

## 用途地域からみた分散型ホテルの立地傾向に関する研究

### 分散型ホテルの立地傾向に関する研究 その1

準会員○孫瑞婷<sup>1</sup> 同 姫野由香<sup>\*2</sup> 同 清川智裕<sup>\*3</sup> 同 後藤大輝<sup>\*3</sup>

#### 7.都市計画—6.景観と都市デザイン 都市計画

#### 空き家利活用 分散型ホテル 用途地域 営業種別

##### 1. 研究の背景と目的

###### 1-1 研究の背景

日本では少子高齢化の進行に伴い、空き家問題が深刻化している。2023年の総務省の調査<sup>1)</sup>によれば、全国の空き家率は13.8%に達し、特に地方では歴史的建造物を含む既存建築物の空き家化が進行している。

他方、観光立国政策の推進により宿泊需要は拡大しており、複数の既存建築物を活用し街全体を一つのホテルとして機能させる「分散型ホテル」が、空き家利用を促進し、かつ宿泊需要に応える事業として、注目されている。さらに、2017年の旅館業法改正により、客室数や客室面積、衛生設備などの数値基準が撤廃・緩和された<sup>注1)</sup>。加えて、玄関帳場の設置要件も柔軟化され<sup>注2)</sup>、各棟にスタッフやレセプションスペースを配置する必要がなくなった。これにより、複数棟を活用する分散型ホテルの運営コストは大幅に削減されたとされる<sup>2)</sup>。これを契機に、分散型ホテルの開設が全国的に拡大しつつある<sup>3)</sup>。

従来の一棟完結型ホテルの立地に関する空間的特性を分析した葉ら<sup>4)</sup>の研究によると、一棟完結型の宿泊施設では、交通アクセス、商業集積、ビジネス需要などが重視され、その結果として駅周辺や商業地域へ集中することが示されている。一方、分散型ホテルは複数の既存建築物を活用し、地域そのものを「宿泊体験の場」とする性質を持つことから、空き家が多い住宅地にも立地するなど、従来の一棟完結型ホテルとは異なる立地傾向がみられる可能性がある。

また、既存の空き家ストックが多い住居系用途地域<sup>5)</sup>において分散型ホテルが立地傾向があることが確認された場合、空家等対策計画における空き家の利活用方針の策定にも寄与する。加えて、分散型ホテルの立地傾向を把握することは、事業者にとっても事業計画の策定や投資判断において有益な知見となる。

###### 1-2 研究の目的

本研究は、全国の分散型ホテルが立地する用途地域の傾向を明らかにする。これにより、行政や事業者には、都市のスプロール現象などを引き起こす不適切な立地を抑制するための情報を提供する。さらに、空き家等対策計画における活用促進区域の指定や、用途地域など都市計画制度の運用に資する知見を得ることを目的とする。

##### 2. 研究の方法

###### 2-1 分散型ホテルの定義

本研究では、全国的な分散型ホテルの事例を収集し、その地域活性化効果を論じた文献<sup>2)6)7)</sup>に掲載されている施設97件に加え、日本まちやど協会<sup>注3)</sup>に登録されている施設15件を対象とした。さらに、宿泊施設の主要機能<sup>注4)</sup>のうち、少なくとも1つの機能が、他の機能と異なる建物に分散している事例を分散型ホテルと定義し、重複を除いた計73件(222棟)を研究対象とした。

