



GOOD
DESIGN
AWARD
2021



JSTS-D



NIPPONIA HOTEL 大洲 城下町 官民連携による歴史的資源を活用した観光まちづくり

一般社団法人キタ・マネジメント

©2023 General Incorporated Association KITA-Management

プロフィール

- 氏 名 高岡公三 kozo.takaoka@kita-m.com
- 生年月日 1961年（昭和36年）4月21日
- 出生地 愛媛県大洲市（現住所：松山市）
- 最終学歴 松山商科大学人文学部社会学科
※ボクシング部
- 職 歴
 - 1984年4月 大分支店入行
 - 2006年2月 大分東支店長
 - 2008年8月 倉敷支店長
 - 2011年8月 愛媛県庁支店長
 - 2016年2月 公務営業部長
 - 2016年8月 地域創生部長（初代）
 - 2021年1月 ベルグアース（株）社外取締役：毎月2～3日勤務（現在）
 - 2021年4月 一般社団法人キタ・マネジメント代表理事：毎週2～3日勤務（現在）
 - 2021年5月 定年退職→再雇用で営業本部参与として地域活性化担当（現在）
- 憧れの人 矢沢永吉（ファン歴50年）





城山と帆掛け船

大洲盆地

旧市街
(旧城下)

大洲城

愛媛県
大洲市



大洲の10の課題

- 課題1 人口減少＋少子高齢化＋若者流出
- 課題2 地域経済の縮小（民間投資が縮小）
- 課題3 財政力の縮小（税収減少）
- 課題4 地域資源の保全（歴史的資源の保全）ができない
- 課題5 事業後継者（担い手）の不足
- 課題6 若者が憧れるような仕事がない
- 課題7 観光・宿泊がない（短時間の日帰り観光のみ）
- 課題8 空き家・空き店舗の急増
- 課題9 地域コミュニティの衰退
- 課題10 福祉・医療・災害対策など財政需要の増加

大洲城下町の歴史的風致が感じ取れる建物の状況

※青色部は城下町の歴史的風致を感じ取れる建物を示す

■ : 2017年（H29）当時、取り壊しや新築・改築などが予定されていた物件



Since 2017

— THE —

YATSUGI

*Keep to the
future*



NPO法人 YATSUGI (やっぎ)



オソウジ

ダイサクセン

町家の清掃、残遺物整理の補助、一部の修繕を行い、維持管理をしています。所有者にも参加していただき、建物の歴史や経緯についても情報共有をしています。

〈活動実績〉

・回数 16回／13棟
・参加人数 195名／延べ



町家活用型イベント 「城下のMACHIBITO」



地域活動やイベントだけでは、単発に終わる。

持続性を保つためには、事業化させないといけない。

そして、伊予銀行へ

大洲市を訪れた主な専門家・事業者

2017年	所 属	氏 名
5月15日	(株) 瀬戸内ブランドコーポレーション	代表取締役 水上 圭氏 マーケティングスペシャリスト 木村 洋氏
6月10日	内閣官房 まち・ひと・しごと創生本部	参事官 渡辺公德 氏
9月28日	The Japan Travel Company (株)	クリスティ・ポール 氏
10月12日	(株) ちいおりアライアンス	アレックス・カー氏 井澤 一清 氏



