

静岡県伊豆半島観光温泉地 観光拠点再生取組み報告について

～地域の持続的な経営に貢献する～

2023年9月21日

三島信用金庫

元気創造部 地域未来創造課

坂本 剛宏



三島信用金庫



経営理念

共存同栄

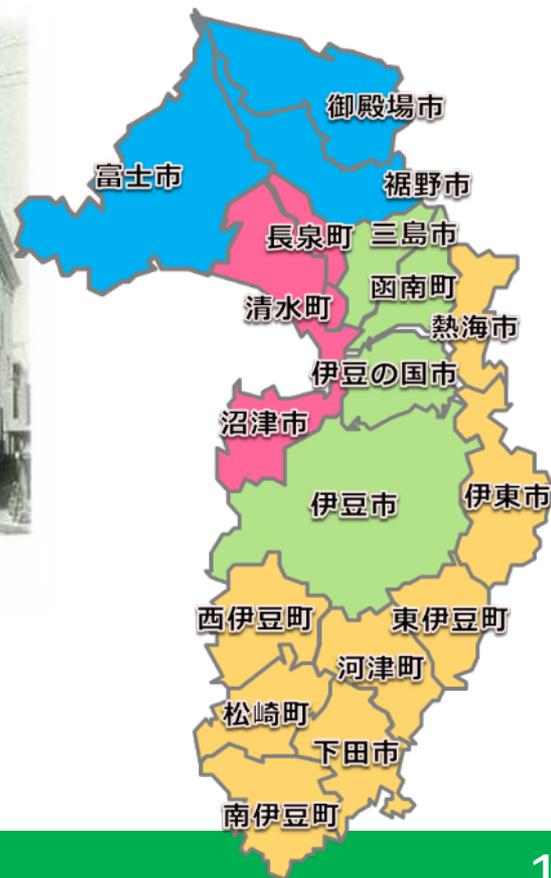


～これまでのあゆみ～

- 明治44年1月21日 有限責任 三島信用組合を89名で設立
- 昭和26年10月 三島信用金庫に組織変更
- 昭和37年1月 社会福祉法人「三信福祉協会」を設立
- 平成6年8月 さんしんビジネス(株)を設立
- 平成14年9月 下田信用金庫より西伊豆支店、松崎支店を譲受
- 平成18年10月 伊豆信用金庫と合併
- 平成23年1月 創立100周年 (さんしんギャラリー善の開設)
- 平成24年9月 さんしんハートフル(株)を設立
- 令和3年9月 さんしんキャピタル(株)を設立

基本方針

- 1.地域の発展と顧客の繁栄に貢献する
- 1.健全経営によりたゆまぬ成長を図る
- 1.働きがいとゆとりある職場をつくる





本店所在地 静岡県三島市芝本町
創立 明治44年1月21日
預金積金 10,173億円
貸出金 4,722億円
店舗数 49店舗
常勤役員数 702人
営業地区 静岡県東部・伊豆地区
(令和5年3月末現在)



中期経営計画の骨子（抜粋）

この街と元気に

～危機の克服、そして新たな未来へ～

働く人の活躍

元気な地域

共存同栄

持続的な経営

● この街と元気になるための3つの行動指針

✓ 地域力 お客さまと一緒に元気な地域を創出

✓ 人財力 あるべき未来を創造できる人財の育成

✓ 均衡力 サステナブルな経営モデルの構築

ビジョン

(長期的に目指す姿)

地域のベストパートナー

として共存同栄を実現





坂本 剛宏（さかもと たけひろ） 43歳

- ① 三島信用金庫
元気創造部 地域未来創造課
- ② さんしんキャピタル 株式会社（兼務）
投資専門子会社（ファンド運営・管理）
2021年10月1日設立の新会社
- ③ 静岡県ICOIプロジェクト アドバイザー
- ④ 株式会社まちづくり伊豆長岡温泉 取締役

<略歴>

2002年 静岡産業大学 国際情報学部卒業

2002年4月 三島信用金庫に入庫、岡宮支店、片浜支店、函南支店、松本支店、修善寺支店（初の観光事業に携わる）、清水町支店（6店舗）勤務後、

2019年4月より株式会社 地域経済活性化支援機構（通称：REVIC） 半官半民ファンドに1年6か月出向。

2020年10月1日の帰任後、ファンド組成、行政連携、まちづくりファンド（MINTO機構）運営、企業再生・債権管理業務、観光再生・持続可能なまちづくりを中心に複数のファンド運営管理に従事

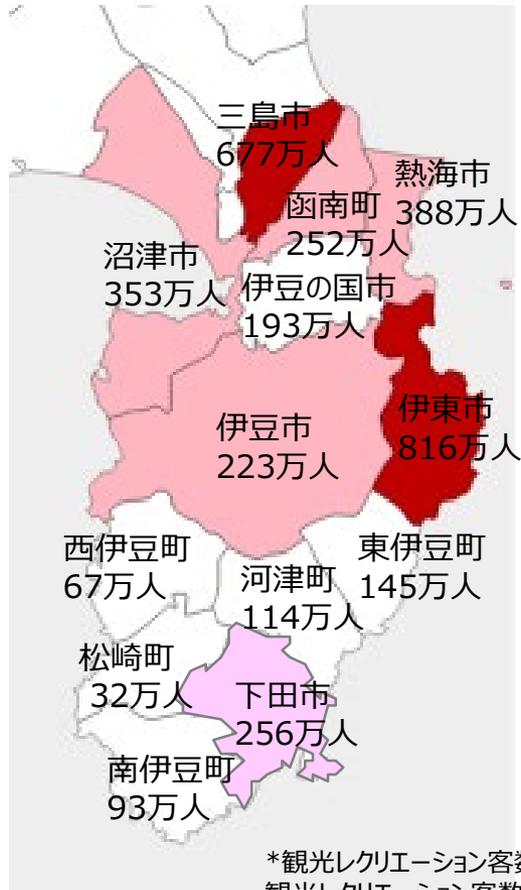
単に、融資の行内審査基準に満たない事業者に対する貸金（＝リスクマネー）供給の仕掛け、としてのみ捉えるのではなく、エクイティや契約を基に、「一定のガバナンスを取りながら、一定の期間、事業者を目標に向けてコントロールしていく仕掛け」を学びに武者修行。



