



SHINSHIRO CITY PROJECT

湯谷温泉街活性化基本構想



令和8年3月

新城市産業振興部観光課



目次

1.	湯谷温泉街活性化構想策定の背景	1-1
2.	現況整理	2-1
2.1	現況把握	2-1
2.1.1	湯谷温泉街の現状	2-1
2.1.2	関連計画の整理	2-1
2.1.3	法規制	2-4
2.1.4	観光ニーズの変化	2-7
2.2	課題の整理	2-8
2.3	施設の在り方の整理	2-9
2.3.1	湯谷温泉における温泉関連公共施設	2-9
2.3.2	今後の在り方	2-9
3.	事業者等ヒアリング調査	3-1
3.1	ヒアリング調査概要	3-1
3.2	ヒアリング調査結果	3-2
4.	市民アンケート調査	4-1
4.1	調査結果及び考察	4-5
5.	湯谷温泉みらいデザイン会議	5-1
5.1	湯谷温泉みらいデザイン会議概要	5-1
5.2	第1回湯谷温泉みらいデザイン会議	5-2
5.2.1	開催概要	5-2
5.2.2	意見のとりまとめ	5-3
5.2.3	分析マトリクス	5-4
5.3	第1.5回湯谷温泉みらいデザイン会議	5-5
5.3.1	開催概要	5-5
5.3.2	意見のとりまとめ	5-6
5.4	第2回湯谷温泉みらいデザイン会議	5-7
5.4.1	開催概要	5-7
5.4.2	意見のとりまとめ	5-8
6.	目指すべき将来像	6-1
6.1	活性化に向けたコンセプトの設定	6-1
6.2	JSTS-Dに関連する取組方針	6-1
6.3	将来像実現に向けた手法	6-2
6.3.1	官民の明確な役割分担	6-2
6.3.2	推進するための組織体制	6-2
6.3.3	まちづくり組織について	6-3
6.3.4	公共施設の在り方	6-3
6.3.5	ロードマップ	6-4
7.	施設の在り方の整理・検討	7-1
7.1	湯谷温泉における温泉関連公共施設	7-1
7.2	今後の在り方	7-1
7.3	鳳来ゆ～ゆ～ありいな	7-1

7.3.1	現在の在り方と位置づけ	7-1
7.3.2	施設概要	7-2
7.3.3	施設台帳および施設平面図	7-3
7.3.4	令和7年アンケート結果(参考)	7-8
7.3.5	課題の抽出	7-11
7.3.6	今後の在り方	7-14
7.4	加温配湯施設(加温施設、配湯管)	7-16
7.4.1	現在の在り方	7-16
7.4.2	施設台帳および配湯ルート図	7-16
7.4.3	施設概要	7-20
7.4.4	施設劣化状況	7-21
7.4.5	課題の抽出	7-21
7.4.6	今後の在り方	7-23
7.5	民間移譲に向けた想定されるスキームと課題	7-27
8.	今後の検討事項	8-1
9.	参考資料	9-1

1. 湯谷温泉街活性化構想策定の背景

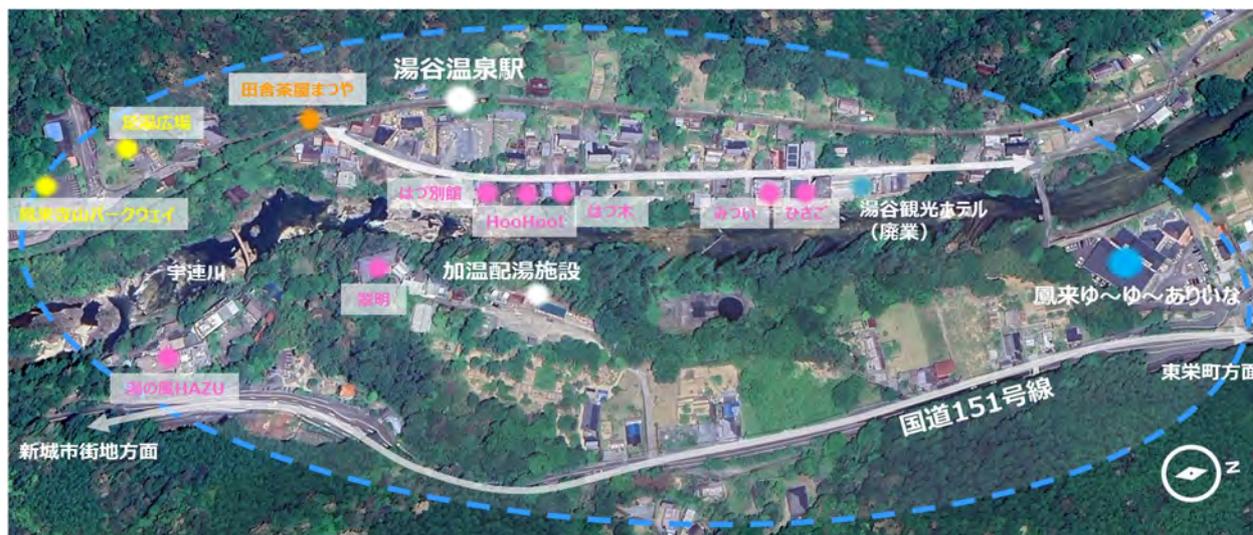
湯谷温泉は1300年前の歴史を誇り、その当初の源泉「鳳液泉（ほうえきせん）」、その後の湯井戸の掘削により、現在は7号泉を湯元として、宇連川の両岸に7軒の旅館等が建ち並ぶ温泉街である。

湯谷温泉街は、バブル前の往時には、団体旅行による来客数の増加期があった。しかし、団体から個人へと旅行需要の変化や、バブル崩壊以降の旅館の閉鎖等衰退が進んでおり、観光客は減少の一途をたどっている。

また、旅館等に対して温泉を供給している加温配湯施設や、鳳来ゆ〜ゆ〜ありいな老朽化は深刻であり、その役割や位置づけの見直しも含め、抜本的な改革が必要な時期に来ている。特に加温配湯施設のうち、配湯管については老朽化が著しく、これ以上の負荷をかけることは、すぐ先の未来において、施設破損による温泉供給の停止に追い込まれる危険性をはらんでいる。

今後も湯谷温泉を継続的に維持していくためには、これら施設の在り方についても検討する必要がある。

このような状況を踏まえ、湯谷温泉街に再び賑わいを取り戻し、持続可能な発展を目指すまちづくりの方向性について定める「湯谷温泉街活性化構想（以下、「基本構想」という。）」の策定が必要とされている。



2. 現況整理

2.1 現況把握

2.1.1 湯谷温泉街の現状

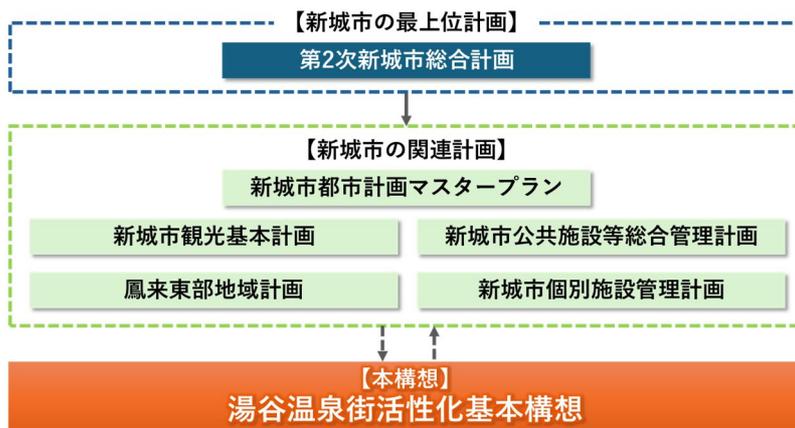
湯谷温泉街、鳳来地区における現状は以下のとおりである。

【湯谷温泉街概要】

内容	数値等	備考
地区人口	370 人	湯谷地区、橋平地区、能登瀬地区 (※住民基本台帳 令和 8 年 2 月)
世帯数	158 世帯	
高齢化率	約 45%	
温泉旅館数	7 軒	旅館事業者 A、旅館事業者 B、旅館事業者 C、旅館事業者 D の 4 事業者
交通アクセス	—	JR 東海 飯田線 湯谷温泉駅 (JR 新城駅より約 30 分) 新東名高速道路 新城 IC より車で 15 分

2.1.2 関連計画の整理

新城市の観光や湯谷温泉街に関する上位計画や関連計画の整理を行った。本構想との関係は下図のとおりである。



(1) 第 2 次新城市総合計画

第2次新城市総合計画における、観光に関連する記載は以下のとおりである。

政策目標 4 地域産業の振興で賑わいを創出します

施策 ④ 地域資源を活かした観光戦略を進めます

【取組み内容】

- ・スポーツや体験型観光、豊富な自然環境を活かした持続可能な観光戦略に取り組みます。
- ・着地型観光に関わる市民・団体の増加に努めます。
- ・本市の魅力を広くPRし来訪者を増やすとともに、地域経済の活性化につなげます。
- ・鉄道駅や観光施設などを結ぶ二次交通について検討を進めます。

成果(活動)指標

項目	実績	目標			
	令和3年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
観光入込客数	248 万人	300 万人	300 万人	330 万人	335 万人
地域ガイドに関わる団体数	-	1 団体	2 団体	3 団体	5 団体

出典：「第 2 次新城市総合計画」令和 5 年 3 月

(2) 第2次新城市都市計画マスタープラン

新城市都市計画マスタープランは、新城市の都市構造の将来ビジョンやその実現に向けた土地利用をはじめとする都市づくりの方針を明らかにし、本市の都市計画に関する総合的な指針である。

2-9 観光・歴史・景観に関する課題

- 観光入込客数は年間約300万人であるが全体として減少傾向であり、加えてイベントや道の駅もつくる新城に偏重している。
- 市街地には歴史的価値のある資源が多く散在しているが、その価値を活用できていない。
- インバウンド需要が掘り起こされていない。
- 移動手段、駐車場、トイレ、売店などの観光インフラが整っていない。
- 許可を受けていない屋外広告物があるなど、景観づくりがなされていない。

■観光・交流の方針

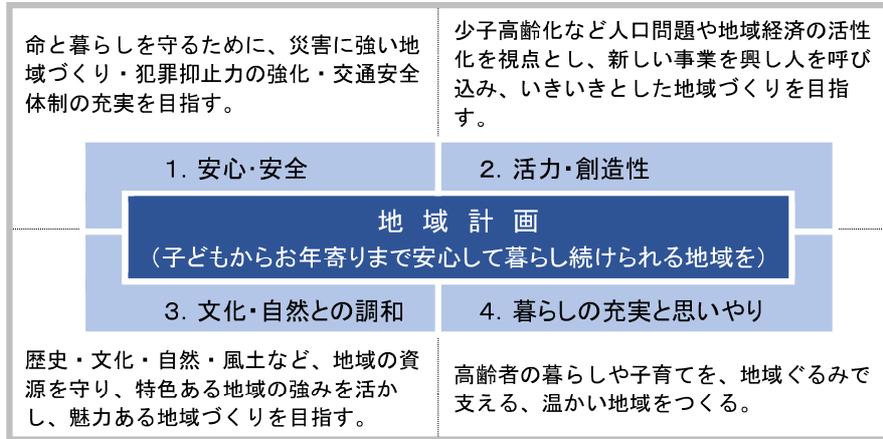
(3) 観光・交流の方針

- 豊富な自然・民俗・歴史等の地域観光資源を有効に活用することが重要です。農林業体験やスポーツツーリズム、地域が自ら地域の魅力を発信し企画する着地型観光を推進することにより、「つながる市民(ひと)」の増加を図り、地域の賑わいや活力を増進させ、来訪者の滞在性や周遊性を高める観光戦略を推進するとともに、地域が稼ぐ仕組みの構築を検討します。
- 地域観光資源を集客・交流・発着の拠点として有効に活用するためには来訪者の利便性の向上が求められます。施設等の充実と適正な維持管理に努めます。
- 新東名高速道路などの広域交通を最大限活用し、大都市圏のヒト・モノの流れを引き寄せ、地域経済の活性化を図ることが重要です。名古屋都市圏からの交流人口の増加を図るため、高速乗合バス「山の湊号」の運行の継続などを検討します。
- 本市の有する豊かな自然環境は市の大きな特徴であり、財産のひとつです。保全を図るのはもちろん、観光などにおける活用を検討します。
- 市街地に隣接する桜淵公園は、江戸時代から続く美しい桜と清流豊川の水辺景観が生み出す自然豊かな環境に恵まれていることから、賑わいづくりとしてのさらなる活用が求められます。さらに多くの人々が訪れる魅力ある公園となるよう再整備を進めます。

出典：「第2次新城市都市計画マスタープラン」令和7年1月

(3) 鳳来東部地域計画

湯谷温泉街が位置する鳳来東部地域計画にて掲げるまちづくりの基本方針は以下のとおりである。



出典：「鳳来東部地域計画」平成 31 年 3 月

(4) 第 2 次新城市観光基本計画

第2次新城市観光基本計画における、鳳来ゆ〜ゆ〜ありいな、加温配湯施設に関する記載は以下のとおりである。



項目	2-1 鳳来ゆ〜ゆ〜ありいななど他の観光施設			項目	7-1 加温配湯施設の施設更新		
内容	①あり方検討会の実施 ②施設の劣化度調査の実施 ③施設の維持管理			内容	①布設替えを中心とした施設更新 ②新たな源泉の検討 ③安定的な温泉供給に向けた適切な維持管理		
推進方針	令和2年度に、庁内関係課で「鳳来ゆ〜ゆ〜ありいなあり方検討会」を設置し、検討を重ねています。令和3年度には施設の劣化度調査を実施し、その結果を踏まえ、施設の継続・一部機能の変更・廃止のいずれかを総合的に判断できるよう準備を進めます。なお、令和6年度までが、指定管理委託期間であることから継続して維持管理に努めます。			推進方針	湯谷温泉加温配湯施設については、昭和62年7月に旧鳳来町において集中加温方式による温泉加温配湯システムを確立し、年間を通じ常時50℃以上の温泉を各旅館に配湯してきました。これまで、加温施設については、重油ボイラーの更新や木質バイオマスボイラーに手を加えてきましたが、配湯管については年1回の配管洗浄を行うのみで、配管の更新については行ってきませんでした。そのため、配湯管、泉源の更新を含めた将来的な温泉活用の検討を行います。		
スケジュール	令和3年度	令和4年度	令和5年度	スケジュール	令和3年度	令和4年度	令和5年度
①あり方検討会	→	施設の修繕、更新、廃止の検討に係る関係事業者との調整		①布設替えの準備	現状把握と関係団体との調整	基本設計の予算化	基本設計の作成
②劣化度調査	→	→	→	②新たな源泉の検討		新たな源泉の検討	
③適切な維持管理	→	令和6年度までの指定管理委託期間に基づく適切な維持管理・修繕	→	③適切な維持管理		安定的な温泉供給のための適切な維持管理・修繕	→

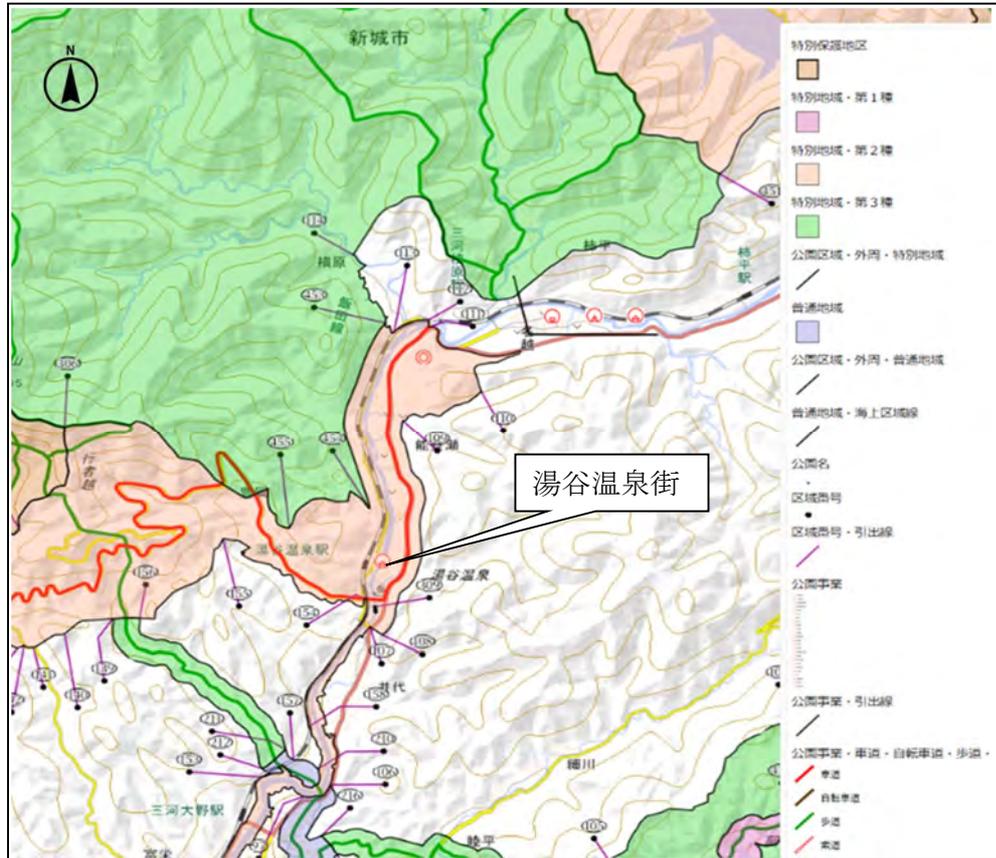
出典：「第2次新城市観光基本計画」令和3年4月

2.1.3 法規制

(1) 該当する法規制等

計画対象地は、都市計画区域外であり、天竜奥三河国定公園内に位置している。

また、土砂災害や河川浸水洪水等の想定区域に指定されている。その他、愛知県建築基準条例（がけ条例）の対象区域である。



出典：マップあいち 愛知県自然公園情報マップ



出典：鳳来地区 洪水・土砂災害ハザードマップ

(2) 自然公園法

自然公園は、地域の自然環境を守る観点から、特別地域（特別保護地区、第1種特別地域、第2種特別地域、第3種特別地域）、普通地域に区分され、地域ごとに規制を受ける行為が定められている。

天竜奥三河国定公園の区域内である当該地域は、**第2種特別地域に指定**されている。よって、以下の赤囲みの行為を伴う場合は、**愛知県環境保全課への許可申請が必要**となる。

【自然公園法による当該地域の主な基準内容】

規制を受ける行為			
<p>自然公園は、地域の自然環境を守る観点から、特別地域（特別保護地区、第1種特別地域、第2種特別地域、第3種特別地域）、普通地域に区分され、地域ごとに規制を受ける行為が定められています。</p> <p>(根拠法令：国定公園…自然公園法 県立自然公園…愛知県立自然公園条例)</p>			
地種区分	地域説明	規制内容	
特別地域	特別保護地区	公園の中で最も中心となる景観地であり、現状維持を原則とする地域 (県立自然公園には指定制度がない)	許可制 (原則として 開発不可)
	第1種特別地域	特別保護地区に準ずる地域で、現在の景観を極力維持する必要がある地域	
	第2種特別地域	良好な自然状態を保持している地域で、農林漁業との調和を図りながら、自然景観の保護に努めることが必要な地域	許可制
	第3種特別地域	特別地域の中では風致を維持する必要がある比較的低い地域であり通常の農林漁業活動については風致の維持に影響を及ぼすおそれが少ない地域	許可制
普通地域	特別地域と一体的に風景の保護を図ることが必要な地域	事前届出制	

特別地域
<p>次の行為について愛知県知事の許可が必要となります。</p> <p>① 工作物（建築物、車道等）の新築、改築、増築</p> <p>② 木竹の伐採</p> <p>③ 指定区域内における木竹の損傷</p> <p>④ 鉱物の掘採・土石の採取</p> <p>⑤ 河川・湖沼等の水位・水量の増減</p> <p>⑥ 指定湖沼・湿原等への汚水・廃水の排出</p> <p>⑦ 広告物等の設置・掲出・表示</p> <p>⑧ 屋外での土石その他指定物の集積・貯蔵</p> <p>⑨ 水面の埋立・干拓</p> <p>⑩ 土地の開墾・形状変更</p> <p>⑪ 指定高山植物等の採取・損傷</p> <p>⑫ 指定した植物の植栽等</p> <p>⑬ 指定動物の捕獲・殺傷、卵の採取、損傷</p> <p>⑭ 指定区域内における指定動物の放出（家畜の放牧を含む）</p> <p>⑮ 屋根・壁面・鉄塔等の色彩の変更</p> <p>⑯ 指定湿原等への立入り</p> <p>⑰ 指定区域（遠州灘海岸（豊橋市及び田原市））内における車馬・動力船の使用、航空機の着陸</p> <p>※ 枯損木の伐採、森林保育のための間伐、下刈等通常の管理行為や軽易な行為と認められる行為等は許可を必要としない場合があります。詳細は東三河総局・新城設楽振興事務所・県民事務所（以下、「県民事務所等」という。）の環境保全課や市町村窓口までご確認ください。</p> <p>※ <u>③⑥⑩⑬⑭⑯</u>について、愛知県内には区域・動物等の指定はありません。</p>

渥美半島海食崖／三河湾国定公園（田原市）

出典：愛知県 自然公園内の行為規制のあらまし

また、建築物の新築、改築、増築においても規制がされており、その内容について以下に添付する。これらの規制は、**自然や景観を守る上で重要ではあるが、地元住民の住環境改善や、老朽化した旅館の建て替え、新たな観光投資を著しく困難にしている要因の一つ**である。

(建築物の新・改・増築)

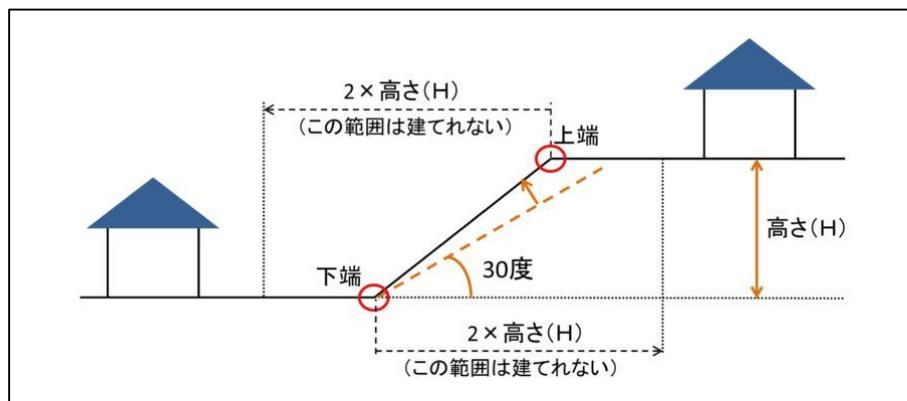
規制項目	主な基準内容
建ぺい率・容積率	(敷地面積 500 m ² 未満) : 建ぺい率: 10%以下、容積率: 20%以下 (敷地面積 500~1,000 m ² 未満) : 建ぺい率: 15%以下、容積率: 30%以下 (敷地面積 1,000 m ² 以上) : 建ぺい率: 20%以下、容積率: 40%以下
建築面積	2,000 m ² 以下であること
建物の後退距離	● 公園事業道路等から 20m 以上 ● その他の道路から 5m 以上 ● 敷地境界線から 5m 以上
建物の高さ	13m 以下
形態・色彩	周囲の風致景観と調和すること (勾配屋根、自然な色合い等)
土地の形質変更	大規模な切り土・盛り土の禁止、勾配 30%超の土地での開発不可

(3) 愛知県建築基準条例 (がけ条例)

湯谷温泉街の旅館事業者を含む宇連川沿いに立地している旅館、民家は、河岸段丘上に立地しており、**愛知県建築基準条例第8条 (通称: がけ条例) の適用対象となっている土地が多数存在**する。建築物の新築、改築、増築においては、条例を踏まえた計画の立案、施工が必要となる。

(条例の概要)

- 目的: 高さ2mを超える「がけ」の崩壊から建築物と人命を守る。
- 主な制限: 原則として、高さがHメートルのがけの下に建築物を建てる場合、がけの下端から水平距離でHの2倍 (2H) 以上離さなければならない。
(例: 高さ5mのがけの場合、10m以上離す必要がある)



【条例の概要】

2.1.4 観光ニーズの変化

近年、観光を取り巻く社会環境の変化や旅行者の価値観の多様化により、観光ニーズは大きく変化している。従来の団体旅行を中心とした観光から、個人や少人数による旅行へと移行し、地域の自然や文化、食などを楽しむ体験型・滞在型の観光への関心が高まっている。

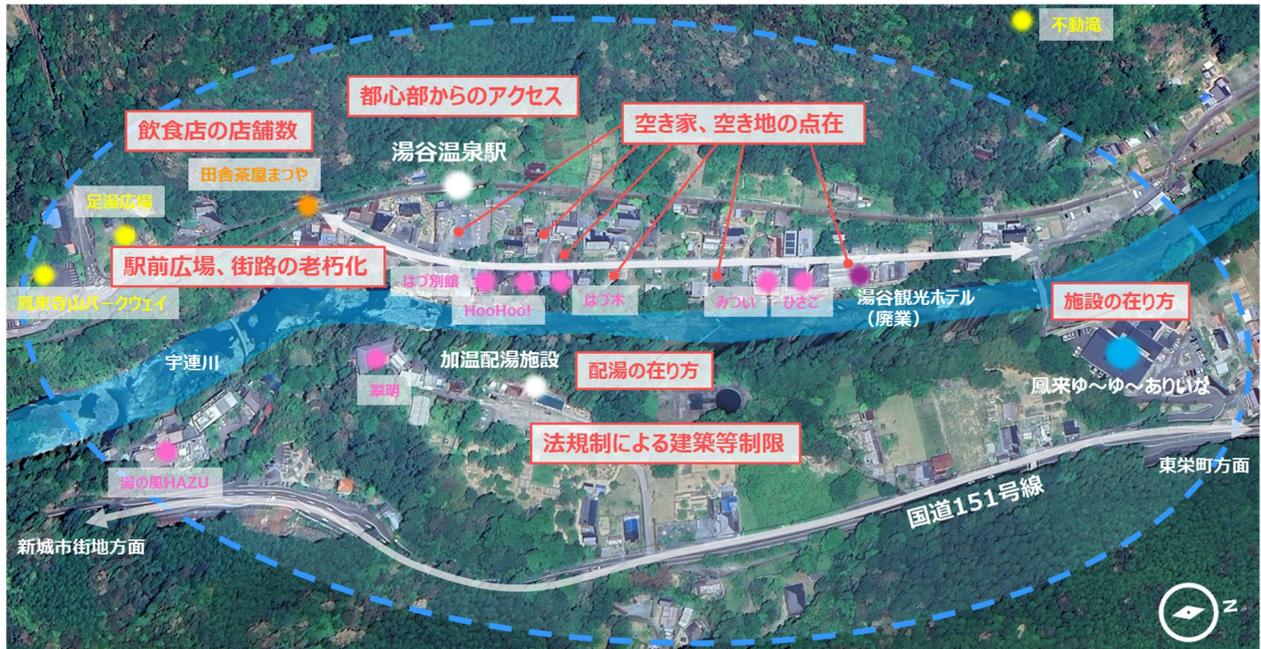
また、温泉地においても、温泉旅館での宿泊だけでなく、周辺のまち歩きや地域資源を組み合わせた滞在の魅力づくりが求められており、地域全体で来訪者を受け入れる環境づくりが重要となっている。



【観光ニーズの変化】

2.2 課題の整理

前節までに整理した現況や調査結果を踏まえ、湯谷温泉街および鳳来地区を取り巻く現状と課題を整理した。これらの内容を相互の関係性も含めて整理したものを、課題整理図として以下に示す。



【課題整理図】

2.3 施設の在り方の整理

2.3.1 湯谷温泉における温泉関連公共施設

湯谷温泉街には以下の公共施設が存在する。

- ① 鳳来ゆ～ゆ～ありいな
- ② 湯井戸、汲み上げ施設
- ③ 加温施設
- ④ 配湯施設
- ⑤ 湯谷温泉 鳳液泉の足湯
- ⑥ 湯谷温泉街駐車場

当該業務においては、「鳳来ゆ～ゆ～ありいな」「加温施設」「配湯施設」について、今後の在り方を検討している。

2.3.2 今後の在り方

「8. 施設の在り方の整理・検討」で検討した各施設の今後の在り方を以下に示す。

施設名称	今後の在り方	必要な施策	備考
鳳来ゆ～ゆ～ありいな	市民サービス施設としての維持 観光客誘致施設としての魅力増 適正な施設規模への転換	適正規模への検討 廃止施設の検討 更新計画の立案 施設更新への投資	
加温施設	継続維持 随時更新	更新施設の検討 更新計画の立案	全機器木質バイオマスボイラー 転換含む
配湯施設	継続維持 早期更新	更新計画の立案 配湯管更新の推進	

3. 事業者等ヒアリング調査

湯谷温泉街周辺事業者の現状を把握するため、また活性化に向けた人材発掘のためのヒアリング調査を実施した。

3.1 ヒアリング調査概要

調査対象事業者や調査期間等、ヒアリング調査の概要は以下のとおりである。

調査期間	令和7年7月22日（火）～令和7年9月17日（水）
調査回数	全11回
ヒアリング対象者	温泉旅館事業者 4社 飲食事業者 3社 林業関連事業者 2社 区長 2名 地域おこし協力隊 1名 湯谷温泉街への参入検討事業者 1社
主なヒアリング内容	1. 事業について 2. 湯谷温泉街について 3. 鳳来および市の観光について 4. 基本構想について

3.2 ヒアリング調査結果

ヒアリング調査の結果は下表のとおりである。なお、個人情報保護の観点から、対象者の個人が特定される情報は省略している。

【湯谷温泉街について】
（過去の温泉街） <ul style="list-style-type: none">・ ピーク時の13事業者13軒から4事業者8軒まで減少している。・ 以前はラーメン屋やスナック、床屋等、飲食店を始めとしたサービス業の店舗が12軒ほどあった。・ 夜に下駄の音が聞こえるほど、まちを歩く客で賑わっていた。・ かつて湯谷温泉駅前には、芝生広場となっており、地域の農家による市場などが行われていた。・ 20～30年前は、会社の慰安旅行、研修旅行としての利用が多かった。・ かつては1泊2～3千円のバンガローやロッジが多く存在したが、現在はほとんど残っていない。・ 以前、一部旅館にてトンビの餌付け体験を行っていた。
（温泉旅館の現状） <ul style="list-style-type: none">・ インバウンドは全体の1割ほどであり、比較的欧米人が多い。・ 夏や紅葉シーズン、特に11月が集客のピーク。平日やオフシーズンは波があるが、週末が多い。・ 名古屋圏からの観光客が最も多く、浜松など他地域からも一定数来訪している。・ 湯谷温泉発展会の活動頻度については、定期開催はなく、2月の花祭り前などに集まる程度。・ 現在のリピーター層が高齢化しており、将来的な顧客の創出が見えていない。また、旅館の従業員も団塊世代が引退し、ネパールやベトナムなど外国人労働力に頼っている状況にある。・ 事業者の多くが日々の運営に追われ、将来の展望や地域活性化に対する意識が及んでいない。・ 廃業となった湯谷観光ホテル泉山閣について、中国人による買収リスクや、それに伴う地域文化の保護意識がある。
（地域資源） <ul style="list-style-type: none">・ 宇連川沿いにささやきの小径と呼ばれる遊歩道が存在する。・ 望月街道から宇連川を見えるようにするだけで、景観の印象がかなり変わる。・ 駅前広場はJRの所有であるため、場所を借りると売上の数%をJRに納める必要がある。・ 地域内で飲食店などを新たに開業したくても、利用可能な物件が不足していることが最大の障壁。・ 旅館に遮られているため、宇連川の景色が見えにくい。・ 飲食店不足や看板・道の整備が課題。
（鳳来ゆ～ゆ～ありいな、加温配湯施設） <ul style="list-style-type: none">・ 梅の湯のリニューアルによる、鳳来ゆ～ゆ～ありいなの利用客数への影響を危惧している。・ 2018年より木質バイオマスボイラーの運用を開始。
（法規制等） <ul style="list-style-type: none">・ 平成10年頃から自然公園法の規制により、原則敷地の10%以下の建築・増築しかできなくなった。・ がけ条例のほか、国定公園法による道路からの建築制限（20m）、建ぺい率10%、伐採制限といった厳しい法規制が新規参入や既存事業者にとって大きな障壁となっている。・ 地域の活性化には、行政、特に県レベルでの協力が不可欠。特に、老朽化した旅館の建て替えや新規事業者の参入を促進するため、建築に関する規制緩和が強く求められている。
（近年の新たな取組等） <ul style="list-style-type: none">・ 人手不足解消と料理の質向上のため、各旅館が分担して作った前菜を共有する仕組みや、セントラルキッチンの導入を過去に提案。・ 各旅館が外で楽しめる場を提供する「一人一店舗」の提案や、地酒・お茶を無料で提供するチケットを配布し、浴衣で歩く客を増やす試みを実施していた。

