22. 訪日観光客増加期（2003 年以降）の東京都心部におけるホテルの立地傾向

The Location Trend of Hotel in Central Tokyo during the Inbound Tourism Boom Period (After 2003)

下山 萌子*, 後藤 春彦**, 山村 崇***
Moeko SHIMOYAMA*, Haruhiko Goto**, Shu YAMAMURA***

The number of foreign tourists visiting Japan has been on a rapid increase, especially since the 2000s, supported by the government's tourism promotion policy. In such a context, this study aims to clarify the location trend of hotel that were built in recent years. As a result, the following three types were obtained as main location patterns. 1) Small office buildings near train stations have been converted into mid-range, accommodation-specific hotels. 2) Small offices away from train stations were demolished, and were rebuilt into low-range, accommodation-specific hotels. 3) In a commercial area close to terminal stations, several offices were demolished to construct a large-scale complex buildings, and high-class hotels were established in the part of the buildings.

Keywords: Hotel, conversion, transformation of urban block, central Tokyo, the location trend, urban characteristics

ホテル、用途転換、建物形態変容、東京都心部、立地傾向、地域特性

第1章 はじめに

1-1 研究の背景

近年、日本を訪れる外国人観光客が増加している。特に2000年代以降は、国による「ビジット・ジャパンキャンペーン」を中心とした観光促進政策⁽¹⁾が進められた事も後押しして、訪日観光客数は急伸基調にある。

こうした観光客の増加に伴い、宿泊施設の建設需要が高まっており⁽²⁾⁽¹⁾、特に多くの観光客を誘引する東京都では、ホテル⁽³⁾客室数が急増している⁽⁴⁾（図1）。増大する宿泊需要に対する国や自治体の対応を見ると、民泊に関しては規制強化の議論が見られる一方で⁽⁵⁾⁽²⁾、ホテルは2016年10月の規制緩和議論⁽⁶⁾を初め規制が見直される流れにあり、ホテル客室数は今後も増加を続ける事が想定される。

相次ぐホテル建設は、都市空間に多大な影響を及ぼす。既に、国や一部自治体は、容積緩和等により宿泊施設の建設を推進しているが、面積基準・緩和対象地区を指定するなど、望ましいタイプの施設建設を望ましい地区へ「立地誘導」しようとする意図が読み取れる⁽⁷⁾⁽³⁾。一方、どのようなタイプのホテル建設がどこに集中しているのかという、立地の傾向についての基礎的知見は殆ど蓄積されていない。近年、急速に変化しつつあるホテル立地の傾向を理解することなしには、十分に効果的な立地誘導を行うことはできない。一言にホテルといっても多様であり、その性質にまで踏み込んで立地傾向を典型的に観察し、いかなる地域特性のもとで、どのような建物特性を持つホテルが建設されているのかを把握する必要がある。

1-2 研究の目的

本研究では、客室数の増加が特に顕著な東京都心部に於いて、近年に建てられたホテルの立地傾向を明らかにすることを目的とする。その上で現行の誘導政策と立地実態とを比較しつつ、課題を抽出する。

1-3 研究の方法

本研究は5章から構成される。まず第1章では、研究の背景・目的・方法・位置づけを記し、本研究の視座を整理する。第2章では、東京都心部におけるホテル数変容とその歴史的背景をレビューする。第3章ではホテルの類型化を行い、類型ごとの増減や地理的分布を把握して、その空間分布と用途別賃料からみた立地地域の性質を明らかにする。第4章では基盤地図情報・国土数値情報等の各種地図情報をもとに、訪日観光客増加期において、どのような建物特性を持つホテルが、どのような地域特性を有する場所に立地するのか、その傾向を明らかにする。第5章では、4章までで明らかになったことをまとめ、訪日観光客増加期に開発されたホテルの立地傾向をパターン化し、現行の誘導政策と比較し課題を抽出する。

1-4 研究の位置づけ

ホテルの施設構成に着目し、その立地特性を明らかにした研究として以下のものがある。佐藤⁽⁴⁾は東京大都市圏南部で2005年までに開設されたホテルを対象とし、施設構成によりホテルを分類した上でその立地特性を明らかにした。また、鶴田⁽⁵⁾は全国のホテル稼働率の規定要因を都市からの距離・人口規模・観光資源の側面から明らかにした。ホテルの立地特性を通して都市システムを解明する研究としては以下のものがある。浅野ら⁽⁶⁾は、東広島市のホテルを取り上げ、都市システムと都市機能の観点からホテルの立地条件を考察した。松村⁽⁷⁾は宿泊機能の集積過程の検

図1 ホテル客室数の推移
(上位5都府県)

* 正会員 株式会社 竹中工務店 (Takenaka Corporation)

