

# 佐久市中心部における宿泊施設の分布と宿泊客の特性

## — 高速交通機関の発展に着目して —

川村一希・張 晗璐

本研究では人口10万規模の比較的小規模な地方都市である長野県佐久市を対象とし、宿泊施設の分布パターンおよび宿泊客の特性から、佐久市中心部の都市内部構造と宿泊需要を明らかにした。佐久市では、1990年代から高速交通機関が整備されており、宿泊施設全体が減少傾向の中、宿泊特化型ホテルの新規立地がみられ、佐久平駅周辺に新しい都心を形成している。一方、旅館は合併以前から形成された伝統的な中心市街地に分散しており、これらの地区には交通網が整備される以前から立地している多機能型のホテルもみられた。

佐久市中心部では、宿泊客の大部分がビジネス目的であるため、東京方面からのビジネス出張の日帰り化は、宿泊需要の減退を招いた。一方で、新幹線開業にともなった工事そのものが下請け企業などの宿泊を一時的に増加させていた。こうした公共事業に関連した工事関係者の宿泊が佐久市では重要な宿泊需要の一つとなっている。

キーワード：長野県佐久市、宿泊特化型ホテル、高速交通機関、宿泊需要、公共事業

### I はじめに

#### I-1 研究背景と目的

ホテルの集積を都市機能の変化の指標として考察することは、松村(1991, 1993, 1996)や石澤・小林(1991)などによって研究が蓄積されており、1970年代後半に始まる第3次ホテルブームにおける、旅館からホテルへの転換過程の中での都市の変容の観点から考察されている。これらの研究では、宿泊施設の業態、規模、開業年次、付随機能<sup>1)</sup>、あるいは路線価格などに着目し、その分布パターンの変化から都市内部構造や都市システムの変容について論じている。

一方、近年バブル経済の崩壊を経て日本では新たなホテルの開業ブームを迎えており、高速交通網や大手企業の支店網の拡充を背景に1980年代に本格展開したビジネスホテルに代わり、低価格かつシングル客室が主体の宿泊特化型ホテルが台頭している(廣間, 2013)。東京大都市圏南部では、

2000年代以降シングル客室のみの宿泊特化型ホテルが都心部と郊外都市の駅前に立地するようになり、既存のビジネスホテルに比べ最寄り駅に近い徒歩5分圏内に立地している(佐藤, 2012)。また、神戸市の事例では、郭・山神(2013)がホテルを業態別に分類し、多機能型ホテルが分散的な分布パターンを示すのに対し、単機能型は駅に近接して集中立地しているということを指摘した。

こうした宿泊に特化したホテルの参入は、バブル経済が崩壊したことによる法人需要の減少や個人消費の停滞が背景にあり、既存のホテルでは低価格競争に巻き込まれたシティホテルなどが大きく利益を落とし、倒産に追い込まれている(廣間, 2013)。以上のように、近年新たな業態のホテル集積がみられるにも関わらず、2000年代以降を対象とした研究事例は未だ蓄積が少なく、特にホテルの倒産がより深刻な地方都市を事例とした研究蓄積が必要であると考えられる。

こうした状況の中、西野(2012)は高崎市では

デフレ経済下においてもビジネスホテルの進出が相次ぎ、ホテルの競争激化において正社員の減員や宿泊料の値下げといった消極的な対応がみられることを明らかにした。また、2008年のリーマンショック後は全国的に宿泊者が減少し、多くの企業は国内出張の削減を実行したという報告もあり(竹内, 2010)、地方都市に立地するホテルはどのような宿泊需要によって成り立っているのかについて着目していく必要がある。

これに関して、浅野ほか(2005)は広島県東広島市という比較的小規模な都市において、広島市という上位都市とどのように宿泊需要をすみ分けているかという点に着目し、東広島市では年間を通しての安定した宿泊需要は生み出されていないが、必要時にはホテル供給不足に陥り、上位都市がその需要の受け皿となることを明らかにしている。一時的に需要過多となる地方都市においてどのような対策が必要であるか検討するためにも、このような研究事例をさらに蓄積していく必要がある。

上記を踏まえ、本研究では長野県佐久市を対象とし、ホテルおよび旅館の分布パターンと、宿泊客の特性について考察する。佐久市は平成の大合併を通じて人口10万規模となった地方都市である。本研究では、このような比較的小規模な都市を対象とすることで、宿泊特化型ホテルが展開する中での地方都市における、内部構造の変化と宿泊需要を明らかにすることを目的とする。

## 1-2 方法

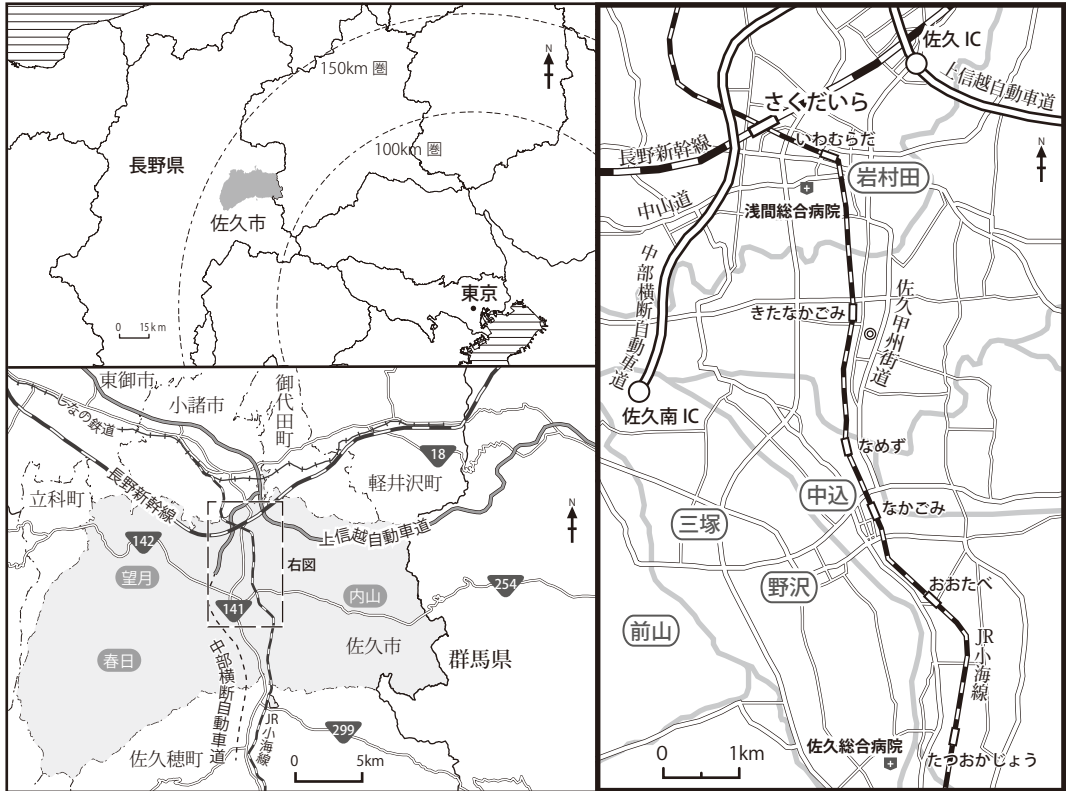
上記の目的に準じて、まずⅡ章では佐久市志および先行研究を基に、合併による現在の佐久市の形成過程と高速交通機関の発展について述べ、保健所によって刊行されている『事業概況書』<sup>2)</sup>によるデータから、佐久市全域における宿泊施設の動向を概観する。『事業概況書』には形態(ホテル、旅館、簡易宿所、下宿)別に宿泊施設数が記載されており、1980年代以降の宿泊施設数の推移を確認することができる。宿泊施設の形態については、第1表に長野県における営業分類別の客室設備基準を示した。本研究では基本的にこの基準に則って宿泊施設の形態を分類する。