【鳳来および市の観光について】

（鳳来寺）

- ・ 鳳来寺のような地域資源が愛知県内では知られているものの、**県外での認知度が低いことが課題。**
- ・ 鳳来寺は真言宗であり、薬として湯谷温泉が機能。歴史的にも観光においても密接な関係がある。
- ・ 鳳来寺発展会が存在し、かつては湯谷温泉発展会と交互で年始に田楽を行っていた。

（自然、水）

- ・ 水温の上昇や水質悪化により、**以前と比較して鮎が釣れなくなった。**
- ・ 川遊びや山の魅力、紅葉の時期の美しさなど、地域の多様な魅力を発信する必要性。
- ・ **大島ダムができてから宇連川に流れる泡が増えた。**

（その他）

- ・ 案内看板の重要性や駐車場の整備不足、観光施設の入り口の分かりにくさなど、**観光地のアクセスや受け入れ体制が課題。**
- ・ SNSの発信とともに、**駐車場不足や回遊性の低さを解消する必要がある。**
- ・ **電車で来た観光客の二次交通手段がないことが課題。**
- ・ 外国人観光客は、湯谷に「自然」「文化」「歴史」を求めて訪れている。
- ・ 2015年より奥三河トレイルランが開催されており、ゴール地点が湯谷温泉大駐車場となっている。
- ・ 奥三河観光において、**近隣の蒲郡や伊良湖との差別化・ブランド化が課題。**

【基本構想について】

- ・ 「歩いて面白くないまち」ではなく「旅館から少し外を散歩したくなるようなまち」にした
- い。
- ・ 移住者は大歓迎であり、移住者が温泉街で新たに商売を始めることが望ましい。
- ・ 行政の役割を明確にして、官民協働で動くべきである。
- ・ 「温泉むすめ」というキャラクターを地域活性化策として導入する案。
- ・ 地域活性化を目指す上で大義名分を掲げることも重要であるが、経済を回すこと、関係者同士のWin-Winな関係構築が重要。

4. 市民アンケート調査

本構想を検討するにあたり、アンケート調査を実施した。調査期間や調査方法等、アンケート調査の概要は以下のとおりである。

当アンケート調査ではアンケート説明文および調査票を「湯谷地区」「橋平地区」「能登瀬地区」の各世帯に郵送し、返送もしくはWEBでの回答形式とした。

【湯谷温泉街活性化に向けたアンケート調査の概要】

調査期間	令和7年10月24日（金）～令和7年11月7日（金）
調査方法	アンケート用紙による回答、Web回答方式
調査内容	問1～2：回答者属性 問3～4：湯谷温泉街の現状について 問5～7：地域との関わり方について 問8：鳳来・奥三河が抱える課題について 自由記述：湯谷温泉街への思いについて

次頁以降にアンケート説明文、調査票を添付する。

～皆様のご意見をお聞かせください～
湯谷温泉街に関するアンケート調査のお願い

期間 **10.24(金) ～ 11.7(金)**

皆様におかれましては、日頃より市政にご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。
新城市では現在、「(仮)湯谷温泉街活性化構想」の策定に向けた取組を進めています。
そこで、本構想を検討するにあたり、下記の内容についてお伺いしたいと考えております。

- ・湯谷温泉街の現状について
- ・地域との関わり方について
- ・湯谷温泉街への思いについて

皆さまから寄せられたご意見は、今後の構想づくりを進める上での大切な基礎資料として活用させていただきます。

ご協力いただいた内容は統計的に整理し、個人が特定されることはありません。

紙のアンケートのほか、QRコードからもご回答いただけます。

ぜひ、この機会に湯谷のこれからについて、皆さまの率直な思いをお聞かせください。

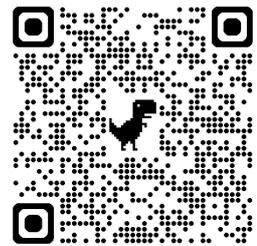
新城市観光課

アンケート回答方法のお願い

本アンケートでは、QRコードを使用したWebによる回答方法と紙面による回答方法の2種類を用意しています。手軽に回答でき、回答用紙の返送の手間がないWebによる回答方法をおすすめします。

【Webによる回答方法】（回答時間：約5分）

- ・スマートフォンやタブレットのカメラアプリを開いて、QRコードを映してください。
- ・画面に表示される通知（URL）をタップすると、回答ページにアクセスできます。
- ・各設問に全てご回答いただき、送信ボタンを押してください。



【紙面による回答方法】

- ・回答にあてはまる番号を○で囲んでください。
- ・答えが「その他」の場合には、番号を○で囲み（ ）に具体的な内容を記入してください。
- ・別紙「アンケート調査票」を返信用封筒に入れて、切手を貼らずにご投函ください。

令和7年11月7日(金)までにご回答をお願いいたします。

【お問い合わせ先】

新城市役所産業振興部観光課（担当：斎藤・村松） TEL：0536-23-7613

調査実施業者：早川都市計画株式会社（担当：稲垣・森腰） TEL：0565-85-0381

湯谷温泉街に関するアンケート調査票

- ご家族、お住まいの方とともにご回答いただいても大丈夫です。
- 回答にあてはまる番号を○で囲んでください。
- 答えが「その他」の場合には、番号を○で囲み（ ）に具体的な内容をご記入ください。

あなた自身のことについてお尋ねします。

問1 あなたの年齢を教えてください。

- | | | | |
|---------|---------|---------|-----------|
| 1. 10歳代 | 2. 20歳代 | 3. 30歳代 | 4. 40歳代 |
| 5. 50歳代 | 6. 60歳代 | 7. 70歳代 | 8. 80歳代以上 |

問2 お住まいの地域を教えてください。

- | | | |
|---------|---------|----------|
| 1. 湯谷地区 | 2. 橋平地区 | 3. 能登瀬地区 |
|---------|---------|----------|

湯谷温泉街についてお尋ねします。

問3 現在の湯谷温泉街について、良いと思うところを教えてください（複数回答可）

- | | | |
|--------------|---------------|-------------|
| 1. 宇連川の景色 | 2. 四季折々の豊かな自然 | 3. 静かさや落ち着き |
| 4. 温泉の質 | 5. 地域の歴史文化 | 6. 宿のおもてなし |
| 7. 地域イベントや行事 | 8. 地域内の交流が活発 | |
| 9. その他（ | | ） |

問4 湯谷温泉街が抱える課題について当てはまると思うものを教えてください。（複数回答可）

- | | | |
|------------|-----------------|----------------|
| 1. 飲食店が少ない | 2. 観光資源が少ない | 3. 温泉街の発信力 |
| 4. 交通の不便さ | 5. 空き家や空き店舗、空き地 | 6. 街並みの統一感や見栄え |
| 7. その他（ | | ） |

問5 湯谷温泉街が元気になるために、あなたはどのような形なら関わってもよいと思いますか？

- | | |
|----------------------------|---|
| 1. 地域の中心となって活動したい | |
| 2. 地域の活動・イベントの補助や意見・アイデア出し | |
| 3. イベント当日の受付や案内など、簡単なお手伝い | |
| 4. 活動の様子を見守る・応援する | |
| 5. 清掃活動など地域の取組みに参加する | |
| 6. わからない | |
| 7. その他（ | ） |

問6 ご家族・ご親族の中に、湯谷温泉街周辺（湯谷・橋平・能登瀬）に現在お勤めの方はいらっしゃいますか？

1. 自営業・個人事業（店舗・旅館など）をしている
2. 正社員として働いている
3. パート・アルバイトとして働いている
4. 家族経営や親族の事業を手伝っている
5. 特定の季節など臨時的に働いている
6. いない

地域との関わり方や課題についてお尋ねします。

問7 現在、あなたは地域とどのように関わっていますか？

1. 地区の役員会に出席している
2. 日常的に地域の清掃や草刈りを行っている
3. 年に数回、地域で行う草刈りや道づくりに参加している
4. 花まつりなど地域のイベントに参加している
5. あまり関わっていない
6. その他（ ）

問8 鳳来・奥三河が抱える課題について当てはまると思うものを教えて下さい。（複数回答可）

1. 飲食店が少ない
2. 観光資源が少ない
3. 少子高齢化
4. 地域の発信力
5. 交通の不便さ
6. 空き家や空き店舗、空き地
7. 買い物が不便
8. 地域内の交流が少ない
9. 仕事の選択肢が少ない
10. その他（ ）

.....
.....

最後に湯谷温泉街に関して、どうなってほしい、どんな街になったら嬉しいか、についてお聞かせください。

また、そのための関わり方や、やってみたいこと、アイデアがあればぜひお聞かせください。

以上でアンケートは終わりです。ご協力ありがとうございました。

4.1 調査結果及び考察

アンケート調査結果及び分析は以下のとおりである。

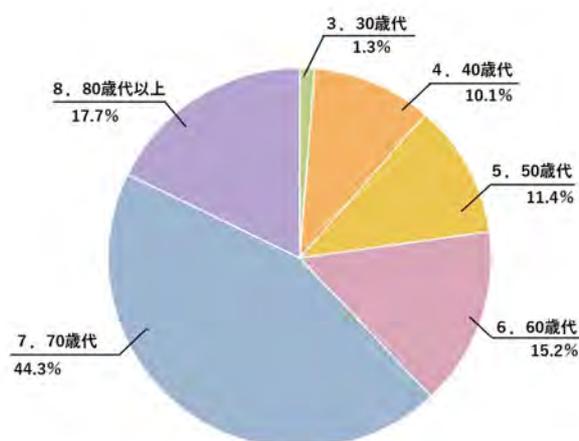
【湯谷温泉街に関するアンケート調査結果】

アンケート母数	158世帯
回答者数	79世帯（回答率 50.0%）

【回答者属性について】

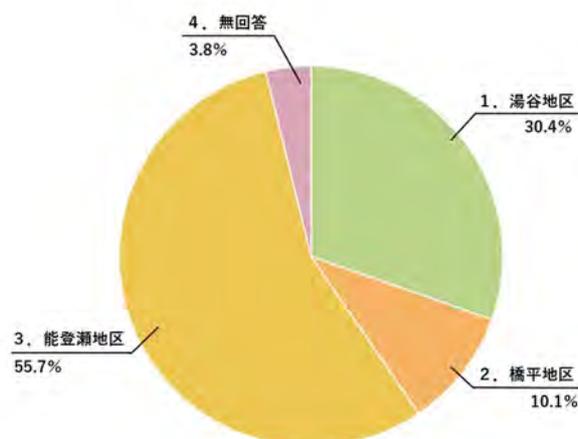
選択肢	回答数	比率
1. 10 歳代	0	0.0%
2. 20 歳代	0	0.0%
3. 30 歳代	1	1.3%
4. 40 歳代	8	10.1%
5. 50 歳代	9	11.4%
6. 60 歳代	12	15.2%
7. 70 歳代	35	44.3%
8. 80 歳代以上	14	17.7%
計	79	100%

問1. あなたの年齢を教えてください。（n=79）



問2. お住まいの地域を教えてください。（n=79）

選択肢	回答数	比率
1. 湯谷地区	24	30.4%
2. 橋平地区	8	10.1%
3. 能登瀬地区	44	55.7%
4. 無回答	3	3.8%
計	79	100%

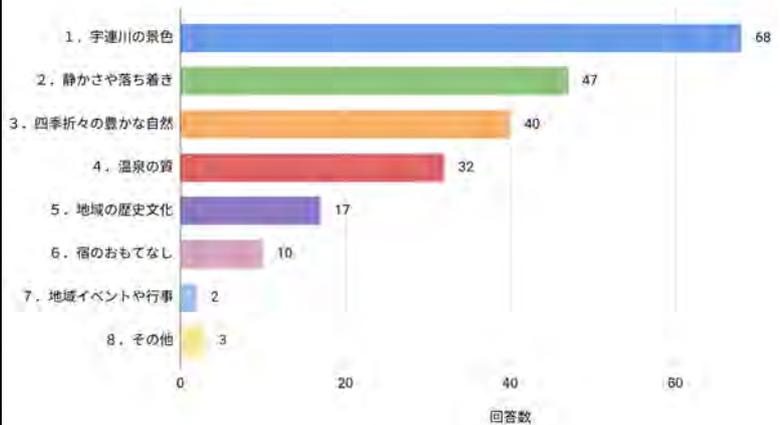


- ・ 回答者の年齢構成は70代が最も多く、80歳以上、60代が続いており、全体として高齢層の回答が中心であることが分かる。
- ・ 居住地は半数以上が「能登瀬地区」と回答している。

【湯谷温泉街の現状について】

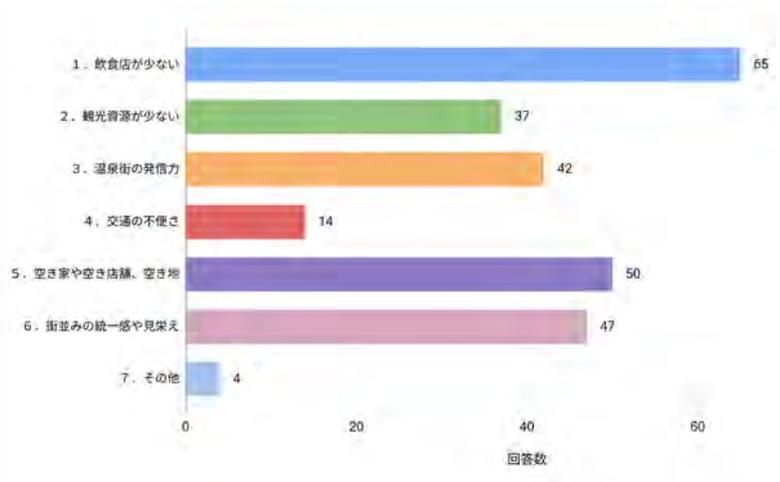
問3. 現在の湯谷温泉街について、良いと思うところを教えてください。(n=219)

選択肢	回答数	比率
1. 宇連川の景色	68	31.0%
2. 静かさや落ち着き	47	21.5%
3. 四季折々の豊かな自然	40	18.3%
4. 温泉の質	32	14.6%
5. 地域の歴史文化	17	7.7%
6. 宿のおもてなし	10	4.6%
7. 地域イベントや行事	2	0.9%
8. 地域内の交流が活発	0	0.0%
9. その他	3	1.4%
計	219	100%



問4. 地域が抱える課題について当てはまると思うものを教えてください。(n=259)

選択肢	回答数	比率
1. 飲食店が少ない	65	25.1%
2. 観光資源が少ない	37	14.3%
3. 温泉街の発信力	42	16.2%
4. 交通の不便さ	14	5.4%
5. 空き家や空き店舗、空き地	50	19.3%
6. 街並みの統一感や見栄え	47	18.2%
7. その他	4	1.5%
計	259	100%

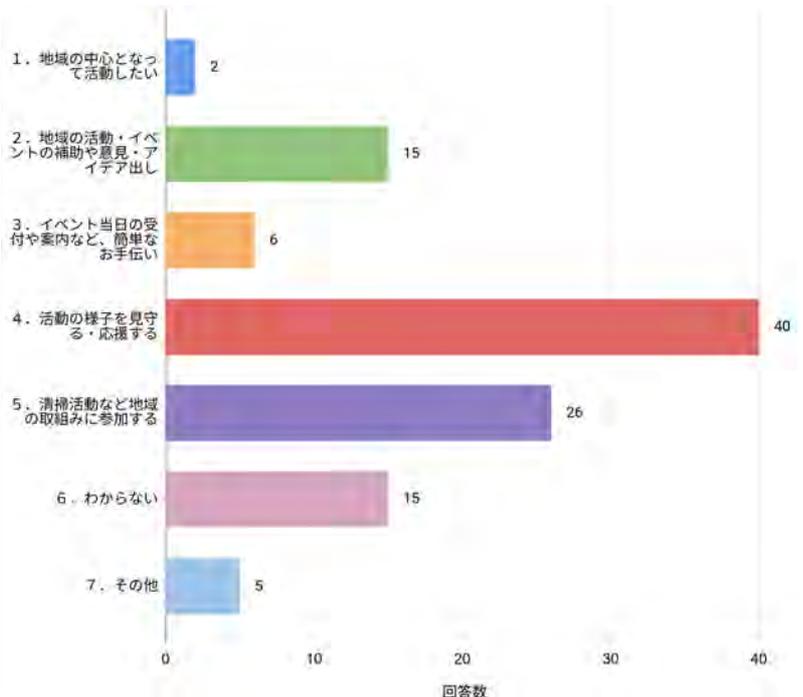


- ・最も回答が多い「宇連川の景色」をはじめ、「静かさや落ち着き」、「四季折々の豊かな自然」など、**自然環境への評価**が特に高い。
- ・一方、地域が抱える課題は「飲食店が少ない」が最も多く、「空き家や空き店舗、空き地」、「街並みの統一感や見栄え」が続く。

【地域との関わり方について】

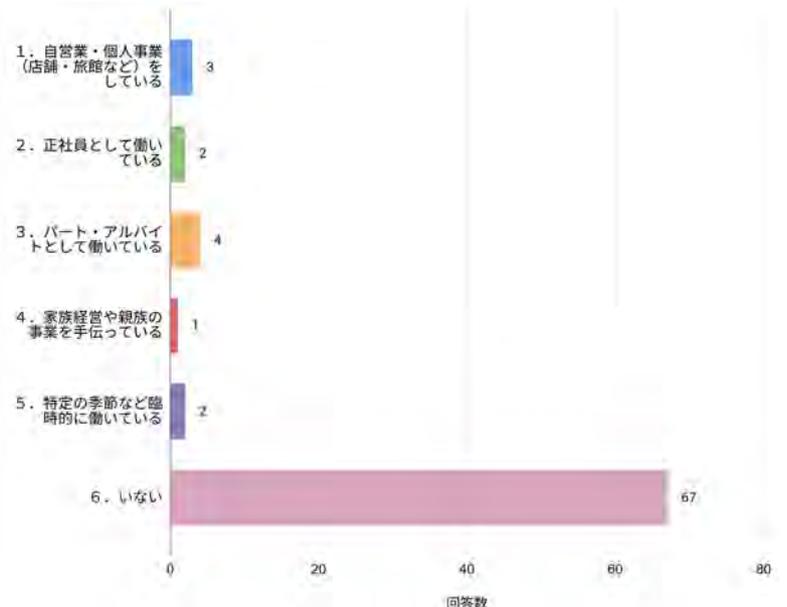
問5. 湯谷温泉街が元気になるために、あなたはどのような形なら関わってもよいと思いますか？（複数回答可）（n=109）

選択肢	回答数	比率
1. 地域の中心となって活動したい	2	1.8%
2. 地域の活動・イベントの補助や意見・アイデア出し	15	13.8%
3. イベント当日の受付や案内など、簡単なお手伝い	6	5.5%
4. 活動の様子を見守る・応援する	40	36.7%
5. 清掃活動など地域の取組みに参加する	26	23.8%
6. わからない	15	13.8%
7. その他	5	4.6%
計	109	100%



問6. ご家族・ご親族の中に、湯谷温泉街周辺（湯谷・橋平・能登瀬）に現在お勤めの方はいらっしゃいますか？（複数回答可）（n=79）

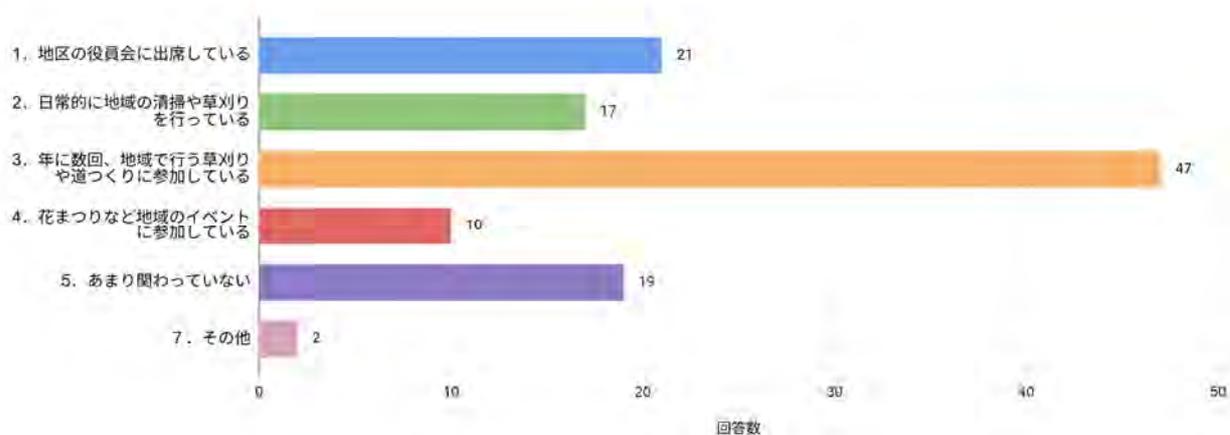
選択肢	回答数	比率
1. 自営業・個人事業(店舗・旅館など)をしている	3	3.8%
2. 正社員として働いている	2	2.5%
3. パート・アルバイトとして働いている	4	5.1%
4. 家族経営や親族の事業を手伝っている	1	1.3%
5. 特定の季節など臨時的に働いている	2	2.5%
6. いない	67	84.8%
計	79	100%



- ・ 地域との関わり方については、「地域の中心となって活動したい」は約2%にとどまる一方で、「活動の様子を見守る・応援する」が約40%と最も高く、次いで「清掃活動など地域の取組みに参加する」が約20%となった。
- ・ 家族・親族に温泉街周辺に勤務している人が「いる」とする回答が約15%である。

問7. 現在、あなたは地域とどのように関わっていますか？（複数回答可）（n=116）

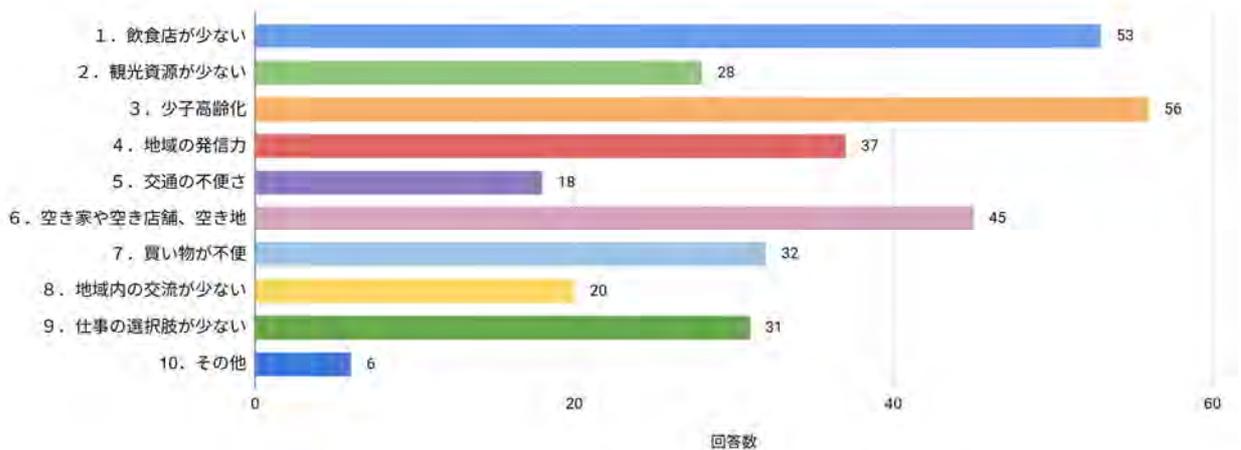
選択肢	回答数	比率
1. 地区の役員会に出席している	21	18.1%
2. 日常的に地域の清掃や草刈りを行っている	17	14.7%
3. 年に数回、地域で行う草刈りや道づくりに参加している	47	40.5%
4. 花まつりなど地域のイベントに参加している	10	8.6%
5. あまり関わっていない	19	16.4%
6. その他	2	1.7%
計	116	100%



・現在の地域活動への関わりでは、「日常的に地域の清掃や草刈りを行っている」が約15%であるものの、「年に数回の草刈り等への参加」が最も多い約40%を占める。

問8. 鳳来・奥三河が抱える課題について当てはまると思うものを教えてください。（複数回答可）
 (n=326)

選択肢	回答数	比率
1. 飲食店が少ない	53	16.3%
2. 観光資源が少ない	28	8.6%
3. 少子高齢化	56	17.2%
4. 地域の発信力	37	11.4%
5. 交通の不便さ	18	5.5%
6. 空き家や空き店舗、空き地	45	13.8%
7. 買い物が不便	32	9.8%
8. 地域内の交流が少ない	20	6.1%
9. 仕事の選択肢が少ない	31	9.5%
10. その他(自由回答)	6	1.8%
計	326	100%



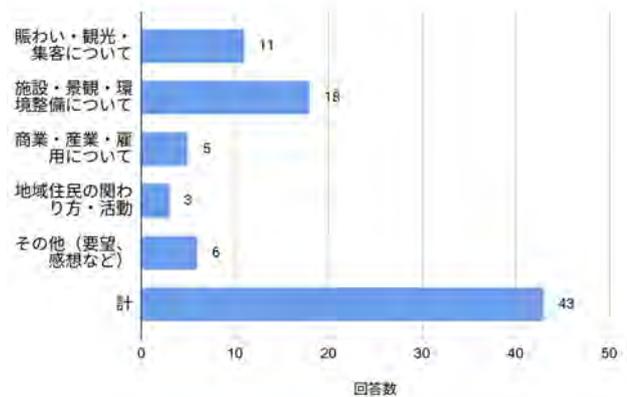
・ 鳳来・奥三河地域全体の課題としては、「少子高齢化」をはじめ、「飲食店が少ない」、「空き家・空き店舗、空き地」、「地域の発信力」等が挙げられた。これらは、問4において示された湯谷温泉街の課題とおおむね共通する内容となっている。

【自由回答まとめ】

自由回答内訳 (n=43)

回答者数 79 人のうち、43 人から自由回答の記載が得られた。また、自由回答を類似する内容ごとに分類すると下表のとおりとなった。

分類	回答数
賑わい・観光・集客について	11
施設・景観・環境整備について	18
商業・産業・雇用について	5
地域住民の関わり方・活動	3
その他(要望、感想など)	6
計	43



自由回答のうち、問3、4で回答の多い、宇連川の景色や静かさや落ち着きといった魅力を活かしきれていないという認識に基づき、「施設・景観・環境整備」、「賑わい・観光・集客」を求める声が多く得られた。

以下に分類ごとの主な意見内容の抜粋を記載する。

□賑わい・観光・集客について (n=11)

自由回答の主な意見内容(抜粋)	
70 歳代	賑わいのある街並みへ空き家、空地などを活用した町並みへ。発信力を高めて頂きたい。遊歩道の延長設置等でも高めてくれるので、是非実現へ目指してほしい。
70 歳代	観光客が来てくれるイベントがあっても良いと思います。足湯の所でマルシェをやっていましたが PR が無いので開催している事を知らない。湯谷温泉を知ってもらうためにもInstagram、YouTube 等で発信出来たら良いと思います。
50 歳代	湯谷温泉の事を知ってもらうための情報発信にもっと努力する必要がある
70 歳代	湯谷温泉街にしかないという、お客様がぜひ行ってみたいという「売りになるもの」が欲しい

□施設・景観・環境整備について (n=18)

自由回答の主な意見内容(抜粋)	
40 歳代	コンパクトでも活力があり、手入れが行き届いた景観を自慢できる温泉街にしたい。空き家や空き旅館の活用が進むといいと思う。若い世代がチャレンジできる街になったら嬉しい。
60 歳代	廃業した建物が多く、活気が無い。なんとかしなければいけない。
50 歳代	美しい景観の保全と整備。草木の伐採等の必要。橋等の塗り替え。駅周辺の整備、駅に降りた人がまずいい所だなど思えるようにする。
60 歳代	散歩道として散策が出来るといいなと思います。

□商業・産業・雇用について (n=5)

自由回答の主な意見内容(抜粋)	
40 歳代	空き家、空地の有効利用→景観がよくないので。旅館の数は増えなくて良いが、 飲食店の数 がもう少し増えたらいいと思う。(パン屋とか焼き菓子の店でも良い)働く場所として、地域の雇用にもつながる。
40 歳代	若い労働力確保の為に賃金を増やしたり、移住に魅力的な場所であることを上手に PR できると良いと思います。

□地域住民の関わり方・活動について (n=3)

自由回答の主な意見内容(抜粋)	
60 歳代	交流人口が増え、地域との関わりで活気ある街並み。その為には体験イベント、草刈り等 地元の人材で出来る体制づくり が必要と考えるが？難しい？市の財政も厳しい？又、お店問題対応は休日に屋台、キッチンカー等で対応出来ないか？

□その他 (要望、感想など) (n=6)

自由回答の主な意見内容(抜粋)	
70 歳代	本来的には素晴らしい温泉宿泊地だと思います。自然公園法などの制約はありますが、 新たな観光投資を可能にする条件整備 が必要ではないでしょうか。
70 歳代	自然豊かな環境を守っていき、訪れる人にほっとするひとときを感じてもらえる地になりたい。

5. 湯谷温泉みらいデザイン会議

湯谷温泉街周辺事業者の現状を把握するため、ヒアリングとは別に、活性化に向けた人材発掘のため、意見、アイデアの収集を目的として、湯谷温泉みらいデザイン会議を開催した。

会議の目的の一つとして、地元住民、旅館事業者等の共同作業により、湯谷温泉街活性化のための意識づくりも目指している。

5.1 湯谷温泉みらいデザイン会議概要

湯谷温泉みらいデザイン会議は、以下のとおり全3回実施した。各回の概要を次に示す。

【みらいデザイン会議の概要】

回数・日程	実施目的	詳細
1回目 11月12日 (水)	湯谷温泉の状況に対する 現状認識の共有	・ 会議の目的と内容の説明 ・ 個別ヒアリング結果の共有 ・ 周辺住民アンケート結果の共有 ・ グループワーク →湯谷の現状整理 →湯谷の未来
1.5回目 1月21日 (水)	鳳来ゆ～ゆ～ありいなおよび 加温配湯施設の現状の共有	・ 湯谷温泉が抱える課題の共有 ・ 鳳来ゆ～ゆ～ありいな、加温配湯施設に おける現状と課題の共有
2回目 2月24日 (火)	湯谷温泉街のコンセプト立案	・ 第1回のおさらい ・ 先行事例紹介 ・ コンセプトアイデア出し

