



官民金連携による温泉街の再生を通じた自律的好循環の形成





**神授の湯 恩湯
長門湯本温泉の出湯**



おとずれ川テラス



竹林の階段

(自己紹介)

木村 隼斗^{よしと}

2007年

経済産業省入省

主な業務)

- 原子力被災者支援
- 自動車産業・取引適正化
- 3Dプリンタ
- 情報政策（5G・サイバーセキュリティ）

2015年

地方創生人材支援制度により長門市へ

- ・ 2015～16年 経済観光部理事
- ・ 2017年～ 経済観光部長

主な業務)

- まちひとしごと総合戦略の企画立案
- 地域商社（ながと物産合同会社）立上げ
- 林業振興（長門おもちゃ美術館）
- 地元高校生の仕事支援（NPO法人つなぐ）
- 長門湯本温泉観光まちづくり事業

2019年12月

経済産業省を退職

2020年4月～

長門湯本温泉まち株式会社 エリアマネージャー
兼）有限会社ハートビートプラン



この場所を子どもたちに残せるのだろうか

昭和初期



昭和20年代

8



芸子さん多数・
4年先まで予約満室



昭和30年代？



昭和40年代

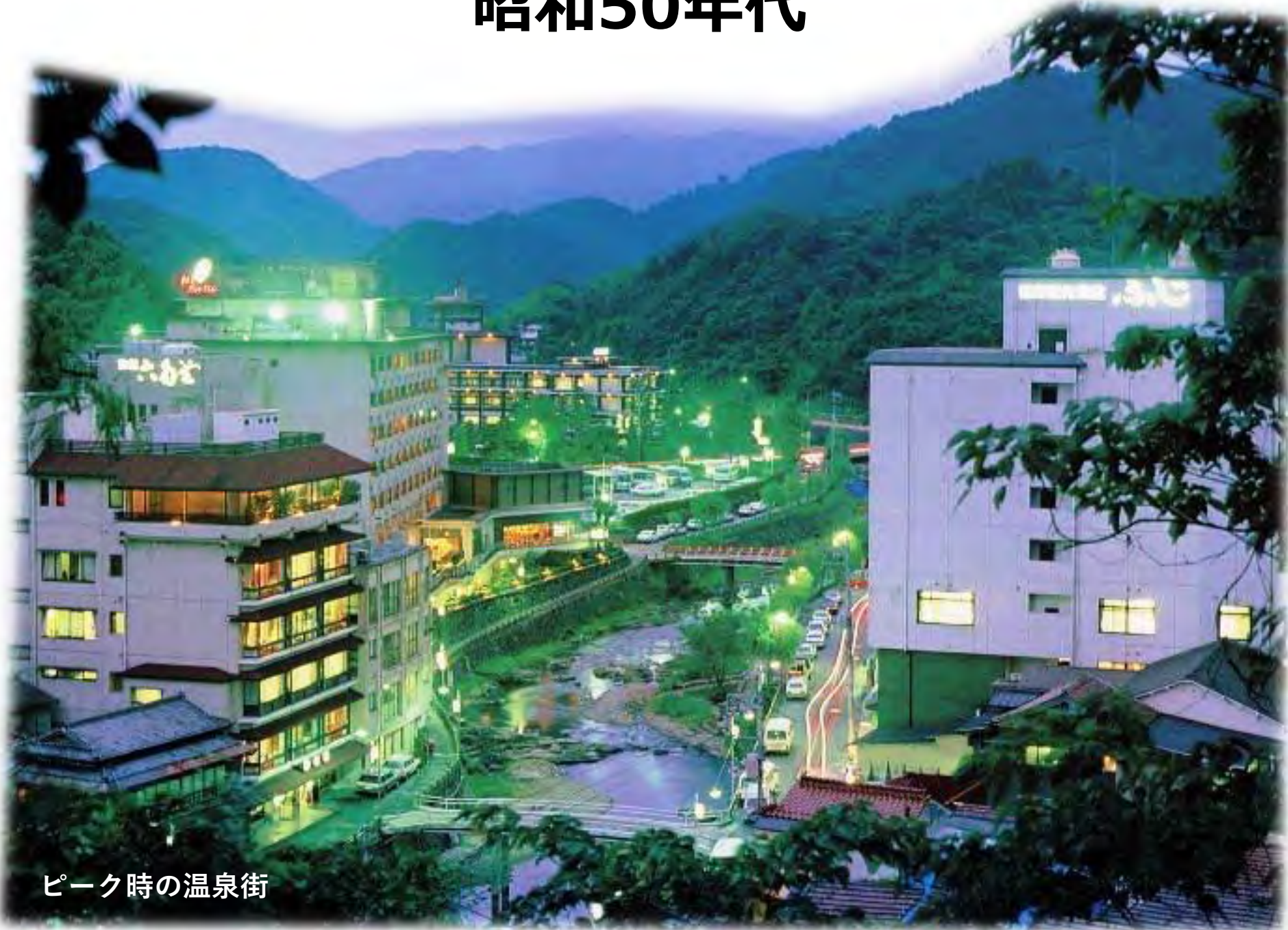
9



高度経済成長に伴い旅館が大型化

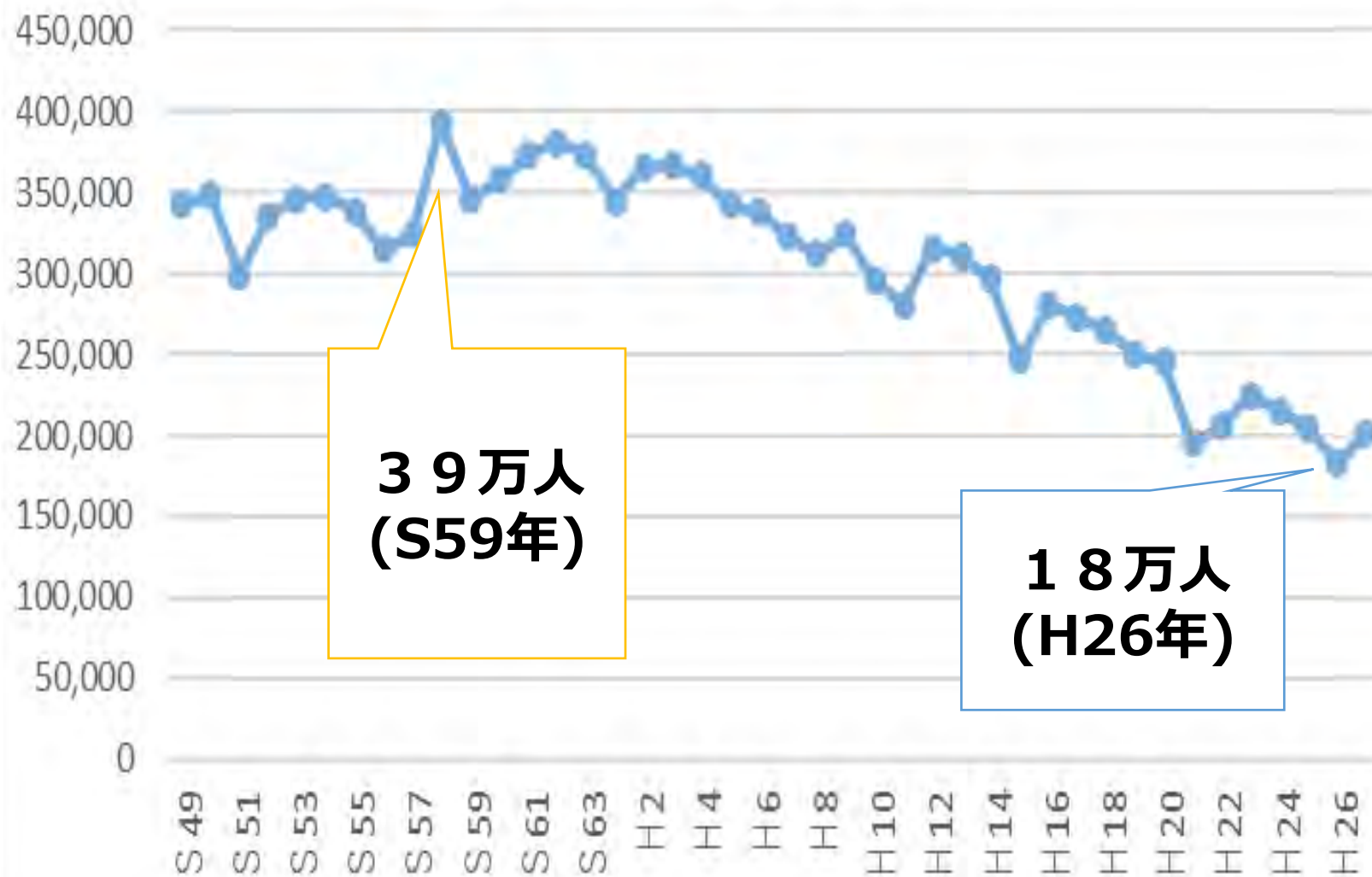
出典) 湯本まちかど資料館 館長 吉富尊一

昭和50年代



ピーク時の温泉街

長門湯本の宿泊者数の推移（人）



2014年1月 150年の歴史を有する老舗ホテルの廃業

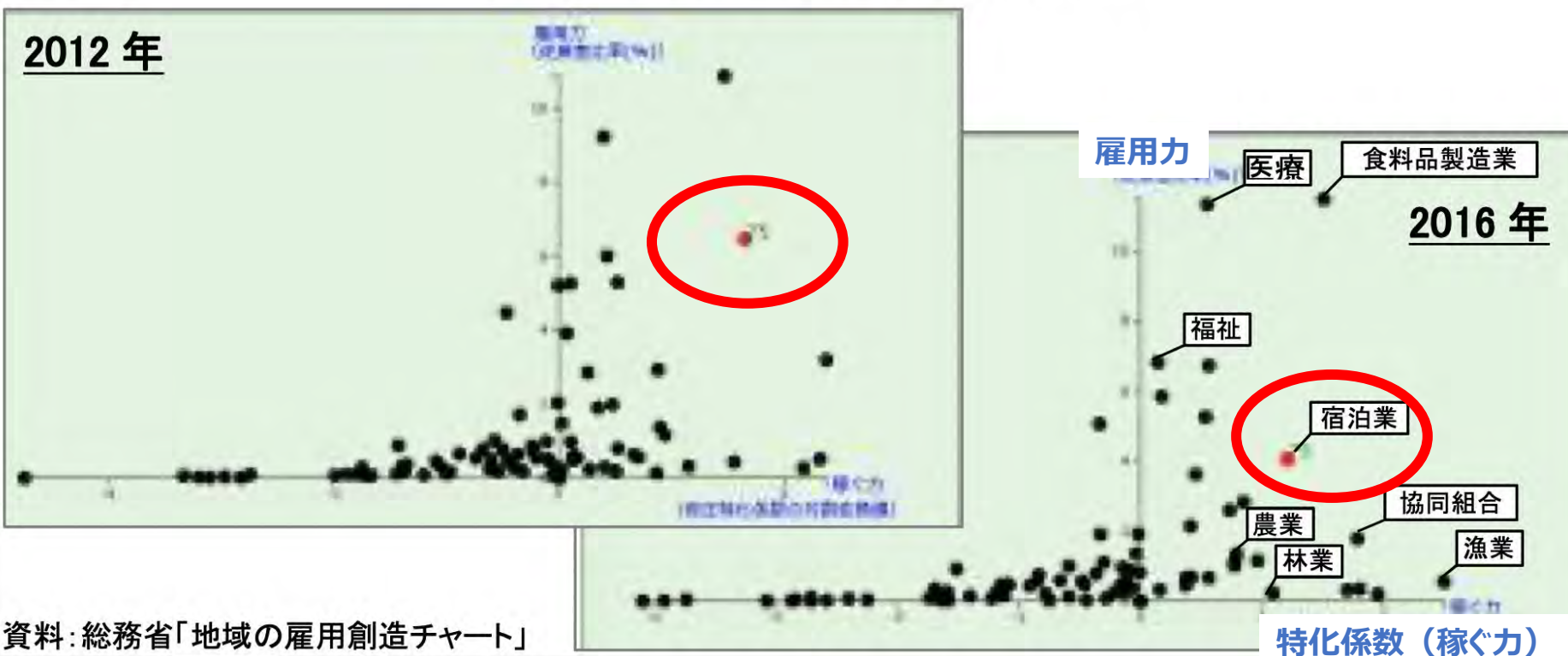




長門市版まち・ひと・しごと創生総合戦略

図表 6