続くⅢ章では具体的な分布パターンを示し、客室数や収容人数などの規模や付随機能として宴会場の有無から分析する。現存する宿泊施設については、行政による2011年の調査データに市販のホテルガイド<sup>3)</sup>からホテルの開業年次のデータを加えたものを基にする。また、佐久市によって発行されている観光ガイドブック『めぐりある記』<sup>4)</sup>の年代比較により廃業した宿泊施設についての分布を示した。これらのデータは、聞き取り調査によってデータを補足した。なお、Ⅲ章ではホテルおよび旅館を分析の対象とし、第1表に従って、客室数が4室以下の宿泊施設は分析の対象から除外し、施設名に関わらず部屋数が10室以上かつ洋室が半数以上を占める施設をホテル、客室数9室以下5室以上の施設を旅館として分類した。また、

第1表 長野県における宿泊施設の営業分類

	数	広さ	間仕切り
ホテル	10室以上	洋：1客室の床面積9㎡以上 和：1客室の床面積7㎡以上	洋：壁 和：壁・板戸・ふすま等
旅館	5室以上	—	—
簡易宿所	—	客室の床面積33㎡以上	壁・板戸・ふすま等
下宿	3室以上	1客室の床面積7㎡以上	和：壁・板戸・ふすま等

(佐久市保健所提供資料により作成)



第1図 研究対象地域 (2014年)

いわゆるラブホテルについても分析対象から除いた。

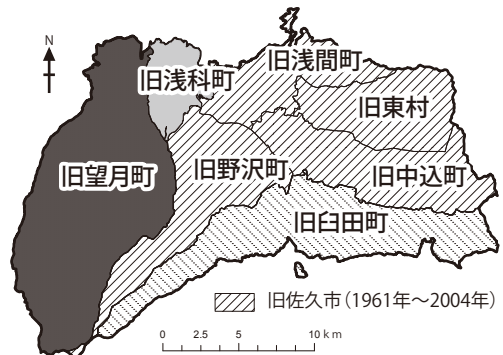
IV章では、観光庁による『宿泊旅行統計』と各宿泊施設への聞き取り調査を基に、事例を挙げて宿泊客の特性を述べ、V章を結論の章とする。

れた都市であることに起因する。第2図は1960年の市町村界を示している。佐久市は全国的に市町村合併の動きが高まり始めた2005年に旧佐久市、望月町、白田町、浅科村という1市2町1村の合併によって現在の市域を形成するに至った。旧佐久市は1961年まで浅間町、野沢町、中込町、東村

## II 対象地域としての佐久市

### II-1 現在の佐久市の形成

長野県東信地方に属する佐久市は、東京から150km圏内に位置している(第1図)。中山道と佐久甲州街道の交点となっていたことで、かつては宿場町として発達した。現在においても、佐久市の北部を長野新幹線や上信越自動車道が通っており、交通の要衝となっている。佐久市内部では、岩村田、野沢、中込に由来からの中心市街地がみられている。このように、中心市街地が分散していることは、現在の佐久市が合併によって形成さ



第2図 佐久市の行政区域 (2014年)

(国土数値情報により作成)

の3町1村に分かれていた。旧佐久市が誕生する以前は中核となる町村がなかったこともあって、3町1村では合併の枠組みが争点となったが、紆余曲折を経て、1961年ようやく合併が成立した。この合併成立後は岩村田と中込の間に位置する中込原が都市計画の中心とされ、国や県の出先機関の転入により行政地区が形成された（片柳、1999）。そしてさらに、後述する高速交通体系の整備に伴い、佐久平駅周辺には新しい商業地区が形成された。

## II-2 高速交通機関の発展

1990年代以降、佐久市は高速交通体系に組み込まれることになった。1993年の佐久ICの開通や1997年の長野新幹線の開業などが続き、東京-佐久間のアクセスが容易になり、佐久市は首都圏への通勤圏に含まれるようになった。

このような高速交通機関の整備とともに、佐久市には県外資本企業が流入し、佐久平駅周辺には商業が集積した。1993年に佐久IC付近に立地した群馬資本のカインズホームは、県外資本かつ大型店舗の流入の好例である。また、佐久平駅周辺はかつて田園地帯であったため、広大な駐車場を確保できた。こうした強みを背景として、イオン佐久平ショッピングセンターをはじめとする郊外型の大型商業施設が相次いでオープンし、その商圏は佐久市内のみならず周辺の市町村にまで及んでいる<sup>5)</sup>。一方で、既存の商店街では、佐久平の商業集積による集客力の減衰やモータリゼーションの進行に対応する形で近代化事業が進められ、商店街の維持・活性化をめざした活動が行われている。このような経緯から佐久市は多核型の都市を形成している。

観光に関しては、観光客数の増加や県外からの集客率の増大という影響もたらされており、新幹線が開業した1997年の観光入込客数は前年比で1.05倍に増加した。その一方で、佐久平・東京間が1時間強で結ばれるようになったことが日帰り客の増加と宿泊客の減少を促し、滞在型の観光を通過型に変えてしまったという負の側面もみられ

た<sup>6)</sup>。近年の観光客数はおよそ170万人前後で推移しており、そのうち約半数が県外客である<sup>7)</sup>。

現在、佐久市では中部横断自動車道の整備が進められている。これは、静岡県静岡市を起点として、山梨県を經由して長野県小諸市にいたる高速自動車道である。2011年3月には佐久南IC・佐久小諸JCT間が開通している。佐久市は交通の要衝としてさらなる発展の途上にあるといえる。