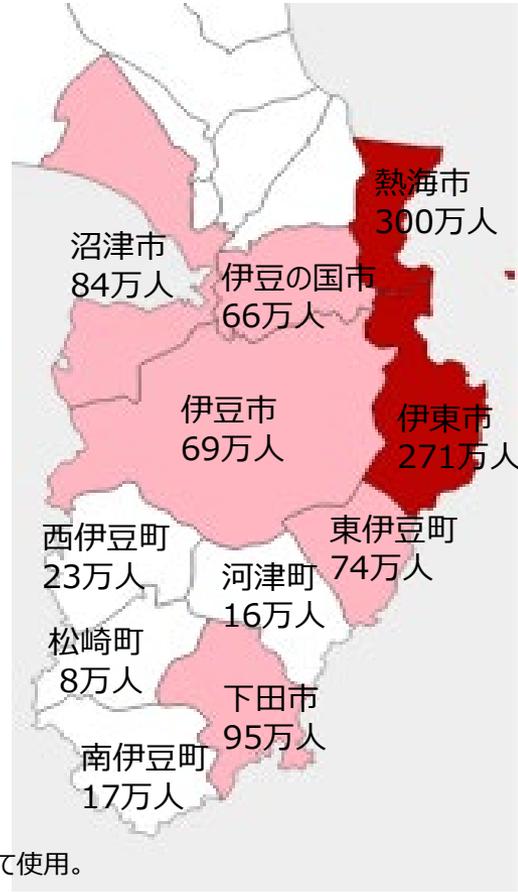
伊豆半島の観光動態

伊豆半島における自治体別の観光客数・宿泊客数の分布は以下の通り。

令和元年度自治体別 延べ観光客数*分布



令和元年度自治体別 延べ宿泊客数分布

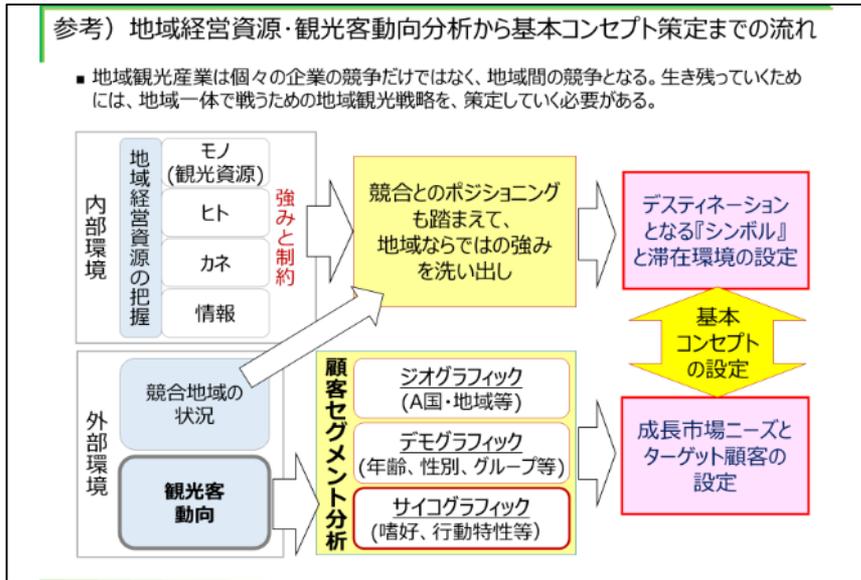
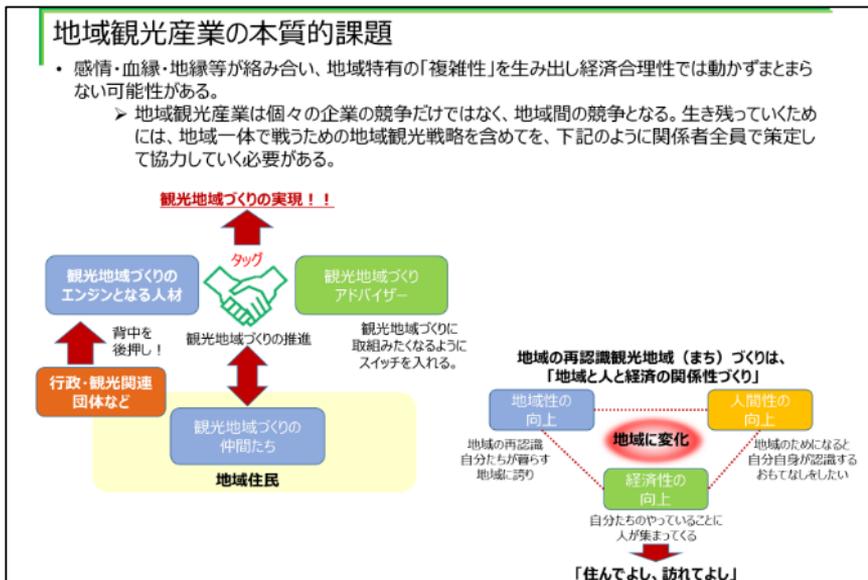
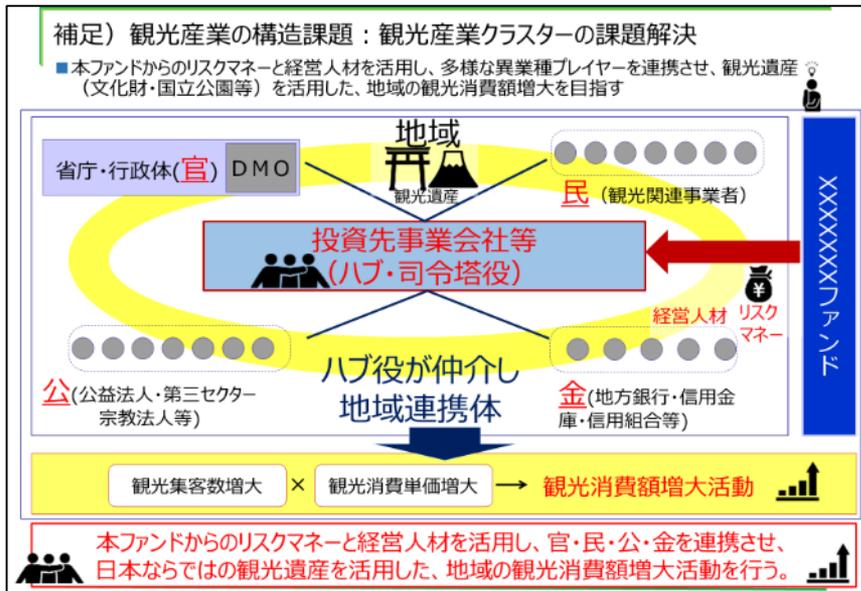
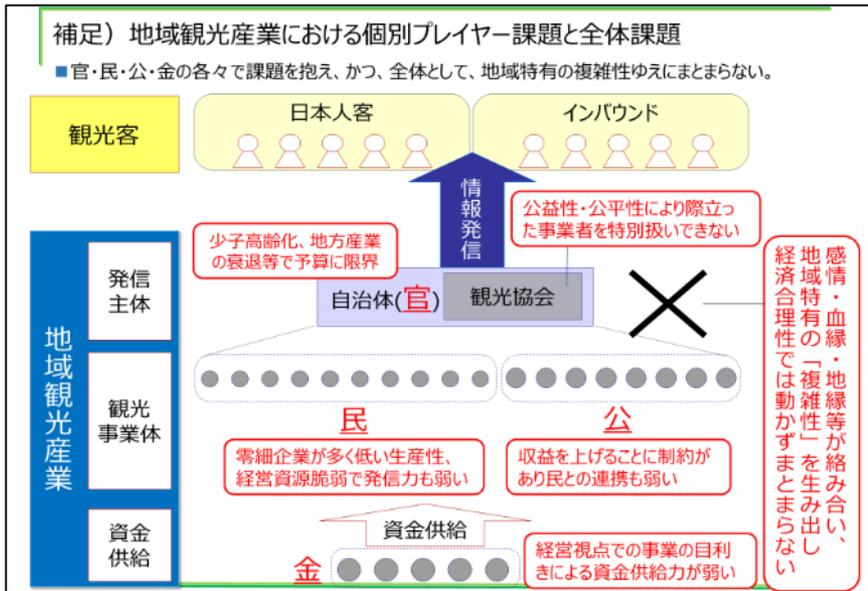


*観光レクリエーション客数を述べ観光客数として使用。

観光レクリエーション客数：

観光施設（地点）、スポーツレクリエーション施設、行祭事及びイベント等への入場者・参加者数等を集計（年間の入込客数が1千人以上のものが対象）

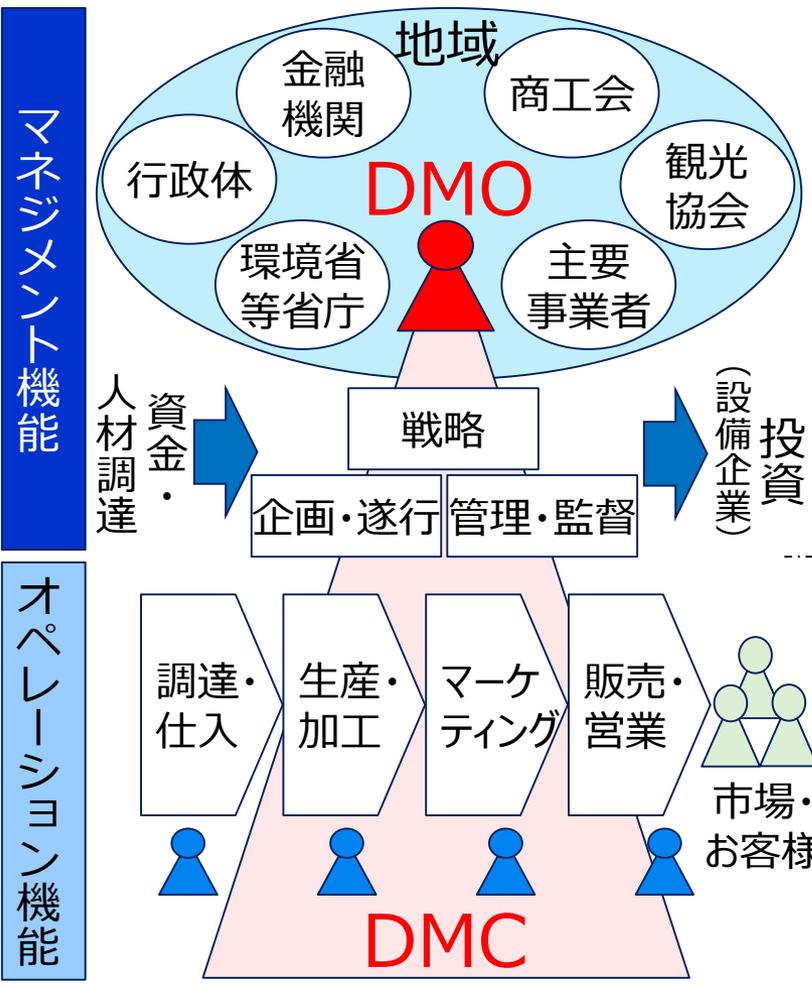
地域観光産業における課題





観光の面的活性化に取り組む理由と必要な機能

- ①観光関連事業は、他業種に及ぼす影響が大きい。
- ②経営環境が厳しく、今までの点の支援では、衰退スピードの方が速いため食い止められない。
- ③マネジメント、オペレーション、不動産管理に分け、現地の事情に合わせて必要な機能を整理する。



観光の面的活性化に必要な機能

地域マネジメント機能

- ・外部環境と地域経済を見極め、最適な地域戦略を策定
- ・地域のステークホルダーと連携し地域を束ねる組織体構築と地域戦略遂行

経営マネジメント機能

- ・地域戦略遂行の中核としてDMC企業戦略・事業計画を策定
- ・必要な組織・人材・資金を整備・調達・投資・配置
- ・社内を管理・監督、事業遂行

マーケティング機能

- ・多様化・高速化する市場の動向・ニーズを常に把握、分析しターゲット設定
- ・ターゲット層に対して、有意なリーチ手段を使ってプロモーション

事業マネジメント機能

- ・地域経済に対応したDMCの事業マネジメントスキル（アクティビティ、物販、飲食、宿泊、施設運営等）

不動産管理機能

- ・面的活性化に必要な不動産を整備・調達・投資、オーナーと利用者を仲介等



R5.地域一体となった観光地の再生・観光サービスの高付加価値化事業

・ 全国で111件採択のうち静岡県内で6件、うち伊豆半島で4件 補助採択金額は、50億円以上となる。

<「地域一体となった観光地・観光産業の再生・高付加価値化事業」 ■採択案件>

マップ番号	団体名	所在地	計画地域
18	一般社団法人伊豆市産業振興協議会（修善寺・中伊豆エリア）	静岡県	伊豆市
19	一般社団法人伊豆市産業振興協議会（天城湯ヶ島・土肥温泉エリア）	静岡県	伊豆市
20	西伊豆町観光協会	静岡県	西伊豆町・松崎町
29	公益財団法人するが企画観光局	静岡県	静岡市
30	焼津市観光協会	静岡県	焼津市
31	一般社団法人東伊豆町観光協会	静岡県	賀茂郡東伊豆町（東伊豆まち温泉郷）



■主な採択案件

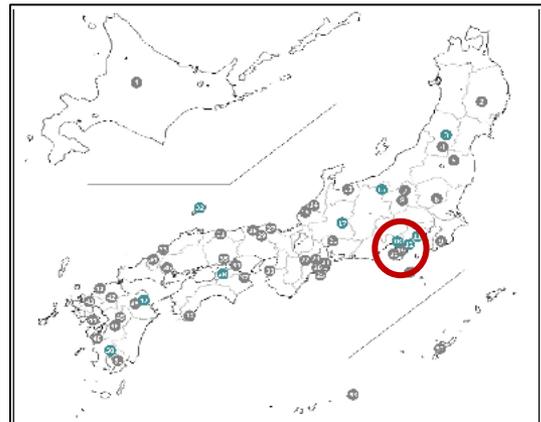
18 一般社団法人伊豆市産業振興協議会（修善寺・中伊豆エリア）



計画地域：静岡県伊豆市

修善寺温泉街での消費促進のために滞在時間増を必要と認識し、自然アクティビティを持つ中伊豆エリアとの連携による高付加価値化を企図し、温泉街の外観整備・観光施設整備を実施。

*観光庁HP:全国採択一覧より抜粋



観光庁 地域一体の高付加価値事業 HPで優良事例紹介

修善寺3年連続採択

伊豆市の修善寺・中伊豆天城湯ヶ島・土肥温泉の地をひとしお観光庁の「地域一体となった観光地・観光産業の再生・高付加価値化」に採択された。修善寺エリアは3年連続の採択となり、優良事例として観光庁のホームページで紹介されている。

