

神戸市中央区におけるホテル立地の空間分析

Spatial analysis of urban hotel location in Chuo-ward, Kobe City

郭 凱 泓

Kaihong GUO

(和歌山大学教育学部教育学研究科)

山 神 達 也

Tatsuya YAMAGAMI

(和歌山大学教育学部地理学教室)

2012年10月5日受理

I 研究の目的

大都市の都心部には、政治・行政機能や商業・業務機能などの都市機能が集積し、多くのビジネス客や買い物客などが訪問する。加えて、1980年代以降、大都市が重要な観光地になり、観光客が多く訪れるようになった。このような大都市の都心部では、異なる利用目的に対応するために、多種多様な宿泊施設が立地している。また、現在、都市の宿泊施設は、宿泊サービスを提供するだけにとどまらず、アメニティを創造し提供する役割を果たしており、都市の重要な構成要素の一つである(古賀2003、杜2010)。

都市の宿泊施設をめぐる地理学研究では、宿泊施設の業種転換の過程、分布パターン、特定の機能に特化した施設の出現などが議論されてきた。

まず、旅館からホテルへの転換について検討した以下の研究がある。1970年代後半に始まる第3次ホテルブームでは、ホテルが都心部に集中したのに対して、都心部における旅館の減少が進行した(松村1993)。1980年前後に旅館数が頭打ちになり、取って代わるようにホテル数が急増したのである(石澤・小林1991)。都心部における旅館の減少要因は、ホテルとの競合および地価の高騰による経営環境の悪化が転廃業や他の土地利用への転換を招いたことにある(松村1996)。ホテル需要の増大は、大都市のみならず地方都市にもみられるようになってきた(浮田ほか1987)。

また、ホテルの都心部への集中が著しくなった。ホテルは人の集まる場所、すなわち都心部への指向性を強めたのである(石澤・小林1991、浅野ほか2005)。このような分布パターンは仙台市を対象とした研究でもみられた(松村1996)。仙台中心市街地の宿泊機能の分布パターンは、小規模な旅館による均等分布から大規模なホテルによる集中傾向へと変化し、広域に分散していた宿泊需要が都心部に統合されたのである。

さらに、ホテルの質的变化について、松村(1996)は、都心部で宿泊施設の量的変化すなわち客室数の増加をもたらすと同時に、宿泊機能の質的变化を促してきたことを指摘した。従来の宿泊機能に特化した旅館・ホ

テルのサービス圏は、都市内で空洞化するドーナツ状を分布パターンを呈し、施設はおもに夜間にのみ稼動した。それに対し、付随的機能を備えたホテルの出現・増加は、この空洞化した地域を充填し、会議や宴会、婚礼などによって施設を昼間にも稼動させることを可能にしたのである。

また、近年では、風俗宿泊施設が集積する条件を検討したもの(水上2009)や、大都市の寄せ場における外国人観光客向けの低廉な宿泊施設に着目した研究がある(鈴木2011)。

以上のように、都市における宿泊施設の立地を検討した地理学分野の研究をみると、旅館の減少傾向、ホテルの増加と競争の激化などが論じられており、そうした変化の中心は都心部にあった。また、近年では、特定の業態についての具体的な状況が明らかにされてきた。しかし、多元化した都市ホテル全体やホテルの業態間の差に着目した近年の立地分析は少ない。

そこで、本稿では、神戸市中央区を対象として、都市ホテルを業態別に分類し、それぞれの立地に関する空間分析を行う。神戸市は各種の産業が集積するとともに、日本有数の観光都市でもあることから、都市における宿泊施設の立地を検討するのに適している。本稿の結果は、多元化が進む都市ホテルの立地動向の一般性を検証する上で、重要なケーススタディとなるであろう。

II 研究対象の概要

1. 神戸市中央区の特徴と位置づけ

神戸市は兵庫県の南東部に位置し、大阪湾に臨む日本屈指の国際貿易都市であり、大阪と並ぶ西日本の工業地帯の中核をなす都市である。市域の大部分は六甲山地とこれに連なる山地が占めるため、平野部は南部の海岸沿いに広がるのみである。こうした地形条件の制約を受け、神戸市の市街地は海岸沿いで東西に細長く形づくられている。

本稿で対象とする神戸市中央区は、明治期の開港とともに発展しはじめた地域で、神戸市の中心的な役割

を果たす都心部を含む。したがって、商業やサービス業といった第3次産業の市内最大の集積地であり、昼間人口が多い。そして、中央区には、旧居留地、南京町、神戸港などを代表とする著名な観光地が多く存在し、観光都市としてもにぎわいをみせている。

以上を踏まえ、既往の研究と同様に都市ホテルの立地に影響をもたらす重要な都市の施設と機能地域である駅、商業地区、観光地に着目し、それらを図1に示した。具体的には、まず、新幹線の新神戸駅とJR幹線の乗車人員数上位3位の三ノ宮駅、元町駅、神戸駅を表示した。また、商業地区は、神戸市の土地用途検索のサイト³⁾に掲載されている12種用途地域のうちの商業地区を参照して、地図上で神戸市中央区の商業地区を示した。最後に、神戸公式観光サイトのFeelKOBEに提供された観光ガイドマップ²⁾を参考にして、北野、三宮商業区、旧居留地、南京町、メリケンパーク、ハーバーランドという主要な観光地を示した。

2. 中央区に立地するホテルの概要

神戸市中央区における宿泊施設の立地分析を行うに際し、本節では、使用するデータについて説明するとともに、そのデータに基づいて、神戸市中央区に立地するホテルの概要を整理する。

1) 使用するデータ

神戸市における宿泊状況を整理したものに『神戸市統計書』のデータがある³⁾。このデータは、神戸市の区別の宿泊施設数や宿泊客数などを整理したものである。しかし、個々の宿泊施設について、その名称や規模、位置情報などの具体的なデータは示されていないことから、ホテル立地の空間分析には適さない。

こうした中、近年では、インターネットを介して多くの情報が得られるようになった。本稿で利用した電子地図帳「ちず丸」は、ウェブ上で個々の施設の具体的な情報を得られるサイトである⁴⁾。この「ちず丸」では、図2に示したように、個々の宿泊施設の名称や住所などのデータを得ることができる。とりわけ、宿泊施設の位置が、経緯度座標でも示される点に特徴がある⁵⁾。ただし、各宿泊施設の宿泊価格や規模、業態などの情報は得られない。

以上を踏まえ、本稿で使用する宿泊施設のデータは以下の手順で作成した。まず、「ちず丸」を用いて、神戸市中央区に立地する宿泊施設を抽出し、その空間データを整備した。次いで、「ちず丸」に掲載された宿泊施設の名称と住所を手がかりとして、パンフレットの取得や聞き取りなどの現地調査、およびインターネットでの検索などを通して、それぞれの宿泊施設について、業態や部屋数、宿泊価格などのデータを入手し、