** 正会員 早稲田大学理工学術院 (Faculty of Science and Engineering, Waseda university)

*** 正会員 早稲田大学高等研究所 (Waseda Institute for Advanced Study)

と、訪日観光客の増加が顕著になり、ホテル産業は俄に活況を呈するようになる。特に、国土交通省が中心となって観光事業の展開を図る事業者への支援が行われ、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」による再開発促進によって、丸の内・汐留・品川・六本木等都心中心部で大型複合ビルが多く建設され、ホテルが増加した。

5) 訪日観光客増加本格期 (2013 年～)

2010 年 6 月以来の円安・ドル高基調を背景に、その後数年で訪日観光客が急増基調となり、2013 年にはじめて 1000 万人を突破した。この頃になると観光業促進の風潮はさらに高まり、2014 年に免税制度が改定され、2015 年には 45 年ぶりに訪日外国人数が出国日本人数を上回った。さらに、2016 年に旅館業法施行令が改定され、旺盛な需要と規制緩和を背景に、ホテル建設数が急増している。

2-2 東京都区部におけるホテル立地の変遷

図 2 (前頁) の上段に、東京都区部におけるホテル立地の変遷を示す。1 期の段階では都心中心部に多かったホテル立地は、2 期になると都心周辺部への広がりを見せた。さらに 3 期になると、周縁部にも建設が見られるようになった。ところが、こうした中心から周縁部への拡散傾向は、訪日観光客増加期 (萌芽期・本格期) で降逆転した。4 期には都心中心部に多くのホテルが建設され、特に丸の内周辺に多く見られた。つづく 5 期においても、山手線沿線の東側に多くのホテルが建設され、都心回帰の傾向が顕著である。以上の事は、2-1 で確認した分析対象の都県別推移の傾向と整合する。なお次章以降に 4 期 5 期をまとめてさす場合には、単に「訪日観光客増加期」と記載する。

第 3 章 東京都区部におけるホテルの類型とその空間分布

本章では、ホテルに関する国内最大規模のデータベースである「ホテル情報総合検索システム¹⁷⁾」に登録されている属性データを用いて、ホテルの類型化を行い類型ごとの増減や空間分布を把握する。さらに、用途別賃料をもとに、ホテル類型ごとの立地地域の性質を明らかにする。

3-1 東京 23 区におけるホテルの類型化

1) ホテルの分類

東京 23 区に立地するホテル⁽⁸⁾に関して、規模、客室のグレード、施設の充実度 (表 1) を指標⁽⁹⁾⁽¹⁴⁾に用いて類型化を行った。全 688 軒のうちパラメータに欠損値がなかった 338 軒のホテルをデータセットとして用いて、3 つの使

用データそれぞれに対して「自然分類⁽¹⁰⁾」を適用し、12 のカテゴリーに分類した (図 3)。

ただし、サンプルとするホテル数が 10 以下のカテゴリーに関しては典型的なパターンとは言い難く、また安定した分析が困難である事を考慮して分析対象から外し 6 つのホテル類型を得た⁽¹¹⁾ (表 2)。

2) ホテル類型の名称設定と各属性値の比較

各ホテル類型に属するホテルが、どのような特徴を持っているのかを把握し、類型の妥当性を確認するために、類型ごとにホテル属性の平均値を求めた (表 3)。

表 3 ホテル類型ごとの各属性の平均値

ホテル類型	①規模 客室数	②客室のグレード 客室料金 (円)	③施設の充実度 付帯施設数
類型 1: 小規模低価格宿泊特化型	149.4	8189.9	0.4
類型 2: 小規模低価格付帯施設完備型	190.2	9286.9	7.0
類型 3: 小規模中価格宿泊特化型	190.6	15633.3	0.7
類型 4: 小規模中価格付帯施設完備型	262.6	17386.9	9.8
類型 5: 小規模高価格付帯施設完備型	271.0	50761.4	17.0
類型 6: 大規模高価格付帯施設完備型	939.8	36404.5	27.2
全体の平均値	240.4	15473.6	4.9

各類型の特徴から、それぞれ「類型 1: 小規模低価格宿泊特化型」「類型 2: 小規模低価格付帯施設完備型」「類型 3: 小規模中価格宿泊特化型」「類型 4: 小規模中価格付帯施設完備型」「類型 5: 小規模高価格付帯施設完備型」「類型 6: 大規模高価格付帯施設完備型」と命名した。

3) 開業時期区分ごとのホテル類型の比率

前項で抽出したホテルのうち、開業年が把握できた 295 件に対して、類型ごとの比率を算出し変遷を図 4 に示した。

図 4 開業時期区分ごとのホテル類型の比率

3～4 期に開業数の過半を占めていたのは、「類型 1: 小規模低価格宿泊特化型」であったが、5 期になるとそのシェアを大幅に低下させた。それに代わりシェアを増大させたのが「類型 3: 小規模中価格宿泊特化型」で、4 期以降シェアが急に高まり特に 5 期に開業数の 6 割超を占めている。