###### 2-2 分析手法

研究対象である73件(222棟)の「所在地」や分散型ホテル1件あたりが利用する「建物棟数」、建物規

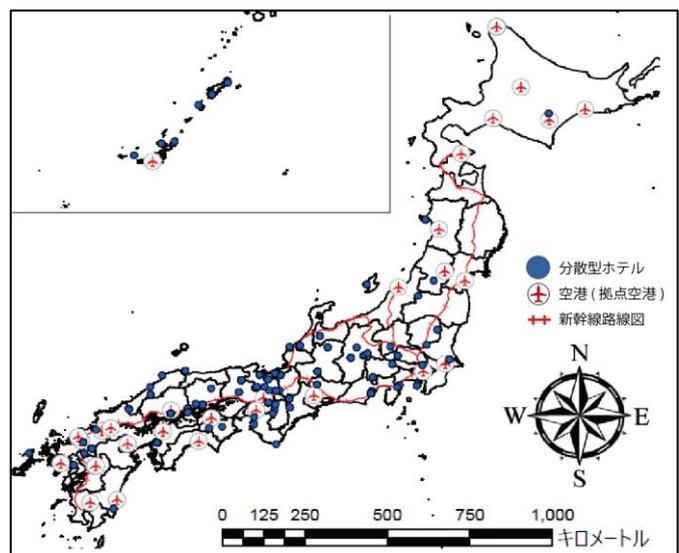


図1 調査対象とする分散型ホテル(73件)の立地

表1 用途地域別  
分散型ホテル件数

立地 類型	立地形態	件数 (団体数)	該当件数 /全件数	
単一 用途地 域	商業系 地域	商業地域	15 21%	
	近隣商業地域	5 7%		
	商業地域 + 近隣商業地域	2 3%		
小計		22	30%	
複合 用途地 域	商業系 地域 × 住居系 地域	商業地域 + 第一種住居地域	2 3%	
	商業系 地域 × 住居系 地域	商業地域 + 第二種住居地域	1 1%	
	商業系 地域 × 住居系 地域	近隣商業地域 + 第一種住居地域	4 5%	
	商業系 地域 × 住居系 地域	商業地域 + 近隣商業地域 + 第一種住居地域	2 3%	
	商業系 地域 × 住居系 地域	近隣商業地域 + 第一種住居地域 + 第二種住居地域	1 1%	
	商業系 地域 × 住居系 地域	商業地域 + 第一種住居地域 + 第二種住居地域	1 1%	
	小計		10	14%
単一 用途地 域	住居系 地域	第一種住居地域	10 14%	
	住居系 地域	第二種住居地域	0 0%	
	小計		10	14%
複合 用途地 域	商業系 地域 × 用途地 域無	商業地域 + 用途地域設定無 (区域区分無)	1 1%	
	商業系 地域 × 用途地 域無	近隣商業地域 + 用途地域設定無 (区域区分無)	1 1%	
	小計		2	3%
	住居系 地域 × 用途地 域無	第一種住居地域 + 用途地域設定無 (区域区分無)	0 0%	
	住居系 地域 × 用途地 域無	第二種住居地域 + 用途地域設定無 (区域区分無)	0 0%	
小計		0	0%	
単一 用途地 域	用途地 域設定無 (区域区分無)	10	14%	
都市計画区域外		19	26%	
合計		73	100%	

模やイニシャルコストの指標となる「営業種別」<sup>注5)</sup>については、行政資料や公的な統計、各施設の公開情報など、入手可能な一次資料を基に整理した。公開されていない情報はGoogleマップを用いて検索し、その情報を根拠とした。

各分散型ホテルの所在地から緯度・経度を算出し、国土数値情報ダウンロードサイトが提供する都市計画決定情報（2022年）とArcGIS上で重ね合わせた。これにより、各分散型ホテルが位置する用途地域を判定し、立地傾向を把握した(3章)。次に、各用途地域に立地する分散型ホテルの営業種別を把握し、その傾向を明らかにする(4章)。

### 3. 用途地域類型別分散型ホテル立地状況

#### 3-1 用途地域類型別分散型ホテルの立地傾向

図1より、分散型ホテルは近畿地方、関東地方を中心に立地しているが、一部、中国地方の瀬戸内海周辺や、九州西部、沖縄県にも確認される。これは、新幹線や空港などへのアクセス性が影響しているためであると考えられる。

表1より、用途地域ごとに分散型ホテルの立地数を集計した結果、複数の用途地域にまたがる事例も確認された。これらについても単一用途地域と同様に分析対象とする。ただし、複数用途地域にまたがる事例は組み合わせが多様で、件数に対してパターン数が多いため、本研究では「商業系」「住居系」「用途地域無指定」とい

表2 用途地域類型別分散型ホテルの棟数

用途地域類型	件数	棟数	平均棟数 (件数/棟数)
商業系地域	22	56	2.545
商業系地域 × 住居系地域	10	51	5.100
住居系地域	10	23	2.300
商業系地域 × 用途地域無	2	6	3.000
住居系地域 × 用途地域無	0	0	0.000
用途地域無(非線引き区域)	10	36	3.600
都市計画区域外	19	50	2.632
合計	73	222	3.041

