

東京大都市圏南部におけるホテルの類型と立地特性

Location Characteristics of Hotels in the Southern Part
of the Tokyo Metropolitan Area佐藤大祐*
SATO, Daisuke

Abstract: This paper investigates location characteristics of hotels in the southern part of the Tokyo Metropolitan Area from an analysis of the date of establishment of the hotels and their facilities and distribution. Hotel locations expanded from the Tokyo inner city to its satellite cities leading to a differentiation between hotels in the city center and budget hotels. By the beginning of the 2000s, the Tokyo inner city was filled with high-quality hotels as well as lodging-specialized ones. Accessibility to train stations is important for all hotels, and the lodging-specialized hotels, in particular, are always located within the 5 minutes walking distance from stations. In the suburbs, based on the inhabitants' demand, some hotels are located at a distance from train stations.

Key words: 立地 (location), 施設構成 (facilities), 近接性 (accessibility), ホテル (hotel), 東京大都市圏 (Tokyo Metropolitan Area)

- I はじめに
- II ホテルの開設
- III ホテルの分布と地域分化
- IV ホテルの立地と鉄道交通の関連
- V むすび

I はじめに

日本における最初のホテルは、1860年に横浜で開業した横浜ホテルとする説や（横浜開港資料館編、2000）、1867年に築地で開業したホテル館という説（原、1984）などがある。いずれにせよそれらのホテルの立地は、横浜や築地などの外国人居留地であった。外国人居留地には外交や貿易などのために欧米人が集まり、彼らの宿泊や交流

のためにホテルが必要とされたからである。

その後、外国人居留地の近くの温泉地や高原にもホテルが築かれることとなる。当初、居留地を出て自由に旅行できる外交官などによって、社寺観光地である日光と、湯治場である箱根宮の下が避暑地として注目され、ホテルが開設された。1873年開業の金谷ホテルや1878年開業の富士屋ホテルはその典型例である。そして、1875年の外国人旅行制限の緩和後、より標高の高い中禅寺湖と芦ノ湖に高原避暑地が形成された。芦ノ湖では箱根宿の旅籠がホテル代わりに利用された（斎藤、1994: 136-147）。

こうした高原や海岸の避暑地では、1930年代に外貨獲得のために鉄道省が主導してホテルを開業したり、自治体が基盤整備したりして外国人客

*立教大学観光学部・准教授

誘致を活発化させた(砂本, 2008)。筆者は、こうした避暑地の一つである長崎県雲仙のホテルを取り上げ、宿泊客台帳を分析することによって、近代には上海在住のイギリス人が多く訪れた雲仙がベトナム戦争時にパタヤビーチなどと共に米軍の後方休養地に位置づけられたことを突き止めた(佐藤, 2006)。

また、東京の都心部においても、明治中期に日本政府が外交や社交の場としてのホテルとその文化を取り入れようとし、帝国ホテルが1890年に開業した。加えて、後述のように鉄道のターミナル駅に開設されるホテルもあった。しかし、それらのホテルの利用客は外国人や日本人上流階級に限られていた。

以上のように、第二次大戦以前のホテルは主として外国人居留地、その周辺の避暑地、大都市都心部に立地してきた。そして高度成長期以降、まず東京オリンピックに備えてホテルの開業ブームが起り、可処分所得の増加と共に地方都市にもホテルが開設されていくのである。

アメリカ合衆国では、Roehl and Van Doren (1990)によれば、リゾートホテルの立地は交通機関の発達、客層の拡大、レジャーの普及と多様化という背景のもと、北東部から南部や西部へ移動したという。また彼らは、リゾートホテルの立地が第二次大戦後のモータリゼーションと共にそれまでの自然環境重視型から都市型や都市郊外型へと移行し、リゾート概念自体も会議やコンベンションを含めたビジネス旅行を含める方向に広がったことを指摘している。Peace (1987)も、ニュージーランドのクライストチャーチを例に、大都市郊外地域におけるモータルの顕著な立地を分析している。このようなホテルの立地変化が、本研究が対象とする東京大都市圏にもみられるのか確認したい。

