

用途地域および地域資源の保全対象範囲が 分散型ホテルの立地に与える影響に関する研究



大分大学工学研究科博士前期課程工学専攻福祉環境工学建築学コース

都市計画・地域デザイン研究室+姫野由香

24E5006 清川智裕

1. 研究の背景・目的

近年の日本の動き

少子高齢化の進行

空き家問題が深刻化

観光立国推進基本法(2006)

国内外を問わない観光振興

旅館業法の改正(2018)

客室数や面積の基準が**撤廃・緩和**

小規模な古民家でも宿泊施設に**転用可**

受付の設置義務も緩和

受付スペース+フロントスタッフの**削減**

既存建築物を活用した“**分散型ホテル**”が注目されている

表1 2018年旅館業法改正事項(抜粋)

項目	改正前	改正後
許可区分	ホテル営業 旅館営業 簡易宿所	旅館・ホテル 簡易宿所
最低客室数	ホテル営業：10室 旅館営業：5室 簡易宿所：基準無	客室制限を撤廃
客室の床面積	洋室：9㎡以上 和室：7㎡以上 簡易宿所：3.3㎡/人	旅館・ホテル： 7㎡以上 簡易宿所：3.3㎡/人
受付の設置義務	ホテル：有 旅館：有 簡易宿所：無	ホテル・旅館： 代替措置可 簡易宿所：無



図1 古民家を活用した宿泊施設

引用元：<https://www.nipponia-sawara.jp/news/anshinanzen>

1. 研究の背景・目的

近年の日本の動き

少子高齢化の進行

空き家問題が深刻化

観光立国推進基本法(2006)

国内外を問わない観光振興

旅館業法の改正(2018)

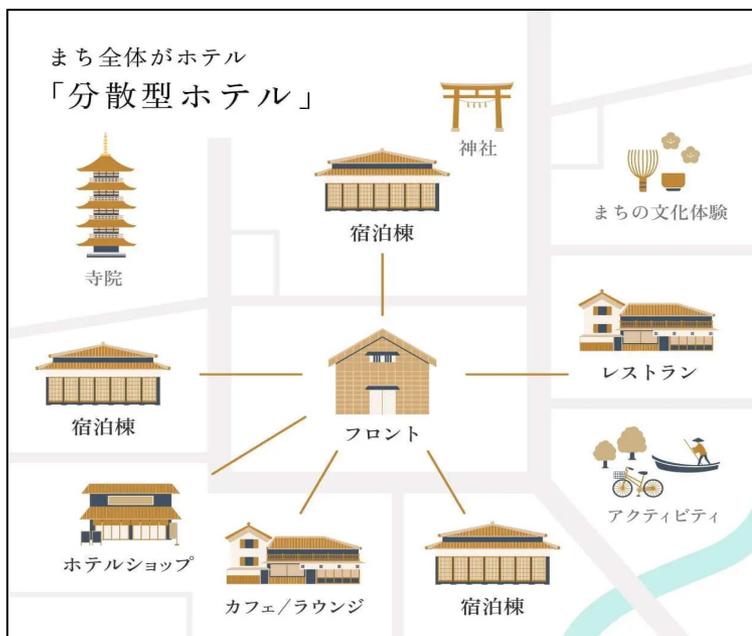
客室数や面積の基準が**撤廃・緩和**

小規模な古民家でも宿泊施設に**転用可**

受付の設置義務も緩和

受付スペース+フロントスタッフの**削減**

既存建築物を活用した“**分散型ホテル**”が注目されている



分散型ホテルの特徴

- ・ 既存建築物を活用できる
→ 従来とは異なる地域にも拡散する可能性(3章)
- ・ 地域の魅力が分散型ホテルの価値に直結する
→ 魅力の高い地域ほど増加しやすい(4章)

分散型ホテルの増加が見込まれる**エリアの特定**

図2 分散型ホテルのイメージ

イメージ引用元：

“まち全体がひとつのホテル” NIPPONIA HOTEL 大洲 城下町 | 大洲市公式観光情報 [\[VisitOzu\]](#) 愛媛県大洲市

2. 研究の方法

- ・ 全国の分散型ホテルの地域活性化効果を論じた文献掲載施設97件
- ・ 日本まちやど協会15件

条件

宿泊施設の主要機能である

①客室②レセプション

③浴室④食堂

少なくとも1つの機能が、他の機能と異なる建物に分散

計**73件(249棟)**を研究対象とした

対象73件の

「所在地」

「建物棟数」

「営業種別」

+

ArcGIS上で

i.用途地域(3章)

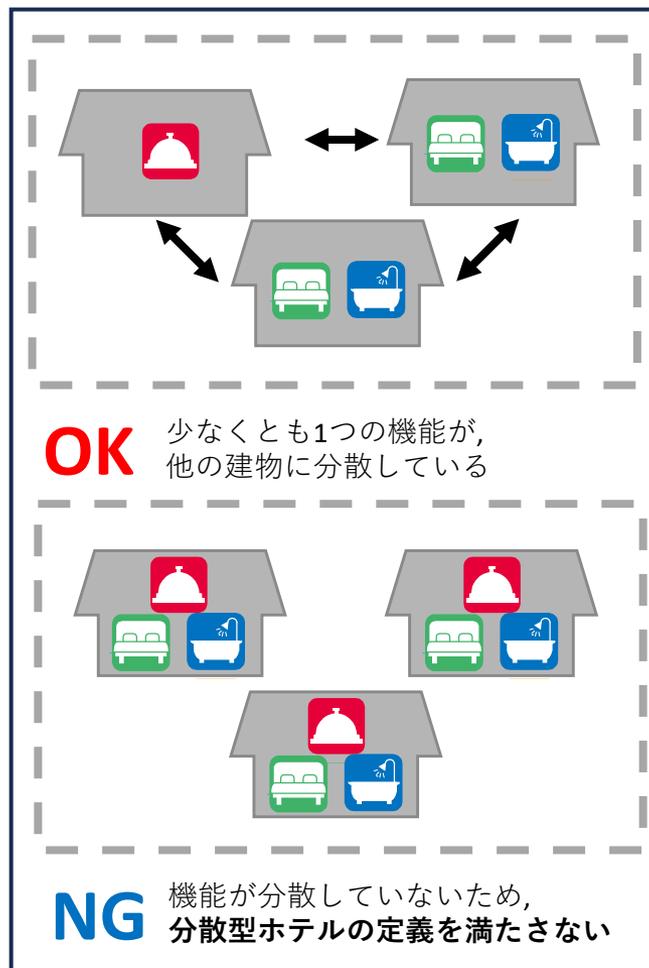
ii.重伝建

歴まち区域

自然公園

(4章)