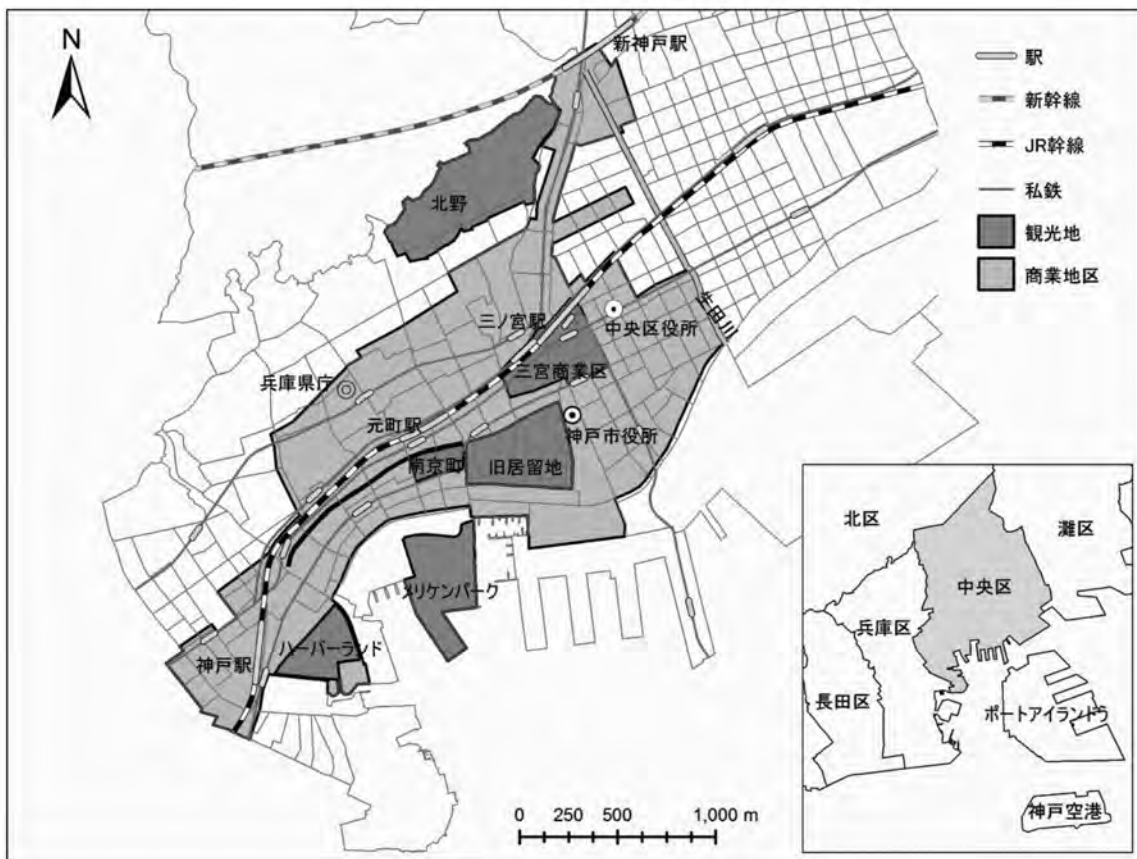


図1 研究対象地域

国土数値情報や『神戸市景観計画』を中心とする神戸市公開のデータにより作成

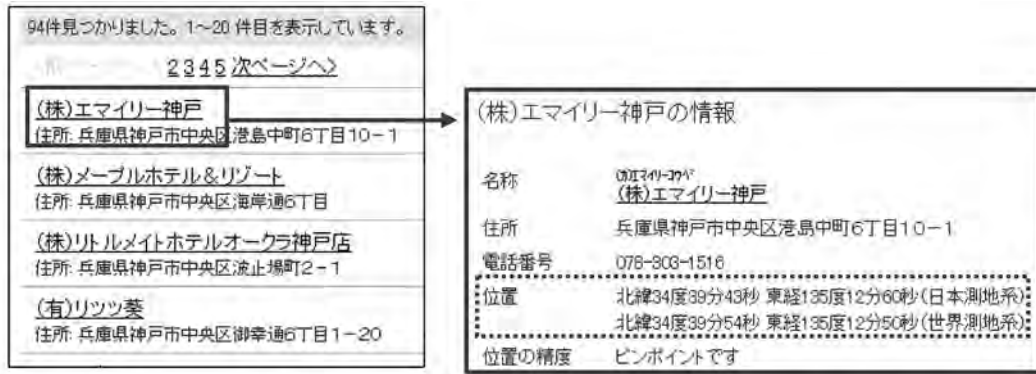


図2 電子電話帳「ちず丸」で得られるデータの例
<http://www.chizumaru.com/czm/tellist-28110.htm>により作成

前述の空間データに情報を追加していった。こうして得られた宿泊施設は85軒であったが、3軒しかデータが得られなかった旅館は対象外としたため、本稿の分析対象は82軒のホテルである。なお、このデータ整備の作業は、2011年10月に行った。

また、本稿では、ホテルの業態に着目した分析を行う。都市における宿泊施設の立地を検討した石澤・小林(1991)は、宿泊施設としての機能のみを有するビジネスホテルと宿泊以外の機能を有するシティホテルに分類して分析を行った。しかし、近年では、ビジネスホテルとシティホテルの区分が厳密にはなされていないことから、本稿では、その実態に合わせ、ホテルを単機能型ホテル、多機能型ホテル、ラブホテルに区分する⁹⁾。単機能型ホテルとは、利用客に対して宿泊・休憩の場を提供することを中心としたホテルであり、軽食が提供される場合もある。次に、多機能型ホテルとは、宿泊機能に加えて、婚礼・披露宴・宴会などの社交的行事や商談・会議などの業務活動、スポーツ・娯楽などの余暇活動など多彩なサービスを提供するホテルである(松村1991)。そしてラブホテルとは、主にカップルの性行為に適した設備を持つ部屋を、短時間で休憩もしくは宿泊で利用できる施設である。本データを整備した2011年10月の時点で、神戸市中央区には、単機能型ホテル22軒、多機能型ホテル28軒、ラブホテル32軒が立地していた。

2) ホテルごとの部屋数と最低価格の状況

ホテルの特性には、上述の業態にも多様な属性がある。本稿では、ホテルの部屋数と宿泊価格に着目し、業態別にそれらを考慮した分析も行う。部屋数はホテルの宿泊客の収容力を表しており、ホテルの規模を示す指標として重要である。一方、宿泊価格は、宿泊客の所得階層や利用目的などに応じてホテル間の差が大きいことから、ホテルの格や利用目的を示す指標になりうると考えられる。この宿泊価格については、最低宿泊価格(以後「最低価格」と呼ぶ)に着目する。最低価格とは、ホテルのパンフレットやHPに掲載されたシングルルームの通常宿泊価格で最も安いものを指す。

ホテルの宿泊価格は、宿泊人数で決まる場合もあれば部屋単位で決まる場合もあるため、部屋数が最も多く、同一の基準で宿泊価格を比較できるシングルルームの最低価格に焦点を絞るのである。

