

生駒市宿泊施設立地可能性調査結果 概要版

1. 調査の背景と目的

生駒市における宿泊キャパシティの拡大や、宿泊数・観光消費額の増加に直接つながる宿泊施設の立地に向けて調査を実施し、的確な誘致活動につなげる。

<奈良県および生駒市周辺の観光動向>

奈良県の観光客数は 2023 年に 3,991 万人と回復傾向が続いている。特に県北部（奈良市・生駒市・山添村）では前年比 56.7%増と大きく伸びている。一方、奈良県の宿泊者一人あたりの消費単価は全国平均 2.8 万円に対し 1.8 万円と全国 3 番目の少なさである。

奈良県内の宿泊者は関東圏（37.1%）や近畿圏（19.2%）からの来訪が多く、交通手段は鉄道利用率が自家用車を上回り、77.6%が 1 泊のみの滞在となっている。このことから、県内旅行は列車で行動できる範囲での単泊が主となっている。

2. 生駒市内の宿泊施設の現状（令和 6 年 8 月現在）

生駒市内の宿泊施設の総数は 19 施設であり、そのうち予約受付を行っている施設は 16 施設、停止中が 3 施設である。客室数合計は 80 室（予約受付停止中の 3 施設を除く）であり、うち民泊が 17.5%を占めている。市内には宿泊機能に特化したビジネスホテルはなく、旅館、民宿、民泊施設がある。50 年以上営業している施設が 3 施設ある。

既存施設へのヒアリングからは、インバウンド向け※OTA に積極的に掲載している施設は一定の長期滞在（2 泊以上）のインバウンド利用があること、地域内に一定のビジネス需要があり、出張や作業員の滞在などで活用されるケースもあることなどが明らかになった。

※注※OTA とは

OTA : Online Travel Agent の略で、インターネット上で旅行に関するサービス（宿泊、航空券、旅行保険など）を手配する会社のことです。

3. エリアごとの宿泊需要分析と誘致施策の方向性

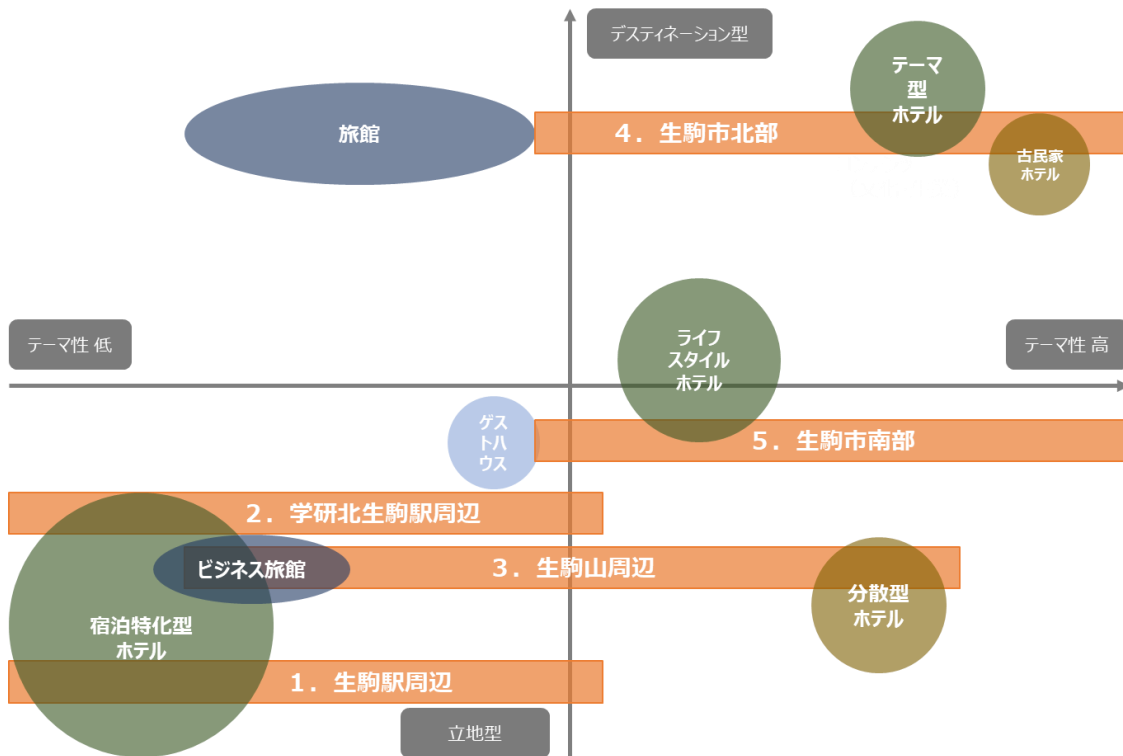
生駒市を 5 つのエリア（生駒駅周辺、生駒山周辺、学研北生駒駅周辺、生駒市北部、生駒市南部）に分け、「※立地性」と「※テーマ性」の 2 つの観点から宿泊施設の需要を分析した。その結果、エリアごとに適した宿泊施設のタイプが異なる（表・図参照）ことが明らか

