

# 空き家と温泉を活用した グランピング施設 グランピング×古民家（空き家）

ウィズコロナ時代における地域の交流人口を拡大するための施策

岡山理科大学 チーム岡理

小野公之  
木山丈裕  
廣岡正太  
濱谷勇太

# 目次

01 方針

02 施策の検討

03 観光客の分析

04 提案

# 方針・施策

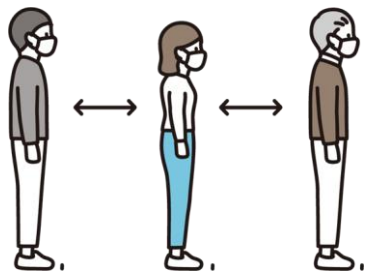
Withコロナ時代における地域の交流人口を拡大するための施策

## Withコロナ時代

- ・規制は緩められ、ほぼ自由に外出してもいいようにはなった
- ・まだ感染拡大の可能性もあるので基本的なコロナの感染予防は  
しなければいけないという時代

### 対策例

過度な密室・密集を避ける



手洗い・うがい



定期的な換気



こまめに消毒



### 地域の課題

- 人口減少
  - 空き家の増加
  - 人手不足
  - JRの廃線
- ...etc



地域	総数	空き家数	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	1,329,300	171,000	13
大阪府	8,811,000	1,000,000	11
兵庫県	2,811,000	340,000	12
岡山県	916,300	142,500	16
広島県	1,430,700	215,500	15
福岡県	2,581,200	328,600	13
熊本県	813,700	111,900	14