う大分類の組み合わせに着目して考察を行う。

表1より、商業系地域に立地する分散型ホテルは30%（22件）を占めた。次いで、都市計画区域外が26%（19件）、商業系地域 × 住居系地域が14%（10件）、住居系地域単独が14%（10件）、用途地域設定無が14%（10件）の順に立地の傾向があることが確認された。

これらの結果から、商業系地域、住居系地域、その組み合わせ地域を合計すると、58%の分散型ホテルの立地が確認された。これは、用途地域の立地誘導が発揮された結果であると考えられる。

また、従来の一棟完結型と同様に商業系地域に立地が集中する<sup>4)</sup>一方で、住居系地域(14%)と商業系地域 × 住居系地域(14%)を合計すると28%が住居系地域に関わる立地を示しており、分散型ホテルが住居系地域にも立地していることが確認された。これは、分散型ホテルが通常の宿泊施設と異なり、既存の住宅ストックを活用できるためであると考えられる。特に住居系地域と商業系地域の複数の組み合わせが見られることから、商業機能と居住機能が近接するエリアにおいて、空き家となった建物を分散型ホテルとして活用する動きがあると推察される。

他方、都市計画区域外(26%)と用途地域設定無(14%)に立地する分散型ホテルを合計すると40%に達することから、土地利用規制の緩い地域への立地も確認された。これは、規制が緩やかな地域では開発や用途転換のハードルが低く、事業者が参入しやすい環境にあるためであると考えられる。しかし、こうした規制の緩やかな地域への分散型ホテルの立地は、インフラ整備の非効率化や周辺環境との景観などにおける不調和を招くリスクを孕んでいると考えられる。

#### 3-2 用途地域類型別分散型ホテルの平均利用建物棟

本節では、用途地域類型別に分散型ホテル1件あたりが利用する建物棟数について整理した(表2)。

用途地域類型別に棟数を比較すると、全体の平均値は 3.041 であり。最も棟数が多いのは商業系地域×住居系地域の 5.100 であった、これに用途地域無の 3.600、商業系地域×用途地域無の 3.000、都市計画区域外の 2.632、商業系地域の 2.545、住居系地域の 2.300 が続いた。

商業系地域×住居系地域(5.100)で平均棟数が、最も多いという結果は、両地域の特性が相互補完的に作用しているためと考えられる。具体的には、商業系地域は高い交通利便性と集客力を備え、分散型ホテルの玄関口となるレセプション機能や共用施設の立地に適している。一方、住居系地域は快適な居住環境を提供し、宿泊の本質的機能である休息空間として最適である。この組み合わせにより、利便性と快適性の双方を兼ね備えた宿泊体験を提供できるためであると推察される。

用途地域無(3.600)や商業系地域×用途地域無(3.000)で平均値を上回る棟数が見られることは、土地利用規制の緩さが複数棟活用を促進していることを示していると考えられる。これらの地域では建物用途の転換や改修に関する規制が緩く、宿泊施設への転用が容易である。また、一般的にこれらの地域は、地価が低い傾向にあることから、経済的負担を抑えながら複数の建物を取得・活用できる環境にあることも要因の 1 つであると推察される。

一方、単一用途地域の商業系地域(2.545)や住居系地域(2.300)では平均を下回る結果となった。これは、商業系地域は都市の中心部に位置することが多く、一般的に

地価が高いため、複数棟の確保には多額の初期投資が必要となるためであると考えられる。また、住居系地域では、建築基準法による用途制限があり、宿泊施設として活用できる建物の規模に制約が生じる。これらの経済的要因と法規制上の要因が、商業系地域、住居系地域の平均利用棟数を押し下げている要因であると考えられる。

これらの結果から、各地域の土地利用規制と地価水準が、分散型ホテルの利用棟数に影響を与えていることが推察された。しかし、今後の開発動向を予測し分散型ホテルを活用した空き家活用施策の誘導を図るためには、エリアの特性に加えて、転用されやすい既存建物の規模を把握することも必要である。

よって、次章では、建物規模の指標となる営業種別を集計し、土地利用規制と地価水準が営業種別の選択に与える影響を明らかにする。

#### 4. 用途地域類型別分散型ホテルの営業種別

営業種別は、行政資料や公的統計を基に整理し、情報が公開されていない施設については不明とし、分散型ホテルが立地する用途地域類型ごとに営業種別の割合を把握した(図 2)。

全体として、営業種別に偏りが確認できなかった。しかし、商業系地域×住居系地域では旅館・ホテル営業が 40%、住居系地域では、簡易宿所営業が 60%と用途地域類型別にみると偏りが確認された。