今回採択された修善寺は、観光庁の「地域一体となった観光地・観光産業の再生・高付加価値化」に採択された。修善寺エリアは3年連続の採択となり、優良事例として観光庁のホームページで紹介されている。

修善寺温泉街での消費促進のために滞在時間増を必要と認識し、自然アクティビティを持つ中伊豆エリアとの連携による高付加価値化を企図し、温泉街の外観整備・観光施設整備を実施。

R4.地域一体となった観光地の再生・観光サービスの高付加価値化事業

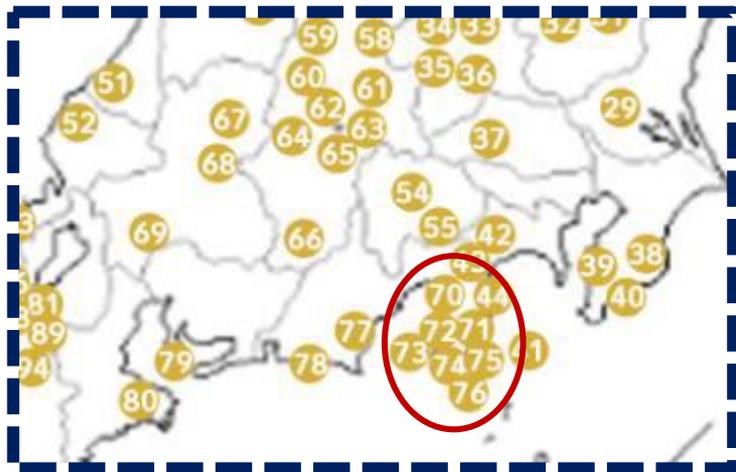


全国で138件採択のうち静岡県内で11件、うち伊豆半島で9件 補助採択金額は、100億円以上となる。

<採択案件>

マップ番号	団体名	所在地	計画地域
70	伊豆の国市	静岡県	伊豆長岡温泉地区
71	熱海市	静岡県	熱海市
72	(修善寺温泉) 一般社団法人伊豆市産業振興協議会	静岡県	修善寺温泉
73	(土肥温泉) 一般社団法人伊豆市産業振興協議会	静岡県	土肥温泉
74	一般社団法人伊豆市産業振興協議会	静岡県	天城湯ヶ島温泉
75	一般社団法人伊東市観光協会	静岡県	伊東温泉
76	一般社団法人東伊豆町観光協会	静岡県	東伊豆町
	東伊豆広域連携周遊リゾートワーケーション	静岡県	東伊豆町・下田市連携
	株式会社伊豆急コミュニティー (ホテル伊豆急)	静岡県	下田温泉
77	公益財団法人するが企画観光局	静岡県	静岡駅周辺“おまち”エリア
78	浜松市	静岡県	浜名湖観光圏

*観光庁HP:全国採択一覧より抜粋



■伊豆市

参加企業50社 7/15、9/2採択済み

総工費：約3,500百万円

補助金額：約1,800百万円

■伊豆の国市

参加企業24社 9/2採択済み

総工費：2,044百万円

補助金額：1,000百万円

■熱海市

参加企業36社 9/2採択済み

総工費：約7,000百万円

補助金額：約3,500百万円

■ほか採択済み市町 9/2採択済み

下田市、東伊豆町、下田・東伊豆連合、伊東市、

神奈川県湯河原町

■伴走支援

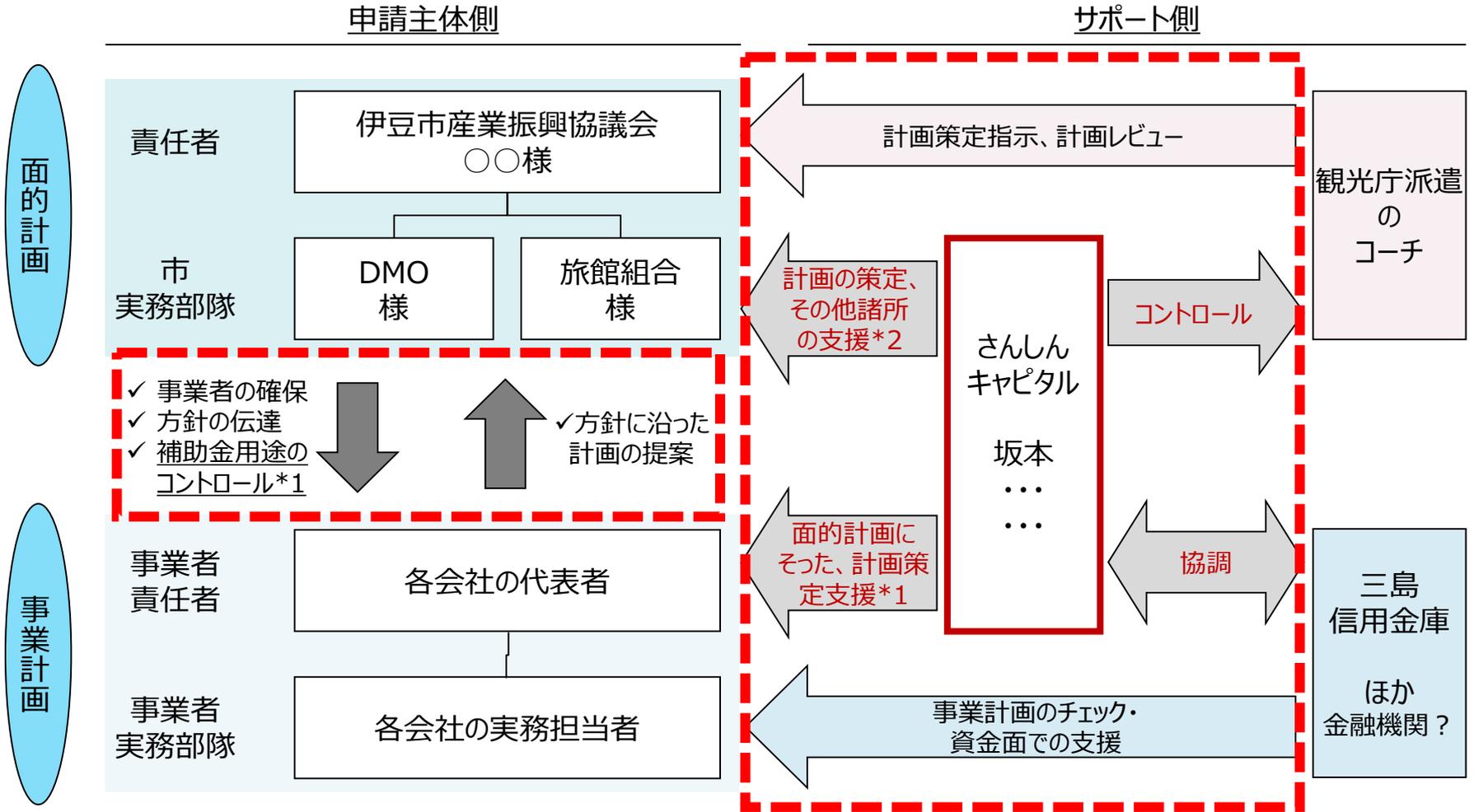
西伊豆町、御殿場市

役割とサポート支援体制（伊豆市の例）



「さんしんキャピタル」にて、市・事業者の双方をご支援。円滑な申請を目指す。

具体的支援内容



*1 : 「さんしんキャピタル」でも事業者の軌道修正など対策は行っていくものの、最終的に、事業者の意向が面的計画に反する場合の、事業者のキックアウトは、伊豆市or伊豆市産業振興協議会にお願いしたい

*2 : 支援工賃と面的計画通過の成果報酬を分けた発注内容とする。



事例) 伊豆市修善寺温泉について

伊豆市修善寺は、東京駅から新幹線等で約1時間15分、バスタ新宿から高速バス直通で約2時間30分程度。新宿から車（東名高速）で約1時間30分程度とアクセスが良好。2021年8月30日に、中部横断高速道路が開通されたので、新たな顧客層の獲得に期待が持てる。

修善寺エリアは東京をはじめとした首都圏からのアクセスが良好であり、中部横断道の開通に伴い山梨・長野エリアからの来訪も期待される

伊豆半島における修善寺温泉の位置関係・周辺からのアクセス

主要都市から来訪しやすく、中部横断道の開通により更に広いエリアからの観光客が見込まれる



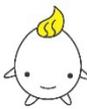
修善寺から主要都市までの移動時間

修善寺と周辺観光地の位置関係

東京などの近隣都市からのアクセス良好
関東近郊の都市から2時間圏内で、東京からは新幹線で三島駅まで40-50分、東名では函南ICまで1~1.5時間とアクセス良好

山梨・長野からの中部横断道が開通し、利便性向上
21年夏に全線開通し中央道とつながったことで、長野・山梨から静岡へのアクセスが格段に向上

修善寺エリアから周辺観光地へもアクセス良好
修善寺を起点に土肥、天城、中伊豆、達磨山などの観光地に来訪することが可能

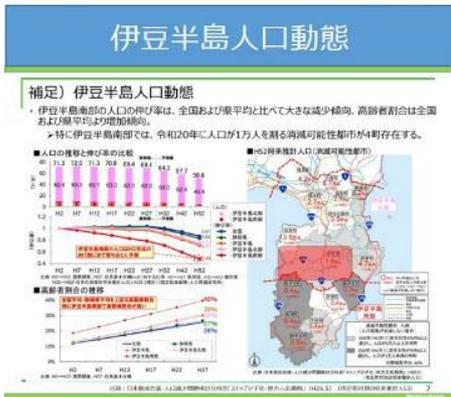


参考) 伊豆市修善寺温泉の分析データについて

地域の経済特徴を見据え、観光（地域資源の魅力化と誘客）を軸とした「経済活性化テーマ」を設定する必要がある。

➢ 下記のように地域を分析し理解しなければ、地域に入っていくことは難しい。

*** 下記資料は分析参考イメージ図です。**



来訪者アンケート調査結果

来訪者アンケート調査結果

「宿泊施設」「食事」「ショッピング」の3つが、伊豆市観光客の来訪理由として最も多い理由であるが、「買い物」は観光客以外の来訪者にも多い理由である。

	修善寺地区全体	修善寺地区への来訪者	修善寺地区以外への来訪者
景観・自然美	94%	92%	94%
温泉・温泉街	84%	93%	69%
観光・文化施設	86%	86%	86%
食事	80%	86%	77%
買い物	59%	53%	64%
費用負担	65%	63%	70%
スタッフ対応	89%	86%	78%
住民の対応	75%	71%	72%
情報・案内	75%	71%	74%