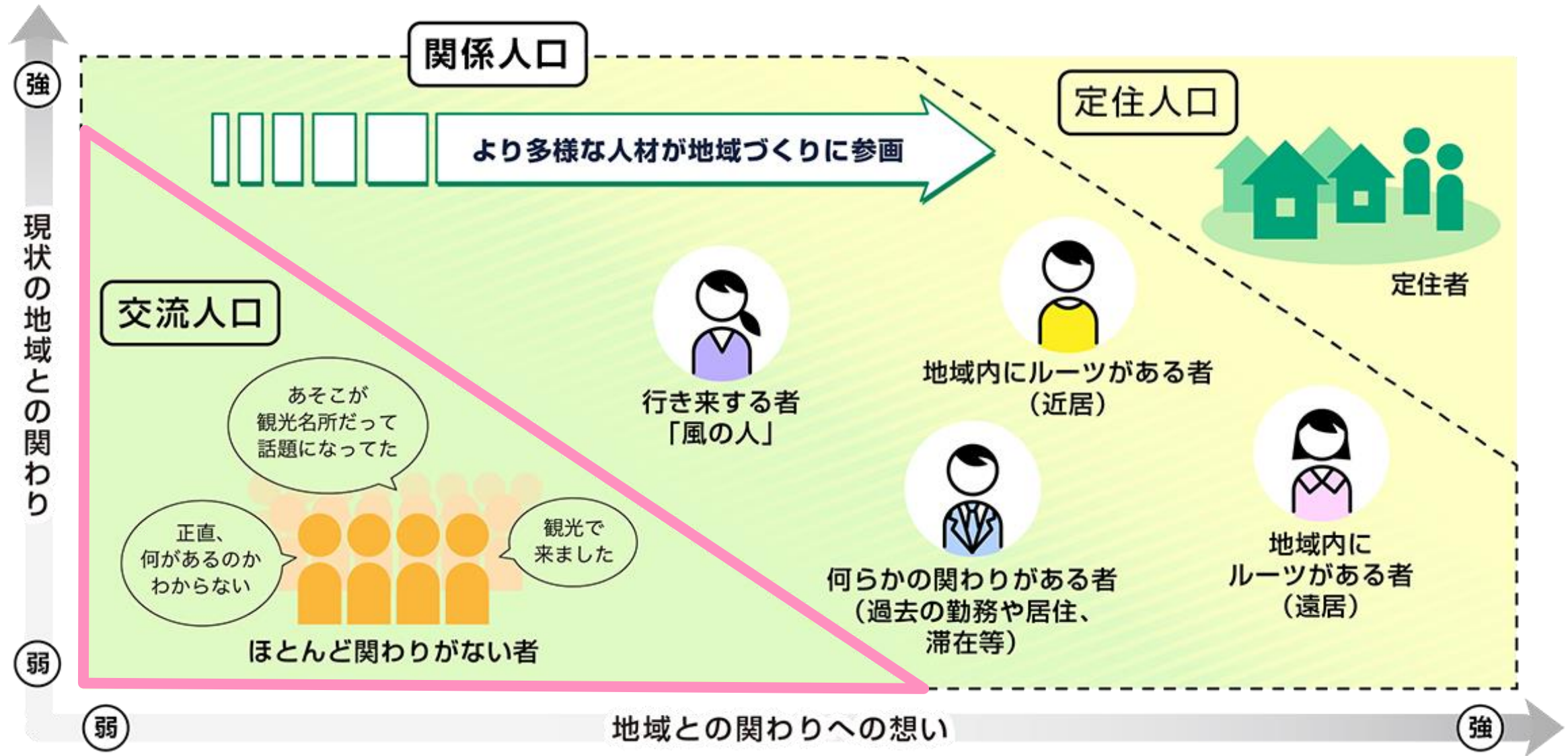
岡山県は政令指定都市の中では  
空き家が多く課題となっている

出典:e-Stat 政府統計の総合窓口 住宅・土地統計調査

### 地域の魅力

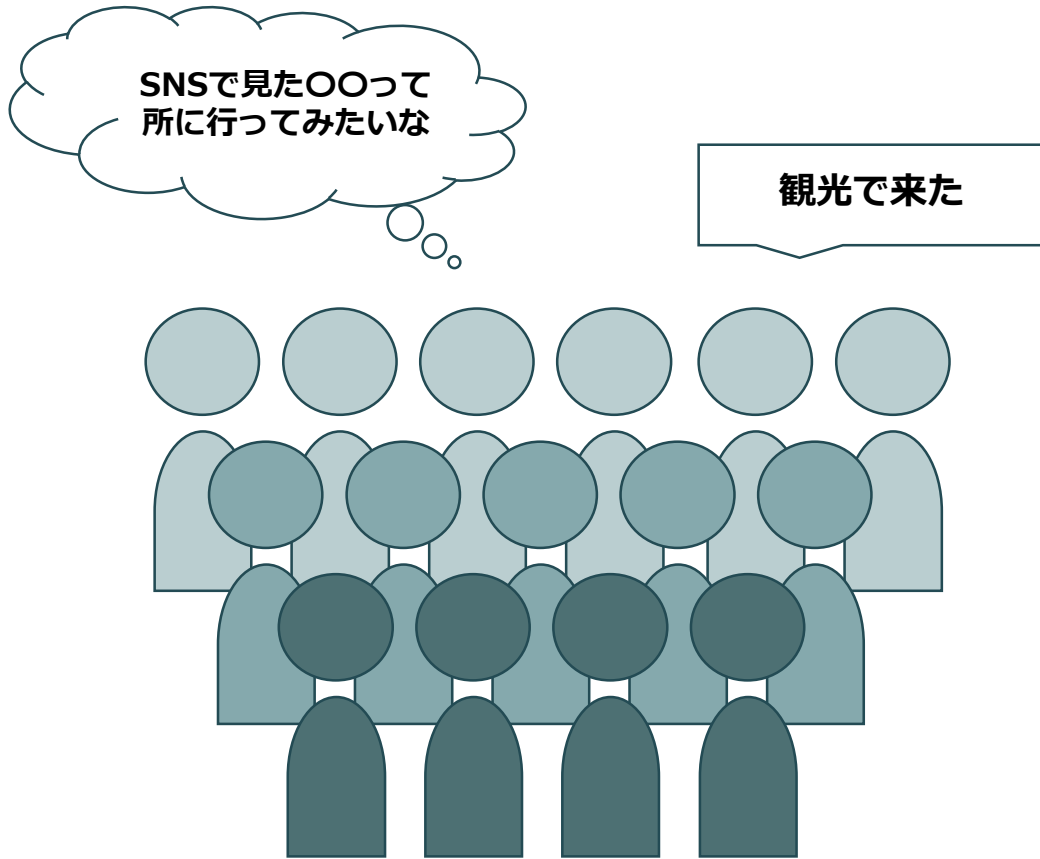
- 岡山城、後樂園などの主要観光地
- 瀬戸内海の多島景観
- 桃、ブドウなどの特産品
- 岡山県北にある美作三湯(温泉)





出典：総務省 関係人口とは [関係人口] ポータルサイト

## 交流人口・・・ビジネスや旅行などでその土地を訪れる人達



- 交流人口を増やすには、**観光客**を集めれば良い。
- 観光コンテンツで交流人口を増やすには、リピートや他の人に共有してもらえるような**“ユニークな体験”**が必要。

街が賑やかになると、都市としての魅力が増して更に人が集まってくる。

以上のことを踏まえた方針

withコロナ時代

地域



交流人口

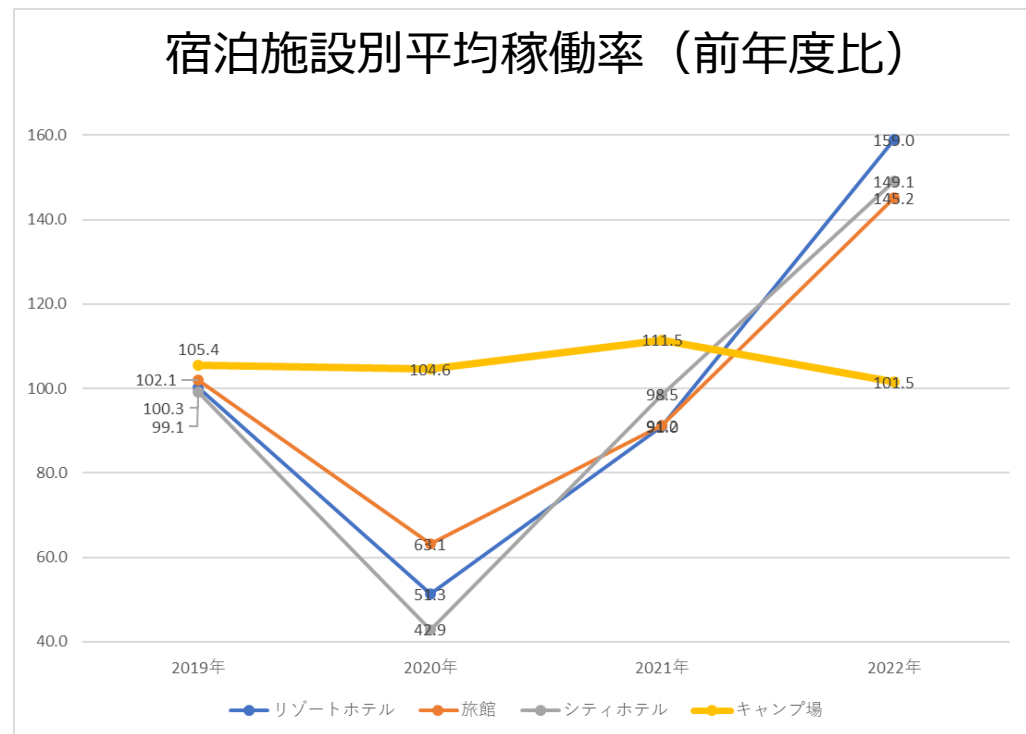
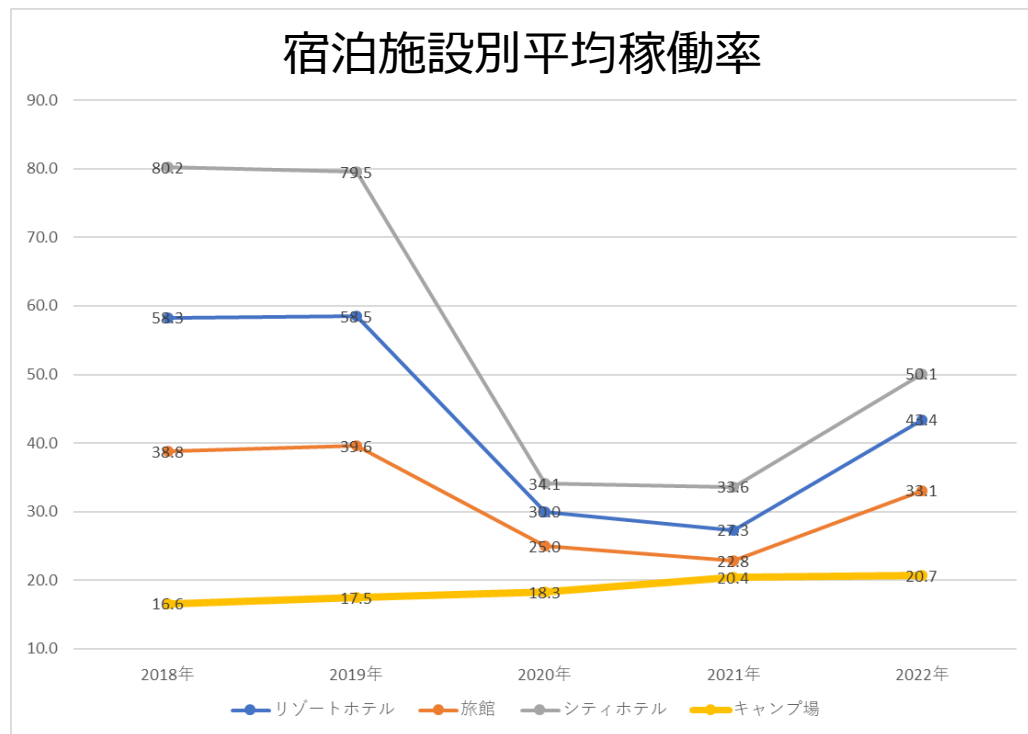




