

静岡県沼津市における宿泊業の新陳代謝

鈴木 貴子

本学地理・環境専攻 2016年3月卒業

I. はじめに

1. 本研究の目的

日本における宿泊業は、2013年時点において、旅館とホテルの施設数が合わせて53,172、そのうち旅館が43,863、ホテルが9,809である。全国における旅館・ホテル数は1980年代前半をピークに全体として減少しているものの、旅館が減少する一方で、ホテル数は増加している(図1)。それにともない、客室数においてもホテルの客室数が旅館のそれを、2009年以降、上回るようになる。2013年の客室数は、旅館が735,271室であるのに対し、ホテルは827,211室となっている。

このように旅館からホテルへの「入れ替わり」がみられる。では、廃止された旅館が文字通り、ホテルに入れ替わっているのだろうか。また、ホテル同士の「入れ替わり」があることは事実として認められるが、それはどの程度進んでいるのであろうか。また廃止された旅館などの宿泊施設はその後どのように利用されているのだろうか。本研究では、地方都市における宿泊施設の立地と廃止後の利用に注目し、全国的にみられる宿泊施設の「入れ替わり」が、地方都市内部において、実際にどのような変化をともしないながら果たされているのか、いわば宿泊業内部の「新陳代謝」の実態について、静岡県沼津市を事例に明らかにしていく。

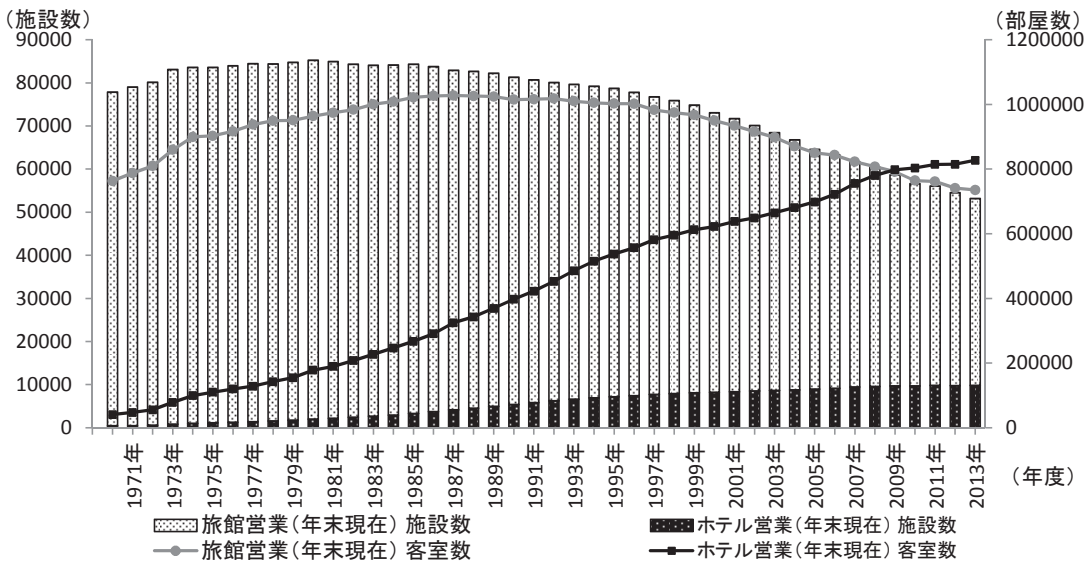


図1 1970年から2013年までの全国におけるホテル営業施設数と旅館営業施設数の推移

※2010年度は東日本大震災の影響により、宮城県のうち仙台市以外の市町村、福島県の相双保健福祉事務所管轄内の市町村が含まれていない。
資料：厚生労働省「衛生行政報告例」各年度により作成

2. 従来の研究

宿泊業に関する研究は、観光地理学分野や都市地理学分野で多く行われている。

観光地理学分野において、宿泊業は観光集落における観光機能の一つとして捉えられている。たとえば妻鹿・橋本(2006)は、観光集落における宿泊業の立地を取り扱い、観光集落での土地利用の変化から宿泊産業の立地を比較研究し、観光機能の形成過程を明らかにしている。

一方、都市地理学分野において宿泊業は都市内部における都市機能の一つと捉えられている。石澤・小林(1991:p30)は、「宿泊施設の急増現象は観光地においてのみ生じているものではなく、再開発が行われた都市の内部地域においても認められる。都市内部地域における宿泊施設の増加現象は、都市における新陳代謝現象の一つであり、都市の内部構造を知る一つの手がかりとなりうるもの」と位置づけ、調査地域の宿泊施設の立地特性やその変化について、営業形態や規模、開業年次、路線価格等の分析を通して、宿泊業の立地が都市部の拡大・移動過程に密接に関係していることを明らかにした。松村(1991, 1993, 1996)は、交通の結節点等による立地条件の変化に着目し、立地展開を考察することに加え、施設内の付随的機能にも着目し、最終的には宿泊機能の集積過程を一つの都市内だけでなく、より広範囲で考察することにより、東北地方における大都市の拠点性を明らかにした。今井・橋本(2011)は、松村、石澤・小林の研究に対して、都市内部構造を宿泊施設の立地だけで捉えるのではなく、他の都市機能との関係性も分析し理解する必要があるとして、クラスター分析から大都市における宿泊業の立地展開と都市内部構造との関係を明らかにした。また、浅野ほか(2005)は都市の規模や成長性について下位都市の高次都市機能としてホテルを取り上げ、下位都市の需要実態について分析し、上位都市との関係性を明らかに

した。

以上のように、従来の宿泊業に関する研究は、観光地理学分野と都市地理学分野の両面からなされている。しかしながら、都市地理学分野で宿泊産業の立地展開を取り上げた研究では、再開発等の外的要因による新陳代謝を、都心の拡大・移動過程の指標として考察することどまっており、宿泊業における新陳代謝の可能性については言及していない。

しかし、当該業種内における新陳代謝にまで着目しなければ、宿泊業について把握したことにはならない。そこで本研究では、宿泊業の「立地展開」だけでなく、その「存立・変化・廃止」に着目する。

調査対象地域としては、静岡県沼津市を取り上げる。これは主として、浅野ほか(2005)において、政令都市クラスのみならず、もう1、2段階下位の中心地における都市機能としても研究すべきであると述べていたことによる。調査対象地域の沼津市は、2013年において宿泊施設数が全国1位である静岡県にある(表1)。人口は約20万人で、政令指定都市の静岡市や浜松市に比べて小さい。とはいえ、静岡県東部の中心都市であり、一定の都市機能を持つ都市である。