【参加者の属性】

- ・ 事業者等ヒアリングにて「活性化に向けたチーム組成・協力を前向き」と答えた事業者
- ・ 一般公募により参加を表明いただいた地元住民、関連事業就業者等

5.2 第1回湯谷温泉みらいデザイン会議

5.2.1 開催概要

日 時：令和7年11月12日（水）14：00～16：00

場 所：新城市鳳来総合支所 集会室

出席者：湯谷温泉街周辺事業者等14名、新城市産業振興部観光課他5名、
早川都市計画株式会社まちづくり事業部都市デザイン課3名

目 的：1. 湯谷温泉の状況について話し合い、現状認識を共有する
2. 対話を通じて、参加者間の心理的な壁を取り払い、信頼関係を醸成する。

【ワークショップ風景】

■開催あいさつ	■グループワーク風景
	

□結果概要

第1回湯谷温泉みらいデザイン会議では、「湯谷の良いところ」や「課題」「これから始めたいこと」「みらいの湯谷のすがた」について、3グループに分かれグループワークを行った。

「湯谷の良いところ」については、共通して「温泉」「自然・景観」に関する意見が多く、「課題」については、「交通」「ブランド・知名度」「地域・規制等」に関する意見が多く挙げられた。

また、「これから始めたいこと」「みらいの湯谷のすがた」では、マルシェやSNS、新たなコンテンツの開発など、様々なアイデアが挙げられた。

5.2.2 意見のとりまとめ

各グループで「湯谷の良いところ」や「課題」「これから始めたいこと」「みらいの湯谷のすがた」を話し合っていた。

グループワークにおける意見等は、下表のとおりである。

【湯谷の良いところ・課題】

カテゴリ	意見およびアイデア		
	Aグループ	Bグループ	Cグループ
温泉	<ul style="list-style-type: none"> 温泉の泉質の良さ SNSで映える景色 やっぱり温泉 風来ゆ〜ゆ〜ありいながリースナブル 新による源泉の加温 足湯に癒がある 川と緑と温泉 風来ゆ〜ゆ〜ありいな老朽化リースナブル 	<ul style="list-style-type: none"> 源泉かけ流し 湯敷の質が良い 日帰り温泉の料金が安い 日本百名湯に選ばれている（県内唯一） 日本有数の薪ボイラー 足湯が良い 	<ul style="list-style-type: none"> 泉質の良さ 薪ボイラー 気軽に行ける温泉少ない 足湯エリアのネーミング 風来ゆ〜ゆ〜ありいな以外入れる温泉が少ない 源泉(1号)見せるところにしてもOK 温泉施設の老朽化 温泉スタンド 温泉の維持がとても高い
景観・自然	<ul style="list-style-type: none"> 宇連川の景色 SNSで映える景色 ノスタルジックな踏切 滝にみんないきたくが 川に降りられる場がない 清流を活用しきれない(魚釣り、川遊び) 歩く楽しみがない(樹木や楽しめる景色がない) 休憩スポットがない 川に入れる 川のせせらぎによる癒し 宇連川沿いの散策路 	<ul style="list-style-type: none"> 温泉から美しい渓谷が見れる 湯敷川の景色 四季折々の風景 赤い橋と景観が良い 夏場に川遊びができる 道路を始め清掃が行き届いていない 川に白い泡がある ホテルが見れる 街並みの統一感 静かでない 乳岩の美しさ 	<ul style="list-style-type: none"> 宇連川の景色 実は天然鮎や淵上している 昔からの景色が残っている 景観に手入れが施されていない 泡立っている 珍しい植物がある(イワタバコ等) 山登り、トレッキングの聖地 遊歩道〜滝まで歩いていて気持ちいい 佐久間ダムの水が流れてくる 川の護岸が侵食されている 展望がみすばらしい 乳岩は魅力的 表参道も魅力的 森の雰囲気がいい 泡立っている
食・おもてなし 観光・イベント	<ul style="list-style-type: none"> おかみさんのおもてなし ゆつたりした空気感 コンパコト まつやの五平餅 車両の交通量が少なく歩きやすい 風呂のロケ地「一番美しい夏」 旅館の老朽化 立ち寄れる店が少ない 湯谷温泉花まつり 長巻陣太鼓 現在の事業者 望月街道 朝市 	<ul style="list-style-type: none"> 手作り五平餅 風来牛 地場産の食事が食べられる もみじまつり エネルギーの高い風来寺山 温泉街にお店がない 飲食店が少ない イベントが少ない これが新緑というお土産が少ない 関谷酒造(飲食) 宿のおもてなし 花まつり 昔は朝市があった 昔は駅前で餅餅り 温泉街に遊ぶところが少ない 駐車場が少ない 	<ul style="list-style-type: none"> 日本三大東照宮 1300年の歴史と文化がある 外国人が少ない 門谷小学校がプチバスリ中 1425 段の階段、傘杉を世界遺産にしたい 素晴らしい温泉の歴史とマッチして Great 未知で多分 No.2 に大きい不動明王がある 何かお土産とせる仕組みがあると良い 荷物が預かってもらえる所が欲しい 花まつりはとても良い カフェや info あると良い 飲食店がない
交通	<ul style="list-style-type: none"> インターからのアクセス 若年層には自転車の2次交通 車を除いた交通アクセスが良くない 高齢者の2次交通がない 速いスピードで走る車両がいる タクシーがつかまらない 	<ul style="list-style-type: none"> 飯田線(鉄道好きには○) 藤が丘〜湯谷のバス 湯谷〜表参道(風来寺)への交通機関がない タクシーがなく予約すらできない 電車の本数が少ない ICカード使えない 	<ul style="list-style-type: none"> 新緑 IC から車で 20 分 広いパーキングがある 自転車借りられる所、台数も多かったら嬉しい 乳岩のパーキング問題
ブランド・知名度	<ul style="list-style-type: none"> 歴史がある 差別化の圧倒的なポイントがない 雨の日、観光案内困る 他地域との連携による観光地づくりが必要 	<ul style="list-style-type: none"> 宿の情報が少ない SNSの活用が少ない 	<ul style="list-style-type: none"> 風来映全体でストーリーがある
地域・規制等	<ul style="list-style-type: none"> 行政の協力的体制 施設維持管理の難しさ 自然公園法による開発規制が厳しい 法的規制による新規事業が困難 事業者の減少 将来にわたる事業承継 	<ul style="list-style-type: none"> 働き手の高齢化 若い労働力の確保 	<ul style="list-style-type: none"> 新規参入の余地がある 町営プールのスペースもつたいたい

【これから始めたいこと・みらいの湯谷のすがた】

カテゴリ	意見およびアイデア		
	Aグループ	Bグループ	Cグループ
これから始めたいこと	<ul style="list-style-type: none"> 湯谷地区周辺の住民の多くがお客をおもてなしするような温泉街の雰囲気づくり 花木などをとりこに植える 現代的な日帰り入浴施設の建設 川に降りられる歩道づくりと降りた先の川遊び場 朝市の復活、夜店の開催 定期的なマルシェの開催 トレーラーハウスを置いて週替りで事業者募集 宿泊、飲食、サービス事業の活性化 旅館の食の充実を 女性が集まるスイーツのお店を作りたい 安定した温泉経営 湯めぐり手形 乗り捨てできるレンタサイクル SNSで湯谷の日常発信 	<ul style="list-style-type: none"> 山の中のビアガーデン湯谷 新緑まつり(新緑の季節がいい) 湯谷温泉のおみやげを作る 利修仙人のファンを作る 歴史を呼び込む 川や山でのアクティビティ体験ツアーしたい JRバスの連携(首都圏・関西圏からの客) 湯めぐり 温泉街のライトアップ 	<ul style="list-style-type: none"> 1軒の空き家を若者が自由にチャレンジできる場所として提供 シェアキッチン マルシェを続ける ジビエ加工場近くに欲しい 温泉キャブ造成(アイドル) 薪ボイラーの稼働時間を延長する
みらいの湯谷のイメージ	<ul style="list-style-type: none"> 下駄の音が響くまち 昔ながらの風情を残した 森の中にある牧場感 日帰り入浴を満足させられる施設がある 地域の人に関わってもらい、応援してもらえる温泉街 地域全体が元気で降り持っているまち 人でごみこみしていない、でも事業所の経営は安定 豊富な湯量、温泉の安定供給 川に降りられて水に触れられる ファミリー向け川遊びができる湯谷 等身大の湯谷のまちに良さを感じて出向いてほしい 湯谷温泉の投稿がたくさん 1日滞在できる湯谷 	<ul style="list-style-type: none"> 話題になる温泉地(5年後) 県内1の温泉地(10年後) 海外の人からも選ばれる温泉地(25年後) 100年後もつながる湯谷・風来寺山人が住める、賑わっている 若者が挑戦できる商売場 インターナショナル風三河 	<ul style="list-style-type: none"> 「誰も知ってる湯谷温泉」 資源の活用 飲食店などで稼げる 若者のチャレンジを応援できる 薪ボイラーを活かして林業を活性化させる 個人宅にも温泉を引く 旅館を市が買い取って経営する にぎわいが復活 空き家の活用 足湯、温泉スタンドを活用

5.2.3 分析マトリクス

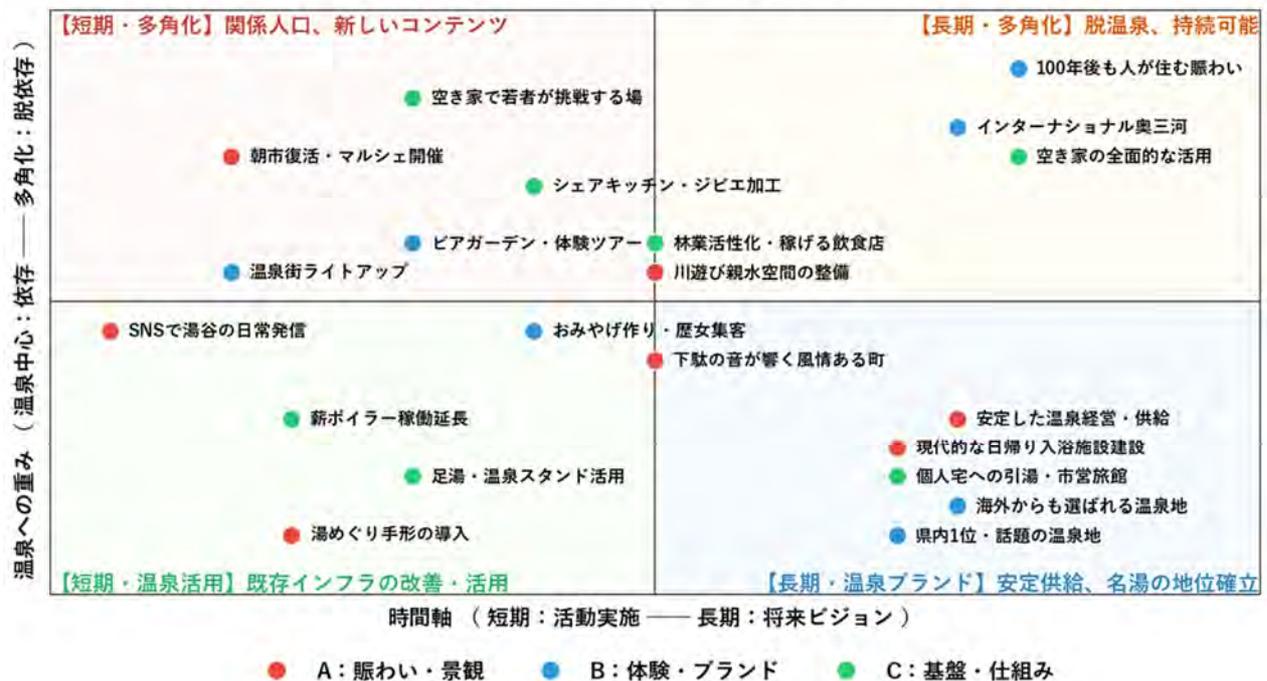
各グループで出された「湯谷の良いところ」や「課題」「これから始めたいこと」「みらいの湯谷のすがた」をマトリクスに落とし込んだ資料を添付する。

マトリクスの作成手順は、次のとおりである。

- ① 「賑わい・景観」「体験・ブランド」「基盤・仕組み」への分類わけ
- ② 温泉への重み(依存～脱依存)わけ
- ③ 取組時期の検討(短期・中期・長期)

作成されたマトリクスは、第2回湯谷温泉みらいデザイン会議のコンセプト検討の参考資料としている。

湯谷温泉みらいデザイン会議 分析マトリクス



5.3 第1.5回湯谷温泉みらいデザイン会議

5.3.1 開催概要

日 時：令和8年1月21日（水）14：00～16：00

場 所：新城市 鳳来総合支所 集会室

出席者：湯谷温泉街周辺事業者等8名、新城市産業振興部観光課他4名、
早川都市計画株式会社まちづくり事業部都市デザイン課3名

目 的：1. 公共施設（鳳来ゆ～ゆ～ありいな、加温配湯施設）の現状共有と意見出し

【ワークショップ風景】

■開催あいさつ	■グループワーク風景
	

□結果概要

第1.5回湯谷温泉みらいデザイン会議では、鳳来ゆ～ゆ～ありいなおよび加温配湯施設の財政状況を含む現状の説明・共有を行い、それを踏まえた上で周辺事業者から見た**各施設のまちとしての役割や存在意義等**、意見交換を行った。

鳳来ゆ～ゆ～ありいなについては、温泉旅館事業者にとって**競合施設ではない**という**共通認識**があり、温泉街にとって必要な施設であるという意見が挙げられた。

また、外部資本の参入についても好意的な意見が多く挙げられた。

5.3.2 意見のとりまとめ

第1.5回湯谷温泉みらいデザイン会議にて挙げられた、公共施設に関する意見およびその他意見は下表のとおりである。

【公共施設について】

分類	意見
鳳来ゆ～ゆ～ありいな	競合施設ではないという認識。 まずは湯谷に来てもらうことが大事。
	「観光+地域」という割にキャパも小さい。
	施設の位置づけを明確にし、観光に特化することにより、平日の集客の向上を目指すべきである。
	土日にこれ以上人が増えると地元民は行きづらい。
	観光施設というより地域住民の憩いの場になっている。
	旅館としても鳳来ゆ～ゆ～ありいなはあってほしい。
	水泳教室は指定管理者の自主事業。
	日帰り入浴できる施設が他にない。
加温配湯施設	耐用年数は木質バイオマスのほうが長い。 (木質 20 年、重油 15 年)
	木材の割合を増やすと木材が不足する恐れあり。
	配湯施設がいつ壊れてもおかしくない状況。

【その他】

分類	意見
外部資本について	外部資本については好意的に捉えている。
	外部参入による相乗効果は期待できる。
	外国資本は想定していない。
	昔は駅前に混浴があった。もっと気軽に温泉を楽しめるようにしたい。
地域事業者を中心に実現したいアイデア	活性化の定義を明確にしたい。客数、単価のどちらを伸ばすのか。 →まずは客が増えること。※ある程度ターゲットを絞る必要あり
	花まつりの飲食スペースを増やす。
	一歩目としては SNS による PR?
	観光客増→移住者増の流れができること◎
	発展会の派生ではなく、新しい組織を立ち上げることを推奨。
	マルシェは、ユーマンディマーケットの在り方を参考にしている。

5.4 第2回湯谷温泉みらいデザイン会議

5.4.1 開催概要

日 時：令和8年2月24日（火）14：00～16：00

場 所：新城市 鳳来総合支所 集会室

出席者：湯谷温泉街周辺事業者等 11名、新城市産業振興部観光課他 4名、
早川都市計画株式会社まちづくり事業部都市デザイン課 3名

目 的：1. 湯谷温泉街のコンセプトに関するアイデア出し

【ワークショップ風景】

■開催あいさつ	■グループワーク風景
	

□結果概要

第2回湯谷温泉みらいデザイン会議では、2グループに分かれ、湯谷温泉街のコンセプトに関するアイデア出しを行った。結果として、コンセプトの整理には至らず、コンセプト検討のためのキーワードを抽出する形となった。

2グループに共通する点として、「時間軸、歴史」「ウェルネス」「自然、音」に関するキーワードが多く挙げられた。

5.4.2 意見のとりまとめ

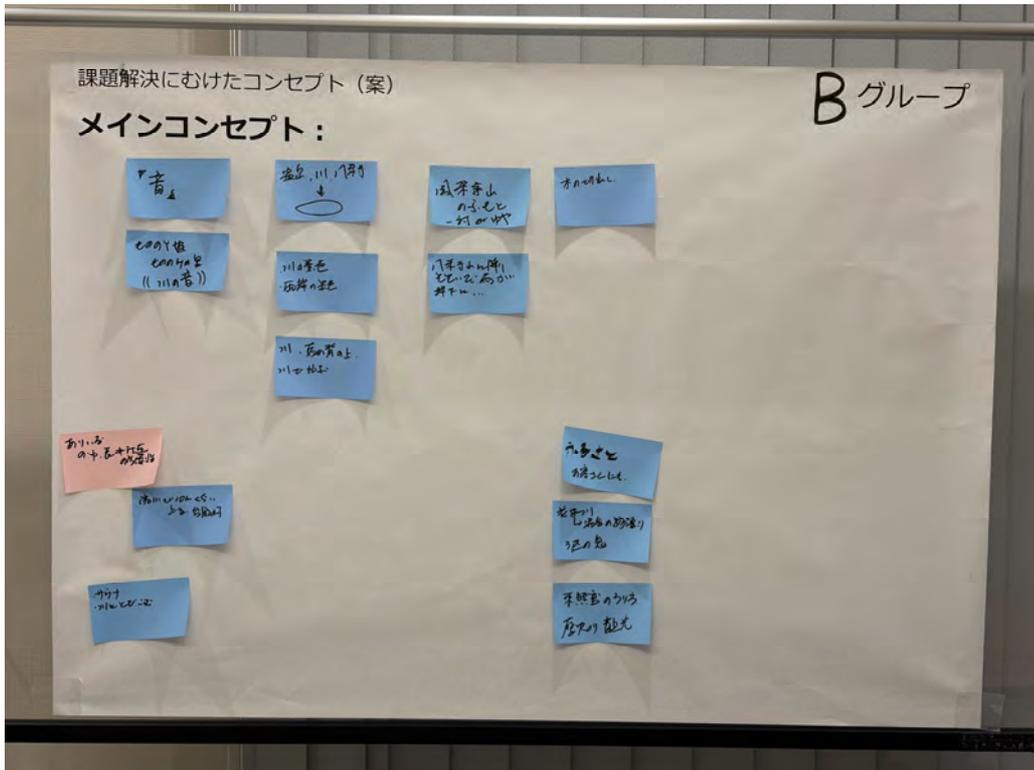
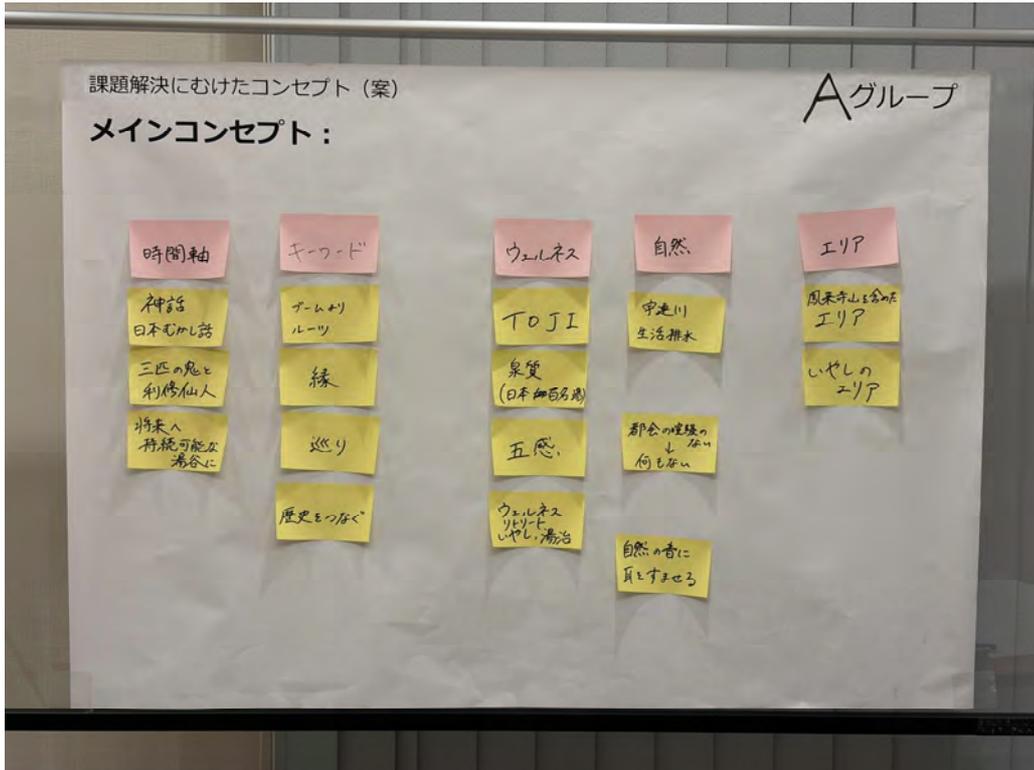
第2回湯谷温泉みらいデザイン会議では、湯谷温泉街の将来像を検討するため、まちのコンセプトに関する意見出しを行った。グループワークの結果、コンセプトの整理には至らず、コンセプト検討のためのキーワードを抽出する形となった。

グループワークで挙げられた主なキーワードは、下表のとおりである。

【コンセプトに関連する主なキーワード】

分類	Aグループ	Bグループ
時間軸、歴史	神話、昔話	東照宮の売り方、歴史より観光
	三匹の鬼と利修仙人	花まつり→湯谷のものがたり 三匹の鬼
	将来へ持続可能な湯谷に	鳳来寺山に降り注いだ雨が地下に
ウェルネス	TOJI	サウナ
	泉質（日本百名湯）	温泉
	五感	
	ウェルネス、リトリート、湯治	
自然、音	宇連川	音
	何もない→都会の喧騒のない	もののけ姫、もののけの里 （川の音）
	自然の音に耳を澄ませる	川の景色
		馬の背岩の上、川で遊ぶ
エリア	鳳来寺山を含めたエリア	鳳来寺山のふもと
	癒やしのエリア	
その他	ブームよりルーツ	ふるさと（お客さんにとっても）
	縁、巡り	木の切出し
	歴史をつなぐ	

2グループに共通する点として、「時間軸、歴史」「ウェルネス」「自然、音」に関するキーワードが多く挙げられた。



6. 目指すべき将来像

湯谷温泉みらいデザイン会議で参加者の皆さんから出されたアイデアやコンセプトをもとに、今後の湯谷温泉街、ひいては鳳来地域の活性化に資する目指すべき将来像を作成する。

6.1 活性化に向けたコンセプトの設定

第2回湯谷温泉みらいデザイン会議では、湯谷温泉街の将来像を検討するため、まちのコンセプトに関する意見出しを行った。グループワークの結果、多様な意見や視点が挙げられたものの、会議時間内にコンセプトとして整理するには至らず、コンセプト検討のためのキーワードを抽出する形となった。

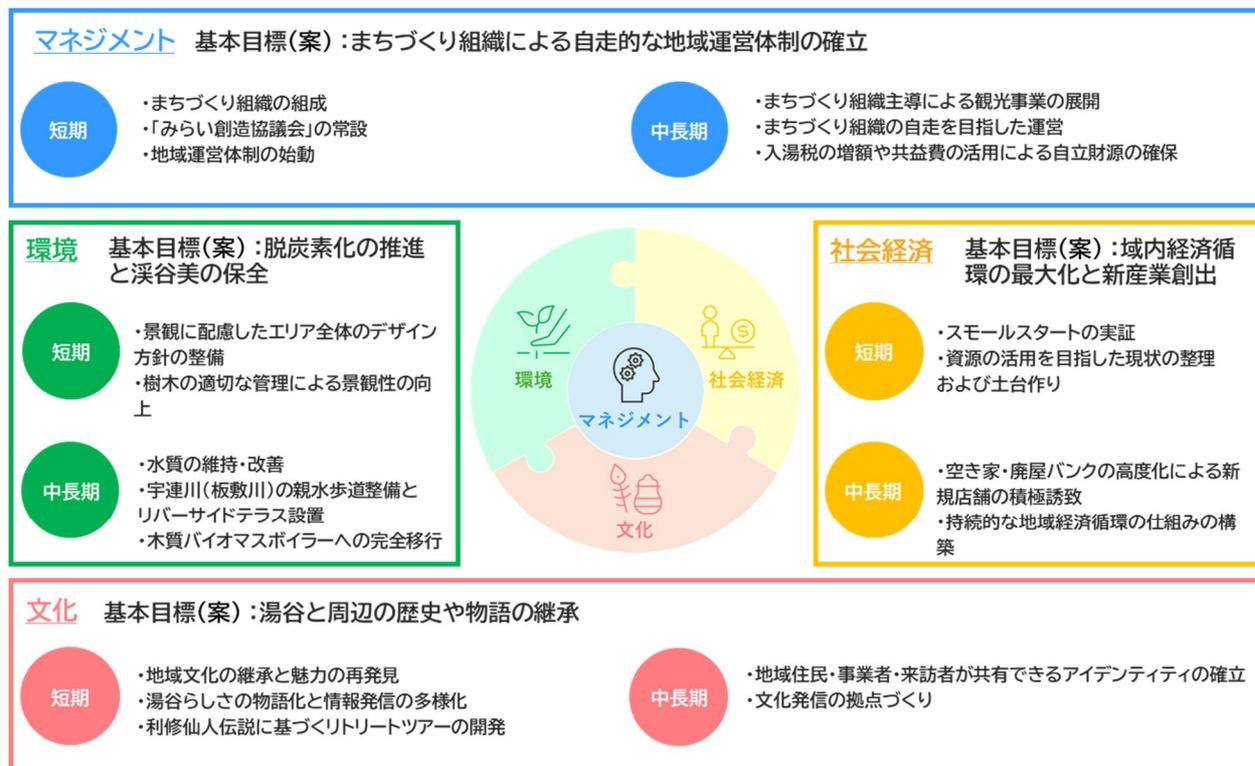
本構想では、来年度以降もみらいデザイン会議を継続していくことを念頭に、これらのキーワードや意見を踏まえ整理したコンセプトを、次回会議における提案内容として位置づけるとともに、現時点における湯谷温泉街活性化のコンセプトとして示すものとする。

【湯谷温泉街活性化のコンセプト】

『 奥三河の聖地で整う、現代の湯治郷 』

6.2 JSTS-Dに関連する取組方針

日本版持続可能な観光ガイドライン（JSTS-D）で定める「マネジメント」「社会経済」「環境」「文化」の分野ごとの基本目標および、具体的な取組例は以下のとおりである。



6.3 将来像実現に向けた手法

6.3.1 官民の明確な役割分担

将来像の実現に向けては、各施策・事業ごとに行政と民間の役割分担を明確化するとともに、費用負担の在り方や実施主体を整理することが重要である。

あわせて、事業の特性や採算性を踏まえ、行政が担うべき基盤整備や支援領域と、民間が主体となって推進する運営・投資領域を適切に切り分ける必要がある。

さらに、関係者間での合意形成を図りながら、持続的な事業運営が可能となる体制およびスキームを構築していくことが求められる。



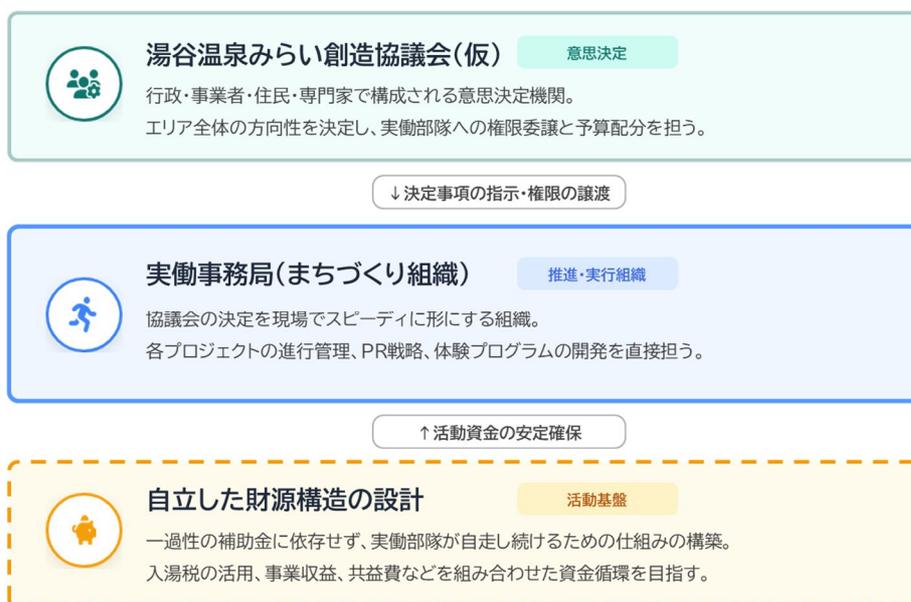
【官民の役割例】

6.3.2 推進するための組織体制

将来像の実現に向けては、計画や施策の着実な実行を支える体制の構築が不可欠である。

このため、意思決定を担う機関の設置や明確化を図るとともに、施策を継続的に推進する組織の形成が求められる。

あわせて、関係者の参画を促しながら、活動を持続的に展開していくための基盤づくりを進めていく必要がある。



【組織体制イメージ】

6.3.3 まちづくり組織について

実働事務局として機能する「まちづくり組織」を中心に、関係人口を含めた推進体制のイメージを下図に示す。

本構想では、周辺事業者を中心としたまちづくり組織の形成が望ましいと位置づけており、その実現に向けて、行政は組織の立ち上げおよび運営基盤の構築に対する支援を継続的に行うものとする。



