資料２

大洲城下町再生の物語

～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）

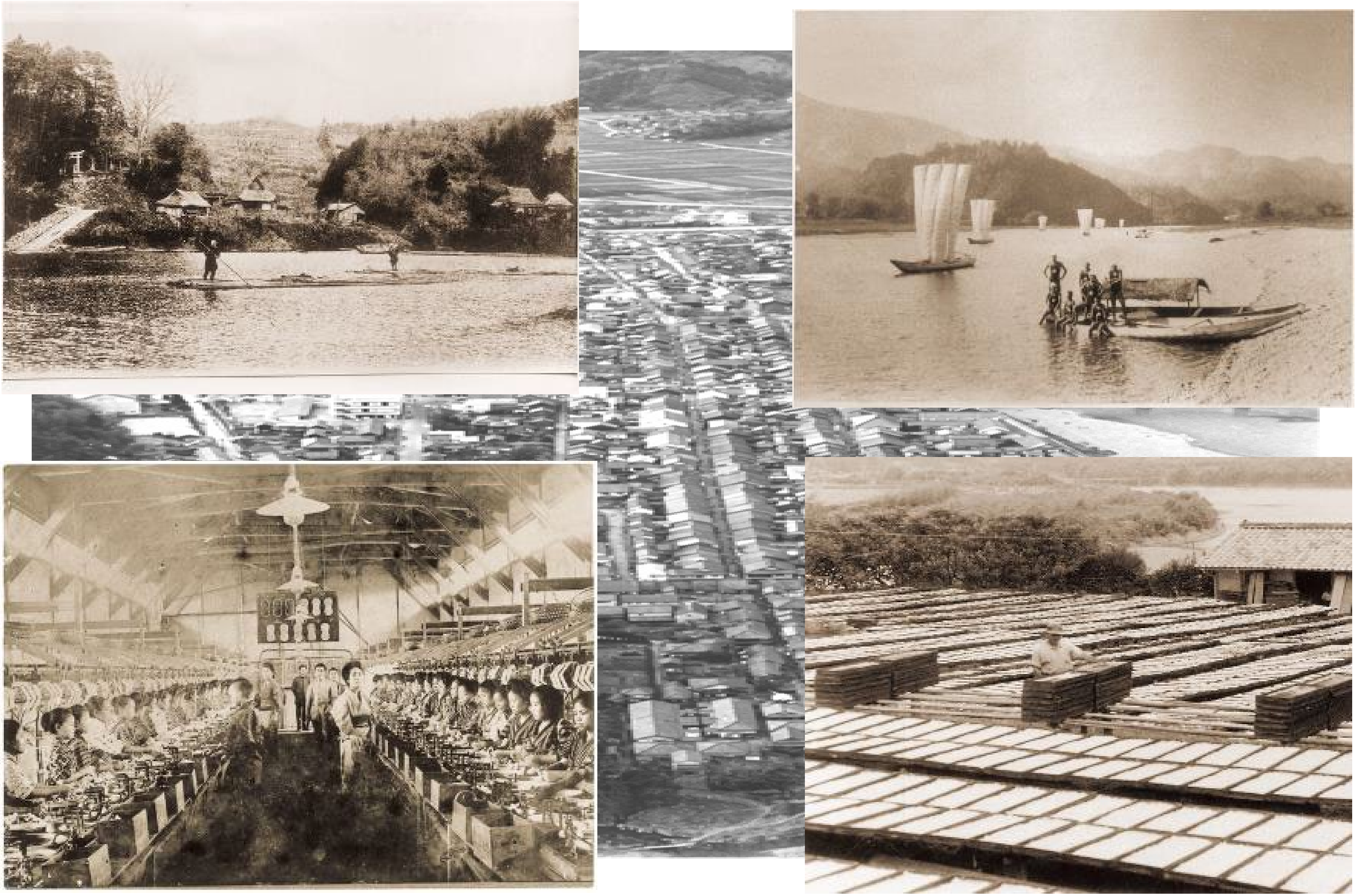
○　最終学歴　　松山商科大学人文学部社会学科
※ボクシング部

○　職　　歴

１９８４年４月　伊予銀行大分支店入行
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　ベルグアース株式会社 社外取締役（非常勤）
２０２１年４月　一般社団法人キタ・マネジメント代表理事（非常勤）
２０２１年５月　伊予銀行営業本部参与（嘱託）