大洲市への専門家によるアドバイス

歴史的資源を活用した観光まちづくり連携推進室専門家

2017年07月01日 (一社)ノオト 代表理事 金野幸雄氏

2017年08月18日 (一社)全国古民家再生協会 事務局長 井上幸一氏

2017年11月21日 バリューマネジメント (株) 代表取締役 他力野 淳氏



(写真左) 専門家 金野幸雄 氏

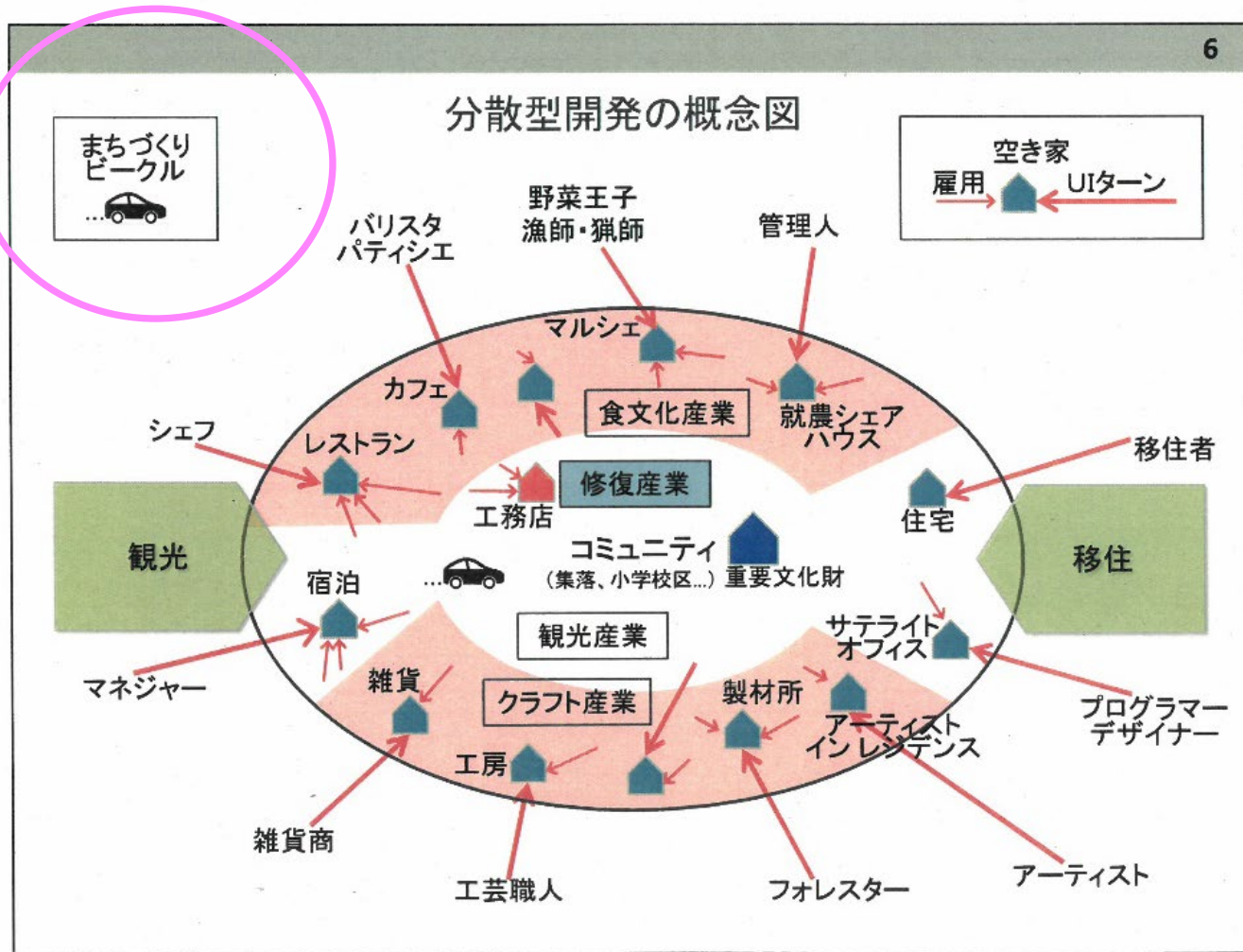


(写真左) 専門家 他力野 淳 氏

そして、篠山へ



まちづくりビークル

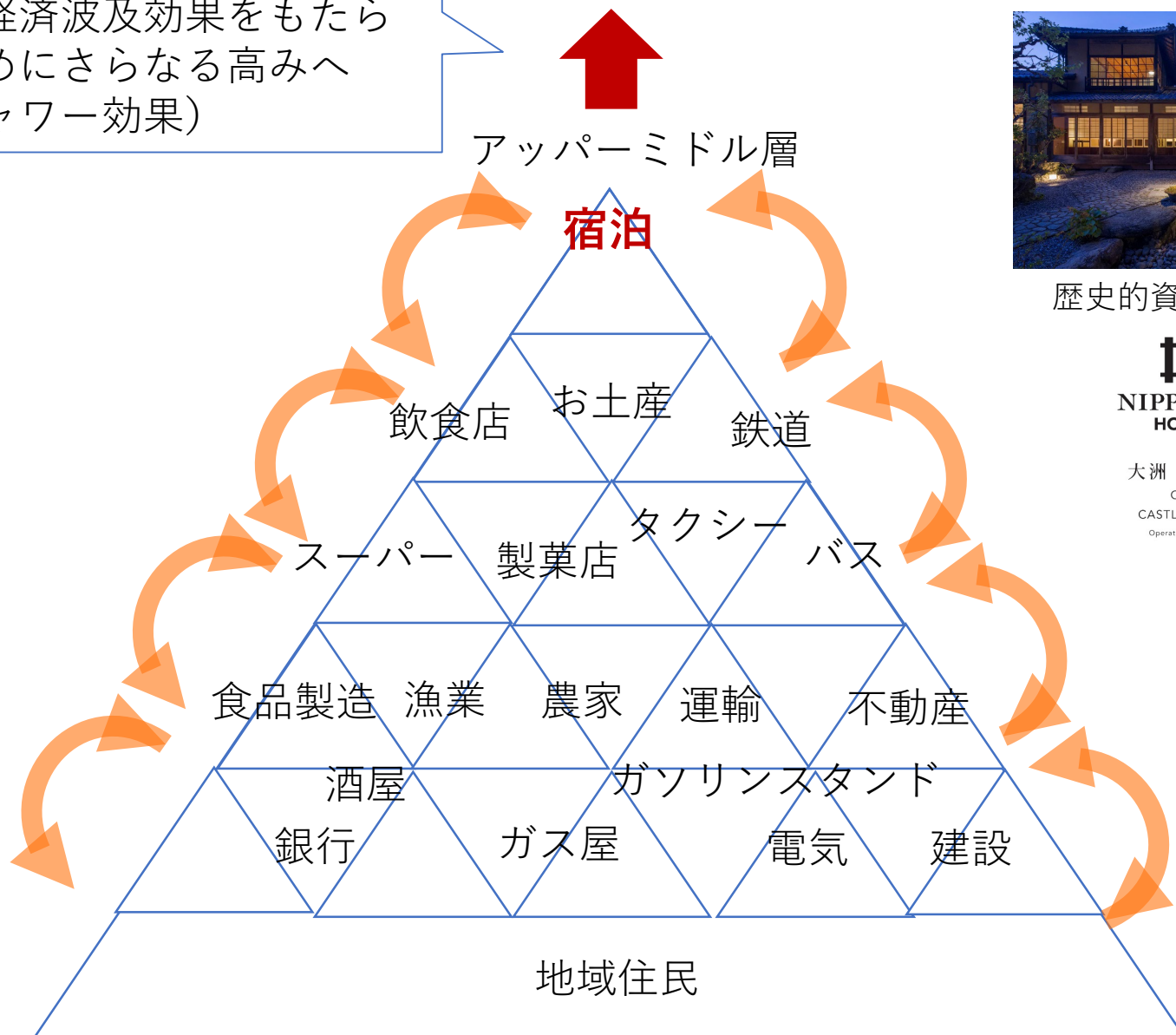


2019年1月 大洲市シンポジウム
一般社団法人ノオト 代表理事 金野幸雄氏 作成資料より抜粋

地域経済への波及効果を狙う

地域経済波及効果をもたらすためにさらなる高みへ
(シャワー効果)

経済波及



歴史的資源を活用

三
NIPPONIA
HOTEL

大洲 城下町
OZU
CASTLE TOWN
Operated by VMG

官民連携協定

- ・日時 2018 (H30) 年4月5日 (木)
- ・協定 愛媛県大洲市の町家・古民家等の歴史的資源を活用した観光まちづくり

	<p>宿泊事業等を展開し、 観光による地域経済を牽引</p>
<p>NOTE 一般社団法人ノオト 株式会社NOTE</p>	<p>計画策定サポート及び 活用ノウハウの提供</p>
	<p>資金提供等による支援を行い、 地域経済の成長発展に貢献</p>
	<p>地域DMOを設立 地域未来投資促進法による各種 支援を実施</p>