6.3.4 公共施設の在り方

鳳来ゆ〜ゆ〜ありいな及び加温配湯施設は老朽化が進行しており、その役割や位置づけの見直しを含めた抜本的な対応が求められる段階にある。

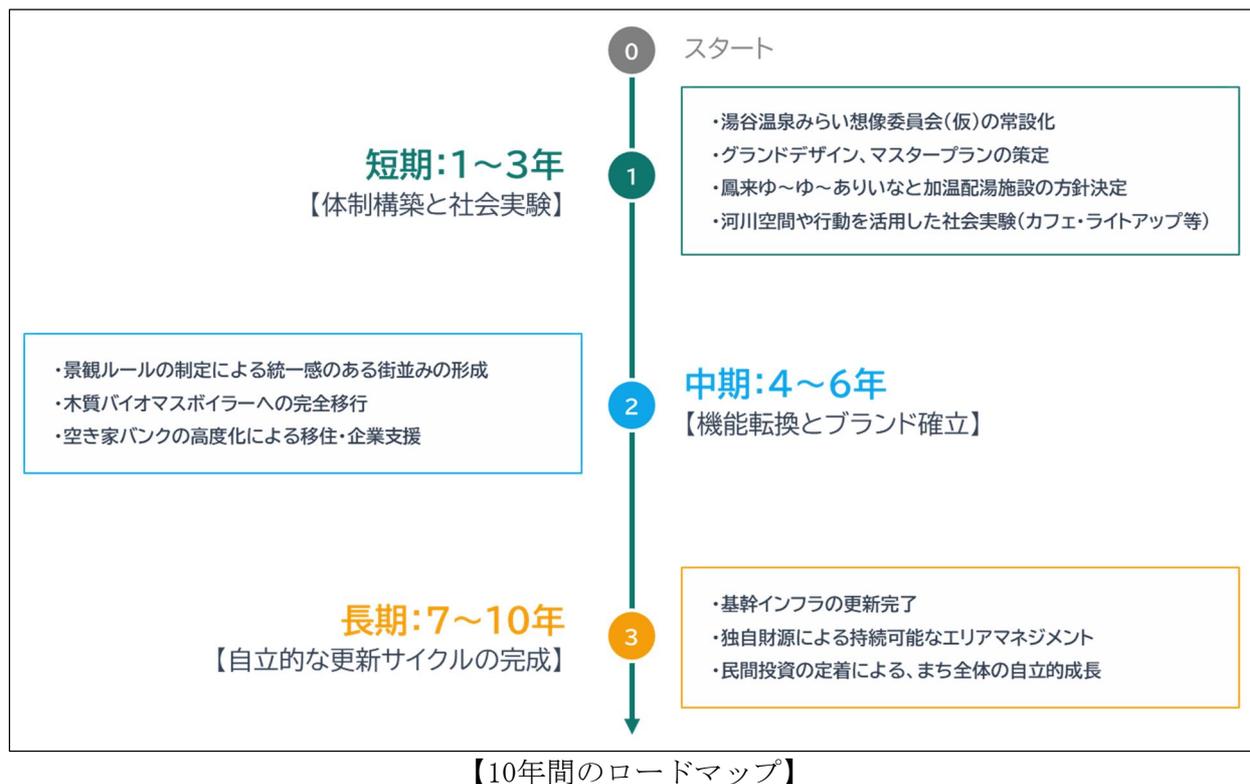
各施設の在り方については第7章において整理しており、今後は詳細な検討および関係者との調整を経て、方針を決定していくものとする。

6.3.5 ロードマップ

現時点における今後10年間のロードマップを以下に示す。

今後、ランドデザインおよびマスタープランの策定を通じて、温泉街全体の空間構成や動線、拠点配置を整理するとともに、具体的な整備内容や事業手法、段階的な整備計画の明確化を図る。

また、各取組項目については、官民の役割分担や実施主体、費用負担のあり方を明確化したうえで、段階的かつ着実に推進していくものとする。



7. 施設の在り方の整理・検討

7.1 湯谷温泉における温泉関連公共施設

湯谷温泉街には以下の公共施設が存在する。

- ① 鳳来ゆ～ゆ～ありいな
- ② 湯井戸、汲み上げ施設
- ③ 加温施設
- ④ 配湯施設
- ⑤ 湯谷温泉 鳳液泉の足湯
- ⑥ 湯谷温泉街駐車場

7.2 今後の在り方

次節以降で検討した各施設の今後の在り方を以下に示す。

施設名称	今後の在り方	必要な施策	備考
鳳来ゆ～ゆ～ありいな	市民サービス施設としての維持 観光客誘致施設としての魅力増 適正な施設規模への転換	適正規模への検討 廃止施設の検討 更新計画の立案 施設更新への投資	
加温施設	継続維持 随時更新	更新施設の検討 更新計画の立案	全機器木質パイ オマスボイラー 転換含む
配湯施設	継続維持 早期更新	更新計画の立案 配湯管更新の推進	

7.3 鳳来ゆ～ゆ～ありいな

7.3.1 現在の在り方と位置づけ

同施設は、宇連川左岸の新城市能登瀬字壱輪地内に立地しており、**スポーツ施設(プール及びトレーニングジム)**と**浴場施設、喫茶軽食室を併設した複合施設**である。浴場施設については、加温配湯施設を経由した温泉施設となっており、日帰り入浴施設である。

同施設は指定管理者制度により維持管理、修繕がなされており、喫茶軽食室のみ別経営となっている。

同施設は、平成3年に**観光関連施設と住民サービス施設としての2面性を有して建設**されており、利用状況は15万人/年ほどで推移している。利用者アンケート(令和7年3月1日～令和7年7月末)の結果を見ると、60代女性の利用者が多く、居住地域も約8割が新城・鳳来地区の地元住民である。訪問手段は9割以上が自動車(送迎バス等含む)での来場である。利用目的は温泉利用とプール利用がほとんどを占め、施設の充実を望む声も、両機能に対する要望が多い結果となっている。

同施設は、開設から30年以上が経過し、老朽化が進んでいる。

7.3.2 施設概要

同施設は、男女別の岩風呂の露天風呂・内風呂からなる浴場施設とその付随施設としてのロッカールーム、パウダールーム。合わせて、25メートル温水プール、ウォータースライダー付の子どもプール、スポーツジム等のスポーツ施設、飲食ができる喫茶軽食堂等で構成されている複合施設である。

施設概要と事業経緯は以下のとおりである。

(1) 施設の所在地

新城市能登瀬字老輪 23 番地 1

(2) 施設の目的

- ・スポーツ施設（プール及びトレーニングジム）
- ・浴場施設

(3) 施設規模

延べ床面積 2,307 m²（約 698 坪）

(4) 開設年月日

平成 3 年 10 月 1 日

(5) 利用状況(直近 5 カ年)

(人)

	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
スポーツ施設	40,005	27,298	33,050	34,711	33,051
浴場施設	104,250	73,703	86,913	110,642	111,480
全館利用(※)	3,452	2,251	2,589	3,515	3,050
合計	147,707	103,252	122,552	148,868	147,581

※全館利用とは、浴場施設とスポーツ施設の両方を利用することを示す。



【鳳来ゆ〜ゆ〜ありいなに関する市の支出推移】

7.3.3 施設台帳および施設平面図

同施設の施設台帳と施設平面図を以下に示す。

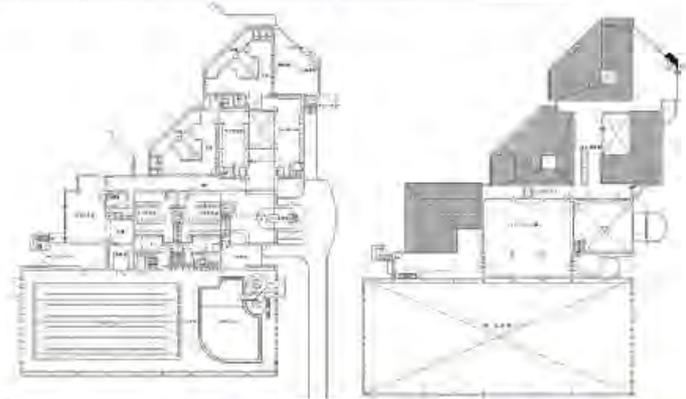
観光課所管 ゆ～ゆ～ありいな関係施設維持管理・整備台帳

管理番号

1

施設名称	鳳来ゆ～ゆ～ありいな		地区	鳳来	
所在地	新城市能登瀬字春輪23-1		位置	ゼンリン 80 F-1	隣接 駐車場 有 25台
地権者	借地料	運営	消耗品補充	電気	水道
				供給	支払
				供給	支払
				建物保険料	汚水処理
				方法	保守支払
					清掃支払
借地	別紙参照	(株)ビルホゼン	—	○	市
				○	市
				○	—
					指定管理者

【施設外観】



【施設詳細】

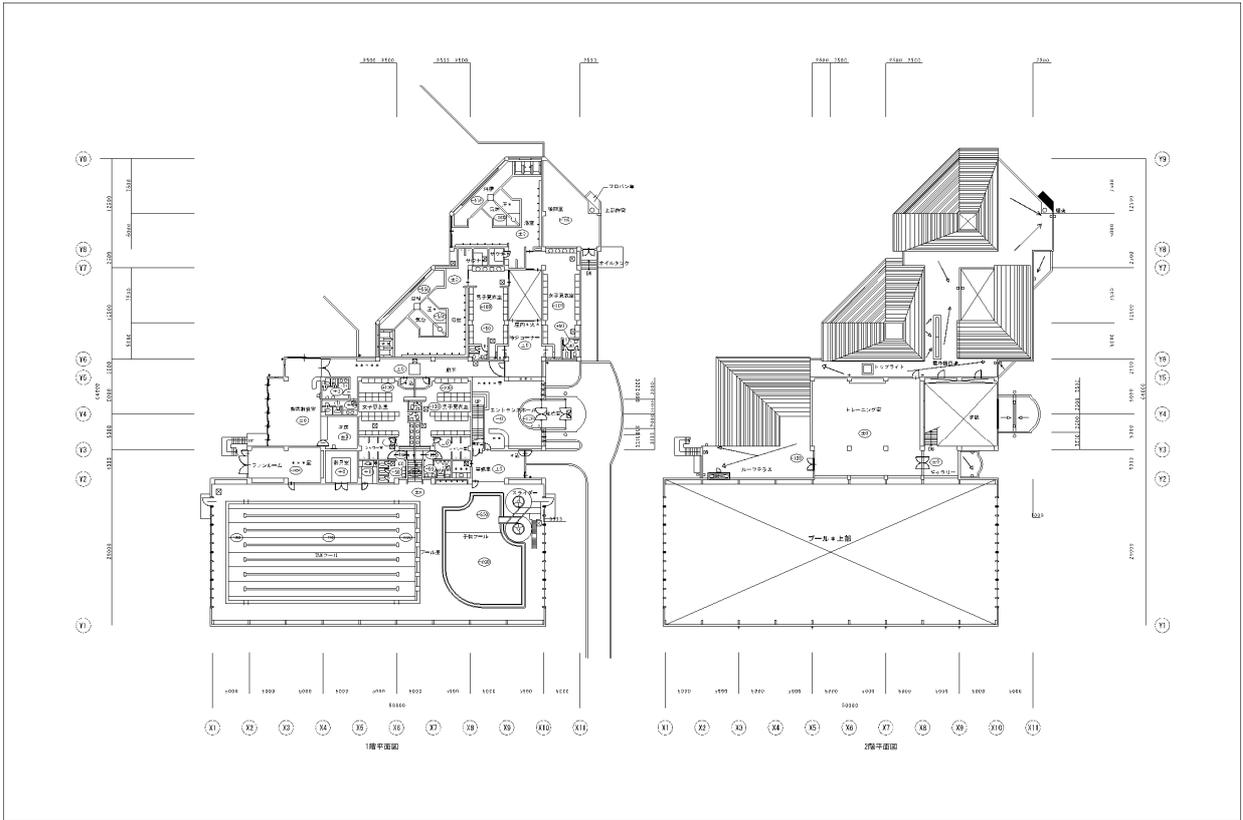
竣工日	施工業者	施設	規格	取得金額
H3.10.26	大日本土木株式会社 名古屋支所	概要	敷地面積 5258㎡ 主要用途 浴場・プール 延床面積 2307㎡ 建築面積 2139㎡ 容積率 43.80% 建坪率 40.60% 構造 地二階・RC造一部木造	995,667千円 【財源内訳】 国県補助金 236,094千円 その他財源 511,226千円 一校財源 247,447千円
		1F	プール部分 1175㎡ 浴室部分 462㎡ 共用部分 413㎡	
		2F	トレーニング室 229㎡ ギャラリー 20㎡ その他 8㎡	

【工事・修繕の記録】

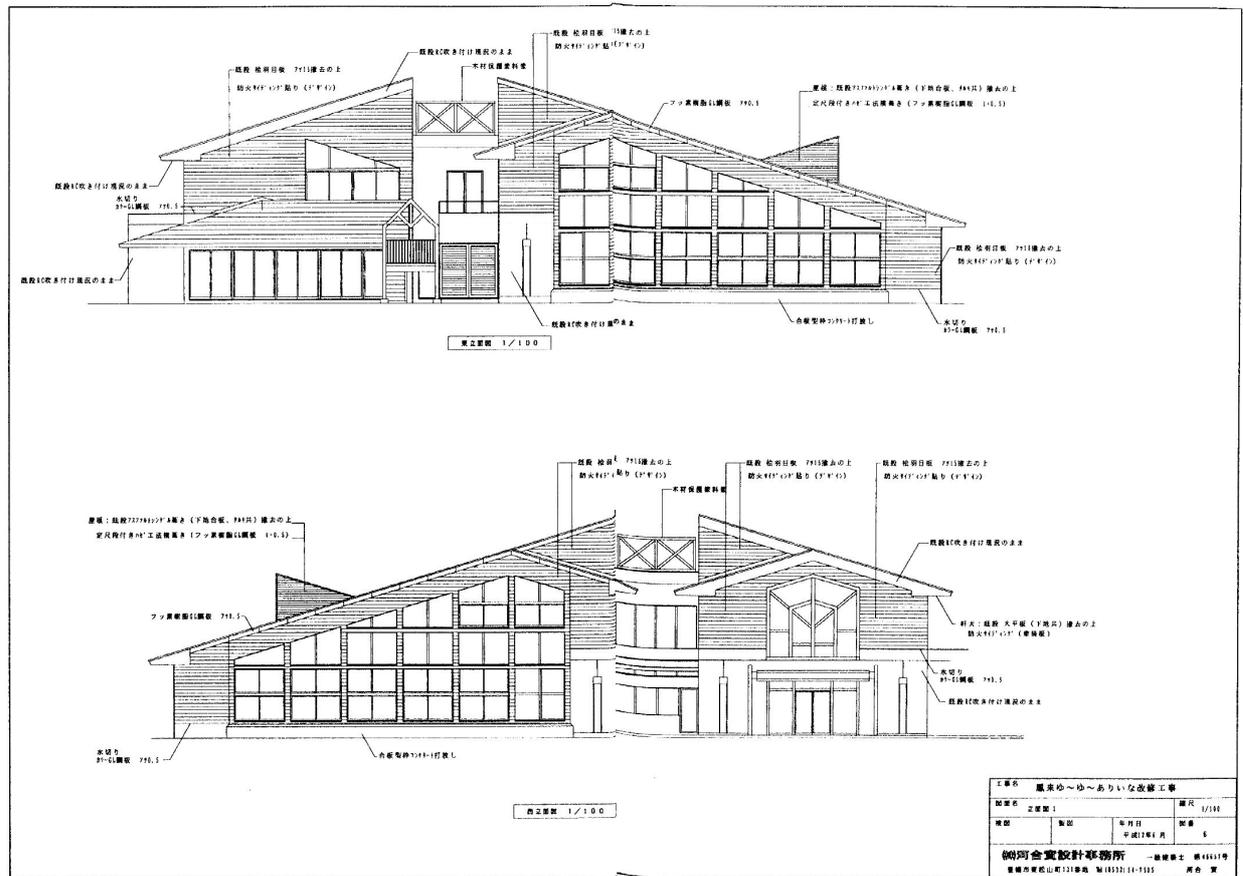
工事日	内容	金額	業者名	備考
別紙【修繕履歴】参照				

【その他特記事項】

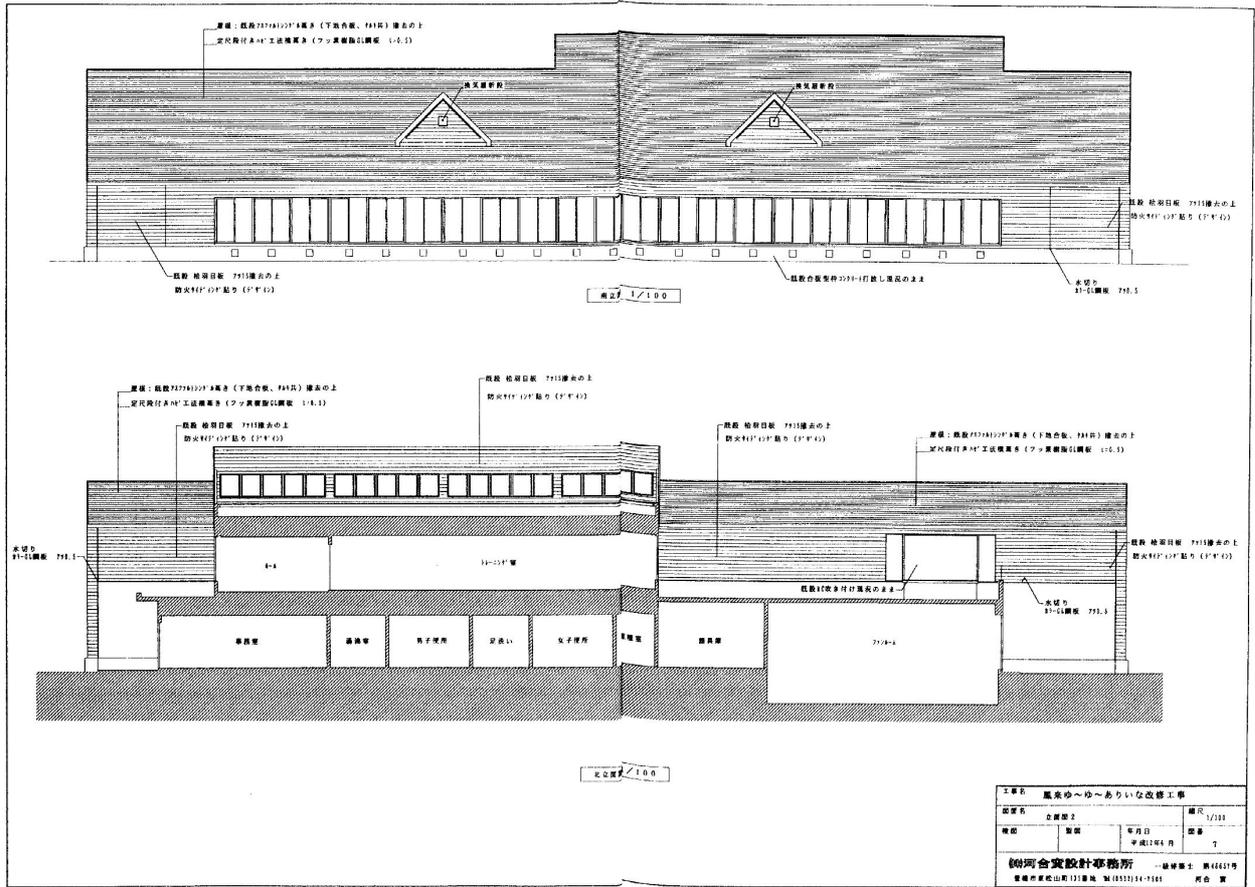
内 容



株式会社 山下設計 YAMASHITA SEIKEI, INC. 〒160-8555 東京都文京区千石3-1-1	1-1 建築士事務所 1-2 建築士事務所 1-3 建築士事務所 1-4 建築士事務所 1-5 建築士事務所 1-6 建築士事務所 1-7 建築士事務所 1-8 建築士事務所 1-9 建築士事務所 1-10 建築士事務所 1-11 建築士事務所 1-12 建築士事務所 1-13 建築士事務所 1-14 建築士事務所 1-15 建築士事務所 1-16 建築士事務所 1-17 建築士事務所 1-18 建築士事務所 1-19 建築士事務所 1-20 建築士事務所 1-21 建築士事務所 1-22 建築士事務所 1-23 建築士事務所 1-24 建築士事務所 1-25 建築士事務所 1-26 建築士事務所 1-27 建築士事務所 1-28 建築士事務所 1-29 建築士事務所 1-30 建築士事務所 1-31 建築士事務所 1-32 建築士事務所 1-33 建築士事務所 1-34 建築士事務所 1-35 建築士事務所 1-36 建築士事務所 1-37 建築士事務所 1-38 建築士事務所 1-39 建築士事務所 1-40 建築士事務所 1-41 建築士事務所 1-42 建築士事務所 1-43 建築士事務所 1-44 建築士事務所 1-45 建築士事務所 1-46 建築士事務所 1-47 建築士事務所 1-48 建築士事務所 1-49 建築士事務所 1-50 建築士事務所 1-51 建築士事務所 1-52 建築士事務所 1-53 建築士事務所 1-54 建築士事務所 1-55 建築士事務所 1-56 建築士事務所 1-57 建築士事務所 1-58 建築士事務所 1-59 建築士事務所 1-60 建築士事務所 1-61 建築士事務所 1-62 建築士事務所 1-63 建築士事務所 1-64 建築士事務所 1-65 建築士事務所 1-66 建築士事務所 1-67 建築士事務所 1-68 建築士事務所 1-69 建築士事務所 1-70 建築士事務所 1-71 建築士事務所 1-72 建築士事務所 1-73 建築士事務所 1-74 建築士事務所 1-75 建築士事務所 1-76 建築士事務所 1-77 建築士事務所 1-78 建築士事務所 1-79 建築士事務所 1-80 建築士事務所 1-81 建築士事務所 1-82 建築士事務所 1-83 建築士事務所 1-84 建築士事務所 1-85 建築士事務所 1-86 建築士事務所 1-87 建築士事務所 1-88 建築士事務所 1-89 建築士事務所 1-90 建築士事務所 1-91 建築士事務所 1-92 建築士事務所 1-93 建築士事務所 1-94 建築士事務所 1-95 建築士事務所 1-96 建築士事務所 1-97 建築士事務所 1-98 建築士事務所 1-99 建築士事務所 1-100 建築士事務所	(仮称) 風来咲健康ハイランド新築工事	図面内容 平面図	図面番号 112
--	--	-------------------------------	-------------	-------------



工名: 風来咲〜ゆ〜ありいな改修工事			
図案名	立案者	業種	1/100
種類	製図	年月日	平成17年6月
		図番	6
岡河会堂設計事務所 一級建築士 岡河 実 東京都中央区山崎1-11-15 電話 03-5521-1115 岡河 実			



施設劣化状況

同施設は、令和3年8月24日～令和3年9月17日の実施期間で、次の項目について施設劣化度調査が実施されている。（「鳳来ゆ〜ゆ〜ありいな施設劣化度調査等業務 令和3年12月」より）

- a) 建築（外装・内装・建具・外構）
- b) 電気設備
- c) 機械設備（衛生設備・空調設備）

調査結果によれば、外壁部、金属屋根等において相当の劣化が進んでおり、外構においてもインターンロッキング等について、沈下が見受けられる。また、プール屋根部分の木架構部材については、今後詳細調査（2次調査）を行なうことが必要との報告が上がっている。

更には、電気設備においても著しい錆の発生や、内部へ雨水侵入が報告され、危険な状態とのこと。配線配管の絶縁性能低下や非常用照明では全てのバッテリー切れが生じている。その他機器についても経年劣化や機能不全が報告され、建設当時から使用が継続している機器類は現時点で稼働はしているものの、経年劣化の錆・腐食が見られる。

3. 調査結果及び改修提案

3-1) 調査結果

鳳来ゆ〜ゆ〜ありいなは、平成3年の竣工から30年以上が経過しており、今回調査において、建築、設備共、各所にさまざまな劣化が確認されました。

建築においては、外部モルタル笠木の浮きや、外壁の欠損、ひび割れ、塗膜の剥離、金属屋根の発錆等の劣化が確認されました。また、内部においても、塗装面のひび割れをはじめ、壁クロスの剥がれや、建具の不具合、トレーニング室床の凹み等、各所仕上げ材に劣化の進行が確認されました。外構についても、インターロッキングの段差やアスファルト舗装の沈下等の劣化が進行している状態です。

尚、プール屋根部分の木架構部材については、今後詳細調査（2次調査）を行なうことが必要だと思われます。

電気設備においては、受電設備に著しい錆の発生が見られ、内部へ雨水侵入がありますと危険な状態です。配線配管には絶縁性能低下が見られ、非常用照明全てのバッテリーが切れています。その他の盤類、照明器具、非常用放送設備、テレビ共聴設備、自動火災報知機設備警報機器共に、経年による劣化が見られました。

機械設備としては、屋外設置受水槽類の外観劣化が見られ漏水等の報告があります。建設当時の現在運転不可空調機器（屋内機、屋外機）が残置されており、換気必要な部屋の換気機器、プール採暖空遠赤外線ヒーターが機能していません。

随時故障報告による修理、交換機器類は耐用年数以内の設備機器は別として、建設当時の製缶類、ポンプ類、衛生器具類、プールろ過装置、空調機器類、換気機器類、浄化槽設備等は現在運転していますが、経年劣化の錆、腐食が見られます。

建築、設備とも経年による劣化が全体的に進行している状態です。今後、当施設を安全かつ支障なく運営・管理していくには、各部位の改修提案をもとに大規模修繕計画を策定し早急に改修工事を行なうことが必要であると判断いたします。

3.調査結果及び改修提案

3-6) 建築 改修概算金額一覧

鳳来ゆ～ゆ～ありいな施設劣化度調査等業務 改修概算金額一覧③ (建築・設備/緊急度別02)

緊急度別合計一覧 (建築)

大項目	区分	区分緊急度別計	緊急度	区分緊急度別合計
建築	外部 (屋根/防水)	¥4,221,000	A	¥69,664,000
	外部 (外壁)	¥9,894,000	A	
	内部	¥248,000	A	
	建具	¥35,121,000	A	
	外構	¥20,180,000	A	
	外部 (屋根/防水)	¥11,885,000	B	¥66,850,000
	外部 (外壁)	¥14,565,000	B	
	内部	¥35,675,000	B	
	建具	¥70,000	B	
	外構	¥4,655,000	B	
	外部 (屋根/防水)	¥6,949,000	C	¥21,629,000
	外部 (外壁)	¥0	C	
	内部	¥14,480,000	C	
	建具	¥0	C	
	外構	¥200,000	C	

緊急度別合計一覧 (設備)

大項目	区分	区分緊急度別計	緊急度	区分緊急度別合計
設備	電気設備	¥28,130,000	A	¥55,889,000
	衛生設備	¥22,105,000	A	
	濾過設備	¥0	A	
	浄化槽設備	¥0	A	
	空調設備	¥5,654,000	A	
	電気設備	¥0	B	¥88,746,000
	衛生設備	¥18,806,000	B	
	濾過設備	¥6,287,000	B	
	浄化槽設備	¥18,000,000	B	
	空調設備	¥45,653,000	B	
	電気設備	¥46,700,000	C	¥46,950,000
	衛生設備	¥0	C	
	濾過設備	¥0	C	
	浄化槽設備	¥0	C	
	空調設備	¥250,000	C	

※諸経費、仮設費用等は工事内容に応じ別途計上願います。

「鳳来ゆ～ゆ～ありいな施設劣化度調査等業務 令和3年12月」報告書より抜粋

7.3.4 令和7年アンケート結果(参考)

令和7年3月1日～令和7年7月末を期間として、来場者に向けて利用者アンケートを指定管理者が実施している。その結果を以下に添付する。

新城市「鳳来ゆ～ゆ～ありいな」アンケート

実施時期：令和7年3月1日～令和7年7月末ごろまで

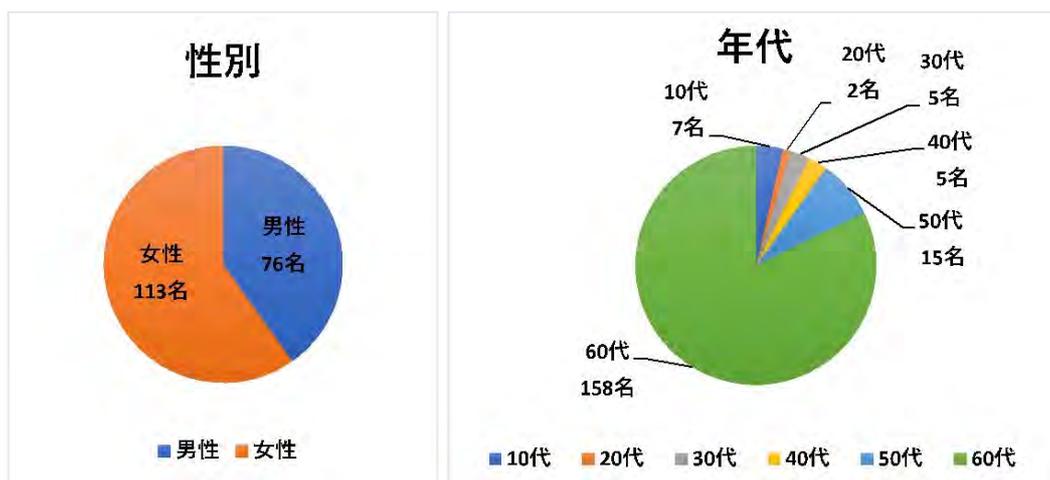
実施方法：受付にてアンケート用紙を記入

※回答率向上のため、回答者にはお茶を1本サービス。

① お客様の性別、年代をお聞かせください。

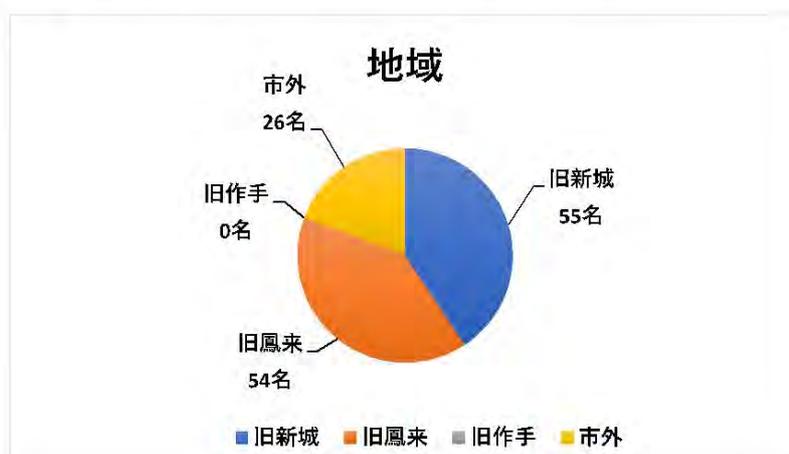
性別	男性	女性
人数	76名	113名

年代	10代	20代	30代	40代	50代	60代
人数	7名	2名	5名	5名	15名	158名



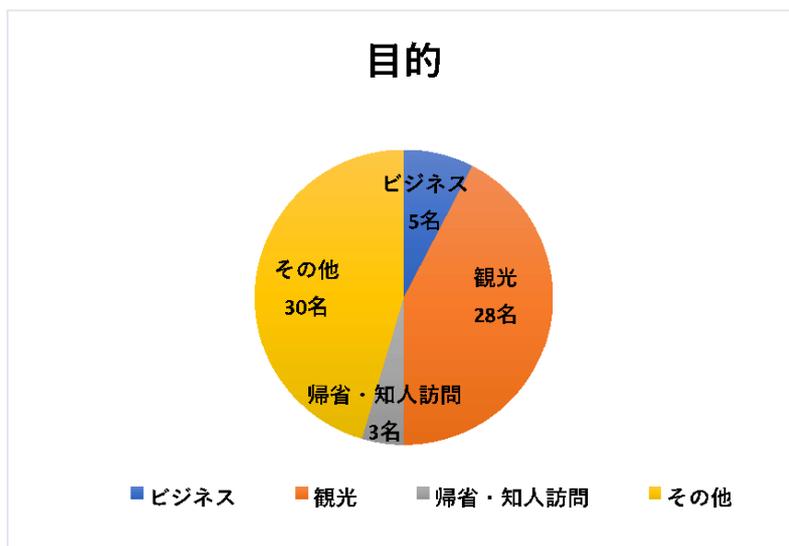
② お客様のお住まいについてお聞かせください。

地域	旧新城	旧鳳来	旧作手	市外
人数	55名	54名	0名	26名



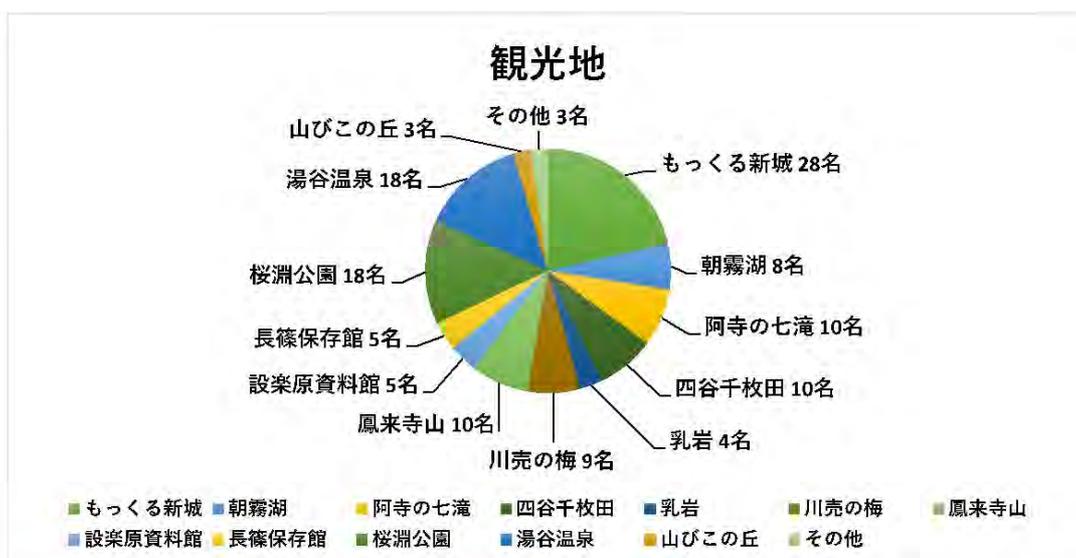
- ③ ②で県内又は県外と回答された方にお聞きます。新城市への訪問の目的は何でしょうか。
 ※新城市在住の方も一部、本項目に回答されています。