# 施策の検討

## 観光客増加に向けて

# コロナ禍で成長した観光産業



出典：宿泊旅行統計調査(観光庁)オートキャンプ白書

他の宿泊施設と比べて**キャンプ場**はコロナ禍でも稼働率が**増加**している



**キャンプ**を中心とした施策



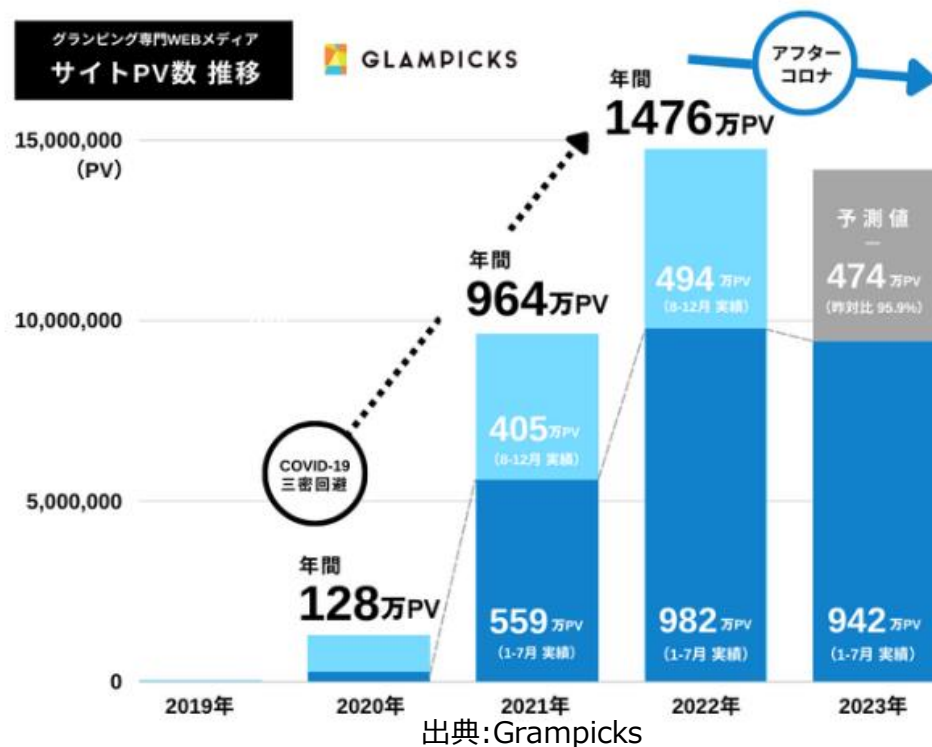
今、流行りの**グランピング** に着目

# グランピングとは

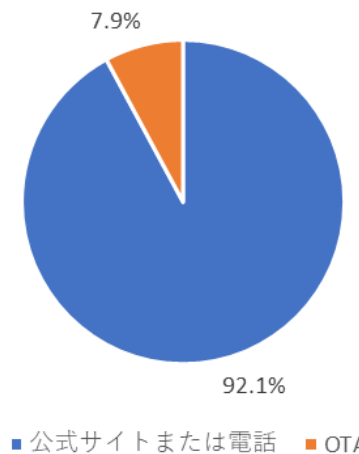
《glamorous (グラマラス) + camping (キャンプ) からの造語》  
 山野に設置された豪華なテントやロッジに宿泊して、ホテル並みの快適なサービスを受けながら、自然との触れ合いを楽しむこと。