地域未来投資促進法に基づく基本計画 (2017年12月・6大臣同意)

愛媛県大洲市における基本計画の概要

計画のポイント

愛媛県大洲市に訪れる観光客は、年間193万人であり、訪日外国人旅行者もH27：2200人、H28：4100人と倍増しており、今後も入込客数の増加が期待できる。特に大洲市の観光の玄関口である肱南地区は、藩政時代大洲藩六万石の城下町エリアであり、明治以降、製蠶や製糸業で繁栄した歴史を持ち、いたるところに明治大正期の町家、古民家、蔵などの歴史的資源が存する。これらの重要な歴史的資源を保全していくためには、歴史的背景や建物のストーリー性など、その価値を最大限に生かしつつ、所有者の意向をくみながら民間事業者等により活用を進めていくことが最も効果的である。そこで、町家・古民家等の歴史的資源を活用し、訪日外国人旅行者や国内観光客等をターゲットにした観光まちづくりを展開することにより高付加価値な地域経済牽引事業の促進を図り、雇用者の給与増等を通じて地域内での経済の好循環を目指す。

促進区域

愛媛県大洲市

経済的効果の目標

付加価値額1.6億円の地域経済牽引事業を創出し、当該事業が促進区域で1.3倍の波及効果を与え、促進区域で2.08億円の付加価値を創出することを目指す。

地域経済牽引事業の承認要件

【要件1：地域の特性を活用すること】

- ・大洲市の町家・古民家等の歴史的観光資源を活用した観光まちづくり分野

【要件2：高い付加価値を創出すること】

- ・付加価値増加分：3,793万円超

【要件3：いずれかの経済的効果が見込まれること】

- 取引額：2%増加
- 雇用者数：5%増加
- 売上げ：2%増加
- 雇用者給与等支給額：5%増加

制度・事業環境の整備

- ・地方創生推進交付金を活用し、町家活用に要するイニシャルコストの軽減策（補助金）、創業支援、エリア計画の策定、プロモーション等を実施する予定。
- ・大洲市観光まちづくり戦略マーケティング計画に基づいて収集した統計データ等の市公式ホームページ等での公開、相談窓口の設置、町家等の歴史的資源活用のための中間事業者法人を設立し、連携。

地域経済牽引支援機関

おおず版DMO（予定）、大洲市観光まちづくり戦略会議、ビークル（中間事業者）法人（予定）、地域の金融機関等

《促進区域図》



計画期間

計画同意の日から平成34年度末日まで

一般社団法人キタ・マネジメントの組織概要

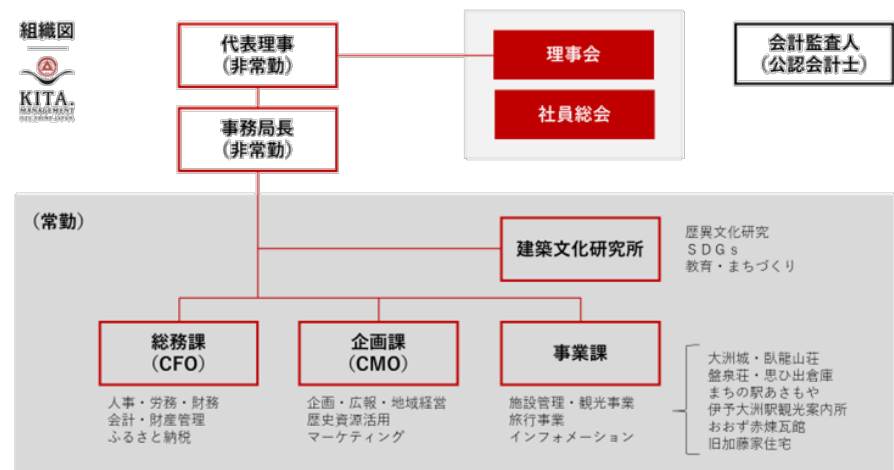
2023年4月1日現在

名称 社名の由来：当地の旧地名「喜多郡大洲町」 ※喜多（キタ）＝縁起よし
 代表者 代表理事 高岡公三（兼務：伊予銀行営業本部参与）
 基本金 2,000万円
 総収益 245百万円（2023年3月期）
 設立 2018年7月2日（発足日：2018年8月9日）
 目的 ①まちなみ景観保全 ②地域経済活性化 ③雇用創出
 理念 地域の文化を未来へとつなぐ
 沿革 2021年3月31日 観光地域づくり法人（地域DMO）登録
 2021年9月13日 観光庁重点支援DMO（総合支援型）選定
 2022年9月28日 世界の持続可能な観光地TOP100（2022年）選定
 2022年10月1日 第14回観光庁長官表彰受賞
 2023年3月7日 GD Story Awards ITB Berlin（文化・伝統保存部門）世界1位受賞

ターゲット ①欧・米・豪の旅慣れた知的旅行者
 ②香港・台湾の旅慣れた知的旅行者
 ③上記に触発された国内旅行者

主要事業
 ・歴史的資源の保全および活用事業
 ・観光7施設の指定管理事業
 ・着地型旅行、土産物等の販売事業
 ・ふるさと納税代行業等

従業員数 50人（パート含む）+ 1頭



一般社団法人キタ・マネジメント 主なメンバー



代表理事
高岡公三
【伊予銀行】



事務局長
武田康秀
【大洲市】



企画課長
久世雄也
【大洲市】



総務課長
(C F O)
高松孟虎
【伊予銀行】



事業課長
吉川晴敏



(株)K I T A
代表取締役
(C M O)
井上陽祐



地域経営係長
稲田衣里子



建築文化研究所長
ディエゴ・フェル
ナンデス
(スペイン出身)



観光誘客係長
謝 璠
シャ・ハン
(台湾出身)