こうした部屋数や最低価格が業態に応じてどのように異なるのかを整理する。はじめに、部屋数別にホテル数を整理した図3をみると、業態に応じて明瞭な差が存在する。まず、単機能型ホテルは101から200の部屋を持つものが最多であり、それより小規模なものも多いが大規模なものは少ない。一方、多機能型ホテルの規模別分布は単機能型ホテルに類似するものの、小規模なものから大規模なものまで幅広くホテルが存在する。これらに対し、ラブホテルは50部屋以下のものしか存在せず、小規模なものに特化する。

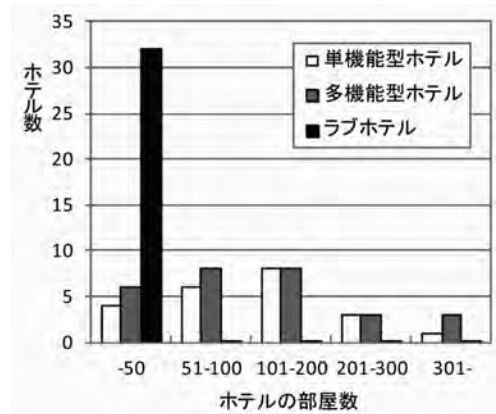


図3 部屋数でみる業態別ホテル数
 電子電話帳「ちず丸」の情報をもとに収集したデータにより作成

最低価格のランク別にホテル数を整理した図4をみても、業態間の差が著しい。まず、単機能型ホテルは低価格なもの多く、価格が上がるにつれてホテル数が緩やかに減少する。また、ラブホテルは、6千円以下の低価格帯が非常に多い。これらに対し、多機能型ホテルは6千円から1万2千円のものが多い。

以上のホテルの特性を業態別に整理すると、単機能

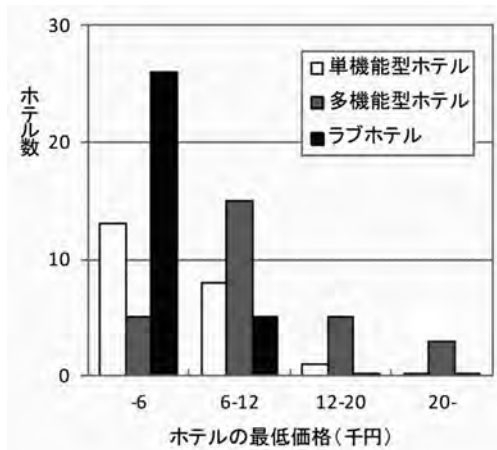


図4 最低価格でみる業態別ホテル数
電子電話帳「ちず丸」の情報をもとに収集したデータにより作成

型ホテルは中規模で宿泊価格の安いものが多いのに対し、多機能型ホテルは規模や価格の面で多様性に富む。一方、最も特徴的なものがラブホテルであり、小規模で宿泊価格の安いものが非常に多い。業態に応じたこのようなホテル間の特性の差は、立地の面にも影響するであろう。ここに、ホテル立地の空間分析を行うに際して、業態別に、さらには部屋数や最低価格に着目する理由がある。

Ⅲ ホテルの立地特性の空間分析

1. 分析方法

神戸市中央区におけるホテルの立地特性に関する空間分析を行うに際し、ArcGIS10.0が提供する空間解析ツールを利用し、以下の順に分析を行う。

まず、行政区画や鉄道などの神戸市中央区の空間情報を地図化する。次に、この地図に各ホテルの空間データを重ね合わせ、ホテルの立地状況を地図化する。なお、各ホテルの空間データには、部屋数や最低価格の情報も追加されている。また、各ホテルの立地地点の特性を検討できるよう、JR線の各駅から500m圏内、観光地、および商業地区を地図に示す。500mは徒歩で約6分の距離であり、駅からの移動負担が小さい範囲として取り上げた。そして、以上のデータが示された地図を通して、ホテルの立地状況を記述した後に、セントログラフィと最近隣指数を用いた空間分析を行う。以下では、杉浦(2003)を参照しながら、セントログラフィと最近隣指数の概要を整理する。

セントログラフィとは、空間的な点の散らばりの程度を測定する手法の総称であり、本稿では、平均中心と標準距離、標準偏差楕円を求める。平均中心は記述統計学の代表値の平均に対応するもので、各ホテルのX座標(経度に対応)とY座標(緯度に対応)のそれぞれの平均座標を求めることで得られる。次に、標準距離は記述統計学の標準偏差に対応し、前述の平均中心から各ホテルまでの距離の標準偏差を計算することで

得られる。この標準距離は、全方位に偏りなく点が分布する場合にはその散布度を適確に把握できるが、点分布に方向性の偏りがみられる場合、標準偏差楕円を適用する必要がある。標準偏差楕円とは、X座標、Y座標それぞれに標準偏差を求めることで得られる楕円のことである。ホテルが線状の細長い立地を示すと標準偏差楕円も細長いものとなり、その長軸の傾きから立地の方向性の偏りを検討することができる。また、各ホテルがX座標上とY座標上とのそれぞれで正規分布する場合、全ての点のうちの68%がこの楕円内に含まれる。また、これらの指標を求める際、点に重みを持たせることも可能である。

このセントログラフィは、各ホテルの立地状況を統計的に要約するものであるが、点分布パターンの3類型である凝集型、ランダム型、均等分散型のいずれに近いのかを判別することができない。この3類型の概要を整理すると、ある特定の範囲に多数の点が集中する場合は凝集型、対象範囲全域に均等に分散する場合は均等分散型、一部の範囲で凝集しつつも他では均等に分散するなどの凝集型とも均等分散型とも言えない場合がランダム型である。点分布パターンがこの3類型のいずれに近いのかを客観的に判定するものが最近隣指数である(杉浦2003、奥貫2008)。

最近隣指数は、以下のようにして求める。まず、現実分布する n 個の点について、各点の最近接点までの距離の r_i の平均値 r_0 を求める。次に、理論的なランダム分布を前提とした場合の n 個の点について、各点の最近接点までの直線距離の平均 r_E を求める。これらの値を用い、最近隣指数は r_E に対する r_0 の比(r_0/r_E)として求められる。現実の点パターン分布の r_0 が理論的なランダム分布の r_E と同じ値を取るときに最近隣指数は1となる。一方、全ての点が1地点に集中する完全な凝集型のときは $r_0=0$ となり、最近隣指数も0となる。そして、最も代表的な均等分散パターンが正六角形パターンを示すと考えた場合、最近隣指数は2.149となる。このように、最近隣指数は、完全な凝集分布を示す最小値0から、完全な均等分散分布を示す最大値2.149までの値をとる。

また、この最近隣指数では、完全ランダム分布との有意差を検定する必要がある(杉浦2003)。この検定には、平均0、分散1の標準正規分布を呈するZスコアを用いる。このZスコアは、ポアソン分布から導出される標準誤差に対する r_0 と r_E の差(r_0-r_E)の比で求めることができる。こうして求めたZスコアは、一定の有意水準のもとでの正規確率限界値と比較することで、帰無仮説の採択か棄却かが判断される⁸⁾。ただし、この統計量は、標準誤差をポアソン分布から導出するため、ランダム分布との有意差は検定できても、凝集分布や均等分散分布との有意差は検定できない。したがって、例えば最近隣指数が2に近い値をとり、かつランダム