○　憧れの人　　矢沢永吉（ファン歴５０年）

江戸～昭和初期の主要産業（和紙→製蝋→養蚕・製糸）



大洲盆地
城下町に残る歴史的まちなみ景観を守りたい！

大洲市の課題 2017年6月

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）限界

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なし

課題７　観光客の宿泊なし（短時間の日帰り観光のみ）

課題８　空き家・空き店舗の急増による景観悪化

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　等

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

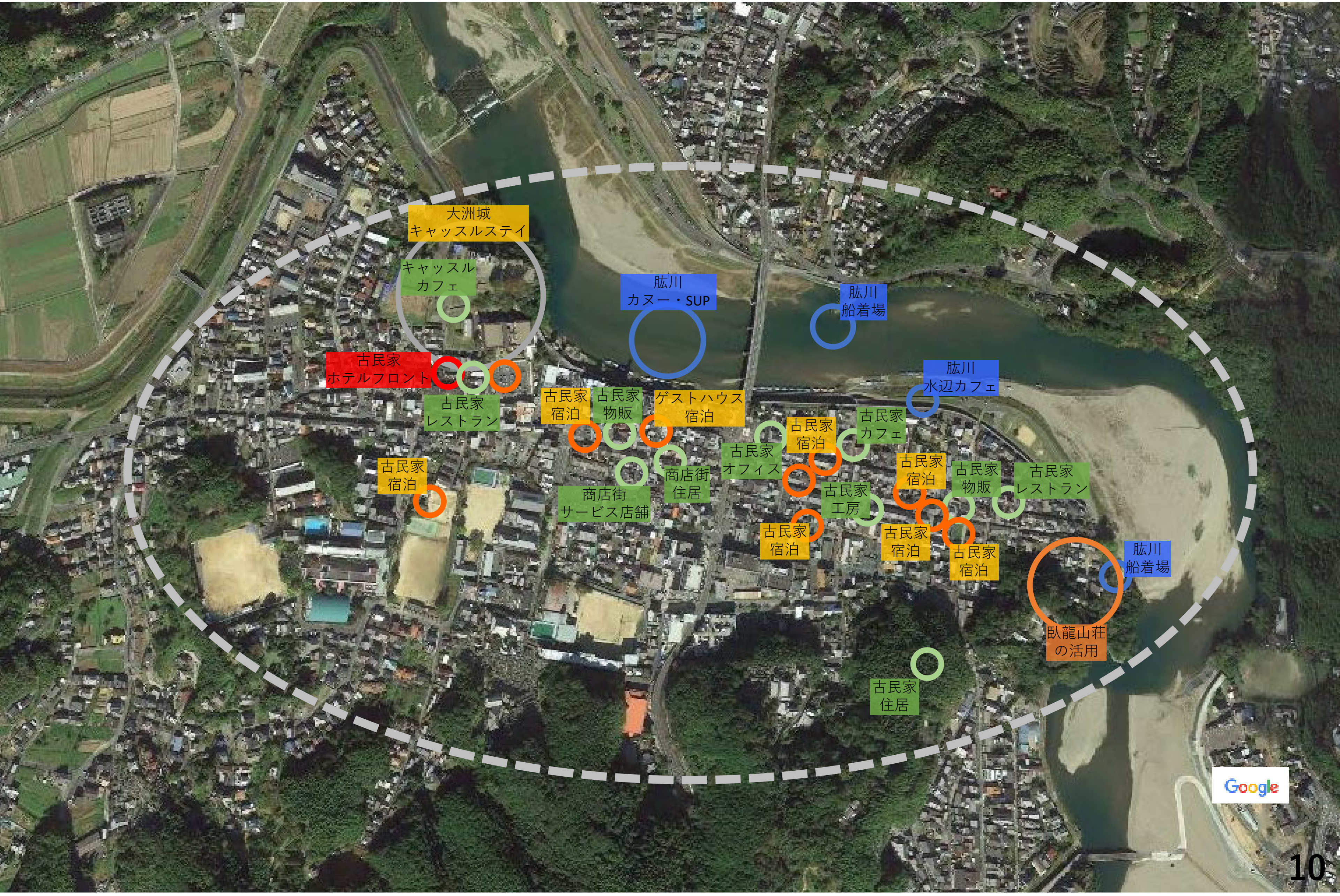
■：2017年6月　　取り壊しや新築・改築などが予定されていた物件

2017年 NPO法人YATSUGI(やつぎ)設立　※家を継ぐ

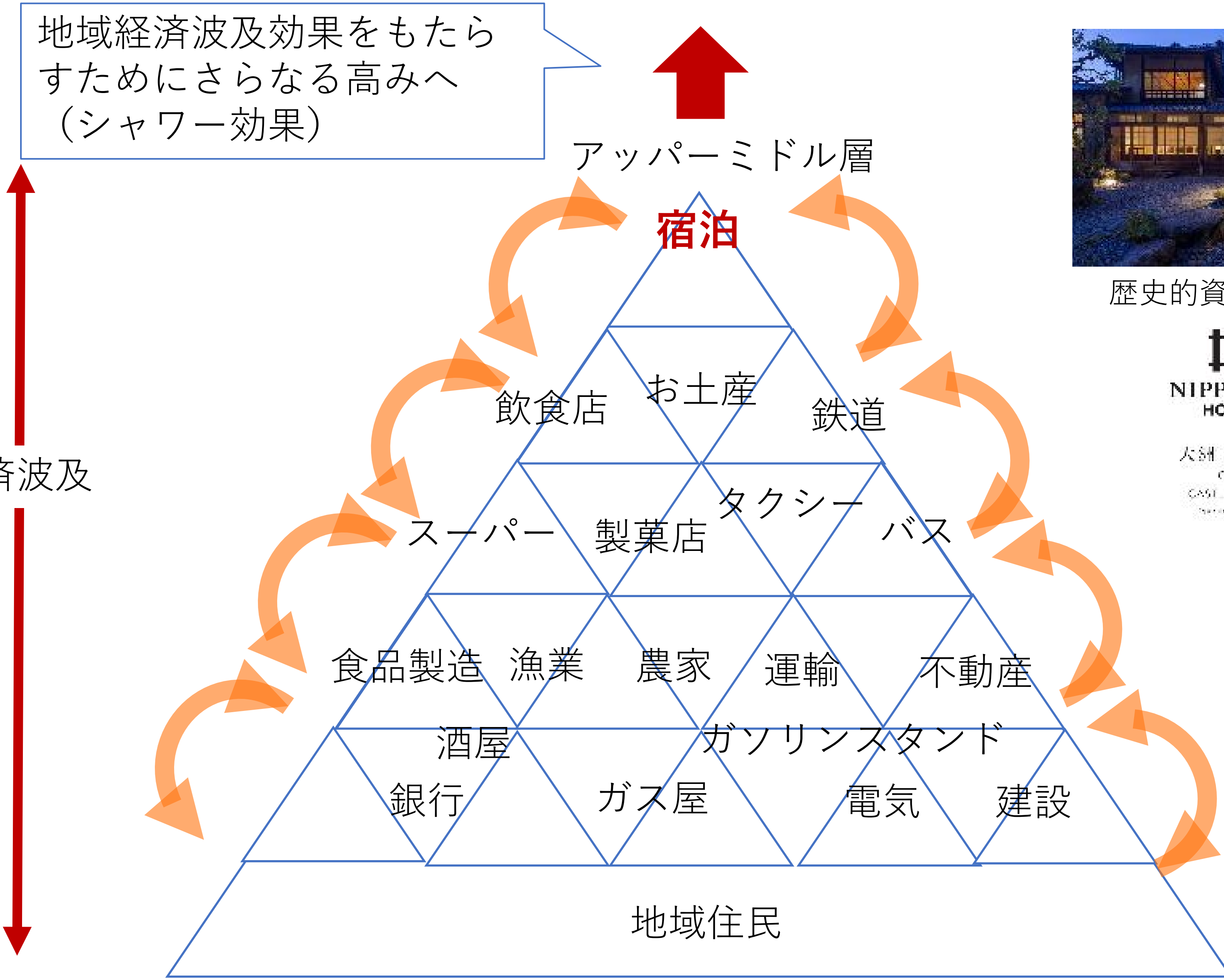
町屋活用型イベント**城下のMACHIBITO（まちびと）開催**

イベントのコンセプト「100年前の大洲を再現」

大洲城下町の分散型ホテル開発構想（モデル：丹波篠山市）



高単価ホテル誘致で地域経済への波及効果を狙う



歴史的資源を活用

NIPPONIA
HOTEL

官民連携協定締結（役割分担を明確化）

・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