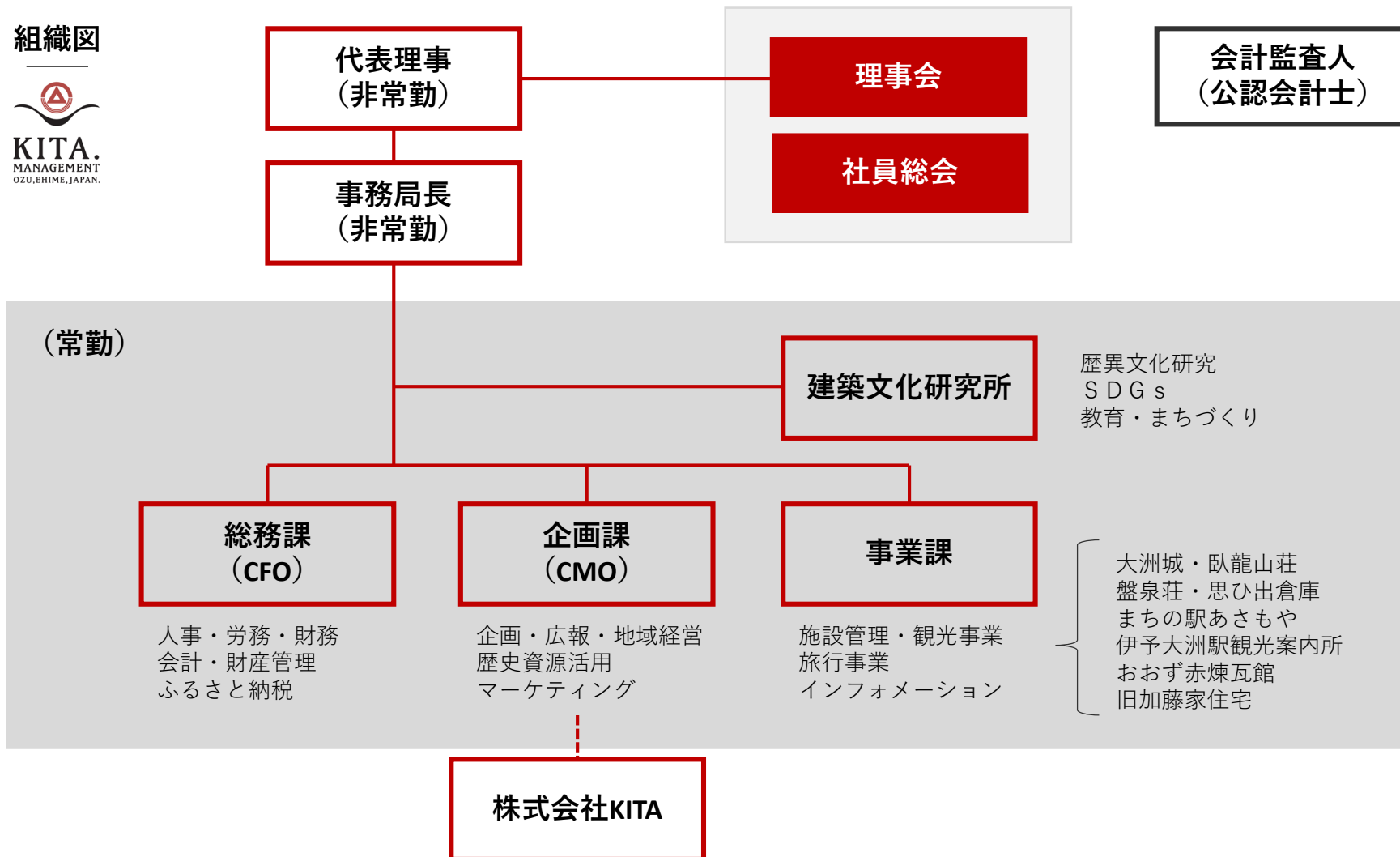


御馬役
青 風
ブルーウインド

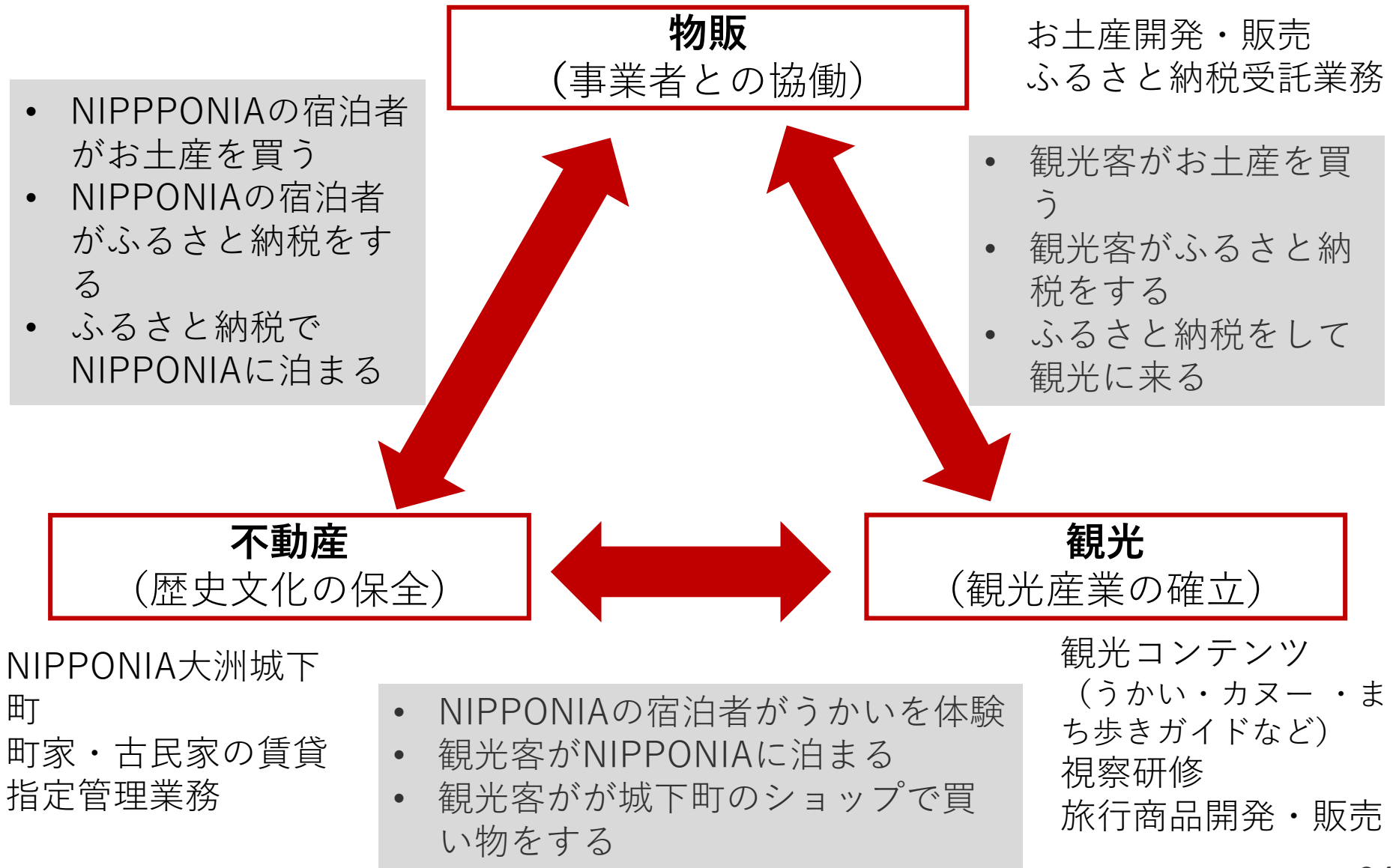
一般社団法人キタ・マネジメントの組織図

50名（正職員21名、臨時職員25名、兼務等4名）R5.4現在

組織図



地域経営（マネジメント）の三角形