3. 調査方法

まず、本研究で対象とする宿泊施設の分類について説明する。本研究では、図1で挙げたように宿泊施設を、主にホテルと旅館に分けて表示している。これは、旅館業法第二条¹⁾により定義づけられた業種分類を元に集計されたものである。本研究でもこの定義に従って宿泊施設の業種ごとの存立・変化・廃止に着目した研究を行う。

しかし、沼津市における宿泊業の現状を把握する際に、様々な性格をもつホテルを一括りにしては特徴がつかみにくい。そのためホテルを2つに分ける。基本的に宿泊機能のみに特化す

表1 2013年度におけるホテル・旅館施設数上位10位までの都道府県

	都道府県	ホテル	旅館	合計
1位	静岡県	376	2,968	3,344
2位	北海道	681	2,482	3,163
3位	長野県	515	2,487	3,002
4位	新潟県	293	2,062	2,355
5位	東京都	680	1,204	1,884
6位	福島県	261	1,443	1,704
7位	三重県	87	1,566	1,653
8位	兵庫県	414	1,223	1,637
9位	栃木県	161	1,322	1,483
10位	神奈川県	328	1,115	1,443

資料：厚生労働省「衛生行政報告例」2013年度より作成

る、一般にビジネスホテルと呼ばれるものを「ホテル」とし、結婚式場など、宿泊機能以外の施設が付帯するものを「シティホテル」とする。

本研究の調査にあたり、初めに宿泊業の全体像を捉えるため、厚生労働省の「衛生行政報告例」（1970年～2013年）をもとに、全国、静岡県におけるホテルと旅館の施設数を把握した。また、全国における宿泊施設の特徴をさらに掘り下げるため、1施設当たりの客室数の推移も同時に検討することで、全国、静岡県における宿泊業の推移の特徴を明らかにする。

調査対象地域である沼津市の宿泊施設に関する統計について沼津市役所に問い合わせたところ、2007年度以降からしか把握されていなかった。そのため今回は、静岡県東部保健所「旅館業許可・廃止台帳一覧」をもとに、沼津市の宿泊産業の立地展開、許可年・廃止年の推移、法人を対象とした宿泊施設の営業者住所地の特徴から、沼津市における宿泊産業の立地特性、業種別推移の特徴、外部資本の流入について把握する。また、2015年5月発行の住宅地図と照らし合わせて、廃止施設跡地利用の変化の特徴も探っていく。

施設の特徴については、沼津市役所観光振興課、沼津市各旅館組合に聞き取りを行った際の聞き取り内容や提供された統計資料と各宿泊施

設へのアンケート調査の結果をもとに把握していく。このアンケート調査は、より深く沼津市の宿泊施設の現状について把握するため、「沼津ホテル旅館協同組合」「三津旅館組合」に加盟しており、ホテル営業、旅館営業をしている宿泊施設を対象にアンケート用紙を作成し、FAXを送信してアンケート調査を行ったものである²⁾。アンケート内容は、創業年、年間宿泊者数、形態別客室数、宿泊客の交通手段、リピーターの割合、利用目的、出発地別割合、繁忙期、閑散期、インターネット予約、立地経緯などについてである。アンケートの回収は、事前に電話にてアンケートへの協力を依頼する際に、回収方法（①直接受け取り、②FAXでの返信）を選択してもらい、それにしたがって回収を行った。直接受け取りに行く場合は、より詳しい内容を知るために、聞き取りも行った。その結果、調査対象施設25施設中18施設から有効回答を得ることができ、アンケート回収率は72%であった。

II. 全国・静岡県における宿泊業の現状

本章では、宿泊業の全国的な特徴と現状について、旅館とホテルについて注目しながら明らかにする。くわえて、旅館・ホテル数全国1位

である静岡県の特徴を、全国的な動向と比較しながら、明らかにしていく。

1. 全国における旅館・ホテル数の推移

まず、全国における旅館・ホテル数の推移をみる。その数は1980年をピークに減少している（図1参照）。全体では1980年～2013年までに32,000件以上が減少している。業種別にみると、旅館はピーク時の1980年～2013年にかけて40,000件近く減少している一方で、ホテルの施設数は7,800件近く増加している。

客室数では、2009年を境にホテルの客室数が旅館の客室数を上回っている。2013年の施設数においては、旅館とホテルとでは33,000件以上の差があるにもかかわらず、客室数はホテルが92,000室近く上回っている。

業種別1施設当たりの客室数をみても、旅館とホテルとの間には常に50室以上の差がある（図2）。ただし、ホテルの平均客室数は70～

100室を上下する一方で、旅館のそれは緩やかに増加し続けている。

これらのことから、全国の旅館・ホテルの動向は次のようにまとめられる。施設数は全体として減少している。しかしながら、旅館が減少している一方、ホテルは増加しており、客室数では旅館の客室数よりホテルの客室数が上回っている。1施設当たりの客室数からもそれは明らかである。とはいえ、旅館においても1施設当たりの客室数が増加しており、ここから収容人数が少ない旅館が廃止され、収容人数の多い施設が存立するとともに、新規開業もみられると考えられる。ここからも宿泊業の新陳代謝が起きていることがうかがえる。

2. 静岡県における旅館・ホテル数の推移

次に静岡県における旅館・ホテルの動向をみていく。静岡県は旅館・ホテル数が2013年度において全国1位である（表1参照）。2位の北

(1施設当たり客室数)