## グランピングサイトのPV数の増加

※ 集計期間：2019年7月30日～2023年7月31日・集計数：35,207,957PV



## グランピング施設の予約内訳



出典: Grampicks

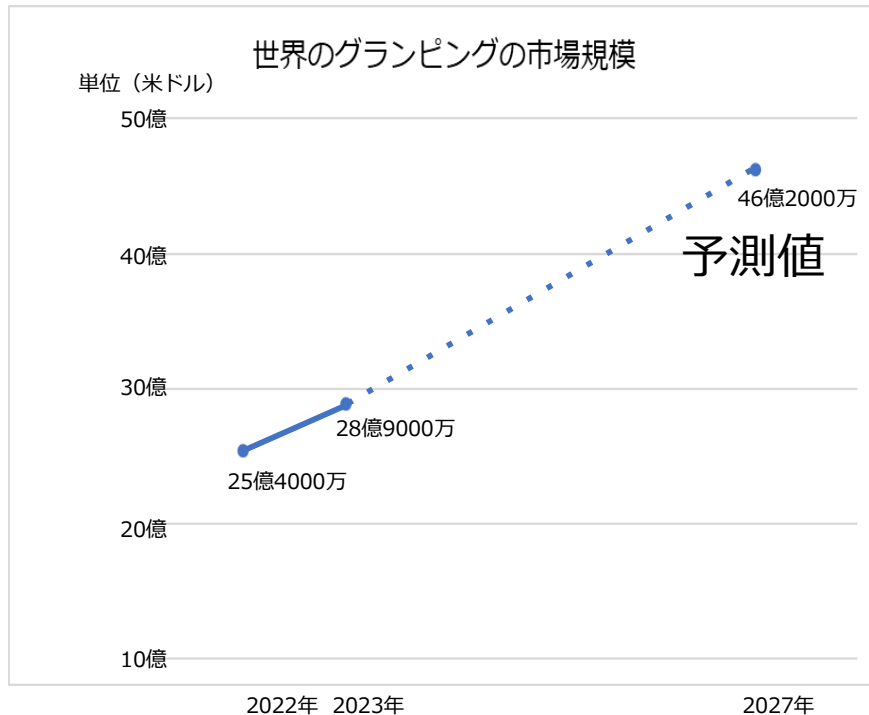
グランピングの予約の90%以上はウェブから  
 「検索数≒市場規模」と仮定

アフターコロナを迎えるが、**グランピング需要**はまだまだ**人気は高い**。

# withコロナ時代に盛り上がるグランピング産業

「キャンプ場・グランピング事業」・・・事業再構築補助金の「成長枠」対象業種に認定

⇒補助上限額が大きく引き上げられる(2023年5月24日付)



出典：グランピングの世界市場レポート2023年

従業員数 (人)	物価高騰対策・回復再生 応援枠	成長枠
～5	1000万円	2000万円
6～20	1500万円	2000万円
21～50	2000万円	4000万円
51～100	3000万円	5000万円
101～	3000万円	7000万円

事業者にとって  
新規参入しやすい状態に。

今回「キャンプ場・グランピング事業」が「成長枠」の対象として承認された。すなわち、中小企業庁が「キャンプ場・グランピング事業」を成長産業として認定したと解釈できる。