キタ・マネジメントの運営施設



伊予大洲駅観光案内所
外国人案内所
カテゴリーⅡ



大洲城



旧加藤家住宅
(R3新規)



大洲まちの駅あさもや
外国人案内所
カテゴリーⅠ



おおず赤煉瓦館

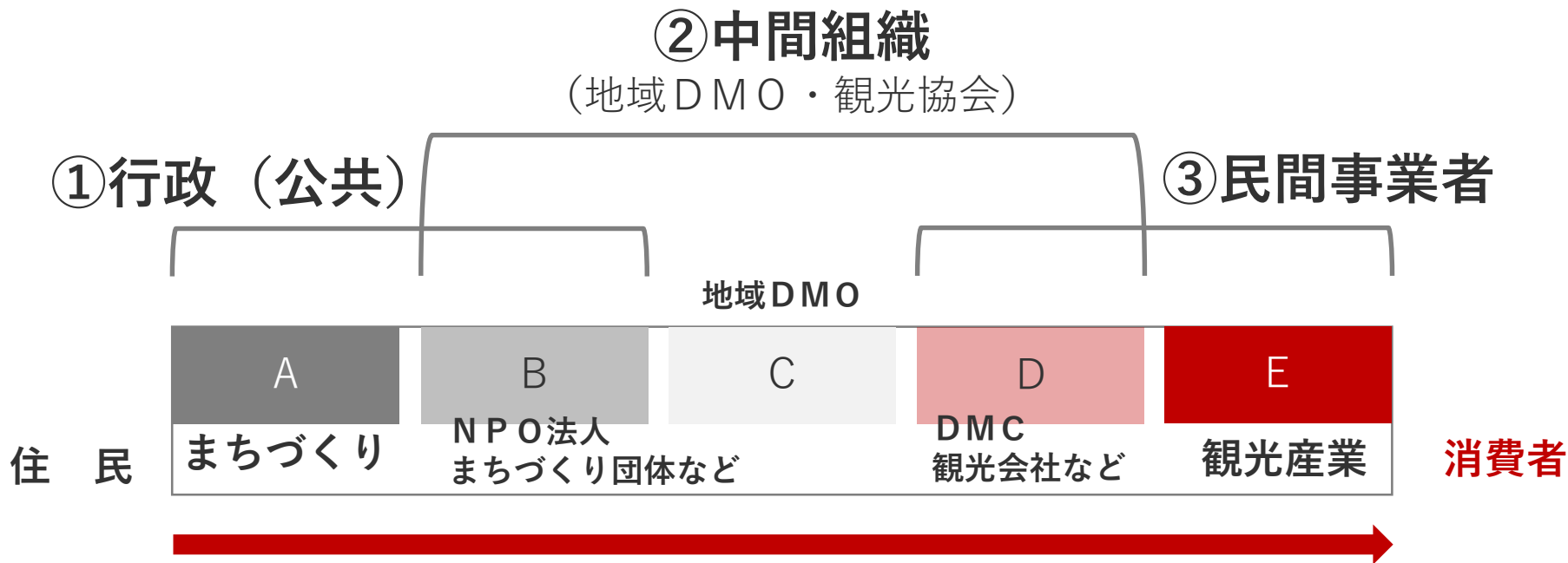


臥龍山荘



旧松井家住宅
「盤泉荘」
(R3新規)