その一方で、中・高価格帯で付帯施設数が多い「類型 4: 小規模中価格付帯施設完備型」「類型 5: 小規模高価格付帯施設完備型」「類型 6: 大規模高価格付帯施設完備型」の 3 つは、3 期から 5 期にかけてシェアが低下傾向にあることが把握できた。

このように近年開業したホテルは、小規模で宿泊機能に特化したものが多く、その中でも低価格帯から中価格帯へとシフトしていることが読み取れる。

3-2 ホテル類型別の分布傾向

表 1 類型化に用いたデータ

指標	使用データ
①規模	客室数
②客室のグレード	客室料金 (最低値)
③施設の充実度	付帯施設数 (宴会場、結婚式場、科飲施設、会議室)

図 3 使用データ毎の自然分類の閾値

図5 ホテル類型ごとの分布傾向

ホテル類型別の分布傾向を図5に示す。

「類型1: 小規模低価格宿泊特化型」は、馬喰横山・日本橋・浅草・新宿・渋谷・池袋に主に分布している。また、蒲田など周縁部にも分布がみられた。「類型2: 小規模低価格付帯施設完備型」は、主に湯島・赤坂・新宿・五反田に分布していた。「類型3: 小規模中価格宿泊特化型」は、秋葉原・浅草・馬喰横山・銀座・赤坂に、「類型4: 小規模中価格付帯施設完備型」は半蔵門・渋谷・銀座に分布する傾向がみられた。「類型5: 小規模高価格付帯施設完備型」は日本橋・品川に、「類型6: 大規模高価格付帯施設完備型」は主に新宿・永田町に分布していた。また、中価格帯以上の「類型3: 小規模中価格宿泊特化型」「類型5: 小規模高価格付帯施設完備型」「類型6: 大規模高価格付帯施設完備型」の3種類のホテルは主に山手線の内側に分布する傾向にあった。

このように、中・高価格帯のホテルは主に山手線内側の中心部に立地していたが、低価格帯のホテルは中心部に加えて、都心周縁部にも立地していた。

3-3 用途別賃料からみたホテル類型毎の分布地域の性質

ホテル類型毎の分布地域の性質を把握する為に、国土交通省地価公示標準値・基準値検索システム¹⁸⁾、国土交通省不動産取引価格情報検索システム¹⁹⁾、オフィス物件掲載HP²⁰⁾、商業店舗物件掲載HP²¹⁾、平成28年度国別外国人旅行者行動特性調査報告書²²⁾(¹²⁾を用い、用途別賃料を把握した。

表4 用途別賃料のデータソース

使用用途	使用データ
①総合	地価(円/坪)
②住宅	中古住宅価格(円/坪)
③業務	オフィス賃料(円/坪)
④商業	商業店舗賃料(円/坪)
⑤観光	旅行者訪問地ランキング

土地の主な使用用途である②住宅・③業務・④商業・⑤観光を指標とし更に①総合的な土地の性質をみるために地価をデータ(表4)に加えた。ホテル類型毎の分布地域の用途別賃料を表5に示す。

表5 ホテル類型ごとの分布地域の用途別賃料

ホテル 類型	①総合 地価 (円/坪)	②住宅 住宅価格 (円/坪)	③業務 オフィス賃料 (円/坪)	④商業 店舗賃料 (円/坪)	⑤観光 旅行者訪問地 ランキング
類型1	7227185.8	2278352.1	15020.7	21681.1	F-
類型2	10861752.5	2834744.2	15962.7	23112.8	D
類型3	21598591.5	3089240.7	17935.1	25372.1	D
類型4	19382255.1	3437682.9	17791.4	24474.1	E
類型5	25757454.0	3557666.7	23825.0	24939.1	D+
類型6	20285206.2	3733444.4	21132.1	23640.3	D
平均値	13670101.4	2786482.4	16905.1	23190.7	E

凡例: ■最大値、■最小値

「類型1: 小規模低価格宿泊特化型」「類型2: 小規模低価格付帯施設完備型」はすべての用途の賃料が低かった。「類型3: 小規模中価格宿泊特化型」は、いずれの用途の賃料も高かったが、特に商業地域としての性質を持っていた。「類型4: 小規模中価格付帯施設完備型」は、いずれの用途の賃料も中程度であった。「類型5: 小規模高価格付帯施設完備型」「類型6: 大規模高価格付帯施設完備型」は、いずれの用途の賃料も高水準であった。「類型5: 小規模高価格付帯施設完備型」は中でも、オフィス街・観光地としての性質を持っており、「類型6: 大規模高価格付帯施設完備型」は住宅地としての性質を持っていた。