	営業種別	
	旅館・ホテル	簡易宿所
単価	高い	低い
構造要件	厳しい	緩い



分散型ホテル



客室機能



レセプション機能
(フロント機能)



浴室機能



食堂機能

図3 調査対象となる分散型ホテル

3. 用途地域からみた分散型ホテルの立地傾向

表2 用途地域別分散ホテルの件数

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	商業地域	2	3%
		+ 第一種住居地域		
	商業系地域 × 住居系地域	商業地域	1	1%
		+ 第二種住居地域		
		近隣商業地域	2	3%
		+ 第一種住居地域		
		商業地域	1	1%
		+ 近隣商業地域		
	商業地域	1	1%	
	+ 第一種住居地域			
	近隣商業地域	1	1%	
	+ 第一種住居地域			
	+ 第二種住居地域			
	小計		7	10%

単一用途地域	住居系地域	第一種住居地域	11	15%
		第二種住居地域	0	0%
		小計	11	15%
複合用途地域	商業系地域 +	商業地域 + 用途地域指定無 (区域区分無)	1	1%
		近隣商業地域 + 用途地域指定無 (区域区分無)	1	1%
		小計	2	3%
	住居系地域 +	第一種住居地域 + 用途地域指定無 (区域区分無)	2	3%
		第二種住居地域 + 用途地域指定無 (区域区分無)	0	0%
	小計	2	3%	
単一用途地域		用途地域指定無 (区域区分無)	9	12%
都市計画区域外			20	27%
合計			73	100%