分布との間に有意差があると判定されても、それは均等分布と判定されたことにはならず、分布パターンが均等分布に近いといえるにすぎない点に注意する必要がある(張2001)。

以上の手法を用いた本稿での分析方法を改めて整理する。はじめに、地図化を通してホテルの立地状況を把握する。その後、セントログラフィと最近隣指数を用い空間分析を行い、ホテルの立地状況を客観的な数値で把握する。以上の分析のステップは、ホテル全体に加え、業態別にも行う。ホテル全体の立地動向を把握した後に、その要因を探るべく、業態別に細分化した分析を行うのである。その後、以上の結果を踏まえ、神戸市中央区におけるホテルの立地要因はどのようなものであるのかを考察する。

なお、以上の分析を進めるに際し、ホテルを部屋数

や最低価格で加重したものについては、最近隣指数は求めている。加えて、点分布パターンの類型を判別する際に道路距離などのネットワーク距離を用いるネットワーク K 関数による分析が行われているが(森田2008、矢部2012)、本稿では、直線距離を用いた従来の手法を採用した。以上の観点を取り入れた分析は今後の課題であることを予めお断りする。

2. ホテル全体の立地

本節から神戸市中央区のホテル立地の空間分析を具体的に進めていく。はじめに、ホテル全体の立地特性について、全ホテルを同一の点として扱う分析を行った後、ホテルの部屋数や最低価格で加重した分析を行う。以上の分析の結果は図5に示した。

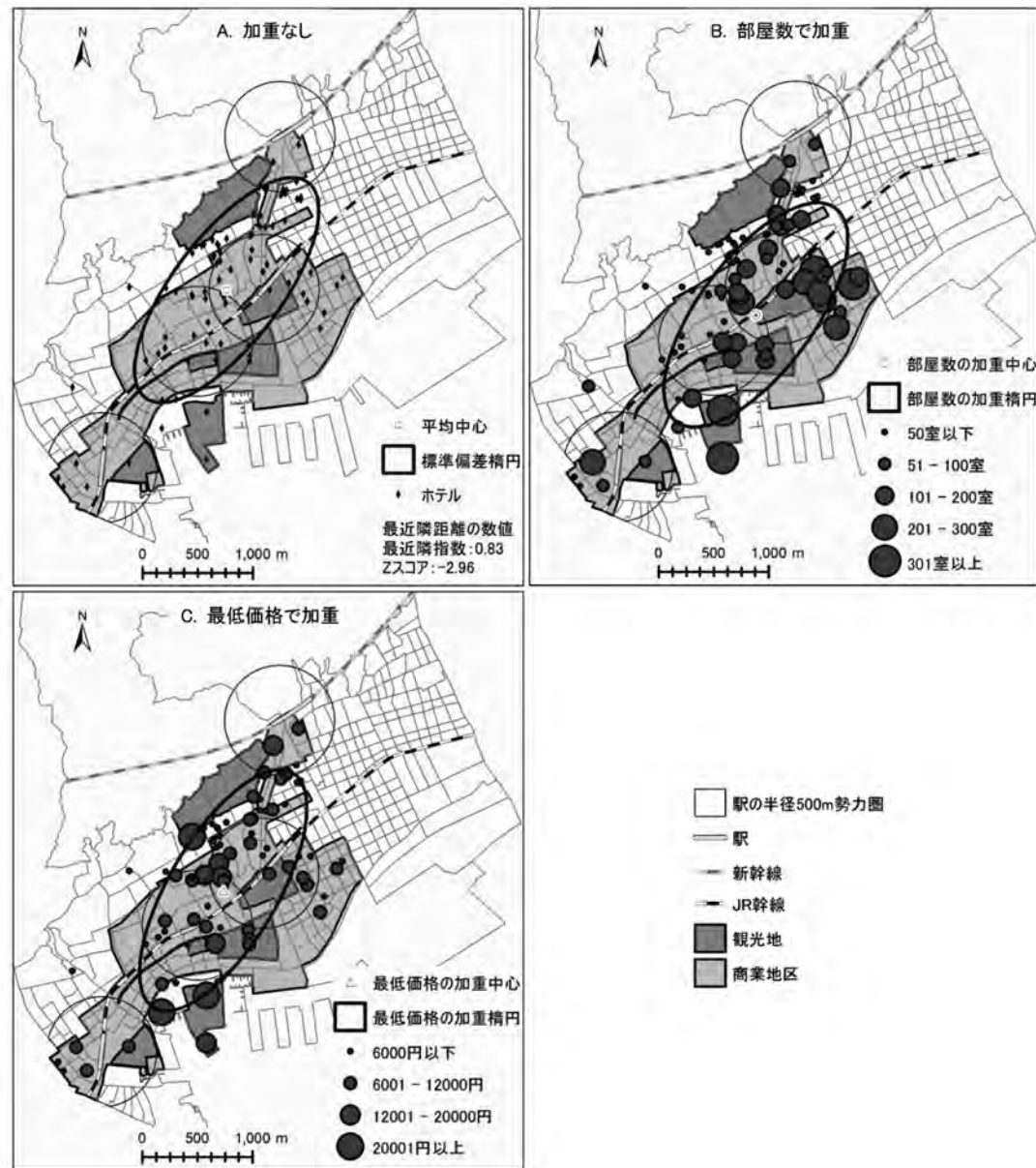


図5 神戸市中央区におけるホテル全体の立地状況

国土数値情報や『神戸市景観計画』を中心とする神戸市公開のデータと電子電話帳「ちず丸」の情報をもとに収集したデータにより作成

1) ホテル全体の立地

はじめに、加重前のホテル全体の立地状況を概観すると(図5-A)、図の上端にある新幹線の神戸駅から図左端の神戸駅の間広く立地する。とりわけ、ホテルが多く立地しているのは、新神戸駅から三ノ宮駅を経由して元町に至る、JR線北側の細長い地域である。一方、JR線以南では、三宮商業区の南東側、および旧居留地や海岸沿いの観光地などに散在している。

次に、地区の特性別にホテル全体の立地状況を整理すると、まず、駅から500m圏内では、三ノ宮駅と元町駅の勢力圏に立地するホテル数が多いのに対し、新神戸駅と神戸駅は少ない。一方、観光地に立地するホテル数は少ない。そして、商業地区には8割以上のホテルが立地するものの、地域差が大きく、三ノ宮駅より北側では多いのに対して南側では少ない。

以上の点について、空間分析に基づく数値で整理する。まず、ホテル全体の立地の平均中心は三ノ宮駅の西方約500mのJR線の北側に位置する。ホテル全体としてJR線より北側での立地が多い傾向を反映している。また、標準偏差楕円は、前述の平均中心から北東～南西方向に長軸を持つ細長い形状を示し、JR線の北側に東西に幅広くホテルが立地する状況が示されている。そして、最近隣距離法を用いてホテル全体の分布パターンを検討すると、最近隣指数が0.83、Zスコアが-2.96であり、凝集型に近い分布パターンを示す。JR線北側にホテルの集中地区が見出されるとともに、三ノ宮駅の南東でのホテルの集中が、地域全体としての凝集傾向を導いたのであろう。