このように、基本的に高価格のホテルほど、賃料が高い場所に立地する傾向にある。ただし「類型3: 小規模中価格宿泊特化型」は、中価格帯であるが、賃料が高く特に商

業地域としての性質を持つ場所に立地する傾向があった。

3-4 小括

昨今都心部で最も顕著に増加しているのは、「類型3: 小規模中価格宿泊特化型」で、中心部の商業価値の高い場所に立地する傾向がある。一方、「類型1: 小規模低価格宿泊特化型」は、もともと中心・周縁部における賃料の低い場所に多く開発されていたが、近年このタイプの開設の勢いは失われつつある。

また、中心部では「類型5: 小規模高価格付帯施設完備型」「類型6: 大規模高価格付帯施設完備型」が、中心・周縁部では「類型2: 小規模低価格付帯施設完備型」「類型4: 小規模中価格付帯施設完備型」が小幅に変動しているが、分布バランスを変化させる大きな動きは見られない。

第4章 建物特性・地域特性からみた訪日観光客増加期に開発されたホテルの立地傾向

本章では、昨今の訪日観光客増加のきっかけとなった、2003年の「ビジットジャパンキャンペーン」以降のホテル立地に着目する。そのため、「訪日観光客増加期（4期：訪日観光客増加萌芽期、5期：訪日観光客増加本格期）」に開発されたホテルを分析対象とする。基盤地図情報、国土数値情報、ゼンリン地図データ等の各種地図情報を元に、どのような建物特性を持つホテルが、どのような地域特性を有する場所に立地するのか、その傾向を詳細に明らかにする。

4-1 訪日観光客増加期に開発されたホテルの立地

東京都都区部において、訪日観光客増加期に開業したホテルは、主に7地域に集積⁽¹³⁾していた。

各ホテル集積地域について、図6より中心となりうる鉄

図6 類型別にみる近年におけるホテル集積地7地域

道駅⁽¹⁴⁾の名称を参考にして、それぞれ「浅草エリア」「秋葉原エリア」「馬喰横山エリア」「日本橋エリア」「銀座エリア」「赤坂エリア」「新宿エリア」と名付けた。

7 地域において、集積の中心となりうる鉄道駅から半径800m 圏内（徒歩10分圏内）⁽¹⁵⁾⁽²³⁾に立地するホテル（全55件）を、各エリアに帰属するものとして扱い⁽¹⁶⁾、以後分析対象とする。なお、55件の内訳を類型別にみると、最も多かったのは「類型3：小規模中価格宿泊特化型」26件、次いで「類型1：小規模低価格宿泊特化型」が24件、「類型5：小規模高価格付帯施設完備型」が5件であった。

4-2 分析対象・分析方法の設定

1) 対象ホテルと比較する建物群の選定

近年増加しているホテルの建物特性と立地特性を導く上で、対象ホテルと比較する建物群を選定する。本章の目的は対象ホテルのミクロな特性をあぶり出すことにあるので、マクロな条件が似た、近傍の建物との環境の差異をみることが適当である⁽²⁴⁾。一方で、極端に狭い範囲で比較すると、比較対象の数が小さくなるため安定した分析が困難である。そこで分析対象のホテルが建っている街区及び、それに隣接する街区までを対象範囲とすることとした。対象となる建物群の模式図を図7に示す。

図7 分析対象とする建物群の模式図

具体的にはホテル55件とその周囲の建物5592件を分析対象とする（図6・前頁）。

2) 分析対象とする建物環境・地域環境の設定

参考文献を元に建物の利用状況を規定する周辺環境として、「A. 建物環境」「B. 地域環境」の2つの指標を設定した（図8）⁽¹⁷⁾⁽²⁵⁾⁽²⁶⁾⁽²⁷⁾。「建物環境」では街区内に付随する指標として5つ、「地域環境」ではより広域に付随する指標として3つ、計8の指標を取り扱う。

図8 分析対象とする建物環境・地域環境の設定

3) 建物特性・地域特性の算出方法

まず、基盤地図情報⁽²⁸⁾をもとにArcGISを用いて、「②建築面積」「⑦最寄駅への距離」「⑧ターミナル駅への距離を

算出した。さらに、建物形状を定量的に把握するために「①建物形状複雑度」を算出し⁽¹⁸⁾指標とした。「⑥用途地域」を把握するために国土数値情報⁽²⁹⁾を用いた。「⑤建築階数」は、「ゼンリンマーケティングコンテンツ」の建物ポイントデータ⁽³⁰⁾を用いた。さらに、都市計画制度を反映する指標である「③容積率」「④建ぺい率」を把握するために、東京都都市整備局都市計画決定情報GISデータ⁽³¹⁾を用いた。