分散型ホテルは
複数棟活用が前提

複数の用途地域に
立地する事例を確認

複数の用途地域に立地する
事例は組み合わせが多様
かつ、該当する件数少ない



『商業系』 『住居系』
『用途地域指定無』

という大分類の組み合わせで
傾向を把握した

3. 用途地域からみた分散型ホテルの立地傾向【商・住・用途無】

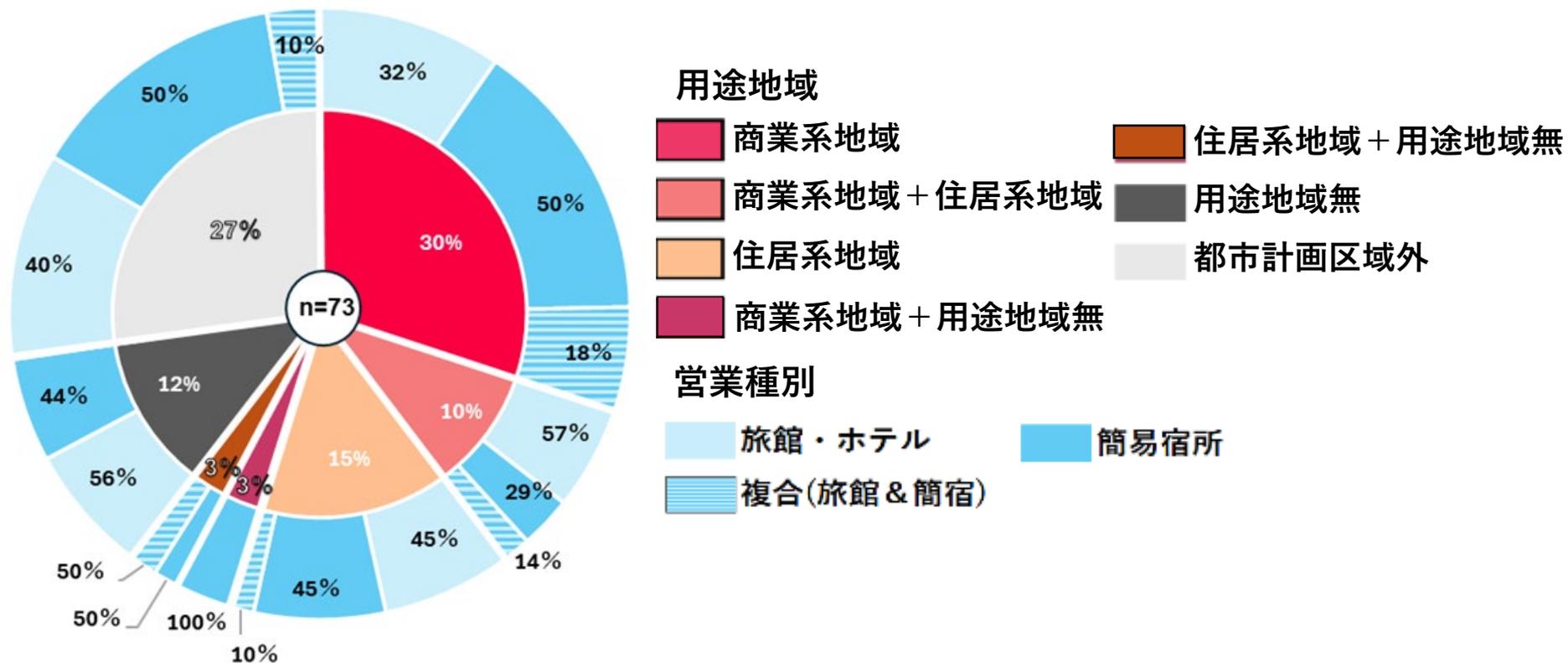


図4 用途地域類型別分散型ホテルの営業種別

3. 用途地域からみた分散型ホテルの立地傾向【商・住・用途無】

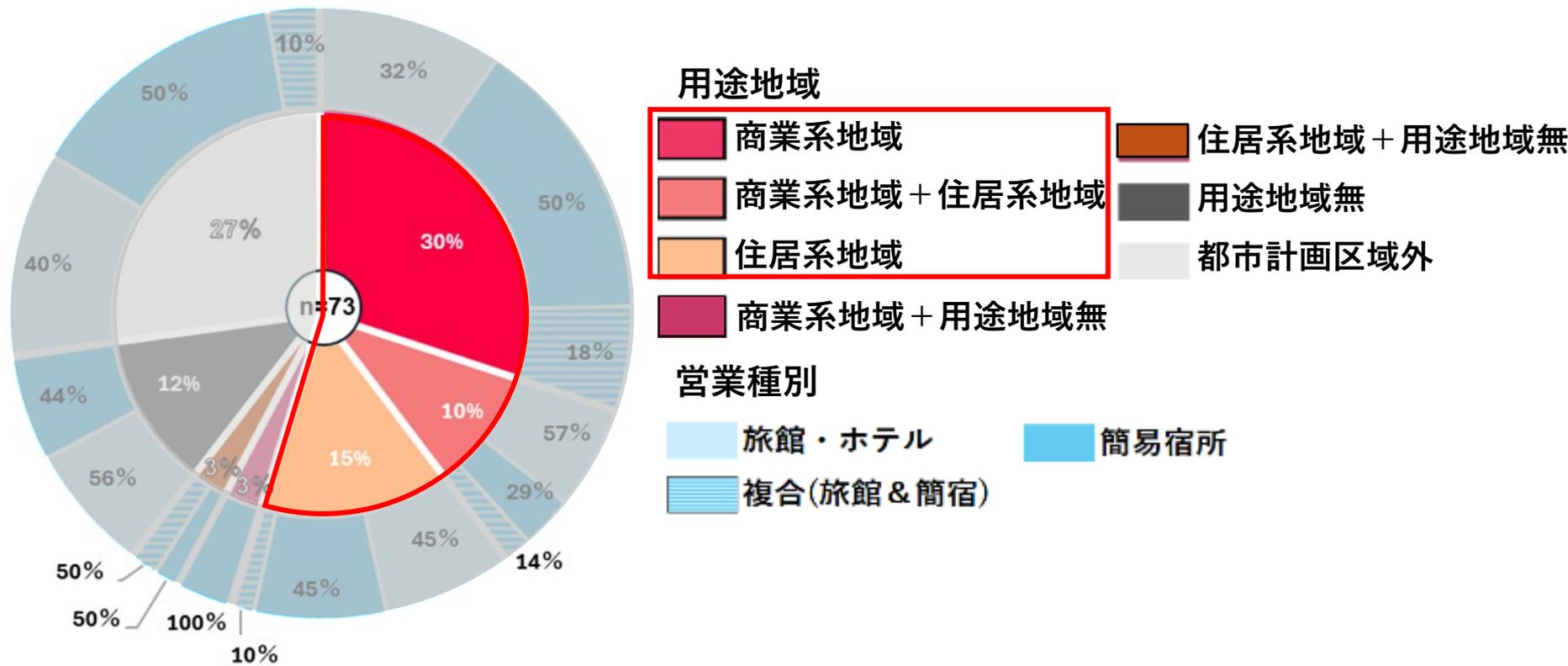


図4 用途地域類型別分散型ホテルの営業種別