目的	ビジネス	観光	帰省・知人訪問	その他
人数	5名	28名	3名	30名



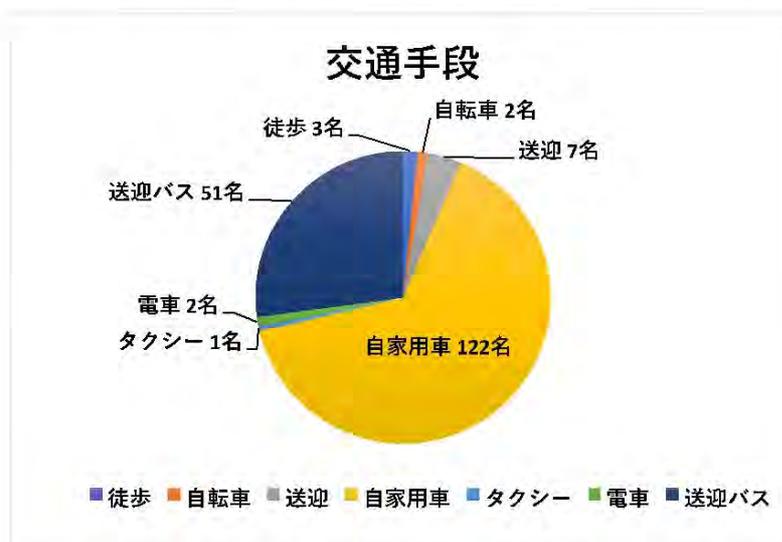
- ④ ③で観光と回答された方にお聞きます。
 今回新城市で訪れた場所はどちらでしょうか。(複数回答可)
 ※③で観光と回答されていない方も一部回答されています。

観光地	もっくる新城	朝霧湖	阿寺の七滝	四谷千枚田	乳岩	川売の梅	鳳来寺山
人数	28名	8名	10名	10名	4名	9名	10名
	設楽原資料館	長篠保存館	桜淵公園	湯谷温泉	山びこの丘	その他	
	5名	5名	18名	18名	3名	3名	



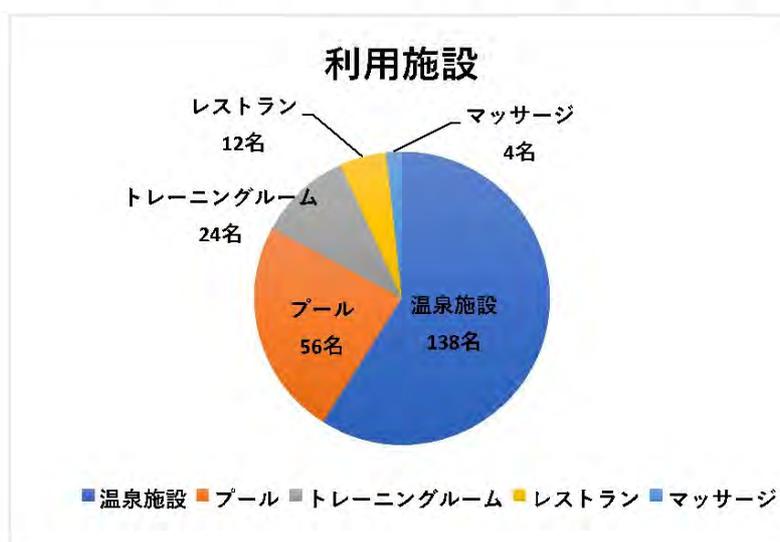
⑤ 当館への交通手段をお聞かせください。

交通手段	徒歩	自転車	送迎	自家用車	タクシー	電車	送迎バス
人数	3名	2名	7名	122名	1名	2名	51名



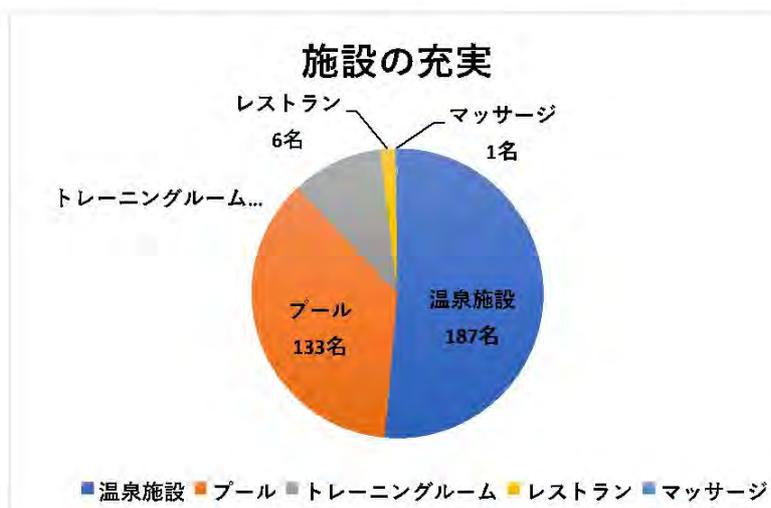
⑥ 当館のどの施設をご利用ですか。(複数回答可)

利用施設	温泉施設	プール	トレーニングルーム	レストラン	マッサージ
人数	138名	56名	24名	12名	4名



⑦ 当館を充実させる場合、どの施設を充実したいですか。（複数回答可）

施設の充実	温泉施設	プール	トレーニングルーム	レストラン	マッサージ
人数	187名	133名	37名	6名	1名



7.3.5 課題の抽出

(1) 施設の老朽化

同施設は、建築、設備とも経年による劣化が全体的に進行している状態であり、今後、当施設を安全かつ支障なく運営していくには、各部位の改修提案をもとに、大規模修繕計画を策定し、早急に改修工事を行なうことが必要であると報告されている。

令和3年度劣化度調査から4ヶ年の年月が経過していること、人件費・材料費の高騰を考慮し、今後の修繕費用について、直接工事費を2倍として試算した。（物価統計等では直近3か年で人件費、材料費の高騰は約3割とも言われている。）

今後の必要修繕費計として、直接工事費で7億円程度。諸経費率を30%として、事業費として9億1千万円程度の投資が必要である。

緊急度A合計一覧（建築・設備）

大項目	区分	区分緊急度別計	緊急度	区分緊急度別計合計
建築	外部（屋根/防水）	¥8,412,000	A	¥139,328,000
	外部（外壁）	¥19,788,000	A	
	内部	¥496,000	A	
	建具	¥70,242,000	A	
	外構	¥40,360,000	A	
設備	電気設備	¥56,260,000	A	¥111,778,000
	衛生設備	¥44,210,000	A	
	濾過設備	¥0	A	
	浄化槽設備	¥0	A	
	空調設備	¥11,308,000	A	
建築・設備合計		(緊急度：A)		¥251,106,000

緊急度B合計一覧（建築・設備）

大項目	区分	区分緊急度別計	緊急度	区分緊急度別計合計
建築	外部（屋根/防水）	¥23,770,000	B	¥133,700,000
	外部（外壁）	¥29,130,000	B	
	内部	¥71,350,000	B	
	建具	¥140,000	B	
	外構	¥9,310,000	B	
設備	電気設備	¥0	B	¥177,492,000
	衛生設備	¥37,612,000	B	
	濾過設備	¥12,574,000	B	
	浄化槽設備	¥36,000,000	B	
	空調設備	¥91,306,000	B	
建築・設備合計		（緊急度：B）		¥311,192,000

緊急度C合計一覧（建築・設備）

大項目	区分	区分緊急度別計	緊急度	区分緊急度別計合計
建築	外部（屋根/防水）	¥13,898,000	C	¥43,258,000
	外部（外壁）	¥0	C	
	内部	¥28,960,000	C	
	建具	¥0	C	
	外構	¥400,000	C	
設備	電気設備	¥93,400,000	C	¥93,900,000
	衛生設備	¥0	C	
	濾過設備	¥0	C	
	浄化槽設備	¥0	C	
	空調設備	¥500,000	C	
建築・設備合計		（緊急度：C）		¥137,158,000

必要修繕費計（建築・設備）

大項目	区分	区分緊急度別計	緊急度	直接工事費
建築	外部（屋根/防水）	¥46,110,000	—	¥316,286,000
	外部（外壁）	¥48,918,000	—	
	内部	¥100,806,000	—	
	建具	¥70,382,000	—	
	外構	¥50,070,000	—	
設備	電気設備	¥149,660,000	—	¥383,170,000
	衛生設備	¥81,822,000	—	
	濾過設備	¥12,574,000	—	
	浄化槽設備	¥36,000,000	—	
	空調設備	¥103,114,000	—	
建築・設備合計				¥699,456,000

※同試算は直接工事である。

(2) 利用者数の伸び悩みと偏り

同施設の利用者は、コロナ禍における減少ののち、令和元年度相当の15万人弱/年で横ばいの推移を示している。

また、利用者の属性は以下の表のとおりであり、地域住民かつ高齢者がその大半を占めていることから、今後、**利用者の減少が懸念され、利用者数の増加を促す施策の実施は喫緊の課題**である。

項目	細別	割合
性別	男性	40%
	女性	60%
年齢	60代以上	82%
	60代未満	18%
居住地	市内	81%
	市外	19%

(3) 土地

同施設は、現在借地上に建設されている。施設の改築や土地の改編、施設所有権の移転等に関しては、地権者との合意形成が必要となる。

(4) その他

同施設の設置箇所は、自然公園法における規制に縛られている。よって、計画の立案とともに、愛知県を含む関係機関への協議、河川占用、河川区域内工事許可申請等の調整が必要となる。

7.3.6 今後の在り方

2026年1月21日の湯谷温泉街事業者等が参加したみらいデザイン会議において、複数の参加者から、存続を望む声が上がっている。参加者からは、観光施設と市民サービス施設の2本立てのため、「現行施設では魅力的と映らないのではないか。」との指摘があった。また、「施設の位置づけを明確にし、観光に特化することにより、平日の集客の向上を目指すべきである。」との意見も出ている。

鳳来ゆ〜ゆ〜ありいな今後の在り方については、以下の4案が想定される。

- ・現状維持
- ・完全民間移譲
- ・一部廃止(利用用途の変更含む)
- ・廃止

(1) 現状維持案(指定管理者制度含む)

観光施設、市民サービス施設としての位置づけを持たせ続けることとし、これまで同様の施策で運営していく。ただし、市としての財政負担についてもこれまで同様であり。かつ今後の修繕や更新においては、更新計画の策定や財政拠出のための整理が必要である。

施設修繕、更新における総事業費として、約9億1千万円の投資が必要となる。

項目	事業費
建築施設	¥316,286,000
設備	¥383,170,000
合計	¥699,456,000
諸経費(30%)	¥209,836,800
事業費計	¥909,292,800

(2) 完全民間移譲案

鳳来ゆ〜ゆ〜ありいなを民間事業者へ完全に移譲する案となる。移譲においては、次の3案が想定される。

- ・地区内単独事業者、法人等への移譲
- ・地区外単独事業者、法人等への移譲
- ・地区内事業者による法人を設立、同法人への移譲

移譲される施設については、**原則として現状同等の稼働が可能な状態をベース**とする。単独自業者以外への移譲案では、複数の旅館事業者等が共同で会社(事業協同組合や一般社団法人、新会社など)を設立し、施設の維持管理や運営を行うことも想定される。

(3) 一部廃止(利用用途の変更含む)

施設の一部(例:プール)について、廃止を行う案となる。廃止施設については、取壊しもしくはリニューアル等による利用方法の変更が考えられる。

一部廃止にあたっては、次の課題が存在する。

- ・土地所有者との合意
- ・地区住民、市民および利用者の理解
- ・同施設の解体
- ・解体、撤去費用の捻出
- ・解体工事に伴う法規制への対応
- ・市内外含め、利用案内、観光案内、HP等の既存宣伝資料等の更新

利用方法の変更の場合、以下の課題が存在する。

- ・新利用用途の決定
- ・地区住民、市民および利用者の理解
- ・リニューアル等における費用の捻出
- ・建物用途変更申請
- ・市内外含め、利用案内、観光案内、HP等の既存宣伝資料等の更新

(4) 廃止

観光施設、市民サービス施設としての役割を終えたと判断し、施設の廃止を行う案である。廃止にあたっては、次の課題が存在する。同課題は、関係各位との十分な調整が必要であり、着地点となる廃止時期を設定し、事業スキームを構築することが重要となる。

- ・土地所有者との合意
- ・地区住民、市民および利用者の理解
- ・湯谷温泉街旅館事業者の理解
- ・同施設の解体
- ・同施設への配湯管の撤去
- ・解体、撤去費用の捻出
- ・解体工事に伴う法規制への対応
- ・使用湯量減少による加温配湯事業の減収
- ・市内外含め、利用案内、観光案内、HP等の既存宣伝資料等の更新

なお、全面的な廃止を行う場合、諸設備を取壊し、更地返しを行う場合、事業費として約2億3千万円の費用が必要となる。

項目	基数	単価	直接工事費
建物本体解体工費	698 坪	¥100,000	¥69,800,000
内装・設備撤去 (温浴・プール含む)	698 坪	¥30,000	¥20,940,000
アスベスト除去・処理費	1 式	¥20,000,000	¥20,000,000
材運搬・処分費 (混合廃棄物・コンクリ殻)	1 式	¥80,000,000	¥80,000,000
外構撤去・整地費駐車場・植栽	1 式	¥20,000,000	¥20,000,000
合計			¥210,740,000
諸経費(10%)			¥21,074,000
事業費計			¥231,814,000

(5) その他事項

同施設は現状において、利用者数の増加策が図れておらず、かつ、利用者の中心層が60代以上の地元住民となっている。

利用者数の増加、多年齢化と、物販等を含めた多角的な収益構造の更新は喫緊の課題であり、現時点においても、市・地元事業者・指定管理者等の関係各位との湯谷温泉街一体となった施策の構築と運用が必要である。

7.4 加温配湯施設(加温施設、配湯管)

7.4.1 現在の在り方

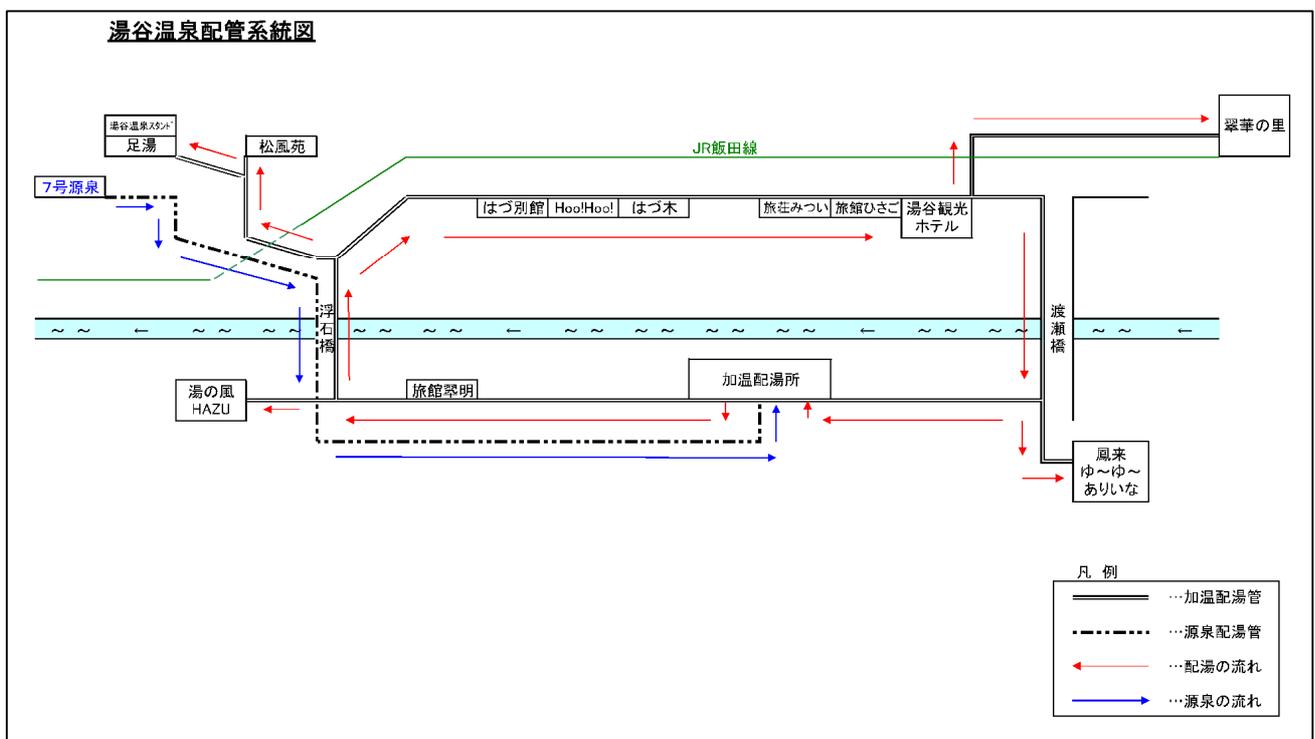
湯谷温泉は加温・配湯施設により源泉を加温し、各旅館へ配湯管により配湯している。

宇連川右岸の新城市豊岡地蔵元地区に存在する7号源泉より、浮石橋に添架された配湯管を經由し、宇連川左岸の新城市能登瀬上谷平地内の加温施設へ送湯している。加温施設において加温された後、配湯管を經由して各旅館事業者やゆ〜ゆ〜ありいな等の使用者へ配湯を行っている。

湯谷温泉7号源泉の泉質は、カルシウム・ナトリウム塩化物泉であり、泉温は35.9℃、湧出量は毎分500ℓである。なお、加温施設については、現在、合同会社フォレストエネルギー新城へ運転・管理委託がなされている。また、加温施設は、旧来重油ボイラーのみでの運転を行っていたが、平成31年(令和元年)より木質バイオマスボイラーとの併用運転に切り替わっている。

7.4.2 施設台帳および配湯ルート図

同施設の配湯ルート図および施設台帳を以降に添付する。



観光課所管 湯谷温泉関係施設維持管理・整備台帳

管理番号

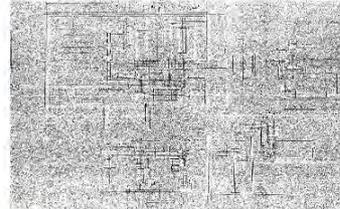
1

施設名称	湯谷温泉給湯配管設備	地区	鳳来									
所在地	新城市能登瀬字上谷平地内	位置	ゼンリン 80 E-3									
		隣接 駐車場	有 区画無									
地権者	借地料	運営	消耗品補充	電気	水道	建物保険料	汚水処理					
市	—	市	委託業者	供給	支払	供給	支払	市	市	方法	保守支払	清掃支払
				○	市	○	市	市	市	—	—	—

【施設外観】



【竣工図】



【施設詳細】

竣工日	施行業者	施設	規格	取得金額
S62.6.30	ドリコ株式会社 古屋営業所	配湯所 貯湯槽	鉄骨平屋建 40.56㎡ 4.1mφ × 5.2mH 本体 FRP製 保温仕様 耐熱スチールフォーム 30mm スチールフォーム 70mm アスファルトルーフィング	134,000千円 【財源内訳】 県費 40,000千円 起債 40,500千円 町費 34,000千円 その他 19,500千円
		配管	硬質塩化ビニール管 65φ 353.5m 40φ 771.0m 20φ 78.5m 温泉用特殊積層管 100φ 1177.5m 75φ 234.0m	
		配管保温	I型 フォームポリスチレン筒 JIS 3号 G防水シート アスファルトルーフィング・カラー鉄板 II型 フォームポリスチレン筒 JIS 3号 G防水シート アスファルトルーフィング・テープ巻	
		制御盤	屋内自立型 両開き1面	
		貯湯槽		
R1.11.29	モリタ設備株式会社	水栓口設置	不凍水抜栓タイプ PPエルボ φ40 PPユニオン φ40	814千円 【財源内訳】 市費 814千円

【工事・修繕の記録】 ※契約金額50万円以上の工事・修繕のみ記載

工事日	内容	金額	業者名	備考
H24	配湯所配管取替工事	2,075,850円		
	配湯ポンプ取替工事	478,800円		
	加熱ポンプ取替工事	289,800円		
H28	新規引込工事	302,400円	(有)井出村管工	
	配湯ポンプNo.3取替修繕工事	1,220,400円	ドリコ株式会社 古屋支店	
	オイルギヤポンプ交換修繕	233,280円	ドリコ株式会社 古屋支店	
H29	配湯ポンプNo.1取替修繕工事	945,972円	ドリコ株式会社 古屋支店	
H30	配湯ポンプNo.2交換修繕工事	678,240円	ドリコ株式会社 古屋支店	
	加熱ポンプNo.2交換修繕工事	519,480円	ドリコ株式会社 古屋支店	
	湯谷温泉配湯管改修工事(付替)	1,879,200円	ドリコ株式会社 古屋支店	
	配湯所加温配管改修工事	2,049,732円	ドリコ株式会社 古屋支店	
	重油ボイラー更新工事	31,427,600円	若松物産株式会社	
	配湯管改修工事	1,879,200円	ドリコ株式会社 古屋支店	木質ボイラー建設が原因
	配湯所屋根及び外壁葺き替え工事	3,240,000円	株式会社おなか工務店	
	配湯所屋内防火対策工事	345,600円	株式会社おなか工務店	
	重油ボイラー漏油検知装置等設置工事	1,294,920円	若松物産株式会社	
	配湯所サーピスタック送油管等防火対策工事	262,094円	若松物産株式会社	
R1	配湯ポンプNo.3交換修繕工事	690,800円	ドリコ株式会社 古屋支店	
	温度センサー取替修繕工事	825,550円	ドリコ株式会社 古屋支店	
	分湯配管改修工事	1,221,000円	モリタ設備株式会社	ひさご-はづ木の間
	分湯配管改修工事	1,177,000円	モリタ設備株式会社	HooHoo
	7号泉水中ポンプ更新工事	7,150,000円	村木鑿泉探鑿株式会社	
	配湯ポンプNo.1取替・配管改修工事	1,958,000円	ドリコ株式会社 古屋支店	
	分湯配管改修工事	2,398,000円	ドリコ株式会社 古屋支店	

7.4.3 施設概要

加温配湯施設の設備概要と事業経緯は以下のとおりである。

(1) 施設の所在地

新城市能登瀬及び豊岡地内

(2) 施設規模等

- a) 敷地面積(配湯所) 約 350m²
- b) 建物等
 - ア 重油ボイラー棟 鉄骨平屋建 40.56m²
 - イ 貯湯タンク (60m²) × 2基
 - ウ A重油給油タンク(10,000l) × 1基
 - エ 木質バイオマスボイラー棟 鉄骨平屋建 119.72m²
- c) ボイラー設備
 - ア 重油ボイラー 50万 kcal/h × 1基(平成30年12月更新)
 - イ 重油ボイラー 30万 kcal/h × 1基(平成30年12月更新)
 - ウ 木質バイオマスボイラー 50万 kcal/h × 1基(平成31年3月新設)
- d) ポンプ設備
 - ア 重油ボイラー棟
 - ・加温ポンプ × 2基
 - ・配湯ポンプ × 3基
 - イ 木質バイオマスボイラー棟
 - ・加温ポンプ × 1基
 - ・配湯ポンプ × 1基
- e) 配湯本管
 - ア 温泉用特殊積層管 Φ100 L=1,177.5m
 - イ 温泉用特殊積層管 Φ75 L=234.0m
 - 計 L=1,411.5m
- f) 分湯配管(湯谷観光ホテル前～特別養護老人ホーム翠華の里)
硬質塩化ビニール管 Φ40 L=567.0m (平成8年度布設替え)
- g) 源泉供給管
 - ア 7号源泉～6号源泉 硬質塩化ビニール管 Φ50 L=58.7m
 - イ 6号源泉～配湯所 硬質塩化ビニール管 Φ65 L=353.5m
 - 計 L=412.2m
- h) 取出管
 - ア Φ13 1箇所(個人1)
 - イ Φ20 6箇所(個人4 法人2)
 - ウ Φ25 5箇所(翠明、みつい、ひさご、はづ木、温泉スタンド)
 - エ Φ30 1箇所(松風苑)
 - オ Φ40 3箇所(湯の風 HAZU、湯谷観光ホテル(廃業)、はづ別館)
 - カ Φ50 1箇所(鳳来ゆ～ゆ～ありいな)

(3) 主な事業概要

- a) 温泉源掘削工事(6号源泉)
 - ・事業期間 昭和60年1月16日～昭和60年7月15日
 - ・事業費 70,000千円
- ① 配湯配管設備工事
 - ・事業期間 昭和61年11月22日～昭和62年6月30日
 - ・事業費 134,000千円
- ② 温泉源掘削工事(7号源泉)
 - ・事業期間 平成18年11月1日～平成19年5月28日
 - ・事業費 72,240千円

- ③ 重油ボイラー2基更新工事
 - ・事業期間 平成30年9月1日～平成31年1月21日
 - ・事業費 31,427千円
- ④ 木質バイオマスボイラー設備設置工事
 - ・事業期間 平成30年11月8日～平成31年3月15日
 - ・事業費 74,520千円

7.4.4 施設劣化状況

配湯配管設備工事は昭和61年に実施されており、敷設から40年以上が経過している。また、重油ボイラー、木質バイオマスボイラー共に平成31年(令和元年)に稼働を開始し、7年が経過している。

3基のボイラー自体は現時点で大きな問題は発生しておらず、大規模な修繕等の記録も確認されないが、配湯管やボイラー稼働に関連する送水ポンプ、接続管等の諸施設は、漏水や劣化により随時修繕を行っており、今後布設替えを伴う大きな更新時期が近付いているといえる。

7.4.5 課題の抽出

(1) 老朽化

a) 加温施設(ボイラー)

一般に重油ボイラーの寿命は10～15年と言われており、令和10～15年を目途に、機器・施設の老朽化度合いを判断し、更新を行う必要がある。また、木質バイオマスボイラーの寿命は20～25年ほどであり、重油ボイラーと比べ長いため、設置時期が大きく変わらないが、更新時期については10年程度のずらすことが可能である。

仮にすべてを一度に更新するとした場合、平成30年からの物価上昇分を1.5倍程度で加味すると、**1億8千万円程度の投資が必要**となる。

項目	基数	事業費
重油ボイラー	2	¥50,000,000
木質バイオマスボイラー	1	¥120,000,000
既設施設撤去費		¥10,000,000
事業費計		¥180,000,000

① ポンプ施設

ポンプ施設については、設置時期が不明であるが、ボイラーと同時期と仮定する。ポンプ施設の寿命が一般に10～15年と言われているため、ボイラー同様に令和10～15年を目途に、機器・施設の老朽化度合いを判断し更新を行う必要がある。

直接工事費で1千五百万円程度。諸経費率を30%として、**事業費として1千九百万円程度の投資が必要**である。

項目	ポンプ機能	基数	単価	直接工事費
重油ボイラー棟	加温ポンプ	2	¥1,000,000	¥2,000,000
	配湯ポンプ	3	¥2,000,000	¥6,000,000
木質バイオマスボイラー棟	加温ポンプ	1	¥1,000,000	¥1,000,000
	配湯ポンプ	1	¥2,000,000	¥2,000,000
既設施設撤去費		7	¥500,000	¥3,500,000
合計				¥14,500,000
諸経費(30%)				¥4,350,000
事業費計				¥18,850,000

② 配湯管

配湯配管設備工事は昭和61年に実施されており、敷設から40年以上が経過している。

温泉用特殊積層管の寿命は、一般的に30年～50年とされており、今後、施設の状態を確認しつつ、布設替えが必要となる。また、硬質塩化ビニール管については、一般に地中埋設で50年～100年、直射日光が当たらない屋内（ピット内・天井裏）で30年～50年、屋外露出部（日光あり）では15年～25年と言われているため、敷設箇所に応じた布設替え時期の検討が必要となる。

全線を同時に更新する場合、直接工事費で1億6千五百万円程度。諸経費率を40%として、**事業費として2億3千万円程度の投資が必要**である。

ただし、**同事業費には、浮石橋・渡瀬橋に添架されている配湯管の布設替えについては計上されていない**ため、施工方法、足場等の計画含め詳細な検討が必要となる。

項目	規格	延長	単価	直接工事費
温泉用特殊積層管	Φ100	1,177.5m	¥70,000	¥82,425,000
	Φ75	234.0m	¥60,000	¥14,040,000
分湯配管 硬質塩化ビニール管	Φ40	567.0m	¥20,000	¥11,340,000
源泉供給管 硬質塩化ビニール管	Φ50	58.7m	¥21,000	¥1,232,700
	Φ65	353.5m	¥22,000	¥7,777,000
既設管撤去費		2390.7m	¥20,000	¥47,814,000
合計				¥164,628,700
諸経費(40%)				¥65,851,480
事業費計				¥230,480,180

※同試算は浮石橋・渡瀬橋添架部の更新工事費は含まれていない。

(1) 土地

更新等の工事を実施する場合には、地権者との合意形成が必要となる。

(2) その他

同施設の敷設箇所は、全線にわたり自然公園法における規制に縛られる。よって、計画の立案とともに、愛知県を含む関係機関への協議、河川占用、河川区域内工事許可申請等の調整が必要となる。

施設更新にあたっては、**受湯者への供給を停止させない施策が必要となる。**

よって、隣接地への新設が望ましく、段階的に配湯管を更新していくことが望ましい。

ただし、同手法の場合、土地所有者との合意や許可申請等の調整は必須となる。

7.4.6 今後の在り方

加温配湯施設は湯谷温泉にとって、絶対的必要な施設であり、今後も使用していくことが前提条件となる。

現状においても的確な稼働を確保しているとは言い難く、継手部や本管自体もいつ使用の限界を迎えるのか予測は困難である。すでに老朽化している既設配湯管の早期のリニューアルは喫緊の課題である。