商業系地域で営業種別に偏りが確認できないのは、商業系地域における用途制限の緩さと、すでに多様な規模・構造の建物が立地しているためであると考えられる。商業系地域では、建築基準法上の用途制限も比較的緩やかであるため、事業者は物件の規模や構造、投資可能な資金に応じて、営業形態を柔軟に選択できる環境にある。その結果、営業種別に傾向が見られなかったと推察される。

商業系地域×住居系地域で旅館・ホテル営業が 40%を占める傾向は、前述した平均棟数の多さと関連している。この地域類型では平均 5.100 棟が活用されており、運営コストが、比較的高くなっていると想定される。このため、高単価・高付加価値のサービスを提供する傾向にある旅館・ホテル営業が選ばれていると推察される。

住居系地域で簡易宿所営業が 60%を占める結果は、用途制限に起因すると考えられる。住居系地域では、大規模な宿泊施設の建築が制限されており、既存の住宅を活

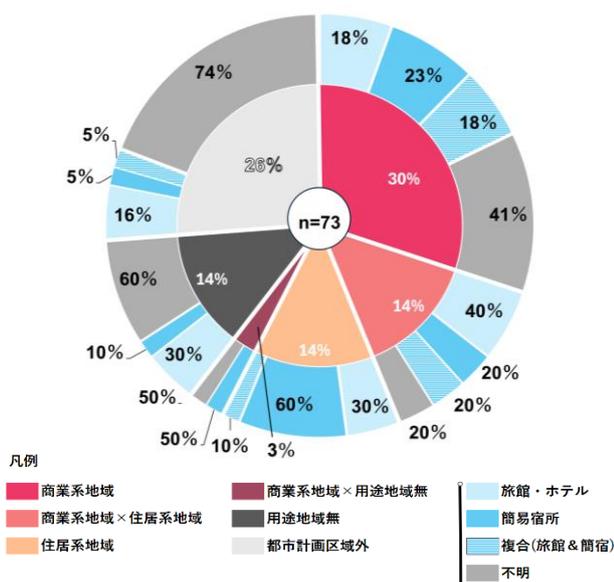


図 2 用途地域類型別分散型ホテルの営業種別割合

用する場合も設備に制約がある。簡易宿所営業は旅館・ホテル営業と比較して設備基準が緩やかであり、既存住宅の構造や規模を大きく変更することなく営業が可能である。このため、住居系地域の空き家を活用する際には、簡易宿所営業が選ばれる傾向にあると考えられる。

用途地域無や都市計画区域外で旅館・ホテル営業がそれぞれ 30%, 16% 確認された点については、これらの地域における土地利用規制の緩さが起因すると考えられる。用途地域が設定されていない地域では、用途制限が適用されないため、旅館・ホテル営業の立地に対する法的制約が少ない。また、前述の通り、これらの地域では、一般的に地価が低く複数棟の取得が容易であることから、旅館・ホテル営業に必要な規模の施設を取得しやすいことも起因していると推察される。ただし、都市計画区域外よりも用途地域無の方が旅館・ホテル営業の割合が高い理由については、都市計画区域外は都市機能から離れた立地であるため、宿泊施設の需要が限定的であることが起因していると考えられる。

これらの結果から規制の厳しい住居系地域では簡易宿所営業が主流となり、規制の緩い商業系地域や用途地域未設定地域などでは、旅館・ホテル営業が主流となっていることが確認された。

よって、土地利用規制の強弱が営業種別の選択に影響を与えていると考える。

## 5. 総括

本研究は、全国 73 件の分散型ホテルを対象に、用途地域別の立地傾向を分析したところ、商業系地域 (30%) に最も多く立地していた。だが、住居系地域 (14%) と商業系地域×住居系地域 (14%) を合計すると 28% が住居系地域に関わる立地を示しており、従来の一棟完結型ホテルとは異なり、空き家ストックの多い住居系地域への立地傾向も確認された。

また、分散型ホテルの平均棟数は 3.041 であり商業系地域×住居系地域で最も多くの建物が活用されていることが確認された。また、営業種別については、全体的には偏りが確認されなかった。