## これからのグランピングの工夫

- グランピング事業は、世間からの関心が高い成長産業。
- 近年のアウトドアブームにコロナ禍が追い風となり多くのグランピング施設が開業している。



**ターゲットを絞り、他のグランピング施設と異なる  
独自性・付加価値が必要。**

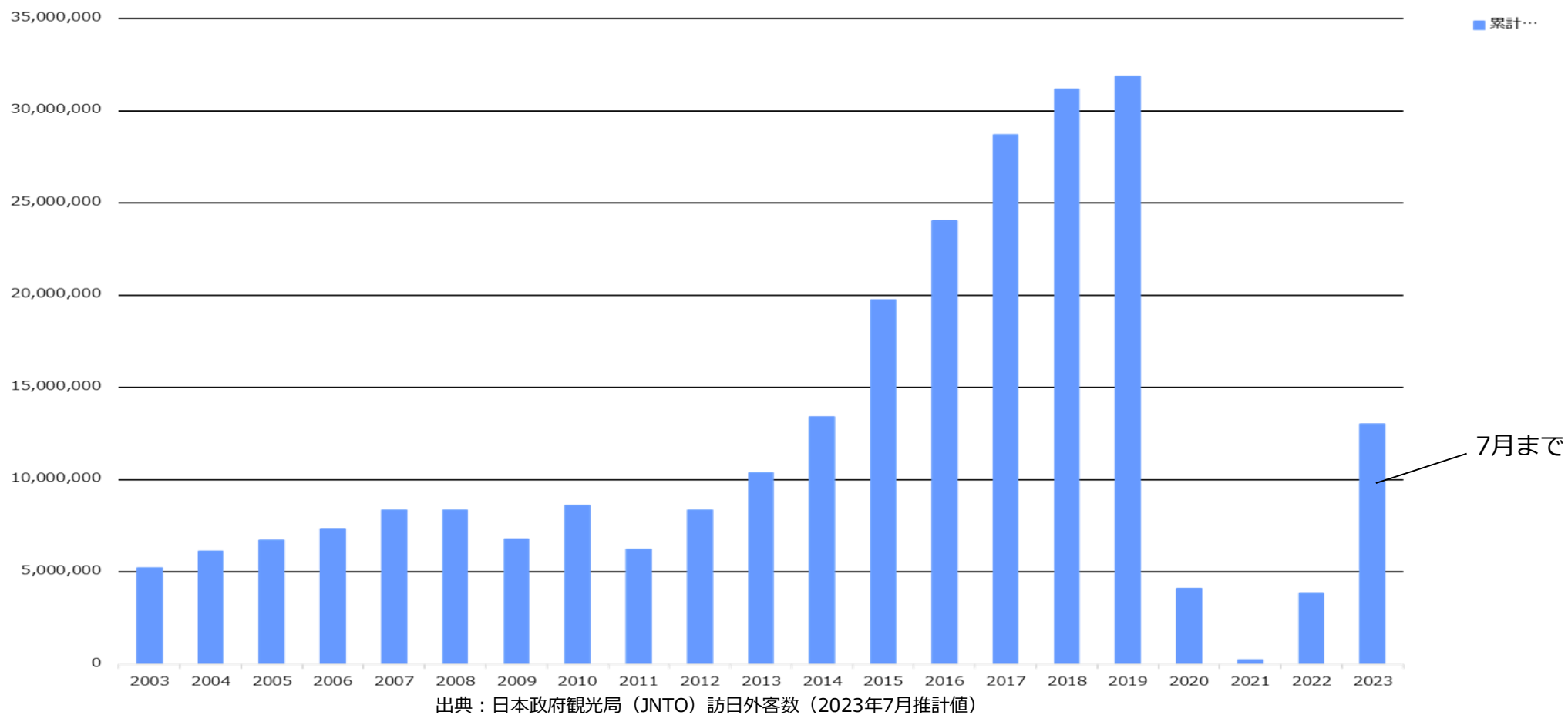
# 観光客の分析から付加価値

世界的に、グランピング需要は  
これからも**拡大**することが予測される。



主なターゲットを**外国人観光客**とする

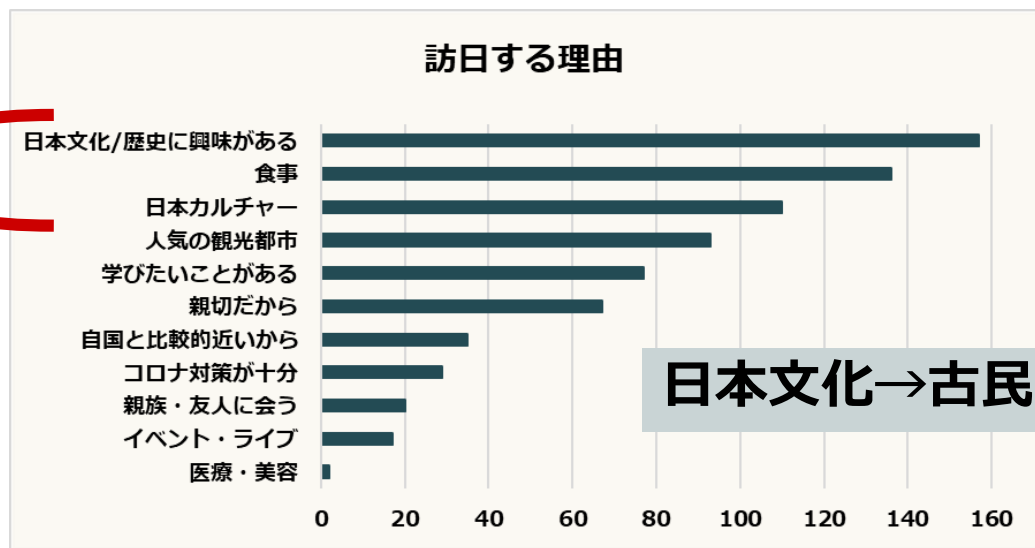
# 訪日外国人観光客数



- ・ **コロナ流行前までは増加傾向にあった**
- ・ **水際対策が解除されたので2023年から外国人が急増すると思われる**

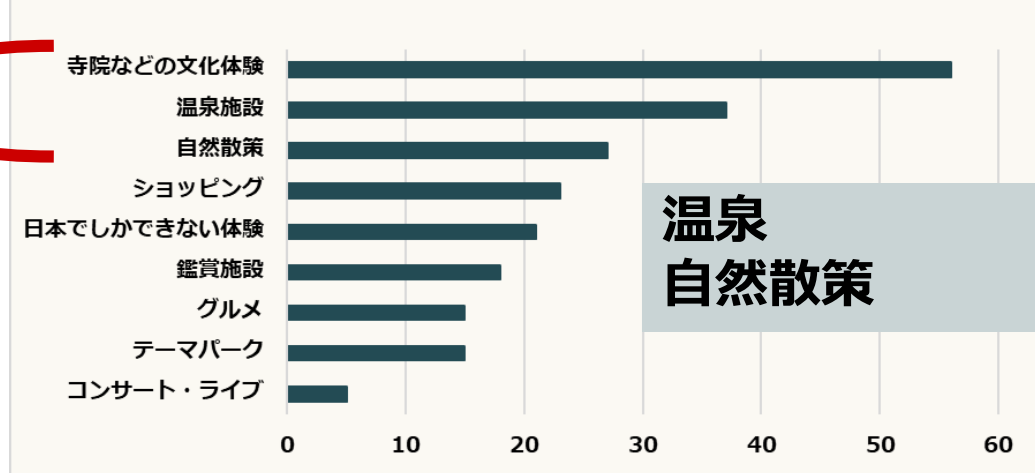
# 外国人観光客の行動分析

訪日旅行で希望すること



日本文化→古民家

メインにしたい訪日体験

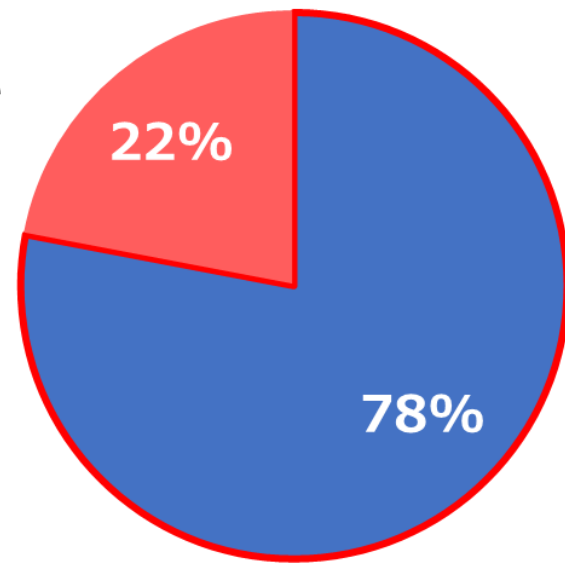


温泉  
自然散策

訪日で希望する場所

コロナの影響を受けて、都市部よりも地方が旅行先として優先度が高くなると思いますか？

● 地方の方が高い  
● 都市部の方が高い



地方訪問の意向が高い



## 総括

- グランピングはwithコロナ時代に**成長した事業**。
- しかし、グランピング事業は新規参入も多く、他と比較した際に**独自性、競争優位性が必要**になる。
- 高まっているグランピングの**海外需要を取り込む**ことが重要。
- withコロナになり、**外国人観光客の増加**が見込まれる。
- 外国人観光客は、日本特有の**和の文化**に対しての**関心が高い**。

外国人が求める

{ 自然豊かな地方にある  
和の文化を取り入れた }

グランピング施設

# 提 案

空き家と温泉を活用したグランピング施設

# 空き家（古民家）を活用した グランピング施設



# 古民家型グランピング施設の現状

先進事例の調査を行ったが、既に存在する。

しかし、**古民家型グランピング**は約20施設のみ  
ドーム型グランピングに比べ**主流ではない**  
(グランピング施設全体は約350施設)