VALUE MANAGEMENT	**宿泊施設の運営**等を展開し、 観光による**地域経済を牽引**
NOTE 一般社団法人ノオト 株式会社NOTE	計画策定サポート及び古民家・ **空き家活用ノウハウ**の提供 **NIPPONIA HOTEL**の商標貸与
伊予銀行	**資金提供・出向者派遣**等により 地域経済の成長発展に貢献
大洲市	**地域ＤＭＯの設立**および 地域未来投資促進法による各種 支援（**補助金獲得**等）の実施

一般社団法人キタ・マネジメントの組織概要（地域DMO）　2024年4月1日

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　二宮隆久（市長）　→　**2021年4月～２代目：髙岡公三（非常勤）**
基本金	2,000万円
総収益	273百万円（2024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**
ﾀｰｹﾞｯﾄ	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
収益事業	①観光（観光７施設の指定管理受託、ツアーガイド、視察・研修受入れ等） ②物販（指定管理施設での土産物の販売）※ふるさと納税事業は2024.3.31終了 ③不動産（古民家空き家の賃貸、駐車場管理等）
従業員数	５１人（パート含む）＋馬１頭

全体スキーム図（総事業費：約12億円）

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～

IYO BANK　MINTO機構
金融機関5行、大洲まちづくりファンド

融資・社債

NIPPONIA HOTEL
大洲 城下町
OZU
CASTLE TOWN
Operated by VMG

エリアプロモーション
せとうち
DMO 等

地域経済牽引事業者

空家の所有者

賃貸・売却

NPO法人
YATSUGI

連携

一般社団法人
キタ・マネジメント
KITA.
・指定管理業務
・旅行商品開発
・物販業務
（ふるさと納税）

㈱KITA
町家・古民家の
改修・賃貸・管理

バリューマネジメント㈱
＋
ショップ・飲食業者等

PR

観光客

町家再生・イベント活用
（ソフト活動）

一社ノオト・㈱NOTE
エリア計画・コンサル

補助金

内子・大洲エリア観光推進プロジェクト

エリアプロモーション
コンテンツ開発

ハード・ソフト支援（財源　国交付金1/2）

大洲市　内閣府・国交省

・地域再生計画　：地方創生推進交付金（内閣府）
・社会資本総合整備計画　：社会資本整備総合交付金（国土交通省）
・地域未来投資促進法　基本計画　（経済産業省）

修繕の考え方(古民家分散型ホテル整備方針)

<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。
- 水回り、照明、空調は最新設備を入れる。
- 少し壊れていたり汚れているのは“味＝日本の文化”として残す。
- 必要以上に直しすぎない。
- 耐力壁などを入れて、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）