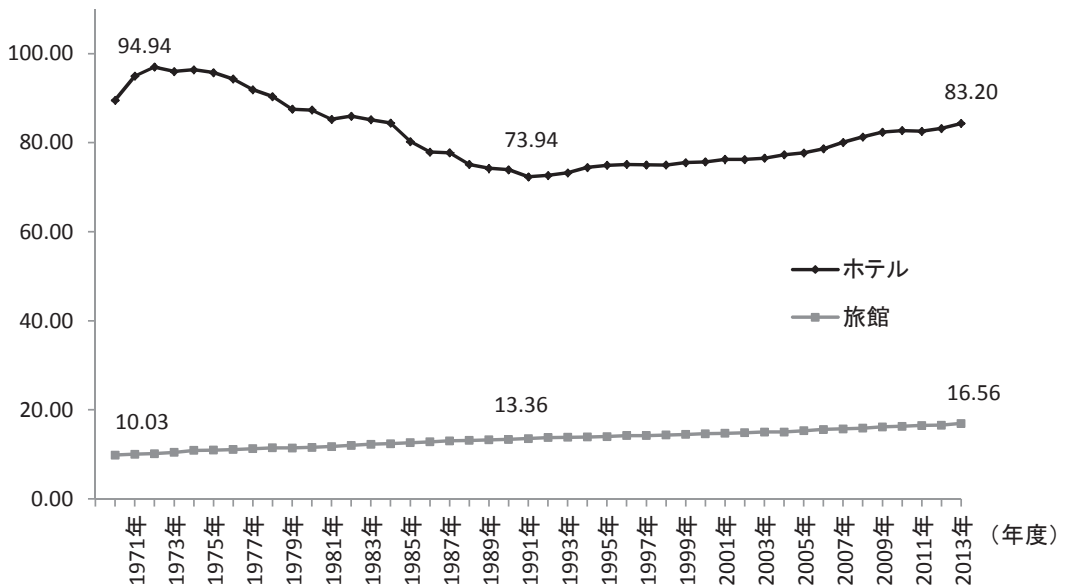


図2 1970年から2013年までの全国におけるホテル営業施設数と旅館営業施設数の1施設当たりの客室数の推移

資料：厚生労働省「衛生行政報告例」各年度により作成

海道と比べると、合計数の差はわずか181件である。内訳をみると、旅館は静岡県が486件多いが、ホテルは北海道の方が多く、静岡県の宿泊業は旅館が主体となっていることがわかる。

この静岡県における旅館・ホテル数は、全国のピークである1980年より少し遅い1987年をピークに、減少傾向にある(図3)。1987年～2013年にかけて、約2,200件が減少した。業種別では、旅館が約半数近くにまで減少している。一方ホテルは、全国と同様に増加傾向にあり、180件増加した。

客室数の推移では、全国とは違って、旅館の客室数がホテルよりも多い状況が一貫している。2013年においても、旅館の客室数がホテルのそれを15,000室近く上回る(図4)。ただし、1施設当たりの客室数では全国同様にホテルの方が多。またホテルでは平均客室数の年によ

る上下が激しい一方、旅館の客室数は全国同様に緩やかに増加し続けている。

このように静岡県の宿泊業は、全国よりもそのピークが遅い。旅館数がホテル数を上回るだけではなく、客室数においても依然として旅館がホテルを上回っており、静岡県の宿泊業における旅館の地位・相対的比重の高さがうかがわれる。1施設当たりの客室数の推移からも、ホテルでは新規立地と営業廃止が頻繁に行われていることが推測される一方、旅館は廃止が多いにもかかわらず、1施設あたり客室数は増加し、平均規模は大きくなっていることがわかる。この点にも旅館の役割の大きさが見て取れる。これは静岡県においては、伊豆半島に代表される温泉地や、観光資源が立地しており、観光施設としての役割を担う旅館が他県に比べて依然多いためだといえよう(IV章参照)。