4-3 周囲建物群との比較からみたホテルの建物特性・地域特性

対象ホテルおよび周囲の建物群に関して、「建物特性」「地域特性」の平均値・最頻値を算出した⁽¹⁹⁾（表6）。これらの値は、ホテル類型ごとに値が大きく異なるため、対象ホテルのうち「類型1：小規模低価格宿泊特化型」「類型3：小規模中価格宿泊特化型」「類型5：小規模高価格付帯施設完備型」各々の個別の平均値・最頻値を算出した。

まず、全対象ホテルの建物特性・地域特性について見る。全対象ホテルは、いずれの周囲の建物群よりも、建築形状複雑度が複雑であり、面積・容積率が大きく、建築階数が高く、最寄駅からの距離が近かった。用途地域は、全対象ホテルも周囲の建物群もともに「商業」であった。

つづいて、類型別に見ると、以下の傾向が明らかになった：

①「類型1：小規模低価格宿泊特化型」は、周囲の建物群のいずれの用途よりも建ぺい率が大きく、商業系の建物群よりは容積率が小さい環境に立地していた。②「類型3：小規模中価格宿泊特化型」は、特に、周囲の建物群のいずれの用途よりも、建ぺい率が大きく、最寄駅からの距離が近い環境に多く立地していた。③「類型5：小規模高価格付帯施設完備型」は、特に、周囲の建物群のいずれの用途よりも、建築形状複雑度が単純であり、建ぺい率が小さく、ターミナル駅からの距離が近い環境に多く立地していた。

4-4 建物変容からみたホテルの地域特性

次に、対象ホテルの敷地の建設前用途を確認することで、どのような都市機能がホテルに転換しつつあるのかについて明らかにする。まず、ゼンリン住宅地図⁽³²⁾から、ホテルへ用途転換した建物の形態変容を確認した（表7）。

表7 近年増加しているホテルの形態変容

形態変容の 類型	A: 街区の一部が変化 (n=51)		B: 街区の全てが変化 (n=4)	
	1つの建物が変化 (n=29)	複数の建物が変化 (n=22)	1つの建物が変化 (n=2)	複数の建物が変化 (n=2)
類型1: 14, 類型3: 14, 類型5: 1	類型1: 9, 類型3: 10, 類型5: 2	類型1: 0, 類型3: 1, 類型5: 1	類型1: 0, 類型3: 1, 類型5: 1	

同表によると「A. 街区の一部が変化」しているホテルが51件であることから、街区の一部に立地する小規模な建物

表6 対象ホテルと全建物の建物特性・地域特性

			対象ホテルの値 (n=55)				対象ホテルの周囲の建物群の値 (n=5921)				
			類型1: 小規模低価格宿泊特化型 (n=24)	類型3: 小規模中価格宿泊特化型 (n=26)	類型5: 小規模高価格付帯施設完備型 (n=5)	全対象ホテル (n=55)	事業所系 ※1	住居系 (戸建) ※2	住居系 (マンション等) ※3	商業系 ※4	オフィス系 ※5
A: 建物特性	①建築形状複雑度	平均値	1.17	1.20	1.05	1.17	1.11	1.10	1.11	1.10	1.13
	②建築面積	平均値	488.4	632.45	3337.47	800.78	169.12	73.91	238.28	234.45	267.82
	③容積率	平均値	650.00	700.00	833.33	686.05	627.11	571.98	575.16	668.10	649.96
	④建ぺい率	平均値	80.00	80.00	73.33	79.53	79.19	77.18	77.25	79.66	79.44
	⑤建築階数	平均値	11.00	12.88	37.67	13.95	5.46	3.65	8.93	6.92	7.03
B: 地域特性	⑥用途地域	最頻値	9: 商業	9: 商業	9: 商業	9: 商業	9: 商業	9: 商業	9: 商業	9: 商業	9: 商業
	⑦最寄駅からの距離	平均値	149.28	116.95	59.27	130.64	144.82	166.66	157.84	132.14	141.92
	⑧ターミナル駅からの距離	平均値	2229.99	2584.92	1000.53	2300.77	2465.94	2727.01	2856.49	2128.08	1865.27

※1: 飲食・物販（食品）・物販（衣料）・物販（日用雑貨）・サービス（レンタル・冠婚葬祭・生活関連・自動車・その他）・量販店・金融・保険・不動産・インフラ・専門職・スポーツ施設・娯楽・ホテル・旅館・医療・福祉・公共・教育・宅配・引越・郵便・運輸・建設・設備・自動車関連・協同組合・宗教関連・一般業※2: 個人の家屋・住宅系建物・事業所兼住宅※3: マンション・アパート・団地・寮・社宅※4: 商業複合系建物、商業系建物※5: オフィス複合系建物、オフィス系建物