木蝋原料(ハゼの実)保管倉庫　～江戸時代～

外壁の風合いを残したまま剥がれ落ちない特殊加工

２Ｆ　土壁と梁が魅力の寝室　MUNE棟（旧村上邸土蔵）改修後

木蝋の晒し場　MUNE棟　（旧村上邸中庭）　改修前

芝生サイトのガーデンに変貌（旧村上邸の晒し場）改修後

観る（保存）だけの文化財→活用して稼ぐ文化財へ

～旧大洲藩主末裔：加藤家住宅（1925年）～　（お殿様公園：大洲市所有）

NIPPONIA HOTEL大洲城下町スイートルームに再生

NIPPONIA HOTEL 大洲 城下町（2023年8月完成：26棟31室）

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

城下町全体が一つのホテル（道路＝廊下） 周遊消費の仕掛け

大洲市の最大課題は「知名度」

妄想会議

↓

誰もがアッと驚くコンテンツを開発

大洲城キャッスルステイ（城主体験）※120万円（2人）税別

NIPPONIA HOTEL
大洲 城下町

通算５４組（うち外国人９組）※2020.7～2024.1１.30

アメリカ、イギリス、スイス、シンガポール、インドネシア、ポルトガル、フランス

大洲城キャッスルステイ（日本初）実現までの課題

1. 建築基準法 （耐震基準等）
2. 消防法（避難通路と消火設備等）
3. 旅館業法（宿泊体験事業で開始→簡易宿所営業許可）
4. 文化財保護法（埋蔵文化財包蔵地区）
5. ９時～17時は一般公開（利用不可）
6. 火気厳禁（調理不可）
7. 冷暖房設備・トイレ・風呂なし（設置不可）
8. 市議会の承認（反対派議員の説得）
9. 市民の理解（誤った情報拡散による市民の反発）
10. お値段以上の価値提供（魅力的な体験型コンテンツ開発）