## II-3 佐久市全域における宿泊施設の動向

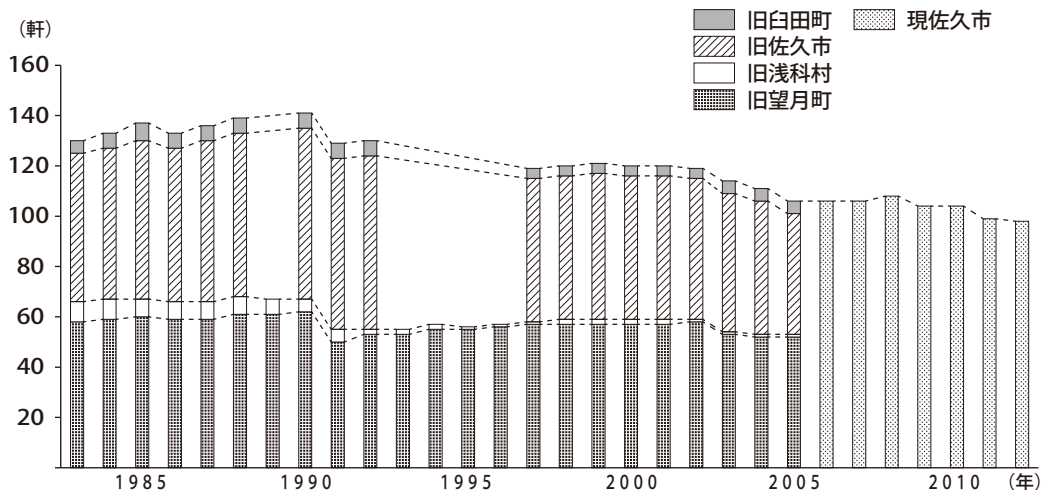
ここでは、佐久市全域における宿泊施設数の変化について概観する。第3図は、1980年代以降の宿泊施設数の推移を示している。1970年代から都市型のホテルが開業し始めた佐久市では1990年に宿泊施設数のピークを迎え、141軒の宿泊施設が立地していた。しかし、バブル経済の崩壊とともにその数は減少し1990年代後半期には120件前後で推移していた。この減少の大部分は民宿やペンションを含む簡易宿所によるものである。その後さらに減少傾向は続き、近年は佐久市全体で100軒を切り、98軒となっている。

第3図に示される通り、佐久市における宿泊施設は概ね、望月町と旧佐久市である。1990年と2005年を比較すると、望月町では16.1%の減、旧佐久市では29.4%の減となっていて、旧佐久市での減少がより著しいことがわかる。また一方で、旅館・ホテル別の推移を示した第4図では、一貫した旅館の減少に対して、ホテルは増加の動きがみられる。こうした諸点に加え、ホテルの集積は大部分が旧佐久市内のものであること、望月町は温泉に立脚した旅館の集積地区であることから、次章からは佐久市中心部の宿泊施設の立地に焦点を置く。なお、旧佐久市内であっても、春日地区や内山地区は望月同様に温泉による集積であると考えられるため、分析の対象から除外した。

## III 宿泊施設の分布とその変容

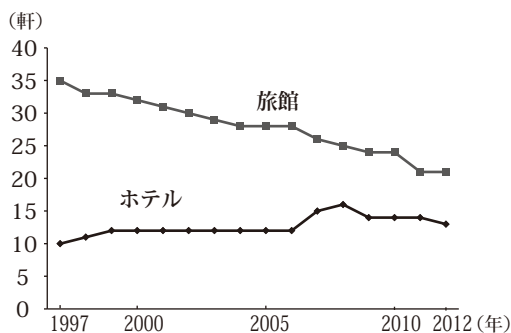
### III-1 現在の宿泊施設の立地状況

まず、対象地域内における宿泊施設の基本的な



第3図 佐久市における宿泊施設数 (1983年～2012年)

(『事業概況書』により作成)



第4図 佐久市における旅館およびホテル数 (1997年～2012年)

(『事業概況書』により作成)

属性データを第2表に示した。佐久市中心部には、18軒の宿泊施設が立地しており、そのうちホテルに分類されるものが11軒、旅館に分類されるものが7軒となっている。対象地域内における収容人数の総計は1,834人で、内ホテルは91% (1,677人) となっており (第3表)、第II章で示した近年のホテルの増加と旅館の減少を勘案すると、ホテルの客室数や収容人数の割合は年々増大しているといえる。ホテルについて、平均客室数<sup>8)</sup>は81.5室となっているが、個別にみると14室から151室と幅があり、大小様々なホテルが立地している。一

方旅館については平均収容人数が22.4人、最大収容人数が35人となっており、比較的小規模な旅館が立地している。

第5図はホテル・旅館別の立地を示している。とりわけホテルの集積がみられるのは、新幹線停車駅の佐久平駅周辺と、小海線に沿って南下した中込駅周辺である。ここで、高速交通機関が整備され始めた1990年代以降に着目すると、1995年以降には5軒の立地がみられ、佐久平駅前には、新潟県内でビジネスホテルを展開していた業者や、東京資本のチェーンホテルなど、3軒の新規ホテルの進出がみられた<sup>9)</sup>。また、駅前立地のホテルであっても大規模な駐車場を保有しており、自動車でのアクセスにも十分対応している。ホテルの規模についてみてみると、5軒の平均客室数は110.4室で、1995年以降は比較的大規模なホテルが立地したことがわかる。また第6図に示されているように、特に佐久平駅周辺には大規模なホテルが立地している。しかしながら、ホテルの規模に対し大型の宴会場を併設していないことや、朝食無料のサービスを行っているなど、宿泊に特化したビジネスホテルとしての性格が強いといえる。

1995年以前に立地していたホテルについては、

第2表 佐久市中心部における宿泊施設一覧

番号	形態	客室数 (室)	収容人数 (人)	従業者数 (人)	営業 許可年	開業年次	備考
1	ホテル	151室	360人	79人	1994年	1899年	宴会場(600名)
2	ホテル	20室	120人	13人	1986年		和室10, 洋室10, 宴会場(250名)
3	ホテル	73室	95人	11人	2002年	1983年	宴会場(100名)
4	ホテル	54室	90人	38人	1984年	1984年	宴会場(200名)
5	ホテル	14室	70人	19人		1990年	和室7, 洋室7, 宴会場(150名)
6	ホテル	32室	35人	9人		1980年代	宴会場(50名)
7	ホテル	94室	282人	12人		2010年	朝食無料, 駐車場70台
8	ホテル	143室	200人	20人	2006年	2006年	朝食無料, 駐車場91台
9	ホテル	139室	175人	29人	2010年	2005年	朝食サービス500円, 駐車場有
10	ホテル	98室	160人	27人	1998年	1998年	宴会場あり, 駐車場250台
11	ホテル	78室	90人	16人	2006年	1998年	朝食無料, 駐車場70台
12	旅館	10室	35人	4人	1985年		
13	旅館	15室	30人	4人	1970年		
14	旅館	15室	30人	4人	1974年		
15	旅館	7室	20人	3人	1982年		
16	旅館	7室	15人	2人	2011年		
17	旅館	7室	15人	2人			
18	旅館	5室	12人	3人	1983年		飲食店併設

注1) 営業許可年月日は、経営者が変わった時にも変更される

(現地調査および佐久市観光交流推進課提供資料により作成)

