

# 地方創生 × 分散型ホテル

—アフターコロナに向けた岡山県観光活性化の提案—

---

チームおかりか  
赤木、片山、千足、柚ノ木

# 目次

岡山県の動向

施策提案

分散型ホテル

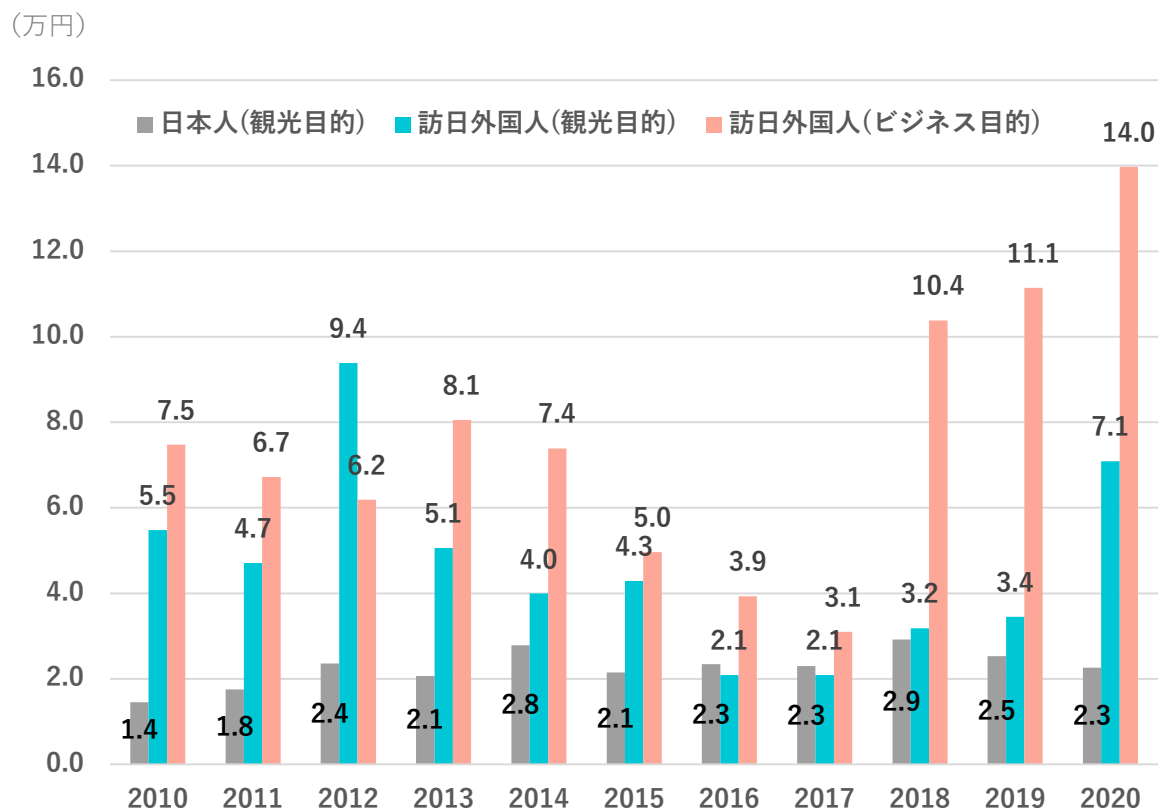
分散型ホテル具体例

岡山県の候補地

# 岡山県の動向

## —訪日外国人調査—

### ①岡山県における宿泊客の観光消費額単価



出典：国土交通省観光庁/共通基準による観光入込客統計（2010～2020）

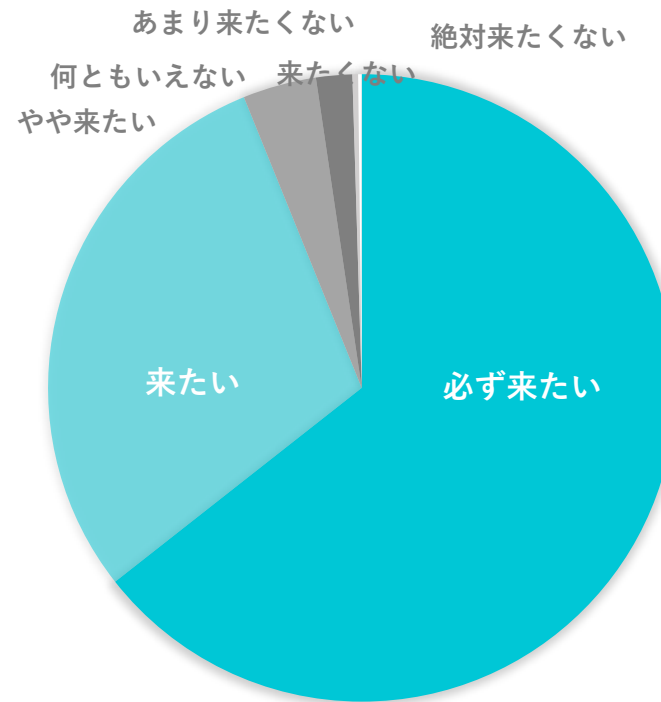
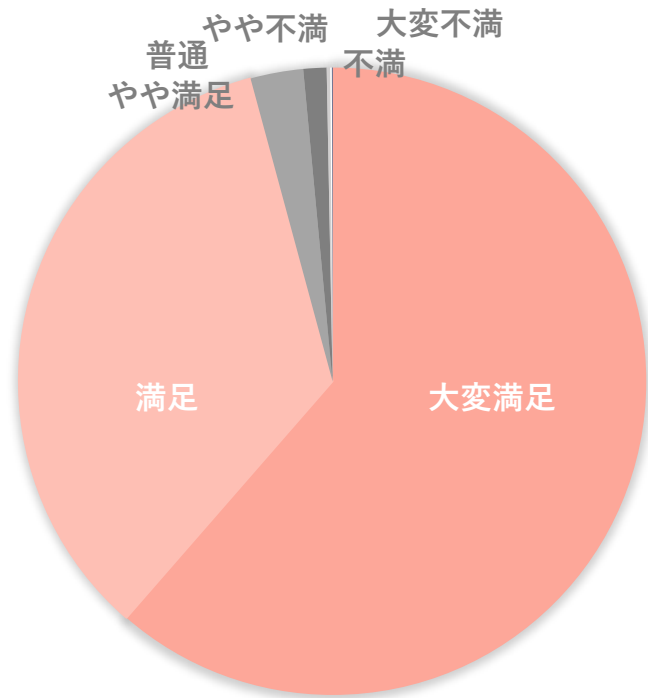
- 岡山県における日本人宿泊客の消費額単価は毎年ほぼ一定である。
- 外国人宿泊客の消費額単価は日本人と比較して高い水準にある。
- 最新の2020年では、日本人（観光目的）と外国人（観光目的）との間でおおよそ3.1倍の違いがある。
- 同じ訪日外国人でも観光目的とビジネス目的とでは、後者の方が高くなる傾向がある。