商業系地域,住居系地域,その組み合わせを合計すると55%となる
用途地域による立地規制が働いている

3. 用途地域からみた分散型ホテルの立地傾向【商・住・用途無】

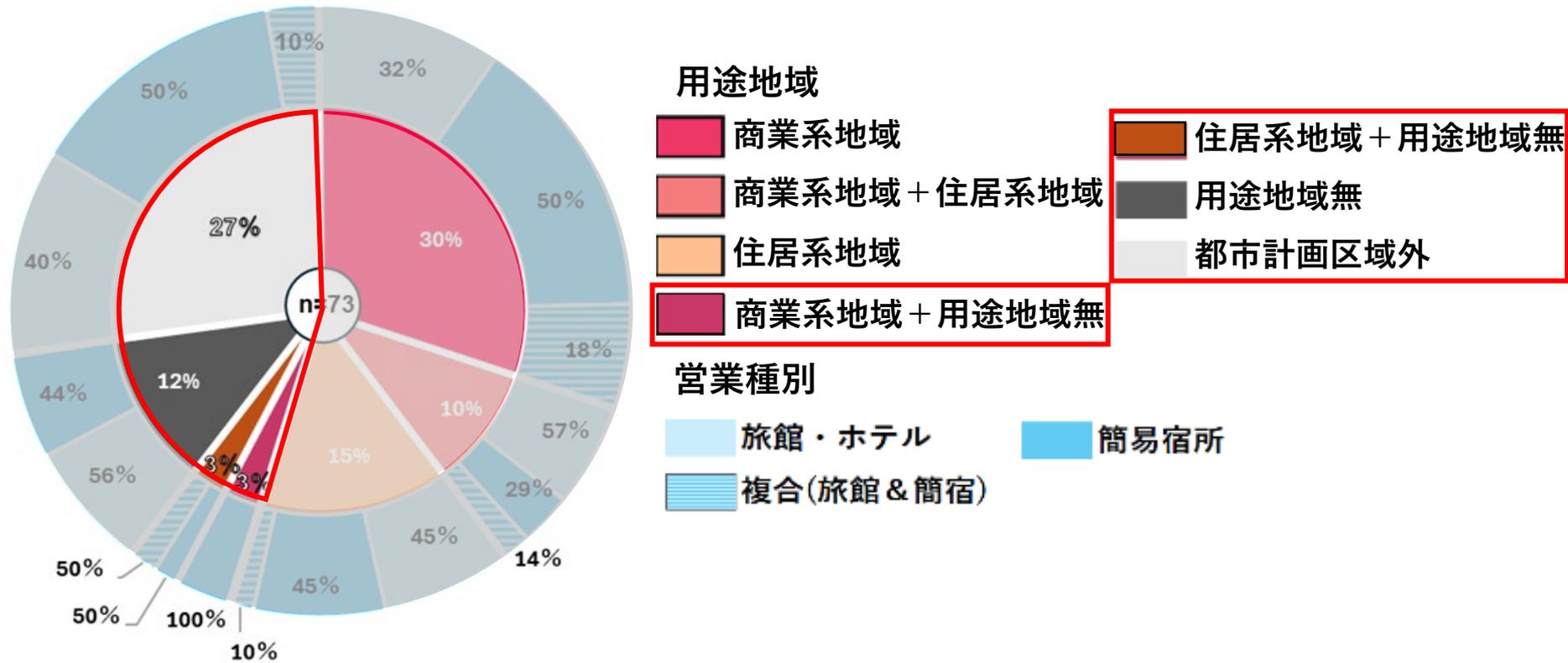


図4 用途地域類型別分散型ホテルの営業種別

都市計画区域外 (27%)や、用途地域指定無に関わる立地(計18%)が確認された
 ⇒合計すると**45%**にまで及んでいる

開発や用途転換の**ハードルが低い**ため、規制が緩やかな地域に立地する
 こうした地域への立地は、**インフラ整備の非効率化**、**住環境の悪化**を招く可能性がある