観光まちづくりの役割分担（イメージ）



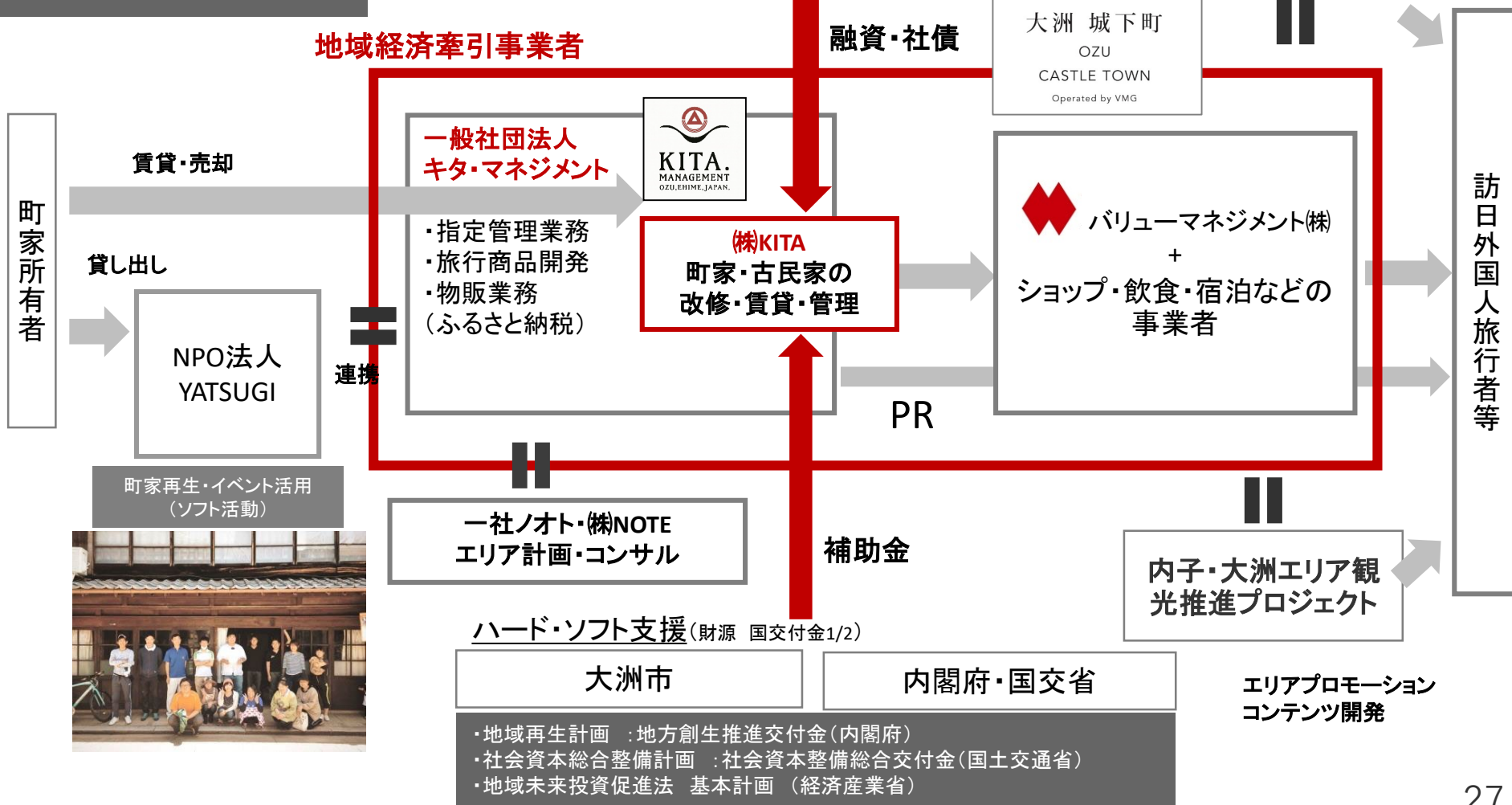
**地域資源に価値を付け、消費者へ
[付加価値の増]**

上記、①②③それぞれの役割分担のもと、地域のもつ歴史・文化・自然・風土などの地域資源を保全し、また活用し、価値を付与していくことで、消費者のニーズへと確実に近づける。

全体スキーム図

地域再生計画

[大洲市・内子町・愛媛県]
 ~町家・古民家等の歴史的観光資源を活用した観光産業の確立推進計画~





サブリース（転貸）方式について

【今まで】



所有者

歴史があっという古民家だけど維持管理も大変だし、
もう更地にするかほって置くしかないわ

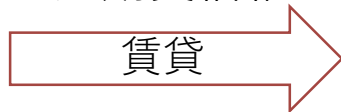


町並み = 文化 = 観光資源の荒廃
空き家問題
税負担増

【これから】



10~15年の
定期貸借権



賃貸



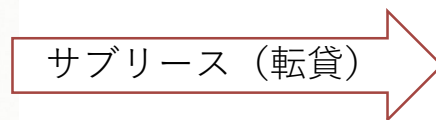
賃料

所有者と家族

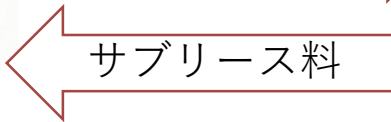
- 管理しなくていい！！
- 固定資産税がかからない
- 15年後にキレイな家が返ってくる