外国人宿泊客が増えれば増えるほど大幅な観光収入増が見込める。

# 岡山県の動向

## —訪日外国人調査—

### ②訪日旅行の満足度及び再訪意向



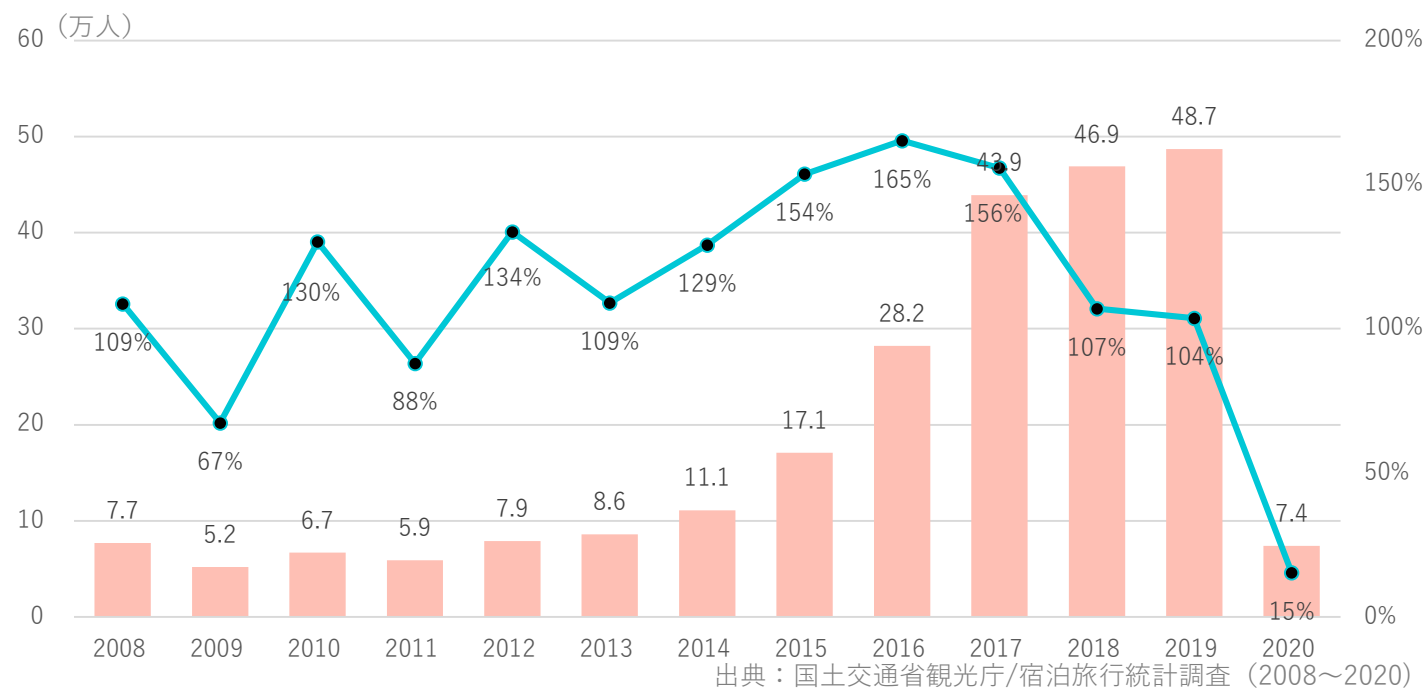
出典：国土交通省観光庁/訪日外国人消費動向調査（2019）

- 大変満足55%、満足39.7%と訪日外国人の約**95%**が訪日旅行を満足と回答した。
- 再訪意向の調査結果からは、約**94%**の人が「また日本を訪れたい」と答えた。