鶴田(2000)は、全国のホテルの重回帰分析からホテル稼働率の規定要因として、大都市からの距離、人口規模、観光資源を抽出した。しかし、これら稼働率を規定する要因はホテルの立地展開を規定する要因としては不十分であり、それは需給バランスに合わないホテルの新規立地が多数みられるためだという。

このような過剰なホテル開設に関して、浅野ほか(2005)は東広島市のホテルを取り上げ、広域中心地である広島市を含めた都市システムと各都市階層に相応しい都市機能という議論の中から、ホテルの立地条件を考察した。彼らは、宿泊客や地元企業、広島大学学生へのアンケート調査を通して、東広島市では学会などの大学由来の需要以上に、市内にある製造業の設備投資時の宿泊需要が大きく、行政が望むコンベンション機能よりも宿泊機能を重視したビジネスホテルが必要であると指摘している。このことから、都市システム内の都市の階層や主要産業などといった各都市の特性が、ホテルの施設構成にも現れると考えられる。

松村(1996)も仙台市における宿泊施設の立地に関する分析から、ホテルの都心部への集積プロセスには東北地方の広域的都市システムの中での仙台市の拠点性の高まりが影響しているとした。加えて、仙台市のホテル立地は都心部への集積から、地域住民の集会需要の高まりと共に郊外地域へ広がりつつあることも指摘した。この地域住民の需要と郊外立地の指摘についても、東京大都市圏で確認したい。

以上を踏まえ、本稿はホテルの開設時期と施設構成および分布から、東京大都市圏南部におけるホテルの立地特性を探る。分析資料には『日本ホテル年鑑』¹⁾を用い、東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県に位置する490軒のホテルを分析した。

II ホテルの開設

厚生労働省の「保健・衛生行政業務報告」によると²⁾、東京大都市圏南部の1都3県においては、ホテルの軒数は1,507軒である一方、旅館は5,206軒にのぼる(表1)。ところが、東京大都市圏南部のホテルおよび旅館が全国のホテルおよび旅館に占める割合をみると、ホテルが17.3%を占めるのに対して、旅館は8.7%にすぎない。ホテルにはモータルとウィークリーマンションが含まれるものの、東京大都市圏南部では客室数においてもホテルの14.7万室が旅館の8.9万室を凌い

表1 首都圏南部におけるホテル・旅館の軒数と客室数（2003年度末）

	ホテル営業				旅館営業			
	軒数	%	客室数	平均客室数	軒数	%	客室数	平均客室数
埼玉県	351	(4.0)	13,563	38.6	576	(1.0)	7,300	12.7
千葉県	170	(2.0)	24,740	145.5	1,624	(2.7)	26,090	16.1
東京都	691	(8.0)	85,002	123.0	1,377	(2.3)	32,023	23.3
神奈川県	295	(3.4)	24,598	83.4	1,629	(2.7)	23,581	14.5
首都圏南部計	1,507	(17.3)	147,903	98.1	5,206	(8.7)	88,994	17.1
全国	8,686	(100.0)	664,460	76.5	59,754	(100.0)	898,407	15.0

(厚生労働省「保健・衛生行政業務報告」による)

であり、東京大都市圏南部においては旅館よりもホテルの重要性が高いと言える。全国的にみても、1986年から2003年までホテルの軒数は2.33倍に増したのに対して、旅館は0.75倍と減少傾向にある。したがって、ホテルの重要性の高い東京大都市圏南部は旅館からホテルへのシフトという全国的な傾向を先取りしていると考えられる。

1都3県の中で、ホテルはとくに東京都に集中しており、691軒を占めている。また、東京都と千葉県の平均客室数はそれぞれ123.0室と145.5室で全国平均76.5室を2倍近く上回っており、大規模なホテルが多いことを示している。一方、旅館は千葉県（1,624軒）と神奈川県（1,629軒）に多い。旅館の分類には客室5室以上の民宿も含まれるため、九十九里浜などの海水浴場や箱根などの温泉地の存在が旅館数の多さに寄与していると考えられる。