加温配湯施設の今後の在り方については、以下の案が想定される。

- ・現状維持
- ・民間活力の活用
- ・完全民間移譲
- ・受湯方法の代替(配湯方式等)

なお、旅館事業者にとって、**給湯は必須であり、管理の官民を問わず、必要不可欠である。**よって、加温配湯施設廃止の場合は代替案を検討する必要がある。

(1) 現状維持案

観光施設、市民サービス施設としての位置づけを持たせ続けることとし、これまで同様の施策で運営していく。ただし、市としての財政負担についてもこれまで同様であり、かつ今後の修繕や更新においては、更新計画の策定や財政拠出のための整理が必要である。

施設更新における総事業費として、浮石橋・渡瀬橋部の更新も加味すると、4億3千万円以上の投資が必要となる。

項目	事業費
加温施設(ボイラー)	¥180,000,000
ポンプ施設	¥19,000,000
配湯管施設	¥230,000,000
事業費合計	¥429,000,000

(2) 民間活力活用案

PPP(官民連携)の考え方を取り入れた「公設民営(指定管理者制度)」としての位置づけで運営し、特に源泉使用料の徴収のみにとらわれず、多角的な温泉水の運用による収益化を目指す必要がある。

(3) 完全民間移譲案

加温配湯施設を民間事業者へ完全に移譲する案となる。移譲においては、次の3案が想定される。

- ・ 地区内単独事業者、法人等への移譲
- ・ 地区外単独事業者、法人等への移譲
- ・ 地区内事業者による法人を設立、同法人への移譲

移譲される施設については、**原則として現状同等の稼働が可能な状態をベース**とする。単独自業者以外への移譲案では、複数の旅館事業者等が共同で会社（事業協同組合や一般社団法人、新会社など）を設立し、源泉の維持管理や加温・配湯を一本化する。個別での加温等によらず、「温泉供給の集約化」により、近年の燃料費高騰や人手不足への対策も一環とする。

a) 共同化のメリットとデメリット

項目	内容	
メリット	コストの削減 (スケールメリット)	設備投資 各旅館で個別にボイラーやポンプ、貯湯タンク設置する必要がない。 燃料費 重油やガスを大量一括購入することで単価交渉がし易くなる。
	管理業務の効率化	専門知識が必要な温泉管理（温度調整、レジオネラ属菌対策清掃）を共同会社の専任スタッフが行うことで、各旅館は接客に専念できる。
	未利用エネルギーの活用	小水力発電等の自然エネルギーの導入や運用も合わせて行う可能性が高まる。
デメリット	更新投資の負担	配管の敷設替えや加温施設の更新等に多額の資金が必要。
	公平性の確保	湯量や温度に対する不満が出た際の調整が難しく、旅館ごとの負担金（賦課金）の算出根拠で揉める等のリスクがある。
	供給停止のリスク	共同設備が故障した場合、参加している全旅館が同時に営業停止に追い込まれる「共倒れ」のリスクがある。

b) 法的な縛りと手続き

温泉を共同で配湯・管理する場合、主に以下の法律等に関わる。

所有者が変更となることにより、改めて諸法律に準拠した届け出等の必要性が生じる可能性がある。

① 温泉法

- ・ 温泉利用許可：各旅館が温泉を利用するための許可が必要。
- ・ 成分揭示：供給される温泉の成分を適切に揭示する義務。

② 公衆浴場法

共同会社が「湯元」として各旅館に売湯する場合、旅館側は公衆浴場法に基づく衛生管理基準（レジオネラ対策等）を遵守しなければならない。

③ 水道法・専用水道

温泉に加水して配湯する場合、その規模によっては「専用水道」としての届け出や、水道法に準じた水質管理が求められる場合がある。

④ エネルギー供給事業関連

熱供給事業法（一定規模以上の熱供給を行う場合）の対象になるかどうかの確認が必要。

c) 事前に検討しておくべき項目

検討段階で最も重要なのは、「出口（精算）」と「責任」のルール作りである。

① フィジビリティスタディ（実現可能性調査）

現状の各旅館の維持管理コストを可視化し、共同化によってどれだけ「浮く」のかを試算する「フィジビリティスタディ（実現可能性調査）」から始める。

② コスト比較

「現在の各旅館の年間光熱費・維持管理費の合計」と「共同化した場合の予想ランニングコスト」の比較表を作成する。

③ 組織形態の選択

事業協同組合：中小企業等協同組合法に基づく組織。賦課金の計上や共同購買に適しており、補助金の受け皿になりやすい。

株式会社：意思決定が迅速だが、営利目的となるため税務上の配慮が必要。

④ 費用負担のルール（料金体系）

基本料金：施設の規模（客室数や風呂の大きさ）に応じた固定費。

従量料金：使用量（立米数）に応じた変動費。

修繕積立金：将来の配管更新やポンプ故障に備えた積み立て。

⑤ 技術的な仕様

配湯ロス：配管が長くなるほど温度が下がる。改めて、断熱対策や末端での加温設備の有無を検討する必要がある。

災害対策：地震等で配管が破断した際の復旧責任の所在を明確にしておく。

⑥ 撤退・新規加入のルール

旅館の廃業や売却が発生した際、配管設備の権利をどう扱うか、離脱時の違約金をどう設定するかを定款や規約に盛り込む必要がある。

(4) 受湯方法の代替案(配湯方式等)

湯谷温泉のように、集中管理されている加温・配湯システムを廃止する場合、各旅館等が自立して温泉を供給・利用するための代替案が必要となる。大きな課題は「温度の確保（加熱）」と「搬送（デリバリー）」の2点である。

これらを解決するための案を以下に示す。

a) 各旅館への「個別引湯」と「個別加温」

集中配湯をやめる場合、源泉から各旅館まで直接パイプを引く（あるいは既存の配湯管を専用線として転用する）。

・個別熱交換・ヒートポンプの導入：源泉を効率よく温めるため、各旅館に温泉用高効率ヒートポンプを設置する。

・利点：集中施設での熱損失（配湯中の温度低下）がなくなり、必要な分だけ加熱するためエネルギー効率が向上する。

・技術：温泉水の成分による腐食に強いチタン製熱交換器などを使用する。

・課題：既存配湯管使用の場合の所有権、維持管理

参考：個別完結型「昇温・給湯システム」のモデル案

配湯管を廃止した場合、各旅館は自前で「源泉の引水」「貯湯」「加温」を行う必要がある。

・源泉ポンプの個別設置：源泉井戸から各旅館まで、あるいは共有の取水ポイントから自社専用のポリエチレン管（保温材付）などで引き込み。

- ・熱交換型ヒートポンプ（メイン加熱）：電気を動力とし、大気や地下水の熱を利用して効率よく温泉を温める。
- ・ポイント：温泉水が直接機械の内部を通ると腐食するため、チタン製熱交換器を介して間接的に温める方式が一般的。
- ・バックアップ用ガス/オイルボイラー：冬期の急激な負荷増大や、ヒートポンプの故障に備え、瞬間的に高火力を出せるボイラーを併用する「ハイブリッド方式」での運用が安定供給に繋がる。

b) 源泉地での「オンデマンド加温」と輸送

配湯管そのものを廃止（物理的に撤去や老朽化による使用不能）とする場合、配管に頼らない手段を検討する。

- ・温泉輸送車（タンクローリー：車両価格 16,000 千円相当）による供給：源泉近くに貯湯槽のみ残し、そこから各旅館の貯湯タンクへ車両で運搬する。
- ・有効なケース：配湯管の維持管理費が膨大で、旅館数が少ない場合。
- ・デメリット：人件費と燃料費がかかり、情緒に欠ける面がある。また、源泉部における給湯装置の維持・管理・運営者を設定する必要がある。

c) 未利用エネルギーの活用（地域特性の利用）

湯谷温泉は宇連川沿いに位置するため、自然エネルギーを加熱に利用できる可能性がある。

- ・小水力発電＋電気加熱：宇連川等の水力を利用し、マイクロ水力発電を行う。その電力で温泉を電気加熱（またはヒートポンプ駆動）する。
- ・バイオマスボイラーの拡大：地域の山林資源（間伐材やウッドチップ）を燃料とするボイラーを各旅館に設置する。カーボンニュートラルであり、燃料コストを地域内で循環させることが可能となる。

d) 浴槽での「加温・循環ろ過システム」の高度化

配湯段階での温度は諦め、源泉のまま各旅館に引き込み、浴槽側で強力に加温・維持する方法。

- ・高効率循環温浴システム：浴槽内の湯を常に循環させながら、強力な熱交換器で設定温度を維持する。
- ・メリット：常に適温を保てる。
- ・デメリット：「源泉かけ流し」というブランドイメージとの整合性をどう取るか（加水・加温・循環の開示が必要）が課題

	導入コスト	運用コスト	実現可能性
個別ヒートポンプ	高 (各宿投資)	低 (効率的)	最も現実的
バイオマス加熱	中	低 (地域資源活用)	燃料供給体制に依存
車両運搬	低 (初期投資)	高 (維持費高)	小規模・緊急用

e) 技術的な留意点

湯谷温泉の泉質（ナトリウム・カルシウム塩化物泉など）は、機器を腐食させ、スケール（成分の固着）を発生させたりしやすいため、耐食性の高い機器選定が必須となる。また、**集中管理を廃止すると、各旅館での「温泉利用許可」の再申請や、保健所への届け出内容が変更になるなど、法的な事務手続きの確認が必要**となる。

f) 代替案における課題

① 運営・コスト面での具体的課題と対策

施設を廃止することで、集中管理されていた「コスト」と「リスク」が各旅館に分散される。

ア 維持管理の個別化

課題：これまで所有者、管理者が行っていたメンテナンスを、各旅館が個別に行う必要がある。また、配湯管の管理担当範囲の決定が必要。

対策：地域の設備業者と一括で保守点検契約を結び、スケール（温泉成分の固着）除去やポンプ交換のコストを抑える仕組み作り、的確な役割分担が重要。

イ 温泉資源の保護（過剰揚水の防止）

課題：各旅館での受給量を個別管理にした場合、揚水量の増加が懸念され、地下水位の低下や泉質の変化（資源の枯渇）を招く恐れがある。

対策：揚水量を制限する「定流量弁」の設置や、各旅館の汲み上げ量をリアルタイムで管理するネットワークシステムの導入が必要。

② 「湯谷温泉」のブランドを守るための工夫

熱交換による「加水なし」の実現：源泉を温める際、加水（お湯を足す）ではなく熱交換（熱だけを伝える）で行い、成分を薄めることなく「源泉100%」を維持する。

③ 導入へのステップ（シミュレーション）

データに基づいたシミュレーションの必要性。

ア 各旅館の最大必要熱量：客室数と浴槽の容量から、1日あたり何キロカロリーの加熱が必要かの算出。

イ 源泉から各宿までの高低差と距離：ポンプの出力（揚程）を決定。

ウ 既存設備の転用可能性：旅館内の貯湯タンクや配管が、個別化に対応できる状態か調査。

7.5 民間移譲に向けた想定されるスキームと課題

湯谷温泉街にかかわる公共施設である、ゆ〜ゆ〜ありいな、加温配湯施設を湯谷温泉街の民間事業者等へ完全移譲を行うと仮定した場合、いちどきに移譲を行うことは、民間事業者側のリスクが大きい。よって、段階的移譲スキームとして、以下のステップを検討する。

当プロセスでは、いきなり民間事業者に売却するのではなく、「官民連携（PPP）」の枠組みを活用し、責任の所在を徐々に移していくことを手法とする。

(1) ステップ1：現状分析と「官民共同検討会」の設置

市と湯谷温泉発展会や、主要旅館事業者等を交えた検討会を設置する。

資産評価（アセットマネジメント）を明確にし、施設の老朽化度合い、あと何年使えるか、更新にいくらかかるかを精査し、データを共有する。

(2) ステップ2：指定管理者制度の導入（運営の民間付託）

施設の所有権を市に残したまま、運営・維持管理を「各旅館が出資して設立した新会社（受皿組織）」に委託する。

メリットとして、現場の効率化（人件費や燃料調達のコスト）を民間主体で行いつつ、大規模修繕のリスクは、ステップ2時点では市が負う形とする。

(3) ステップ3：公設民営（コンセッション方式）への移行

運営権を長期間（10〜20年）新会社に売却する。利用料金の設定権を新会社が持つことで、経営の自由度を高める。

(4) ステップ4：施設譲渡（完全民営化）

新会社に経営体力が付き、将来の更新費用の積み立て計画が整った段階で、**施設を無償または安価で譲渡**する。

(5) ポイント

「持続可能性のためのパートナーシップ」として構築することが重要。

① 「現状維持」の限界を数値で示す

「このまま市が管理し続けると、〇年後には維持不能になり、最悪の場合、温泉供給がストップする」というリスクを、修繕費の推移グラフなどを用いて正直に伝える。

ポイント：「温泉街の存続危機」として捉えてもらう

② 自由度とスピード感のメリットを強調する

市役所の予算制度（単年度主義）では早急な対応が困難であり、民間ならではの柔軟性を提示する。

故障時の即応性：市の予算化、入札を待たずに即座に修理発注ができる

新技術の導入：最新の省エネボイラーや熱交換器への投資判断が早くなる

③ 「激変緩和措置」の提示する(例)

「明日から全額負担してください」ではなく、支援策をセットで説明する。

市からの補助金：移譲後〇年間は、市が修繕費の一部を補助する

無償譲渡・低額貸付：土地や建物を無償で貸し付け、旅館側の初期負担を抑える

(6) 検討しておくべき重要項目

項目	検討内容
受皿組織の形態	旅館組合が母体となる「合同会社」や「事業協同組合」が一般的
財源の確保	民間移譲に伴う設備更新に対し、国の「地域脱炭素移行・再エネ推進交付金」などの補助金が活用できないか検討
責任の境界線	「どこまでの修理は市が持ち、どこからが新会社の責任か」を明確にしたサービスレベル合意の策定
温泉権の扱い	源泉の所有権（掘削許可）を市に残すのか、会社に移転するのかの整理

8. 今後の検討事項

本計画で策定した基本構想を実現するため、今後検討が必要と考えられる事項を種類別に記載する。

【湯谷温泉街取組案】

項目	内容
コンセプトの決定	温泉街の将来像や方向性を整理し、コンセプトとして明確化する。
スモールスタートの企画・実施	イベント、商品開発、空間活用等の小規模な取組を具体化し、実施内容を整理する。
グランドデザイン、マスタープランの策定	基本構想にもとづく、温泉街全体の空間構成、動線、拠点配置、具体的な整備内容、事業手法、段階的整備計画の整理を行う。
官民の役割分担	マスタープラン等に基づき、各施策・事業ごとに行政と民間の役割、費用負担、実施主体を明確化する。
推進体制の構築・準備	意思決定機関となる湯谷温泉みらい想像委員会(仮)、温泉街全体の取組の実働部隊となるまちづくり組織の推進体制を構築する。
実証・改善の継続	活性化に向けた取組の効果検証、継続施策の選定、事業スキームの整理を行う。

【鳳来ゆ～ゆ～ありいな】

項目	内容
利用実態・コスト分析	利用状況、稼働率、維持管理費等を詳細に整理し、施設運営の課題を明確化する。
施設の役割・方針の詳細検討	利用実態・コスト分析から施設の位置づけを整理し、今後の方向性（継続・機能再編・規模見直し等）を明確化する。
方針決定	指定管理期間満了を見据え、施設の在り方および今後の運営方針を確定する。
資金計画・財源検討	改修費・運営費を踏まえた現実的な資金計画の組立を行う。
合意形成	地域・関係者と協議し、方針案を調整する。
改修等、方針の実施	決定した方針に基づき、運営の見直しや必要な改修等を段階的に実施する。

【加温配湯施設】

項目	内容
利用実態・劣化度の把握	利用状況、維持管理費、配湯管の劣化状況や敷設ルート、民地通過の有無、占用・使用許可等の権利関係を整理する。
適切な配湯方式の詳細検討・決定	温泉街の将来像および財政状況を踏まえた適切な配湯方式を詳細に検討し、決定する。
実施計画・資金計画	必要設備、更新範囲、段階的な更新等、現実的な実施計画・資金計画の組立を行う。
合意形成	地域・関係者と協議し、方針案を調整する。
方針の実施	決定した方針に基づき、必要な改修等を段階的に実施する。

9. 参考資料

次頁以降に、本業務を進めるにあたり作成した資料及び入手した参考資料を添付する。

(1) 第1回湯谷温泉みらいデザイン会議資料



1

本日の会議について		
14:00～14:20	開会・オリエンテーション	主催者挨拶、受託者挨拶
14:20～14:30	現状の共有	全11回のヒアリングおよび住民アンケート結果
14:30～15:40	グループワーク	湯谷温泉の未来と課題について議論（自己紹介含む）
15:40～15:50	各グループ発表	各グループの意見を発表
15:50～16:00	まとめ	共通する内容、相違する内容について総括

2

活性化構想のゴール

3

活性化構想のゴール

日本版持続可能な観光ガイドライン（JSTS-D）に沿った構想

観光客減少や施設老朽化という課題に対し、持続可能な発展のための活性化構想を策定します。

現況整理から始まり、本日のキックオフ会議、まちづくりデザイン会議の開催を経て、最終的な構想策定へと進めていきます。

出席者の皆様は、湯谷温泉街事業者、関係事業者、地域住民、新城市、早川都市計画係です。

多様な視点を持ち寄り、ともに未来を描いていきましょう。



4

現状の共有

事前に行った全11回のヒアリングおよび住民アンケート結果の総括

5



ヒアリング調査の概要

11

実施件数

温泉旅館、飲食店、ゲストハウス、
関連事業者、自治区長など

47日

調査期間

令和7年7月22日から9月7日まで

活性化構想策定の基礎資料とするため、事業者の実情と課題、将来への意向を把握することを目的として実施しました。

温泉街の現状を多角的に理解するため、幅広い関係者の声を集めました。

6

共通認識:前向きな意欲



温泉街の発展に向けて

ヒアリングを行ったほぼ全ての事業者・関係者が「温泉街の発展に向けては、前向きに考えている」と回答しました。

また、関係者(キッコリーズ、丸山荘、BON、地域おこし協力隊など)からも「活性化に向けたチーム組成・協力を前向き」との意向が示されています。

課題は山積みですが、危機感と前向きな意欲は共通しています。

この力を結集することが、湯谷温泉の未来を切り拓く鍵となります。

7

事業経営の課題

後継者・人手不足

多くの旅館が家族経営で、後継者問題や人手不足が深刻です。特に板前の確保が困難な状況にあります。

顧客層の高齢化

旅館の顧客層は60~80代が中心となっており、将来の顧客創出に懸念の声が上がっています。

事業者間の連携不足

「湯谷温泉発展会」の活動が低調で、事業者間の意見交換や新しい取組みが不足しています。



8



温泉街の課題

魅力・景観の課題

- ・ 「歩いて面白くないまち」との指摘
- ・ 宇連川の景色が旅館で見えにくい
- ・ 案内看板や駐車場の不足

機能不足

- ・ 飲食店が「まつや」のみで圧倒的に不足
- ・ 新規開業したくても利用可能な店舗物件が不足

自然環境の変化

- ・ 川の水質悪化や水温上昇
- ・ 鮎が釣れなくなった
- ・ 川遊びを勧めにくい状況

住民の関心

- ・ 地域の高齢化が進行
- ・ 住民の観光への関心は高くない
- ・ 活性化への協力も難しい状況

廃業した旅館(泉山閣)等の存在や、不動産価値の低さも指摘されています。知らない資本に買収され廃墟化することへの懸念もあります。

9

プロモーションと観光の課題

認知度の低さ

鳳来寺など、地域資源の県外認知度が低い状況です。

湯谷温泉の魅力が十分に伝わっていません。

情報発信の不足

SNS映える仕組みや、効果的な情報発信の必要性が強調されました。

現代的なプロモーション戦略が求められています。

二次交通の欠如

電車で来た観光客の二次交通手段(レンタサイクル等)がありません。

アクセスの改善が必要です。

10

新しい動きとポテンシャル

新しい客層の開拓

Hoo!Hoo!は欧米豪の個人客をターゲットに高付加価値化に成功。
田舎茶屋まつやはSNS活用で20~30代の若者客が増加しています。

豊富な地域資源

川、山、紅葉、青もみじなど豊かな自然。
鳳来寺と湯谷温泉の歴史的なつながりも大きな魅力です。

インバウンドの可能性

欧米豪からの観光客は「自然・文化・歴史」を求めており、2泊以上滞在する傾向があります。大きな成長機会です。

11



住民アンケート調査の概要

76 件

実施件数

約54%の方よりご回答をいただきました。

140 世帯

アンケート母数

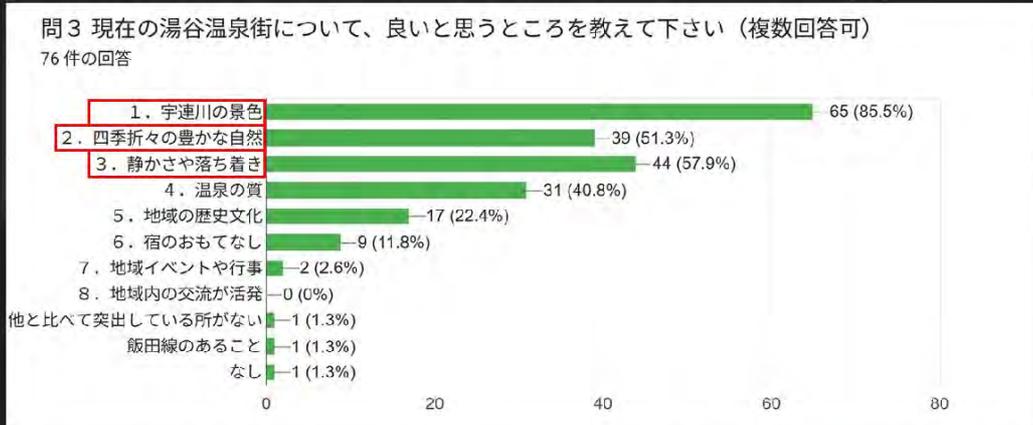
湯谷地区、橋平地区、能登瀬地区

【アンケートの目的】

- ・活性化に向けた取組に対する住民への周知
- ・活性化に向けた取組への参加・協力意欲の把握

12

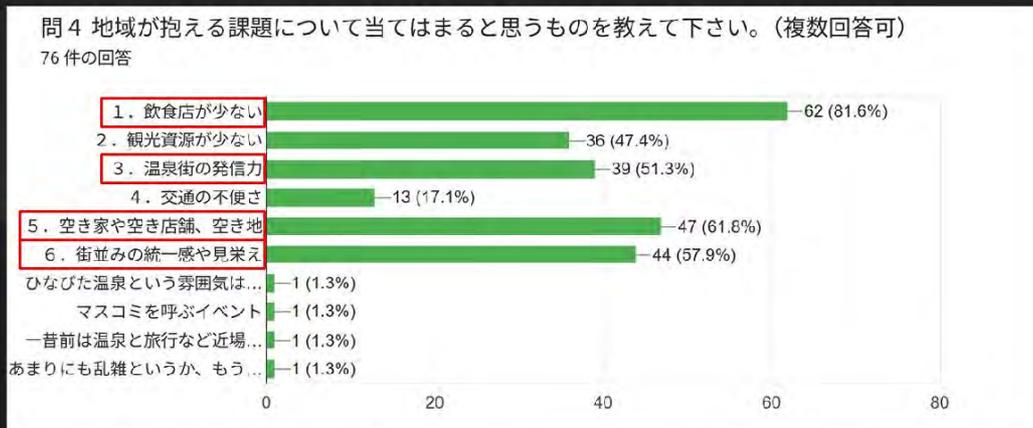
アンケート結果（抜粋）



「自然の豊かさ」や「静けさ」を良いと思う意見を多くいただきました。

13

アンケート結果（抜粋）



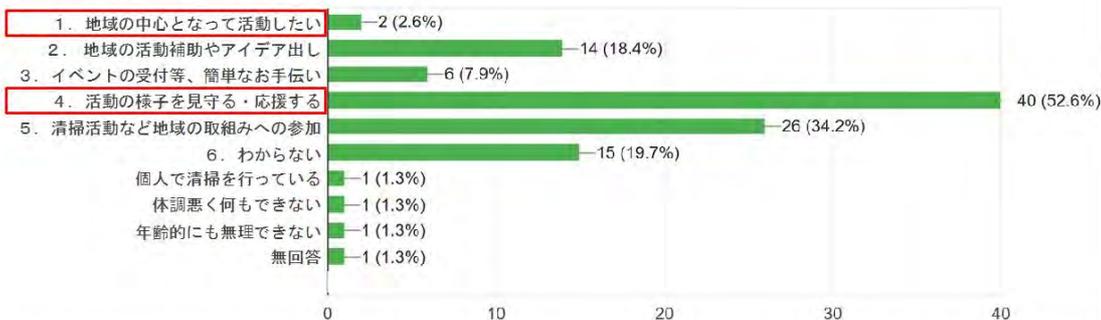
湯谷温泉街が抱える課題として「旅館以外のコンテンツ」や「景観」、「魅力の発信」といった意見を多くいただきました。

14

アンケート結果（抜粋）

問5 湯谷温泉街が元気になるために、あなたはどのような形なら関わってもよいと思いますか？
（複数回答可）

76件の回答



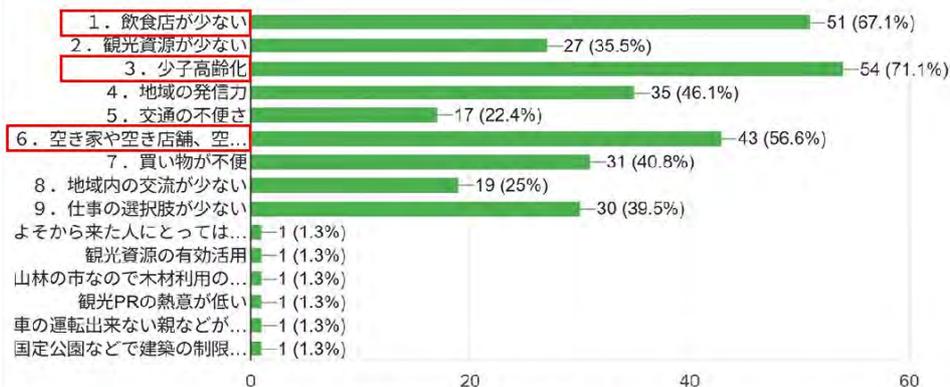
回答者の約70%超が高齢者であり、「見守る・応援する」といった意見が半数以上であるものの、約25%の方から積極的に協力したいといった意見をいただきました。

15

アンケート結果（抜粋）

問8 鳳来・奥三河が抱える課題について当てはまると思うものを教えて下さい。（複数回答可）

76件の回答



鳳来・奥三河が抱える課題として、

「少子高齢化」「飲食店不足」「空き家等の活用」といった意見が多くあげられました。

16

グループワーク

湯谷温泉の未来と課題について議論。

17

本日のグループワークテーマ

1

今の湯谷温泉の「最大の魅力・強み」は？

私たちの温泉街が持つ、かけがえない価値を再発見しましょう。

2

ヒアリング結果で最も共感・懸念する「課題」は？

優先的に取り組むべき課題について、率直な意見を共有しましょう。

3

5年後、10年後、どんな温泉街になっていたい？

私たちが目指したい湯谷温泉の未来の姿を描きましょう。

皆様の率直なご意見をお聞かせください。ともに、持続可能な湯谷温泉の未来を創造していきましょう！

18

全体共有・まとめ

各グループの意見を発表し、共通する内容、相違する内容について共有。
まとめ。

19

本日の会議について

01

開会・オリエンテーション

主催者挨拶、受託者挨拶、出席者自己紹介

02

わたしたちのゴール

観光客減少や施設老朽化の課題に対し、持続可能な発展のための活性化構想を策定。

03

現状認識の共有

事前に行った全11回のヒアリングおよび住民アンケート結果を総括して報告。
課題や現状を共通認識として醸成。

04

グループワーク

湯谷温泉の未来と課題について議論。

05

全体共有・まとめ

各グループの意見を発表し、共通する内容、相違する内容について共有。
まとめ。

20

(2) 第 1.5 回湯谷温泉みらいデザイン会議資料

第1.5回 湯谷温泉みらいデザイン会議



令和8年1月21日（水）
主催：新城市経済産業部 観光課
運営：早川都市計画株式会社

1

本日の流れ	
時間	内容
14:00～14:05	開会および挨拶（早川）
14:05～15:00	湯谷の現状について （鳳来ゆ～ゆ～ありいな、加温配湯施設等）
15:00～15:05	前回のおさらい
15:05～16:00	地域で実現したいアイデア等について

