



依山温泉における宿泊・滞在施設の将来像(考察-1) (第109回月例研究会資料)

2023/07 観光リサーチ&プランニング
健康と温泉フォーラム理事 大野正人

1. 依山温泉がターゲットとする対象客層と利用形態

- (1)温泉保養を主目的、観光や野外活動を従目的とする短期～中期滞在客
 - ・こぢんまりとした温泉地でのんびりとリラックスしたい中高年夫婦。単身旅行の男女いずれも高齢化社会、未婚化社会が進むなかで増加傾向にある客層
 - 2～3泊の短期滞在や、単身者では1週間滞在など
- (2)温泉体験、田舎暮らし体験を求める短期滞在客
 - ・夏休み等は子供連れ家族客の1～2泊滞在
 - ・訪日旅行客の周遊観光途上での1～2泊立寄宿泊と温泉体験
- (3)定期的に訪れるハードリピーター（年間に数回、または月に1～2回滞在）
 - ・半定住、二地域居住をするリタイア世代
 - 月契約や年間30日利用契約等でリーズナブルに利用
 - ・テレワークの選択先として利用する勤労者とその家族
 - 1人はテレワークで長期滞在、同伴する家族は短期滞在中の温泉保養やリラックス等、同じ宿泊客でもそれぞれが異なる泊数、異なる活動内容を可能とする予約受付

2. 上記の対象客層と利用形態のために必要な機能とサービス

- (1)短期～中期滞在中を前提とした客室機能 –旅館と分散型宿泊施設の双方で対応–
 - ・ミニキッチン機能とリビング・ダイニング機能
 - (街からテイクアウト食を持ち込んだり、ケータリングを受けて客室内で食事)
 - ・高齢者や訪日外国人対応のベッドルーム
 - (伝統的な和を表現する旅館であるがベッドを設けて布団敷きサービスを省略)
 - ・基本は定員2人（ツインルーム）で単身利用にも対応、子供1～2名追加可能
 - 各旅館の客室のなかで、随時、需要に応じて「2コ1（2室を1室に改装）」として対応していく。
 - 閉鎖された旅館の客室部分をアパートメント旅館として再生
 - 温泉街の空き家を民泊のように改装
 - 全ての客室はwifi対応を強化。一部の客室はワーキングデスクを持つテレワーク対応タイプ
 - その他、今後重要となる「ペット同伴可能客室」の開発
 - ペットの温泉保養病院機能があればなお良い。

- 一部の客室は「温泉サービス付き住宅」として賃貸借契約で貸し切り提供
1(3)で述べた二地域居住をするリタイア世代向け、あるいはテレワーク客室として利用したい企業向けに提供。
この場合、別荘と同様に私物も留置する専有タイプと、利用しない日は客室として運用して利回りを得るコンドミニアムのような投資物件タイプの双方がある。

(2)滞在客向けの多様な料飲サービス

- ・泊食分離販売を基本として、滞在客がその日の気分で自由に食事を選べる予約体制とする。これには以下のバリエーションを設ける。

旅館は「1泊朝食付き料金＋地域内の外湯利用権」

分散型宿泊施設は「1人当たり室料（宿泊料金）＋地域内の外湯利用権」

- 夕食は自由にレストランで夕食、またはテイクアウトまたはケータリングで客室で食事、または旅館のレストラン
- ・レストランは各旅館内での営業タイプと地域内での独立レストランの2タイプを充実
 - 各旅館は料理人を雇用して食事サービスを充実させる従来型営業と客室のみ販売する営業のどちらかを選択
 - 街中の空き家をレストラン、バーラウンジ、カフェに改装。田舎暮らしをしたい料理人に賃貸、または運営委託
 - レストラン、旅館の厨房からのテイクアウト弁当、ケータリングサービスを付加
 - 厨房の省力化、合理化のためにセントラルキッチン（集中厨房）を設けて、そこから各旅館や分散型宿泊施設へのケータリングを行う。

※役割を終えた既存の大旅館の厨房を改装して活用できれば良い。この意味では長門湯本温泉の大規模旅館の再生と連動させる可能性もある。

これは観光客・滞在客向けに留まらず、今後増加する高齢独居老人への給食サービスと併用した事業とすることも考えられる。

ex, 箱根湯本で12軒の中小旅館を一括運営している“一の湯グループ”はそのなかの

1軒の旅館の厨房をセントラルキッチンとして、片道30分の仙石原まで毎日、食材を配送している。

(3)リラックスサービス、福祉サービス、温泉療養サービス

- ・多様な外湯の開発と、既存旅館での外来入浴客の受け入れによる入浴魅力増大
- ・今後、訪日外国人客や家族が介護する高齢者に必要となる貸し切り浴室の充実
- ・入浴の高付加価値化
 - 温浴施設を活用した健康保養入浴プログラムの開発
 - 温浴施設でのエステティック、マッサージサービス、空き家／空き店舗をエステルームとしての改装
 - 空き家／空き店舗の「貸し切り湯屋」としての改装
 - 上記のエステや貸し切り湯屋の予約を各旅館の宿泊販売とパッケージして販売できるシステム開発

(4)介護サービスの付加

- ・高齢者～後期高齢者の旅行の増加に対応して、各宿泊施設では介護サービスをオプションで対応できるようにする。
 - これは住民向け福祉サービスの実施主体が行うことが望ましい。
 - 並行して、地域一体で各宿泊施設の従業員の基本的な介護サービス人材の育成

(5)その他、滞在サービス

- ・コンビニエンス店舗の開発
 - (3)で述べたテイクアウト弁当の製造と販売を併用できる店舗が理想
 - 住民向け、及び滞在客向けの冷凍食品その他の食材の提供
 - ・住民向けサービスを滞在客も利用可能とする
 - 地域の公民館等での高齢者向けの健康作りプログラム、イベントを宿泊滞在客も利用可能とする。
 - 地域の図書館の閲覧・貸出サービスを宿泊滞在客も利用可能とする。
 - ・交通サービスと観光ガイドツアーの開発
 - 地域内シャトルバス、定期巡回お買い物バス等の滞在客と住民向け提供
 - 長門湯本温泉との定期シャトルバスによる相互利用の促進
 - 周辺観光地への半日観光ガイドツアー、1日観光ガイドツアーバスの運行
- ※ オンデマンドバスシステム等、MaaSの開発

3. 必要となる機能とサービスを地域全体で提供するまちづくり

以上に述べた様々な機能、サービスは個々の旅館等の宿泊施設や料飲店舗等の小規模事業者が個別に対応していくことは資金的にも運営効率的にも困難である。

そこで、第一に必要なのは「分散型宿泊施設」の発想であり、必要な機能とサービスがどの客室に泊まった人も利用可能、予約可能とする販売と運営の仕組みである。

具体的には地域経営会社がビジターセンターとして機能し、全ての客室、料飲店舗、エステや貸し切り湯屋、観光体験等の予約管理を行えるようにすることである。

この場合、各経営主体と地域経営会社はそれぞれの経営事情に応じて施設の売却、賃貸借、あるいは運営委託、販売提携等の様々な事業スキームとするとともに、観光庁の高付加価値化事業等と呼び水として外部からの投資資金の導入を図ることも考えられる。

最後にこれらの「分散型宿泊施設」で長期滞在を行いたくなるための環境作りが行政の役割であり、これには、

- ・温泉街の街並み環境整備と個々の施設の改装等への助成
- ・保養滞在活動で重要な「自然環境を楽しむ遊歩道」と「小公園」の整備が重要となる。

■温泉街の機能の将来像

－旅館、分散型宿泊施設（客室）、料飲店舗等の相互乗り入れ