3. 用途地域からみた分散型ホテルの立地傾向【商・住・用途無】

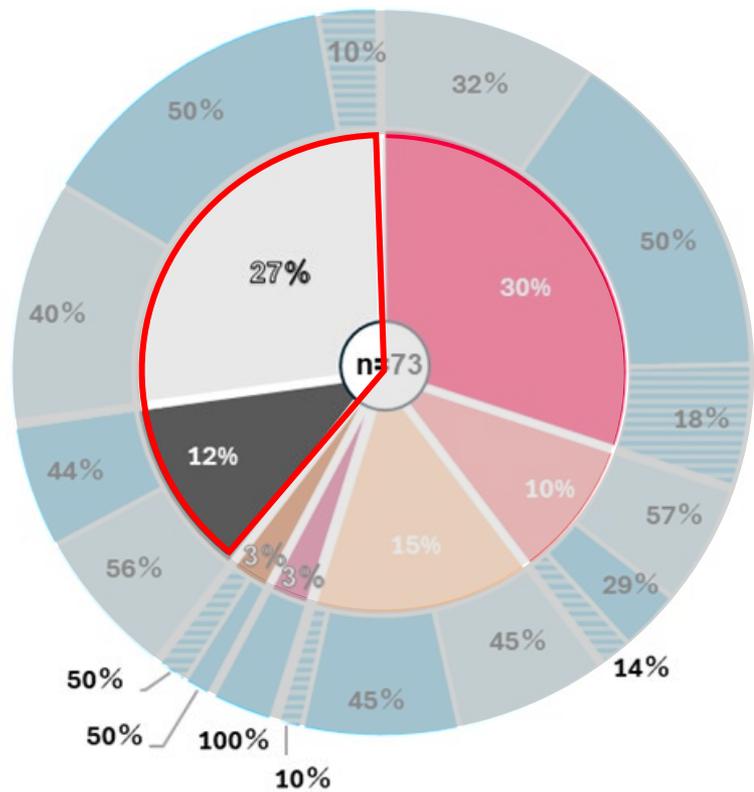


表3 用途地域類型別分散型ホテルの棟数

用途地域類型	件数	棟数		平均活用棟数 (棟数/件数)
商業系地域	22	66		3.000
商業系地域 + 住居系地域	7	41	70	5.857
住居系地域	11	29		2.636
商業系地域 + 用途地域無	2	6		3.000
住居系地域 + 用途地域無	2	4		2.000
用途地域無(非線引き区域)	9	32	103	3.556
都市計画区域外	20	71		3.550
合計	73	249		3.411

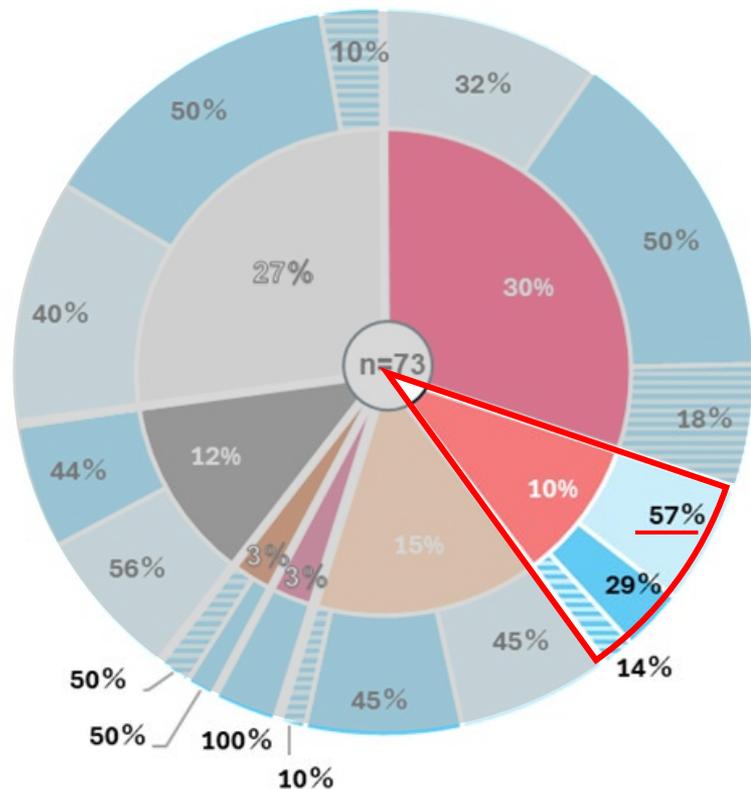
図4 用途地域類型別分散型ホテルの営業種別

都市計画区域外で3.550棟,用途地域指定無で3.556棟が確認された
 規制の緩いことに加え,地価が低いことにより開発が進行している
 ⇒適切な立地誘導は急務

3. 用途地域からみた分散型ホテルの立地傾向【商・住・用途無】

表3 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	平均活用棟数 (棟数/件数)
商業系地域	22	66	3.000
商業系地域 + 住居系地域	7	41	5.857
住居系地域	11	29	2.636
商業系地域 + 用途地域無	2	6	3.000
住居系地域 + 用途地域無	2	4	2.000
用途地域無(非線引き区域)	9	32	3.556
都市計画区域外	20	71	3.550
合計	73	249	3.411