2) 部屋数で加重したホテル全体の立地

はじめに、部屋数で加重したホテル全体の立地状況をみると(図5-B)、JR線の南側では、三ノ宮駅の東部やメリケンパークなどに規模の大きいホテルが多く立地するのに対し、規模の小さいホテルの多くがJR線の北側に集中していることがわかる。

次に、駅から500m圏では、ホテルの収容能力に明瞭な駅間の差が認められる。まず、三ノ宮駅の勢力圏には比較的規模の大きいホテルが多い。これに対して、元町駅の勢力圏に立地するホテルは、数が多いものの規模が小さい。そして、新神戸駅と神戸駅では、ホテル数が少ない上に規模も小さい。一方、観光地では、メリケンパークに大規模なホテルが2軒立地し、旧居留地などの他の観光地についても比較的規模の大きいホテルが多い。そして、商業地区をみると、JR線以北には規模の小さいホテルが多いのに対し、JR線以南では、数は少ないものの、チェーン展開を行う大規模なホテルが立地しており、収容力が大きい。

このような部屋数で加重したときのホテル全体の平均中心は、三宮商業地区の西端に位置する。部屋数で加重する前のホテル全体の中心からは南東方向に約250mほど移動している。一方、標準偏差楕円は、北東

～南西方向に長軸を持つ細長い形状を示し、加重前のものに比べ、平均中心の移動に伴って南に平行移動した。また、部屋数で加重した場合、加重前に比べて南に偏った立地傾向を示す。JR線以南では、三ノ宮駅の南東やメリケンパークなどに大規模なホテルが数多く立地することが数値上で示されている。

3) 最低価格で加重したホテル全体の立地

はじめに、最低価格で加重したホテル全体の立地状況をみると(図5-C)、メリケンパーク北部から北野の南部の間に立地するホテルで最低価格が高いことがわかる。これらを地区の特性別にみれば、4つの駅から500m圏内に位置するホテルは低価格のものが多く、三ノ宮駅と元町駅の勢力圏が重なる範囲の北部では、価格の高いホテルが集中している。

また、最低価格の高いホテルは観光地とその周辺に集中して立地する傾向が強い。例えば、メリケンパークとその近隣には宿泊価格の非常に高いホテルが立地する。また、南京町、旧居留地、北野の周辺に立地するホテルも宿泊価格が高い。一方、商業地区では全体的に低価格のホテルが多い。特に、JR線以北と三宮商業区以東で最低価格の安いホテルが多く立地する。

以上のような最低価格で加重したホテル全体の立地傾向について、その加重中心をみると、加重前のものに比べて100mほど南西に移動している。また、標準偏差楕円の長軸も、加重前のものに比べて南北方向への傾きをわずかに強めている。メリケンパークや北野などの観光地とその周辺に立地した最低価格の高いホテルが標準偏差楕円の移動とその長軸の回転に影響を及ぼし、南北方向への立地傾向を強めたといえる。

3. 業態別にみたホテルの立地

本節では、業態別にホテルの立地状況を検討する。この作業は、神戸市中央区におけるホテルの立地状況を考察するときの基礎となる。それぞれの立地状況や分析結果は図6に示した。

1) 単機能型ホテルの立地

はじめに、単機能型ホテルの立地状況を示した図6-Aをみると、三宮商業区を取り囲んで立地することがわかる。特に、三宮商業区の東側およびその北側から北野の南東角までの商業地区での集中度が高い。

次に、駅から500m圏でみると、三ノ宮駅と元町駅の圏内に立地するものが多いが、その大部分は三ノ宮駅に集中する。一方、新神戸駅と神戸駅の圏内に立地するものは少ない。また、観光地に立地するものも少なく、旧居留地と南京町に3軒立地するだけである。単機能型ホテルは商業地区内に立地し、その大部分は三宮商業区の周辺に集中しているのである。