2

鳳来ゆ〜ゆ〜ありいな 加温配湯施設について

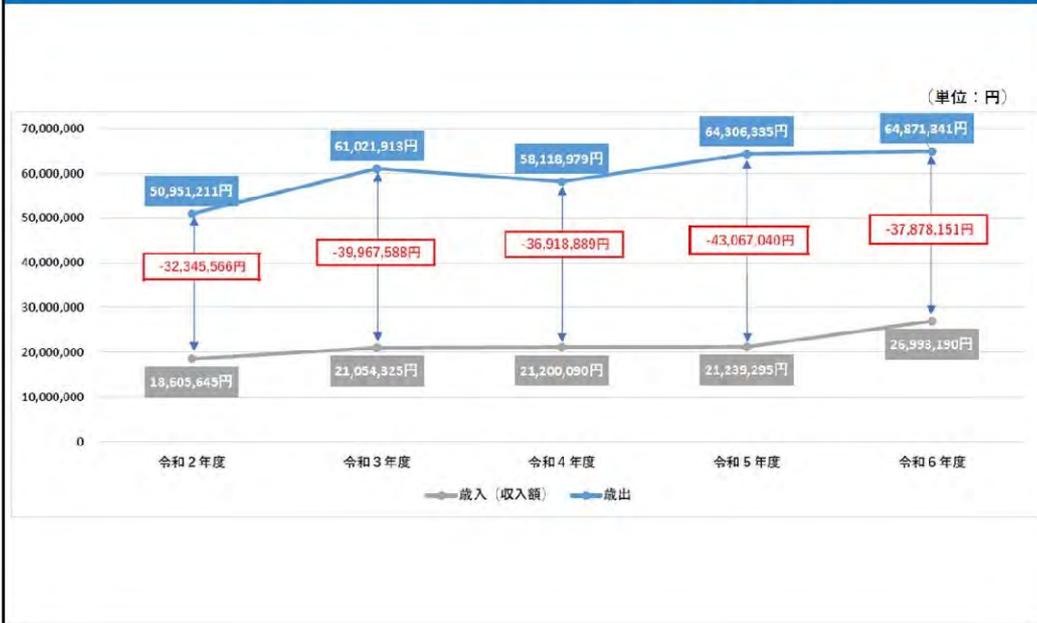
3

鳳来ゆ〜ゆ〜ありいな収支状況



4

加温配湯施設の収支状況



5

ぜん かい
前回のおさらい

6



7

前回のテーマ

1

今の湯谷温泉の
「最大の魅力・強み」は？

私たちの温泉街が持つ、かけがえのない価値を
再発見しましょう。

2

ヒアリング結果で最も共感
・懸念する「課題」は？

優先的に取り組むべき課題について、
率直な意見を共有しましょう。

3

5年後、10年後、
どんな温泉街になりたい？

私たちが目指したい湯谷温泉の未来の姿を
描きましょう。

8

湯谷の良いところ・課題

【湯谷の良いところ・課題】				
カテゴリ	Aグループ	意見およびアイデア Bグループ	Cグループ	
温泉	<ul style="list-style-type: none"> 温泉の泉質の良さ 泉質 やっぱり温泉 湯治ゆ〜ゆ〜ありいながリーズナブル 	<ul style="list-style-type: none"> 新による温泉の加温 足湯に揃っている 川と緑と温泉 湯治ゆ〜ゆ〜ありいな老朽化リーズナブル 	<ul style="list-style-type: none"> 湯泉かけ流し 温泉の質が良い 口傳り温泉の料金が安い 日本百名湯に選ばれている（県内唯一） 	<ul style="list-style-type: none"> 泉質の良さ 湯ボイラー 気軽にできる温泉少ない 足湯エリアのテーマシグ 湯治ゆ〜ゆ〜ありいな以外入れる温泉が少ない 湯取（号）目せるところにしても OK
景観・自然	<ul style="list-style-type: none"> 宇連川の景色 SMSで映える景色 ノスタルジックな遊歩 滝にみんな行ききたがる 川に降りられる場がない 清潔を活用しきれない（魚釣り、川遊び） 歩く楽しみがない（樹木や楽しめる景色がない） 体適スポットがない 	<ul style="list-style-type: none"> 川に入れる 川のせせらぎによる癒し 宇連川沿いの散策路 	<ul style="list-style-type: none"> 温泉から美しい溪谷が見れる 板敷川の景色 四葉折々の風景 赤い花と景観が良い 夏場に川遊びができる 道路を結ぶ歩道が行き届いていない 川に白い池がある 	<ul style="list-style-type: none"> 乳岩は魅力的 表参道も魅力的 森の雰囲気が良い 池立っている 珍しい植物がある（イワタバコ等） 山歩き、トレッキングの宝庫 足湯〜湯まで歩いていて気持ちいい 佐久間ダムの水が汚れてくる 川の両岸が整備されている 湯治ゆ〜ゆ〜らしい 日本三大泉郷 1300年の歴史と文化がある カフェや info あると良い 外国人がいない 門前小学校がツタペリ中 1425段の階段、参道を世界遺産にしたい 栗林製菓が湯の伝説とマッチして Great 奥池で多分 No.2 に大きい不動明王がある 何かお土産とせる仕組みがあると良い 荷物が預かってくれる所が欲しい
食・おもてなし 観光・イベント	<ul style="list-style-type: none"> おみきのおもてなし ゆったりした空気感 イベント まつゆの五平餅 車道の交通量が少なく歩きやすい 旅館のロケ地「一番美しい夏」 旅館の老朽化 立ち寄れる湯が少ない 	<ul style="list-style-type: none"> 湯谷温泉花まつり 長峰神社 現在の単葉 温泉街 宿 	<ul style="list-style-type: none"> 手作り五平餅 湯治ゆ〜ゆ〜 地産の食事が食べられる もみじまつり エネルギーの高い温泉寺山 温泉街にお店がない 飲食店が少ない イベントが少ない これが新緑というお土産が少ない 	<ul style="list-style-type: none"> 花まつりはとても良い カフェや info あると良い 飲食店がない 門前小学校がツタペリ中 1425段の階段、参道を世界遺産にしたい 栗林製菓が湯の伝説とマッチして Great 奥池で多分 No.2 に大きい不動明王がある 何かお土産とせる仕組みがあると良い 荷物が預かってくれる所が欲しい
交通	<ul style="list-style-type: none"> インターからのアクセス 若年層には自転車の2次交通 車を頼む2次交通が良くない 高層階の2次交通がない 速いスピードで走る車両がない タクシーがつかまらない 		<ul style="list-style-type: none"> 数回（湯治ゆ〜ゆ〜） 湯が1〜2階のバス 湯谷一帯（湯治ゆ〜ゆ〜）への交通機関がない タクシーがなく予約するできない 電車の本数が少ない ICカード使えない 	<ul style="list-style-type: none"> 新緑 10 分から 20 分 広いパーキングがある 自転車乗れる所、音もつとあったら嬉しい 乳岩のパーキング問題
ブランド・知名度	<ul style="list-style-type: none"> 歴史がある 湯治ゆ〜ゆ〜の歴史的なポイントがない 湯治ゆ〜ゆ〜、観光地である 他地域との連携による観光地づくりが必要 行政の協力体制 湯治ゆ〜ゆ〜の減少 旅館維持管理の難しさ 自然公園法による開発規制が厳しい 法的規制による新規事業が困難 		<ul style="list-style-type: none"> 湯の情報が少ない SMSの活用が少ない 	<ul style="list-style-type: none"> 湯治ゆ〜ゆ〜のストーリーがある
地域・規制等		<ul style="list-style-type: none"> 湯治ゆ〜ゆ〜の高齢化 若い労働力の確保 	<ul style="list-style-type: none"> 新緑参入の余地がある 湯治ゆ〜ゆ〜のスペースもつたいない 	

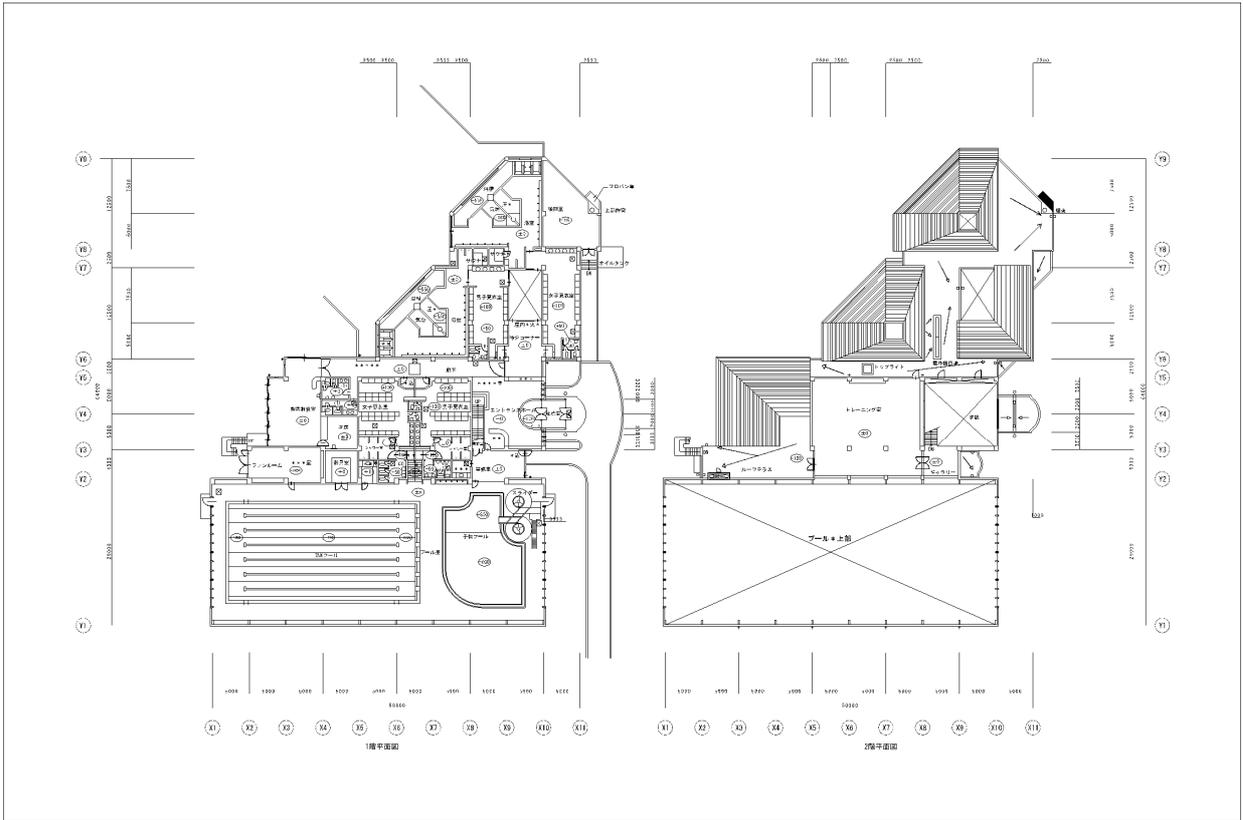
9

これから始めたいこと・みらいの湯谷のすがた

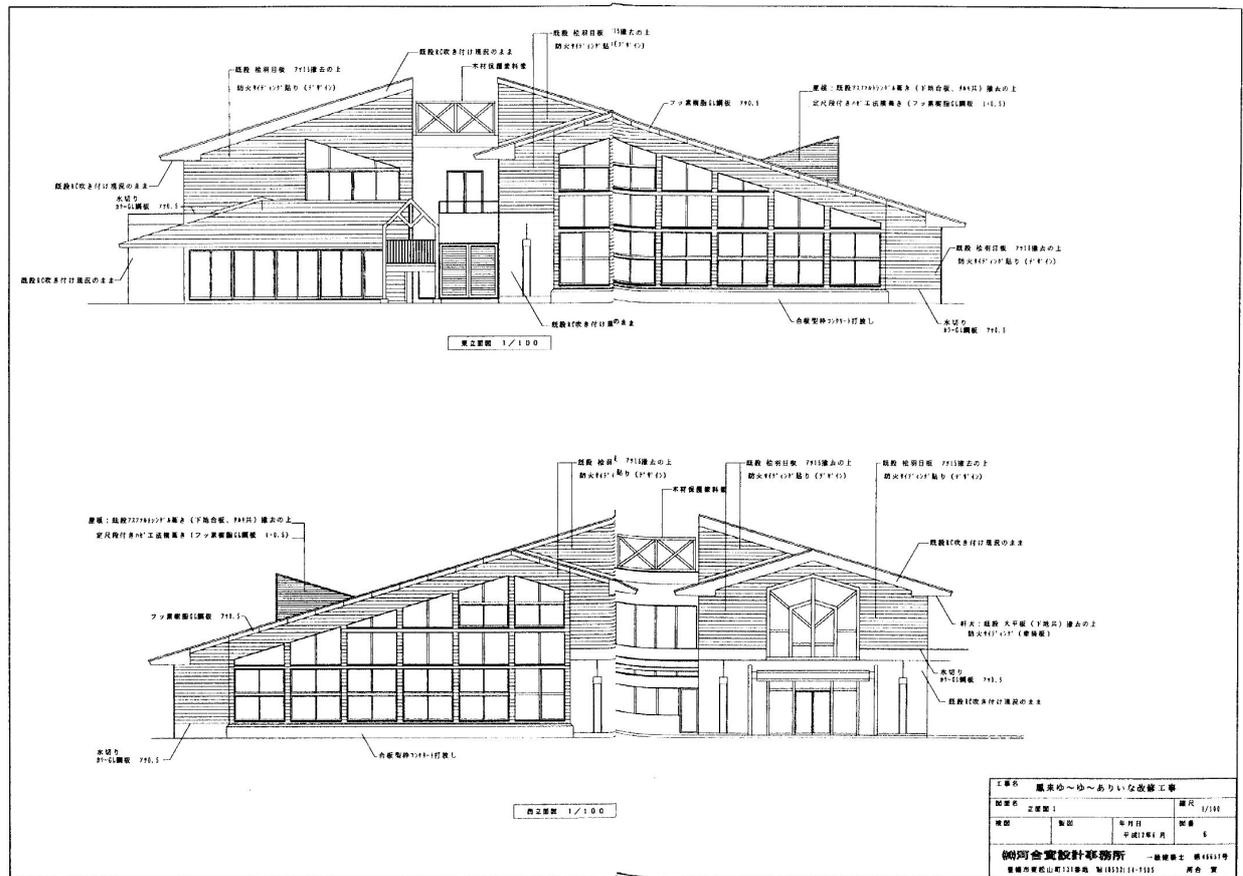
【これから始めたいこと・みらいの湯谷のすがた】			
カテゴリ	Aグループ	意見およびアイデア Bグループ	Cグループ
これから始めたいこと	<ul style="list-style-type: none"> 湯谷地区周辺の住民の多くがお客をおもてなしするような温泉街の雰囲気づくり 花などを選び入れる 現代的な日帰り入浴施設の建設 川に降りられる歩道づくりと降りた先の川遊び場 朝市、夜店、夜店の開催 定期的なマルシェの開催 トレーラーハウスを置いて湯治ゆ〜ゆ〜で温泉者募集 宿、飲食、サービス業の活性化 旅館の夏の営業を 女性が集まるスイーツのお店を作りたい 安定した温泉経営 湯めぐり手形 乗り換えてできるレンタサイクル SMSで湯谷の日常発信 	<ul style="list-style-type: none"> 山の中のピカゲーション湯谷 新緑まつり（新緑の季節がいい） 湯谷温泉のおみやげを作る 料理人のファンを作る 歴史を呼び込む 川や山でのアクティブ体験ツアーしたい JRバスの連携（富都園、関西圏からの客） 湯めぐり 温泉街のライトアップ 	<ul style="list-style-type: none"> 1軒の空き家を客が自由にチャレンジできる場所として提供 シェアキッチン マルシェを開催 ジビエ加工場近くに欲しい 温泉キャラ道版（アイドル） 湯ボイラーの稼働時間を延長する
みらいの湯谷のイメージ	<ul style="list-style-type: none"> 下駄の音が響くまち 昔ながらの風情を残した 森の中にある秋湯 日帰り入浴を満足させられる施設がある 地域外の人が関わってもらい、応援してもらえる温泉街 地域全体が元気で誇りを誇っているまち 人でごみこみしていない、でも温泉街の雰囲気は安定 豊富な湯量、温泉の安定供給 川に降りられて水に飲まれる ファミリー向け川遊びができる湯谷 等多くの湯谷のまちに良さを感じて出向いてほしい 湯治ゆ〜ゆ〜の旅館がたくさん 1日湯でできる湯 	<ul style="list-style-type: none"> 話題になる温泉地（5年後） 県内1の温泉地（10年後） 海外の人からも選ばれる温泉地（25年後） 100年後もつながる湯谷・湯治ゆ〜ゆ〜 人が住める、賑わっている 客が挑戦できる面白い湯 インターナショナル観光三河 	<ul style="list-style-type: none"> 「誰も知らない湯谷温泉」 温泉の活用 飲食店などで稼げる 客のチャレンジを応援できる 湯ボイラーを活用して林業を活性化 個人宅にも温泉を引く 旅館を市が買い取って経営する にぎわいが復活 空き家の活用 足湯、温泉スタンドを活用

赤：2グループ以上で挙げられたアイデア

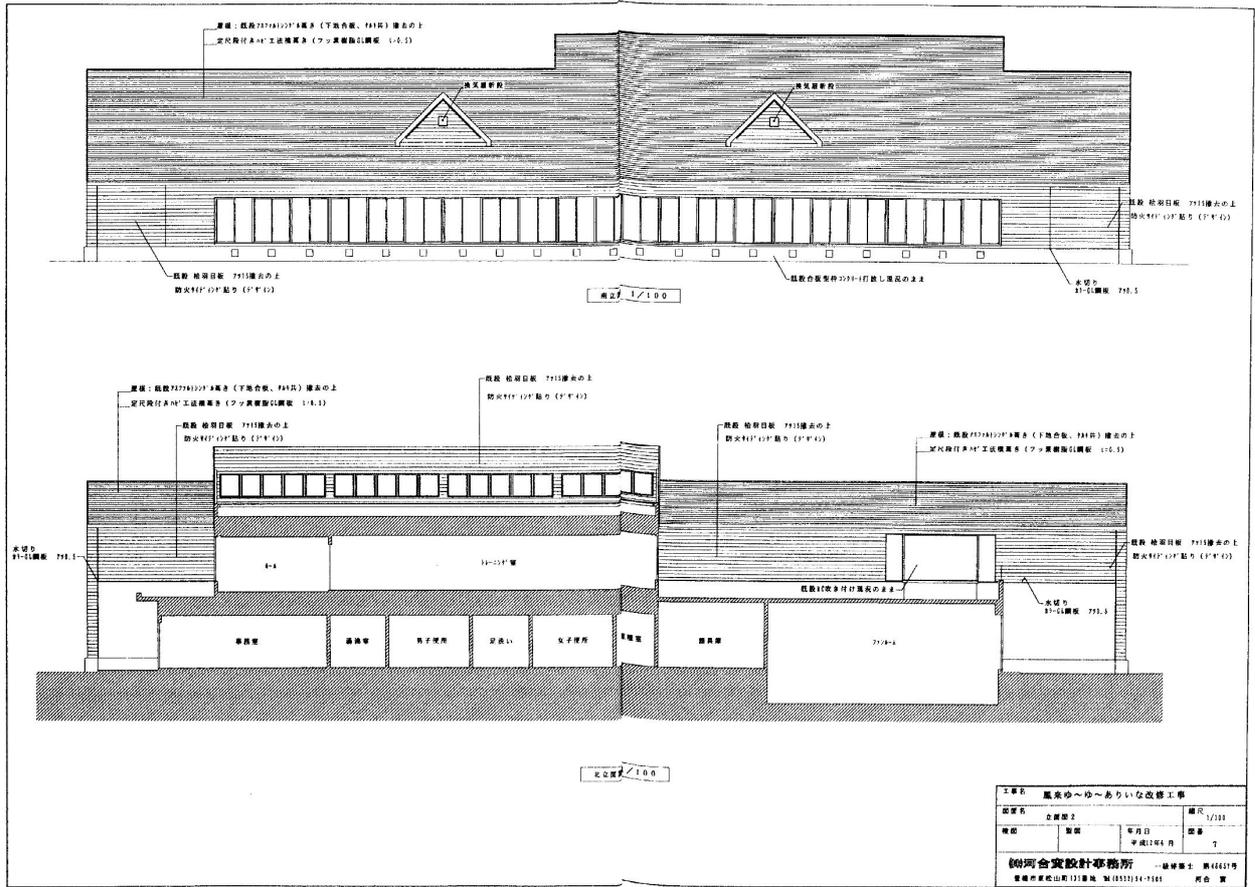
10



株式会社 山下設計 YAMASHITA SEIKEI, INC. 〒160-8588 東京都文京区千石3-1-1	～後援者名～	設計	設計	〒160 （仮称） 風来咲健康ハイランド新築工事	図面内容 平面図	図面番号 112
	後援者名	作成	校閲			
	後援者名	作成	校閲		縮尺 1/200	図面種類 建築図面



工名 風来咲～ゆ～ありいな改修工事			
図案名	立案者	設計	図尺
			1/100
種類	製図	年月日	図番
		平成17年6月	6
岡河会堂設計事務所 一級建築士 岡河 実 東京都中央区山崎1-12-1番地 電話03-3211-9115 岡河 実			



施設劣化状況

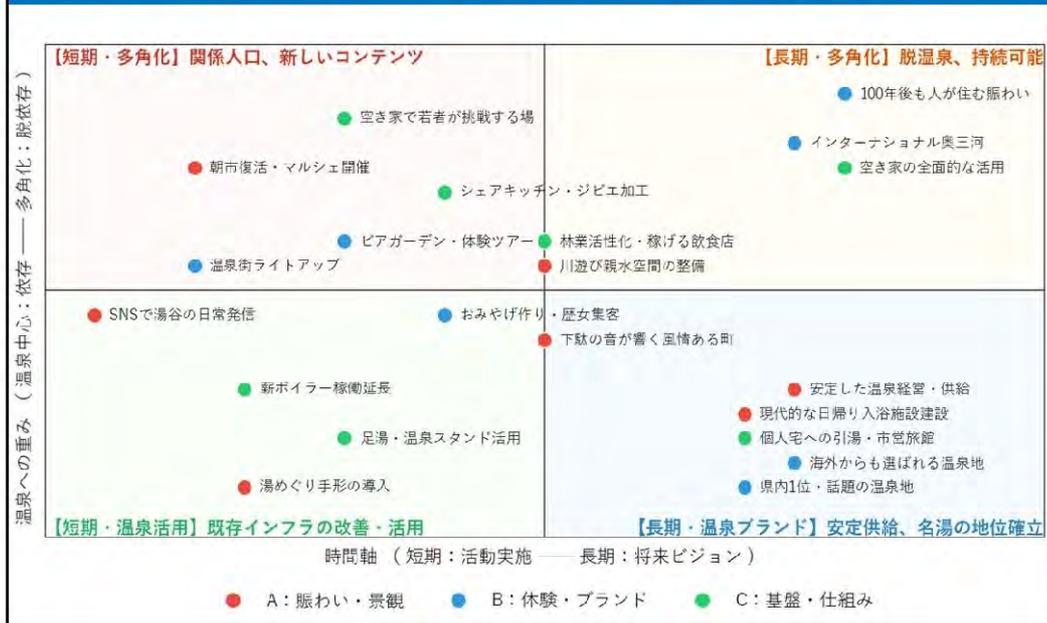
同施設は、令和3年8月24日～令和3年9月17日の実施期間で、次の項目について施設劣化度調査が実施されている。（「鳳来ゆ〜ゆ〜ありいな施設劣化度調査等業務 令和3年12月」より）

- a) 建築（外装・内装・建具・外構）
- b) 電気設備
- c) 機械設備（衛生設備・空調設備）

調査結果によれば、外壁部、金属屋根等において相当の劣化が進んでおり、外構においてもインターンロック等について、沈下が見受けられる。また、プール屋根部分の木架構部材については、今後詳細調査（2次調査）を行なうことが必要との報告が上がっている。

更には、電気設備においても著しい錆の発生や、内部へ雨水侵入が報告され、危険な状態とのこと。配線配管の絶縁性能低下や非常用照明では全てのバッテリー切れが生じている。その他機器についても経年劣化や機能不全が報告され、建設当時から使用が継続している機器類は現時点で稼働はしているものの、経年劣化の錆・腐食が見られる。

マトリックス（時間軸-温泉への重み）



11

本日、話したいこと

・地域事業者を中心に実現したいアイデアについて

→いつ、誰が、何を、どのようにしたら、実現できるか

例えば…



ライトアップ



湯めぐり手形



ピアガーデン

12

(3) 第2回湯谷温泉みらいデザイン会議資料



第2回 湯谷温泉みらいデザイン会議

1

アジェンダ

本日の流れ

01	02	03
前回の振り返り 第1回会議で共有した現状認識と 機運醸成の確認	4つの課題 湯谷温泉が直面する構造的な課題	先行事例に学ぶ 類似の課題を抱えた事例の分析
04	05	
ロードマップ 課題解決に向けたロードマップの提案	今後の進め方 次回までのアクションと推進体制の確認	

※データ分析、先行事例から「湯谷温泉のみらい」を考え、具体的な行動計画への展開を目指します。課題を前向きに捉え、地域の未来を描いていきます。

2

第1回 湯谷温泉みらいデザイン会議

■前回のテーマ

1

今の湯谷温泉の
「最大の魅力・強み」は？

私たちの温泉街が持つ、かけがえのない価値を
再発見しましょう。

2

ヒアリング結果で最も共感
・懸念する「課題」は？

優先的に取り組むべき課題について、
率直な意見を共有しましょう。

3

5年後、10年後、
どんな温泉街になっていた？

私たちが目指したい湯谷温泉の未来の姿を
描きましょう。

3

第1回 湯谷温泉みらいデザイン会議

■ワークショップの様子

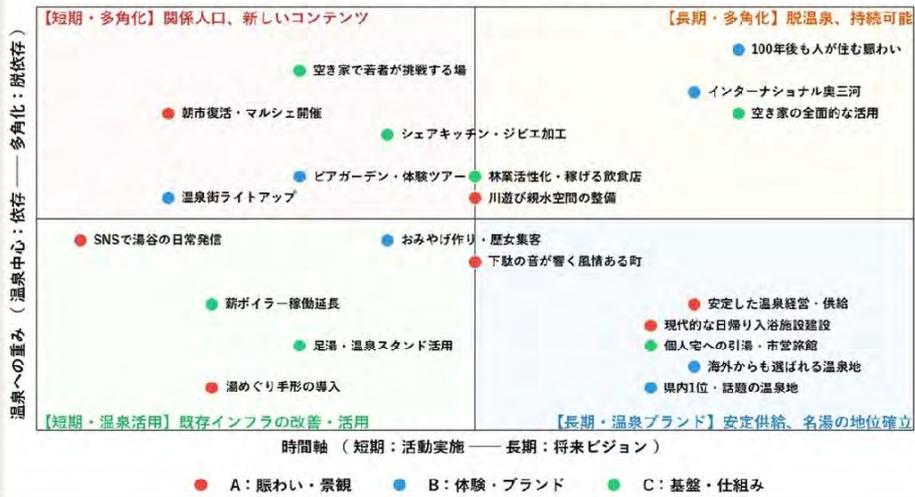


4

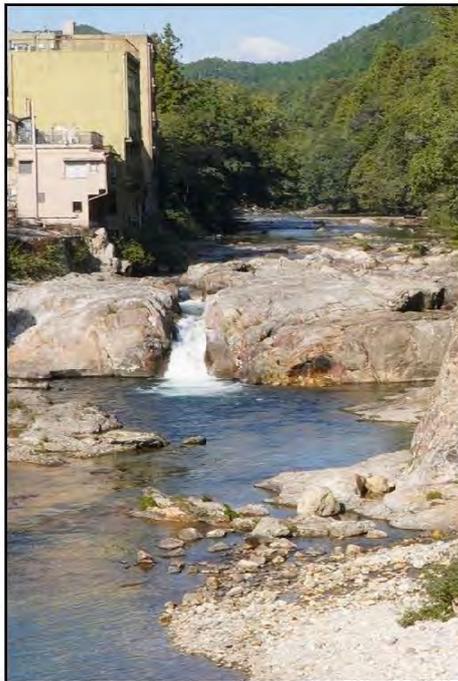
第1回 湯谷温泉みらいデザイン会議

■意見およびアイデアのまとめ（分析マトリックス）

湯谷温泉みらいデザイン会議 分析マトリックス



5



課題分析

湯谷温泉が直面する「4つの課題」

湯谷温泉地区の再生を阻む課題は、個別ではなく複雑に絡み合っている。これらの課題を正しく理解することが解決への第一歩となる。真正面から戦うのではなく、視点を変えて「資源」として活用する発想が求められている。

1 観光ニーズの変化

観光ニーズが団体客や宴会需要が減少し、個人旅行や体験型観光へのシフトが進んでいる。湯谷温泉では、この変化への対応が十分ではなく、ハード、ソフト両面の環境整備が急務である。

2 インフラの老朽化

加温配湯施設の燃料代、メンテナンス費が増大し、重油ボイラーや配管の老朽化も進んでいる。今後も温泉を旅館、その他施設に持続的な配湯を維持する対策を講じる必要がある。

3 厳しい法規制

自然公園法、河川法、がけ条例といった複数の規制が重なり、建替えや大規模改修が極めて困難な状況にある。新たな民間投資の足かせとなっている。

4 公共施設の活用不全

「風来ゆ〜ゆ〜ありいな」は、あるべき目的が曖昧なまま運営され、施設の機能や魅力が不足しており、集客につながっていない。地域の核となるべき公共施設が、十分な役割を果たせていない。

6

観光ニーズの変化

「団体」から「個人」へ：旅行形態の劇的な変化

⇒日本の国内旅行市場において、団体旅行から個人旅行への転換は決定的

■国内旅行における旅行形態の推移

昭和～平成初期は、職場の慰安旅行や町内会など「団体旅行」が旅館経営を支えていた。バブル崩壊後の経費削減や個人のライフスタイルの多様化により、この需要は激減している。

- 1990年代まで：職場や地域団体のバス旅行が盛ん。「宴会場」の稼働率が利益の源泉。
- 2000年代以降：個人旅行が逆転
- 現在（令和）：観光庁データやJTB調査によると国内宿泊旅行の約80%～90%が「個人旅行」

■同行者の変化（「職場」から「家族・夫婦・ひとり」へ）

「誰と旅行に行くか」というデータを見ると、変化はより顕著である。「職場・同僚」との旅行は長期的に減少傾向にあり、現在は数%程度に留まっている。一方、増加しているのが「夫婦・パートナー」「家族（親子）」「ひとり旅」となっている。

7



8

観光ニーズの変化

【奥三河・新城エリアの観光マクロトレンド分析】

新城・設楽地域の観光入込客数は、過去15年間で劇的な変動を経験している。リーマンショック後の低迷、新東名高速道路開通による構造変化が読み取れる。

表1：新城・設楽地域の観光入込客数推移（2010年～2024年）

年次	入込客数（人）	前年比	主な要因・特記事項
2010年	3,008,797		
2011年	2,961,131	98.4%	東日本大震災の影響下、微減
2012年	3,222,894	108.8%	
2013年	3,037,528	94.2%	天候不順等による減少
2014年	2,989,318	98.4%	横ばい。地域観光の停滞期

出所：観光レクリエーション利用者統計-愛知県 <https://www.pref.aichi.jp/soshiki/kanko/recreation.html>

9

観光ニーズの変化

表1：新城・設楽地域の観光入込客数推移（2010年～2024年）

年次	入込客数（人）	前年比	主な要因・特記事項
2015年	4,049,131	135.5%	「道の駅もつくる新城」開業。新東名効果の顕在化
2016年	4,654,434	114.9%	過去20年でのピーク。もつくる新城の定着
2019年	4,278,367	91.9%	コロナ前の安定期。400万人台を維持
2020年	4,068,737	95.1%	COVID-19パンデミックによる減少
2021年	4,043,268	99.4%	県民割・全国旅行支援の効果
2022年	2,888,666	71.4%	コロナ後の回復一服（県民割・旅行支援の反動？）
2023年	3,177,110	110.0%	回復基調への転換
2024年	3,409,182	107.3%	緩やかな回復継続

10

観光ニーズの変化

グラフ：新城・設楽地域の観光入込客数推移（2010年～2024年）



11

観光ニーズの変化

表2：奥三河・新城エリア主要観光資源の入込客数比較（2024年実績）

順位	施設・観光資源名	年間利用者数（人）	カテゴリ	特徴・分析
1	道の駅もっくる新城	1,335,960	都市型観光(食・買物)	地域最大の集客装置。前年比139.6%と急成長中
2	茶臼山高原	161,521	自然・スポーツ	スキー、芝桜など季節波動が大きい、安定した集客
3	鳳来ゆ〜ゆ〜ありいな	144,169	温泉・健康	湯谷温泉エリアの中核施設。前年比177.7%と急回復
4	とうえい温泉花まつりの湯	141,360	温泉・健康	近隣（東栄町）の競合施設
-	鳳来寺山・鳳来寺	詳細数値不明	歴史・文化	統計上は「歴史・文化」カテゴリに含まれるが、個別数値は近年非公開傾向。かつては数万人規模