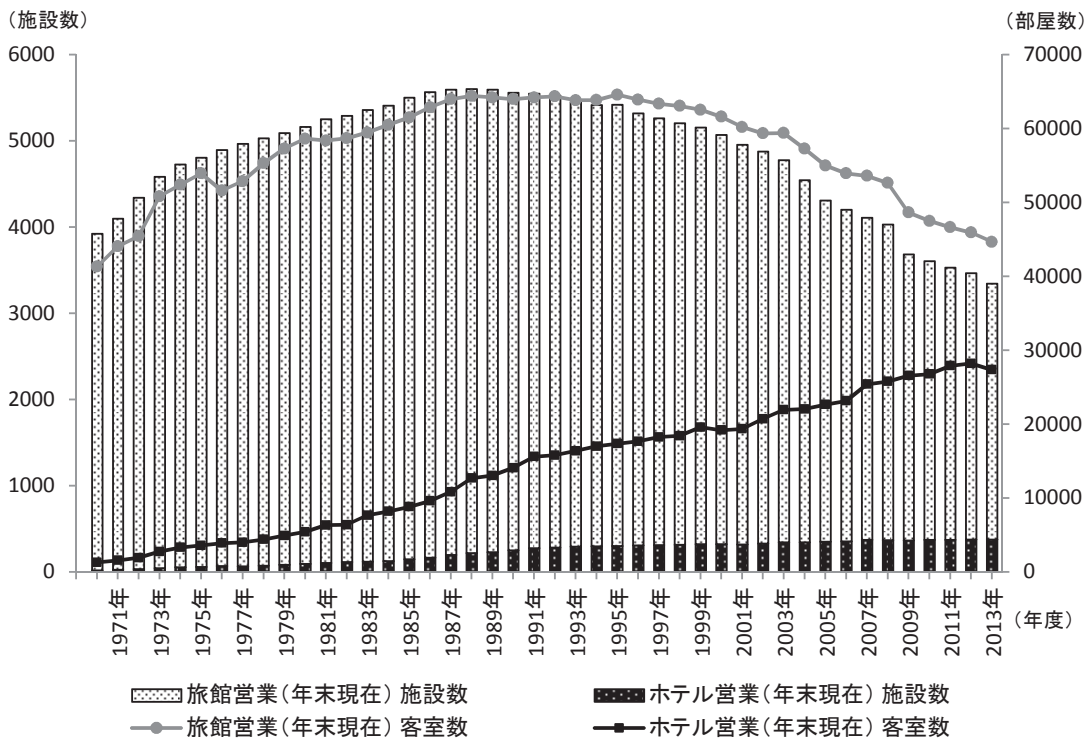


図3 1970年から2013年までの静岡県におけるホテル営業施設数と旅館営業施設数の推移

資料：厚生労働省「衛生行政報告例」各年度により作成

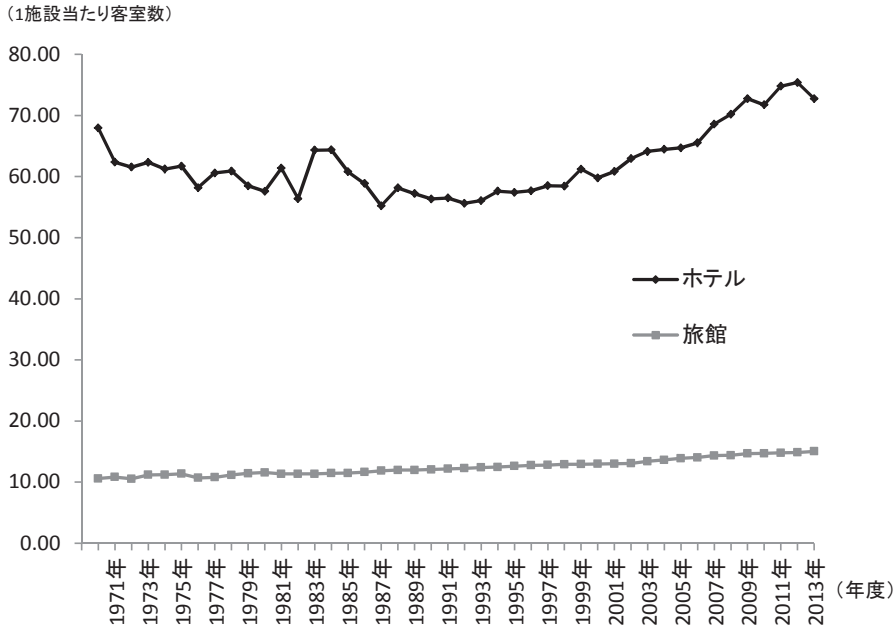


図4 1970年から2013年までの静岡県におけるホテル営業施設数と旅館営業施設数の1施設当たりの客室数の推移

資料：厚生労働省「衛生行政報告例」各年度により作成

こうした点を踏まえつつ、次章では、調査対象地域である沼津市における宿泊業の立地展開の特徴をみていく。

Ⅲ. 沼津市における宿泊業の立地展開

本章では、沼津市における宿泊産業の立地展開の特徴をみていく。今回使用した資料である静岡県東部保健所「旅館業許可・廃止台帳一覧」は、1948（昭和23）年から旅館業法が施行され、旅館業の申請が義務付けられた関係から、それ以前の宿泊施設を把握することはできない。そのため、1955年～2015年までについて、15年毎の宿泊業の立地展開をみていく。

1955年は、宿泊施設の許可申請数も少なく、旅館（3件）と簡易宿所（4件）の計7件のみであった（図省略）。旅館の立地は、駅前周辺に限られており、民宿とみられる簡易宿所は主に海岸沿いに点在していた。

1970年では旅館、簡易宿所の他にホテルが新規立地している（図5）。1969年に東名高速道路が開通したが、沼津IC周辺にはまだ宿泊施設は立地しておらず、沼津駅前周辺には旅館が多く立地していた。その他、海岸沿いには簡易宿所が多く立地していた。

1985年では、沼津駅前周辺にホテルが新規立地しており、海岸沿いの県道にも旅館が立ち並ぶようになる（図6）。1970年時点では宿泊施設の立地がみられなかった東名高速道路・沼津IC付近にも、この15年の間に旅館が多く立地するようになり、その集積がみられる。また、最南部の戸田地区では1970年に比べて、より多くの旅館と簡易宿所が立地するようになった。

2000年には、ホテルが東名高速道路・沼津IC付近や、戸田地区にも新規立地している（図7）。さらに、沼津駅前周辺にもホテルが多く立地するようになった。

2015年時点では、宿泊施設の全体数は減少

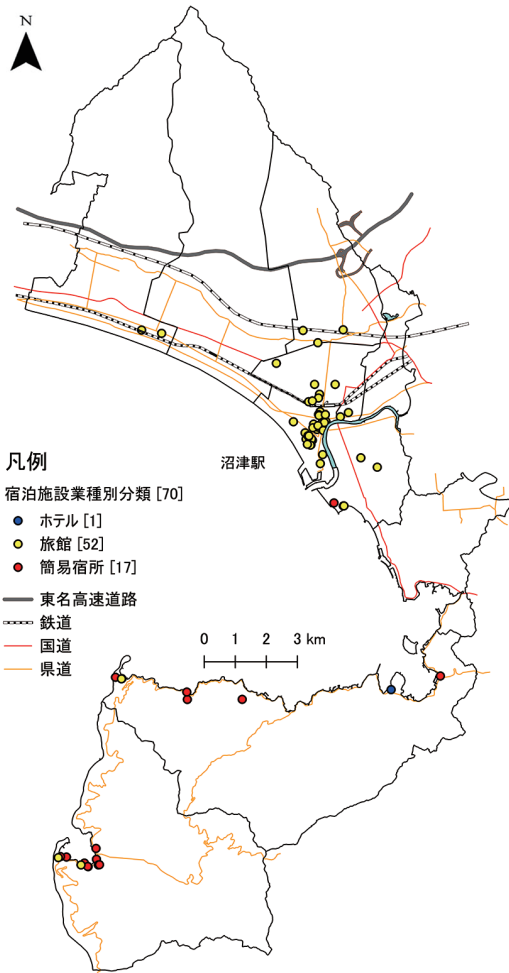


図5 沼津市における1970年時点の
宿泊施設立地分布図

資料：静岡県東部保健所「旅館行許可・廃止台帳一覧」

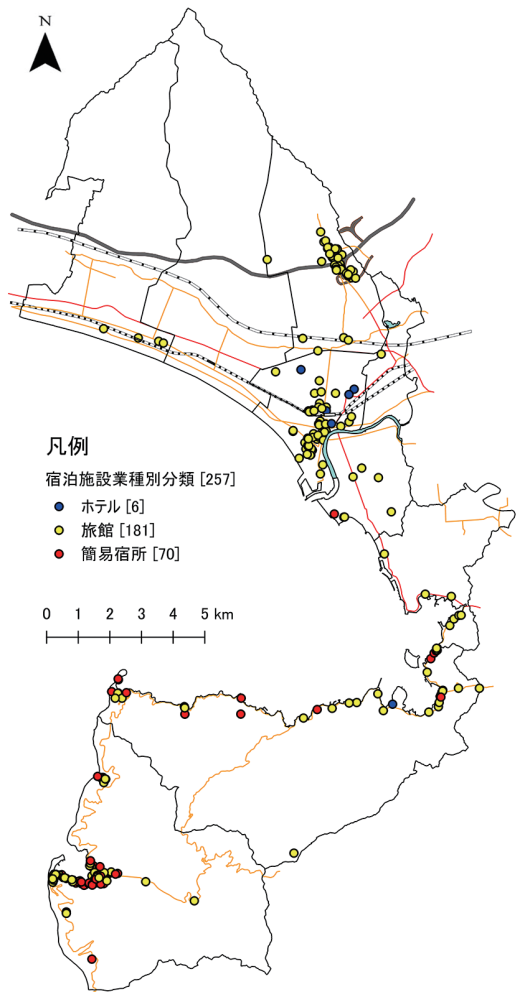


図6 沼津市における1985年時点の
宿泊施設立地分布図

資料：静岡県東部保健所「旅館行許可・廃止台帳一覧」

している(図8)。しかし、ホテルの新規立地がさらに増えている。とりわけ東名高速道路・沼津IC付近では、旅館よりもICから遠いところにホテルが立地している。反対に、沼津駅前周辺では旅館よりも駅に近いところにホテルが集積している。この沼津駅前周辺におけるホテルの集積は沼津駅前周辺総合整備事業³⁾によって新規立地したものであると考えられる。