以上のような単機能型ホテル全体の立地傾向について、空間分析に基づく数値で整理する。まず、単機能型ホテルの平均中心は三ノ宮駅に近く、その標準偏差

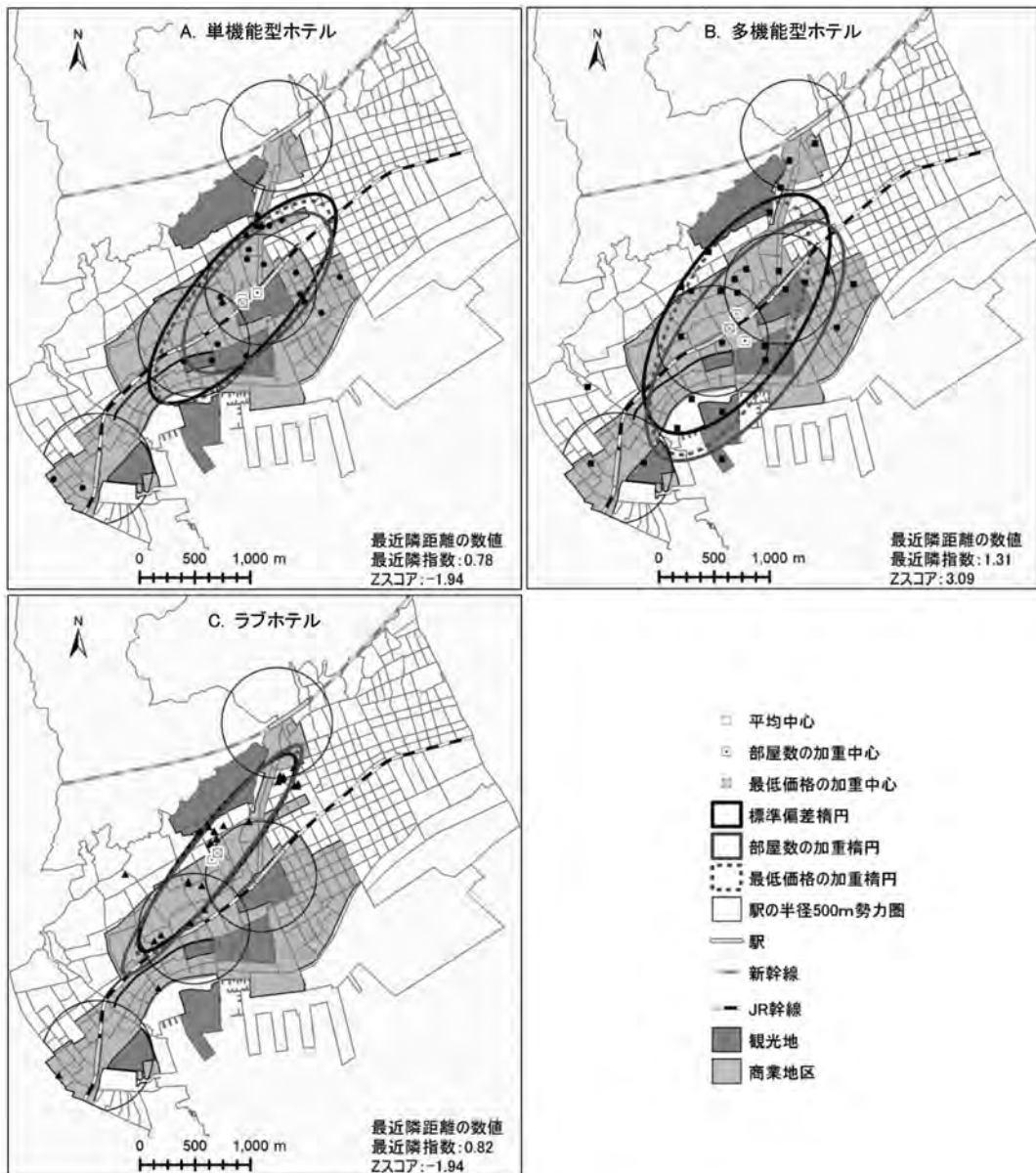


図6 神戸市中央区におけるホテルの業態別の立地状況

国土数値情報や『神戸市景観計画』を中心とする神戸市公開のデータと電子電話帳「ちず丸」の情報をもとに収集したデータにより作成

楕円は、北東～南西方向のJR線より若干南北方向の偏りを強めた長軸を持つ細長い形状を示す。また、最近隣指数が0.78、そのZスコアが-1.94であることから、凝集型に近い分布パターンを示すことが確認できる。単機能型ホテルは、三ノ宮駅近くを中心とするJR線に沿った細長い範囲に凝集しているのである。

次に、部屋数で加重したとき、その加重中心は、加重前の平均中心よりやや北東方向に移動して、三ノ宮駅と重なる位置にある。また、その標準偏差楕円の形状は、加重前の標準偏差楕円に近い方位上の偏りを持つが、その範囲は加重前のものより小さくなった。これは、規模の大きい単機能型ホテルが三宮商業区に集中して立地していることを示す。

そして、最低価格で加重したときの加重中心と標準偏差楕円は、加重前のそれらからわずかに南北方向の

偏りを強めただけである。単機能型ホテルは宿泊価格の安いホテルを中心とすることから、最低価格で加重したときと加重しないときとの差が小さいことを指摘できる。

2) 多機能型ホテルの立地

多機能型ホテルの立地状況を示した図6-Bをみると、その立地の範囲は単機能型ホテルより広いことを確認できる。具体的にみていくと、三ノ宮駅と元町駅から500m圏内に立地するものが多く、両者のホテル数も等しい。それに対し、新神戸駅や神戸駅の500m圏内や観光地に立地するものは少ない。

以上のような多機能型ホテルの立地傾向について、空間分析に基づく数値で整理する。まず、多機能型ホテルの平均中心は元町駅の北東約300mにあり、JR線からわずかに北に位置する。また、標準偏差楕円をみ

ると、長軸の方向や長さは単機能型ホテルのものとはほぼ一致するが、短軸は単機能型ホテルのものより長く、その面積も拡大している。加えて、最近隣指数が1.31、Zスコアが3.09をとることから、多機能型ホテルは、均等分散型に近い分布パターンを示す。このように、多機能型ホテルは、JR線の南北に均等に立地するとともに、新神戸駅500m圏の南端からハーバーランドの北側までを中心とする広い範囲に分散して立地しているのである。

また、多機能型ホテルの部屋数の加重中心は旧居留地の北にあり、加重前の平均中心から南へ大きく移動するとともに、部屋数で加重した楕円も南にずれており、海岸沿いのメリケンパークと三宮商業区の東部のところの間に傾いていることから、加重前の平均中心より南部に立地する多機能型ホテルの部屋数が北部に立地するものより大きいことが示されている。

そして、最低価格で加重した多機能型ホテルの立地傾向について、その加重中心は、加重前のものに比べて南西に移動している。また、最低価格の加重楕円の長軸も、加重する前のものに比べて、回転角度が小さくなり、楕円の南端が観光地のメリケンパークとハーバーランドの間に傾き、その北端が観光地の北野に移動する。これは、宿泊価格の高い多機能型ホテルが以上の両地区に多く立地することを示す。

3) ラブホテルの立地

ラブホテルの立地状況をみていくと(図6-C)、まず、北野の南と東にラブホテルの集中地区が存在するとともに、元町駅の500m圏に立地するものが多い。一方、神戸駅の500m圏に立地するものは少なく、観光地には立地しない。そして、JR線を基準とすると、その南側には1軒が立地するのみで、他はJR線より北側に立地し、南北差が大きい。

以上のようなラブホテル全体の立地傾向について、空間分析に基づく数値で整理する。まず、ラブホテルの平均中心は三ノ宮駅の500m圏の北西端となる北野の南に位置する。標準偏差楕円をみると、新神戸駅の南から元町駅の西までの狭い範囲を覆うにすぎない。また、最近隣指数は0.82、Zスコアが-1.94であることから、凝集型に近い分布パターンを示す。このように、ラブホテルは、狭い範囲に凝集して立地しているのである。

次に、部屋数で加重した中心は、加重前の平均中心より南西にわずかながらも移動している。一方、部屋数で加重した標準偏差楕円は、加重前のものに比べ、北東と南西の方向に拡大している。北野の南に立地するものの規模が相対的に小さいことが示されている。また、最低価格で加重した場合、その加重中心と標準偏差楕円は加重前のものとはほぼ重なっている。図3や図4でみたように、ラブホテル間での収容能力と価格の差は小さいのである。

IV 立地特性の考察、議論

前章での分析を通して、神戸市中央区におけるホテル全体、および業態別のホテルの立地特性を把握することができた。本章では、これまでの分析結果を整理しながら、ホテルの立地特性が生じた要因を考察する。

はじめに、単機能型ホテルは、三ノ宮駅の500m圏とその周辺に集中し、凝集型に近い分布状況を示していた。地区別に具体的にみていくと、三ノ宮駅の北から北野の南東までの狭い範囲に集中地区がある。この要因を考えると、1972年の新神戸駅の開業によって、新幹線を利用し、神戸市に観光やビジネス活動などで訪問する人々の利便性が高まったことを挙げることができる。加えて、この範囲は新神戸駅と神戸市の中心である三ノ宮とを繋ぐメイン道路や地下鉄路線とも重なっていることも重要であろう。

また、三宮商業区の東にも単機能型ホテルが集中している。これらのホテルのシングルルームの割合は約70%に達した。三宮商業区の東部や南部は業務ビルが立ち並んでおり、ビジネス客が利用しやすい場所になっているのである。同様のことが要因となって、元町駅周辺でも、シングルルームの多い単機能型ホテルが集中していると考えられる。

こうした立地状況に共通するのは、交通の利便性が高く、都市内で業務機能や商業機能が集中する地区から近いということである。この点は部屋数で加重した標準偏差楕円の範囲が三宮商業区を中心とする小さいものに縮小したことに現れている。加えて、最低価格で加重した標準偏差楕円と加重前のそれとの差が小さく、単機能型ホテルの客層が、廉価な宿泊施設を利用する傾向が強いこととも符合する。つまり、ターミナル駅近くや業務・商業施設が高度に集中する地区で、ビジネス客や観光客向けのシングルルームの供給量が多いのである。以上のような要因により、単機能型ホテルが凝集型に近い分布パターンを示すことにつながったと考えることができる。