産業の雇用力と特化係数の変化



- ・外貨の獲得と地域循環の重要性
- ・中核産業としての宿泊業の存在



山口新聞 平成28年4月14日付



が建出を予定している白木屋ランドホテル
敷地＝山口、長門市

星野リゾート進出決定

長門・湯本 白木屋跡に訪日客など視野に

リゾートホテルの高級旅館を営む星野リゾート（東京都）と、本報・長門・湯本の白木屋跡に訪日客など視野に、星野リゾートの進出を決定した。星野リゾートの進出は初めて。

星野リゾートは、本報・長門・湯本の白木屋跡に訪日客など視野に、星野リゾートの進出を決定した。星野リゾートの進出は初めて。

温泉街再生へ地元期待

長門市は、本報・長門・湯本の白木屋跡に訪日客など視野に、星野リゾートの進出を決定した。星野リゾートの進出は初めて。

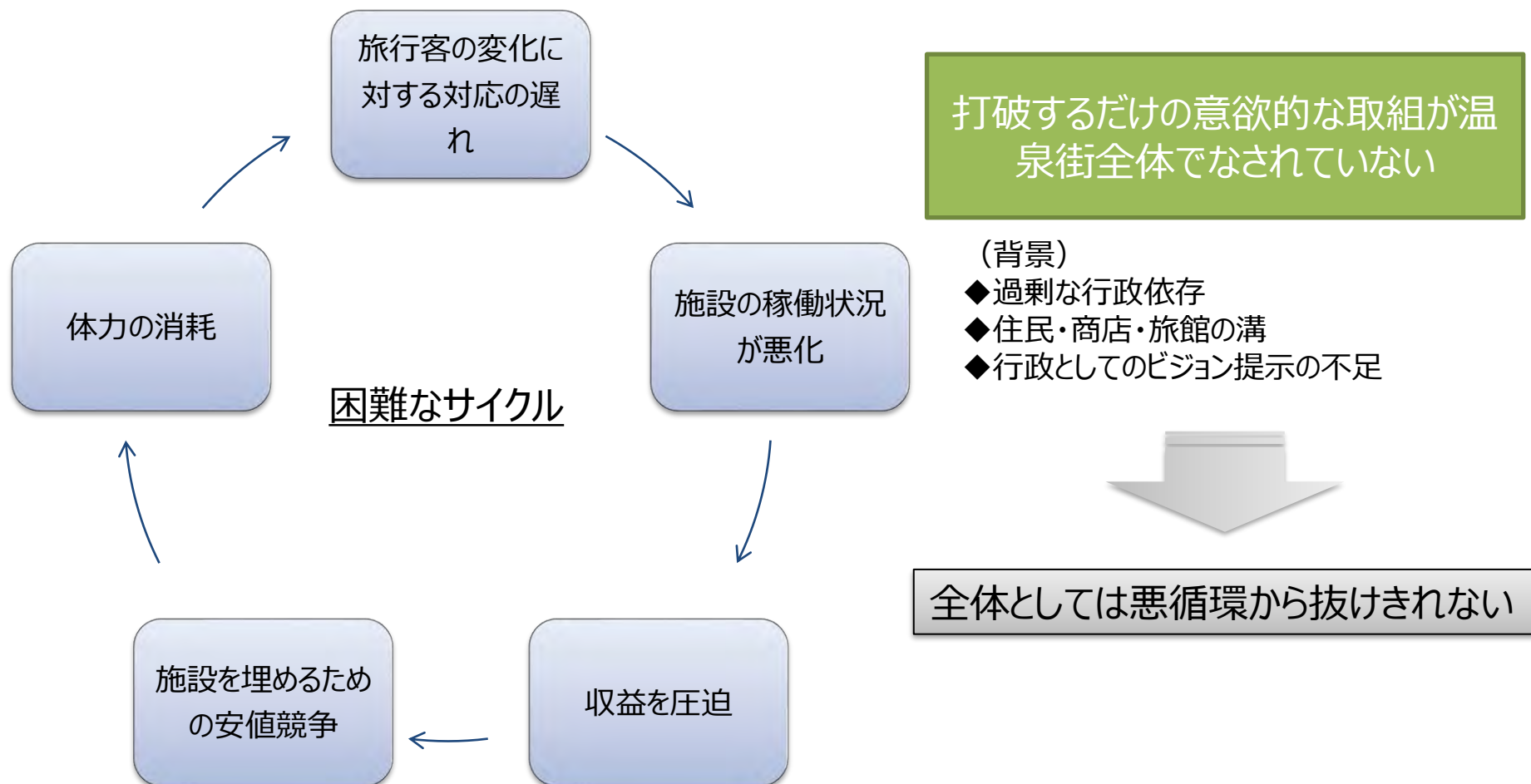
本報・長門・湯本の白木屋跡に訪日客など視野に、星野リゾートの進出を決定した。星野リゾートの進出は初めて。

本報・長門・湯本の白木屋跡に訪日客など視野に、星野リゾートの進出を決定した。星野リゾートの進出は初めて。

2016年4月
星野リゾートと進出協定を締結
2019年中
高級旅館ブランド「界」の開業を目指す

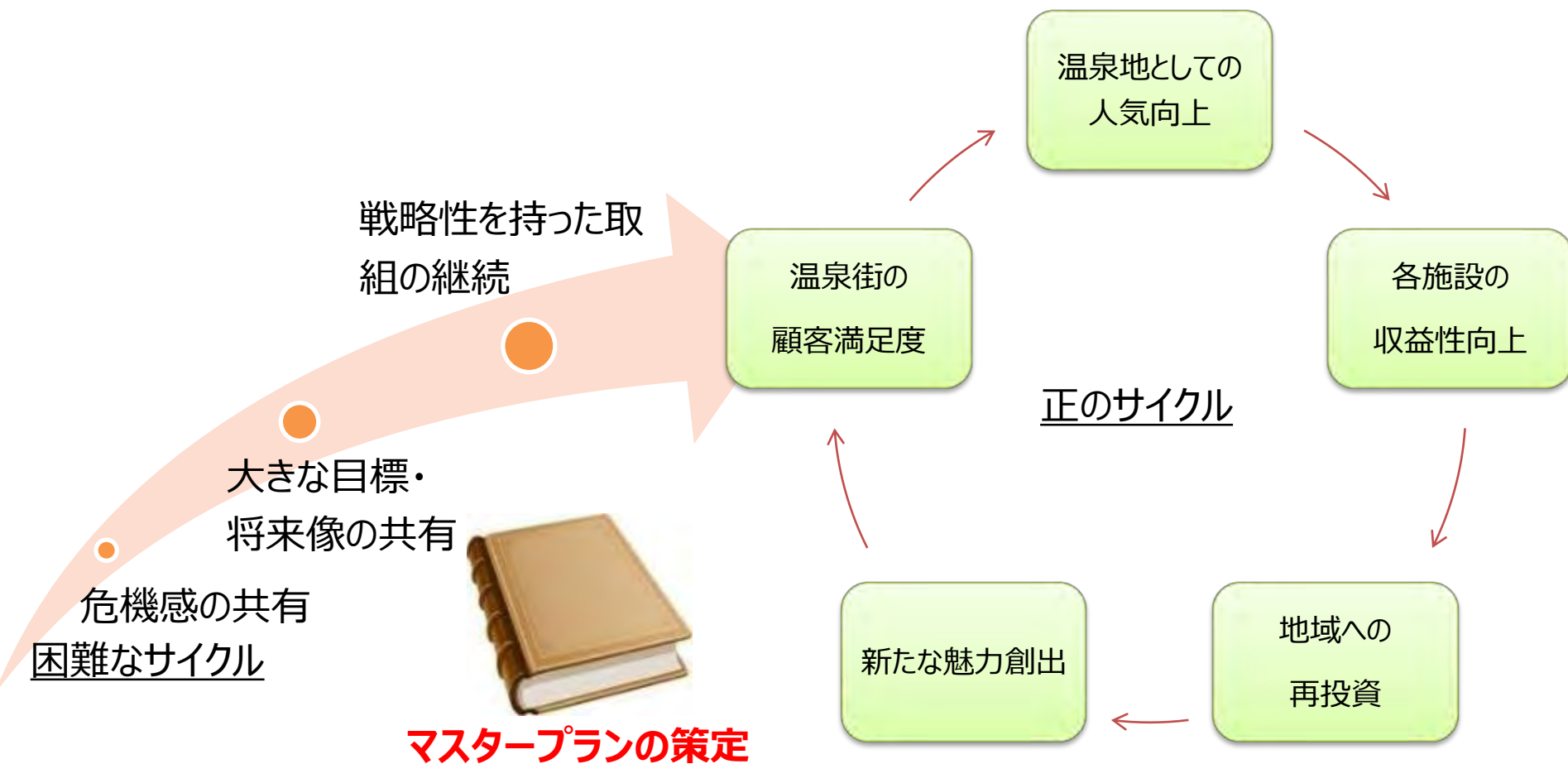
課題認識と背景要因

- ◆個々の事業者の取組や単発的なイベント等があったが、温泉街全体として、困難な現状を跳ね返すだけの意欲的な取組がなされてこなかった。



Step1.わかりやすい目標と危機感の共有

- ◆マスタープランの策定を通じて危機感を共有とともに大きな将来像を共有する。
- ◆加えて、しっかりとした戦略性を持ち、正のサイクルを生み出す温泉街に再生を目指す。