# 岡山県の動向

## — 訪日外国人調査 —

### ③岡山県の外国人延べ宿泊者数の推移



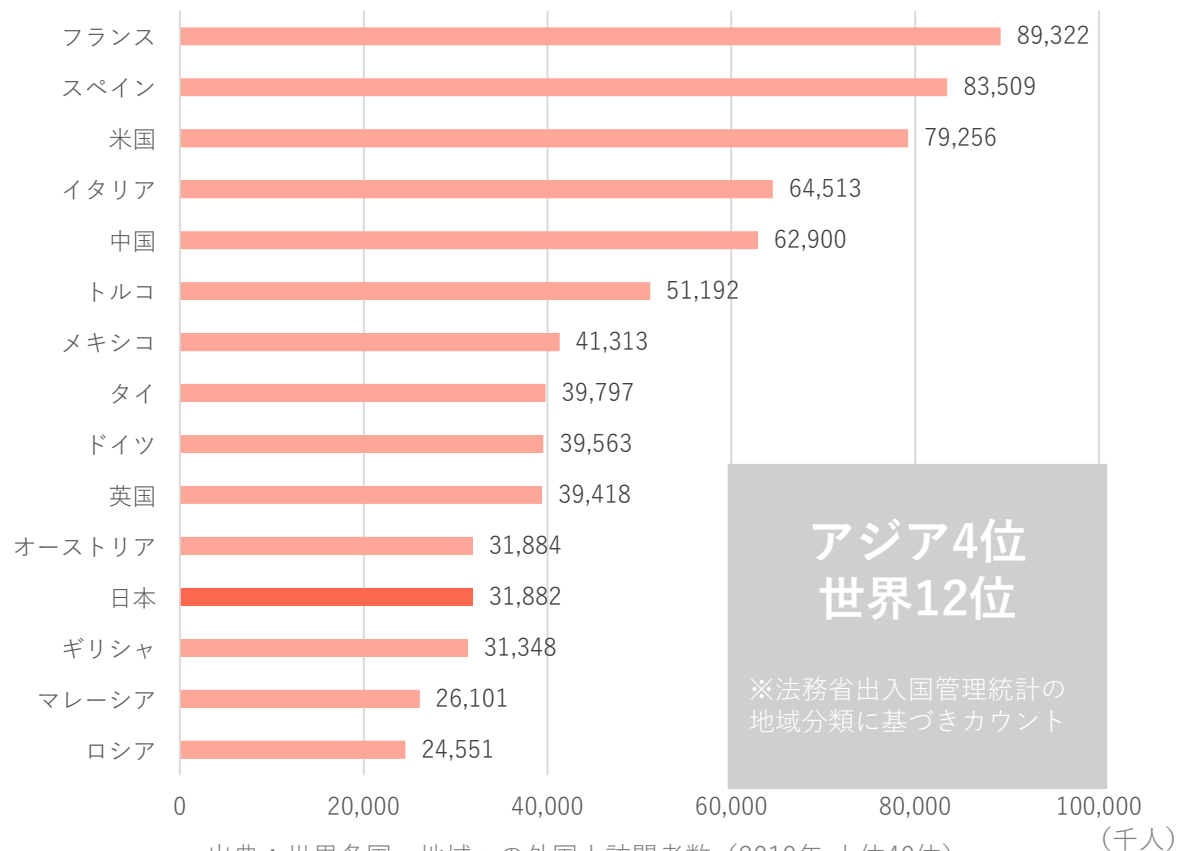
- 岡山県内の外国人宿泊者数は、2012～2019年までは毎年増加傾向。
- 2020年は前年比△85%と、2012年以前の水準まで落ち込んだ。
- 新型コロナウイルス感染症の影響とみられ、2021年以降も引き続き影響が及ぶと考えられる。