営業種別



図4 用途地域類型別分散型ホテルの営業種別

商業系地域 + 住居系地域では1件あたりの活用棟数が最も多い（平均5.857棟）

⇒受付・共用施設を利便性に長けた商業系に,客室を快適性に長けた住居系に計画

商業系地域 + 住居系地域で旅館・ホテル営業が57%を占める傾向がある

⇒多棟数の活用に伴い,運営コストがかかるため,高単価である旅館・ホテル営業

4. 景観的・自然的価値の高い地域からみた分散型ホテルの立地傾向

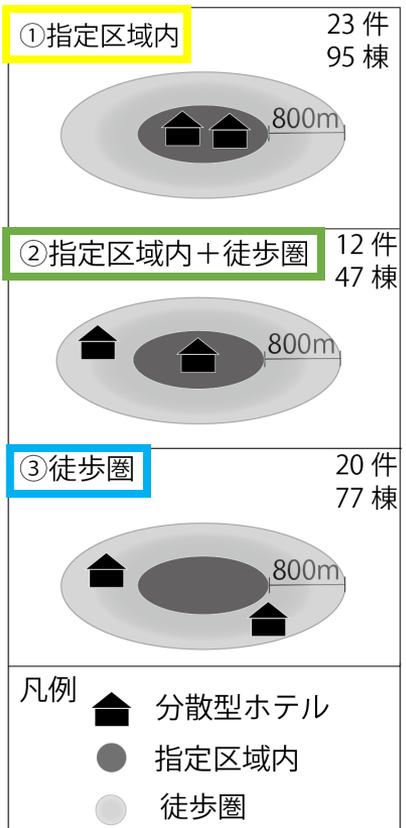


図5 指定区域内、徒歩圏模式図と件数

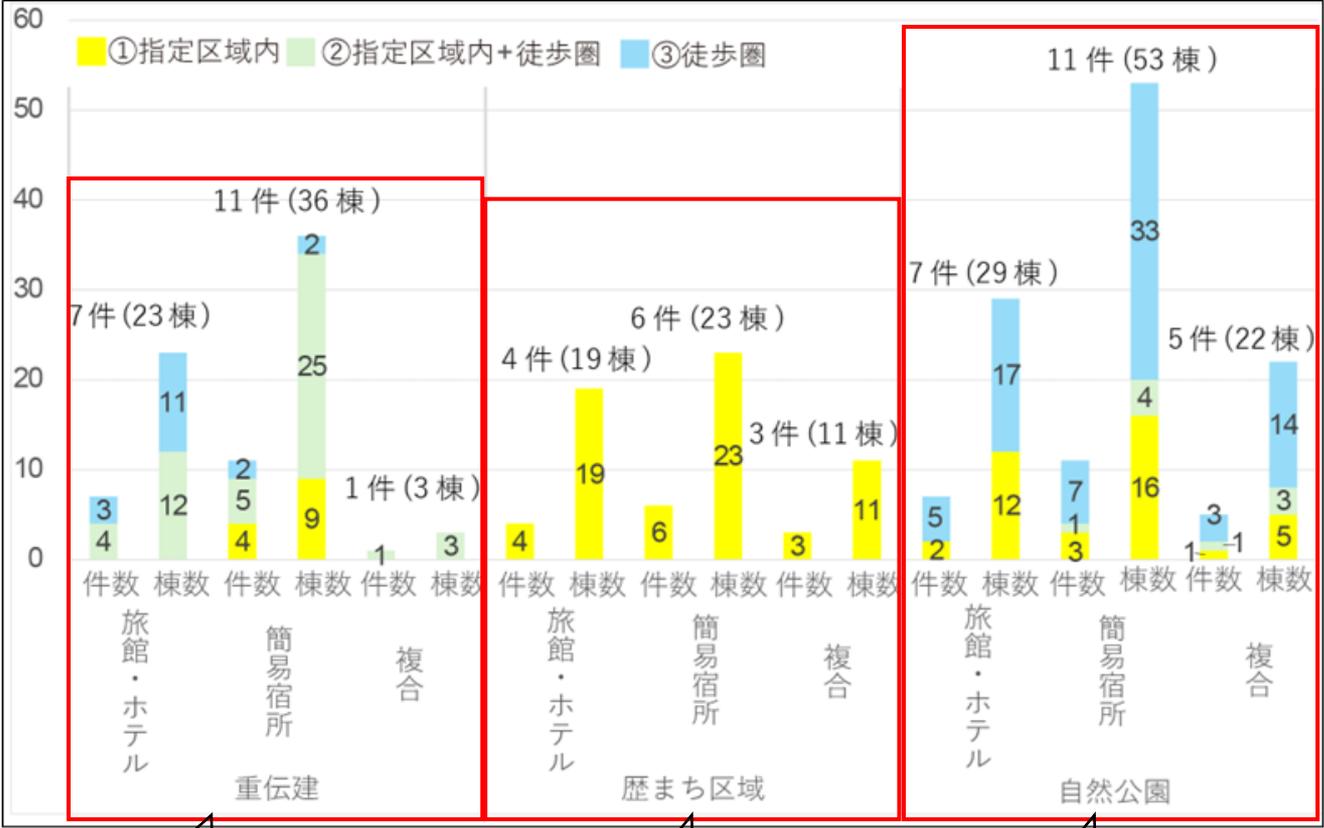


図6 景観的・自然的価値が高い地域及びその周辺の分散型ホテルの立地状況

重伝建では
 ②指定区域内+徒歩圏

歴まち区域では
 ①指定区域内

自然公園では
 ③徒歩圏

4. 景観的・自然的価値の高い地域からみた分散型ホテルの立地傾向

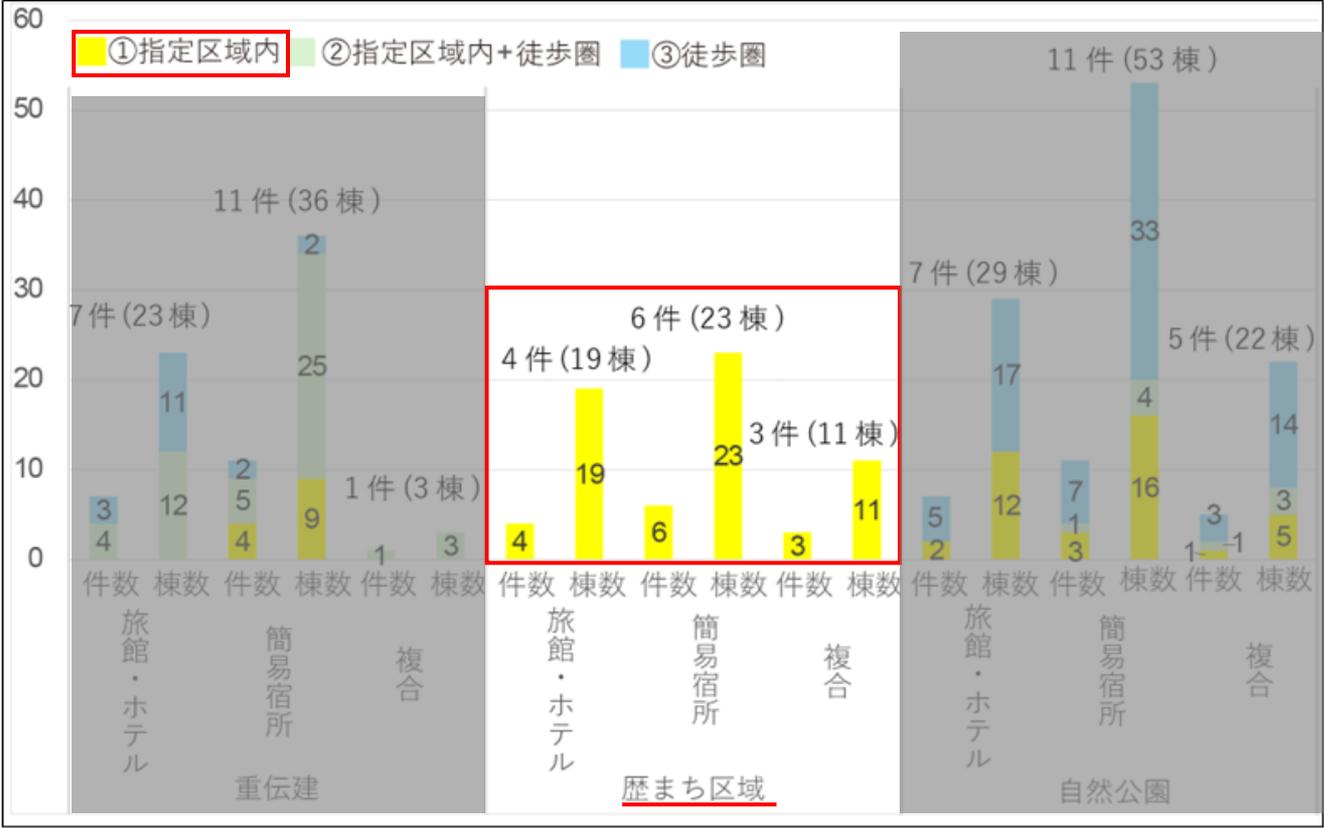
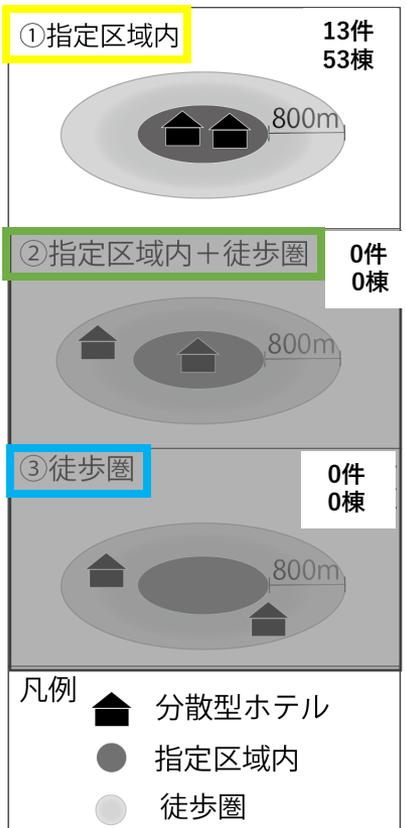