マスタープラン



投資主体に提案を求める（通常とは逆のプロセス）





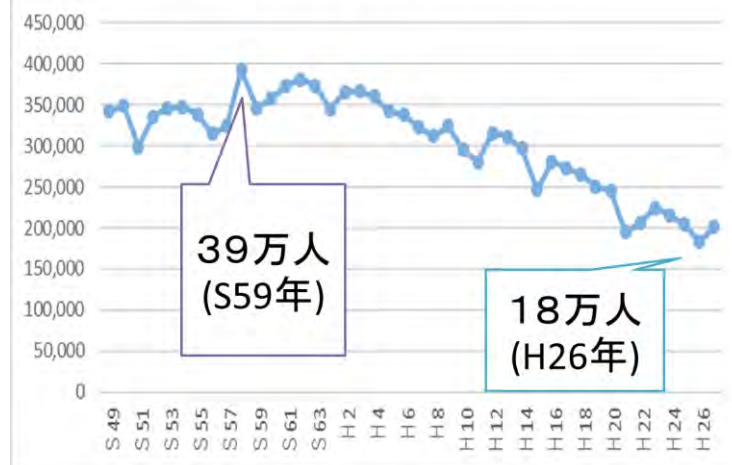


プロジェクト前後での変化【ランドスケープ】

2016年



長門湯本の宿泊者数の推移（人）



- 宿泊者数はピーク時から半減
- 150年の歴史を有する老舗旅館の廃業
- 団体依存で閑散とした温泉街に

2020年～



□ 地域のシンボル外湯を再建

□ まちの中心部の駐車場を高台に移転し、誰もが親しめる広場に。

□ 道路・河川・夜間景観等を同時に一新し、自然豊かでそぞろ歩きの楽しい温泉街へ



プロジェクト前後での変化【道路・河川一体での再編】

2016年



- ずらりと並ぶ路上駐車
- 広い道路に通過交通
- 歩行者空間はほぼゼロ



- 蛍も舞う豊かな自然環境
- 遊歩道は整備されているものの、誰も歩かない河川空間

2020年～



- 路上駐車はほぼゼロ。
- ゆっくり走る道。ベンチやプランターによる人のための空間へ
河川を楽しみながらのんびりできる仕掛けと子どもの手を放しても安心
してそぞろ歩きができる環境



- 清らかな河川が、長門湯本を象徴する景観であり、子どもも大人も楽しめる遊び場に

プロジェクト前後での変化【夜間景観】

2016年



- 真っ暗な環境にネオンのみ浮かび上がる

2020年～



□ 自然（河川や樹木等）を生かした温かみのある灯り。 温泉街全体でのトータルデザイン・全体プログラム制御



ワークショップ・社会実験



専門家会議

推進会議（意思決定会議）



85回

55回



10回

※2020年度までの合計

プロジェクト前後での変化【リノベーション】

- パイロットプロジェクトとなったcafe&pottery音の開業(2017年)に始まり、
20年新規店舗の無かった温泉街に**15軒の新規事業**が開業



崩壊しかけていた建物を飲食 & シェアキッチンに



シェアサイクル事業がスタート



クラフトビール醸造所 & タップルーム



長門湯本温泉のオリジナル土産も企画販売



大阪の有名バーテンダーがBAR開業



川沿いのレンタルスペース & カフェ



地元飲食店オーナーの娘さんが開業



地域住民へのシェアハウスお披露目イベント



地域のメンバーによる初めての事業プロジェクトをセルフリノベーションで実現
周辺環境が整うのを待たず、若手自身で新たな場を生み出す



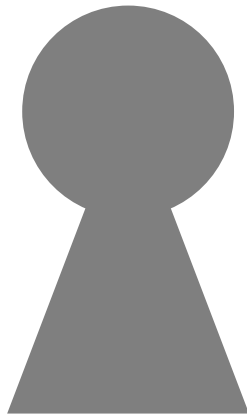
住民も倉庫を改造して起業



複数の案件の工事に学生が参画

仕様の決まった業務委託でなく パートナーとしての関係

行政

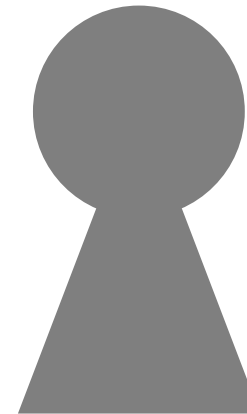


パブリックマインドをもつ良き民間
主体を稼がせる
行政しかできないことをやる

パートナー



民間主体



リスクを負い事業を推進、きち
んと稼いで、利益をまちに再投
資する

信頼できる民間を探し出し相互の役割をきちんと

プロジェクト前後での変化【シンボル外湯・恩湯】

2016年



2020年～



- 公設公営での運営。高度成長期の旅館大型化を支えた役割分担。
- しかし、いつの間にか特徴を失い、銭湯利用に。
- 結果として、年間数千万円の赤字を垂れ流す施設に

- 600年の歴史を有する長門湯本温泉の元湯であり「神授の湯」である恩湯を再建するため、**地元旅館若旦那が中心となり「長門湯守」を立ち上げ**
- **民設民営での再建**。地元地銀がプロジェクトファイナンスによりサポート
- **歴史性・固有性**を全面に出した地域のシンボルとして再建
- 自治体の財政面では、数千万円の赤字施設から、土地使用料の徴収ができるプラスの施設に



長門湯本温泉観光まちづくり 等施設整備・運営事業に係る基本協定



私たちについて



伊藤就一

玉仙閣 専務取締役

老瀬旅館の発起者として、湯本に生まれ育ったものとして、湯本温泉とまちの活性化に強い想いを持つ。長年の旅館業従事に加え、旅館組合青年部の中心人物として、まちの活性化に力を注いでいる。



大谷和弘

大谷山荘 専務取締役

伊藤氏とともに長門湯本温泉の歴史と文化を後継する老瀬旅館の後継者。創設者の息子として、父への思いなど、止らぬ情熱を注いでいる。老瀬の歴史と伝統に強い思いを持つ。



青村雅子

Tomey 代表取締役

湯本温泉の名産品「おせん」を始め、市内外で複数の事業を展開している長門市を代表する女性起業家。湯本温泉の魅力を広め、長門湯本温泉の活性化を推進する。



ファンタス

長門市内にあるサードスペース「カポタリ」が代表を務めるweb・グラフィックの株式会社「cafe&pottery」の代表として。伊藤氏・大谷氏の想いに共感し、協賛に打込み参加を決定。

プロジェクトファイナンス／山口銀行



まちづくりファンド

平成 31 年 3 月 18 日
都 市 局
まちづくり推進課

ながとゆちと
長門湯本温泉エリア（山口県長門市）における
民間まちづくり事業を支援します。

～ 中国地方初！「長門湯本温泉まちづくりファンド」を設立 ～

民都機構は、山口銀行等との間で「長門湯本温泉まちづくりファンド」を設立しました。

同ファンドを通じて、室町時代以来約 600 年の歴史を持つ山口県長門市の長門湯本温泉エリアにおいて、観光客や住民の満足度を向上させる、新たな魅力を創出する民間まちづくり事業を資金面で支援し、地域の課題解決に貢献してまいります。

○ 国土交通省と民都機構（一般財団法人民間都市開発推進機構）は、地域金融機関と連携して、一定のエリアをマネジメントしつつ、当該地域の課題解決に資するリノベーション等の民間まちづくり事業を連鎖的に進めるため、当該事業へ出資等を行う「マネジメント型まちづくりファンド支援事業」を平成 29 年度に開始しました。[資料 1 参照](#)

○ この度、民都機構は山口銀行等との間で「長門湯本温泉まちづくりファンド」を設立し、同ファンドへの出資を行うことになりました。同ファンドでは、長門湯本温泉エリアにおける入浴施設、宿泊施設、飲食施設、物販施設等の整備・運営等によって、新たな魅力を創出し、観光客や住民の満足度を向上させる民間まちづくり事業を資金面で支援してまいります。

なお、中国地方におけるマネジメント型まちづくりファンドの造成は、本件が初めてとなります。また、地方銀行が造成主体となる初のマネジメント型まちづくりファンドとなります。[資料 2 参照](#)

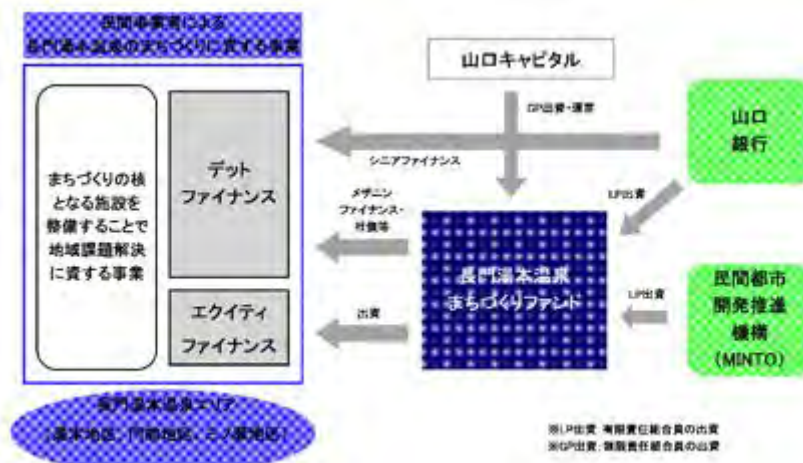
○ 山口県長門市は、全国の温泉街に関する豊富な知見を有する民間事業者と協働して「長門湯本温泉観光まちづくり計画」を策定し、全国トップ 10 に入る温泉地を目指しています。同ファンドの支援対象である長門湯本温泉エリアは、平成 29 年 3 月に国土交通省の「景観まちづくり刷新モデル地区」の指定を受け、景観の刷新を進めています。こうした取組と同ファンドによる支援の相乗効果により、より一層のまちの魅力向上が期待されます。