となり、今後の誘致施策においてもエリア特性に応じた展開が求められる。

表

1. 生駒駅周辺 2. 学研北生駒駅周辺	立地性が高く、テーマ性が低いエリアであり、ビジネスホテルの需要が見込まれる
3. 生駒山周辺	立地性が比較的高く、テーマ性が中位であり、ビジネス旅館や分散型ホテル（一つのエリアを、まとめてホテルとして成立させる仕組み）の需要が見込まれる
4. 生駒市北部	※デスティネーション性が高く、自然景観や歴史景観を保有するテーマ性の高さから、テーマ型ホテル（高いテーマ性をもつコンテンツを磨き上げ、その掛け合わせで成立するホテル）や古民家ホテルの需要が見込まれる。
5. 生駒市南部	立地性・テーマ性ともに中位であり、ゲストハウスの需要が見込まれる

図



※注※立地性、テーマ性、デスティネーション性とは

立地性：アクセスの良さや交通利便性を指します。
 テーマ性：観光資源や地域文化など、地域ならではの体験・物語性の有無を表します。
 デスティネーション性：宿泊そのものを目的とするような地域としての魅力の高さを意味します。

4. ビジネスホテルの事業規模と採算性

本調査では、市内に現時点で存在していない施設形態であるビジネスホテルについて、その市場性や採算性の可能性を検討した。生駒市と類似した都市の宿泊施設の整備状況や来訪者数等をもとに、新たに供給可能なビジネスホテルの客室数を推計した結果、生駒市におけるビジネスホテルの新規供給可能客室数を 103～138 室と算出した。これに基づく年間推定宿泊者数は約 24,966～33,288 人と見込まれ、これは 2021 年の生駒市主要観光施設来訪者数の約 2.6～3.4%に相当する。

120.5 室のビジネスホテル／シティホテルを想定した採算性の検討では、客室稼働率 55.2%・※ADR6,000 円のビジネスホテルでは投資回収が厳しい一方、客室稼働率 63.5%・※ADR8,000 円のシティホテルでは採算が見込めるとの試算結果となった。

市内企業へのアンケートでは、従業員の宿泊ニーズは月間 1～5 泊程度と限定的である一方、市内にビジネスホテルが開業した場合の利用を検討する企業も見られた。

全国の手続きビジネスホテル関係事業者へのアンケートでは、一部の事業者からは市の立地や市場ポテンシャルに対する関心が示された一方で、市の立地性や特性に対する認知が低い等の理由で出店検討に至っていない可能性があること、自治体からの支援が誘致促進のきっかけとなることが明らかになった。

※注※ADRとは

客室平均単価（ADR : Average Daily Rate）のこと。例えば、売上合計が 100 万円
円で販売した客室数が 50 室の場合、ADR は 2 万円となります。

5. 生駒市における誘致施策の方向性

生駒市は大阪都市圏への通勤圏として発展してきたベッドタウンでありながら、市内には一定の事業所と従業者数を抱えているほか、県北部における観光地へのアクセス拠点としても一定の需要が見られている。しかし現在、市内には宿泊機能に特化したビジネスホテルがなく、既存の観光旅館や民泊への依存が続いている状況にある。観光・ビジネスの両面で機会損失が生じている可能性があり、今後の宿泊環境整備に向けた施策の検討が求められている。これらの現状を踏まえ、以下 3 点の方向性を今後検討していく。

1. エリアごとの特性に沿った宿泊施設の立地促進

生駒市はエリアによって立地性や観光コンテンツが大きく異なるため、エリア特性に合う

宿泊施設の形態を検討し誘致を進める。ビジネスホテルの需要が見込まれるエリアに加え、デスティネーション型やテーマ性の高い宿泊施設が適する地域もあることから、コンテンツ掘り起こしや協力事業者の育成等の取り組みを検討。

2. 市の強みを確実にPRし、事業者ニーズに沿った誘致施策の検討

生駒市の地理的な優位性や観光・生活環境の魅力を、客観的なデータや調査結果を通じて積極的に発信することで、宿泊事業者に対する認知を高め、関心を喚起することが重要である。その上で、事業者のニーズを的確に捉えた誘致施策の検討を進めていく。

3. 既存宿泊施設への伴走支援および宿泊事業人材の発掘・育成

既存宿泊施設の課題解決に向けた専門家によるアドバイスや実践型経営スクール「ILBH」等を活用し、デスティネーション型やテーマ性の高い宿泊施設を担う新たなプレイヤーの発掘・育成を検討。

以上