図7 歴まち区域の指定区域内、徒歩圏模式図と件数

図6 景観的・自然的価値が高い地域及びその周辺の分散型ホテルの立地状況

歴まち区域は①指定区域内にのみ確認
 ⇒助成金や技術支援などの支援策によりホテル開発が容易

4. 景観的・自然的価値の高い地域からみた分散型ホテルの立地傾向

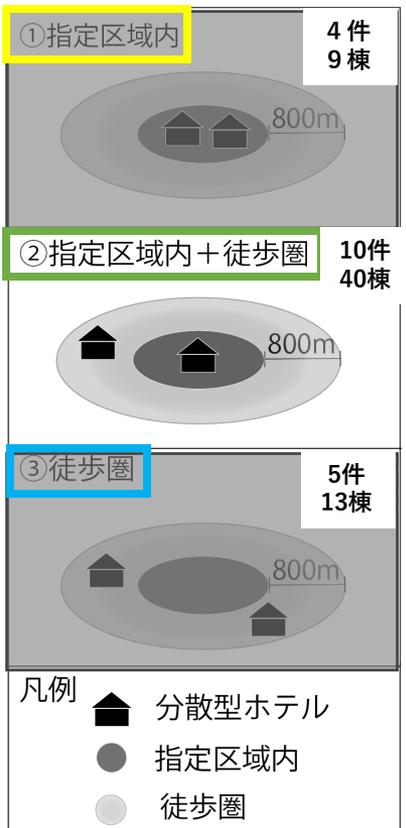


図6 重伝建の指定区域内、徒歩圏模式図と件数

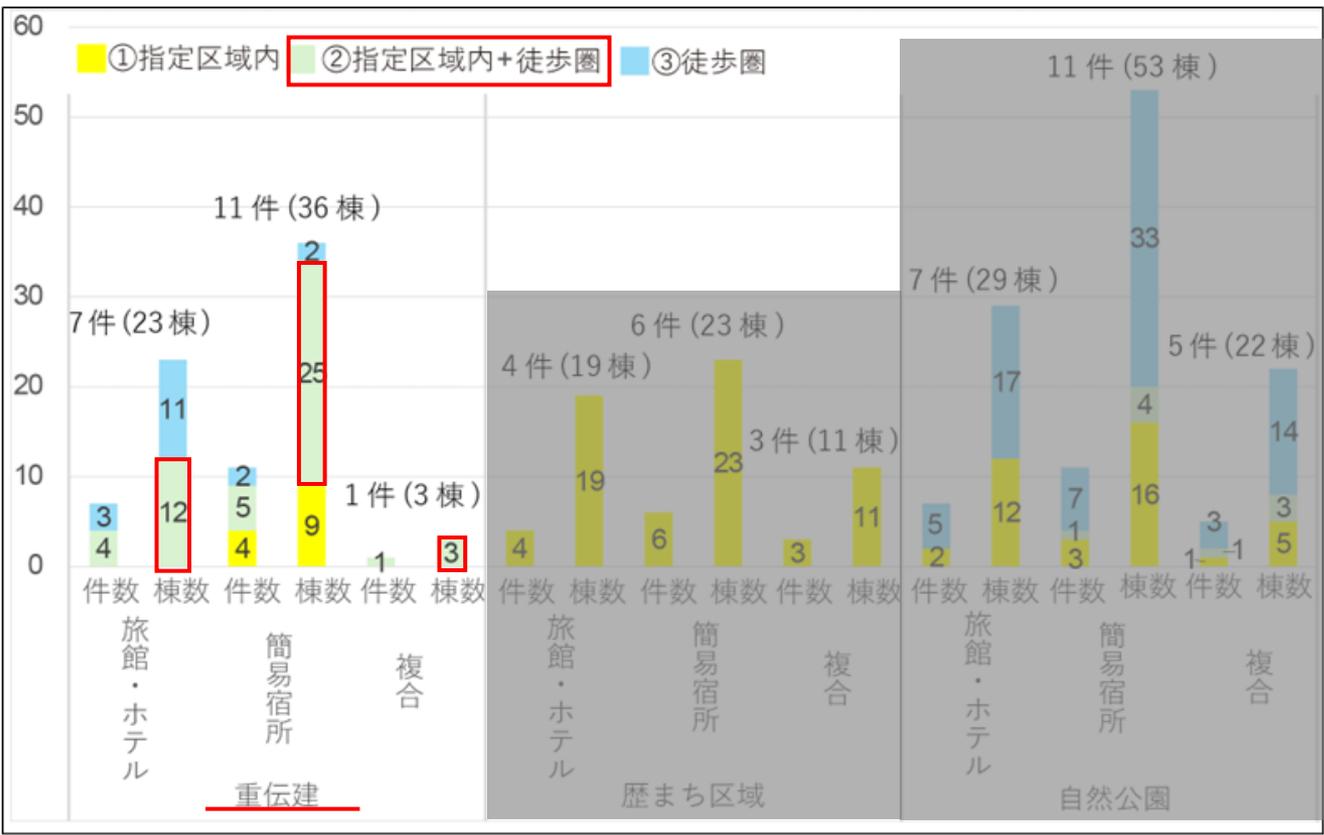


図6 景観的・自然的価値が高い地域及びその周辺の分散型ホテルの立地状況

歴まち区域は①指定区域内にのみ確認
 ⇒助成金や技術支援などの支援策によりホテル開発が容易

重伝建で②指定区域内+徒歩圏で活用棟数が突出している
 ⇒重伝建を核とした歴まち区域による支援措置の影響

4. 景観的・自然的価値の高い地域からみた分散型ホテルの立地傾向

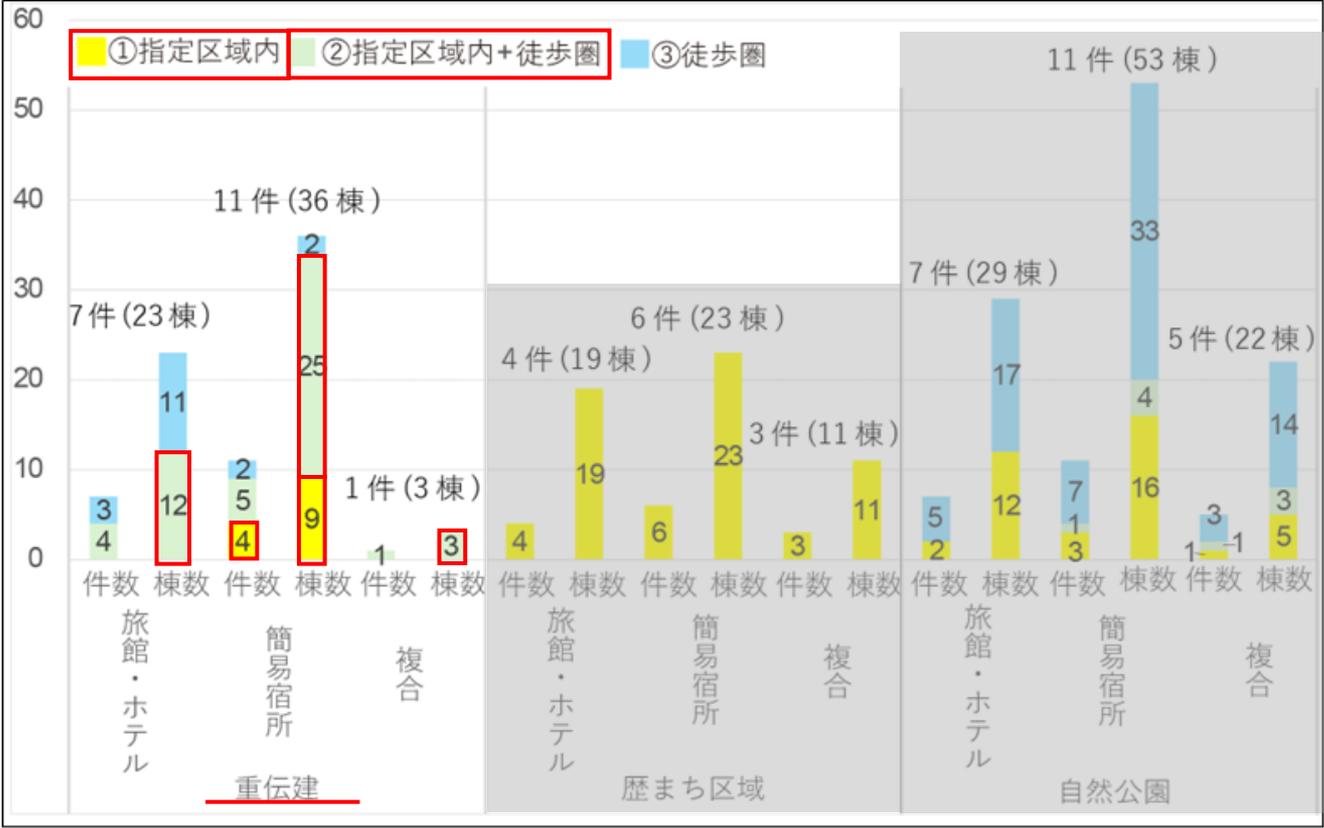
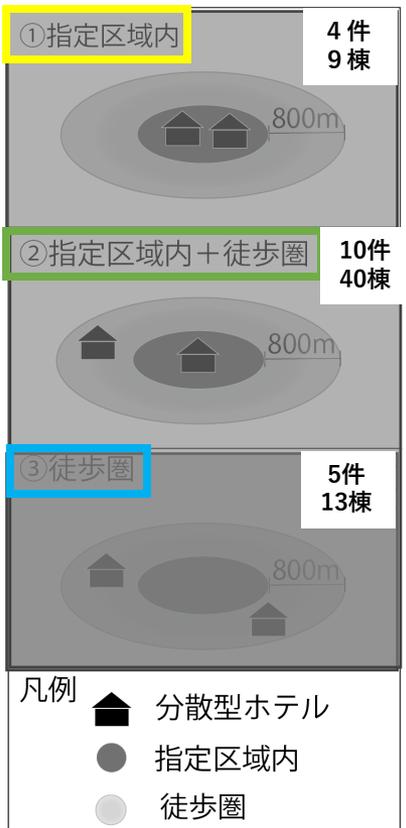


図6 重伝建の指定区域内、徒歩圏モード図と件数

図6 景観的・自然的価値が高い地域及びその周辺の分散型ホテルの立地状況

重伝建は ②指定区域内+徒歩圏で活用棟数が突出している

⇒重伝建を核とした**歴まち区域**による助成金や技術支援などの**支援策**の影響

①指定区域内には**簡易宿所営業**のみ確認(4件・9棟)