（イメージ）



<問い合わせ先>

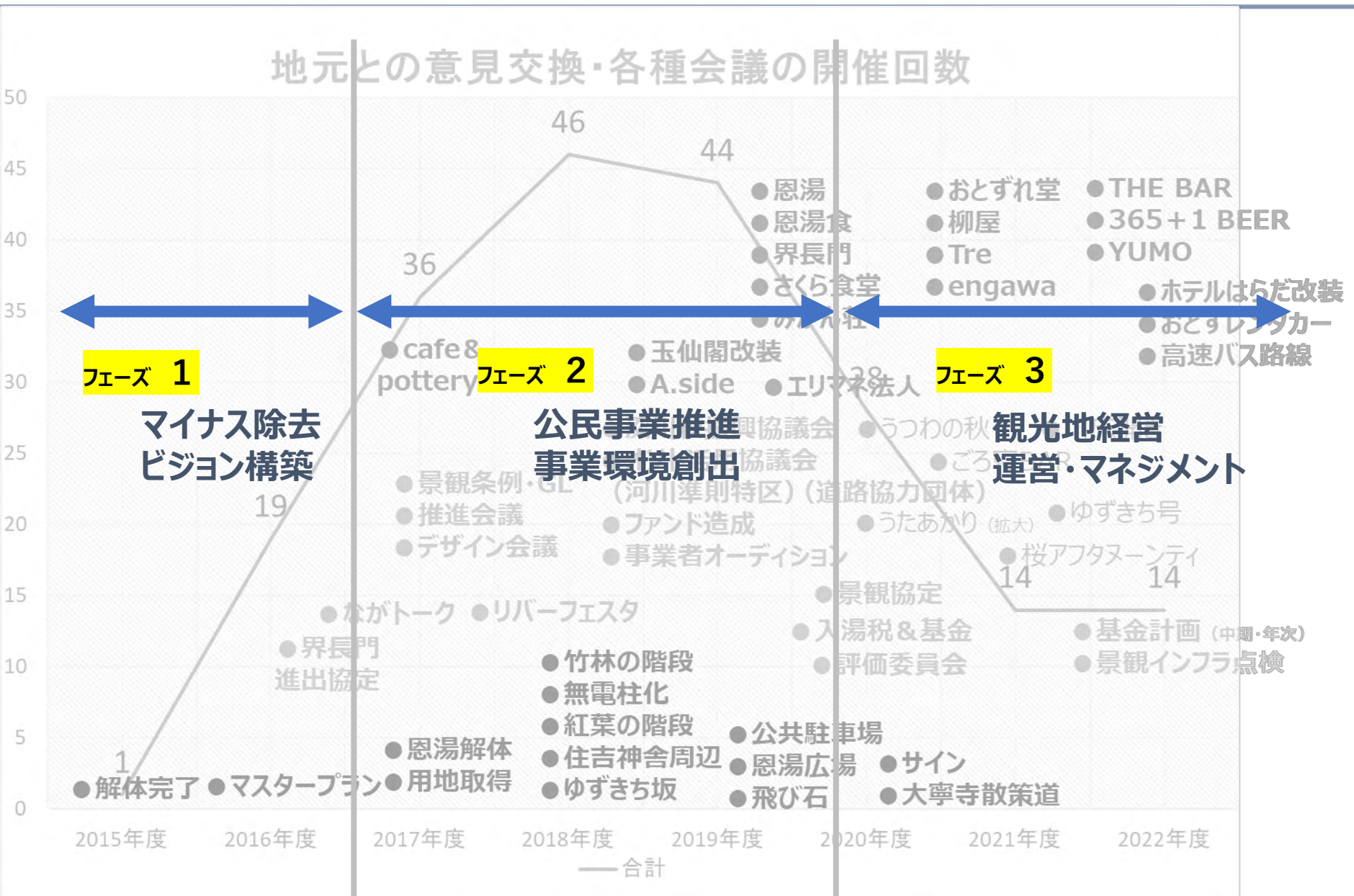
国土交通省 都市局 まちづくり推進課 担当：松田（賢）、中川
電話：03-5253-8111（代表）（内線 32-532、30-614）03-5253-8127（直通）
FAX：03-5253-1589





新たな恩湯は、住吉神温泉発見縁起譚の大寧寺ストーリーを軸に、「地域に根ざした本物の温泉体験」というコンセプトを打ち出し、自然湧出泉と足元湧出泉の2源泉の限りある湧出量に合わせた浴槽面積とし、顕になった岩盤には温泉縁起譚にちなみ、住吉神社長門国一宮より授けられたしめ縄が結界として張られ、地域固有の外湯として生まれ変わった。

プロジェクトの推移【インフラ投資 + 仕組み + 民間事業】



エリアの未来にコミットする株式会社

「長門湯本温泉まち株式会社」の設立

会社の概要

株主	湯本温泉旅館協同組合、長門湯守株式会社、長門湯本オト活用協議会
取締役	伊藤就一、大谷和弘、白石慎一、三保裕司、山村英慈
代表取締役	伊藤就一
出資財産額	40万円
設立	2020年3月2日

設立趣意書（抜粋）

2016年に長門湯本温泉観光まちづくり計画が策定されて以来、私たちはその場所に生きる者として未来を創る役割を担うために、人々が憩い萩焼深川窯の素晴らしさに触れる場所としてcafe&pottery音の立ち上げ、音信川に沿って豊かに広がる公共空間を楽しむための長門湯本オト活用協議会の設立、長門湯本温泉のシンボル恩湯の再建と、出来る限りのことをやってきました。

その過程の中で、住民の皆さんや旅館をはじめとする事業者の方々にも、深い理解と多大なご協力をいただいています。

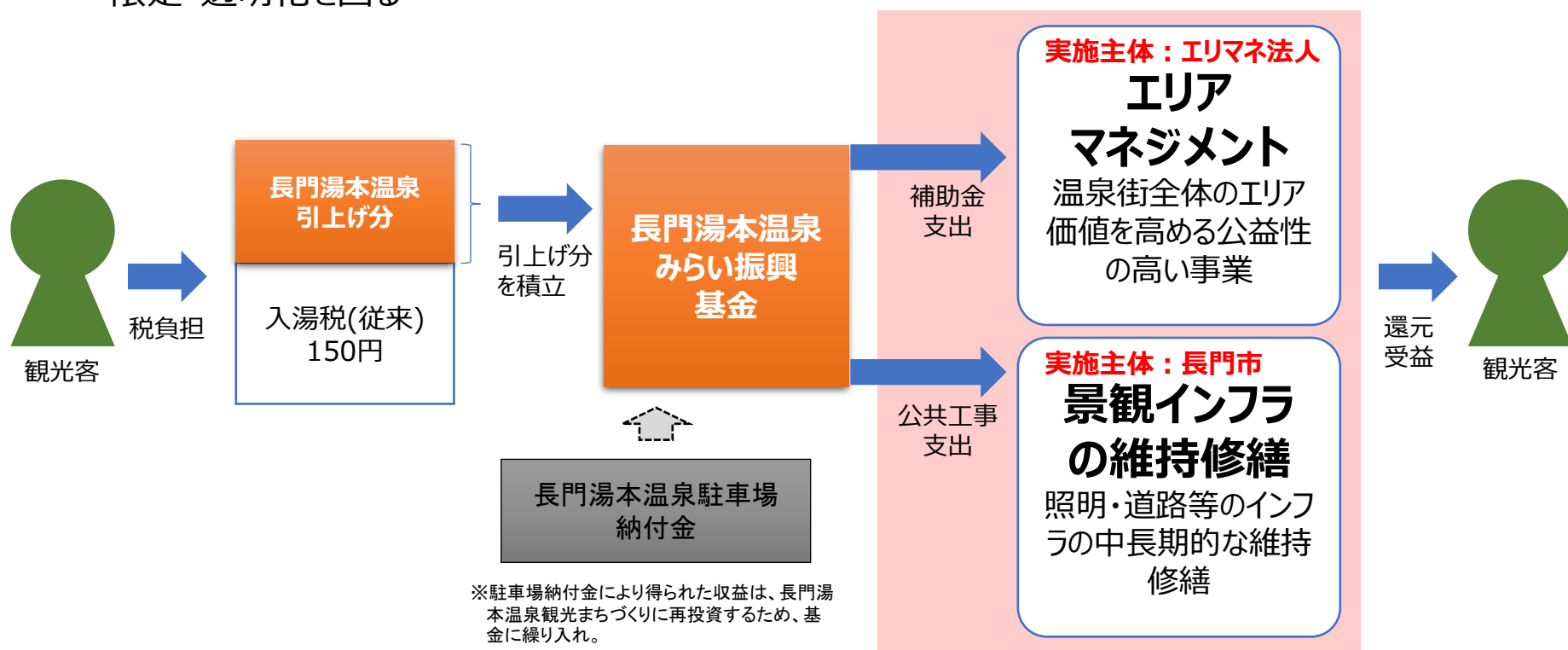
観光まちづくり計画で実現した温泉街再生のハード整備がいよいよ完成を迎えようとしている中で、運用と持続的な発展を担う組織が標榜されます。**今までの業種限定や地域相互扶助の組織から、地域内外、世界を見据えてエリア価値を高めるビジネスに主体的に取り組む事業体と未来を作っていく**ことを望みます。

観光という行為が時代とともに**「消費から共感」**へ変わる中で、持続可能な固有のエリアが生み出す価値観に共感する地域内外の主体とともに、さらなる価値を高める以下の活動が求められています。

…（以下、略）…

入湯税引き上げ分の再投資の仕組み

- 湯本エリアにおける入湯税の引上げ分の全額を「長門湯本温泉みらい振興基金」に繰入
- 当該基金から、エリアマネジメント法人が行う公益性の高い事業に対して、補助金として支出
- また、基金の一部を中長期的な景観インフラ等の維持修繕のために充てるため積立を行う
- これにより、湯本エリアへの再投資を実現するとともに、基金運用を通じて、入湯税引上げ分の使途の限定・透明化を図る



◆エリアマネジメント：

観光客の満足度を上げるために必要な公益性の高い事業を対象とし、毎年の外部評価委員会による事業評価を踏まえて事業内容を決定する

◆景観インフラの維持修繕

通常の公共工事を超えて投資を行った美装化部分に係る景観インフラの維持修繕に要する費用に充てる

観光地経営モニタリングの視点

モニタリング項目	長門湯本温泉まち株式会社としてのモニタリングの視点	目標像
RevPAR	エリアの中核的な収益源である宿泊施設の収益の増加に資する活動が出来ているか。 このために、稼働平準に資する閑散期対策、宿泊単価に資する満足度向上に結び付く取組が出来ているか。	旬が連続する温泉街
新規投資	新規事業者、既存事業者が継続して投資できる環境を作ることが出来ているか。 このために、新規事業創出の観点で、チャレンジを促進するような活動ができ、実を結んでいるか。 また、事業環境整備の観点で、インフラの維持管理や景観の向上が出来ているか。 エリア価値にマイナスとなる投資が生じていないか、これを防ぐ取組が出来ているか。	個の表現が集積する温泉街
従業員満足度	長門湯本温泉街で働くこと自体に、従業員が役割や誇りを感じられるか。 このために、まちと関わるきっかけとなるような情報提供や機会の創出が出来ているか。	日本一働きたくなる温泉街
生活者関与度	地域コミュニティが関与することによる日常の豊かさが温泉街に感じられるか。このために、活動内容の共有や関わりシロの創出が出来ているか。 エリアを超えた価値コミュニティを創造し、多様な関わりを継続できているか。このために、コアメンバーが主体的で楽しく取り組んでいるか。	旅館があって良かったと思えるまち
メディア露出	「長門湯本温泉」が、イメージターゲット(※)に対し、望む形で認知されているか。 (※)30-40代・女性・自分の好きなものに時間とお金をかけ、暮らしに取り入れたい志向 認知の観点では、不足する広域の認知を高める取組が出来ているか。ブランディングの観点では、地域固有の魅力や独自の価値が適切に打ち出すことが出来ているか。	長門湯本から何が発信されるか、を期待される存在
人気温泉地ランキング	各種取組の総合的な結果と捉え、中長期的な視点で確認する。	暮らしに息づく新しい旅の提案
エリマネ事業の健全性	エリア価値向上のための取組が安定して継続出来ているか。 このために、入湯税を効果的に活用できるだけの体制が整えられているか。 積極的な働きかけが可能となるだけの活動原資が確保できているか。	エリアへの人財と資金の再投資が出来る会社