図9 近年増加しているホテルの従前用途

がホテルへと変化する傾向があることがわかる。

続いて、ゼンリン住宅地図³²⁾をもとに用途変化を確認した(図9)。

同図の全対象ホテルの従前用途を見ると、主にオフィスがホテルへと変化していた。また、「類型1: 小規模低価格宿泊特化型」と「類型3: 小規模高価格付帯施設完備型」の従前用途はオフィスが最も多い割合を占めていたが、「類型5: 小規模高価格付帯施設完備型」の従前用途では郵便局が最も多い割合を占めていた。

4-5 小括

訪日観光客増加期に開発されたホテルの立地傾向をその建物特性・地域特性を含め整理したものが表8である。

表8 建物特性・地域特性からみた
訪日観光客増加期に開発されたホテルの立地傾向

立地 地域 (表6)	類型1: 小規模低価格 宿泊特化型 (n=24)	類型3: 小規模中価格 宿泊特化型 (n=26)	類型5: 小規模高価格 付帯施設完備型 (n=5)
①建築形状複雑度	秋葉原エリア 馬喰横山エリア 日本橋エリア 新宿エリア	浅草エリア 銀座エリア 赤坂エリア	日本橋エリア 銀座エリア 赤坂エリア
②建築面積	大きい		
③建築階数	高い		
④容積率	大きい		
⑤建ぺい率	大きい		
⑥用途地域	商業地域		
⑦最寄駅からの距離	近い		
⑧ターミナル駅からの距離	近い		
⑨形態変容	街区の一部・1つの建物		
⑩従前用途	オフィス		
訪日観光客増加期に開発された ホテルの立地傾向	駅からやや離れた 商業地域で小さい オフィスが、階数 が低い比較的小さ いホテルへ変化	駅近の商業地域で 小さいオフィスが 比較的高層の建 物であるホテルへ 変化	駅近の商業地域で 郵便局をはじめと した複数の事業所 が大きい高層ビル のビルへ変化

一般的に観光地としての性質をもつ地域⁽²⁰⁾(浅草・秋葉原・馬喰横山・日本橋・銀座・赤坂・新宿)に、主なホテル集積が見られた。

立地傾向を詳細に検討すると、主に商業地域の駅近に立地する小規模オフィスが、高層の「類型3: 小規模中価格宿泊特化型」ホテルへと建て替わっている傾向が顕著であった。すなわち、観光や商業からみて好立地であるエリアで、小規模オフィスが中価格の宿泊特化型ホテルに建て変わり、近年のホテル急増を主導している。

その一方で、駅からやや離れた商業地域で小さいオフィスが低層小規模の「類型1: 小規模低価格宿泊特化型」へと変化している様子が明らかになった。

さらに、ターミナル駅から近い商業地域で複数事業所が一体的に再開発される際に、大規模複合ビルに高級ホテル(「類型5: 小規模高価格付帯施設完備型」)が設置される例も複数みられた。

第5章 結語

2003年以降の訪日観光客増加期には、主に東京都中心部

図10 訪日観光客増加期に開発されたホテルの
立地傾向パターン(まとめ)

でホテルが急増したが、その多くは、小規模かつ中価格で付帯施設が少ない宿泊特化タイプであった。また用途別賃料からみた分布地域の性質から、その多くは商業価値の高い場所に立地していた。

訪日観光客増加期に建設されたホテルの、建物特性・地域特性からみた立地傾向を詳細に検討したところ、主なパターンとして以下の3種類が抽出された(図10)。

パターン①: 駅近の小規模オフィスが、中価格帯の宿泊特化ホテルへ建て替わる、最も代表的なパターン。

パターン②: 駅からやや離れた場所で、小規模オフィスが低価格帯の宿泊特化型ホテルへと建てかわるパターン。このタイプのホテル(いわゆる「ビジネスホテル」)の建設は以前より鈍化しつつある。

パターン③: ターミナル駅から近い商業地域で、複数の事業所が再開発により統合され、大規模複合ビルとなり、そこに高級ホテルが設置されるパターン。

以上のように、宿泊需要の急増を背景に、東京都心部の駅近商業地では、宿泊特化型を中心としたホテル建設が進んでおり、その多くはオフィスを建て替えて建設されている。従来都心部では、他の用途と比べてオフィスの収益性が高く、特に好条件の土地には多くのオフィス建築が立地してきたが、近年は旺盛な宿泊需要によって、都心の一部でオフィスとホテルの地代負担能力が逆転し始めている兆候が認められる。

近年の宿泊需要急増に対応して、宿泊施設の供給が政策的に推進されている。2016年に東京都は宿泊施設の容積率に関する基準を緩和した。これにより、特定地域では最大で500%の緩和が可能となったが³³⁾⁽²¹⁾、本研究で明らかにした集積地域も全て特定地域に含まれており緩和効果が確認できる。