一方、戸田地区では2000年に比べ宿泊施設が減少している。これは、2014年に伊豆縦貫自

動車道が沼津ICから伊豆中央道に直結したことの影響が大きいとされている。沼津ICから海岸沿いの県道を通らなくても伊豆方面に行くことができるようになったため、県道の交通量は減少し、通過地点であった戸田地区の宿泊施設が減少してしまったとされる(宿泊施設経営者への聞き取りによる)。

このように沼津市の宿泊施設は3つの地区に集積している。それは、JR沼津駅前周辺、東名高速道路・沼津IC付近、戸田地区である。

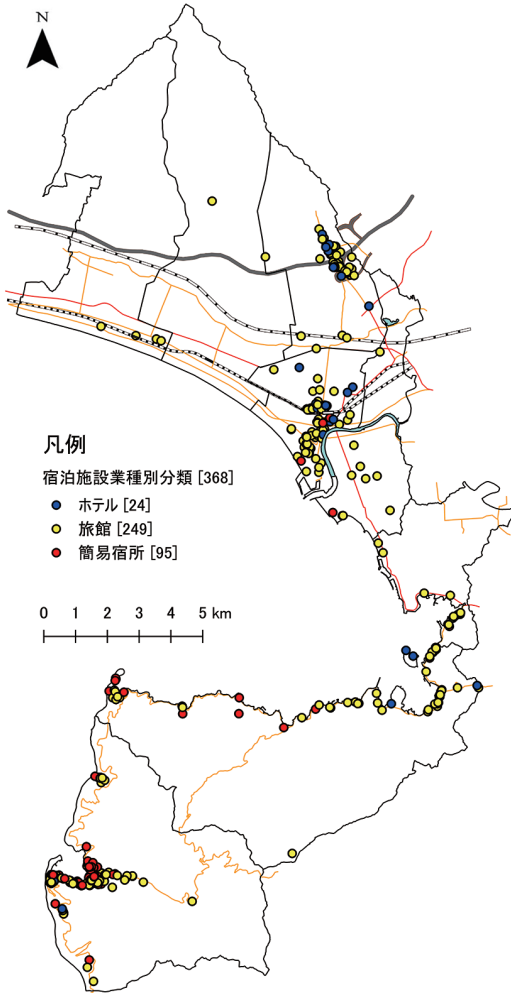


図7 沼津市における2000年時点の
宿泊施設立地分布図

資料：静岡県東部保健所「旅館行許可・廃止台帳一覧」

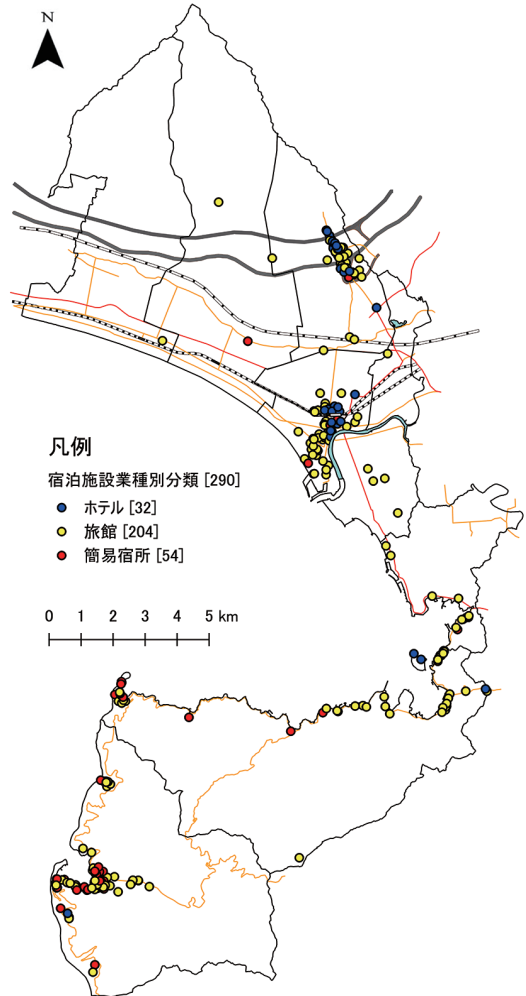


図8 沼津市における2015年時点の
宿泊施設立地分布図

資料：静岡県東部保健所「旅館行許可・廃止台帳一覧」

JR沼津駅前周辺ではまず旅館の立地がみられ、その後、ホテルが新規立地した。現在、この地区ではホテル・旅館が両立するものの、2000年以降に始まった沼津駅周辺総合整備事業がホテルの立地を加速させていると考えられる。東名高速道路・沼津IC付近では、開業後から徐々に施設が増えていき、ここでも旅館とホテルが両立している。これらと違って、戸田地区では旅館と簡易宿所とが集積し、ホテルはほとんど立地していない。戸田地区の宿泊業は

交通上の通過点であったがゆえに立地した側面もあろうが、それ以上に観光集落的な性格から宿泊施設の立地が進んだためと考えられる。

次章では、沼津市の宿泊業についてさらに掘り下げるべく、宿泊施設の立地展開図からだけでは把握することができない施設の開業許可・廃止許可と、廃止施設のその後の利用をみる。そこから沼津市における宿泊業の新陳代謝の実態について探っていく。

IV. 沼津市における宿泊業の新陳代謝

1. 沼津市における営業許可・廃止の推移

静岡県東部保健所「旅館業許可・廃止台帳一覧」をもとに作成した、1946年～2015年までの業種別営業許可年の推移をみると、全体として2つの山が存在する(図9)。一つは、1970年代前半～1990年代前半にかけての、もう一つは2002年～2010年にかけての山である。

業種別にみると、沼津市における宿泊施設への許可はほとんどが旅館であった。簡易宿所への許可も旅館とほぼ同時期に多くの許可が出されている。これに対して、ホテルは1970年に初めて許可が出されている。その後もしばらくはホテルへの許可はなかったが、1970年代後半～1990年代前半にかけての時期から、ホテルへの許可数が増えるようになり、2000年以降は毎年のようにホテルへの許可がある。

このように、沼津市の宿泊施設の開業には2つのピークがある。一つ目のピークは、当初は旅館と簡易宿所への許可が多く、その後、ホテルが徐々に営業を始める時期にあたる。この時期、沼津市では旅館・ホテルに限らず、事業所数が急激に増加した(図10)。これは、東名高速道路開通(1969年)によるところが大きいと考えられる。東名高速道路開通にともない、東京から沼津市へのアクセスが向上し、観光客の増加が見込まれた。当時の伊豆半島へのアクセスにおいては、相模湾岸からの道路の整備が進んでいなかったこともあって、東名高速道路・沼津ICが「玄関口」となっていたからでもある。そうした中で、卸売・小売業、飲食店などを中心に事業所が急増した。それに呼応する形で旅館の開業も相次いだ。また1970年代後半に入ってからのホテルの増加にも東名高速道路開通が関係する。沼津ICの開設によって、沼