東京大都市圏南部で重要性の高いホテルに絞ってみたい。図1は国際観光ホテル整備法に基づく登録ホテルとそれに準ずるホテルが記載された『日本ホテル年鑑』をもとに、ホテルの開設年を示したものである。なお、これらのホテルは2005年において営業中のものに限られ、転廃業したものは含まれていない点に注意したい。

前述のようにホテルは横浜などの外国人居留地と、そこから外国人が訪れる箱根などのリゾート地において開設された。その中で現在も営業しているものには、1878年開業の箱根宮ノ下の富士屋ホテルがある。1890年には近代国家の首都に相応しいホテルとして政府肝いりで帝国ホテルが開業した。その後、現在まで営業継続しているものの中で、東京には東京ステーションホテルが

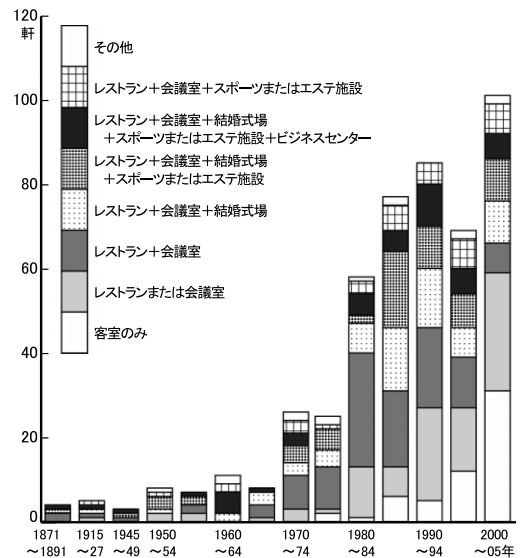


図1 首都圏南部における施設構成別のホテル開設年（『日本ホテル年鑑2005年版』により作成）

1915年に、上野ターミナルホテルが1916年に、丸ノ内ホテルが1924年に、それぞれ当時の終着駅であった東京駅と上野駅に隣接して開業している。なお、図1で最も古いのは1871年開業で品川駅前の京品ホテル（2008年廃業）であるが、これは旅館としての開業年である。1960年以前に開業したホテルの中でレストランと会議室のみの簡素な施設構成のホテルは、京品ホテルのように旅館を増改築してホテルに転換したものが多。

ホテルの開業が増えたのは1950年代に入ってからであり、1960年代初頭になると東京オリンピックを控えて、ビジネスセンターを備えた大型ホテルの開業が都心部に相次いだ。ホテルオーク

ラ（1962年開業）やキャピトル東急ホテル（旧東京ヒルトンホテル，1963年開業），ホテルニューオータニ（1964年開業）などである。

1970年代に入ると，付帯施設をレストランと会議室に絞った形態のホテルが数多く開設された。これらはシングル主体の客室構成であり，一般にはビジネスホテルと呼ばれるものである。ビジネスホテルの1980年代の急増は旅館の減少と軌を一にしており，ビジネス客の争奪競争を旅館と繰り広げ，勝利しつつあることが伺える。

さらに2000年代には，付帯施設を持たずシングル客室のみの宿泊特化型ホテルが全開業ホテルの3分の1を占めるまでになっている。宿泊特化型ホテルの急増はデフレーション下における企業の出張旅費の削減，期間労働者の長期滞在などに対応したものであろう。東横インが1986年からチェーン展開したのを皮切りに，住友不動産によるヴィラフォンテースチェーン，ワシントンホテルなどによるR&Bチェーンなどの大手資本も1990年代末から参入している。これらの宿泊特化型ホテルは経費節減のため，その土地建物は賃借され，施設構成はパンとコーヒーなどの簡単な朝食を出す場合はあるが，基本的にはシングル客室のみである。

Ⅲ ホテルの分布と地域分化

次に，ホテルを施設構成ごとに類型化し，東京大都市圏南部における分布を分析する。宿泊特化型ホテルは東京都心部から川崎，横浜にかけての地域に多い（図2-A）。とくに，オフィスが集積する都心部や山手線の主要駅に集中している。しかし都心部とは言っても，地価が高い東京駅近隣や銀座には立地せず，日本橋や神田などである。また，羽田空港に近い蒲田駅に集中しているのも特徴的であり，これは羽田空港を利用するビジネス客獲得のためであろう。さらに，生産拠点が集積する川崎や厚木などにも多く立地しており，期間労働者などに対応したものと考えられる。