With コロナの今の時代、また後々のアフターコロナに向けて、感染防止に配慮した宿泊形態及び運営方法を考える必要がある。

# 岡山県の動向

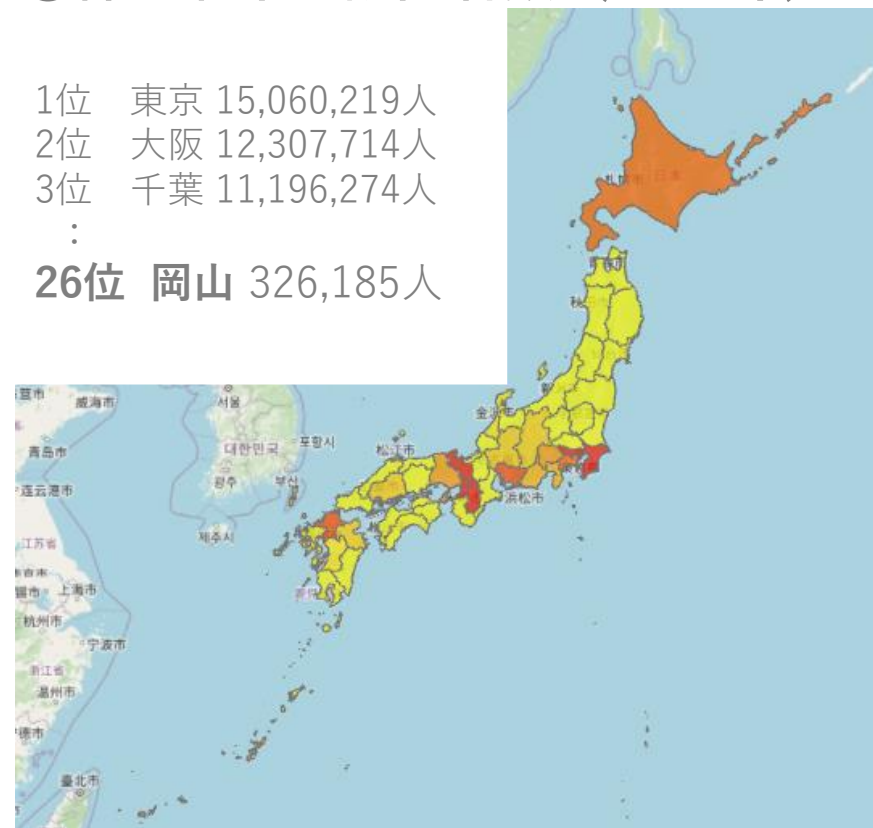
## —訪日外国人調査—

### 世界各国・地域への外国人訪問者数（2019年）



### ④都道府県別訪問者数（2019年）

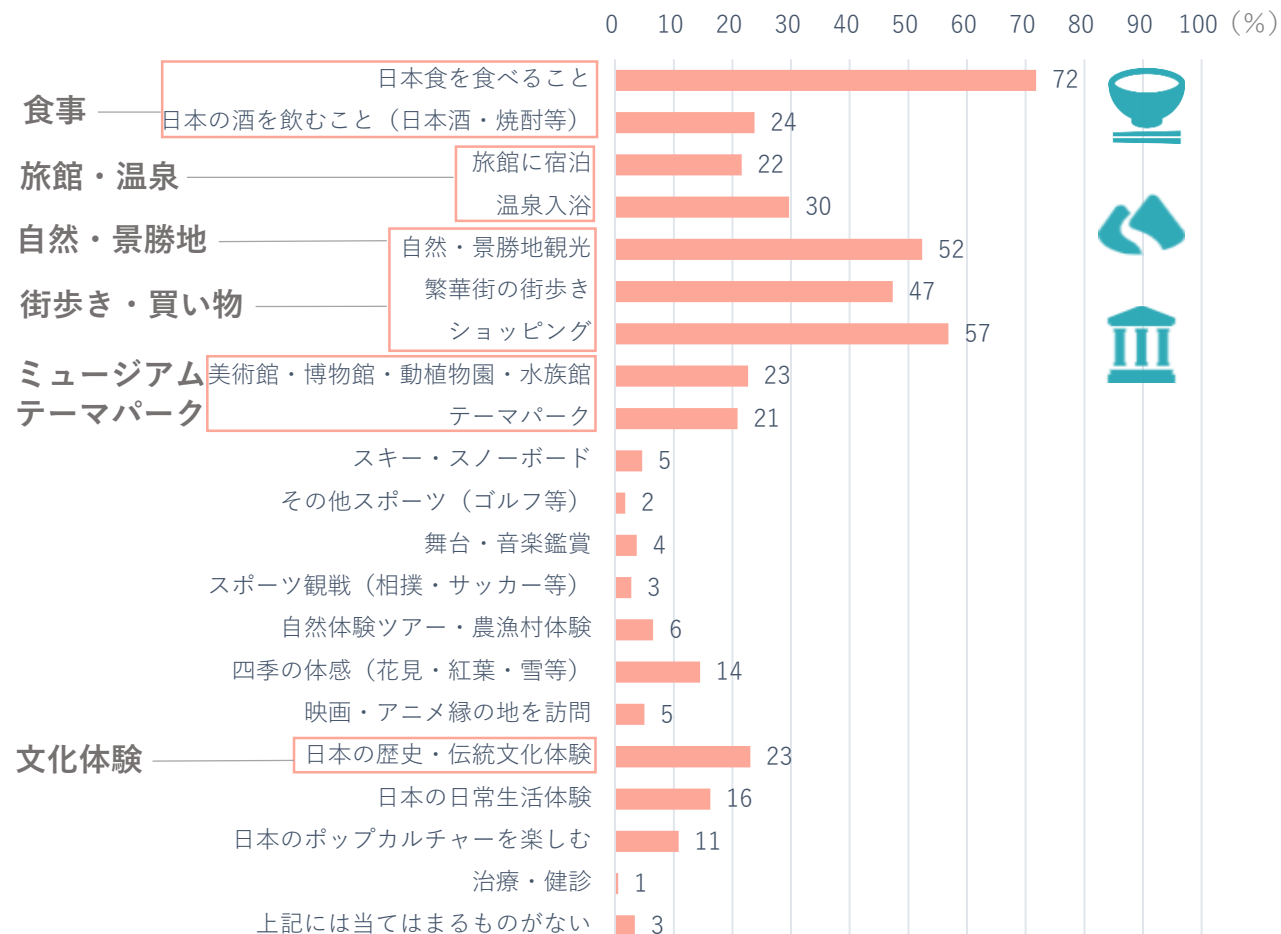
1位 東京 15,060,219人  
2位 大阪 12,307,714人  
3位 千葉 11,196,274人  
:  
26位 岡山 326,185人



外国人観光客の旅行先は人気の都道府県に集中している傾向がある。主要観光都市以外への地方旅行は少ない。

# 岡山県の動向

## —訪日外国人調査—



出典：国土交通省観光庁/訪日外国人消費動向調査 (2019)

### ⑤訪日時に期待されること

- 「日本食を食べること」**72%**が最も高い。
- 次いでショッピングや自然/景勝地観光、繁華街の街歩きが高い。
- その他、旅館への宿泊や温泉入浴、日本の歴史/文化体験など日本独自の文化体験が訪日時に期待されていることがわかる。