出典: 伊豆市観光局「伊豆市観光客数」

*** 官・民・公・金の各々で課題を抱え、かつ、全体として、地域特有の複雑性が潜んでいる**

伊豆中央エリアを中心とした地域の面的活性化



伊豆中央エリアを中心とした伊豆地域の面的活性化：①全体イメージ

伊豆長岡・修善寺の伊豆中央エリアを首都圏・東海地域から伊豆地域への①入口としての「観光ゲートウェイ」と位置づけ、エリアの集客拠点を中心に周遊させていくとともに、②中心宿泊地としての「ベースタウン」と位置づけ、当エリアから他の集積観光地を巡っていくことで、当エリアの面的活性化と伊豆地域全体の観光消費額向上を図る



対象地域の活性化・旅館面的再生イメージ案

修善寺温泉地域：①地域の面的活性化上の課題

エッジの効いた高級旅館を有しているが、地域全体に高ブランド価値が浸透せず観光事業者の廃業続出

徒歩圏内に旅館が集中し温泉街の雰囲気を出し、伊豆中部の温泉地域を代表するブランドを有する。ただ、低価格旅館群中心に廃業が続き、高級・中級旅館が残っているが、キャパが小さく、対応する高級飲食店もない

修善寺、独鈷の湯など、伊豆随一の歴史と文化

個々独立に動いており、ブランド育成の視点が無い

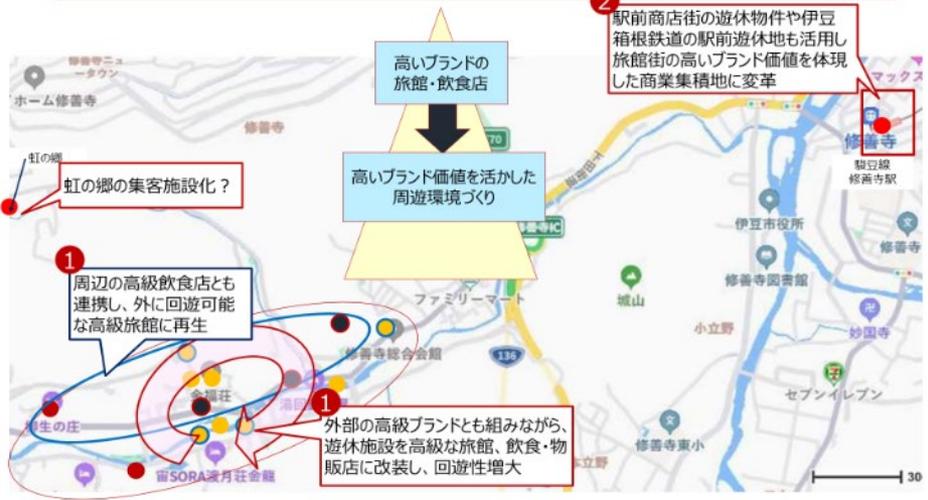
駅前商店街の飲食・物販店の廃業が続き、駅前には活気がない

結構なバス便があるのでそこまで不便ではない



対象地域の活性化・旅館面的再生イメージ案

修善寺温泉地域：②活性化構想イメージ案



1 周辺の高級飲食店とも連携し、外に回遊可能な高級旅館に再生

1 外部の高級ブランドとも組みながら、遊休施設を高級な旅館、飲食・物販店に改装し、回遊性増大

2 駅前商店街の遊休物件や伊豆箱根鉄道の駅前遊休地も活用し旅館街の高ブランド価値を体現した商業集積地に変革

虹の郷の集客施設化？

高いブランドの旅館・飲食店

高いブランド価値を活かした周辺環境づくり

現状観光・滞在集客に苦戦している要因と活性化の目指す方向性



現状 観光・滞在集客に苦戦している要因

- 旅館外での消費が活発な「現役世代」の宿泊客が減少し、旅館に籠る傾向が強い「シニア層」が大半を占めるようになった。
 >そのため、飲食・物販店の廃業が相次ぎ、温泉街の活気が失われてしまい、結果として観光集客にネガティブな影響が出ている。

以前（賑わいのあった頃）



現状



- 17時以降になると・・・店が閉まってしまふ。
- 観光客の声（一例）
- 17時には、真つ黒闇となってしまう。
 - 店が開いてないから、外へ出ない。
 - 温泉場のお土産は何？
- 街の声
- 店を開けていても、お客は来ない。
 - 旅館は、宿泊者の施設である。
 - 連携が必要なのでは・・・

廃墟旅館：例
 ※周辺に空き家が点在



「修善寺に行っても、することがない」というネガティブなイメージを持たれ、新規観光客の足が遠のいている・・・

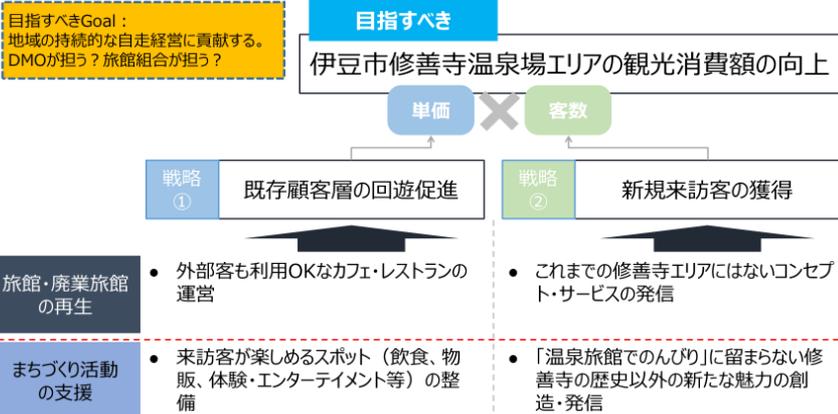
修善寺温泉の現状と高付加価値化方針（案）

- 修善寺温泉全体を一つの旅館・ホテルに見立て、各旅館・ホテルの連携、既存施設の活用を通して、宿泊や飲食、娯楽、コミュニティといったサービスを徒歩圏内に点在させ、修善寺温泉街の資源価値を向上に期待が待てる。

	現状	再生・活性化方向性（案）
旅館、ホテル・温泉街の近隣施設	修善寺温泉の歴史は、平安時代に弘法大師が開いたといわれる修善寺の歴史とともある。川原で病気の父親の体を洗った少年のために「弘法大師が独断を用いて岩を砕き、そこから湧き出した」との伝説が残る場所。温泉街付近には源氏に関する史跡が多く、鎌倉幕府第2代将軍、源頼家の墓や、頼家の冥福を祈る母である北条政子が生きた御所跡などが残り、以前は無秩序な掘り出しにより、温泉水位下がって海水が混入したり、主要成分の含有量が少なくなった。このため、1981年（昭和56年）6月より集中管理に切り替えて供給を行っている。また、独特の湯を含め、外湯（共同浴場）が7か所あり、これらは地元住民の利用のみ許されていた状態であったが、2002年には観光客も入浴可能な「湯湯（はつ）」を開業し集客に務めてきた。しかしながら、温泉街に新しいものを誘出できず、時代の変化・ニーズに追いつかず、年々衰退に伴い、近年廃墟・空き家が増加、温泉街自体の魅力も失いつつあった。新道の開通などにより首都圏からのアクセスが向上したが、日帰り客は増加傾向であるが、旅行中の滞在時間を満たす施設が少ないこと相まって、連泊をはじめとする宿泊客の増加には至らず、結果的に観光消費額の上昇を実現できていない。	<ul style="list-style-type: none"> 修善寺温泉街を一宿泊地と捉え、域内の回遊性を高めて観光客と地域住民のコミュニティのある交流型温泉街へ転換し、施設利用やイベント参加による観光消費額の上昇を企図する。 廃墟旅館再生・空き家活用による街並み整備／中長期滞在者獲得のためのゲストハウス設置／滞留時間を増加させるための滞在空間の開発と既存営業施設の開放／等を通して、昼夜問わず街歩き・美景観を楽しむことができる「滞在型リゾート地・修善寺温泉」を形成していく。
情報発信		ストーリー仕立てし、エリア全体のサービス等を向上させ、感動・体験コンテンツまで磨きあげる。会場として「あがり」のイベントを実施する等、「インスタ映え」する集客コンテンツを用意する。発信チャネルとして、デザイン性・機能性の高い観光案内サイトを新設、また、インフルエンサーの活用も進め情報発信を強化していく。

補足）伊豆市修善寺の面的活性化に向けた戦略

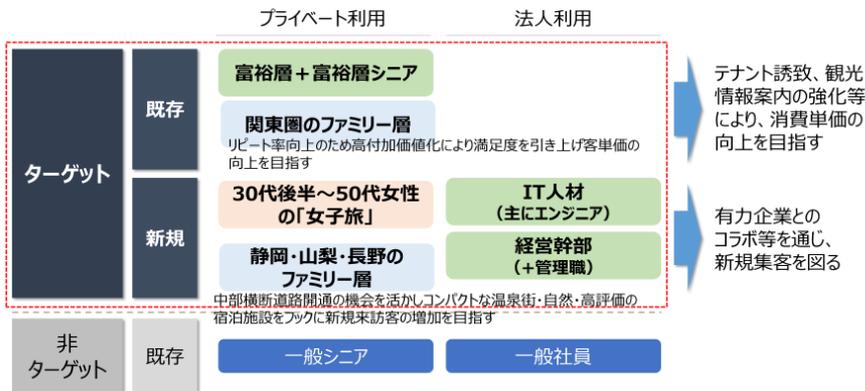
- 修善寺温泉場エリアの観光消費額向上に向けては、「戦略①：既存顧客層の回遊促進」「戦略②：新規来訪客の獲得」の遂行が必要である。
- 観光施設のリニューアルにとどまらず、複数旅館の再生に加えて、まちづくり活動の支援を行うことで、①・②両戦略の遂行を加速させていく。



伊豆市修善寺温泉のターゲット顧客

- 強み・特色を踏まえ、手軽でありながら上質な保養を求めている層を狙っていく。中でも、「見た目に分かりやすい豪華さ」ではなく、「一見地味でもしじみとした味わい深さ」を選好する人々との親和性が強い

数多くのお客様に来ていただきたいが、ターゲット戦略が分離しないように下記のように絞る！！





静岡県伊豆市のR4年度 支援事例__宿泊施設

弱みは、29室の客室の内23室の客室内風呂が温泉ではなく沸かし湯である。域内には全室露天風呂付き客室の旅館もあり、そのような宿泊施設はコロナ禍でも人気となっている。長期滞在利用を増加させるためには、感染症や他者を気にせず寛ぐことのできる 露天風呂温泉付き客室を増やしていきたいと考えている。エリアの観光庁補助金に参加し、大規模改修し、再度ブランディングを構築する。