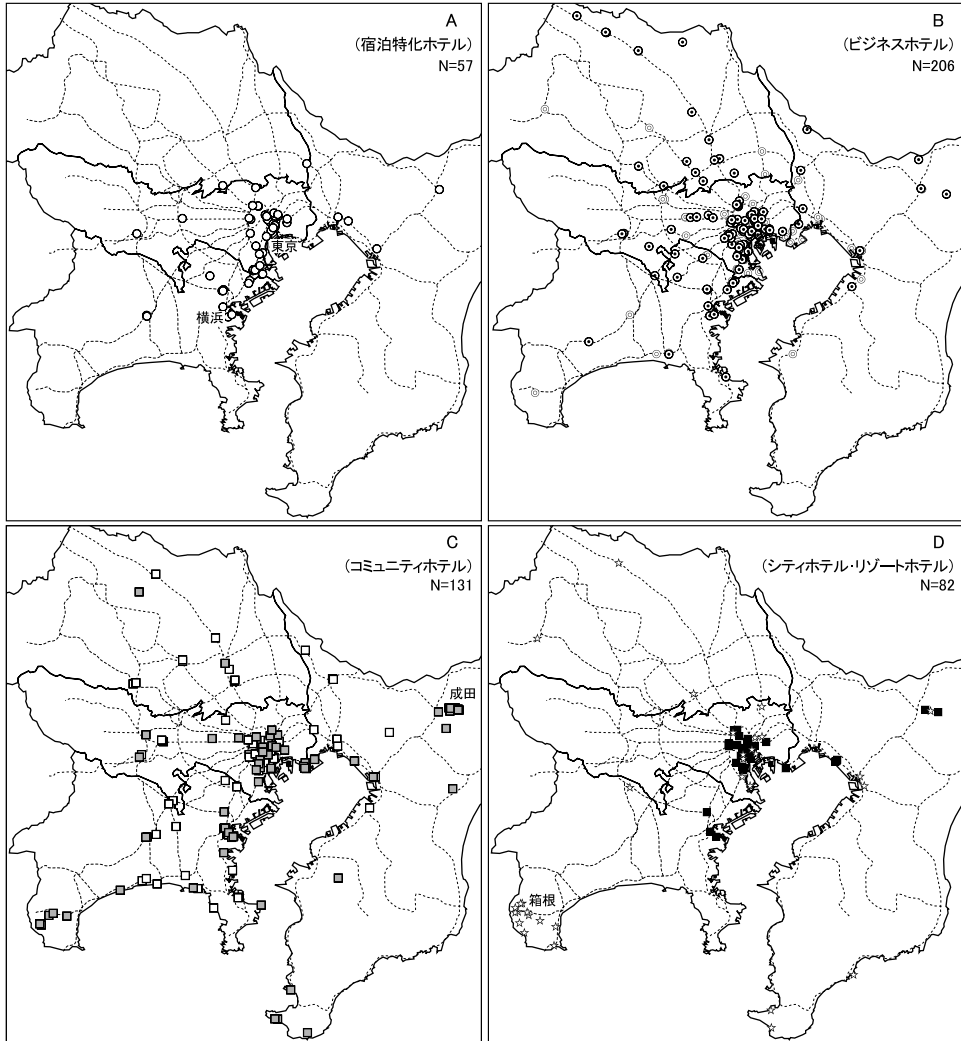
シングル主体の客室にレストランと会議室を付帯するビジネスホテルは，都心部のみならず郊外の衛星都市の駅前にもみられる（図2-B）。さら

に，レストランと会議室および結婚式場を備えたホテルは，都心部よりも郊外地域においてその割合が高くなる（図2-C）。これは住宅地の卓越する郊外地域において，ビジネス需要だけでなく住民生活の需要にも応えるためであろう。このことから，レストランと会議室および結婚式場を備えたホテルは，コミュニティホテルと呼ばれることが多い。松村（1996）が仙台市を例に指摘したように，コミュニティホテルは東京大都市圏においても地域住民の集会需要の高まりと共に郊外地域へ広がりつつあると言える。