外部評価委員会 役割とメンバー



【評価委員会の役割】

- 入湯税が、観光客の満足度観光地としての魅力や持続可能性の向上に資する形で活用されているか、専門的かつ外部からの視点で評価する
- 評価の対象はエリアマネジメント活動はもちろん、長門市の観光まちづくりの取組も含め官民フラットに議論する
- インフラ更新（アップグレード分）の原資となる基金運用に対し、短期的でなく中長期的な視点で検討する
※条例において、市や基金活用の際、「意見を聴かなければならない」と規定されている
- 公開で議論を進め、エリアマネジメント活動及び評価についての高い透明性を確保する



1	國學院大学	梅川 智也	学識経験者
2	(株)ディスカバージャパン	高橋 俊宏	メディア
3	熊本大学大学院	田中 智之	建築・空間デザイン
4	(株)WAKUWAKUやまのうち	中尾 大介	まちづくり・金融
5	旅ジャーナリスト	のかたあきこ	ジャーナリスト
6	(株)ロフトワーク	林 千晶	コミュニティデザイン
7	星野リゾート	星野 佳路	観光業

星野リゾートが長門湯本で事業を実施することになった経緯

- ①長門湯本温泉が、バブル崩壊をきっかけに低迷。
2014 年には宿泊客は、最盛期の半分にあたる
年18 万人と大幅に減少。
- ②長門湯本温泉内において150年の歴史をもつ
温泉街の老舗ホテル
(旧白木屋グランドホテル) が倒産。
- ③長門市が対策を検討、
**旧白木屋グランドホテル跡地等 3 カ所・
1 万3,000㎡を取得することが決定。**
その後、解体工事に着手し土地を更地化。
- ④跡地利用を巡り長門市から
星野リゾートに宿泊施設の進出の要請を受ける。

- ⑤ 星野リゾートにおいて、現地視察や周辺マ-
ケットの調査などを実施したものの、
アクセスも恵まれず、また温泉街全体が非常に
寂れていたことから、
**「当社の施設の事業採算の見込みは
立たず、また、仮に当社弊社の施設を作ったと
しても、それだけでは温泉街の再生は難しいと
思われる」との検討結果を回答。**

ただし、長門市の大西市長（当時）を筆頭に、
当社に対するオファーは非常に熱心なものであり、
また、当社としても頂いたオファーに対しては、
できる限り単にお断りするのではなく、極力「実現すれば
進出が可能になる条件」を併せてお伝えすることを
基本的なスタンスとしていたため、本オファーに対しても、
**「マスタープランを作り温泉街を魅力的にすること」
を提案し、これが実現すれば進出を検討することとする。**

- ⑥ 当社からの回答に対する、長門市により検討の
結果、**当社施設の進出の要請とともに、マスター
プランの策定の依頼を受ける。**



大西 倉雄 前長門市長

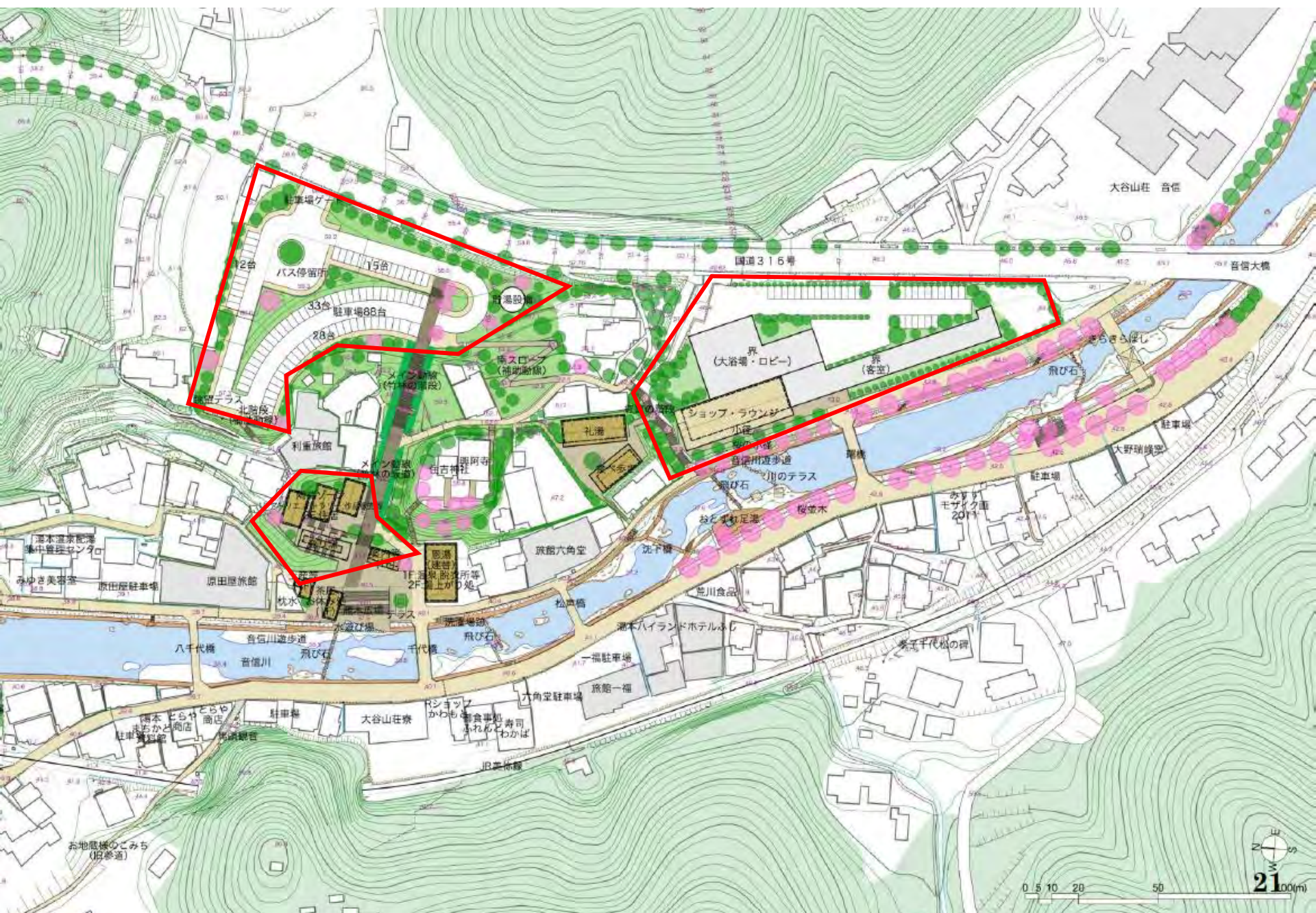
Press Release (2016/4/13)

星野リゾート

山口県長門湯本温泉街の活性化計画に協力 温泉旅館ブランド「界」進出へ



星野リゾート（所在地：長門県軽井沢町、代表：星野佳路）は、「長門湯本温泉（山口県長門市）まちづくり計画（仮称）」の一環として、長門市より長門湯本温泉のこれまで培ってきた魅力をさらに飛躍させ、温泉街の活性化を目的にしたマスタープラン策定を受託しました。プラン策定を進めると同時に、「長門湯本温泉まちづくり計画」のもう一つの施策として、温泉旅館ブランド「界」プランの進出を予定しております。



マスタープランを巡るスケジュールと星野リゾートの関与

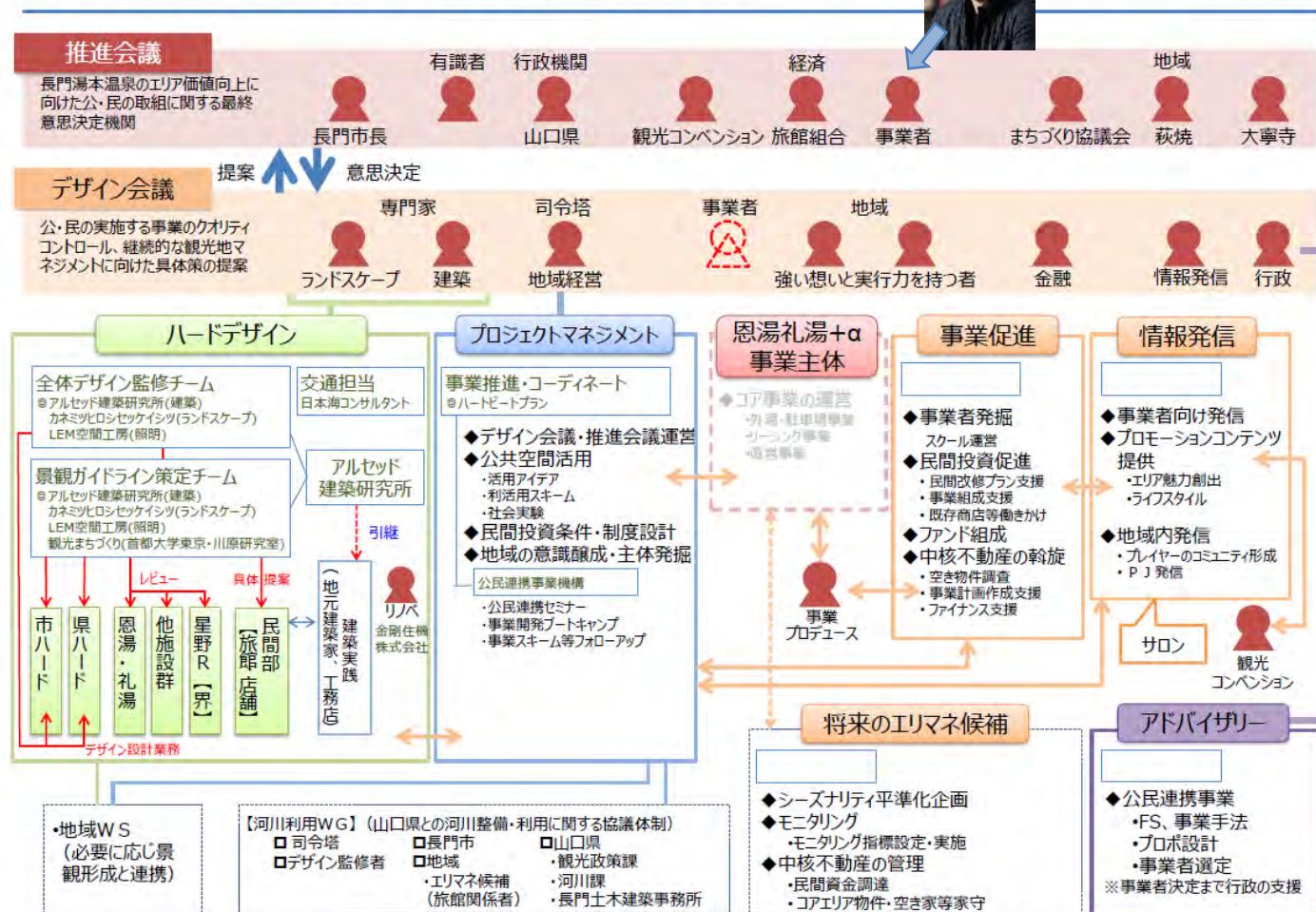
		2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)
主要経緯	M P	2014.1 白木屋 GH破産		2016.8 長門湯本観光まちづくり計画策定 合意形成/具体化	2017.9 社会実験 開始	2018.4 公共空間 整備開始 工事		2020.3 温泉街 整備完成
	界	2014.12 長門市 土地取得	進出協議	2016.4 進出協定締結 2016.12 界長門 設計開始 設計		2018.9 界長門着工 工事	2019.11 界長門竣工	2020.3 界長門 開業 運営
長門市  			2015.4 木村 理事着任			2018.7 経産省戻		
星野R  				2016.1 MP 受託 MP策定	2016.6 MP 最終報告会 実行体制構築支援	2016.9 第1回 プレデザイン会議 観光有識者 (ハード整備/エリマネ)	2019.5 第9回 推進会議	2020.6 第1回 振興評価委員会 観光有識者 (運営)
司令塔 				2016.9 第1回 プレデザイン会議	2017.6 第1回 デザイン 会議			2020.3 第34回 デザイン 会議
地元若手 					2017.8 音Café Open	2018.2 恩湯事業者 決定		
エリマネ 								2020.2 木村氏 エリアM就任