**古民家型グランピングの可能性**



**外国人向け**の古民家型グランピング施設  
従来のドームテント型施設より**優れた点は？**



景色もよく特に夜景がきれい！ツレードしたいと恋いやり。

出入りする時、雨がテントに入ってきます。

シャワー時間を予約していたにもかかわらずほかの客が入って

楽しく過ごせました。絶対また行きます☆

お風呂は予約制で40分で4,000円します。

イクの騒音がかなり聞こえてきます。

初めてのグランピングでしたが、大満足でした。

素敵な休日を過ごすことが出来ました。

使わないベッドルームが多過ぎましたが、それでも広くて綺麗

## ドーム型のグランピング施設に寄せられた Googleの口コミをもとにテキストマイニングを行った

したが、大満足でした。

トイレが遠く少し不便でした。

バーベキューがとてもよかったです。快適に過ごせました！

景色は道路や住宅に面していて立地は良くないです。

ご飯もとっても美味しく、サービスも充実しています。

スタッフの方々の対応がとても丁寧で、

テントの中は空調がきいていて快適でした。

ちょっと手を洗いたただけでも移動しないとい

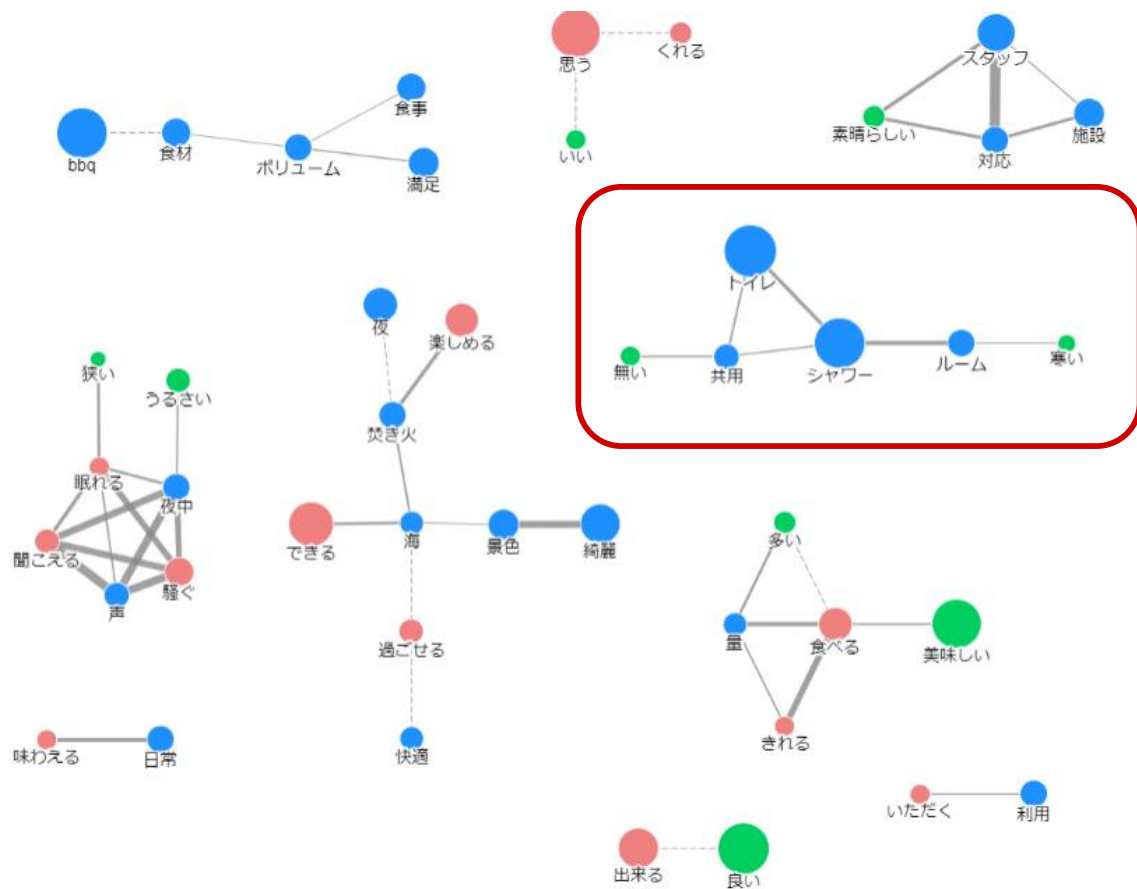
山の中で自然を満喫できました。

とても落ち着いた雰囲気です。ドックランも広々使えました。

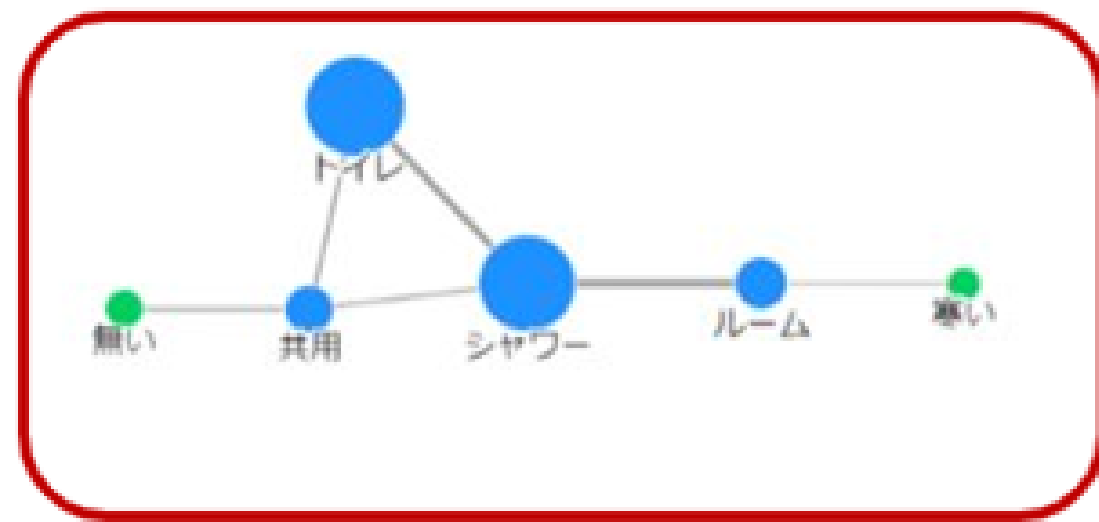


# 口コミから分析する従来のドーム型グランピング施設の問題点

## 2 トイレやシャワーの設備



宿泊施設における水回りの設備は重要な要素



グランピング施設は、キャンプ場に併設されている場合が多いため、トイレやシャワーが共用の場合が多い。

# 1 夜中の騒音問題

## 防音性



ドームテント型

テントタイプの為、防音機能がきちんと施されていない。