コミュニティホテルの有する施設に加えてスポーツ・エステティック施設を備えたホテルは，成田空港や東京ディズニーランドの近隣，箱根や南房総にも多い。このことは，これらの地域がリゾート的性格を持ち合わせていることを反映したものであろう。

一方，1990年代にはコミュニティホテルが有する施設に加えてスポーツ・エステティック施設およびビジネスセンターを備えたホテルも増加している。これらはシティホテルと呼ばれるもので，客室はツイン主体であるが，それらはほぼ1部屋あたり占有面積が広い，1泊室料4万円以上のデラックスツイン客室である。加えて，結婚式や株主総会などが開かれる会議室・宴会場，プールやスポーツジムといった宿泊以外の機能も充実している。さらに2000年を前後して，欧米資本による高級シティホテルの進出が相次いでいる。グラントハイアット東京（六本木，2003年開業），コンラッド東京（汐留，2005年開業），マンダリンオリエンタル（日本橋，2005年開業）がその代表例であり，いずれも港区と中央区といった都心部の一等地に立地する（図2-D）。こうした外資系高級ホテルの進出に対抗して，全日空グループのストリングスホテル東京（品川駅東，2003年開業），東京プリンスホテルパークタワー（芝公園，2005年開業）などのように，日本資本も都心部で高級シティホテルの建設に乗り出している。このように，2000年代に入って，高級シティホテルの都心部での充填が進んでいる。

また，デラックスツインまたは和室主体の客室構成に，会議室とスポーツまたはエステ施設を備



施設構成	軒数	主要なホテル形態
A ○ 客室のみ	57軒	宿泊特化ホテル
◎ レストランまたは会議室	94軒	ビジネスホテル
○ レストラン+会議室	112軒	ビジネスホテル
□ レストラン+会議室+結婚式場	67軒	コミュニティホテル
■ レストラン+会議室+結婚式場+スポーツまたはエステ施設	64軒	コミュニティホテル
■ レストラン+会議室+結婚式場+スポーツまたはエステ施設+ビジネスセンター	45軒	シティホテル リゾートホテル
☆ レストラン+会議室+スポーツまたはエステ施設	37軒	シティホテル リゾートホテル
その他	14軒	
総ホテル数	490軒	

..... 主要鉄道

0 50km

図2 首都圏南部におけるホテルの施設構成別分布 (2005年)
 (『日本ホテル年鑑2005年版』オータパブリケーションズにより作成)

えたりリゾートホテルは、箱根の高原リゾートと外房の海岸リゾートに加え、都心部にも立地する。以上のことから、ホテルの立地は、都心部の一等地における高級化と、その一等地を含まない都心部と郊外を含めた地域における簡素化という地域分化が進行しているものと言えよう。

IV ホテルの立地と鉄道交通の関連

前述のように、アメリカ合衆国ではモーターゼーションと共にリゾートホテルの立地がそれまでの自然環境重視型から都市型や都市郊外型へと移行し、リゾート概念も会議やコンベンションを含めたビジネス旅行を含める方向に広がった (Roehl and Van Doren, 1990)。そこで、ここではホテル立地と交通機関の関連を検討する。図3は、最寄り駅からホテルまでの距離を縦軸に、東京駅からホテルまでの距離を横軸にとることで、東京大都市圏南部におけるホテルの立地条件の一つとして鉄道交通との関連を分析したものである。なお、距離の算出には Arc GIS を用いた。宿泊特化型ホテルの最寄り駅からの距離は平均 223.7 m であった。しかも、57 軒中 54 軒が最寄り駅から 500 m 以内の立地であり、まさに最寄り駅から徒歩 5 分圏内の立地が宿泊特化型ホテルの特長だと言えよう。こうした駅から 500 m 以内という命題があるため、宿泊特化型ホテルは東京駅近隣などの都心部一等地には立地しえず、その周囲で鉄道交通も発達した日本橋や神田などに立地するものと考えられる。