マスタープラン策定、推進体制構築以降の基本的な取組

- ① 専門家の活用
- ② エンパワーメント
- ③ (上記を前提としたうえでの) 観光分野からのディレクション

■ 2017年度 長門湯本温泉観光まちづくり推進体制

【資料4】



② 競争力ある観光地の質を満たすハードとソフト



④ 持続可能な競争力を意味する新KPI



長門湯本温泉での取り組みを横展開するにあたっての分析

		2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)		2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)
主要 経緯	M P	2014.1 白木屋 GH破産		2016.6 MP 最終 報告会	2016.8 長門湯本観光 まちづくり計画策定	2017.5 第1回 推進会議	2017.6 第1回 デザイン 会議	2018.4 公共空間 整備開始	2020.3 温泉街 整備完成
		進出協議		MP策定		合計形成/具体化		工事	
	界	2014.12 長門市 土地取得		2016.4 進出協定 締結	2016.12 界長門 設計開始			2018.9 界長門 着工	2019.11 界長門 竣工
	地元					2017.8 音Café Open	2018.2 恩湯事業 者決定		

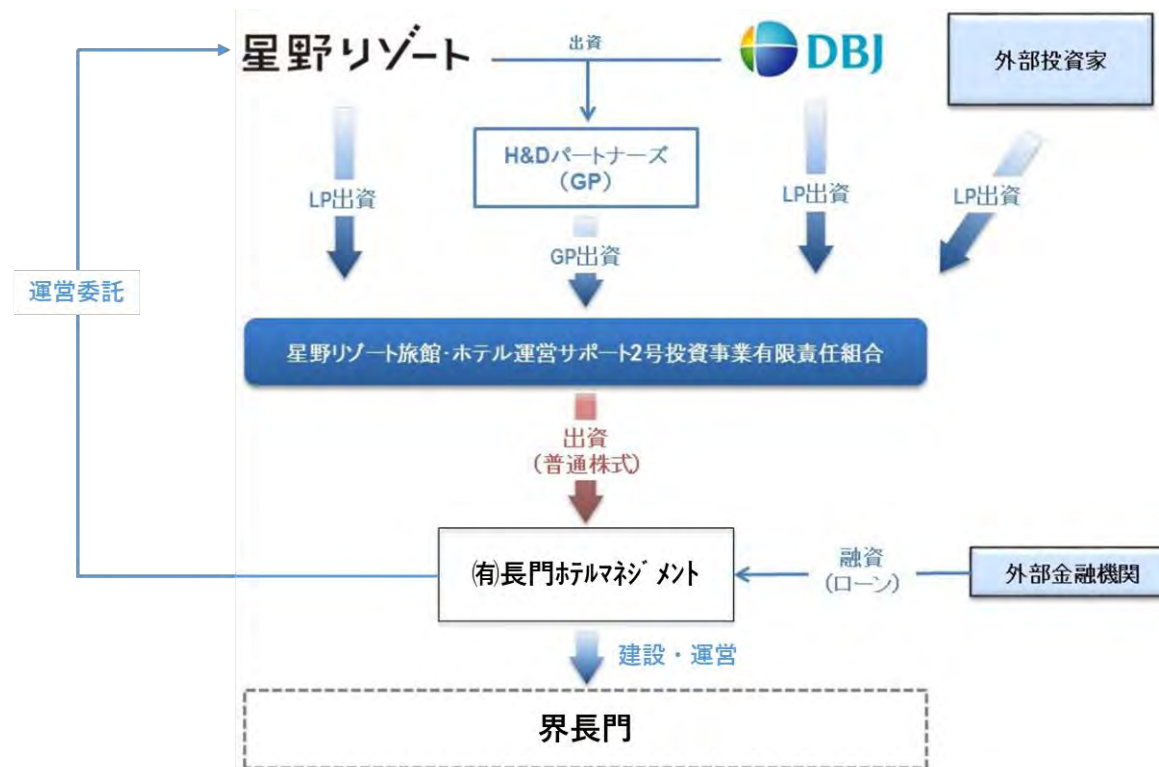
シードステージ

アーリーステージ

ミドルステージ

目標	課題を解決するビジョンの提示 主要なアイデア・コンセプトの創出	仮設としてのビジョンの精度向上 一定の見通しを持った計画の策定	主要な整備や事業の具現化 将来性を見込んだ事業者の広がり
ヒト	再生をリードする 主要Playerの参集	実行チームの組成 一部地元メンバーの参画	事業者の広がり
モノ	ビジョンとしての マスタープランの策定	設計の具体化 プランに対する地元合意	マスタープランのコンセプト明確化 事業者マネジメント
カネ	主要Playerが投資 を表明しコミット	MPへの強いインセンティブを 持ったリスク主体による先行投資	主要事業に対するローンによる資金拠出 将来性を評価する事業者の広がり

界長門 取引スキーム



- 株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」）と星野リゾートは、日本国内の宿泊業等を営む企業の支援を対象とした共同運営ファンドを組成しており、複数案件に出資。界長門案件はその2号ファンドから出資。
- 2号ファンドに対するDBJの出資は、地域経済の活性化や企業の競争力強化に資する成長資金の供給を集中的に実施する取り組みとしてDBJが平成27年6月に開始した「特定投資業務」として実施。

YMFGの長門湯本温泉まちづくりに対する取組経緯

YMFGは、2016年度に策定された観光まちづくり計画に基づき進められた全体の動きに対し関与・貢献

年度	まちづくり全体の動き（主なトピックス）	YMFGの役割と活動
2016年度	□ 長門湯本温泉観光まちづくり計画の策定（2016年8月）	【計画策定支援】 □ まちづくり推進体制構築支援業務としてF S 調査（民設民営手法の検討）等実施
2017年度	□ 会議体となる推進会議およびデザイン会議の設置（2017年4月） □ 第1回社会実験実施（2017年9月） □ 景観ガイドライン策定（2018年3月）	【新たな民間投資の促進】 □ 長門市、山口銀行、YMFG ZONEプランニングによる地方創生に関する包括連携協定を締結（2017年9月） □ 長門湯本事業者オーディションを開催（2017年7月～2018年3月）
2018年度	□ 長門市と(株)長門湯守にて基本協定の締結（2018年4月） □ 川床を含めたハード整備進行 □ 第2回社会実験実施（2018年9月）	【新たな民間投資の促進】 □ 事業者オーディションの最終報告会を実施（2018年5月） □ 長門湯本温泉まちづくりファンド組成（2019年3月）
2019年度	□ 第3回社会実験実施(2019年8月) □ 恩湯の開業、エリマネ組織である長門湯本温泉まち(株)の設立、星野リゾート「界」開業（2020年3月）	【既存事業者の支援】 □ 既存事業者支援事業として旅館の調査等の実施（2019年8月～2020年3月） □ (株)長門湯守へのファンド第1号投資案件の実行（2020年3月）
2020年度	プロジェクトの推移【インフラ投資 + 仕組み + 民間事業】 ●インフラ投資 ●仕組み ●民間事業 ●季節魅力 地元との意見交換・各種会議の開催回数 1 2015年度 19 2016年度 36 2017年度 46 2018年度 44 2019年度 14 2020年度 14 2021年度 14 2022年度 出所:長門湯本温泉まち(株)講演資料	【既存事業者の支援】 □ 以前より六角堂の事業承継の課題に対してYMFG各社にて各種検討
2021年度		【既存事業者の支援】 □ ファンド活用による六角堂再生を検討開始
2022年度		【新たな民間投資の促進】 □ エリマネ会社および地元キーマンと連携して、運営事業者候補として(株)Stapleを発掘
2023年度		【新たな民間投資の促進】 □ 六角堂リノベーションによる地域共創プロジェクトを始動 □ 新設会社(株)SOIL Nagatoyumotoに対してファンド第2号案件を実行（2023年11月）

長門湯本温泉

各分野の専門家が集結したまちづくりに対し、YMZOPは主に「民間事業促進」の役割を担った。



大谷山荘

星野リゾート界

ファンド
第2号案件

【老舗旅館（六角堂）】
旅館再生
(事業承継&大型改修)

ファンド
第1号案件

【公衆浴場（恩湯）】
公設公営→民設民営

スクール

【周辺エリア】
民間投資の推進

長門市との地方創生にかかる包括連携協定（2017年9月）

経緯

長門湯本温泉観光まちづくり計画に基づき温泉街の再生が進行する中で、地域金融機関グループとして、観光まちづくりを核として長門市の課題解決および地方創生を目指す。

目的

地方創生に関わる様々な分野で相互に協力し、協働した取り組みを行うことで地方創生の実現に資する。

動機

温泉街全体に域外からの事業者を呼び込み、事業化につなげていく民間投資促進により、地域の再生・活性化のモデル事業とし、他地域への展開も見込む。

内容

- ①長門湯本温泉観光まちづくり
- ②「癒され方改革」の推進
- ③地域中核企業の進行・支援
- ④人づくりに向けた経営者の意識改革
- ⑤創業支援・事業承継
- ⑥公共施設マネジメント等の地域づくり