⇒旅館・ホテル営業に対する**構造要件が厳しい**

4. 景観的・自然的価値の高い地域からみた分散型ホテルの立地傾向

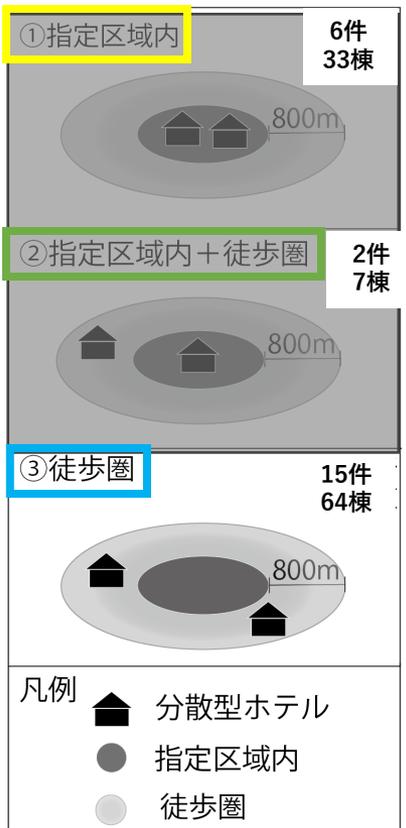


図8 自然公園の指定区域内、徒歩圏模式図と件数

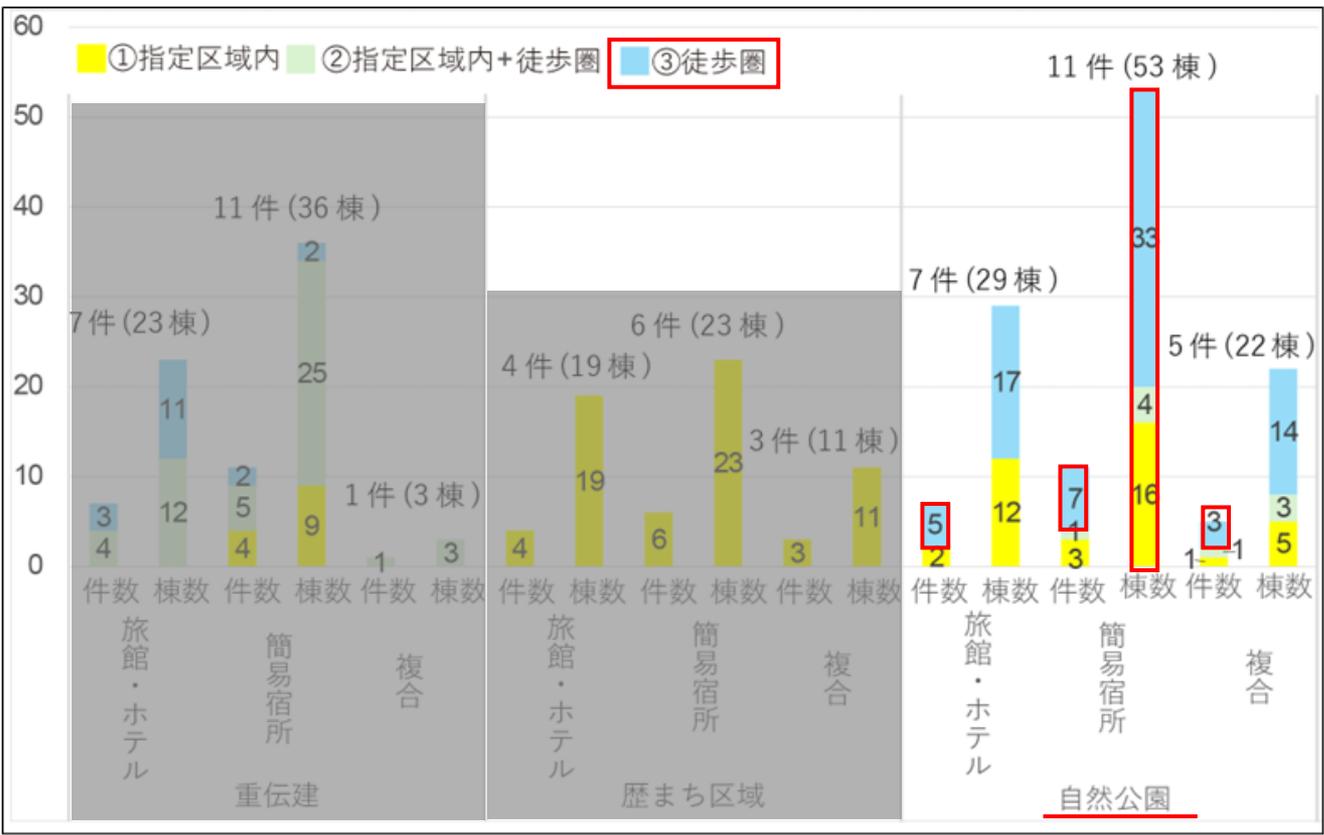


図6 景観的・自然的価値が高い地域及びその周辺の分散型ホテルの立地状況

自然公園は ③徒歩圏 に立地する傾向

⇒開発規制が①指定区域内 > ③徒歩圏

5. 総括

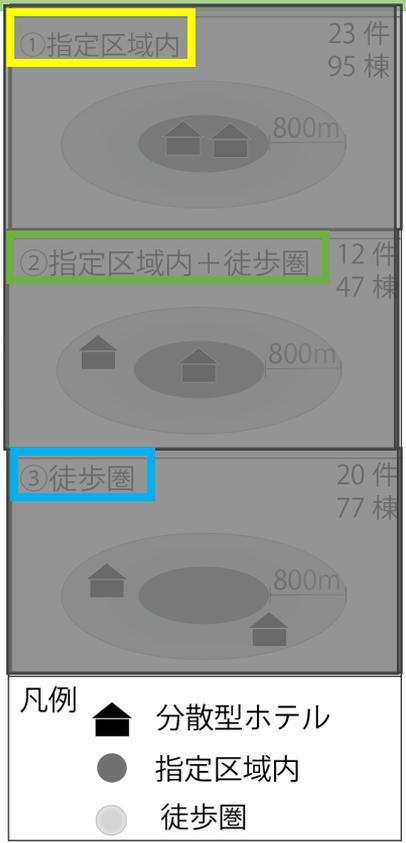
①用途地域からみた分散型ホテルの立地傾向

分散型ホテルは、**都市計画区域外**と**用途地域設定無**にも一定割合、立地

⇒これらへの、適切な**立地誘導策の検討**が急務である

分散型ホテルは、**商業系地域・住居系地域**に立地する傾向がある
1件あたりの活用棟数が最も多いのは、**商業系地域+住居系地域**（5.8

⇒複数の用途地域類型に立地する分散型ホテルの方が活用棟数が多



②景観・自然的価値の高い地域からみた分散型ホテルの立地傾向

重伝建は **②指定区域内+徒歩圏**で棟数が突出

歴まち区域は**①指定区域内**に立地

自然公園は **③徒歩圏**に多数立地

⇒各地域の保全制度に基づく「**規制**」と「**支援策**」が影響している

図5 指定区域内、徒歩圏模式図と件数

景観・住環境悪化の懸念もあるため、特別なルールを設けるなど**制御策が必要**
⇔空き家活用策を講じれば、分散型ホテルの立地が**さらに促進される**可能性がある