※左は日本を訪れる前に外国の方が期待していたことで、20%以上のものを囲んだ。

地方でしか味わえない、その地域特有の伝統文化が体験できる観光・宿泊であることが必要

# 岡山県の動向

## —観光資源—

### ⑥中国地方の「観光資源台帳」資源ランクについて見てみる

資源ランクS：「日本を代表する資源であり、世界に誇示しうるもの」

資源ランクA：「S級に準じ、日本を代表する資源であり、日本のイメージの基調となるもの」

県名	岡山県	鳥取県	島根県	広島県	山口県
資源ランク S	1	0	1	3	0
資源ランク A	7	3	5	4	3

出典：日本交通公社「観光資源台帳」



## 岡山県の動向

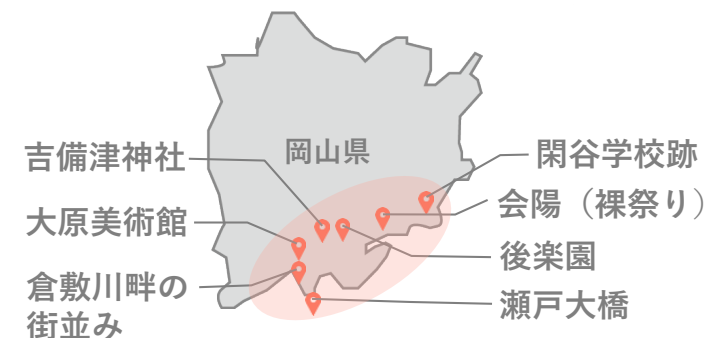
## —観光資源—

都道府県	市町村名	資源名称	資源ランク
広島・岡山・香川	広島市/倉敷市/今治市/他	瀬戸内海の多島景観	S
岡山	岡山市	吉備津神社	A
岡山	岡山市	後楽園	A
岡山	岡山市	会陽（裸祭り）	A
岡山	倉敷市	倉敷川畔の街並み	A
岡山	倉敷市	大原美術館	A
岡山	倉敷市/坂出市	瀬戸大橋	A
岡山	備前市	閑谷学校跡	A

※資源ランクS、Aのみ抽出

出典：日本交通公社「観光資源台帳」

岡山県単体資源でのSランクが存在していないが、Aランクは多い。  
瀬戸内海の複合景観でSランクを獲得したように、**点在している建物や観光スポットを繋ぎ、1つの大きな観光地として巡ってもらうことが効果的。**



# 岡山県の動向

## —空き家問題—

### ⑦岡山県空き家の現状

空き家は高齢化社会の進行、人口減少によって年々増加



岡山県の政令指定都市である岡山市の空き家が住居数に対し、どれほどの割合を占めているか、

$$\text{(空き家数} \div \text{住居数)} \times 100 = \text{空き家率 (\%)} \quad \text{特別区部} \cdot \cdot \cdot \text{東京都23区の総称}$$



で表し、ほかの政令指定都市（特別区部を含む）のある県と政令指定都市（特別区部を含む）と比較してみる。

特別区部・・・東京都23区の総称

# 岡山県の動向

## —空き家問題—

政令指定都市(特別区部を含む)のある  
県の空き家率の分析結果

地域	総数	空き家	空き家率
北海道	2,807,200	379,800	14
宮城県	1,089,300	130,500	12
埼玉県	3,384,700	346,200	10
千葉県	3,029,800	382,500	13
東京都	7,671,600	809,900	11
神奈川県	4,503,500	484,700	11
新潟県	994,500	146,200	15
静岡県	1,714,700	281,600	16
愛知県	3,481,800	393,800	11
京都府	1,338,300	171,800	13
大阪府	4,680,200	709,400	15
兵庫県	2,680,900	360,200	13
岡山県	916,300	142,500	16
広島県	1,430,700	215,600	15
福岡県	2,581,200	328,600	13
熊本県	813,700	111,900	14

政令指定都市(特別区部を含む)の  
空き家率の分析結果

地域	総数	空き家	空き家率
札幌市	1,051,400	125,400	12
仙台市	575,000	63,800	11
さいたま市	608,700	57,500	9
千葉市	478,900	57,900	12
特別区部	5,520,000	572,900	10
横浜市	1,835,800	178,300	10
川崎市	777,800	73,800	9
相模原市	349,700	36,200	10
新潟市	373,900	48,400	13
静岡市	333,100	47,900	14
浜松市	359,600	46,700	13
名古屋市	1,234,600	156,900	13
京都市	821,000	106,000	13
大阪市	1,675,900	286,100	17
堺市	404,400	54,800	14
神戸市	820,100	109,200	13
岡山市	367,200	53,200	14
広島市	612,100	73,000	12
北九州市	501,800	79,300	16
福岡市	893,600	94,200	11
熊本市	362,100	43,500	12

出典:e-Stat 政府統計の総合窓口 住宅・土地統計調査

## 岡山県の動向

## —空き家問題—

都道府**県**単位の分析結果の上位

1位	岡山県	16%
	静岡県	
3位	大阪府	15%
	広島県	
	新潟県	
	：	

**市**単位の分析結果の上位

1位	大阪市	17%
2位	北九州市	16%
3位	岡山市	14%
	堺市	
	静岡市	
	：	

岡山は県単位、市単位でも**空き家率が高い**

# 施策提案 —データ分析の総合及び施策の内容—

以上より、以下のような解決策が提案できる。

- ①外国人宿泊客の方が日本人宿泊客よりも消費額単価が高い水準にある。

**消費額の高い外国人宿泊客をターゲットにし、観光業の発展と地域の活性化を狙うこと。**

- ②訪日旅行の満足度及び再訪意向は非常に高く、海外に人気であるといえ

- ③岡山県の外国人宿泊者数はコロナ前の2019年までは増加傾向、コロナ後は前年の85%減となった。

**アフターコロナに向けて感染防止に十分配慮した観光・宿泊運営ができること。**

- ④外国人観光客の旅行先として地方への旅行は少ない。

- ⑤訪日時は日本食や街歩き、旅館への宿泊やその他日本の歴史・伝統文化体験が期待されている。

**地方でしか味わえない、その地域特有の伝統文化が体験できる観光・宿泊であること。**

- ⑥岡山は魅力的な観光資源にあふれているものの、それらは県内各地に散らばる形になっている。

**点在している建物や観光スポットを繋ぎ、1つの大きな観光地として巡ってもらうこと。**

- ⑦岡山は県単位、市単位ともに空き家率が高い。

**空き家を有効利用したまちづくりを行い、空き家問題解消に貢献すること。**

# 施策提案

消費額の高い外国人宿泊客をターゲットにし、観光業の発展と地域の活性化を狙うこと。  
アフターコロナに向けて感染防止に十分配慮した観光・宿泊運営ができること。  
地方でしか味わえない、その地域特有の伝統文化が体験できる観光・宿泊であること。  
点在している建物や観光スポットを繋ぎ、1つの大きな観光地として巡ってもらうこと。  
空き家を有効利用したまちづくりを行い、空き家問題解消に貢献すること。