12

観光ニーズの変化

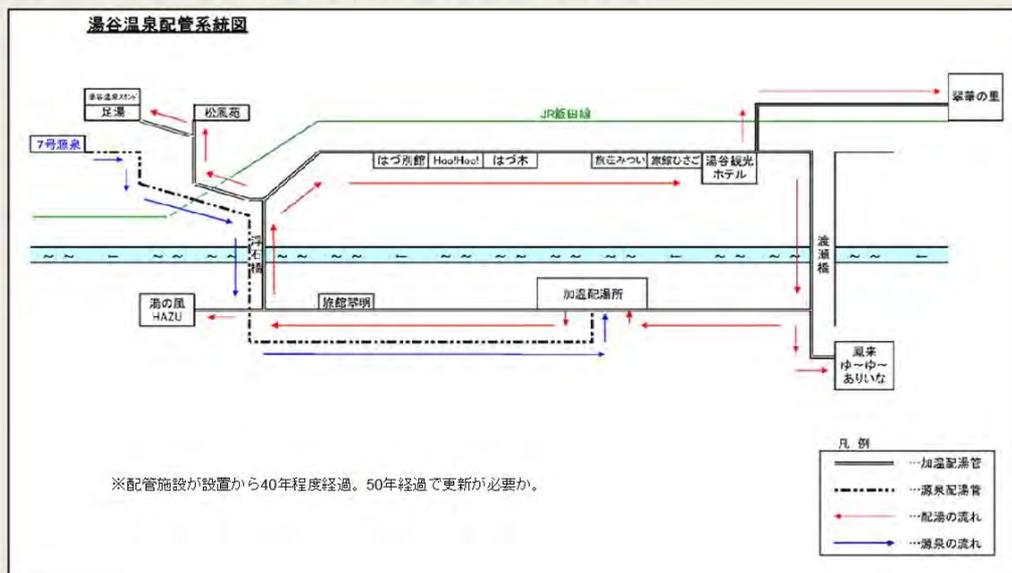
■新東名高速道路新城ICの開通により、首都圏・関西圏からのアクセスが劇的に向上した。しかし、多くは「道の駅利用」に留まっており、湯谷温泉への波及効果は限定的であった。「ラストワンマイルの断絶」とされている。

■愛知県東部と静岡県西部を結ぶ延長27.9kmの「佐久間道路・三遠道路」が3月に全線開通する。両県の間で人の流れが拡大することで、地域経済が活性化する。



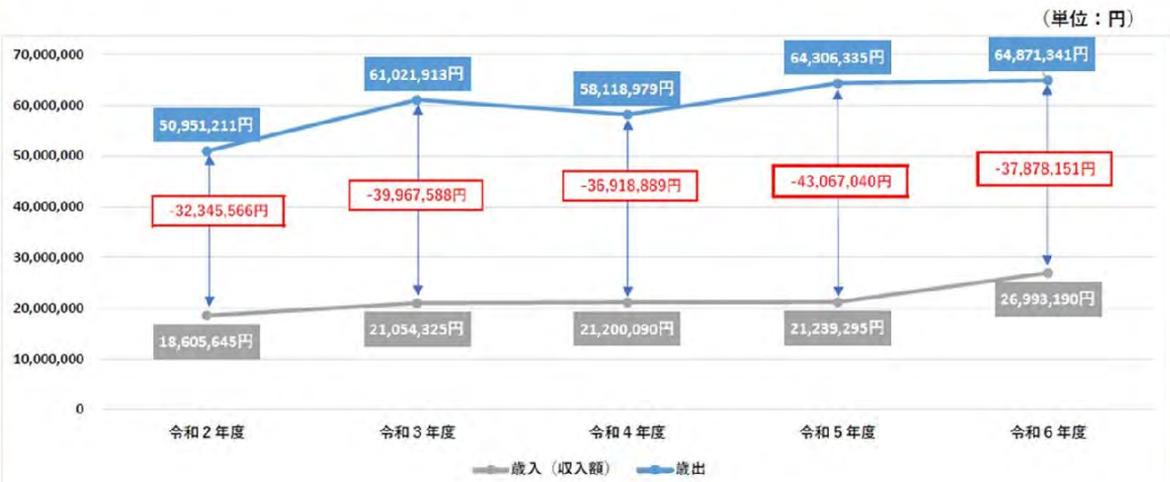
13

インフラの老朽化（加温配湯施設配管図）



14

インフラの老朽化（加温配湯施設の収支状況）

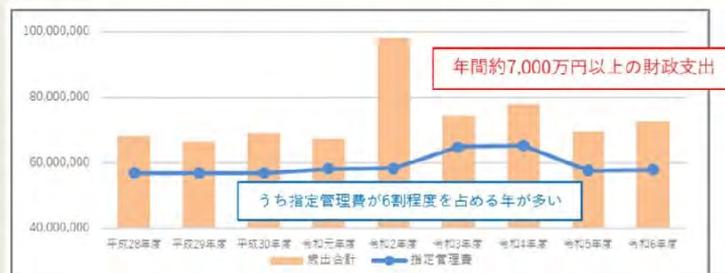


15

公共施設の活用不全（鳳来ゆ～ゆ～ありいな現状）

単位：人

施設／年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
スポーツ施設	40,005	27,298	33,050	34,711	33,051
浴場施設	104,250	73,703	86,913	110,642	111,480
全館利用	3,452	2,251	2,589	3,515	3,050
合計	147,707	103,252	122,552	148,868	147,581



【鳳来ゆ～ゆ～ありいなに関する市の支出推移】

16

自然公園法の建築規制 (天竜奥三河自然公園 第2種特別地域)

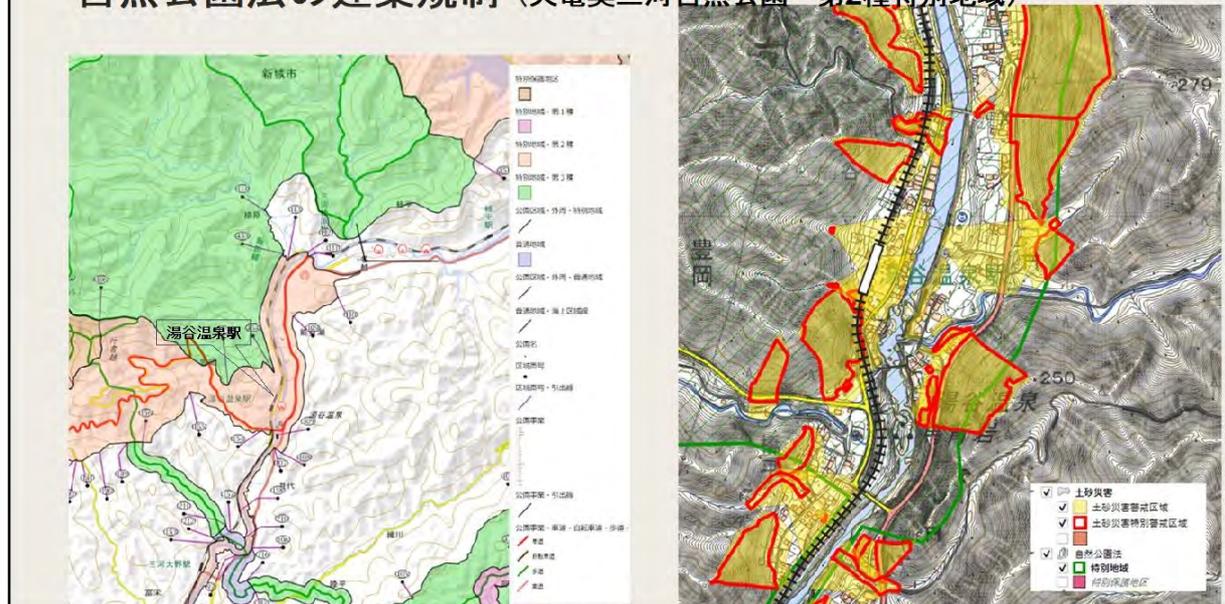
地種区分	地域説明	規制内容
特別保護地区	公園の中で最も中心となる景観地であり、現状維持を原則とする地域 (県立自然公園には指定制度がない)	許可制 (原則として 開発不可)
第1種特別地域	特別保護地区に準ずる地域で、現在の景観を極力維持する必要がある地域	
第2種特別地域	良好な自然状態を保持している地域で、農林漁業との調和を図りながら、 自然景観の保護に努めることが必要な地域	許可制
第3種特別地域	特別地域の中では風致を維持する必要が比較的低い地域であり通常の農 林漁業活動については風致の維持に影響を及ぼすおそれが少ない地域	許可制
普通地域	特別地域と一体的に風景の保護を図ることが必要な地域	事前届出制

【自然公園法による当該地域の主な基準内容】 (建築物の新・改・増築)

規制項目	主な基準内容
建ぺい率・容積率	敷地面積500㎡未満 : 建ぺい率: 10%以下、容積率: 20%以下 敷地面積500~1,000㎡未満 : 建ぺい率: 15%以下、容積率: 30%以下 敷地面積1,000㎡以上 : 建ぺい率: 20%以下、容積率: 40%以下
建築面積	2,000㎡以下であること
建物の後退距離	● 公園事業道路等から20m以上 ● その他の道路から5m以上 ● 敷地境界線から5m以上
建物の高さ	13m以下
形態・色彩	周囲の風致景観と調和すること (勾配屋根、自然な色合い等)
土地の形質変更	大規模な切り土・盛り土の禁止、勾配30%超の土地での開発不可

17

自然公園法の建築規制 (天竜奥三河自然公園 第2種特別地域)



18

解決の視点

先行事例に学ぶ「突破口」

■単に成功事例ではなく、「課題克服事例」から学ぶことが重要である。湯谷温泉と同様な課題「規制、老朽化、資金不足」を抱えていた地域は、どのように壁を乗り越えたのか。

■ここでは、3つの視点から類似地域の取り組みを分析する。それぞれの事例が示すのは、「できない理由」を並べるのではなく、「どうすればできるか」を徹底的に考え抜いた結果である。



空間・規制の壁

規制を逆手に取った空間活用

- ・ 長門湯本温泉（山口）
- ・ 丹波篠山市（兵庫）



インフラ・施設の壁

お荷物を宝に変える発想

- ・ クアパーク長湯（大分）
- ・ 西粟倉村（岡山）



組織・ソフトの壁

小さくても勝てるブランド作り

- ・ 昼神温泉（長野）
- ・ DMO組織の力

19

事例研究①

空間・規制の壁を越える

課題：建物が建てられない（自然公園法、がけ条例）川沿いの活用制限（河川法）という規制の壁をどう突破するか



長門湯本温泉（山口県）

行政と連携し河川区域の占用許可を活用。音信川（おとずれがわ）沿いに「川床テラス」を設置し、旅館の外に新たなリビング空間を創出した。建替えなしで魅力を高めることに成功。



丹波篠山市（兵庫県）

イタリア発祥の「アルベルゴ・ディフーゾ（分散型ホテル）」の手法を導入。空き家をリノベーションし、客室・食事処を町全体に分散配置。大規模開発を避け、既存ストックを最大限活用。

20

事例研究①

空間・規制の壁を越える

課題：建物が建てられない（自然公園法、がけ条例）川沿いの活用制限（河川法）という規制の壁をどう突破するか

湯谷温泉への示唆

- 宇連川（板敷川）沿いに「川床」や「ベンチ」を設置することは可能か？河川法の範囲内で、魅力的な空間を生み出せるか？
- 廃業旅館や空き家を「離れ」として活用し、分散型の宿泊施設を構築できないか？



21

事例研究②

インフラ・施設の壁を越える

課題：温泉の加温コストが高い、ゆ〜ゆ〜ありいな活用というインフラ・施設の問題をどう解決するか

クアパーク長湯（大分県）

行政主導の温泉館を「健康増進施設（クアハウス）」へ転換。地元高齢者向けの入浴施設から、長期滞在・療養型の拠点へと進化させた。病と不調の原因を消すことができる、日本唯一の中性炭酸泉長湯温泉は、中性の地下水に二酸化炭素が噴き出して溶けこむという、奇跡的な条件が揃ってきた貴重な重炭酸泉。この重炭酸泉に含まれる、重炭酸イオンが血管に浸透し、血管拡張ホルモンである一酸化窒素を増やすことでアレルギーや冷え性といった体調不良だけでなく、がんなど重い病にも効果的にアプローチ。



湯谷温泉への示唆

施設再定義

ゆ〜ゆ〜ありいなを「ウェルネス・リゾート」の中核拠点として再定義。日帰り入浴施設から、滞在型の健康増進拠点へ転換する。

22

インフラ・施設の壁を越える

課題：温泉の加温コストが高い、ゆ〜ゆ〜ありいな活用というインフラ・施設の問題をどう解決するか

西粟倉村（岡山県）

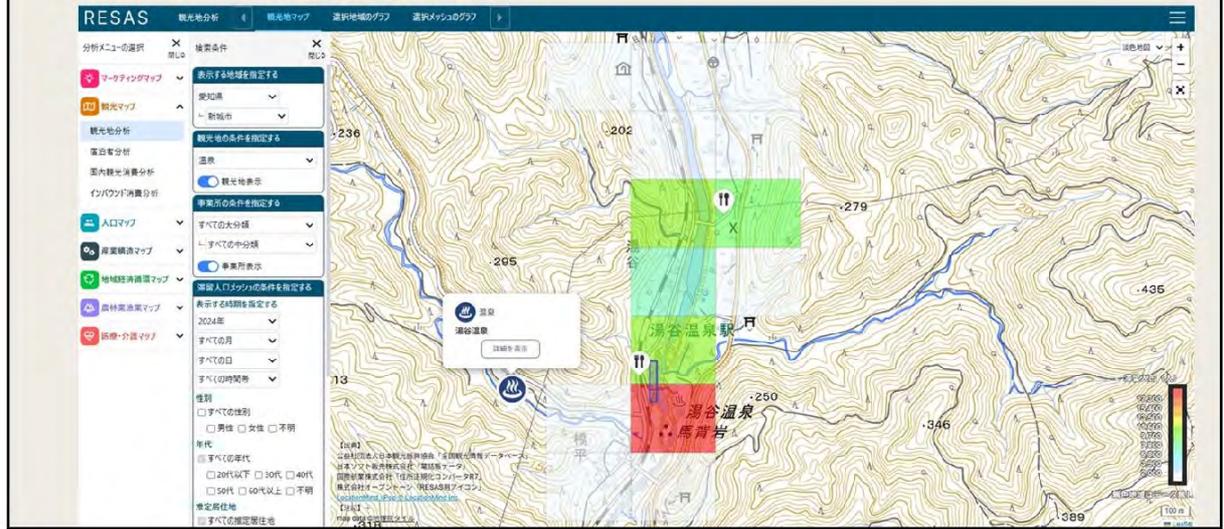
岡山県の北東端に位置する英田郡西粟倉村。村の90%以上が森林を占める人口約1,300人の小さな村である。森林しかない苦境の村でありながら、2004年には近隣市町村と合併をしない選択し、2008年には**森林を軸とした村づくり「百年の森林（もり）構想」**を宣言。**林業、ローカルベンチャー、再生可能エネルギー、脱炭素先行地域**など、変化を重ねながらスパイラルアップを起こしてきた。その結果、村内には雇用が増え、起業家や地域おこし協力隊など多様な人材が集まるようになった。

西粟倉村百年の森林構想



観光地分析（データ分析）

■RESAS 地域経済分析システム

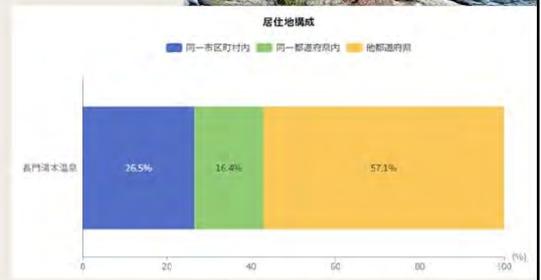
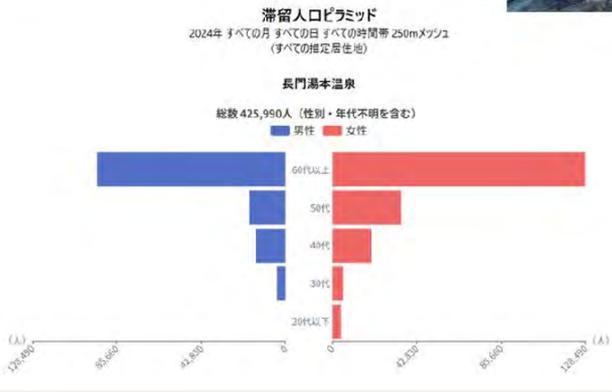


25

先行事例のデータ分析

■長門湯本温泉（山口県長門市）

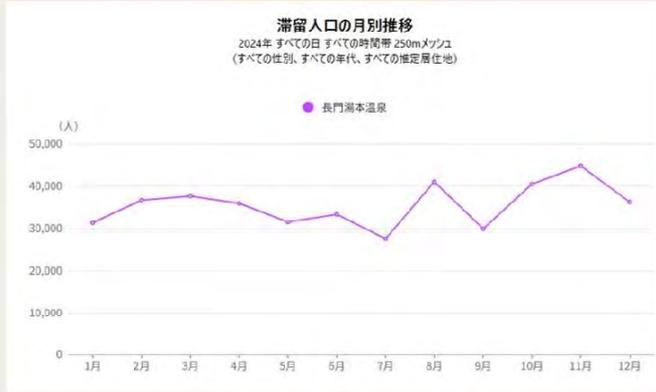
<https://yumotoonsen.com/>



26

先行事例のデータ分析

■長門湯本温泉（山口県長門市）



27

ようこそ長門湯本温泉へ！地域のソゾロ歩き(おそろ歩き)をはじめ、話題の長門市SOIL Nagatoyumoto、山口県ともな月すずや飛び石、海中を覗ける立地特ライクアップ、レストランやカフェなども様々な業種、皆様用いかに応じます。お泊りも長門湯本温泉をぜひお楽しみください。

HOME PAGE INSTAGRAM

SOZOROARUKI MAP

長門湯本温泉

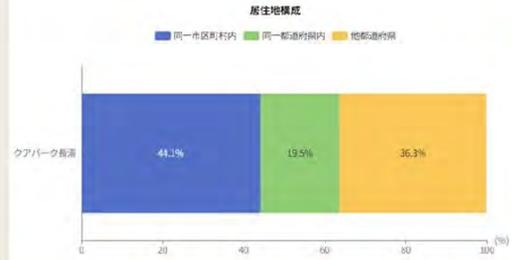
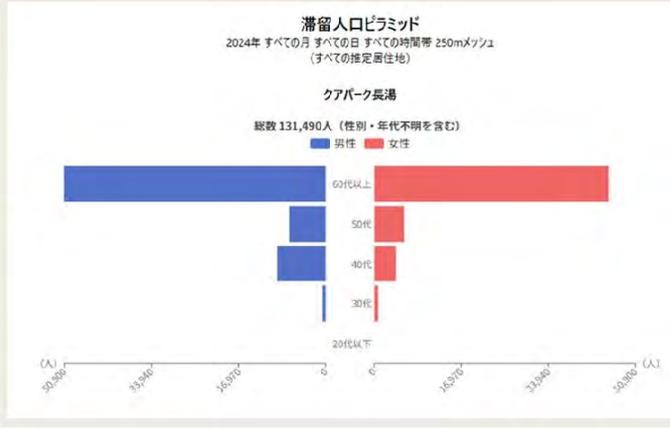
NAGATO YUMOTO ONSEN

28

先行事例のデータ分析

■クアパーク長湯（大分県竹田市）

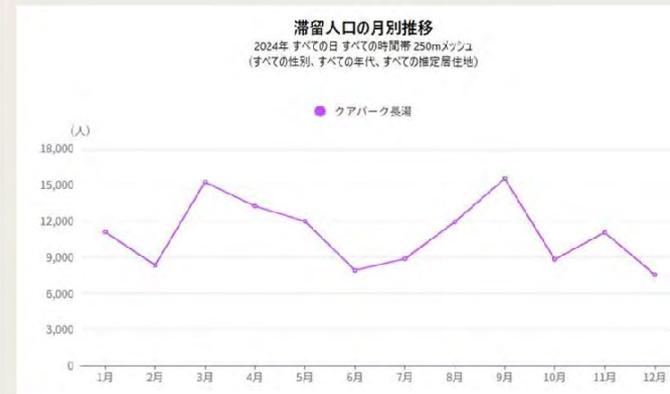
<https://kur-nagayu.co.jp/feature>



29

先行事例のデータ分析

■クアパーク長湯（大分県竹田市）

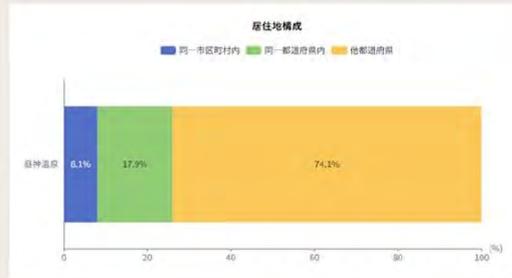
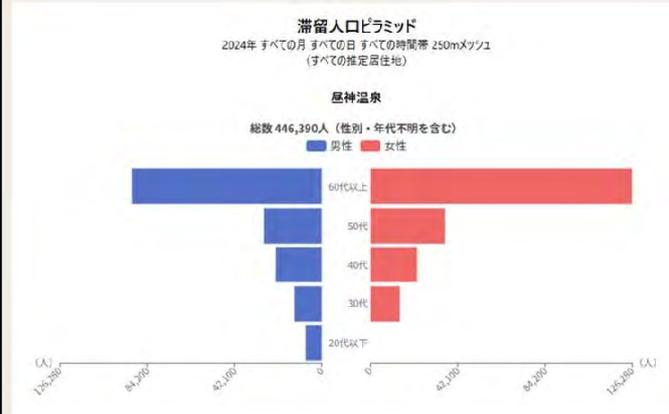


30

先行事例のデータ分析

■昼神温泉（長野県阿智村）

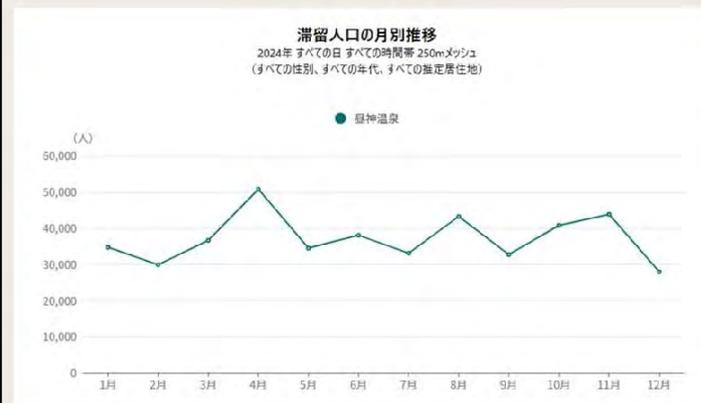
<https://hirugamionsen.jp/>



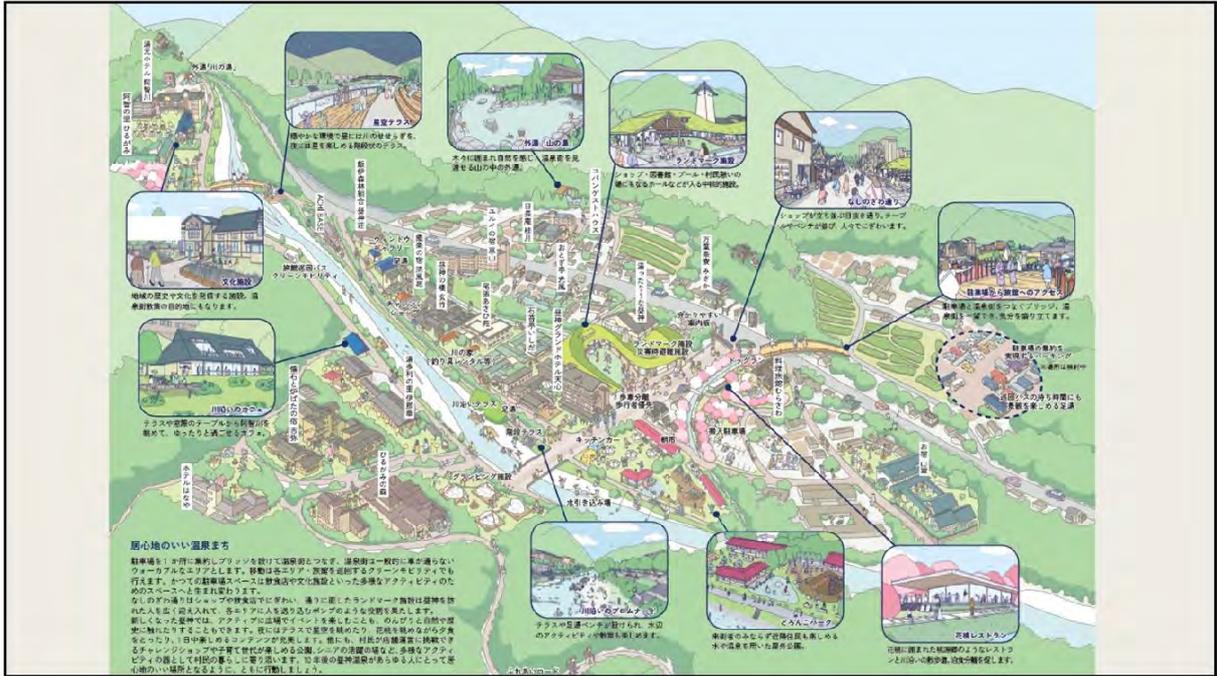
31

先行事例のデータ分析

■昼神温泉（長野県阿智村）



32



33

データ分析

■湯谷温泉

<https://aichinow.pref.aichi.jp/spots/detail/189/>

滞留人口ピラミッド

2024年すべての月すべての日すべての時間帯 250m×250m (すべての指定居住地)

湯谷温泉

総数 63,410人 (性別・年代不明を含む)

■ 男性 ■ 女性

年代	男性 (人)	女性 (人)
60代以上	~22,000	~21,000
50代	~5,000	~4,000
40代	~2,000	~1,000
30代	~1,000	~500
20代以下	~500	~200

居住地構成

居住地	割合 (%)
同一温泉村内	40.0%
同一温泉内	34.2%
他温泉	25.8%




34

課題解決にむけたコンセプト（案）

長門湯本温泉（山口県長門市）

厳しい規制を逆手に取り、温泉街全体を一つの「宿泊施設」として再定義した空間活用の先駆的事例

- **メインコンセプト：「全国温泉地ランキングTOP10」を目指す、温泉街を「リビング」にするまちづくり**

- **戦略の要諦：**

- **空間の再定義**
旅館の中だけで完結するのではなく、温泉街全体を歩いて楽しめる空間に再設計
- **規制の突破**
河川区域の占用許可（河川法）を特例的に活用し、音信川沿いに「川床テラス」を設置

37

課題解決にむけたコンセプト（案）

クアパーク長湯（大分県竹田市）

クアパーク長湯は、湯谷温泉と共通する「行政主導施設の活用」や「高コスト」という課題を以下の戦略で解決

- **メインコンセプト：「健康増進施設（クアハウス）」への転換**

- **戦略の要諦：**

- **提供価値**
単なる「入浴施設」ではなく、温泉・運動・食事を組み合わせた「長期滞在・療養型の拠点」として再定義
- **資源の強み**
希少な中性重炭酸泉の科学的効能（血管拡張、アレルギーや冷え性の改善など）を軸に、病気や不調への効果的アプローチを謳っている

38

課題解決にむけたコンセプト（案）

昼神温泉（長野県阿智村）

「何もない」という自虐的な状況から、独自の資産を定義し直して大成功を収めた、ブランディングの最高峰の事例

- **メインコンセプト：「日本一の星空」**
- **戦略の要諦：**
 - **資産の再定義**
環境省の調査結果を根拠に、暗い夜空を「日本一の星空」という強力なブランドに変換
 - **中核体験の創出**
スキー場のゴンドラを活用した「天空の楽園 日本一の星空ナイトツアー」を開発し、シーズンオフを最大の集客期へ変貌

39

課題解決にむけたコンセプト（案）

メインコンセプト：

40

課題解決にむけたコンセプト（案）

コンセプトに込める要素

- **歴史（History）**
 - 利修仙人の伝説、鳳来寺山の参道としての歴史
 - 「昔からここは人を治す場所だった」という正統性
- **資源の転換（Resources）**
 - 冷泉 = 長湯によるリラックス効果、サウナ・プールとの相性よし
 - ゆ〜ゆ〜ありいな = 単なる箱物ではなく「健康増進拠点」へ
 - 静寂・何も無い = 都会のノイズからの解放（マインドフルネス）
- **価値の提供（Wellness & Retreat）**
 - 単なる観光（Sightseeing）ではなく、自分を取り戻す旅（Retreat）
 - 鳳来寺山、板敷川、歩ける温泉街から得る健康（Wellness）
 - 科学的根拠のあるプログラム（運動＋入浴＋食事）

41

課題解決にむけたコンセプト(案)

メインコンセプト:

歴史 (History)



- 📖 利修仙人の伝説、鳳来寺山の参道としての歴史
- 📖 「昔からここは人を治す場所だった」という正統性

資源の転換 (Resources)



- 💧 冷泉 = 長湯によるリラックス効果、サウナ・プールとの相性よし
- 💧 ゆ〜ゆ〜ありいな = 単なる箱物ではなく「健康増進拠点」へ
- 💧 静寂・何も無い = 都会のノイズからの解放（マインドフルネス）

価値の提供 (Wellness & Retreat)



- 🧘 単なる観光（Sightseeing）ではなく、自分を取り戻す旅（Retreat）
- 🧘 鳳来寺山、板敷川、歩ける温泉街から得る健康（Wellness）
- 🧘 科学的根拠のあるプログラム（運動＋入浴＋食事）

42

推進体制の構築（案）

ロードマップを実現するためには、強固な推進体制が不可欠である。単なるイベント実行組織ではなく、「景観ルール作り」「空き家対策」「統一ブランディング」を担う実行機関として「みらいデザイン会議」、行政関係の意思決定機関として「推進会議」の構成により進める。

【みらいデザイン会議】

- 旅館経営者
- 関連事業者
- まちづくりコンサルタント
- 専門家（建築士、デザイナー）など

【推進会議】

- 市長
- 市関連部署
- 観光協会
- 地域民間企業
- 地域金融機関 など



エリアマネジメント組織



43

課題解決にむけたロードマップ（案）



フェーズ1：基盤整備

1～2年目

- エリアマネジメント組織（協議会）の設立と運営体制の確立
- 湯谷地区グランドデザイン、マスタープランの策定
- エリアマネジメント組織が運用するSNS、HPによる情報発信の強化
- ゆーゆーありいなのリニューアル計画とウェルネス拠点の方向性の決定
- 社会実験イベント（川床、ライトアップなど）の実施
- 規制緩和に向けた情報収集と事前協議



フェーズ2：変革・投資

3～4年目

- インフラ整備（バイオマスボイラー増設と配管メンテナンス）
- ウェルネスプログラム（ヘルスツーリズム）の定着と顧客拡大
- 統一ブランディングと情報発信の強化
- 空き家の活用、リノベーション、関係人口の受入れ
- 規制緩和に向けた具体的な協議



フェーズ3：自走・発展

5年目以降

- エリアマネジメント組織法人化による持続的な運営体制の確立
- 廃業旅館のリノベーション、分散型ホテルの開業
- 収益事業の確立と地域への還元モデル
- 規制緩和による民間投資の拡大
- 商業系事業者のリーシング
- 湯谷モデルの確立と奥三河地区への展開

44

今後のアクション

次回（第3回）までの取り組み

- ・ 会議メンバー（コアメンバー）の正式選定と役割分担の明確化
- ・ 小規模な実証実験（イベント）の企画案と実現可能性の検討

会議スケジュール

第3回会議

2026年〇月〇日予定
「グランドデザイン
マスタープランの策定」

第4回会議

2026年〇月〇日予定
「アクションプランの検討」

■湯谷温泉の再生は一朝一夕には実現しません。しかし、先進事例が示すように**課題を資源に変える視点と地域全体での協働**があれば必ず道は開けます。本日の議論を踏まえ、次回は具体的なグランドデザイン、マスタープランを策定していきたい。