- 地域事業・課題をエリア内の団体を通して行い、事業・課題解決し、自社の企業価値も高めていく。
- ニーズに合わせた改修にて、施設を高級化し単価の向上 + 組織内の整理も併せて行う。

【法人概要※】

法人名	株式会社 xxxxxxxxxx
主な事業内容	1. 宿泊事業 29室
特色	修善寺温泉の中心地に位置し、客室からは民家等が見えず、壮大な自然林『森の庭』と日本庭園が眺められる

総額16,500万円工事
補助金10,000万円 + 残事業者負担額

【旧外観 ⇒ 新外観 (改修後)】



本件概要とPoint

半露天風呂温泉付き客室への改修および庭園整備改修

■ 事業目的は、日帰り利用および滞在型ワーケーションなど長期滞在に適したベッド・温泉付き客室を増やし、宿泊単価のアップならびにお客様満足度アップと生産性の向上を図る。庭園整備改修では、庭園「森の庭」に密にならない屋外用のワーケーションスペースの拡充や宿泊者以外の方々にも安心・安全に滞在利用していただくための遊歩道整備・土砂災害防止整備により、敷地内の滞留時間を増やすことが可能となり、館内にある売店などの売上増も見込める。

- ①【客室705・704・605・604・505・504・405・404】全8室は沸かし湯を温泉に配管を替え、浴槽と洗面所の改修、客室広縁スペースを床暖房にし、ワーケーションデスクやベッドルームへ改修する。更のうち4室はベランダをワーケーションスペース用のテラスへ改修する。
- ②庭園『森の庭 (Gエリア)』自由解放に伴う滞留スポットとしての遊歩道整備・土砂災害防止整備及び屋外でのワーケーションスペースの整備改修をする。

各所に老朽化が目立ち、古臭いイメージが各所に残っていた。ともに刷新。



静岡県伊豆市修善寺のR4年度 支援事例_廃屋撤去

静岡県伊豆市修善寺温泉内にある名勝である桂川を望む展望台の眺望を守るために解体し景観整備

- 「歩いて楽しめるコンパクト温泉リゾート」となるように既存回遊路を延伸し、さらに回遊性向上を図り、地域のシンボルである修善寺温泉街を集客拠点とし、歩いて楽しめるように各旅館に一般客受入れに向けた設備改修により周遊を促進に寄与する

【法人概要※】

法人名	有限会社 xxxxxxxxxx
主な事業内容	1. 観光施設（旧土産物販売店）
特色	修善寺温泉の中心地に位置し、なまこ壁の土産物販売店 移転し近隣で営業中

本件概要とPoint

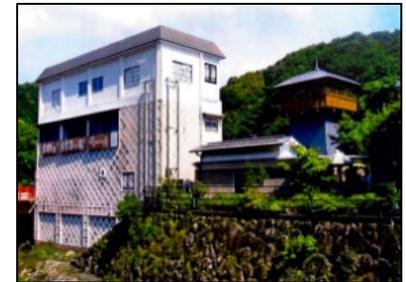
伊豆市修善寺温泉街中心地の景観を向上させる

近くに伊豆市が建立した日帰り温浴施設「筥湯」の正面に位置し景観を阻害している。特に併設されている観光展望台からの見晴らしを悪化させている。

↓
温泉場の名勝である桂川を望む展望台の真横にある建物で、解体することによって見晴らしが良くなり、温泉街中心地の景観が整備される。今後、エリア内にある廃屋撤去の促進が出来ると思われるため、地域への裨益効果は多大である。

エリア内の声も反映し、廃屋の建物解体を決意
解体を補助するものは、今まで無かった

【旧外観 ⇒ 新外観（廃屋撤去後）】



エリア中心地の景観向上のために整備、今後有効活用にてエリアに更に寄与



2. 地域計画

静岡県伊豆市修善寺・中伊豆エリア (様式1)

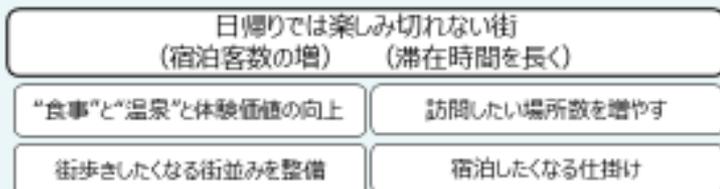
A. ビジョン・コンセプト

■ 地域ビジョン : **～良い旅館に泊まりたいなら、こころ満たす ころつなく伊豆市修善寺・中伊豆～**

～こころ満たすころつなく 修善寺・中伊豆エリア～となるように相互の都会には無い自然景観を身近に楽しみ回遊する
チェックイン前・後の駅周辺の物販店やレストラン、温泉街の街遊び、旅館の高評価な食事と風呂を堪能する宿泊客であふれている
「良い旅館に泊まりたいなら修善寺・中伊豆」というブランディングが形成され、首都圏客が旅館重視で旅行を計画する際に、候補にリストされる

◆ コンセプト : 「日帰りでは楽しみ切れない街」

修善寺・中伊豆エリア連携では「日帰りでは楽しみ切れない街」として宿泊客数を増やし、滞在時間を長期化させることで、観光における地域内 GDP を向上させる



ビジョン・コンセプト達成に向けた要件

「四季折々の自然・歴史を歩いて楽しめる温泉リゾート」を目指し、まちに泊まって周って楽しめるように滞在環境や施策を一つ一つ作り込んでいく

■ ビジョン・コンセプト達成に向けた5つの要件

1. エリア空間とゆづりを楽しめる、快通で落ち着いた**宿泊施設**
2. 地域一体となってまち歩き(そぞろ歩き)を旅前から滞在中までお伝えする**相互プロモーション**
3. より道すがらを楽しむことができるアクティビティ化した**アクセスのプロデュース**
4. 昼夜楽しむことができるまち(一般客が利用できる宿のオープンスペース、夜間利用可能な駐車場等)の充実化(観光地ではなく1つのまちとなるように) **相互誘客・相互送客**
5. 周遊施策を加速するための、**他地域との宿泊連携**推進
→まずは中伊豆温泉・地域地域との連携を図る



宿泊客がまち歩き、食べ歩きをし、コアエリアの温泉街を回遊

留意点

R4年度 修善寺地域ビジョン：まとまった街並みを活かし「四季折々の自然・歴史を歩いて楽しめるコンパクト(2~3キロ圏内)温泉リゾート」を目指していた。R5では、エリアが広域となり、そぞろ歩きだけでは回遊できなくなることから、連携メリットを生かせるコンセプトに変更した。エリア単体では、昨年定めたコンセプトを削除したわけではなく、継続コンセプトしている。

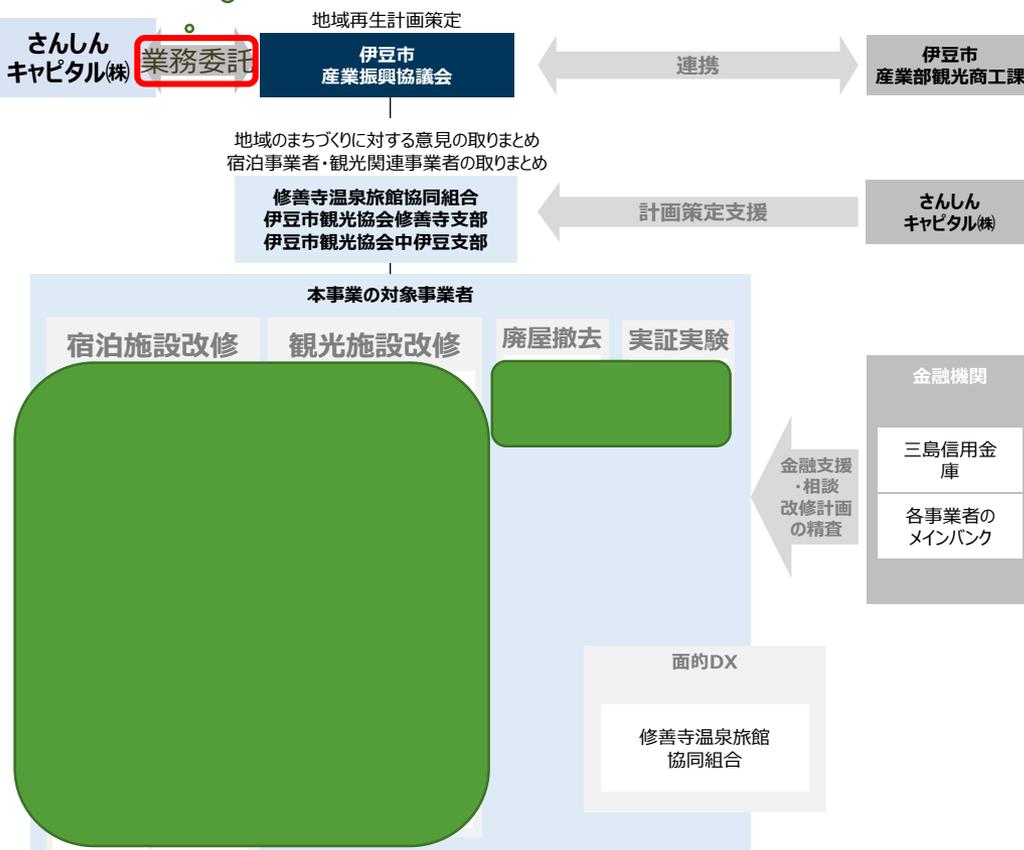


地域計画) R5.伊豆市修善寺・中伊豆エリアの実施体制

- 伊豆市DMOの地域計画のもと金融機関とも連携しながら旅館組合・観光協会に参画する宿泊・観光関連事業者や実証実験事業者が事業を推進

伊豆市DMOと業務委託契約を締結し、業務受託
(計画策定 + 成果報酬 fee Business)

体制図



参加者	役割
伊豆市	行政が作成する既存の観光戦略と地域事業者が考えるまちづくりの整合性を調整しつつ、再生計画の最終作成
一社) 伊豆市産業振興協議会	協議会の事務局、伴走支援チームとの窓口。地域の面的な再生に向けて、地域計画の策定をリードし、地域のマネジメントを実施。地域情報を調査などマーケティングを行う
修善寺温泉旅館協同組合	協議会の事務局との連携、地域の面的な再生に向けて、地域計画の策定をリードし、地域のマネジメントを実施 (実証事業)
伊豆市観光協会 修善寺支部 中伊豆支部	会員事業者との連携、地域情報を調査などマーケティングを行うデジタル音声Mapの実証事業を通じて、域内の事業者と連携する
さんしんキャピタル 株式会社	伴走支援チームとの窓口。DMO・旅館組合・金融機関のとりまとめを行い、地域の目指す方向性を確立しつつ、再生計画の作成支援を行う。地域計画の策定をリードし、地域のマネジメントも実施
三島信用金庫	融資関係の助言、融資計画の策定。保証協会、JFCほか同業連携・協力機関の巻き込み。現場の個社・個別の調整
地域事業者	個別事業計画をの策定・事業