第3表 ホテル・旅館別収容人数

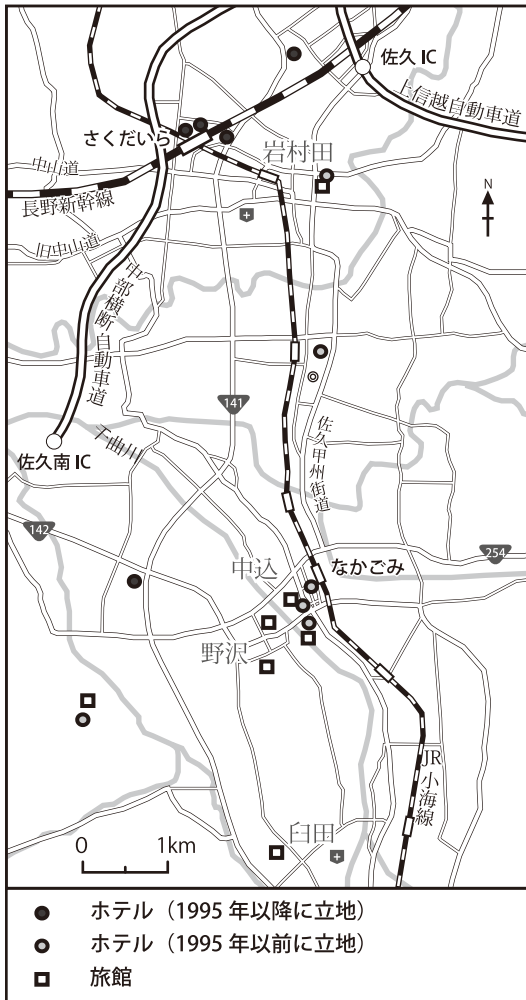
	収容人数(平均)	客室数(平均)
ホテル	1,677人(152.5)	896室(81.5)
旅館	157人(22.4)	66室(9.4)
計	1,834人	962室

(佐久市観光交流推進課提供資料により作成)

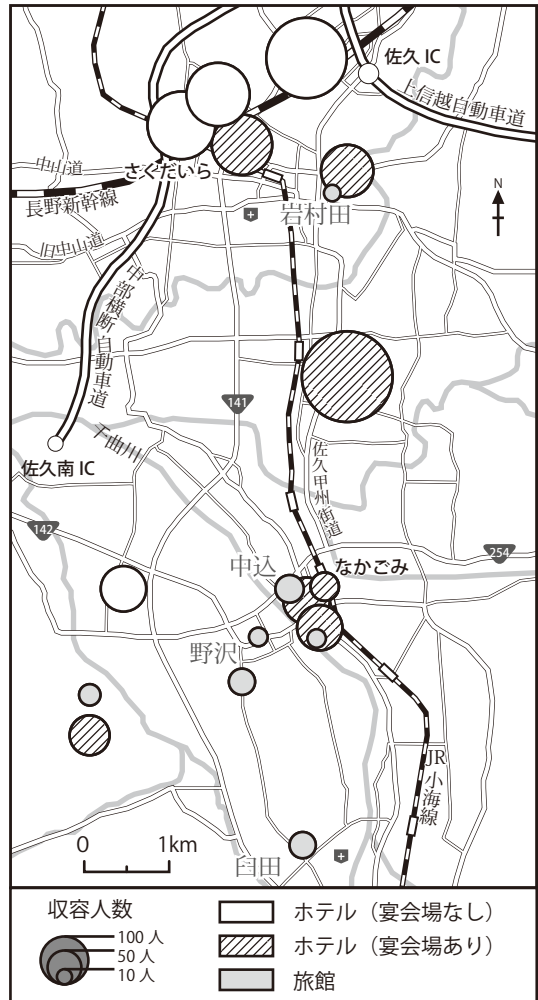
6軒が該当し、中込の他、北中込、前山、岩村田にも立地がみられる(第5図)。中込では1980年代に近代化事業が行われ、それに伴ってホテルが2軒立地しており、いずれも客室数100室以下の中規模ホテルである。客室数が40室以下の小規模なホテルについては、同じく中込の近代化事業によって、旅館からビジネスホテルの形式に業態転換したホテルや、いわゆる健康ランド的な性格が

強い宿泊施設である。岩村田では、室町時代に開業し、明治期からすでにホテル形式として営業していた事例もみられる。1995年以前から立地していたホテルは、全体的に中・小規模なホテルが占め、いずれも大規模宴会場を併設しており(第6図)、加えて温泉施設や結婚式場としての機能を持つホテルもある。このような点から、1995年以前に立地したホテルは機能や規模の面で多様な特徴をもつことがわかる。

一方、旅館については、先述の通り小規模な旅館によって構成されており、従業者数は2人から4人で、家族経営が中心である。これら旅館の立地は、岩村田、中込、野沢、臼田などにみられ、いずれもⅡ-1で述べたような合併以前の中心市街地である。中込では近代化事業の区画整理のために郊外部へ移転した事例もあるが、大正期など古くから開業し、各中心市街地での近代化事業を



第5図 ホテル・旅館別の分布（2014年）  
（佐久市観光交流推進課提供資料により作成）



第6図 規模・機能別の分布（2014年）  
（佐久市観光交流推進課提供資料により作成）

通じて曳き家や建て替えなどを行って、経営者を受け継いで現在に続いており、全体的な傾向として旅館は旧来からの中心市街地に対応して立地しているといえる（第5図）。

佐久市中心部における宿泊施設の立地を整理すると以下のことが指摘できる。岩村田や野沢、中込といった伝統的な中心部には古くからの旅館が立地していたが、近代化に伴って温泉施設や大規模宴会場を併設した多機能型の中規模ホテルが立地をはじめ、さらに1990年代以降高速交通機関が整備されると、宿泊特化型の大規模ホテルチェーンや、ロードサイド型のホテルが立地した。松村

（1991）や石澤（1991）は高度成長期以前の核心地域と、それ以後の核心地域を、旅館とホテルの立地パターンによって分化できるとしている。比較的小規模な都市である佐久市においては、ホテル集積そのものが全体的に僅少であるものの、佐久平駅周辺に新規ホテルが進出し、伝統的な中心地に旅館が残されているという点では同様の傾向を示しているといえる。ただし、中込においては、1980年代に近代化事業によって駅前旅館からのホテルへの転換や、新規ホテルの立地があったため、旅館とホテルが混在する形での立地パターンがみられており、旅館とホテルという分類によって新