10~15年の
使用権の貸借



サブリース（転貸）



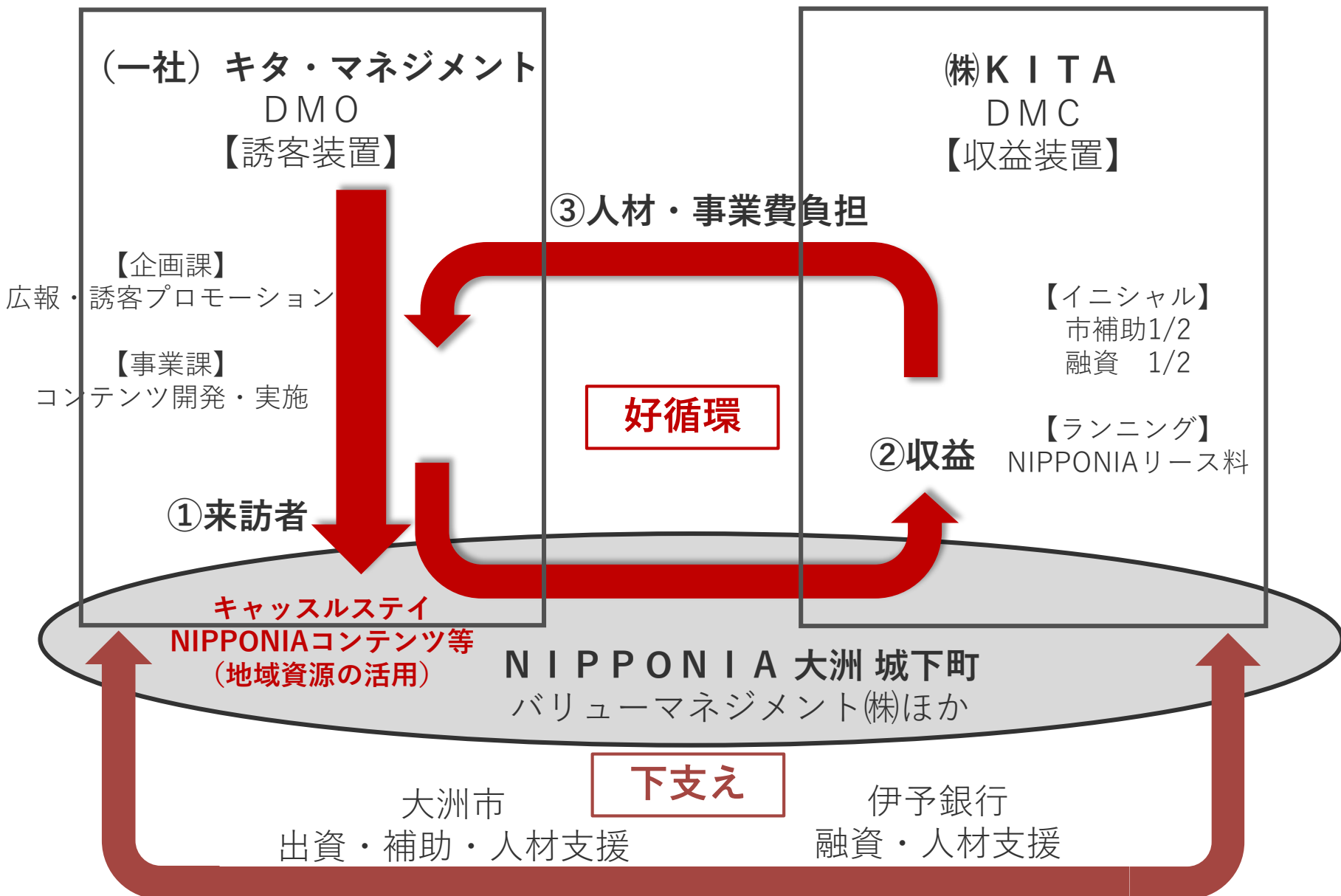
サブリース料



- ホテルへ改装
- 10~15年の保全・補修
- 10~15年で償却
- 税収の増加

- ホテルとして利用
- 10~15年のホテル運営
- 観光客の誘引
- 税収の増加

誘客装置（DMO）と収益装置（DMC）の役割分担図













NIPPONIA HOTEL 大洲 城下町 ラインナップ



浦岡邸（大正期）
NIPPONIA SADA棟
2020年7月OPEN

レストラン・客室



村上邸（江戸期）
NIPPONIA OKI棟
2020年7月OPEN

フロント・客室・SHOP



いづみや別館（昭和期）
NIPPONIA TUNE棟
2020年7月OPEN

宴会場・客室



旧加藤家住宅
（国登録・大正期）
NIPPONIA MITI棟
2021年4月OPEN
客室（スイート）



村上邸長屋蔵群（江戸期）
NIPPONIA MUNE棟
2021年8月OPEN

ラウンジ・客室・SHOP

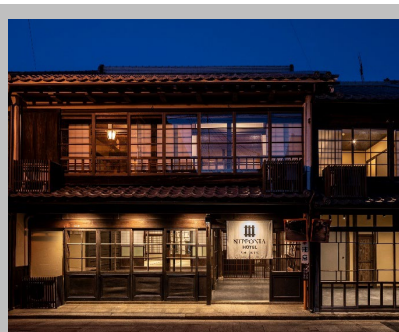


山下邸・中川邸（昭和期）
NIPPONIA ATU棟
2022年4月OPEN

客室・SHOP



村田邸（江戸期）
伊東邸（明治期）
NIPPONIA TAKE棟
2022年4月OPEN
客室・SHOP



今岡邸（大正期）
NIPPONIA YUKI棟
2022年4月OPEN

客室・SHOP

改装の考え方

<ミニマムインターベーション>

可逆可能改変という意味。修繕しても元になるべく戻せるように歴史背景を勘案しながら修繕する方法

- 不便でもいいから往時の姿に直して使う
- 活用のために水周りだけはしっかり直す
- 少し壊れていたり汚れていたりするところ
“味＝日本の文化”として残す
(ターゲットは外国人観光客)
- 直しすぎない
- 体力壁などは入れ、建築基準法上の耐震強度を確保する

目指すはBefore Before (NOT Before After)



●船板を活用した看板の古びた部分への美意識が高い。



●古びた看板と背後の建築物とが馴染んだ景観に対して評価が高い。



●志保町の村上邸蔵

特に外国人旅行者が興味を持つ建物。経年による風合いがよく感じられ、写真を撮影する観光客が多い。















三
NIPPONIA
HOTEL

大洲 城下町
OZU
CASTLE TOWN
Operated by VMG





観光地域づくりの主な成果

2023年（R5）7月現在

区 分	数 値	備 考
再生した歴史的建造物	31棟	うち2か所が国登録文化財に
うちNIPPONIA HOTEL 客室数	26棟 31室	そのほかフロント1・レストラン1 ・宴会場1・ラウンジ1
進出事業者数	20事業者	雑貨、カフェ、バーガー、クラフトビール、日本酒・ワイン、パンなど
新規雇用者数	71人	地元の若い人たち
住民の事業賛同意識	90.3%	地区住民