地域活性化に向けた2023～24年の高付加価値取組み計画

静岡県伊豆市修善寺・中伊豆エリアversion

- 旅館14社、飲食・物販14社の合計28社が高付加価値改修を行う。
 - 融資関係の助言、融資計画の策定、保証協会、JFCほか同業連携・協力機関の巻き込み、現場の個社・個別の調整の実施。

2. 地域計画

F. 参画事業者マップ

静岡県伊豆市修善寺・中伊豆エリア (様式1)

改修計画エリア内全体概要



<p>①新井旅館 修</p> <p>特室・客室、施設からの景観改修を行い顧客満足度向上に貢献する</p>	<p>②南SORA 五月荘会館 修</p> <p>半露天風呂付き客室への改修 滞留スポットとして遊歩道整備</p>	<p>③O久旅館 修</p> <p>空間を大切に宿泊できる客室の高付加価値改修</p>	<p>④ねの湯 対山荘 修</p> <p>地域の素材を用いた浴室空間の改修整備</p>				
<p>⑤ラフォーレ修善寺 修</p> <p>宿泊客のみならず一般開放する浴場に改修し地域へ貢献する</p>	<p>⑥ラフォーレ修善寺 修</p> <p>コロナ禍でニーズの高い露天風呂付き客室へ改修</p>	<p>⑦あさば旅館温泉閣 修</p> <p>客室の付加価値改修と街並に合わせた景観景観整備</p>	<p>⑧鬼の煙 修</p> <p>周辺の恵まれた自然と一体化した客室の高付加価値改修整備</p>				
<p>⑨桐生の庄 修</p>	<p>⑩ホテルワイナリーヒル 中</p> <p>新たな街並とビュー・撮影スポットを提供できる施設整備</p>	<p>⑪シャール&コテージ・ピノキオ 中</p> <p>高層旅館を解体後、一棟貸借泊施設へ整備</p>	<p>⑫伊豆温泉村 西風の湯 修</p> <p>温泉街散策、空き時間の立ち寄れる周辺に貢献する店舗へ改修</p>	<p>⑬伊豆マリオットホテル修善寺 修</p> <p>コロナ禍でニーズの高い露天風呂付き客室へ改修</p>	<p>⑭mata-ne 中</p> <p>旧宿泊施設を体験施設へ改修</p>	<p>⑮やまびこ 修</p>	<p>⑯Koto (公栄工務) 修</p>
<p>⑰修善寺ヒュッテ 修</p> <p>修善寺駅前の空き家の一軒家を宿泊施設に改修</p>	<p>⑱ワイナリーシャトー T.S 中</p>	<p>⑲すず屋 修</p>	<p>⑳うらら修善寺 修</p> <p>既存遊休施設を道の駅の物販店へ改修</p>	<p>㉑バーガー&カフェ 中</p>	<p>㉒百楽の湯 (株) 修</p> <p>サウナ施設 Café等へ改修、改修し拠点施設へ</p>	<p>㉓小戸製菓 修</p>	<p>㉔瀬川 (製材) 修</p>



エリア回遊・価値向上施策

- 「観光回遊と消費促進の拠点づくり」と「複数世代が交流する暮らしの拠点づくり」がひとつの施設に共存し、「地域経済の循環」と「地域課題の解決」を持続可能な方法で実現する。

<SDGsを組み込み>

3 すべての人に健康と福祉を 11 住み続けられるまちづくりを 8 働きがいも経済成長も

2. 地域計画

E. 地域回遊時のカスタマーエクスペリエンス（顧客へ提供する体験）：コアエリア

まとまった街並みを活かし「四季折々の自然・歴史を歩いて楽しめるコンパクト温泉リゾート」「歩いて楽しめるコンパクト温泉リゾート」となるように既存回遊路を延伸し、さらに回遊性向上を図る



凡例： 宿泊施設 観光施設・資源等 観光施設



地域活性化に向けた2023～24年のDX取組み 伊豆市修善寺・中伊豆エリアversion

- マルチチャネル整備・データ基盤構築・CRM運用などの観光DXをフル活用し、これまで解決されなかった①宿泊者確保に際する外部OTAへの手数料流出、②域内回遊性の低さ、③非効率なマーケティング、といった修善寺・中伊豆における重要課題を抜本的に解決することを企図

2. 地域計画

静岡県伊豆市修善寺・中伊豆エリア (様式1)

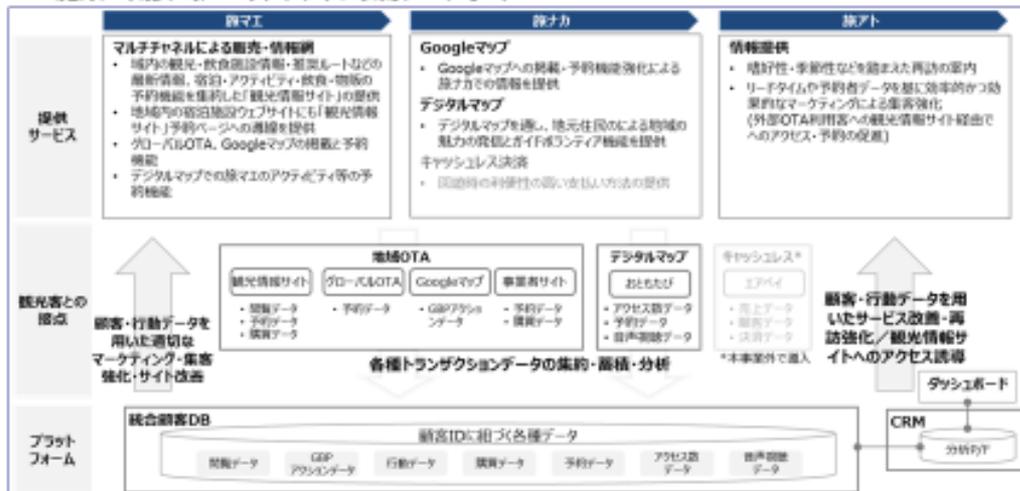
D. 施策詳細：地域計画の具体的施策 (DXに関する取組)

必要・欲しい情報を複数のタッチポイントでの情報発信とオンライン予約機能の提供により、観光客の利便性向上を図る。また観光客の利便性の向上とデータの蓄積により、次施策検討にデータを活用し、持続可能な観光地経営を可能とする。

解決すべき課題

地域OTAから直接予約できる入り口を複数設けてデータを統合・一元管理することで、域内に訪れた顧客の宿泊・回遊・消費データや、地域に興味関心を持つ顧客のサイト閲覧データを踏まえて、顧客データを解像度高く把握することに加え、CRM導入によるターゲティングを実施。本事業(面的DX)に取り組むことにより顧客接点をダイレクトに設けること、顧客の宿泊・回遊・消費・閲覧データ等に基づきマーケティングを実行することで、宿泊・回遊促進DXを推進して宿泊者数増・回遊による消費増を実現し、最終的に地域事業者の総販売金額の向上を狙う

DX施策の概要 (アーキテクチャ、取得データなど)



期待効果

観光客の必要とする情報・欲しい情報を得やすいように複数のタッチポイントでの情報発信とオンライン予約機能の提供により、観光客の利便性向上を図る。また、観光地と事業者にとっては、観光客の利便性の向上とデータの蓄積により、新規顧客獲得や売上増加や更なるマーケティングに活用し、持続可能な観光地としての経営が可能となる。



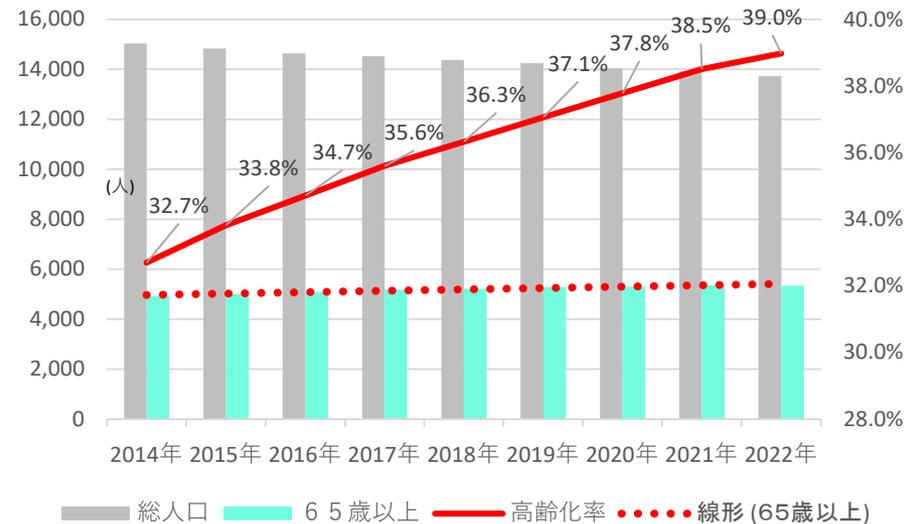
地域計画) 地域計画に向けた想い

～良い旅館に泊まりたいなら、こころ満たす ころつなぐ伊豆市修善寺・中伊豆～

～こころ満たす ころつなぐ 修善寺・中伊豆エリア～となるように相互の都会には無い自然景観を身近に楽しみ回遊する。チェックイン前・後の駅周辺の物販店やレストラン、温泉街の街巡り、旅館の高評価な食事と風呂を満喫する宿泊客であふれている。「良い旅館に泊まりたいなら修善寺・中伊豆」というブランディングが形成され、首都圏客が旅館重視で旅行を計画する際に、候補にリストされる

- 修善寺地区は高齢化率が年々増加しており、将来の雇用に対する不安を孕んでいる。地域が存続するためには、次世代を支える若年層による観光関連事業への関与とDXによる生産性向上が不可欠であり、本事業は上記課題に取り組むことで、持続可能な観光まちづくりを推進するものである
 - 昨年度から観光まちづくりの取組みを進めている中で、修善寺温泉に対する若年層からの注目度も徐々に改善しており、**新たな観光関連事業者の参入も見受けられ、本事業においても次世代を担う若年層が参画している**
- 回遊性を高めて観光客と地域住民が直接触れあうことのできる、新たな修善寺温泉街へ転換させ、観光地としての「**まち・ひと・しごと**」の魅力化を図り、**地元住民シビックプライドを醸成したうえで、観光客のリピー率向上と共にU・I・Jターンの増加を意識して取り組む**