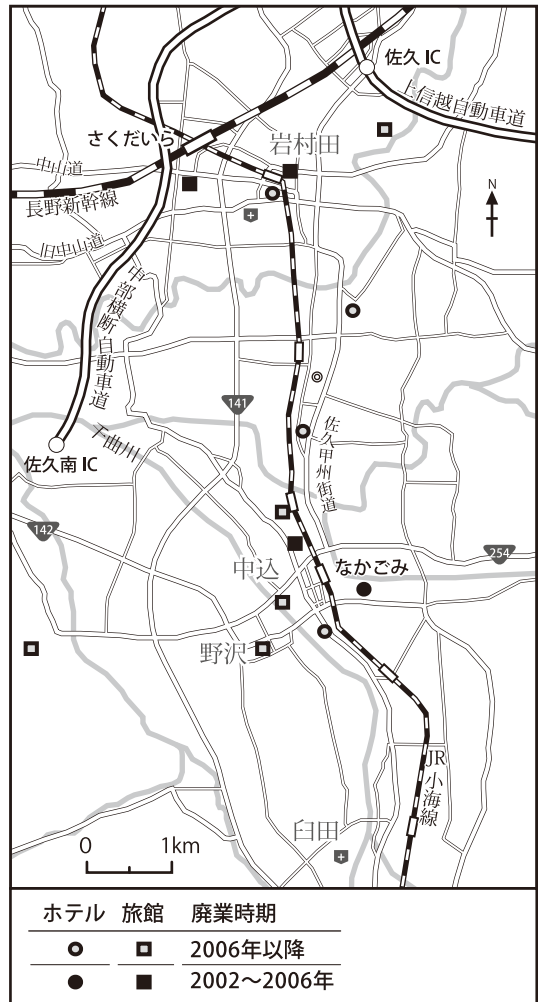
しい都心部と伝統的な中心地を明確に分化できるわけではない。また近年宿泊特化型のホテルの立地展開が活発化する中で、ホテル立地からみた地域構造はより複雑化していると考えられる。佐久市中心部の事例では、大規模宴会場を併設する中規模以下の多機能型のホテルと近年立地した宿泊特化型のホテルの分布傾向が異なることが指摘できる。

### Ⅲ-2 廃業した宿泊施設

ここでは、ガイドブック『めぐりある記』の年代比較により、廃業してしまった宿泊施設について分析する。第7図には『めぐりある記』に掲載されなくなった宿泊施設を廃業と定義し、廃業宿泊施設をホテル・旅館別および廃業年代別に分布を示した。2002年から2013年の間に廃業した宿泊施設は全部で13軒であり、内ホテルが5軒、旅館が8軒となっている。廃業したホテルはJR小海線沿いに点在していた。収容人数の平均は39人で、全体的に小規模なホテルによって構成される。また、これらのホテルにはバス会社や酒造メーカーなどの地元の有力地場企業が所有していたホテルを含む。これに対し廃業した旅館8軒の平均収容人数は41.3人と比較的大規模な旅館も含まれるが、宿泊施設ごとの収容人数は15人から80人と幅がある。

これらの宿泊施設が廃業した要因として、第1にこれまで述べてきた高速交通機関の整備が挙げられる。第4表は『めぐりある記』に現在立地する宿泊施設のデータを加えて、年代ごとに収容人数を集計したものである。旧佐久市および佐久市

中心部では2002年以降大規模ホテルの立地によって収容人数が増加した。2006年以降は佐久市中心部では新しくホテルが立地しているが、廃業によ



第7図 廃業した宿泊施設の分布（2014年）  
（佐久市観光交流推進課提供資料により作成）

第4表 佐久市および旧佐久市全域における収容人数（2002年～2013）

	2002年		2006年		2013年		2002年 - 2013年	
	収容人数	施設数	収容人数	施設数	収容人数	施設数	収容人数 (増減率)	施設数 (増減率)
対象範囲	1,673人	28軒	1,951人	25軒	1,804人	17軒	131人(7.83%)	-11軒(39.2%)
旧佐久市	2,094人	36軒	2,356人	33軒	1,915人	20軒	-179人(8.54%)	-16軒(44.4%)

（佐久市観光交流推進課提供資料により作成）



る収容人数の減少が増加を上回っている。しかし2002年と2013年を比較すると、佐久市中心部では収容人数が増加しているのに対し、旧佐久市全域では収容人数は8.5%減となっている。ここから、佐久平駅周辺に大型宿泊施設ができたことで、佐久市内の宿泊施設が過剰供給となり、2006年以降それが淘汰されてきたものと考えられる。

2006年以降の宿泊施設の減少の要因として、高速交通機関の影響のほか、冠婚葬祭に伴う宴会収入の減少が挙げられる。佐久市の主要なホテルの一つであるAホテルでは、バブル経済期には結婚式の利用が年に100件以上あったのが、2000年代では結婚式で軽井沢のホテルを利用する傾向が高まったため、年間当たり数軒にまで落ち込み、葬儀での利用も葬祭センターなどの専門業者が増加したことで減少傾向にあった<sup>10)</sup>。

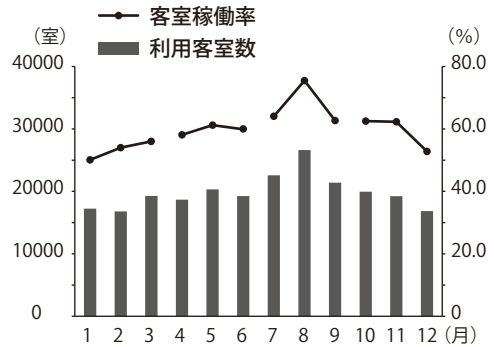
このように、高速交通機関の整備に伴って新規ホテルが進出し、結婚式や葬儀などの法人需要が減少する中で、宿泊施設の老朽化や後継者不在の問題が重なり、小規模な宿泊施設を中心に廃業を迫られたものと推察される。逆に、現存しているホテルは立地優位性を生かし、宿泊需要を維持できているか、あるいは温泉や結婚式、飲食店など宿泊以外の機能での収益によって経営を維持できていると考えられる。

#### IV 宿泊客の特性

##### IV-1 佐久市における宿泊需要

###### 1) 年間推移

本節ではまず宿泊旅行統計を用いて、年間の宿泊客数の推移を概観する<sup>11)</sup>。第8図は佐久市内の宿泊施設<sup>12)</sup>における2013年の月別利用客室数を示している。利用客室数はおおよそ16,000室から27,000室の間で推移しており、年間平均19,800室である。行楽シーズンである夏期にピークを迎え、8月の客室稼働率は75.5%にまで上る。その他5月のゴールデンウィークには毎年バルーンフェスティバルが行われるため、出場選手や観光客による宿泊需要によって一時的な繁忙期となる。同様



第8図 月別利用客室数および客室稼働率 (2013年)

(宿泊旅行統計により作成)

に、8月にはゴルフトーナメントの開催に合わせた宿泊客も訪れる。その他には、軽井沢観光への拠点としての利用、合宿および通院のための利用など、佐久市への宿泊目的は多岐にわたる。このように、断続的な各種イベントに合わせて一時的な宿泊客を獲得しているものの、年間を通してビジネス目的の宿泊が大部分を占めているのが現状であり、夏期を除く客室稼働率は50%から60%程度である。ビジネス客の例としては、公共事業に伴った工事関係者による宿泊や、病院に関連した製薬会社の営業、あるいは官庁や工業団地への出張による宿泊が挙げられる。このようなビジネス目的の宿泊客が連泊し、リピーターとなるのが佐久市内では重要な宿泊需要となっている。

###### 2) 宿泊以外の利用客

大規模宴会場を持つホテルや旅館では、冠婚葬祭にともなった宴会が行うことができるため、宿泊以外の利用も重要な収益源となっている。飲食店としても営業している旅館では、部屋で食事をとる形式をとり、宴会をできるようにするというような経営も確認された。また、佐久市ではゴルフや旅行などを目的とした無尽<sup>13)</sup>の会が現在でも開かれ、宴会を行っている。宴会利用のほか、カラオケ教室や学習会など、地域のコミュニケーションの場となっている事例もあり、温泉のある宿泊施設では、宿泊を伴わない日帰り入浴の客も