一方、本研究の分析結果によると、最も多くみられる更新パターンは、小規模オフィスが宿泊特化型の低・中価格帯のホテルへと建て変わるものであった。労働人口の減少に伴い中小オフィスの需要に抜本的改善が見込めない中、この傾向は続くと推察される。ホテル供給が今後も業務市街地で生じるなら、建替のみならずオフィスからホテルへの「コンバージョン」もありえる。

実際、オフィスビルをホテルへコンバージョンする事例は増加しており³⁴⁾、今後は既存建築ストックの有効活用が望まれる。しかしながら、宿泊施設不足の早急な解消のため、古民家を宿泊施設へ転用する事業制度が進められてい

るが³⁵⁾、オフィスからの転用を見込んだ制度は殆ど例がない。増加する中小規模の空きオフィスを、ホテルに用途変更するための、規制緩和についても検討の余地がある。

【注釈】

- (1) 2003年のビジットジャパン政策や2013年のアベノミクスの一貫としての円安施策など、訪日旅行者を促進する政策が進められている。
- (2) 参考文献1より、2014年の観光GDP8.7兆円に占める宿泊業の割合(24.9%)は産業別でトップであった。
- (3) 閉館済み、営業中のホテルのすべてを「ホテル」と呼称する。
- (4) 厚生労働省衛生行政報告例の平成15年～28年のデータより作成。
- (5) 2017年6月9日に住宅宿泊事業法が成立し、2018年6月15日に施行された。これにより、民泊できる期間が年間180日以内に制限された。また、地方自治体に関しては、近隣トラブルを危惧し規制強化に乗り出す動きが目立った。
- (6) 参考文献1より、政府は2016年度にホテルや旅館の営業を柔軟化するための規制緩和を議論した。多様な宿泊施設の運営を可能にし、「観光立国」の推進を意図している。
- (7) 例えば東京都が2016年に実施した「宿泊施設の整備促進に向けた都市開発諸制度活用方針等の改定」がその例である。参考文献3参照。
- (8) 閉館済み、営業中のホテルのすべてを含む。
- (9) 参考文献14「ホテル分類を考慮した重点開発項目の抽出研究」より規模、客室のグレード、施設の充実度をパラメータに入れた。
- (10) 自然分類とはデータの変化量が比較的大きいところに閾値が設定される方法である。今回はarcmappingの自然分類ツールを用いた。また、散布図を作成したところ数値に偏りが見られたため客室料金と付帯施設数には対数変換を行った。
- (11) あらかじめクラス分析(ウォード法)を行い各クラスターの平均値を算出した。その値を考慮し、分類数を決定した。
- (12) 観光のパラメータは適した価格データが確認できなかったため、参考文献22に記載されていた訪問した場所ランキングを用いた。具体的には、各ホテルタイプの立地地域のランキングを集計し、A+からF-までの18段階に再編し、表を作成した。
- (13) 相互に近接するホテルが6個以上あるものを集積地とした。
- (14) 基本的にホテル群に近接する駅を対象としたが、駅が多く存在する場合は、集積地域において乗降客数をもっとも多い駅を選択した。
- (15) 東京都都市整備局は参考文献23において、環状7号線の内側エリアでは駅勢圏を800mとすることが妥当であると示している。
- (16) 秋葉原エリアと馬喰横山エリアは重複する範囲ができる。重複する範囲に存在するホテルに関しては、駅のどちらに近いかを測り、近い方のエリアに属することとした。馬喰横山・日本橋・銀座エリアも重複する範囲が生じるため同様に判断した。
- (17) 取り扱う建物環境、地域環境については、それぞれ参考文献25・26・27をもとに、設定した。
- (18) 「②建築面積」の平方根をとり、その面積での典型的な正方形の辺を求めた。その上で、周長を求め「②面積」の平方根を4倍したもので除算した値を「①建築形状複雑度」とした。
- (19) 対象ホテルと周囲の建物群の建物特性の平均値・最頻値は本来各地域ごとに算出することが望ましい。しかし、そうした場合それぞれのサンプル数が8程度になってしまい、十分な分析結果を担保できないため、全サンプル(n=55)の値を総じて比較した。
- (20) 参考文献22を見ると浅草・秋葉原・銀座・赤坂・日本橋・新宿はおしなべて外国人旅行者が多い地域である。
- (21) 宿泊施設による緩和は300%が限度となるものの、公開空地設置や緑化などの優遇措置を組み合わせることで100%～200%が上乗せされ、最大で500%の容積率緩和が可能となる。

【参考文献】

- 1) 浅見泰司、樋野宏宏編著：民泊を考える、株式会社プログレス、2018年5月
- 2) 総務省：平成27年版情報通信白書第2部、<http://www.soumu.go.jp/johotsusintokei>、最終閲覧日2018年5月31日
- 3) 東京都都市整備局：宿泊施設の整備促進に向けた都市開発諸制度活用方針等の改定について、http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/seisaku/new_ctiy/pdf、最終閲覧日2019年3月18日
- 4) 佐藤大佑：東京大都市圏南部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、2012年