考えられる施策の例：「農泊」「テラハク」「休暇村」「分散型ホテル」

## 「分散型ホテル」の提案

三密を避けて宿泊し、また地域の日常や文化を体験することができ、空き家問題にも貢献する。

# 分散型ホテル

—分散型ホテルとは—

## アルベルゴ・ディフーズ

- イタリア、ジャンカルロ・ダッラーラ教授が提唱
- 大地震により廃村の危機に直面した集落復興



出典：アルベルゴ・ディフーズ・ジャパン オフィシャルサイト

# 分散型ホテル

## —分散型ホテルとは—

- 廃屋や空き店舗をリノベーションし、レセプション、客室、食堂機能を分散
- 町をまるごと1つのホテルに
- 分散することで町全体にお金を落とす



出典：アルベルゴ・ディフーズ・ジャパン オフィシャルサイト



# 分散型ホテル — メリット、効果性 —

## 観光地側

- **街全体の活性化…観光客を一つの建物に囲い込まない**  
→観光客が街へ出ていきやすく、飲み屋や土産物屋への集客に繋がり、街全体が儲かりやすい。
- **空き家問題の解消…古民家や空き家などを活用するケースが多い**  
→新しくホテルを建てる必要がないため、景観を壊すことなく宿泊施設を増やせる。
- **地方創生…地域活性にも期待が持たれている**  
→地域の知名度を上昇させることで、地方移住者の増加を狙い地方の人口減少抑止に繋がられる。

## 宿泊者側

- **訪問先の住人になったような気分で宿泊可能**  
→町全体でホテルの役割を果たし、地域の伝統文化を体験しつつ暮らすように泊まれる。
- **オーバーツーリズムにならずに三密回避**  
→宿泊施設は小規模でキャパシティに限界があり、感染防止に配慮した体制が整っている。

# 分散型ホテル

## ー必要条件ー

### 「アルベルゴ・ディフーズ10のきまり」

1. 一つの事業者が、一括して経営・管理する
2. 宿泊施設として、プロフェッショナルで心のこもったサービスを提供する
3. 既存の建物の再利用した物、またその建物が以前から人が暮らしてきた村、町に存在していること
4. 飲食サービスを伴う食事処、レセプション、共同スペース、喫茶やバーコーナー等の施設の設置
5. 建物間は宿泊客の移動が負担にならない距離に、レセプションのある母屋と別棟の距離は200m以内が目安
6. 活気あるコミュニティづくりに寄与すべき存在であること、無人であってはならない
7. ありのままの環境があること、直面する現実と地域の文化が融合していること
8. 地域の伝統的なアイデンティティを大切にし、それらが安定してサービスに反映されていること
9. 地域や地域文化と一体化した経営であること
10. アルベルゴ・ディフーズとしての誇りと、アルベルゴ・ディフーズ同士の連帯意識を持って活動すること

出典：アルベルゴ・ディフーズ・ジャパン オフィシャルサイト

ここから、分散型ホテル建設の際に前提条件の元になるきまりを抜き出す

# 分散型ホテル

## ー必要条件ー

「アルベルゴ・ディフーズ10のきまり」より3、7、8、9の4つを抽出。ここから3つの前提条件を設定。



1) 伝統的、文化的、歴史的に重要な地域であること



2) 空き家等の再利用できる既存の建物が存在すること  
(文化や歴史、昔の暮らし等を感じられればなお良し)