多い。このような、宿泊以外の付帯機能を備える宿泊施設では、宴会や結婚式などの収益が宿泊の収益を上回っている。このような宿泊施設のうち、法人需要の低下などに影響されたところでは、Ⅲ－４で示したように廃業を迫られたものと推察される。

## Ⅳ－２ 宿泊客の現況

### １) ビジネス目的の宿泊需要

#### (1) 工事関係者

ビジネス目的の宿泊の中でも佐久市にとって特に重要であるのが、公共事業に伴った工事関係者による連泊である。第5表は全国の公共事業費を比較したものである。佐久市における人口一人当たりの公共事業費は全812市中71位で、全国的にみても公共事業費が大きいといえる。地元資本の企業だけでは対応できない大型の事業や高度な技術を要する事業においては、県外資本の企業も建設業務に参加する可能性が高まるため、ここに長期的な宿泊が想定できる。しかし近年、市内企業の充実を押し進める取り組みが進められており、公共事業に依存しているともいえる佐久市の宿泊施設が受ける影響は大きいものと考えられる。

工事関係者の宿泊は土日を除いた中・長期的な連泊となっていて、工事期間に合わせて数週間から数ヶ月単位で宿泊しており、長い場合は1年単位で予約をすませてしまっている場合もある。多くの場合5、6人を一つのグループとして自動車

によってアクセスしている。そのため、宿泊先における駅との近接性はそれほど重要ではないと考えられる。また、連泊を必要とするという事情があるため、より低価格を志向すると考えられる。

加えて、宿泊価格の他業務先との近接性や、工事車両を伴う場合の大型車の受け入れ許可などが宿泊先の選択を左右しているものと考えられる。また企業間の口コミで宿泊施設の情報が拡散するため、一つの事業内の異なる企業が同一の宿泊施設に定着しやすく、リピーターが多いというのも特徴の一つである。

#### (2) 工事関係者以外のビジネス需要

佐久市において、工事関係を除いたビジネス目的の宿泊のうち、主要な業務先は工業団地か総合病院である。佐久市内には県営・市営含めて13の工業団地が立地しており、佐久市はこれら工業団地を中心に工業の集積地を形成している。これらの企業の中には東京や神奈川など関東に本社を置く企業もあるため、こういった県外資本企業の本社からの出張が宿泊需要を生み出している。

総合病院に関連した宿泊者としては、第1に病院にむけた製薬会社による営業ビジネスマンが挙げられる。このような宿泊需要は佐久平駅周辺のホテル開業以前からのものであり、既存のホテルや旅館ではこのような宿泊客の減少が確認された。

病院関連として第2にあげられる宿泊客は、病

第5表 佐久市における公共事業費（2012年）

	人口	普通建設費	維持補修費	公共事業費	人口一人当たり公共事業費
佐久市	100,200人	10,079,564千円	717,392千円	10,796,956千円	107.75千円
一般市	77,585人	3,890,207千円	331,908千円	4,222,116千円	54.42千円
長野県	90,441人	5,085,631千円	455,845千円	55,415,476千円	61.27千円
全国	143,797人	6,653,595千円	670,323千円	732,391千円	50.93千円

注1) 特例市，中核市，政令市を除く市を指す

注2) 普通建設費と維持補修費を合わせて公共事業費とする

(地方財政状況調査により作成)

院で働く非常勤医師である。聞き取り調査からは、特に信州大学からの医者が多くと推察され、年間を通して毎週決まった曜日に宿泊している。

このように、工業団地や病院に関連したビジネス目的の東京方面からの宿泊客が減少してしまっていることが、新幹線開業以前の宿泊施設にとって、佐久市が日帰り圏になってしまったことや新しいホテルによる宿泊客の吸収として感じられている。

上記のほかには警察署や税務署などの官庁への出張が挙げられる。合併以前に中心市街地を形成していた岩村田地区や白田地区では、官庁への出張に伴って宿泊や宴会が行われていたが、合併により行政の中心が移動してしまったことで利用客が減少してしまっている。また、逆に中込では、合併以後に宴会需要が増加している。従って、市町村合併は、宿泊および宴会需要の空間的な構造を変化させたという意味で影響していると考えられる。

## 2) 観光にともなう宿泊需要

佐久市ではビジネス需要が多くを占めるため、観光目的の宿泊割合は少ない。しかし、観光において佐久市は周辺への観光拠点としての役割を担っている。なぜなら、観光先は特に軽井沢が多く、じゃらんや楽天トラベルに代表される大手宿泊予約サイトや、各社ホームページにおいても軽井沢へのアクセスについて言及されているからである。軽井沢への拠点として利用する宿泊客は、軽井沢の宿泊施設の予約が埋まってしまったために佐久市に宿泊する消極型と、軽井沢よりも佐久市の宿泊価格が安いことを知っているために佐久市に宿泊する軽井沢常連客の積極型のどちらかであると考えられる。少数ではあるが、白樺湖、八ヶ岳、清里高原など軽井沢以外への観光客もみられた。

上述のように、観光目的の宿泊において、主に佐久市外への観光拠点として利用されることが多いが、5月のゴールデンウィーク時においてはその限りではない。佐久市では毎年5月にバルーン

フェスティバルが行われ、大会の際には会場準備をする主催者側のスタッフをはじめ、出場する選手や観光客が佐久市内に宿泊する。当日は朝早くの移動になるため、朝食を付けず素泊まりとなる。

また、市内観光の一つとして、近年注目されつつあるのが街道観光である。これは、中山道を実際に歩いてみるという主旨の観光で、定年退職後などの高齢者を中心に比較的冷涼な春や秋に行われている。街道観光の宿泊客は特に古くからの旅館に多くみられ、歴史を感じられる宿泊施設を志向していると予想される。

## 3) その他の宿泊需要

業務および観光以外では、まず合宿での宿泊が挙げられる。合宿の内容は、スポーツ合宿、ゼミ合宿、自動車免許合宿など多岐にわたり、宿泊施設ごとに客層は異なっている。客室のほとんどがシングルルームによって構成されているホテルにおいても合宿客はみられ、宿泊先の選定理由も、価格や客室のほか、宴会場の有無、あるいは大型バスを受け入れられるか、など多様であると考えられる。

次に、佐久市では通院を目的とした宿泊もみられる。長寿の都市として紹介される佐久市を支える医療には、全国から患者が集まっており、そこに宿泊を伴っている。宿泊需要としては少数であるが、顔なじみの常連客として同一の宿泊施設に宿泊している。通院目的の宿泊は主に老老介護となっており、通院の前日に夫婦一組で1泊するという宿泊パターンがほとんどである。患者の通院頻度によって2か月に一度、あるいは半年に一度など宿泊頻度も異なる。