具体的な取組

- ①スクール（事業創出）
& ファンド
・オーディション
・ファンド
- ②旅館再生

連携協定に基づく具体的な取組 ～スクール～

民間事業促進に向け「スクール&ファンド」を企画、地元事業者や専門家とともに、新たな事業者の発掘・育成（事業者オーディション）に取組み。

（１）「スクール（事業者オーディション）」



長門市のまちづくり計画策定後、
「推進体制構築」に関与
→民間投資促進策として
「スクール&ファンド」の実現を目指す

スクール

■長門湯本温泉事業者オーディション

- ①新たな事業者の発掘、アイデアのブラッシュアップを通じた育成
- ②エリア内の空き物件の状況把握、事業者の円滑な事業化支援

■合宿（2017年12月）

- ・山口、京都、福岡、広島から
8事業者が参加

■中間報告会（2018年2月）

■最終報告会（2018年5月）

- ・6事業者より事業プランを発表



連携協定に基づく具体的な取組 ～ファンド～

(2) 「ファンド」

まちづくりに資する事業の円滑な立ち上げに向けて、新たな事業構築に向けた金融面の取組として、長門湯本温泉エリアに限定した官民ファンドを中国地方で初めて組成した。

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

まちづくりファンド

平成 31 年 3 月 18 日
都 市 局
まちづくり推進課

中国地方初！長門湯本温泉エリア（山口県長門市）における
民間まちづくり事業を支援します。

～「長門湯本温泉まちづくりファンド」を設立～

民都機構は、山口銀行等との間で「長門湯本温泉まちづくりファンド」を設立しました。

同ファンドを通じて、室町時代以来約 600 年の歴史を持つ山口県長門市の長門湯本温泉エリアにおいて、観光客や住民の満足度を向上させるような、新たな魅力を創出する民間まちづくり事業を資金面で支援し、地域の課題解決に貢献してまいります。

連携協定に基づく具体的な取組 ～ファンド～

長門湯本温泉まちづくりファンドの組成

MLIT

長門湯本温泉まちづくりファンド投資有限責任組合

山口銀行は、長門市との間で「地方創生に係る包括連携協定」を締結。同社グループで「長門湯本温泉事業者オーディション」を企画・運営するなど、長門湯本温泉観光まちづくりの推進に積極的に取り組んでいる。当ファンドはこれらの活動と連携し、民間まちづくり事業を支援する。

※長門湯本温泉事業者オーディション：

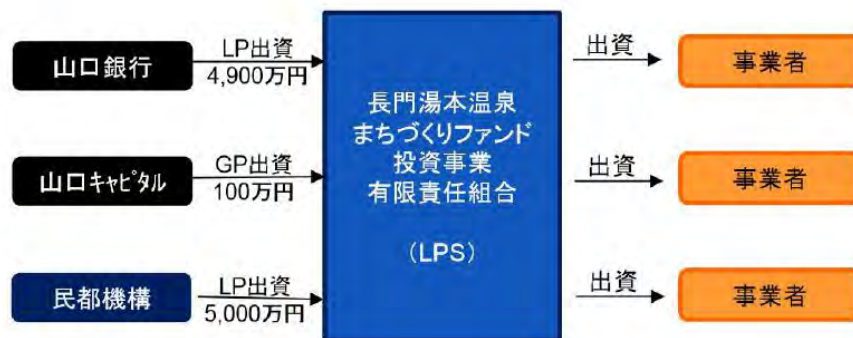
地方創生コンサルタント業務を行うYMFG ZONEプランニングが企画・運営。「癒やされ方改革」のコンセプトの下、長門湯本温泉エリアで新たな事業展開の意欲を持つ事業者を募り、協力者のアドバイスを受けながら、各自の事業プランのブラッシュアップを図り、事業化を目指していくもの。

- ファンド総額： 10,000万円
(山口銀行：4,900万円、山口キャピタル：100万円、民都機構：5,000万円)
- 対象エリア： 湯本地区、門前地区、三ノ瀬地区からなる長門湯本温泉エリア
- 地域の課題： かつては情緒ある温泉街が広がり、商店での買い物やまち歩きを楽しむ観光客も多かったが、商店の数も減少し、現在では閑散とした温泉街となっている。
- 対象事業： 入浴施設、宿泊施設、飲食施設、物販施設等を整備・運営することで、新たな魅力を創出し観光客の満足度を向上させるなどして、地域の課題解決に資する民間まちづくり事業

【イメージ】



【スキーム】



連携協定に基づく具体的な取組 ～ファンド～

公衆浴場

公設公営



民設民営



ファンド
第1号案件

毎年6千万円の赤字

H26湯本温泉事業特別会計 単位：千円

事業	歳入	歳出	差引	備考
温泉運営事業 (恩湯・礼湯)	22,000 (入浴料)	35,000	▲13,000	公衆浴場 2 力所の運営、入浴料200円/人 [歳入内訳] 一般客19,000、月極め3,000 [歳出内訳] (主なもの) 13,000 燃料費・光熱水費 14,000 施設管理委託料
配湯事業	5,000 (利用料)	7,000	▲2,000	旅館施設 1 1 軒等の配湯 5,000 宿泊施設11軒、足湯施設の配湯 7,000
他	4,000 (雑収入)	11,000 (一般管理費) 39,000 (公債費)		[歳出中、一般管理費] 6,000 職員人件費 5,000 一般管理費
	31,000	92,000	▲61,000	差引分 (61,000千円) は一般会計から繰り入れ

10年で6億充当

恩湯の料金について

入浴券	※ 特日は年末年始、お盆、ゴールデンウィークなどの繁忙期 ※ 3歳以下のこどもは無料		
	平日	休日 休前日	特日
おとな 13才～	700円	800円	900円
こども 4才～12才		400円	