3) 特産品などの地域特有のものが存在していること

# 分散型ホテル具体例

日本での認定地が…岡山県に！

岡山県 矢掛町 が  
「アルベルゴ・ディフーズ・タウン」に  
認定（アジア初！）

# 分散型ホテル具体例

## 矢掛町



1) 300年以上変わらない街並み



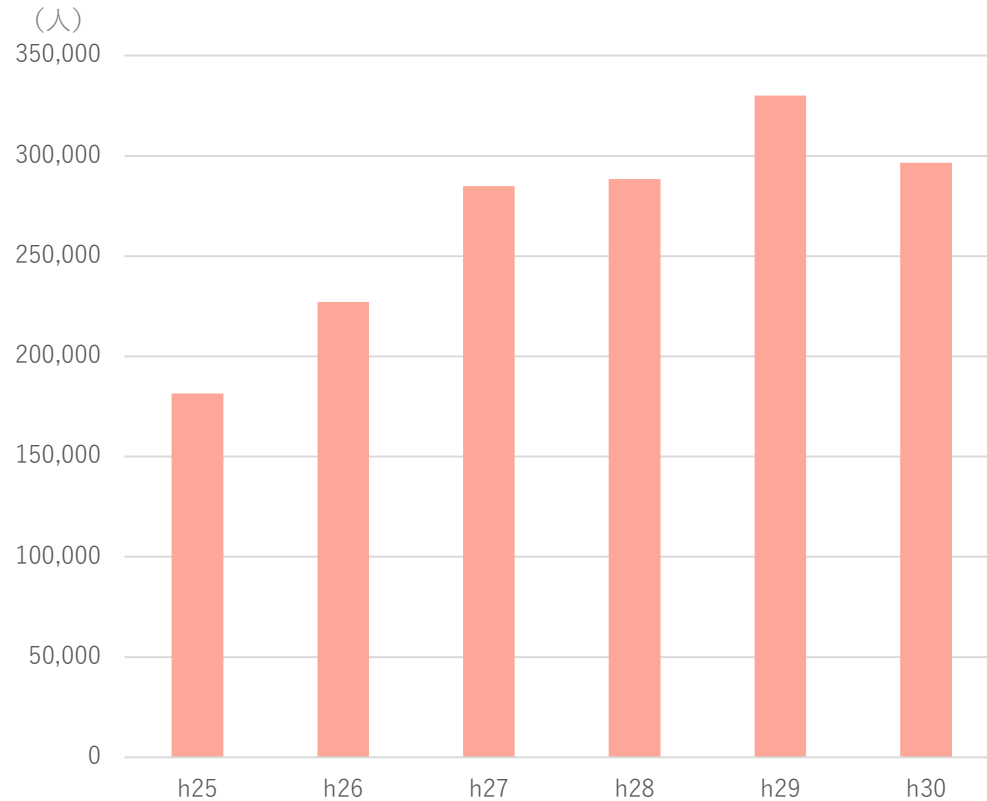
2) 宿場町の空き家活用



3) 矢掛町認定品ブランド

# 分散型ホテル具体例 —観光客数増加—

## 矢掛町 観光入込客数推移



H26:観光事業開始

H27:矢掛屋営業開始による増加

H30:西日本豪雨災害発生による減

出典：日本版DMO形成・確率計画

# 岡山県の候補地 —分散型ホテルの条件を満たす地域—

## 津山市

- 〒 城下町の風情を残す町並保存地区
- ≡ H.25調査:50,350件中9,010件
- 🍷 さば寿司、そずり鍋、煮ごごり

## 瀬戸内市

- 〒 牛窓町は朝鮮通信使の寄港地
- ≡ 瀬戸内市公式HP掲載 258件
- 🍷 オリーブ、唐子踊り

## 新見市

- 〒 御殿町は江戸時代からの町並み
- ≡ 御殿町周辺空き家数4件
- 🍷 新見庄米、千屋牛肉、ピオーネ

## 美作市

- 〒 参勤交代で利用された因幡街道
- ≡ H.25調査:14,550件中3,860件
- 🍷 キラリモチ、清酒「武蔵の里」

## 備前市

- 〒 日本六古窯の1つ備前焼の産地
- ≡ 備前市公式HP掲載 26件
- 🍷 備前焼、特別史跡旧閑谷学校

## 勝央町

- 〒 坂田金時終焉の地
- ≡ H.25調査:140件中26件
- 🍷 黒大豆「作州黒」、作州栗

## 美咲市

- 〒 日本の棚田百選に選ばれた棚田
- ≡ H.25調査:6,270件中970件
- 🍷 たまごかけごはん、桜湖焼

## 吉備中央町

- 〒 円城寺を中心に発展した門前町
- ≡ 吉備中央町公式HP掲載 11件
- 🍷 ブルーベリー、加茂川キムチ、松茸

## 岡山市（東区）

- 〒 昭和レトロな看板建築が残る町並み
- ≡ 町並み周辺の空き家4件
- 🍷 はだか祭り、有名映画ロケ地

出典：p.29参照

# 岡山県の候補地 — 候補地の考察：津山市の場合 —

## 津山市城東地区



開

1) 伝統的、文化的、歴史的に重要な地域であること

城下町の風情を残す町並み保存地区。格子戸やなまこ壁、卯建のある町屋が軒を連ねる。作州城東屋敷、城東むかし町家などは内部見学が可能。平成25年に国の「重要伝統的建造物群保存地区」に選定された。

出典：岡山県津山市観光素材集



建

2) 空き家等の再利用できる既存の建物が存在すること

平成27年から平成28年の津山市全体の空き家件数は47,921件中3,336件。城東地区に絞ると881件中121件。空家率は13.7%と津山市内29地区中2番目に多い。

出典：2章 本市の空き家等を取りまく現状と課題 - 津山市



葉

3) 特産品などの地域特有のものが存在していること

津山市特産品：さば寿司、干し肉、そずり鍋、煮こごり、作州餅



# 岡山県の候補地 — 候補地の考察：津山市の場合 —

津山市観光協会の作成した資料からも同様の結果が得られる。

	外部環境	内部環境
<b>プラス面</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>我が国の訪日外国人旅行客数は過去最高を記録。</li> <li>オリンピック、パラリンピック、万博など国際的なイベントの開催。</li> <li><b>岡山県内の国内及び外国人観光客の増加。</b></li> <li>国を挙げて観光立国の取組が加速。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>津山城を中心に現存する歴史的資源が豊富。</b></li> <li>ボランティアガイド、鉄道OB会など観光施策を下支えする観光参画予備層が存在。</li> <li>多岐に渡る歴史的祭り、観光イベントの存在。</li> <li>歴史、鉄道、郷土出身の著名アーティストなどコアのファンを要する観光コンテンツの存在。</li> </ul>
<b>マイナス面</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>観光誘客にかかる地域間競争の激化。</li> <li>国内の人口減少。</li> <li>地域外からの公共交通アクセスが不十分。</li> <li>ソフト面では市民や事業者の来訪者受入れマインド。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>通過型の観光が主となっているため、宿泊を伴う観光客の滞在時間を伸ばす取組が必要。</b></li> <li><b>多様な施設や個別のコンテンツを束ねたエリア全体の観光戦略</b>を策定、推進する機能が不足。</li> <li>本市観光の魅力についての情報発信不足。</li> </ul>