- 5) 鶴田英一：ホテルの立地展開と稼働率、経済地理学年報 46(4)380-394, 2000年
- 6) 浅野敏久・フンカロリン・斎藤丈士・佐藤裕哉：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) 立教大学観光学部紀要 第14号 2012年3月
- 7) 松村公明：仙台市における宿泊機能の立地特性、地学雑誌 105(5), 613-628, 1996年10月
- 8) 石澤孝、小林博：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 vol43, pp30-40, 1991年
- 9) 川井千敬、阿部大輔：京都市東山区における簡易宿所営業の立地動向とそれによる地域への影響について、日本都市計画学会都市計画論文集, 53巻3号, 1253-1258, 2018年
- 10) 宮前早希、近藤民代：住宅宿泊事業法に基づく登録住宅のストックと地域特性に関する研究―大阪市を事例にして―、日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集 17(0), 65-68, 2019年
- 11) 石川美澄、山村高淑：国内における宿泊施設型ゲストハウスの経営と利用の実態に関する研究、日本都市計画学会都市計画論文集 49(2), 140-145, 2014年
- 12) 勝木祐仁、篠野志郎：大正・昭和初期におけるホテルの概念の展開、日本建築学会計画系論文集, 第520号, 305-311, 1999年6月
- 13) 毛谷村英治、巽和夫、高田光雄、竹原祐介、山本茂、藤本秀一：複合ホテルの建築企画に関する研究 ―大都市におけるホテルのプロジェクト特性―、日本建築学会大会学術講演梗概集 1992年8月
- 14) 廣間 準一：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, 2013年3月
- 15) 木村吾郎：日本のホテル産業史論、大阪商業大学学術情報リポジトリ, 2015年3月25日
- 16) 日本ホテル協会公式HP, <https://www.j-hotel.or.jp>, 最終閲覧日2018年8月9日
- 17) ホテル情報総合検索システム, <https://sci.hitsdb.net>, 最終閲覧日2018年6月15日
- 18) 国土交通省：国土交通省地価公示・都道府県地価調査 標準値・基準値検索システム, <http://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?MOD=2&TYP=0>, 最終閲覧日2018年8月14日
- 19) 国土交通省：不動産取引価格情報検索, <http://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/MainServlet>, 最終閲覧日2018年8月14日
- 20) ビルサク：<https://birusaku.jp>, 最終閲覧日2018年8月14日
- 21) 飲食店.COM：<https://www.inshokuten>, 最終閲覧日2018年8月14日
- 22) 東京都：平成28年外国人旅行者行動特性調査報告書, p24, 2018年
- 23) 東京都都市整備局：鉄道網と駅勢圏の状況, <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>, 最終閲覧日2018年8月14日
- 24) 福山祥代、羽藤英二：近接性と媒介性を指標とした土地利用とネットワークの歴史の変遷過程の分析、景観・デザイン研究講演集 No.7 2011年
- 25) 阪田知彦、吉川徹：GISデータとメッシュシステムに立脚した東京都区部における延べ床面積規模別事業系系建築物の地理的分布の分析、日本建築学会計画系論文集 (545), 189-196, 2001年7月
- 26) 小松幸夫、加藤裕久、三橋博巳：東京4区における事務所建築のストック調査と寿命推計、日本建築学会計画系論文集 (465), 123-132, 1994年11月
- 27) 関勝炫、佐藤滋：都市建築の類型による街区形態の解析に関する研究：都市建築形態学の方法による街区計画論に関する研究(1)、日本建築学会計画系論文集 (621), 53-60, 2007年11月
- 28) 基盤地図情報サイト, <http://www.gsi.go.jp/kiban/>, 最終閲覧日2018年8月21日
- 29) 国土数値情報ダウンロードサービス, <http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>, 最終閲覧日2018年8月21日
- 30) ゼンリンマーケティングコンテンツ「建物ポイント」, 2016年
- 31) 東京都都市整備局：都市計画決定情報GISデータ, <http://opendata-catalogue.metro.tokyo.jp>, 最終閲覧日2018年9月20日
- 32) ゼンリン住宅地図, 1964年～2017年
- 33) 東京都：宿泊施設の整備促進に向けた都市開発諸制度活用方針改定, 2016年, http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/seisaku/new_ctiy/katsuyo_hoshin/pdf/hoshin_02-32.pdf
- 34) 産経新聞：ホテル需要でオフィスビル転用続々, 2018年5月12日
- 35) 国土交通省観光庁：明日の日本を支える観光ビジョン, 2016年策定, https://www.mlit.go.jp/kankochu/topics01_000205.html