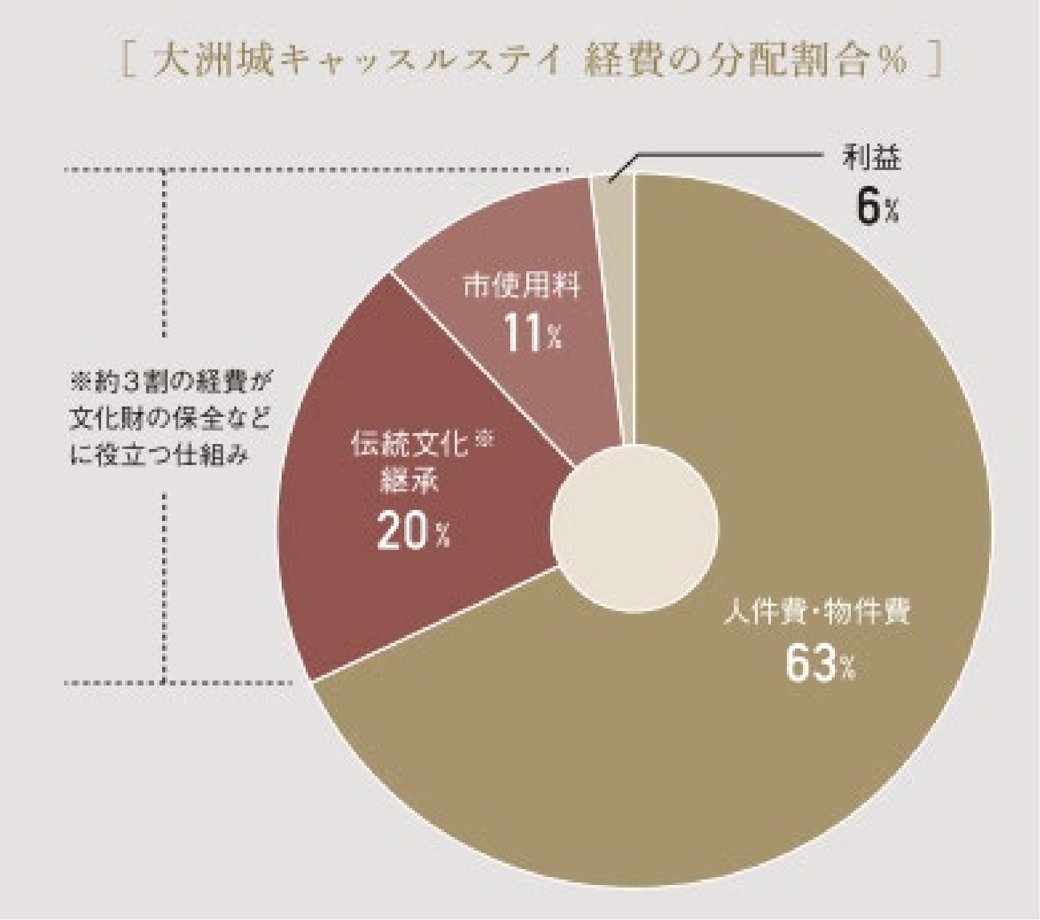
初代大洲藩主：加藤貞泰公の入城シーン（1617年）を再現

城主をお迎えする家臣団

大洲城キャッスルステイの最終利益は６％

高単価・高付加価値を提供、まちへの経済波及効果を最大化していく。

収入の３割は文化財の保全に！



NIPPONIA HOTEL

大洲まちづくり大学の開催（毎月第２火曜日：９０分間）

観光教育

小・中・高校への出前授業

観光まちづくり（大洲市肱南地区）の主な成果

2024年（R6）10月現在

域内の区　分	数　値	備　考
再生した歴史的建造物（通算）	**３2棟**	うち２か所が国登録文化財に
進出事業者数（通算）	**２７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、パン等
広告換算効果（2021～2023年度）	**約９億円**	メディア露出　１４４本 （調査：内外切抜通信社）
新規雇用者数（通算）	**１３４人**	正規４３人・非正規９１人 （うち移住25人）U12,I11,J2
経済波及効果（2020～2023年度）	**約２９億**	調査：IRC

2022年度　観光庁長官表彰　一般社団法人 キタ・マネジメント

国土交通省 観光庁

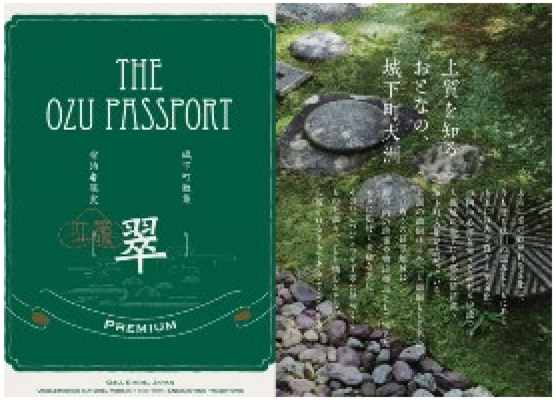
取組概要・実績

- 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「大洲城キャッスルステイ」**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。