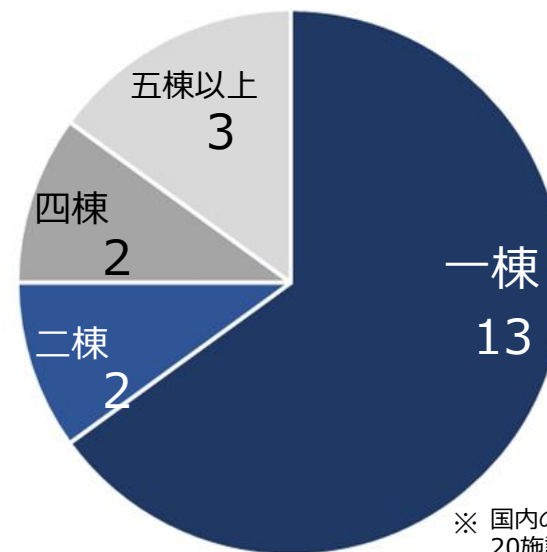
## 古民家型

空き家を利用すれば、通常の一軒家と同等の防音機能が期待できる。



## 施設内における建物数

施設内の古民家数



※ 国内の古民家型グランピング20施設を対象に独自で調査。

ドームテントが密集して並ぶ従来のグランピングスタイルと異なり、独立した古民家が少数建つ。





## 2 トイレやシャワーの設備



### トイレ

#### ドームテント型

- ・管理棟にある共用トイレを利用する  
場合が多い。
- ・屋外にでる必要がある。

#### 古民家型

- ・古民家を利用すれば、トイレを共用する  
必要がなく**屋内で済ます**ことができる。



### シャワー

#### ドームテント型

- ・従来のグランピング施設のシャワー設備  
は、共用かつ簡素的。
- ・グランピングのglamorous（グラマラス）  
の意味合いと異なる。

#### 古民家型

- ・古民家を利用するため元からある設備  
でシャワー問題も解決できる。
- ・外国人にも人気の**温泉**を用いることで、  
glamorous（グラマラス）  
の意味合いを強めることができる。

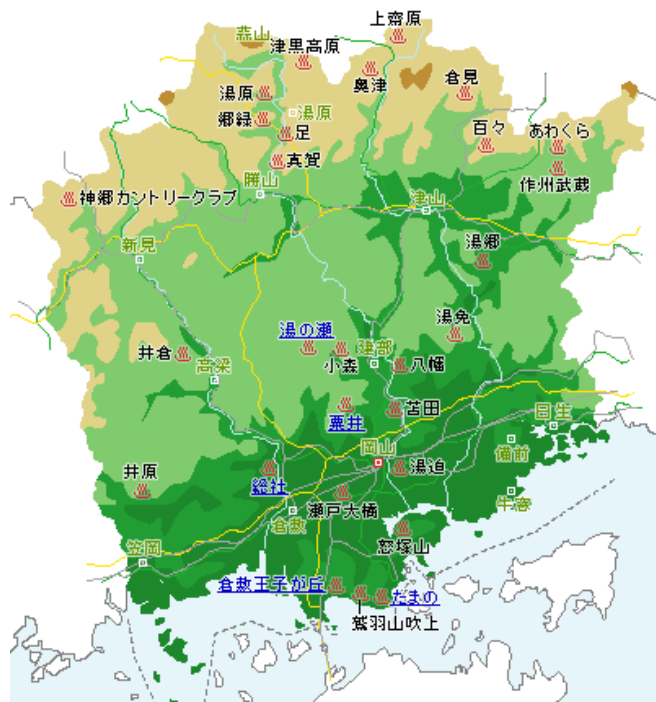
# 空き家と温泉を活用した グランピング施設



# 施策の実現化



at home



リフォーム可能な  
古民家風空き家を探す

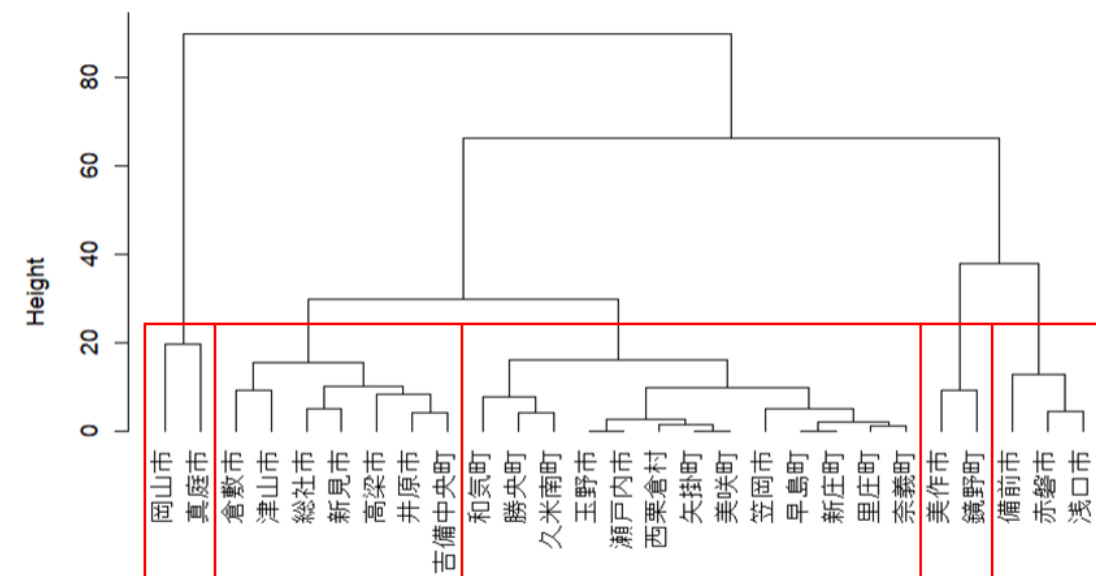
近くの温泉を利用  
または引いてくる

古民家グランピング  
としてリフォーム

## 岡山県の候補地

岡山県で、古民家をリノベーションしたグランピング施設を作る候補地を探すため、空き家バンクに登録されている「空き家」、「源泉」、「観光資源」を変数とし、**クラスター分析**を行った。