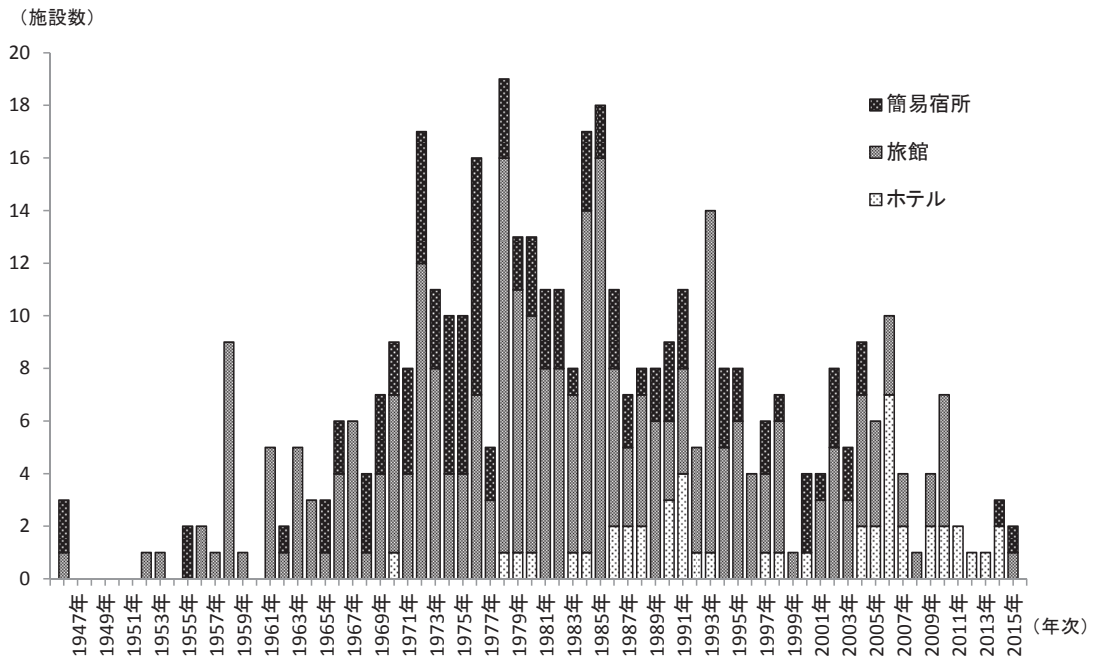


図9 沼津市における宿泊施設業種別許可年の推移

資料：静岡県東部保健所「旅館業許可・廃止台帳一覧」より作成

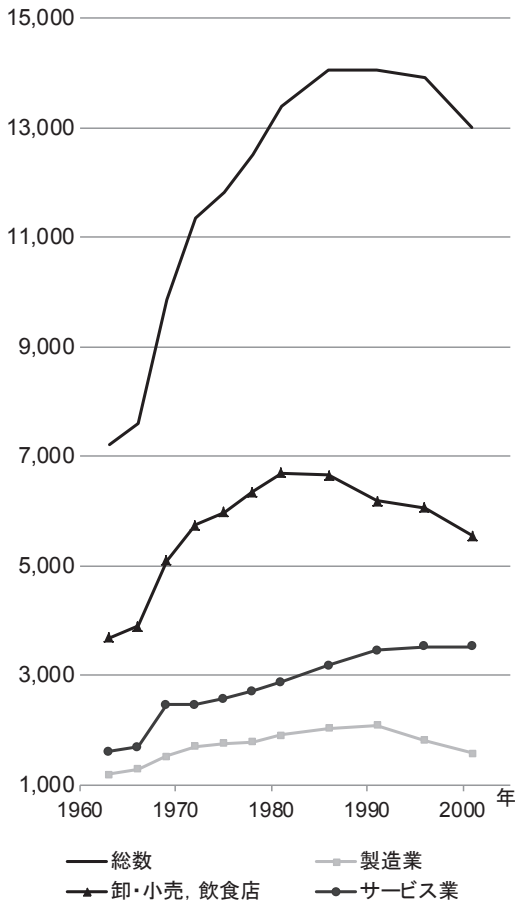


図10 沼津市における主要産業の事業所数

注) 1996年以前は旧原町含む。1996年以前は事業所統計調査、1996～2001年は事業所・企業統計調査。2001年以降、サービス業の分類変更があったことから、それ以降のデータは載せていない。

資料：沼津市役所『沼津市統計書』各年版より作成

津市への企業の生産拠点（工場）等の立地が進んだ。そこへの出張などを目的とする利用客の増加が、収容力が高く、ビジネス目的での利用が多いホテルの立地を促したと考えられる。

このことは現在の利用状況ではあるが、シティホテル、ホテル、旅館別の利用目的別宿泊客割合に裏付けられる（表2）。シティホテルでは、50%以上がビジネス目的での利用で、ホテルでも多くの施設が主としてビジネス目的で利用されている。これに対して、旅館は観光目的

での利用割合が総じて高い。

ただし、旅館には地域ごとの違いもある。市街地から離れた地区では観光目的が明らかに高いものの、市街にはシティホテル・ホテル並みにビジネス目的での利用割合が高い旅館もある。とはいえ、この2つの旅館における宿泊客の客層は、他のホテルや旅館とは違って、明らかに土木関係者に特化する傾向が認められる（表3）。これら旅館が、複数人数が同部屋で、それもあって相対的に安価で宿泊可能で、かつ和室での宿泊が可能な旅館の利用を好む特定の土木関係者者にとっての「馴染み」の宿となっていることが容易に推測できる⁴⁾。

このような例外を除けば、ホテルはビジネス目的、旅館は観光目的が主であることは明らかである。こうした傾向は1970年代以降一貫していることから、1970年代後半以降におけるホテル増加は、ビジネス目的の宿泊客の増加に関係するということができる。

しかも、こうしたホテルの立地は、旅館との「入れ替わり」をとまなうものであった。これについて、沼津市における宿泊施設の廃止申請の推移からみていこう（図11）。沼津市における宿泊施設の廃止申請は2000年以降にみられるようになり、そのピークは2006年と2007年であった。廃止施設のほとんどは旅館と簡易宿所であり、しかも、それは他の年でも同様で、旅館と簡易宿所の廃止が圧倒的に多い。全国的にもみられる旅館の減少とホテルの増加という「入れ替わり」が沼津市においても明瞭に認められるわけである。