## 4) 宿泊施設の事例

### (1) 事例1：中規模宿泊特化型Aホテル

Aホテルは1995年以降に立地したホテルの一つで、全国展開を行っているチェーンホテルである。全体の約8割が業務を目的とした宿泊で、そのうち4割ほどが工事関係者の宿泊となっている。

残りの6割が一般のビジネスマンなどで、特に

北中込の工業団地である佐久リサーチパークへの出張が多い。病院の非常勤医師や製薬会社の営業マンの宿泊もあり、年間を通して毎週決まった曜日に宿泊している。ビジネスマンの宿泊は月曜日から金曜日の平日にみられ、土木関係の宿泊では月曜日から土曜日までの連泊となっている。平日に対し休日は稼働率が相対的に低くなっているが、ゴルフやツーリングのための宿泊客が来訪している。全体として新幹線でアクセスする宿泊客は少ないが、大型車を受け入れ可能にしているので、工事車両や大型バスを伴った宿泊も可能である。近年では、中山道観光のための大型バスのツアー団体や、ハンドボールの合宿団体も宿泊している。

#### (2) 事例2：大規模宿泊特化型Bホテル

BホテルもAホテルと同様に1995年以降に立地したホテルの一つで、朝食無料かつ低価格で、宿泊特化型の性格を有している。平日は業務目的の宿泊がほとんどで、ビジネス客のうち6割程度が工事関係者の宿泊である。ビジネスマンでは工業団地への出張が主となっており、御代田や小田井の工業団地が多い。これらの宿泊客は東京方面からの車でアクセスが多く、新幹線利用者は1割にも満たない。Bホテルでは、平日休日問わず、高稼働率を維持している。休日では家族連れの宿泊客が増加し、宿泊客のおよそ半数が家族連れとなる。また、全体として常連客が多く、9割近くを常連客が占めている。冬のスキー客などはみられないが、7月、8月には観光客や中高生の合宿客が増える。

#### (3) 事例3：中規模多機能型Cホテル

Cホテルは1995年以前から立地していたホテルで、100人以上を収容できる大型の宴会場を併設したホテルである。宿泊客では単独のビジネスマンが多く、総合病院への営業を行う製薬会社の宿泊が中心である。これらは創業当時の常連として定着しており、新幹線開業による影響は強くみられない。観光シーズンとされる8月やゴール

デンウィーク時は7割近くが観光者となり、軽井沢への観光が多い。合宿の客もみられるがわずかであり、8月では佐久に帰省してきた人の宿泊もある。Cホテルでは宿泊よりも宴会などの収益がメインとなっており、近年では食事だけはホテルで行うというような法事のパターンも増加している。

#### (4) 事例4：小規模多機能型Dホテル

Dホテルは1995年以前から立地しているホテルの一つで、大型宴会場を所有している。宿泊客の8割がビジネス客となっていて、その多くは警察署や税務署といった官庁への出張である。そのため、合併によって役所が移動すると、宿泊客や宴会利用も減少した。7月、8月には合宿客と観光客で満室となり、ビジネス客を断らざるを得ないこともある。観光先は軽井沢、白樺湖、清里などである。5月には佐久市で合気道の大会が開かれ、北欧からの宿泊客による連泊もみられた。全体として半数以上がリピーターであり、新幹線利用者も半数近くいる。新幹線開業後は、北関東や東北方面からも宿泊がみられるなど、プラスの影響もみられている。一方Dホテルにおいても宴会収入が主となっており、これが経営を維持できる要因となっている。

#### (5) 小規模多機能型Eホテル

Eホテルは1995年以前から立地しており、佐久市でも低価格の宿泊を提供している。その安さのため、工事関係者の宿泊が多く、宿泊客全体で9割を超えており、観光を目的とした宿泊はほとんどみられない。工事関係者は、夕食付で何日も連泊するため、夕食に飽きないように工夫をするなど、工事関係者に対応した経営を行っている。この他、自動車学校と提携を組み、夏には運転免許取得のための合宿もみられ、宿泊以外では無尽による宴会収入も重要である。

#### (6) 小規模F旅館

F旅館は大正時代から開業している旅館であ

る。20年ほど前では、病院への営業を行うビジネスマンが宿泊していたが、新幹線による日帰り化の影響を受け、近年ではほとんどみられない。しかしながら、昔ながらの雰囲気や好んで、書道や詩などをたしなむいわゆる文化人による宿泊がみられる。予約は電話のみで受け付けることで、宿泊客の目的に応じてできる限りの対応をしており、苦手料理がないように食事をアレンジするなどといった心配りがなされている。基本的には宿泊をメインとしているが、要望があれば宴会も行っており、地元客が冠婚葬祭で利用することもある。

### Ⅳ-3 小括

佐久市における日常的な宿泊客は大部分がビジネス目的である。これらについては浅野ほか(2005)による東広島市の事例とも共通しており、ゴルフトーナメントや祭りなどのイベントが開催される度に一時的な繁忙期を迎える点についても佐久市は同様の傾向を見ている。本研究では大学に関連した入試や学会に伴った宿泊はみられなかったが、総合病院が立地していることで、ビジネスやわずかではあるが定期的な通院のための宿泊がみられ、これは佐久市固有の特徴の一つといえる。観光については、近年街道観光という新しい観光が見られつつあるものの、佐久市を目的とした観光は依然として多いとはいえず、軽井沢をはじめとする市外への観光を目的とした宿泊の方が多い。このような点から、佐久市は観光目的地としてよりも、軽井沢へのアクセシビリティを生かした観光拠点としての性格が強いといえる。

ホテル経営への影響として、ホテルへのアンケート結果から、西野(2012)は高速交通機関の整備をマイナス要因として捉えており、佐久市においても、上越新幹線の開通に伴って大型のホテルチェーンが進出し、東京からの日帰り化を進行させたことで、佐久平駅開業前から立地していた宿泊施設では宿泊需要の減退がみられた。しかし一方で、高速交通機関の整備そのものが、工事関係者による宿泊を増加させており、一過性ではあ

るがプラスの側面もあったといえる。また、先述の通り、公共事業に依存している佐久市では、行政の政策方針の影響もうけやすいということがうかがえる。

現在、佐久平駅や佐久インターチェンジに立地する宿泊施設では、その交通便利性の高さから土日でも家族連れの宿泊客を獲得しているため、稼働率を維持することが可能であるが、宿泊需要が減少した既存の宿泊施設では、価格を下げて客層を絞る、料理に自由度を持たせて飲食店としての機能を高めるなど個別の宿泊施設ごとに多様な対応が確認され、冠婚葬祭や温泉などの宿泊以外の利用客によって収益を確保しているという現況もみられた。従って、高速交通機関が整備されたことは、東京からのビジネスや観光の日帰り化による佐久市全体の宿泊需要の減退と、佐久平駅周辺に進出した大型ホテルの開業による宿泊需要の吸収を引き起こし、既存の宿泊施設の経営の多様化を促したと推察される。佐久市としては、今後継続的な佐久市全体の宿泊需要の獲得が必要であると考えられる。