(参考) 修善寺地区の人口と高齢化率の推移



修善寺地区では、2014年以降、65歳以上の人口はほぼ同数で推移。一方人口が減少しているため、毎年1%程度高齢化率が増加している

注) グラフは各年の4月時点の人口推移を表したもの

(参考) 修善寺温泉街に新規参入する若年層による事業開始例



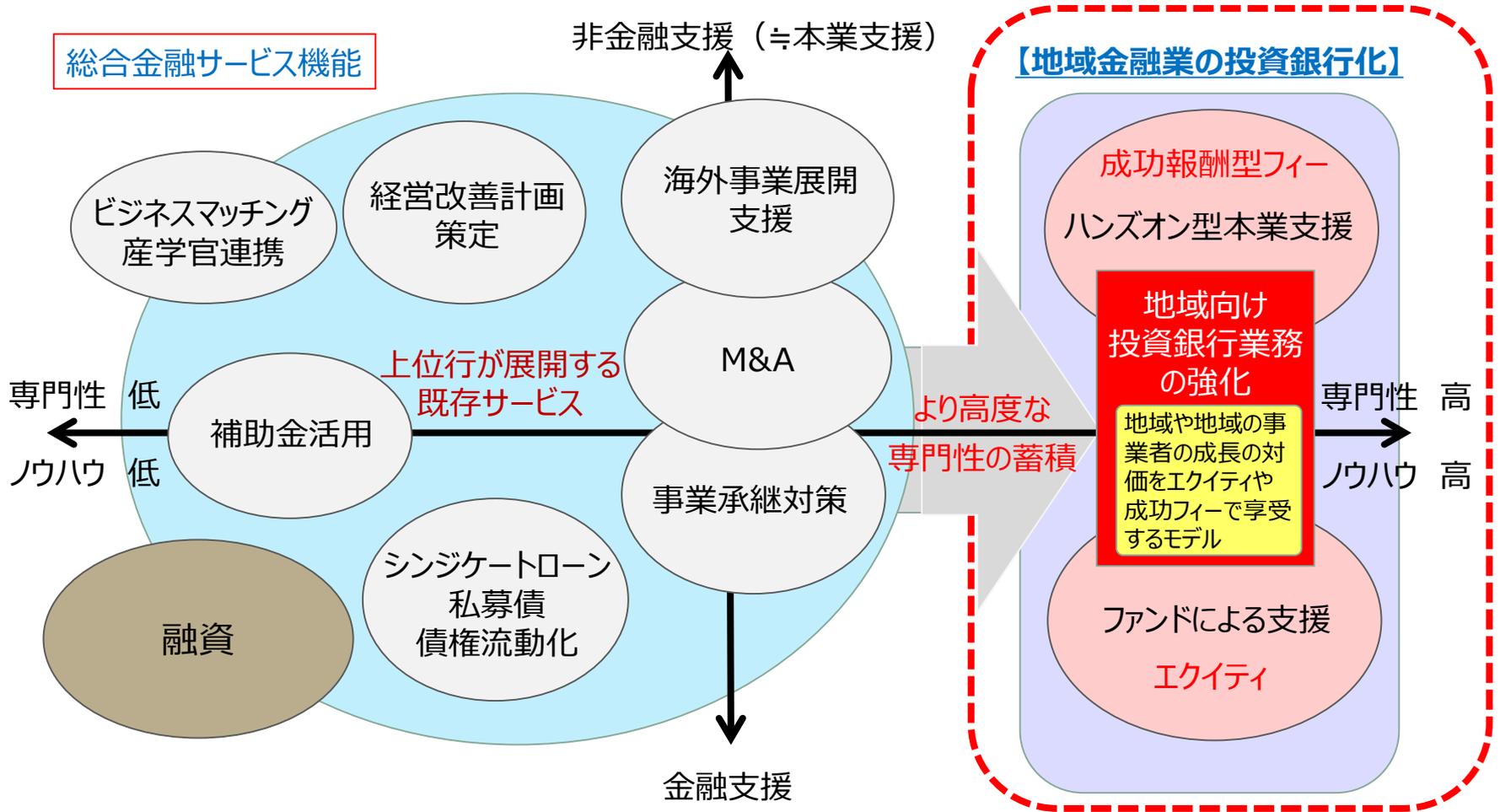
出所：2022年 伊豆市観光マーケティング調査



参考) 地域活性化における地域金融機関の役割

(1) 地域金融機関のやるべき姿

地域金融機関の収益維持・拡大の方向性は高い専門性とノウハウを活かして、地域に対する投資銀行（ハンズオン型本業支援・ファンドによる支援）機能を発揮していくことだと考えています。

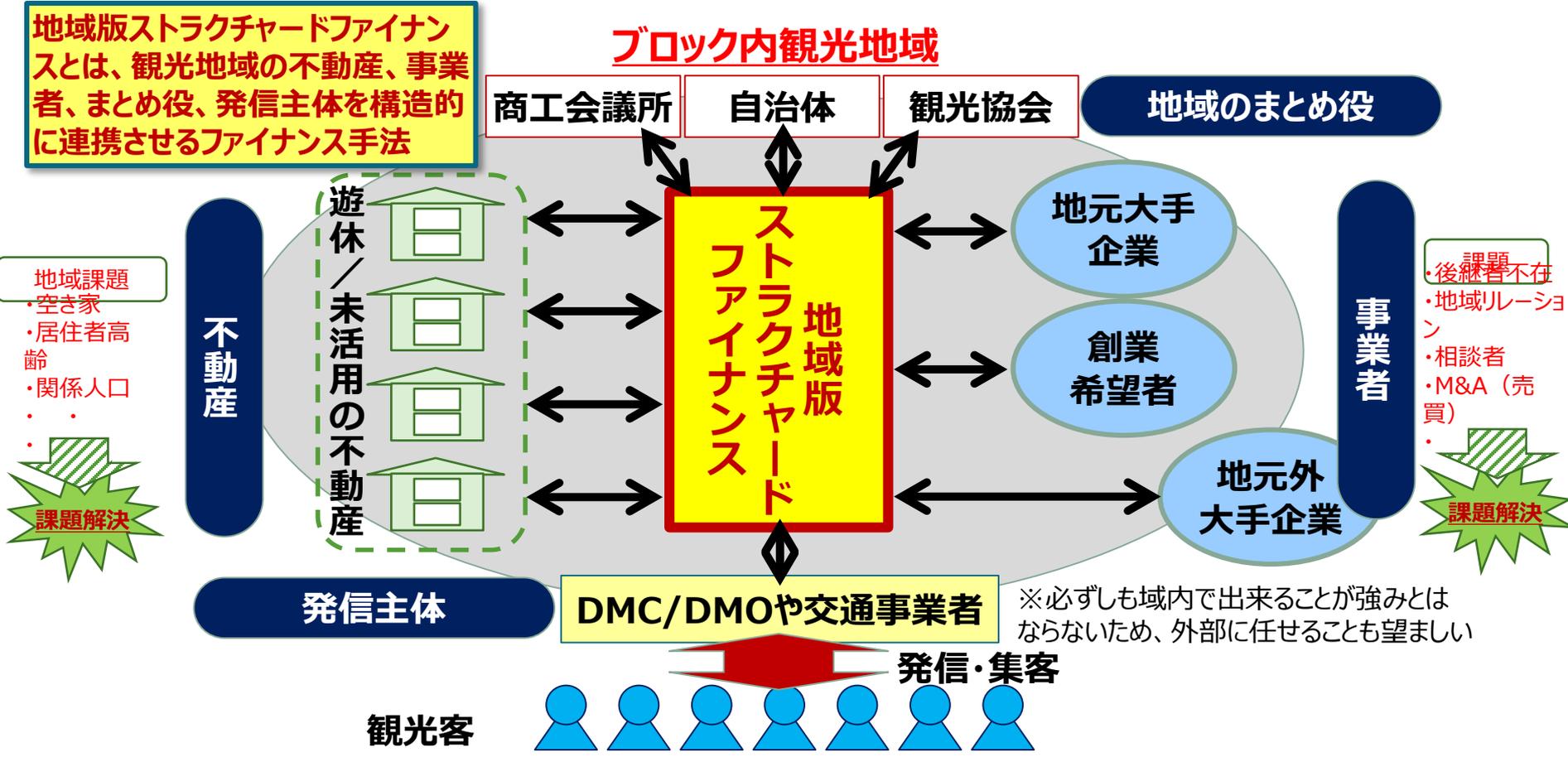




参考) 今後取り組んで行く地域活性化：新しく開発・蓄積すること

(2) 「地域版ストラクチャードファイナンス」によるソリューション収益向上・地域シェア拡大・地域活性化

■地域活性化の取組によって、弊庫は、「地域版ストラクチャードファイナンス」という、新たなソリューション収益拡大、地域シェアの拡大、地域活性化、の手法を開発・蓄積することで横展開ができる。