また、ビジネスホテルの最寄り駅からの距離は平均 275 m であった。ビジネスホテルは、最寄り駅からの近接性が重要ではあるものの、宿泊特化型ホテルに比べるとやや駅から遠いところにも立地する傾向にある。

一方、コミュニティホテルの最寄り駅からの距離は平均 815 m であった。図3からも分かるように、コミュニティホテルにとって東京駅から 40 km の範囲内はビジネスホテルと同様、最寄り駅までの近接性が重要な立地条件となっている。しかし、東京駅から 50 km を越えると、最寄り駅から 1 km 以上も離れたホテルが圧倒的な数を占

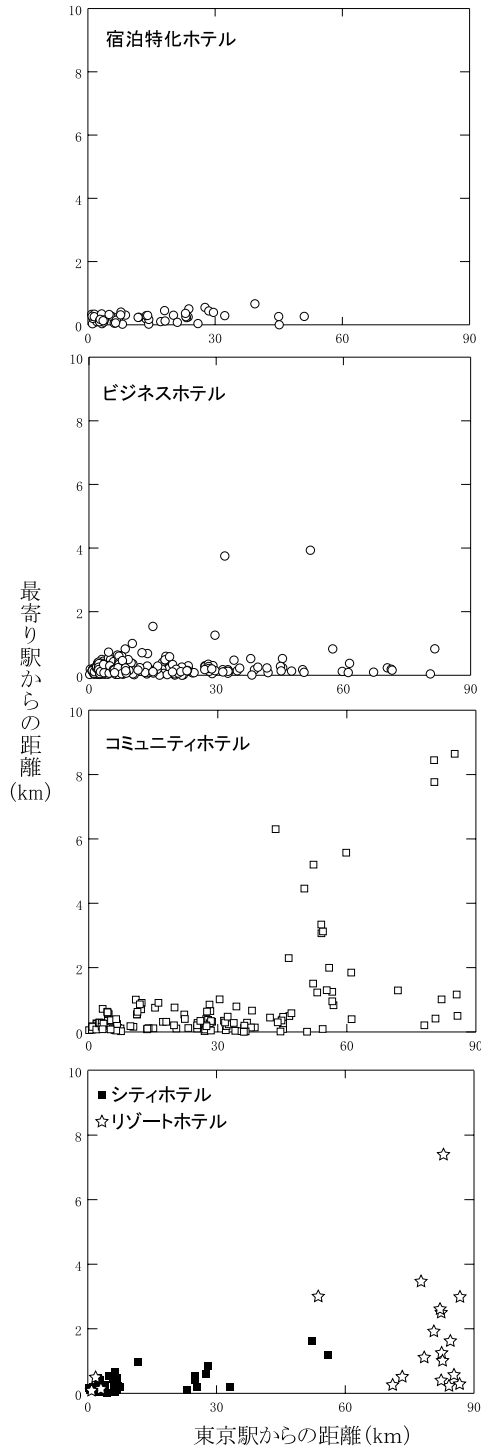


図3 首都圏南部におけるホテルの最寄り駅・東京駅からの距離別分布

めるようになる。これは自動車で来訪する顧客を対象としているためであり、郊外型のコミュニティホテルと言えよう。そのようなホテルは特に東京駅から50 km～60 kmにかけて多い。立地位置は茅ヶ崎・平塚、横須賀、成田などの都市である。

こうした東京駅から50 km～60 kmのコミュニティホテルは、郊外型とは言っても、レストランと会議室および結婚式場を備えていることから、モータリゼーションに対応して生まれたアメリカ合衆国のモーターホテルとは一線を画している。郊外型のコミュニティホテルは、地域外からの旅行客向けと言うよりは、郊外住民の集会需要を基盤とするものと考えられる。

シティホテルの最寄り駅からの距離は平均319.8 mである。宿泊特化型ホテルやビジネスホテルに比べて最寄り駅からの距離の平均値が50 m～100 mほど大きいのは、都心部の駅前に広い敷地を確保することが困難なためであろう。また、これらのホテルの顧客は高級ビジネスマンや富裕層なので、鉄道よりもタクシーやハイヤーなどを利用する顧客が多いことも理由の一つであろう。一方、リゾートホテルの場合、最寄り駅からの距離は平均3,804.1 mであり、自動車での来訪を前提としているものがほとんどである。