大洲城キャスルステイ

—官民連携による文化財観光施設を活用した歴史体験事業—

■ NIPPONIA HOTEL

大洲 城下町
OZU
CASTLE TOWN
Operated by VMG





Ozu
Castle
Stay

私たちがお迎えいたします



Ozu
Castle
Stay



家族の絆を深める写真展
PHOTOGRAPHIC FACTORY ANAGRAM
www.pfanagram.com





大洲城キャッスルステイ（城泊）



**NIPPONIA
HOTEL**

大洲 城下町

OZU

CASTLE TOWN

Operated by VMG

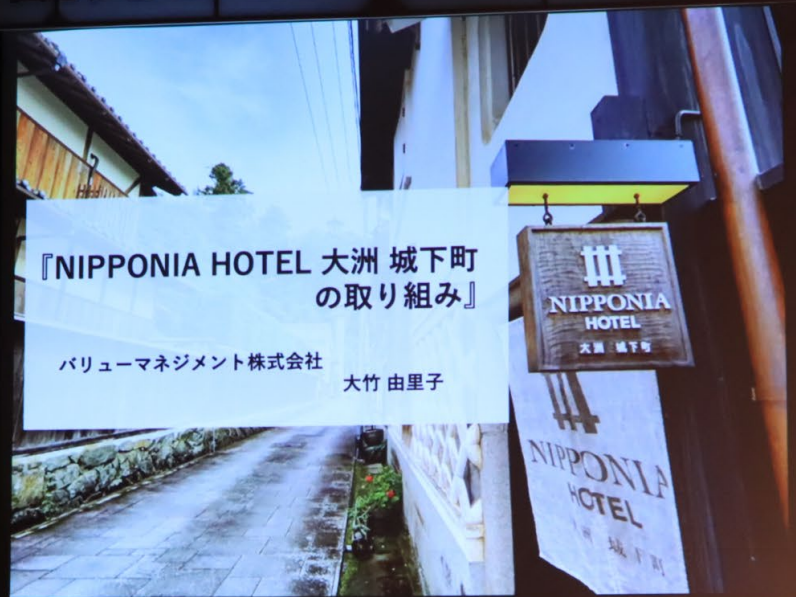


まちづくり大学の開催



まちづくりシンポジウムの開催

大洲市観光まちづくりシンポジウム



2021年度 Good Design賞受賞



GOOD
DESIGN
AWARD
2021



受賞対象名 歴史的資源を活用した観光まちづくり
分類 地域の取り組み・活動

<概要>

日本初の城泊「大洲城キャッスルステイ」と分散型ホテル「NIPPONIA HOTEL 大洲 城下町」を実現。大洲市の町家・古民家等の歴史的資源を活用した観光まちづくりを官民連携により実施。「観る文化財から利用する文化財へ」を掲げ、これまで税金で保全されてきた歴史的資源に必要性を生み出し活用することで保全するまちづくりへ。

<デザインのポイント>

- 1.歴史的資源を保有する民間、国や行政、神社仏閣の税金保全では残せないという課題解決のモデルである。
- 2.町の宝である価値の高い建物や古民家を複数活用し、町全体をホテルと見立てた分散型ホテルというモデル。
- 3.分散型であることで町中に回遊性が生まれる。観光消費が上がり町に新たな事業者と雇用を創出する

取組概要・実績

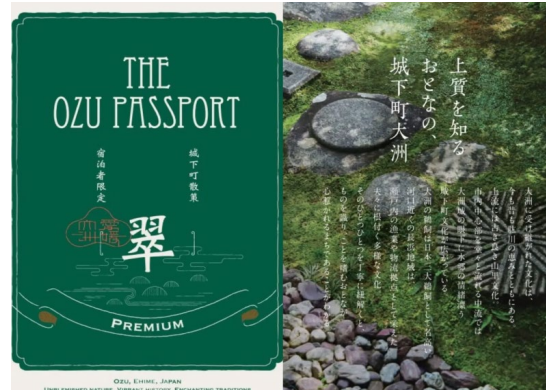
- 民間企業等を巻き込んだ高付加価値なコンテンツ造成・地域独自のCRM導入・財源確保により、**得られた収益を地域に再投資して継続的に自立・自走できる地域づくりを実現**している先進的な重点支援DMO。
- **日本初の城泊**であり、**1組単価110万円以上の「大洲城キャスルステイ」**を実施。
- LINEと連携した「大洲パスポート」を導入し、**地域内回遊を促進**。

取組詳細

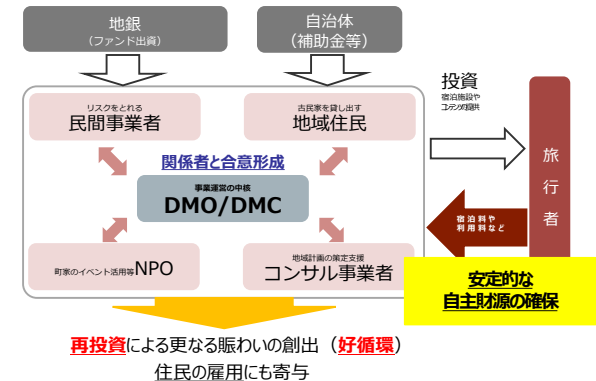
- 2020年から重要文化財「臥龍山荘」等の指定管理の受託、分散型ホテル「NIPPONIA HOTEL 大洲 城下町」など地域特性を生かした高付加価値化に取り組み、収益の増加によって地域への再投資・新規事業の創出が生まれる好循環の仕組みを構築。（再生した歴史的建造物：22棟、うちNIPPONIA HOTEL:20棟28室）
- 「大洲パスポート」の活用により、協力店舗で地域産品のプレゼント等の特典を提供し、旅ナカ・旅アトでの顧客管理をするとともにリピーター化やふるさと納税を推進。



大洲城キャスルステイ
(天守閣での城泊 入城体験)



地域独自のCRMである大洲パスポート



地域づくりのイメージ図

世界の持続可能な観光地トップ100に選定



OZU, EHIME (JAPAN)



‘Preservation and revitalization of patrimony in a Japanese castle town’

Culture&Tradition 1st



March the 7th, 2023

The Green Destinations Story Awards ITB Berlin



2023年3月7日にドイツで開催された「The Green Destinations Story Awards ITB Berlin」の「Culture & Tradition（文化・伝統保存）」部門において、日本で初めて世界1位を受賞しました。

まとめ

1. 3度の危機（市長逝去、豪雨災害、コロナ禍）を「糧」に
2. 地域課題に対し「目的」と「手段」を明確化
3. 「産官金」の座組みと役割分担・ぶれない覚悟
4. 「もったいない」を徹底活用 ※観る文化財からの脱却
5. 「若者・よそ者・ばか者（変わり者）」の活躍
6. 「まちづくり」は「かねづくり」から ※自主財源の確保
7. 経営とは「変化へ即応」スピード＋センスが必須
8. 出逢う準備なくして「ご縁」なし
9. 「サステナブル（持続可能）」≡三方よし＋働き手よし
10. 「根っこ」の誇りとワクワク感



E N D