では、こうした中で「退出」した宿泊施設は、その後どのようなになっているのだろうか。次項で、廃止後のホテル・旅館・簡易宿所の跡地利用についてみていく。

2. 沼津市における廃止施設とその後の跡地利用

表4は廃止施設の跡地利用を業種別にみたも

表2 宿泊施設ごとの宿泊客の目的別割合

施設名	ビジネス	観光	合宿等 教育行事	冠婚葬祭	その他	合計
Aシティホテル	60%	20%	10%	10%	0%	100%
Bシティホテル	52%	46%	0%	2%	0%	100%
Aホテル	80%	18%	10%	1%	0%	100%
Bホテル	70%	25%	5%	0%	0%	100%
Cホテル	70%	20%	5%	5%	0%	100%
Dホテル	70%	20%	5%	5%	0%	100%
Eホテル	25%	25%	35%	15%	0%	100%
Fホテル	3%	77%	10%	10%	0%	100%
Gホテル(温泉)	70%	10%	5%	15%	10%	100%
Hホテル	80%	10%	10%	0%	0%	100%
Iホテル	70%	20%	5%	5%	0%	100%
A市街旅館(温泉)	80%	5%	5%	10%	0%	100%
B市街旅館	70%	15%	15%	0%	0%	100%
C市街旅館	5%	94%	0%	1%	0%	100%
A三津旅館(温泉)	0%	95%	0%	5%	0%	100%
B三津旅館(温泉)	10%	40%	50%	0%	0%	100%
C三津旅館(温泉)	5%	80%	5%	10%	0%	100%
D大瀬旅館(温泉)	0%	90%	10%	0%	0%	100%

資料：2015年8月下旬実施でのアンケート、聞き取り調査による

表3 宿泊施設ごとのビジネス利用と土木・営業の割合

施設名	ビジネス	営業	土木	その他
Aシティホテル	60%	50%	30%	20%
Bシティホテル	52%	80%	10%	10%
Aホテル	80%	60%	20%	20%
Bホテル	70%	60%	30%	10%
Cホテル	70%	60%	30%	10%
Dホテル	70%	60%	30%	10%
Eホテル	25%	50%	20%	30%
Fホテル	3%	70%	10%	20%
Gホテル(温泉)	70%	50%	20%	30%
Hホテル	80%	50%	50%	0%
Iホテル	70%	50%	10%	40%
A市街旅館(温泉)	80%	20%	70%	10%
B市街旅館	70%	20%	80%	0%
C市街旅館	5%	90%	0%	10%
A三津旅館(温泉)	0%	0%	0%	0%
B三津旅館(温泉)	0%	—	—	—
C三津旅館(温泉)	5%	—	—	—
D大瀬旅館(温泉)	0%	0%	0%	0%

資料：2015年8月下旬実施でのアンケート、聞き取り調査による

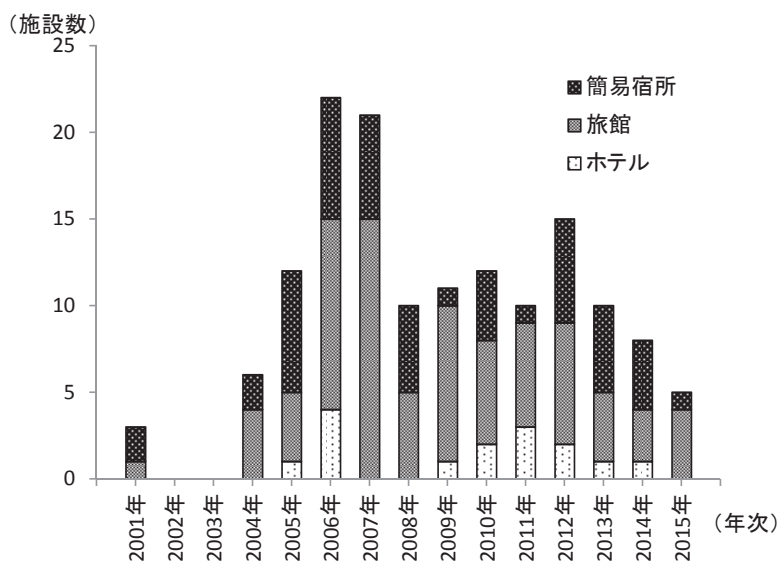


図 11 沼津市における宿泊施設業種別廃止年の推移

資料：静岡県東部保健所「旅館業許可・廃止台帳一覧」より作成

表 4 廃止施設の業種別経営主体の変更と跡地利用の内訳

	総数	経営主体の変更		跡地利用						合計
		市内資本	外部資本	飲食店	商店	雑居ビル	マンション	金融機関	その他	
ホテル	15	2	8				3			13
旅館	79	4	7	3		1		1	1	17
簡易宿所	51	1	1		1				1	4
合計	145	7	16	3	1	1	3	1	2	34

※跡地利用は、2015年10月現在の住宅地図と照らし合わせた結果を表示。

資料：静岡県東部保健所「旅館業許可・廃止台帳一覧」より作成

のである。最新（2015年10月時点）の住宅地図と照らし合わせ、同じ住所で宿泊施設として経営されているものを「経営主体の変更」としてカウントし、利用の変化が認められたものを「跡地利用」として、その数を示した。

これによると、ホテルでは、個人経営から法人経営への変更や、元々沼津市外の資本によって経営されていたホテルが他の外部資本の経営となる等、経営資本の変更が多く、文字通りの廃止施設は少ない。廃止された場合の跡地利用としては、マンションとしての利用が多い。

旅館においても、経営主体の変更がみられ、

その絶対数はホテルよりも多い。ただし割合からみれば、多くの施設はそのまま廃止となっており、その後の跡地利用もされないケースが圧倒的に多い。跡地利用される場合も、その利用は飲食店や雑居ビル、金融機関など多岐にわたる。また簡易宿所も、多くがそのまま廃止されており、跡地が利用されているケースは、商店になった一例のみであった。

このように、ホテルと旅館とでは、廃止申請された施設を再利用する形で維持されているものも少なくない。ホテルではそれが3分の2を占める。それに対して、旅館ではその割合は

15%にも満たない。ホテルは経営主体が変更されつつも維持されているのに対して、旅館はほとんどが廃止され、結果として、旅館は施設数を大きく減らしている。旅館がホテルになるというケースもあるとはいえ、そうした直接的「入れ替わり」はほとんどみられない。

ホテルは、一度建設されると、それが経営困難になっても経営主体が変更されることで営業を続け、その数を、徐々にではあるが、着実に増やしている。一方、旅館は経営主体の変更もみられるものの、それが全体に占める割合は小さく、多くが文字通り廃止される。跡地利用が少ないことから、その廃業は他産業との土地利用競合の結果とはいえない。またホテルとの間には宿泊客の「棲み分け」がみられることから、顧客獲得競争は相対的に小さく、ホテルとの競争によって旅館の廃止が進んでいるというわけでもない。