次に、多機能型ホテルの立地について検討すると、その分布は広範囲に及ぶとともに、均等分散型に近い分布パターンを示した。多機能型ホテルの場合、相互に一定の距離を保ちながら、均等に立地するのである。こうした分散立地の傾向が生じた要因を考えると、まず、多機能型ホテルの経営では、宿泊サービスを業務の中心とするわけではなく、売上の半分以上を宴会、結婚式、会議、イベントなどの宿泊以外のサービスに依存していること(教材出版事業部編2004)に注目される。競争相手になる類似した業態のホテルとは一定の距離をとって商圈の重複を避けるとともに、立地も含めた施設・サービスの独自性を重視することが、分散的な立地につながるものと考えられるからである。

この施設やサービスの独自性という点と神戸市中央区の地理環境の特殊性との関係について具体的に検討

する(ニッコン事業開発部編1994、作古2002)。西洋スタイルのホテルは、異国情緒あふれる北野地区に立地するものが多いのに対し、快適な宿泊施設とともに宴会場や会議室を備えることを経営方針とするホテルはJR線の付近および業務地区に立地する。さらに、神戸港と海の景色が楽しめることを売り物とするリゾート的なホテルは、臨海部を選択する。このように、多機能型ホテルは、それぞれのスタイルや経営方針に相応しい雰囲気をもつ場所を選択して立地することから、分散立地の傾向が強まるのであろう。

そして、部屋数や最低価格で加重した標準偏差楕円が、加重前のものより臨海部に移動した。臨海部に立地したりリゾート的なホテルは、団体客を主要な顧客とすることから収容力が大きいうえに、港の景観を備えた高級ホテルとしてのイメージを重視することから、規模が大きく宿泊価格も高くなるのであろう。加えて、政策の規制と制限も重要である。具体的には、JR線以南、特に三宮商業区の南東部の容積率が高いのに対して、都市景観計画の規制により、北野とその周辺では高層ビルの建築が禁止されていることが、ホテルの収容能力に影響を及ぼしていることを指摘できる。

業態別の最後にラブホテルの立地特性を検討すると、北野の東と南および元町駅周辺を中心とする狭い範囲に多数のホテルが立地し、凝集型の分布パターンに近いことが検出された。こうした要因を考えると、まず、ラブホテルは集積することで、集客効果が非常に高くなることが挙げられる。あるホテルが満室であれば隣のホテルを訪れるというのがラブホテル利用者の特徴であるという(山内2009)。すなわち、ラブホテル間に相互依存関係があり、それが集中立地を生みやすいといえる。また、風俗業の法律や都市計画は、ラブホテルの立地場所を厳しく制限する。ラブホテルは風俗営業法で「店舗型風俗特殊営業」と位置づけられるため、学校に近い場所などに立地することができない(山内2009)。加えて、神戸の都市計画と地区計画条例による規制を受けて、多くの場所では風俗関係の経営が禁止される(神戸市都市計画総局2010、2011)。したがって、ラブホテルは立地選択の余地が小さく、立地可能な場所に凝集して立地することになるのである。

以上の点に加え、神戸市中央区の特性との関係で考えると、北野の東と南の集中地区は、メイン道路や商業の中心地から離れた住宅地に立地する。このような土地は地価が比較的安いことから、土地の入手が容易である。その上、ラブホテルは、ヨーロッパ風な外装が多いため、異国情緒あふれる北野に立地しても、景観の点からみると違和感がない。言い換えると、隠蔽性の高さやヨーロッパ風の外観により、北野にラブホテルが集中することになったのであろう。

また、ラブホテルの部屋数と最低価格の加重標準偏差楕円が重なるのは、まず、ラブホテルは小規模なも

のが多く宿泊価格の安いものを中心とすることに理由がある。これには、立地した場所に容積率の制限があること、ラブホテルでは20~30室程度の規模が最も経営効率がよいこと(山内2009)、そして相互依存関係と競争関係のなかでラブホテル間の最低価格の差が小さいことなどの要因がある。加えて、ラブホテルの料金システムが他の2業態のホテルと異なる点も重要である。一般に、単機能型ホテルや多機能型ホテルは宿泊を基本とするのに対し、ラブホテルは、2時間などの短時間で休憩サービスを利用することが多い。このような料金システムの差により、ラブホテルは低価格の小規模経営を中心とすることになり、それが前述した集中立地の背景となると考えることができるのである。

さて、以上のように、業態に応じたホテル立地の要因を考察してきた。つまり、ホテル全体を部分集合に細分化して考察してきたのである。最後に、これら業態別の考察を重ねあわせて考えることで、ホテル全体の立地特性の要因を整理する。

ホテル全体の立地状況は、三ノ宮駅西方を中心として、JR線の北側で東西に広い分布を示すとともに、凝集型に近い分布パターンを示した。これは、三ノ宮駅の500m圏とその近くに集中する単機能型ホテルと北野の南や東に多数立地するラブホテルの影響が強く現れていると考えることができる。こうした凝集性の強い業態のホテルの中に、多機能型が分散的に立地しているのである。

また、収容力の分布でみると、部屋数による加重中心は、加重前のものに比べて南側に移動するとともに、立地の範囲も、南北方向への広がりを強めた。これは、海岸沿いに立地する大規模な多機能型ホテル、および三ノ宮駅南東に立地するチェーン展開を行う大型の単機能型ホテルの影響が現れていた。ホテルの収容力では、JR線の南北での格差は縮小したのである。

最後に、最低価格で加重した場合、立地の中心が南西へと移動した。単機能型ホテルやラブホテルは宿泊料金の安いホテルが中心であるのに対し、メリケンパークに立地するリゾート型の多機能型ホテルの宿泊価格が非常に高く、その影響が強く現れている。

以上のように整理していくと、神戸市中央区におけるホテル立地の空間特性は、それぞれの業態が有する立地特性に加えて、神戸市中央区の特性が重なりあったものとして理解することができるといえよう。

V おわりに

近年の大都市では、ビジネス客や観光客など多様な訪問客が訪れるようになった。それに伴い、多種多様な宿泊施設が立地するようになった。こうした背景のなか、都市ホテル全体を対象とした立地分析は研究蓄積が薄かった。以上を踏まえ、本稿では、神戸市中央区のホテルを対象として、都市ホテルを業態別に分類

し、それぞれの立地に関する空間分析を行った。本稿の知見は以下のように整理できる。

まず、神戸市中央区では、単機能型ホテルが三ノ宮駅の500m圏とその近くに集中して立地すること、ラブホテルが北野の南や東に集中すること、そして、多機能型ホテルが散散的に立地することが確認された。また、ホテルの収容力や宿泊料金の分布をみると、海岸沿いに立地する大規模で多くの機能を有するリゾート型ホテルの影響が強く現れた。以上のような業態別のホテルの立地状況が重なり合っ、神戸市中央区におけるホテル全般の立地状況は、凝集型に近いパターンを示すとともに、神戸市中央区が有する地域別の特性も重要な要因と考えられることが確認された。