## V おわりに

本研究は、長野県佐久市を対象に、宿泊施設の分布と宿泊客の特性を通して、宿泊特化型のホテルが全国的に展開する近年の地方都市の内部構造の変化と宿泊需要を明らかにすることを目的とした。本研究で明らかになったことは以下の3点に要約できる。

第1に、佐久市においては1990年代以降宿泊施設全体が減少していく中においても、高速交通機関が整備されていったことを背景に宿泊特化型の性格を有したホテルが佐久平駅周辺に進出し、新しいホテルの集積地が形成されている。これらのホテルは駅前立地でありながら大規模駐車場を所有しており、休日においても客室稼働率を維持できている。また、このような新規ホテルの立地によって佐久市の宿泊施設は淘汰されてきており、法人需要の減少や建物の老朽化なども重なって、

資金繰りが経営に追い付かなかった既存の宿泊施設は廃業を強いられることになったと考えられる。

第2に、旅館については岩村田、中込、野沢、白田などに分布しており、1995年以降に立地した新規ホテルとは明らかに異なる分布パターンを確認できた。この点から、旅館は旧来の核心地域を示すものといえるが、1980年代の近代化事業によって中込にはホテルの新規立地や駅前旅館からの業態転換がみられ、1995年以前に立地したホテルについては旧来の核心地域にも分布している。このようなホテルは大規模宴会場を併設しており、宿泊以外の飲食や結婚式などの収益によって経営を維持できている。

第3に、佐久市では日常的な宿泊客は大部分がビジネス客であり、特に公共事業による工事関係

者の宿泊が多いことがわかった。そのため、行政の政策方針や景気の影響を受けやすく、公共事業の縮小や入札における地元企業優先の方針は宿泊客減少に直接的に影響はあるものと推察される。また、新幹線やインターチェンジの開業は、東京方面からのビジネスや観光の日帰り化を招くなど、負の側面が着目される一方で、開業のための工事や設備維持のための工事によって宿泊需要を生み出すなど正の側面もみられた。

なお、本研究では宿泊客に対する調査は行っておらず、どのような客がどのような理由で宿泊地を選定しているのかについては具体的に明らかにされていない。これらを今後の課題とし、地方都市が地域としてどのような対応をしていくべきか、より深く検討していきたい。

本研究における現地調査に際して、佐久市観光交流推進課、佐久保健福祉事務所ならびに佐久市内の宿泊施設の方々には大変なご協力を賜りました。末筆ながら、記して感謝申し上げます。

#### [注]

- 1) 松村(1991)によると、婚礼・披露宴・宴会などの社交的行事、商談・会議などの業務活動、スポーツ・娯楽施設などの余暇活動に対する機能提供である。
- 2) 1983年～2013年の各年次発行のものを用いた。
- 3) 『全国ビジネスホテルガイド』(実業之日本社、2012)による。
- 4) 現地調査の際に宿泊施設の方よりいただくことができた。2002年、2006年、2013年に発行されたものを用いた。なお、過去の「めぐりある記」については行政では保存していない。
- 5) フォーラム福岡19号『長野新幹線にみる新幹線の「光」と「影」』(2008年3月29日発行)による。  
[http://www.forum-fukuoka.com/bullet\\_train/19\\_0815/](http://www.forum-fukuoka.com/bullet_train/19_0815/)(最終閲覧日2015年1月8日)
- 6) 鉄道・運輸機構便り平成19年秋季号『沿線に活力を吹き込みながら－長野新幹線の10年を振り返る－』(2007年10月発行)による。  
<http://www.jrft.go.jp/01Organization/publicity/pdf/prm/no15-04.pdf>(最終閲覧日2015年1月8日)
- 7) 佐久市観光ビジョン(2012年3月)  
<http://www.city.saku.nagano.jp/cms/html/entry/7505/file473.pdf>(最終閲覧日2015年1月8日)
- 8) 松村(1991)に則り、ホテルについては客室数、旅館については収容人数によって規模を比較する。
- 9) 信濃毎日新聞『佐久平駅前に東横イン開業』(2006年10月25日)、『新潟県の業者ホテル開業へ』(2004年6月18日)、『佐久平駅近くのリゾート宿泊施設は109室』(1997年11月8日)による。
- 10) 信濃毎日新聞『佐久セントラルホテル閉鎖へ』(2008年10月23日)による。
- 11) 宿泊旅行統計の調査対象は日本国内において宿泊業を営む全宿泊施設となっているが、佐久市内においては、従業者数10人以上の宿泊施設のみ調査票が回収されている。また、宿泊旅行統計の調査は3ヶ月ごとに行われており、調査ごとに調査票の回収率が若干異なるため、本研究では集計値に従業者数10人以上の母集団宿泊施設数に対する回収施設数の逆数を乗じた値を用いた。なお、2013年の佐久市においては、対象となる従業者数10人以上の宿泊施設の母数は年間を通して17軒である。客室稼働率

- については元の値をそのまま用いた。
- 12) ここでは宿泊旅行統計の定義に準ずる。
  - 13) 仲間で積立を行う組織で、積み立てたお金をゴルフや旅行などに使ったりしている。何十年も続いている無尽講もある。

#### [文 献]

- 浅野敏久・フンクカロリン・斎藤丈士・佐藤裕哉 (2005)：地方都市のホテル立地にみる都市の規模と機能。地理科学, **60**, 281-301.
- 石澤 孝・小林博 (1991)：都市における宿泊施設の立地と推移－長野市を事例として－。東北地理, **43**, 30-40.
- 郭 凱泓・山神達也 (2013)：神戸市中央区におけるホテル立地の空間分析。和歌山大学教育学部紀要, **63**, 57-67.
- 片柳 勉 (1999)：合併にともなう多核型都市の形成とその変容－長野県佐久市を事例として－。立正大学文学部論叢, **110**, 41-63.
- 佐藤大祐 (2012)：東京大都市圏におけるホテルの類型と立地特性。立教大学観光学部紀要, **14**, 159-166.
- 竹内一雅 (2010)：日本のホテル市場－統計的把握と需要の将来予測－。不動産投資レポート[http://www.nli-research.co.jp/report/real\\_estate\\_report/2010/fudo100427.pdf](http://www.nli-research.co.jp/report/real_estate_report/2010/fudo100427.pdf) (最終閲覧日2014年9月30日)。
- 西野寿章 (2014)：地方都市におけるデフレ経済への対応。高崎経済大学産業研究所編『デフレーション現象への多角的接近』, 日本経済評論社, 101-116.
- 廣間準一 (2013)：ホテル業界の新潮流に関する一考察－宿泊特化型ホテル業界を事例として－。大阪観光大学紀要, **13**, 89-96.
- 松村公明 (1996)：仙台市における宿泊機能の立地特性。地学雑誌, **105**, 613-628.
- 松村公明 (1993)：新潟市における宿泊産業の立地展開。地域調査報告, **15**, 57-66.
- 松村公明 (1991)：盛岡市中心市街地における宿泊施設の分布パターン。地域調査報告, **13**, 175-189.