V むすび

本稿はホテルの開設時期と施設構成および分布から、東京大都市圏南部におけるホテルの立地特性を探った。

幕末の開国以降に導入されたホテルは、主として外国人居留地とその周辺の避暑地および大都市都心部に立地してきた。1960年代には東京オリンピックを契機にシティホテルが都心部に相次いで開業し、1970年代にはビジネスホテルが旅館との間でビジネス客の争奪を繰り広げながら東京の都心部に加えて衛星都市の駅前に開業した。2000年代に入ると、シングル客室のみの宿泊特化型ホテルが都心部と生産拠点のある郊外都市の駅前に集中的に立地するようになった。宿泊特化型ホテルは最寄り駅から徒歩5分圏内が前提条件

であるために、都心部の一等地には立地せず、その周囲で比較的地価が安く鉄道交通も発達した日本橋や神田などに集中している。ビジネスホテルは最寄り駅からの近接性が重要ではあるが、宿泊特化型ホテルに比べると駅からやや遠いところにも立地する傾向にある。

このようにホテルの施設構成と分布を検討した結果、ホテルの立地地域は、高級化する都心部の一等地と、簡素化する一等地を除いた都心部と郊外地域に、地域分化が進行していることが分かった。しかし郊外地域のホテルは等質的に簡素化しているわけではない。郊外地域ではアメリカ合衆国のモーターホテルのようなホテルはほとんどみられないものの、東京駅から50 km～60 km圏内において最寄り駅から1 km以上離れた郊外型コミュニティホテルの立地が確認された。それはレストランと会議室および結婚式場を備えており、郊外住民の集会需要に基づいているものと考えられる。

以上のように東京大都市圏南部においては、ホテルはシティホテルやコミュニティホテル、ビジネスホテルへと機能分化しながら、東京都心部から衛星都市へと展開してきた。2000年代に入って高級シティホテルと宿泊特化型ホテルによって都心部が再充填されてきている。いずれのホテルも鉄道駅との近接性が重要であり、特に宿泊特化型ホテルは徒歩5分圏内に限って立地する。また郊外地域では、鉄道駅への近接性に規定されない、住民需要に基づいた郊外型コミュニティホテルの立地がみられた。

注

- 1) オータパブリケーションズ (2005) : 『日本ホテル年鑑 2005年版』 オータパブリケーションズ。
- 2) 旅館業法に基づく統計であり、ホテル営業にはホテルの他にモーターやウィークリーマンションが、旅館営業には5室以上の民宿が含まれる。4室以下の民宿やカプセルホテル、ユースホテルなどは簡易宿所営業に分類される。

参考文献

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.

- 斎藤 功 (1994) : わが国最初の高原避暑地宮ノ下と箱根—明治期を中心に. 人文地理学研究, 18: 133-161.
- 佐藤大祐 (2006) : 高度経済成長期の雲仙における外国人集客圏と客層の変化—有明ホテル Register Book の分析から. 観光学論集, 1: 23-37.
- 砂本文彦 (2008) : 『近代日本の国際リゾート—一九三〇年代の国際観光ホテルを中心に』青弓社.
- 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(4): 380-394.
- 原 勉 (1984) : 宿泊業. 鈴木忠義編『現代観光論〔新版〕』有斐閣双書.
- 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(5): 613-628.
- 横浜開港資料館編 (2000) : 『横浜もののはじめ考 改訂版』横浜開港資料普及協会.

Peace, G. D. (1987): Motel Location and choice in Christchurch. *New Zealand Geographer*, 43(1): 10-17.

Roehl, W. S. and Van Dren C. S. (1990): Locational characteristics of American resort hotels. *Journal of Cultural Geography*, 11(1): 71-83.

付 記

本研究は東京大学空間情報科学研究センターの共同研究プロジェクト（共同研究番号117, 2006年度～2007年度）「東京大都市圏におけるホテルの立地展開に関する研究」（代表者 佐藤大祐）の成果の一部であり、同センターの研究用空間データ基盤（数値地図25000（空間データ基盤）標高訂正版データセット）を利用した。