しかし、商業系地域×住居系地域では旅館・ホテル営業が 40%、住居系地域では、簡易宿所営業が 60% と用途

地域類型別にみると偏りが確認された。これらの知見から、空き家等対策計画における活用促進区域の指定に際しては、商業系地域と住居系地域が近接するエリアや、住居系地域内で簡易宿所営業が可能な既存建物が立地するエリアを含めることが有効であると考えられる。

一方で、都市計画区域外 (26%) と用途地域設定無 (14%) を合計すると 40% が土地利用規制の緩い地域に立地していることが確認された。さらにこれらの地域では、ホテル 1 件あたりの棟数も全体平均を超えていることが明らかになった。これらの地域への無秩序な立地は、インフラ整備の非効率化や周辺環境との景観不調和を招くリスクを孕んでおり、適切な立地誘導策の検討が急務であるといえる。

旅行者のニーズは、都市型観光から地域の歴史・文化・自然を体験する観光へと多様化している<sup>8)</sup>。そこで次報その 2 では、分散型ホテルの立地と環境型観光資源との関係性を把握し、展開動向を予測する。

### 【補注】

- 注1) 2017 年 12 月の旅館業法改正により、従来の数値基準 (客室数、面積、採光・照明、便所設備等) は大幅に撤廃または緩和された。具体的には、ホテル営業 10 室以上・旅館営業 5 室以上の要件が廃止され、1 室から営業可能となったほか、客室面積は「ベッド有 9 m<sup>2</sup>以上/なし 7 m<sup>2</sup>以上」に一本化された。また、採光や便所数などの細部規定は定性的要件に変更された玄関帳場の設置義務が撤廃された。本人確認・宿泊者名簿記載・鍵の受渡しを ICT で代替することが認められ、緊急時対応体制を確保すれば非対面運用が可能となった。
- 注2) 玄関帳場の設置義務が撤廃された。本人確認・宿泊者名簿記載・鍵の受渡しを ICT で代替することが認められ、緊急時対応体制を確保すれば非対面運用が可能となった。
- 注3) 日本まちやど協会が掲げる『まち全体を宿泊体験の場とする』という方針が分散型ホテルの方針と一致し、代表的事例を網羅するうえで重要と判断したためである。
- 注4) 客室：宿泊者が寝泊まりする空間であり、施設の基本機能。レセプション：宿泊者が受付を行う場所で、旅館業法上必須機能。浴室：施設管理の浴室または地域温泉で、旅館業法上必須機能。食堂：施設が管理する飲食設備または宿泊者が無料で利用できる施設を指す。旅館業法上は必須機能ではないが、宿泊に伴う飲食行為の重要性から、本研究では分散型ホテル判別の基準として含める。ただし、飲料のみを提供するバー等は含めない。
- 注5) 営業種別は旅館業法に基づき「旅館・ホテル営業」「簡易宿所営業」「下宿営業」に分類され、それぞれ構造設備基準が定められている。例えば、ホテル営業は客室 1 室あたりの床面積に最低基準があり、簡易宿所営業では延床面積が規定される。また、営業種別に応じて耐火構造や防災設備の義務が課され、改修工事や設備投資の範囲が決まる。以上より、本研究では営業種別を指標として採用した。

### 【参考文献】

- 1) 総務省 (2024) 『令和 5 年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計結果』
- 2) 日本政策投資銀行 (2024) 『古民家等を活用した分散型エリア開発の現状整理』
- 3) 吉澤清良 (2021) 「分散型ホテル」『観光文化』248 号, 日本交通公社, pp. 35-42
- 4) 葉 健人, 大場 啄椰, 猪井 博登, 土井 健司 (2020) 『都市型宿泊施設の立地の実態と その時間的・空間的特性に関する研究』, 土木計画学研究・論文集第 37 巻
- 5) 国土交通省 (2017) 『空き家発生・分布メカニズムの解明に関する調査研究 (その 1)』 (国土交通政策研究所 第 136 号)
- 6) 内閣官房 (2020) 『歴史的資源を活用した観光まちづくり』
- 7) 山口 稔之 (2021) 『観光における新しい宿泊形態としての分散型ホテルの可能性』
- 8) 観光庁・国土交通省 (2025) 『旅行・観光消費動向調査』

\*1 大分大学 交換留学生

\*2 大分大学 准教授 博士 (工学)

\*3 大分大学大学院 修士課程

Exchange Student of Oita University

Associate Professor, Faculty of Science and Technology, Oita Univ., Ph.D.

Graduate Student, Graduated School of Oita University