全国あるいは静岡県、沼津市という地域的なスケールでは、ホテル・旅館の「入れ替わり」がみられるものの、それは個別の旅館がホテルに代わるという直接的な「入れ替わり」ではなく、旅館の廃止とそれとは違う場所でのホテルの新設という立地地点の変更をともないながら全体として進む「新陳代謝」なのである。

V. おわりに

本稿は、静岡県沼津市を事例として、宿泊産業の新陳代謝について、業種別の立地展開、廃止施設のその後、存立施設の需要要因から考察し、以下のことを明らかにした、

(1) 宿泊産業の立地は、大きく3つの地区に分かれた。第1は東名高速道路・沼津IC付近である。この地区には、ホテルや旅館が多く立地している。第2は沼津駅前周辺である。この地区でもホテルと旅館が両立している。第3は戸田地区である。この地区には、旅館と簡易宿

所が多く立地している。これら3つの地区への集積は、東名高速道路・沼津ICの開設以降一貫している。

このうち沼津IC付近と沼津駅前周辺における集積は交通の結節点における宿泊業の集積であるといえる。ここでは現在でも宿泊施設の新規立地がみられる。一方、戸田地区には旅館や簡易宿所といった宿泊施設が多く立地しており、ここには観光集落的な宿泊施設の集積がみられるということができる。

このように、都市的な宿泊業の集積地と観光集落的な宿泊業の集積地とでは、立地する宿泊施設の業種構成も異なっている。前者ではビジネス目的に宿泊客が多いことからホテルが中心となり、後者では観光目的の宿泊客が主となることから旅館が中心となる。ただし前者でも、土木関係者などに主として利用される旅館の存続も認められる。固定客が馴染みの宿として利用することも少なくないからである。

(2) 廃止施設については、ホテルでは経営主体の変更による継続的利用が多い。一方、旅館でも経営主体の変更もみられるものの、そのまま利用されなくなるケースが圧倒的に多く、簡易宿所ではその傾向がさらに強い。相対的に規模が大きいホテルが存続傾向にあり、相対的に規模の小さい旅館・簡易宿所はそのまま廃業する傾向にある。これがホテルの施設数・客室数の増加の背景にあるとともに、旅館が施設数・客室数の減少の中で、平均客室数を増やしている現象の背景となっているといえよう。

宿泊業におけるホテルから旅館への「入れ替わり」は、旅館からホテルへの業態転換といった直接的な「入れ替わり」ではなく、集積地区内における立地地点の変更をともないながら、全体として進む「新陳代謝」なのである。宿泊業においては、こうした新陳代謝が認められるものなのである。

本研究の調査にご協力いただいた沼津市商工会、沼津ホテル旅館協同組合、三津旅館組合、資料提供していただいた沼津市役所産業振興部観光交流課、静岡県東部保健所衛生薬務課、アンケート調査や聞き取りに親身に対応して下さい、多くのご教示をいただいた沼津ホテル旅館協同組合員、三津旅館組合員の経営者様方にこの場を借りて深く感謝申し上げます。

注

- 1) 旅館業法第二条は次のとおりである（電子政府の総合窓口ウェブサイト（法令検索・旅館業法）より引用）。

第二条

この法律で「旅館業」とは、ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業及び下宿営業をいう。

- 2 この法律で「ホテル営業」とは、洋式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のものをいう。
- 3 この法律で「旅館営業」とは、和式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のものをいう。
- 4 この法律で「簡易宿所営業」とは、宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、下宿営業以外のものをいう。
- 5 この法律で「下宿営業」とは、施設を設け、一月以上の期間を単位とする宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業をいう。
- 6 この法律で「宿泊」とは、寝具を使用して前各項の施設を利用することをいう。
- 2) 沼津市には「沼津ホテル旅館協同組合」「三津旅館組合」「戸田温泉旅館組合」の3つの組合がある。戸田地区は2005年に合併したため、アンケート調査・聞き取り調査においては戸田地区を調査対象地域に含めなかった。
- 3) 沼津駅周辺総合整備事業は次のように進んでいる（沼津市ウェブサイトより引用）。

2000年3月 駅北第一地区土地区画整理事業に着手
2002年7月 北口駅前広場完成

2003年3月 駅南第一地区土地区画整理事業に着手
2004年6月 大手町再開発事業に着手
2006年2月 片浜西沢田線整備事業に着手
2006年3月 三枚橋錦町線完成（白銀町、錦町地内）
2006年4月 BiVi沼津オープン
2007年2月 沼津駅周辺土地区画整備事業の都市計画決定（変更）
2007年10月 駅北第二地区土地区画整理事業に着手
2008年3月 大手町再開発ビル「イーラde」オープン
2008年4月 「静岡県東部地域拠点施設整備構想」公表
2010年11月 県と市が企業グループと東部コンベンションセンターに関する基本協定を締結
2011年12月 ふじのくに千本松フォーラム「多目的展示イベント施設」建設工事着工
2013年6月 ふじのくに千本松フォーラム多目的展示イベント施設「キラメッセぬまづ」オープン

4) 2つの旅館における宿泊客に占める固定客の割合は、60%（A市街旅館（温泉））と70%（B市街旅館）である。

文献

- 石澤 孝・小林 博（1991）：都市における宿泊施設の立地と推移—長野市を例として—。東北地理，**43**，pp.30-40。
- 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**，175-188。
- 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（1996）：仙台市における宿泊機能の立地特性，地学雑誌，**105**，613-628。
- 鶴田英一（2000）：ホテルの立地展開と稼働率，経済地理学年報，**46**，380-394。
- 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—広島県東広島市を事例に—。地理科学，

60-4, 281-301.

妻鹿奈緒美・橋本雄一 (2006) : 登別温泉観光集落における土地利用の変化, 北海道地理, **81**, 39-44.

今井亜里沙・橋本雄一 (2011) : 札幌市における宿泊産業の立地変化—ホテルの営業許可・廃業申請データによるアプローチ—, 地理学論集, **86**, 10-23.

引用したウェブサイト

<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/S23/S23HO138.html> 電子政府の総合窓口ウェブサイト, (法令検索), 旅館業法. (2015年11月28日最終閲覧)

<http://www.city.numazu.shizuoka.jp/shisei/keikaku/station/index.htm> 沼津市公式ウェブサイト, 沼津駅周辺総合整備事業, 事業の経緯. (2015年11月28日最終閲覧)