ワード法



okayama.d  
hclust (\*, "ward.D2")

クラスター	含まれる市町村	各クラスターの分析
1	岡山市、真庭市	空き家、源泉が多く、今回の施策に適した地域。また、観光資源も多く観光地としても適している。
2	倉敷市、津山市、総社市、新見市、高梁市、井原市、吉備中央町	源泉、観光資源はあるが空き家数が少なく、今回提案するグランピング施設を作るには適していない。
3	和気町、勝央町、久米南町、玉野市、瀬戸内市、西栗倉村、矢掛町、美咲町、笠岡市、早島町、新庄町、里庄町、奈義町	観光資源、源泉が少なく、観光地としては適していない地域
4	美作市、鏡野町	空き家が多く、源泉が多少あるが、観光資源が少なく、観光地として設定し、来てもらうには不十分。
5	備前市、赤磐市、浅口市	源泉が多く、空き家が多少あるが、観光資源が少なく、観光地として設定し、来てもらうには不十分。

## 真庭市での場合

住まいの岡山 すまいるおみやまは、岡山県下最大規模、約1700社全不動産会社の99%が加盟する(公社)岡山県で地産地消推進協会、(一社)岡山県不動産協会が合同で運営する不動産情報サイトです。

物件種別: お気に入り 0件

空き家バンク物件特集の真庭市の売買物件(中古一戸建、新築一戸建、マンション、土地、一棟売ビル・マンション、店舗・事務所・その他)検索結果(1ページ目)

▼HOME / 空き家バンク物件 (市町村) / 検索方法を選択/エリアで探す / 物件一覧

一括操作 適用 並び替え1: 登録日新しい順 並び替え2: 指定なし 表示件数: 20件

14件見つかりました。

1

【中古一戸建】真庭市藤山本茅部 mapを見る

画像: 2枚 New! 岡山県空き家情報流通システム支援物件 山の深い 川の深い 古民家風 築年 (山田つぎ) 会社紹介あり 掲載回数(248)

200万円

中置バス停まで170m  
川の流れを楽しみながら周囲に建物が無く独立した生活ができます。約70坪の家庭菜園と菜には高を眺める事ができます。A205

間取り 4LDK 土地面積 541.14㎡(約163.69坪) 建物面積 149.17㎡(約45.12坪)

建物構造 木造 用途地域 建・容準

【中古一戸建】真庭市藤山西茅部 mapを見る

画像: 15枚 New! 岡山県空き家情報流通システム支援物件 山の深い 会社紹介あり 掲載回数(122)

480万円

中置バス停まで2300m  
築年・浄化槽付きログハウス ロフト・収納もあり ※価格見直ししました A166

間取り 1DK 土地面積 146㎡(約44.17坪) 建物面積 42.93㎡(約12.99坪)

建物構造 木造 用途地域 建・容準

物件種別選択

- 中古一戸建
- 新築一戸建
- マンション
- 土地
- 一棟売ビル・マンション
- 店舗・事務所・その他

価格

下限無し

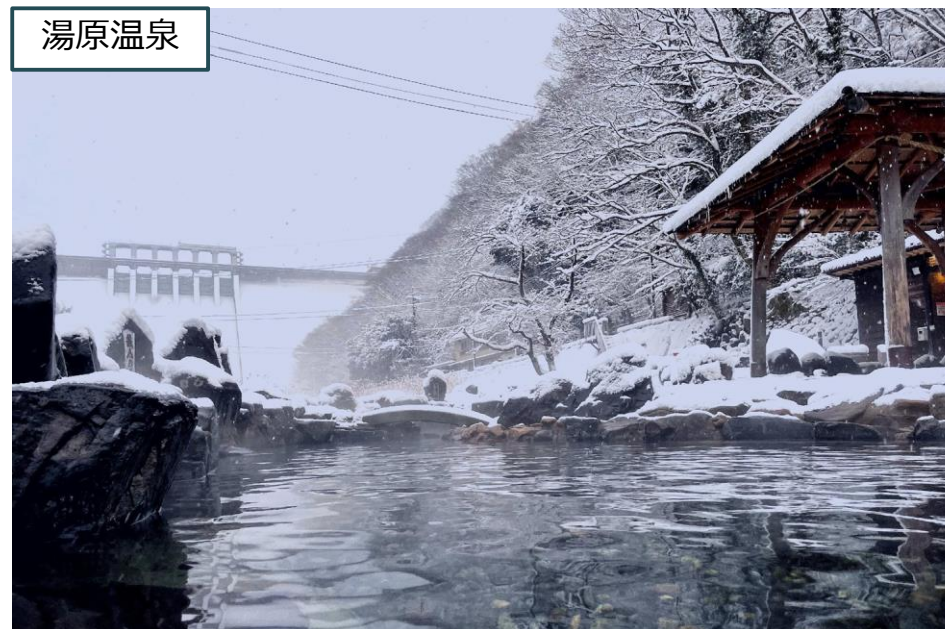
上限なし

キーワード

### 空き家

真庭市では14件の空き家が空き家バンクに掲載されている。

### 湯原温泉



### 温泉

温泉地として有名な湯原温泉を活用できる。

## 古民家グランピング1棟あたりあたりの年間集客数

グランピング施設の年間稼働率、平均定員をもとに、一棟あたりの集客数を予測。

年間日数 × 平均定員 × 年間平均稼働率

$$365 \times 8 \times 0.5 = 1460$$

年間平均稼働率 = 約50%

一般社団法人グランピング協会調べ

**古民家グランピング 1 棟につき、年間1460人の集客が可能！**

真庭市には空き家バンクに登録されている空き家が多く、さらなる**集客も見込める。**

# 古民家グランピング×温泉

withコロナ時代の新たな需要を取り入れた新しいグランピングの形

Withコロナ時代における地域の交流人口を拡大するための施策

一棟貸しで感染対策

コロナ後の世界の動向を  
見て外国人需要を  
うまく取り入れた

空き家リノベーションで  
地域の問題も解決

グランピングの問題点  
を解決し他にはない  
スタイルの施策

外国人観光客の集客  
によって増加させる