業態別にみたホテルの立地特性は、神戸市中央区以外の地域でも同様の傾向を示すものと考えられることから、一般性を有するであろう。加えて、地域的な特性が具体的な立地場所を決めていく要因となることが示された。こうした結果は、ホテル立地が有する一般性と地域的文脈との関係性の解明に向けたケーススタディとして有意義なものであろう。

最後に、本稿の限界とともに今後の課題を整理する。まず、本稿の対象は神戸市中央区だけである。ホテル立地の一般性の解明に向けては、さらなるケーススタディの蓄積が必要である。次に、分析手法として伝統的なものを採用したが、GISの発展にともない、空間分析の手法の開発が進んでいる。こうした新しい手法を用いた分析も今後は必要である。また、ホテルの業態別に立地分析を行い、それらの総体としてホテル全般の立地状況を考察したが、業態間の関係についての分析を行っていない。例えば、ラブホテルと多機能型ホテルとは、互いに隣接するのか遠ざけ合うのかという分析は行っていない。ホテル立地の業態間の関係は興味深い研究テーマの一つであろう。そして、空間分析そのものが抱える問題として、立地を含めたホテルの経営戦略を分析中に取り込むことが困難である。経営者の意思決定過程を考慮した研究の蓄積も欠くことのできない重要な課題である。

注

- 1) 神戸市都市計画総局「土地用途検索」<http://www.city.kobe.lg.jp/business/plan/search/index.html> (最終閲覧日2012年10月4日)
- 2) FeelKOBEBE「観光ガイドマップ」http://www.feel-kobe.jp/guidemap/data/kobe_1.pdf (最終閲覧日2012年10月4日)
- 3) 『第87回神戸市統計書』平成22年度版は以下のURLでダウンロードできる。http://www.city.kobe.lg.jp/information/data/statistics/toukei/toukeisho/22_toukeisho.html (最終閲覧日2012年10月2日)
- 4) この「ちず丸」は、本データの整理作業を行っていた2011年10月の時点では利用可能であったが、2012年10月に確認のため当ウェブサイトを閲覧しようとしたところ、サービ

スの提供を終了した後であり、当該サイトを閲覧することができなくなっていた。なお、「ちず丸」で神戸市中央区のデータを入手したサイトのURLは以下である<http://www.chizumaru.com/czm/tellist-28110.htm>

- 5) 岡部(1996)では、タウンページの住所データを空間データ化する方法が述べられているが、そこでは、アドレスマッチングの機能を介して経緯度の座標を得ている。一方、本稿で利用した「ちず丸」は、経緯度座標を直接入手出来る点で、データ処理が簡素化されている。
- 6) 海外における宿泊施設の種類システムは、1つ星や2つ星よりは4つ星、5つ星が良いという質の格付け(グレード付け)のシステムであるが、日本では同様の分類システムを導入することは困難である(山本・大内2011)。
- 7) 国土数値情報は、全国総合開発計画、国土利用計画、国土形成計画などの国土計画の策定や推進の支援のために、国土に関する様々な情報を整備、数値化したデータのことであり、行政区域、鉄道、道路、河川、地価公示、土地利用メッシュなど、国土に関する様々な情報が整備されている。これらのデータはインターネットを介して無料でダウンロードが可能であり、本稿でもダウンロードしたデータを利用した。国土数値情報のダウンロードサービスについては、以下のウェブサイト<http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/index.html> (最終閲覧日2012年10月2日)を参照されたい。また、国土数値情報など、ウェブサイトからダウンロードできる地理空間データの活用方法は、橋本(2011)で丁寧に解説されている。
- 8) セントログラフィや最近隣指数とその検定方法について、数式による表現も含めた具体的な内容は、杉浦(2003)を参照した。なお、ArcGISを利用した最近隣指数の求め方は高橋(2005)で解説されている。

文献

- 浅野敏久・フランク 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*60-4：281-301
- 石澤 孝・小林 博(1991)「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*43-1：30-40
- 浮田典良・香川貴志・古賀慎二・藤田武弘・松井順太郎(1987)「日本における宿泊施設(旅館、ホテル等)の分布とその変化」*立命館文学*502：24-55
- 岡部篤行(1996)「タウンページデータをGISデータとして利用した店舗立地の分析例」高阪宏行・岡部篤行編『GISソースブックデータ・ソフトウェア・応用事例-』古今書院
- 奥貫圭一(2008)「GISを活用した空間分析」*地学雑誌*117-2：324-340
- 教材出版事業部編(2004)『ホテル概論』ジェイティービー能力開発
- 古賀慎二(2003)「都市内部構造」*経済地理学会編『経済地理学の成果と課題 第VI集』*大明堂：207-217
- 神戸市都市計画総局(2010)『神戸市景観計画』http://www.city.kobe.lg.jp/information/project/urban/scene/img/kobecity_keikankeikaku.pdf (最終閲覧日2012年10月4日)
- 神戸市都市計画総局(2011)『神戸の都市計画』<http://www.city.kobe.lg.jp/information/project/urban/toshimp/toshimp-shuchi-for-look.pdf> (最終閲覧日2012年10月4日)
- 作古貞義(2002)『ホテル事業論』柴田書店
- 杉浦芳夫(2003)「点パターン分析」杉浦芳夫編『地理空間分析』朝倉書店：1-23
- 鈴木富之(2011)「東京山谷地域における宿泊施設の変容：一外

- 国人旅行者およびビジネス客向け低廉宿泊施設を対象に」
地学雑誌120-3：466-485
- 高橋重雄(2005)「商業の分析」高橋重雄・井上 孝・三條和博・
高橋朋一編『事例で学ぶGISと地域分析-ArcGISを用いて-』
古今書院
- 張 長平(2001)『地理情報システムを用いた空間データ分析』古
今書院
- 杜 国慶(2010)「都市観光に関する諸問題」立教大学観光学部紀
要12：49-57
- ニッコン事業開発部編(1994)『ホテル開発実務マニュアル』日本
コンサルタントグループ
- 橋本雄一(2011)『GISと地理空間情報-ArcGIS10とダウンロード
データの活用-』古今書院
- 松村公明(1991)「盛岡市中心市街地における宿泊施設の分布パ
ターン」地域調査報告13：175-189
- 松村公明(1993)「新潟市における宿泊産業の立地展開」地域調査
報告15：57-66
- 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
- 水上敬太(2009)「都市郊外における風俗宿泊施設の立地とパー
ト従業員の雇用システムの成立：京都南インターチェンジ付
近を例として」立命館地理学21：77-88
- 森田匡俊(2008)「ネットワーク*K*関数法におけるネットワーク
の詳細度の問題に関する研究」地理学評論81-4：179-196
- 矢部直人(2012)「「裏原宿」におけるアパレル小売店集積の形成
とその生産体制の特徴」地理学評論85-4：301-323
- 山内和美(2009)『ラブホテル経営戦略』株式会社週刊住宅新聞社
- 山本雅人・大内 東(2011)「宿泊施設の分類システムと自己評
価」人工知能学会誌26-3：272-279