出典：観光地域づくり法人形成・確立計画 1. 観光地域づくり法人の組織

# 岡山県の候補地 —候補地の考察：津山市の場合—

- 矢掛町観光入込客数推移より、矢掛屋営業開始から1年経過25%増
- 平成30年津山市観光動態入込客数 1,969,000人

出典：観光地域づくり法人形成・確立計画 1. 観光地域づくり法人の組織

矢掛町の分散型ホテル導入後の人口増加を参考に、翌年25%増を見込むと  
 $1,969,000(\text{人}) \times 0.25$

**492,250人の増加が見込めると予想** 

# まとめ

## 外国人

- 消費額単価の高さ
- 満足度/再訪意向の高さ
- 伝統文化体験の需要

メインターゲットに！

## 岡山県

- 宿泊者数減
- 観光資源が点在
- 空き家問題

コロナに配慮した宿泊策を！

### 分散型ホテル導入の条件

- 1) 伝統的、文化的、歴史的に重要な地域であること
- 2) 空き家等の再利用できる既存の建物が存在すること
- 3) 特産品などの地域特有のものが存在していること

点在する観光資源を結ぶ

空き家を活用 



## 分散型ホテルの導入



- 観光収入増
- リピート客確保
- 伝統文化体験の提供が可能
- 宿泊者数回復
- 周遊性
- 空き家解消

# 参考

- 国土交通省観光庁/共通基準による観光入込客統計（2010～2020）  
<https://www.mlit.go.jp/kankocho/siryou/toukei/irikomi.html>
- 国土交通省観光庁/訪日外国人消費動向調査（2019）  
<https://www.mlit.go.jp/kankocho/siryou/toukei/syouthityousa.html>
- 国土交通省観光庁/宿泊旅行統計調査（2008～2020）  
<https://www.mlit.go.jp/kankocho/siryou/toukei/shukuhakutoukei.html>
- 世界各国・地域への外国人訪問者数（2019年 上位40位）Comparison of Inbound Tourism by Country/Area for 2019  
[https://www.jnto.go.jp/jpn/statistics/visitors\\_ranking.pdf](https://www.jnto.go.jp/jpn/statistics/visitors_ranking.pdf)
- 外国人訪問分析 / マップ – RESAS 地域経済分析システム  
<https://resas.go.jp/tourism-foreigners/#/map/6.321928094887362/34.76428181/133.11967115/33/33100/100/0/0.8/2019/1/-/-/1/-/-/>
- 日本交通公社/観光資源台帳  
<https://www.jtb.or.jp/research/theme/resource/tourism-resource-list/>
- 住宅・土地統計調査 平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 全国・都道府県・市区町村  
<https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0003355276>
- アルベルゴ・ディフーズ・ジャパン オフィシャルサイト  
<https://albergo-diffuso-japan.jp/>
- Wikipedia  
<https://ja.wikipedia.org/wiki>
- 日本版DMO形成・確率計画  
<https://www.mlit.go.jp/common/001302185.pdf>
- 岡山県津山市観光素材集  
<http://tsuyamakan.jp/kyouikukankou/wp-content/themes/kyouikukankou/pdf/sozai.pdf>
- 2章 本市の空家等を取りまく現状と課題 - 津山市  
<https://www.city.tsuyama.lg.jp/common/photo/free/files/9551/201704241841420871306.pdf>
- 観光地域づくり法人形成・確立計画 1. 観光地域づくり法人の組織  
<https://www.mlit.go.jp/common/001279951.pdf>

# 参考

## p.23 分散型ホテルの条件を満たす地域 出典まとめ (2021年12月3日閲覧)

- 空き家バンク  
<https://www.akiya-athome.jp/>
- たくさんとくさん  
<https://www.takusan.net/m/link/furusato/okayama/33009.html>
- 瀬戸内市空家対策計画について - 瀬戸内市公式ホームページ  
<https://www.city.setouchi.lg.jp/soshiki/3/3560.html>
- 牛窓地域の紹介 - 瀬戸内市公式ホームページ  
<https://www.city.setouchi.lg.jp/soshiki/7/3401.html>
- 備前美膳トップページ - 備前市ホームページ  
<https://www.city.bizen.okayama.jp/site/bizen/>
- 吉備中央町ホームページ  
<https://www.town.kibichuo.lg.jp/>
- 住まいる岡山  
<https://www.ok-smile.jp/>
- 政府統計の総合窓口 (e-Stat) 住宅・土地統計調査 / 平成25年住宅・土地統計調査 / 確報集計  
<https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0003099766>
- 岡山観光WEB【公式】 - 岡山県の観光・旅行情報ならココ!  
<https://www.okayama-kanko.jp/>
- 特産品・お土産 / 美作市ホームページ  
[http://www.city.mimasaka.lg.jp/kanko/gourmet\\_specialty/specialty\\_souvenir/index.html](http://www.city.mimasaka.lg.jp/kanko/gourmet_specialty/specialty_souvenir/index.html)
- 美作かるた | 岡山県北の生活情報 アットタウンWEBマガジン  
<https://afw-at.com/category.php?id=54>
- 日本棚田百選 癒やしの棚田 - Okayama ebooks  
[https://www.okayama-ebooks.jp/?post\\_type=bookinfo&p=1917](https://www.okayama-ebooks.jp/?post_type=bookinfo&p=1917)
- 勝央町のプロフィール | 岡山県勝央町  
<http://www.town.shoo.lg.jp/town/category3/>