特日を除く全日18時～20時に限り、長門市民はおとな
500円 こども300円にてご入浴いただけます。
現住所のわかるもの（運転免許証等）を持参してください。

入浴回数券（11枚綴り） ※ 休日・特日割増なしで利用可能
おとな7,000円、こども4,000円



サービス水準に見合う適正な対価を設定



ワークショップ・社会実験



専門家会議

推進会議（意思決定会議）



85回

55回



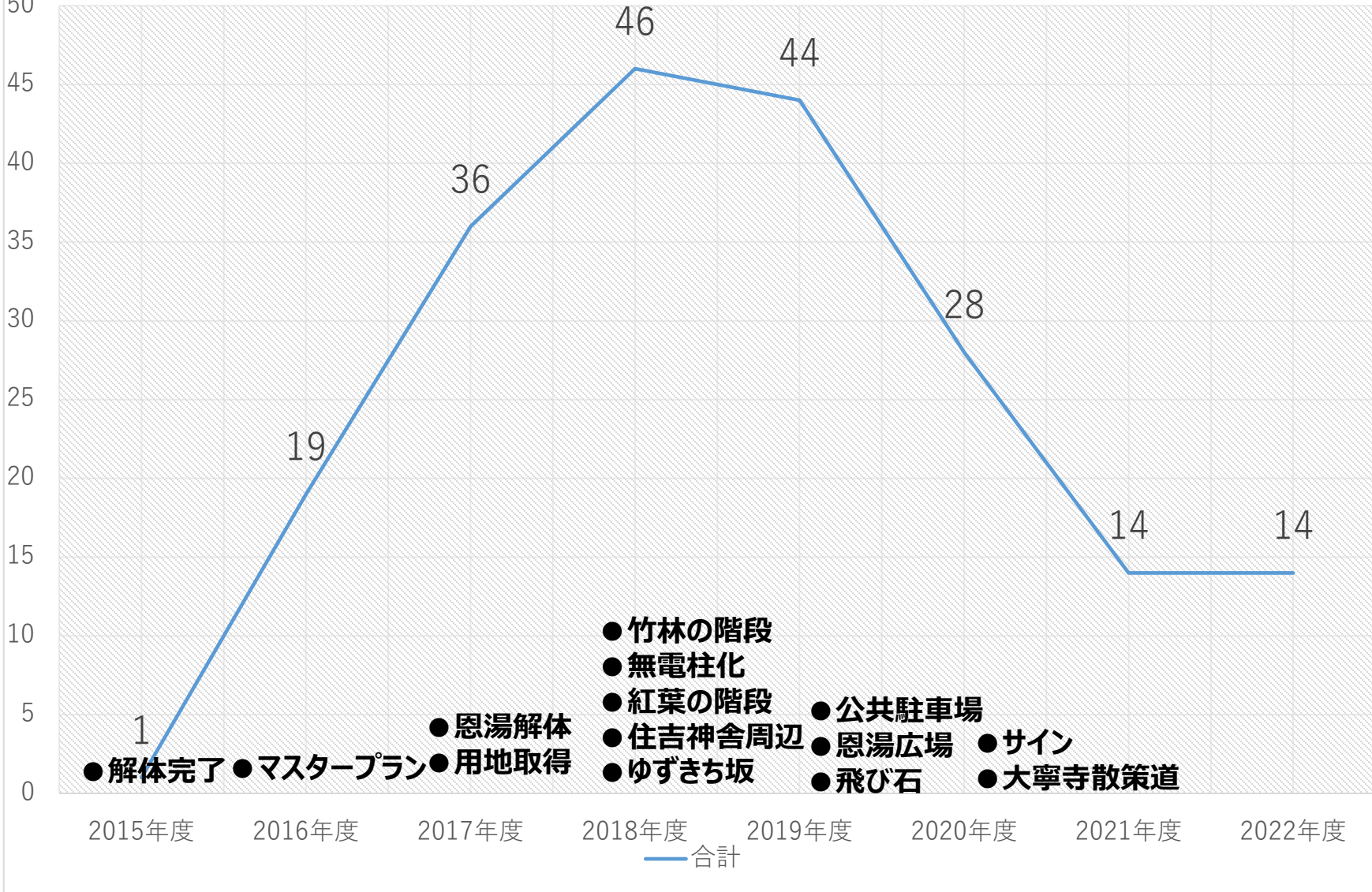
10回

※2020年度までの合計

プロジェクトの推移【インフラ投資】

●インフラ投資

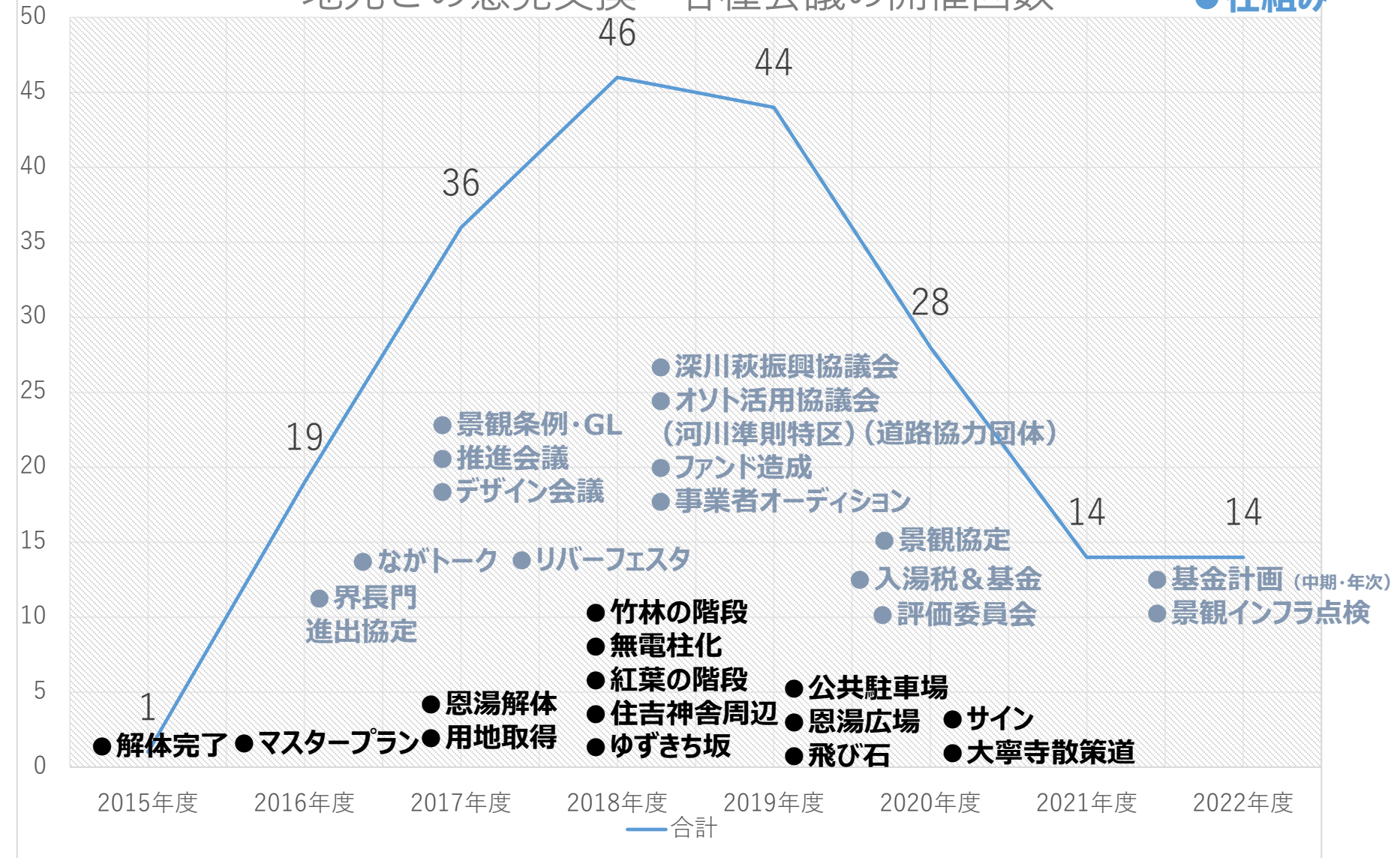
地元との意見交換・各種会議の開催回数



プロジェクトの推移【インフラ投資 + 仕組み】

●インフラ投資
●仕組み

地元との意見交換・各種会議の開催回数



プロジェクトの推移【インフラ投資 + 仕組み + 民間事業】

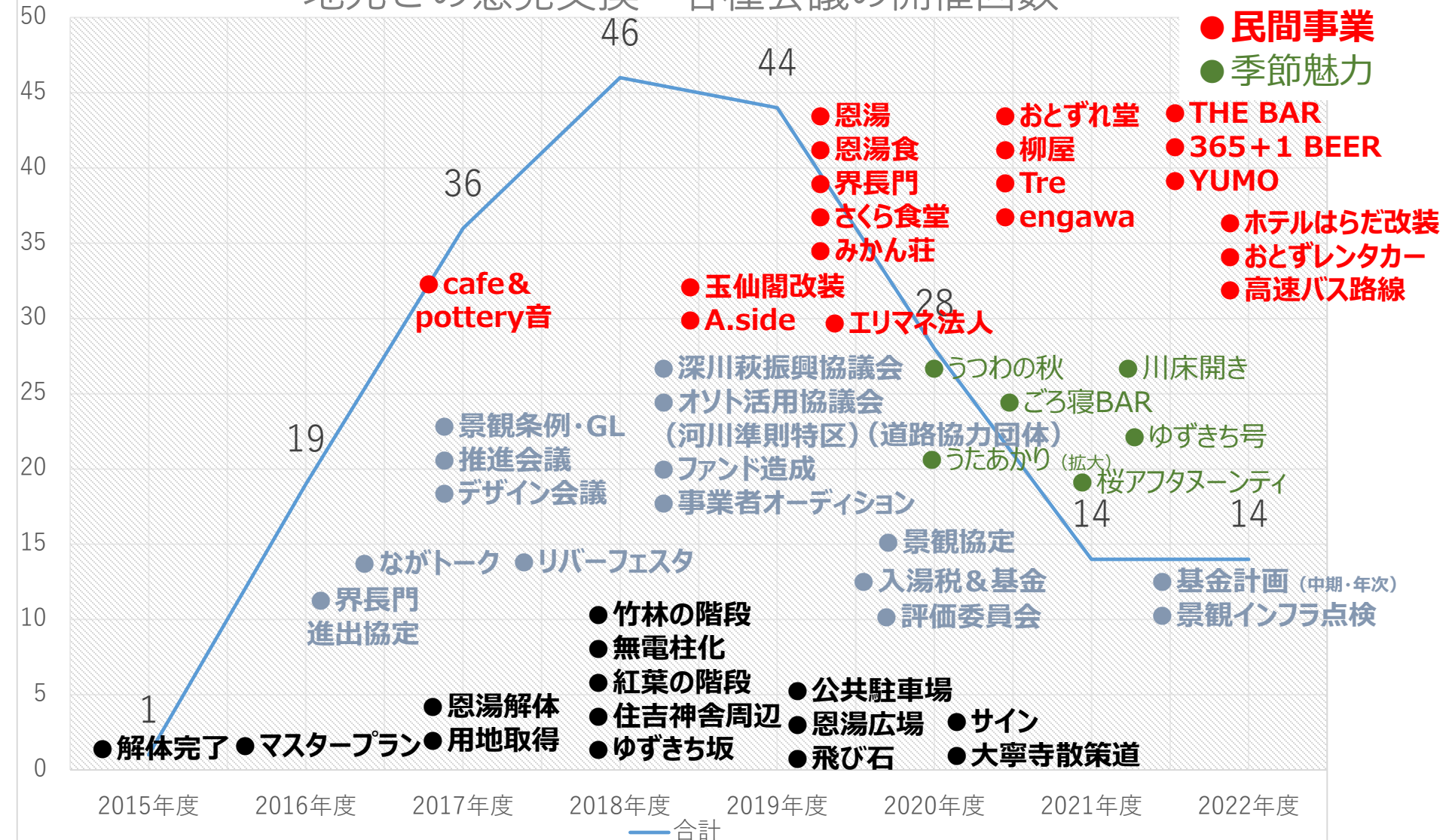
●インフラ投資

●仕組み

●民間事業

●季節魅力

地元との意見交換・各種会議の開催回数



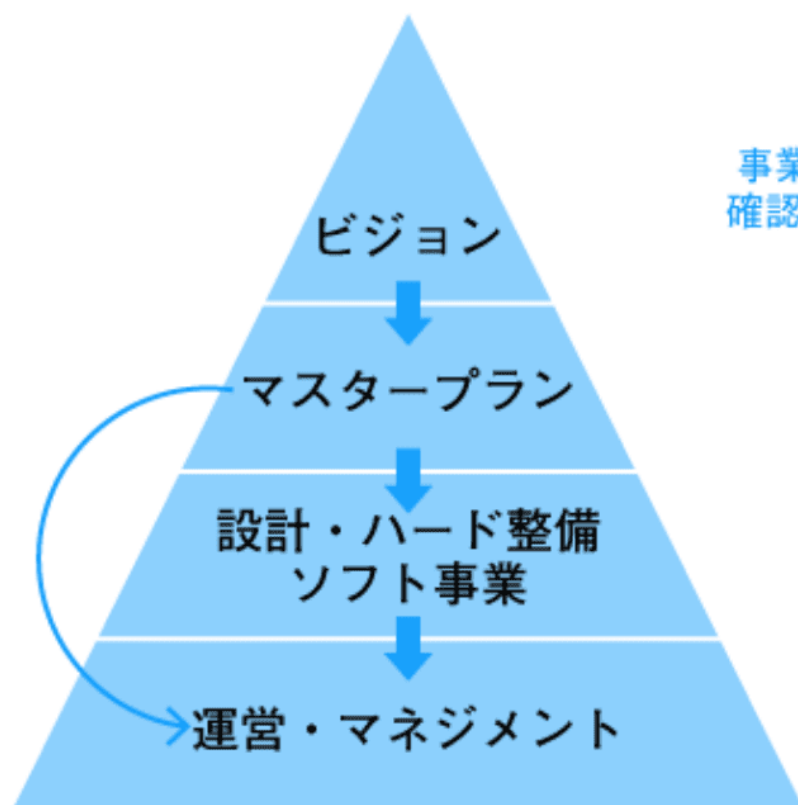
地域一体での管理運営 行政のルールメイキング 事業者の投資と創意工夫 (公民総力戦)



川に豊かな日常の風景が生まれる

従来のプロセス

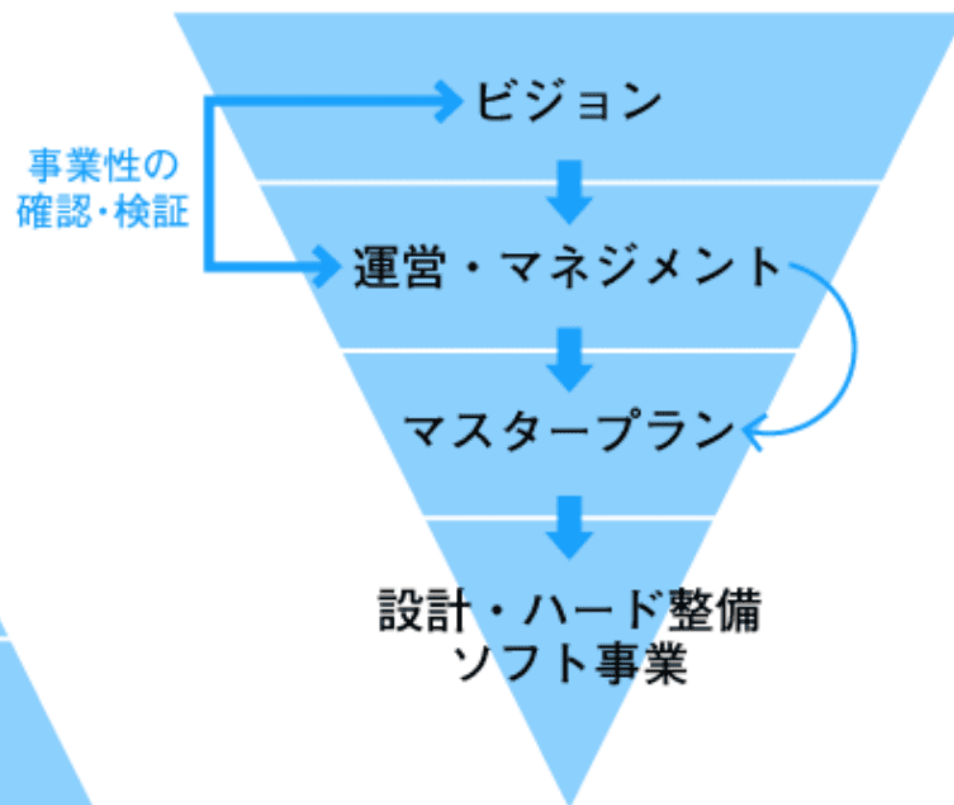
つくる目線



つくれば使う
マスタープラン主義

今後のプロセス

つかう目線



使われるものをつくる
事業性主義