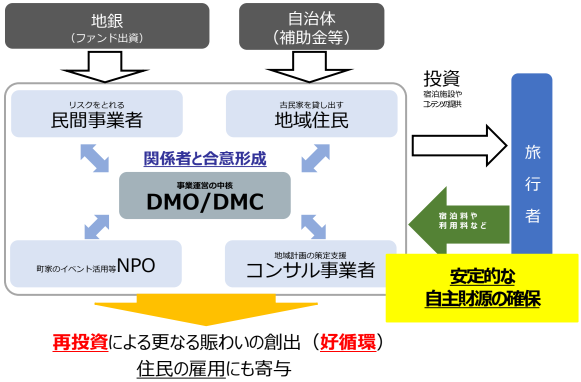
取組詳細

- 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。

大洲城キャッスルステイ
（天守閣での城泊 入城体験）

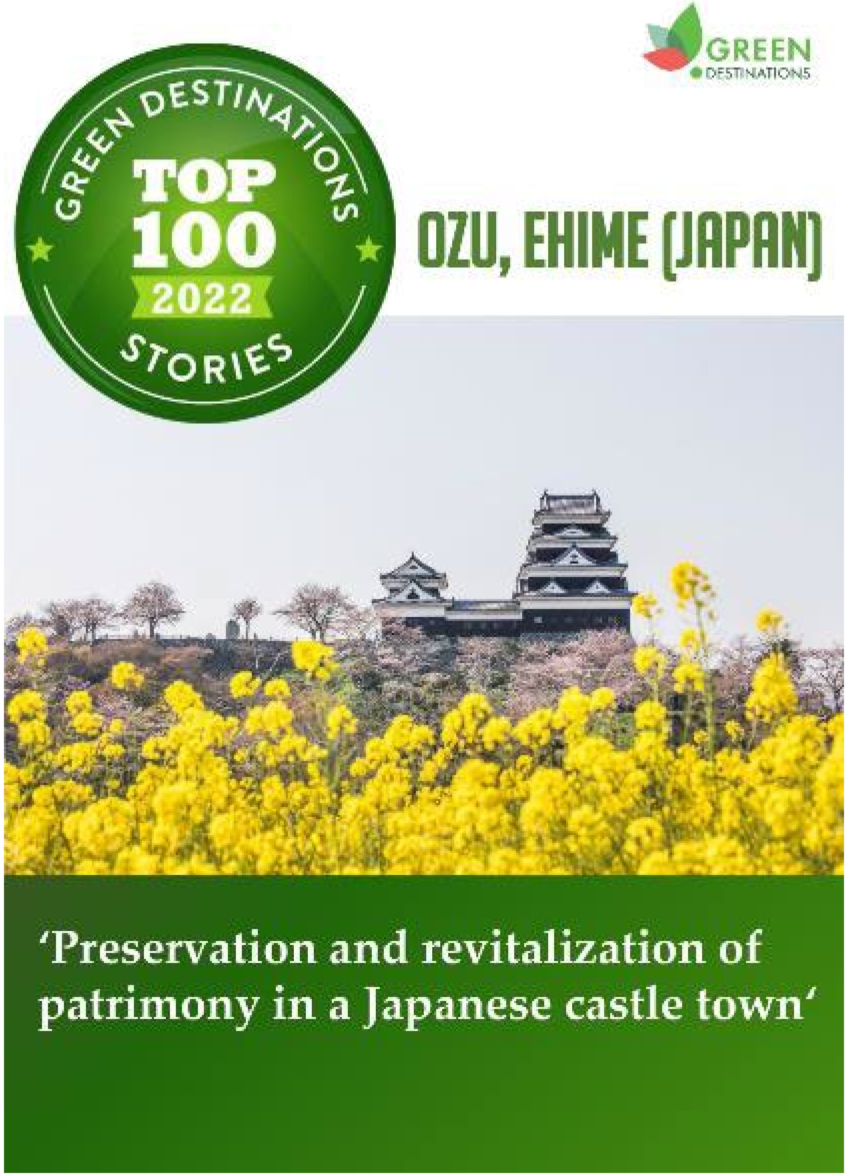


地域独自のCRMである大洲パスポート



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選定（2022・2023年）



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。

Green Destinations Story Awards @ ITB 2023
ITBベルリン GDストーリーアワード

Culture & Tradition Category
(文化・伝統保全部門) 世界1位

Story Awards Ceremony @ ITB 2023 (Diego & Inoue)
ITBベルリンでの受賞式(ディエゴ&井上)
2023.3.7

March 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・伝統保全）」部門において、日本で初めて世界１位を受賞しました。

2024年 グリーンデスティネーションズ·シルバーアワード受賞

3年目 84項目コンプライアンス

サステナブルツーリズム（サス旅）事業

メインコンテンツ

持続可能なまちづくり・まち歩き体験

※2025.1.17観光庁サステナブルな旅アワード準大賞受賞

地域事業者と住民はまちびと×　大洲城下町の探究者は旅びと

ガイド役は「紡ぎ人（つむぎびと）」

2024大洲カンパニー開設　：　関係人口創出プラットフォーム

プロジェクト例　※オンライン・コミュニティアプリFANTS活用

地域おこし協力隊・地域団体等の活躍（特に農業分野）
観光庁：第2のふるさとづくりプロジェクト

廃業した銭湯を活用

日本酒の酒米づくり

肱川でのウインドサーフィン

大洲の郷土料理を体験

空き家をDIY

農泊施設を活用・DIY

まとめ：地域DMO経営（観光まちづくり）の着眼点

1.「地域課題」を炙り出し「目的」と「手段」を明確化
2. 歴史・文化・自然・食・暮らし等が「地域の宝物」
3. 観るだけの文化財を「活用して稼ぐ文化財」へ
4. 産官金の役割分担と「ぶれない覚悟」＋スピード感
5.「若者・よそ者・変わり者（バカ者）」が活躍できる風土
6.「まちづくり」は「かねづくり（自主財源確保）」から
7.「三方よし」の「世間よし」がサステナブル・キーワード
8.「シビックプライド」醸成が「まちづくり」のゴールかも？

END