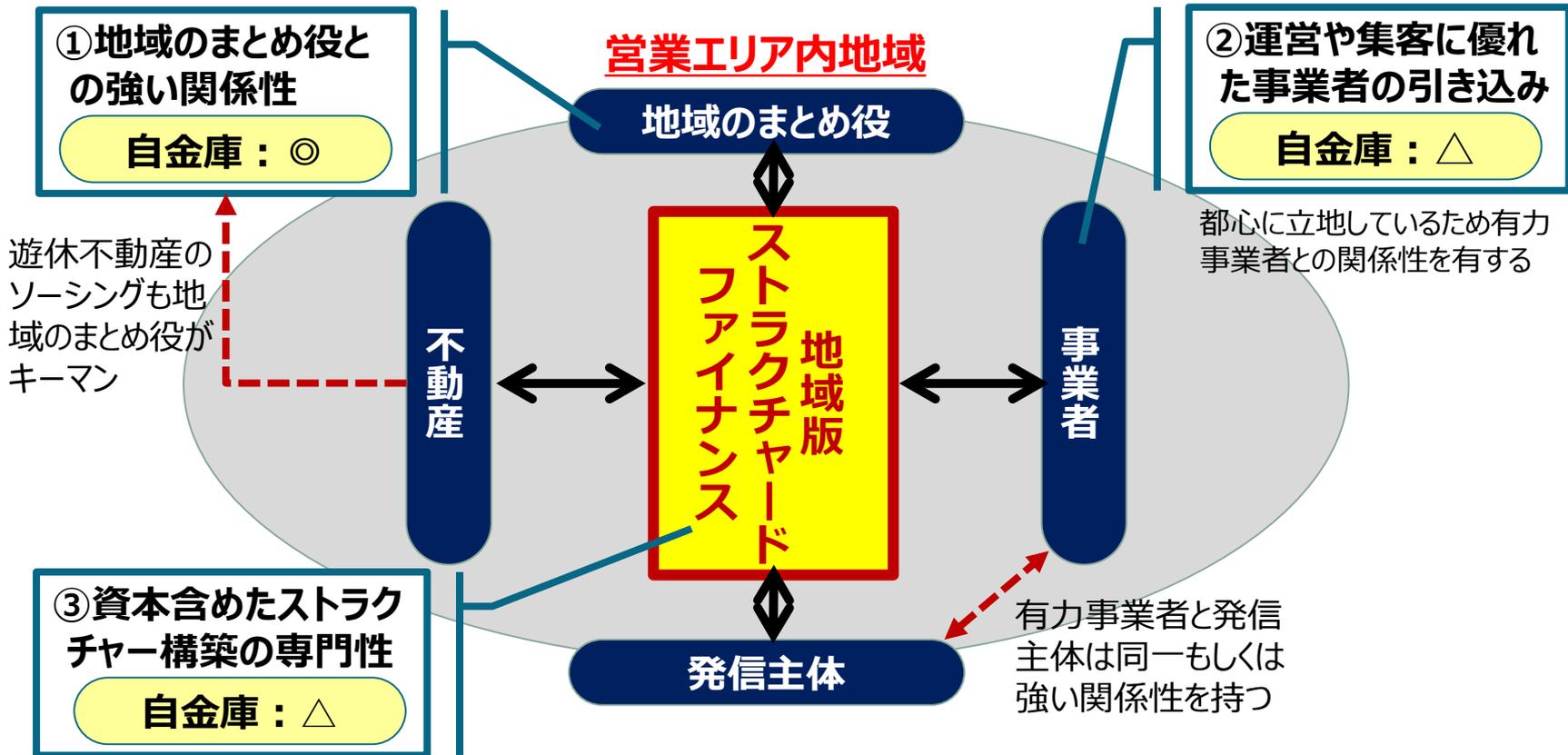
都市圏で行われているストラクチャードファイナンスを、観光地域で展開することで新たな価値を創造

地域版ストラクチャードファイナンスに必要なKSF*と自金庫の現状



*Key Success Factor
(重要成功要因)

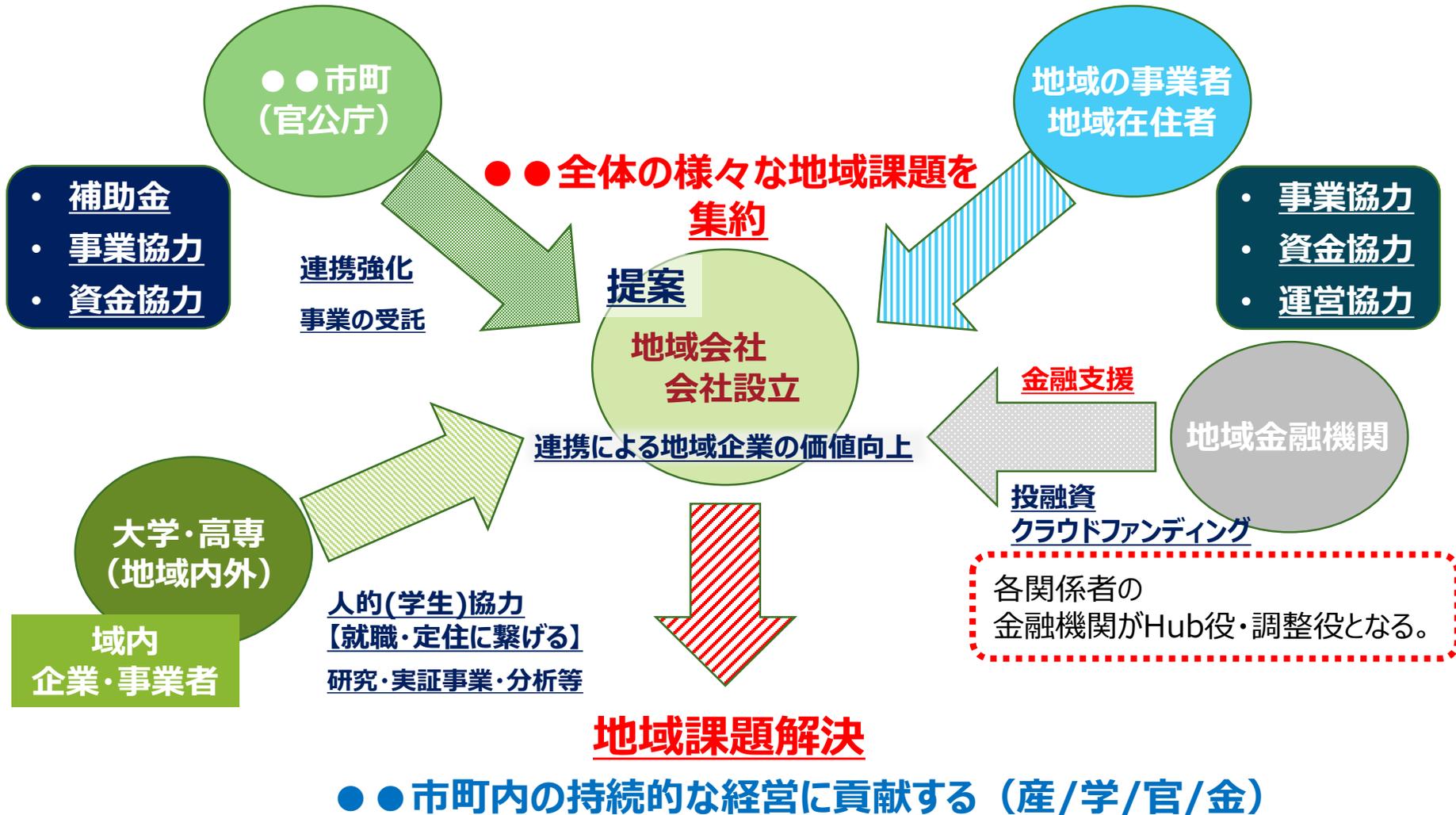
- 自金庫が自律的に推進していくためには、まだ不足しているケイパビリティも存在するため、今後更なる強化が必要。





地域内の連携対応イメージ

- 地域観光産業は、地域の中で、産・学・官・金という複数の主体がそれぞれ重要な役割を担い、密に連携して地域産業クラスターを構成していく必要がある。





まとめ) 地域活性化における地域金融機関の役割

◆ 地域の持続的な成長をリードする地域金融機関の姿とは？

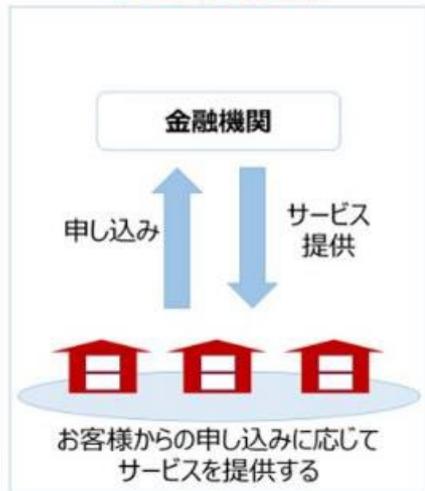
自金庫が地域の持続的な成長をリードするために必要な機能は①地域に根差した情報収集、②課題の発掘、③提供サービス(案)の検討、④提供するサービスの提案を能動的に行うことと考えていく。

✓ 取組み結果

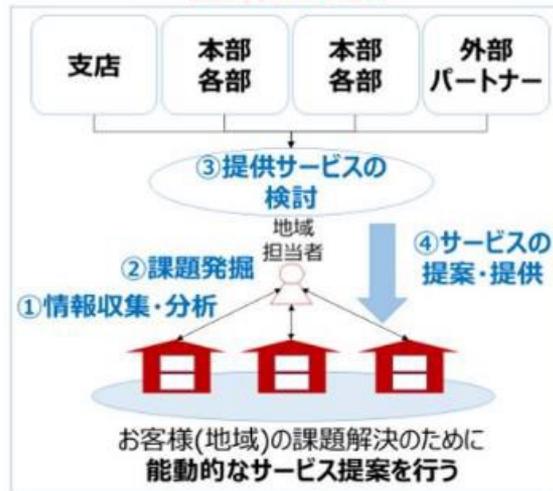
- お客様・・・補助金利用にて施設をリニューアル、リスタートの機運の向上
- 各地域・・・エリアの面的再生、地域活性化に伴う持続可能なまちづくりを開始、意識改革
建設業ほか業種への好影響、観光に対しての取組み意識
- 自金庫・・・**地域や官公、観光庁との連携強化、多種多様な相談業務の増加**

コロナ禍で苦しんでいる事業者の皆様の活路を見出すタイミングで補助金を活用させていただき、地域を一体化するきっかけになりました。地域では人々を始動させるためには、何がきっかけとなり一体化出来るかは、地域ごとに違うと思います。また、短期間で再生させることが悪いとは思いませんが、地域の方々に理解をしてもらい納得することが出来なければ、域外の人間が入っても地域を荒らしに来たのと変わりません。地域と共存して活動するためには、大変なことや苦勞することは多々ありますが、関係していただいた方たちがずーっと笑顔になれること、楽しんで暮らせることをモチベーションとして活動してます。これから活動する地域が更に増えていくと思いますが、伊豆半島が連携し1つとなり、全国の観光地、また世界の観光地と戦えるようになるまで、全力で観光再生・持続可能な街づくりを伴走し続けていきます。

受動的な取組み



能動的な取組み



コンサルティングサービス





- **本資料は、三島信用金庫（以下「さんしん」という。）及びその子会社の活動に関する情報提供のみを目的として作成したものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。**
- **本資料で提供している情報につきまして、その正確性に万全を期して作成しておりますが、完全性を保証するものではありません。また、過去の情報は実績であり、将来の成果を予想するものではありません。本資料に基づきいかなる判断につきましてもさんしんはその結果の責任を負いかねます。**
- **本資料の一切の権利はさんしんに属しており、本資料の全体又は一部の如何にかかわらずいかなる形式においてもさんしんに無断で複製又は転送等は禁じられております。**