

札幌市における宿泊産業の立地変化

—ホテルの営業許可・廃業申請データによるアプローチ—

A Change in the Location of Hotel Industry in Sapporo City: An Analysis by the New-Entry/Discontinuance Application Data of Hotel Business

今井 亜里紗*, 橋本 雄一**

Arisa IMAI* and Yuichi HASHIMOTO**

Abstract

This study aimed at clarifying the location change in hotels and the relationship between hotels and intra-urban structure in Sapporo. The data units of analyses were not buildings but companies of hotels and the study analyzed an operating start and discontinuance of hotel business. As a result, it turned out that many hotels of the Honshu capital came to be located in the whole central area in Sapporo. This fact showed that the characteristics as the branch economy came to be seen not only in basic industries but in support industries. Through the analyses, this study clarified the process, in which the dependence to the capital of other than Hokkaido became strong in the industry of Sapporo.

キーワード：ホテル，都市内部構造，事業所統計，クラスター分析，札幌市

Key words : hotel, intra-urban structure, establishment census, cluster analysis, Sapporo

I. はじめに

大都市に関する重要な研究課題の一つに、その内部における人口や諸機能の分布変化を解明することがある(森川, 1998; 富田・藤井, 2001; 橋本, 2001)。この課題に対して、これまで都心の空洞化、郊外化、人口の都心回帰など様々な動向が報告されている。例えば、冬季オリンピック開催および政令指定都市移行してからの札幌市については、橋本(2004, 2008)が都市計画基礎調査データなどによる分析から議論しており、都心部や主要交通機関沿線におけるオフィス、商店、高層住宅などの集中などに注目して上記動向を論じている。

このように、オフィスなど都市形成において基盤となる機能についての研究は多数蓄積されて

いるが、それをサポートするサービス産業などの機能の動向は、Marshall and Wood (1995)などで研究の必要性が指摘されているものの、これまでにあまり論じられておらず、その中でもホテルなど宿泊産業¹⁾に注目した研究は稀である。Murphy (1971)やHerbert and Thomas (1990)などの研究で古くから都心部のオフィス街や商店街の周辺に宿泊施設などが立地することは述べられているが、これらは都市の土地利用を議論する上での副次的な要素として宿泊産業を扱っているだけである。日本でも林(2002, 2004)が都市におけるサービス業の立地を議論しているが、ここでも宿泊産業については、都市全体における事業所や従業者の増減の分析が中心で、詳細な考察は

* 仙台市役所 / Sendai City, Japan

** 北海道大学大学院文学研究科 / Graduate School of Letters, Hokkaido University, Japan

行われていない。また、大塚（2007）は、都心部における大規模未利用地の転換を調査する中で宿泊施設を扱っているが、宿泊施設の立地特性などに関する考察には至っていない。

都市内部に立地する宿泊施設を中心的な分析対象とした研究は、石澤・小林（1991）、松村（1991、1993、1996）などがあり、これらは宿泊施設が有する宿泊以外の機能など、経営についても分析の対象としている。当該研究は、日本の宿泊産業に関する研究として貴重であるが、いくつかの課題を残している。

まず、宿泊施設の立地と、様々な都市機能の集合によって構築される都市内部構造との関係について解明することが課題として挙げられる。これは、橋本（2001）が指摘するように、都市内部における機能の立地は、個々の機能を単独に分析するだけでは理解が困難なことによる。そこで、異なる複数の機能が集積する中で、任意の機能の立地動向をみるため、宿泊施設の立地を、様々な都市機能との近接性に関する分析から理解することが必要である。

次に、宿泊施設の立地を静態的ではなく、動態的にみることが課題となっている。松村（1991、1993、1996）では、任意の時点に存在していた宿泊施設の立地については考察が行われている。しかし、宿泊施設の新規参入や撤退が目まぐるしく行われている都市内部では、既存研究のように、いくつかの時の断面をみる方法では把握しきれない場合がある。また、これら研究では、調査当時に立地している宿泊施設のみを対象としているものが多いが、それでは撤退した施設についての分析を行うことができない。そこで、宿泊施設の動向を詳細にみるために、参入や撤退についての情報を分析に加える必要がある。

さらに、個々の宿泊施設の経営資本についても分析に加えることも課題である。従来の研究だと、宿泊施設としての建物を分析対象としている場合が多い。しかし、建物が変化していなくてもその経営主体が変化している場合があり、そのような宿泊施設の属性と、立地を結び付けて考察することは、都市の内部構造に関する考察にとっても重要と考えられる。

以上の点を考慮し本研究は、札幌市を対象地域

として、経営資本（以後、資本と記す）別に宿泊産業の立地変化を明らかにした上で、それと諸産業との立地の関連性から、宿泊施設立地と都市内部構造との関係を解明することを目的とする。なお、その際には宿泊施設の建物を対象とするのではなく、経営主体を対象として、新たな営業への参入や撤退を、空間的視点で分析することにより、宿泊産業の都市内部における新陳代謝などを概観する。また、宿泊施設には、ホテル、旅館、簡易宿所など様々な形態のものがあるが、本研究は松村（1996）などの先行研究を参考にして、ホテルのみを分析の対象とする²⁾。

本研究の基本資料は、札幌市保健所が作成している『ホテル営業施設台帳一覧』である。これは、ホテルの営業開始や撤退に関する保健所への申請をまとめたものである。この資料には、1970年1月1日から2009年4月26日までの営業施設と廃止施設に関して「施設名称」、「施設所在地」、「開設者名」、「代表者肩書」、「代表者名」、「開設者住所」、「許可年月日」、「廃止年月日」、「客室数」、「定員」が記されている。この資料により、1970年における既存のホテルと、それ以降の参入および撤退を把握できる³⁾。

分析では、まず対象地域におけるホテルの立地展開を資本ごとに概観し、さらに都心部の地下鉄駅からの距離と関連させてホテル立地の変化をみる。これにより、橋本（2008）などで述べられているような札幌市都心部における商業機能の地下鉄駅周辺への集積と、ホテル立地との対応を検討することができる。次に、統計区別にホテルのデータを集計し、その地区に対してクラスター分析を施すことで、ホテルの特性からみた地域分類を行う。なお、ここでは、ホテルの新規参入や撤退などを考慮し、都市内部におけるホテル機能の新陳代謝も検討できるようにデータを作成する。さらに、事業所統計の統計区別データに対してもクラスター分析を施して事業所全体を要素とした地域分類を行い、その分類結果とホテル分類の結果とを重ね合わせて、両者の関係を考察する。最後に、以上の結果を総括し、大都市における宿泊産業の立地展開と、都市内部構造との関係を、資本などに注目して解明する。

なお、従来の研究で行われているような、施設

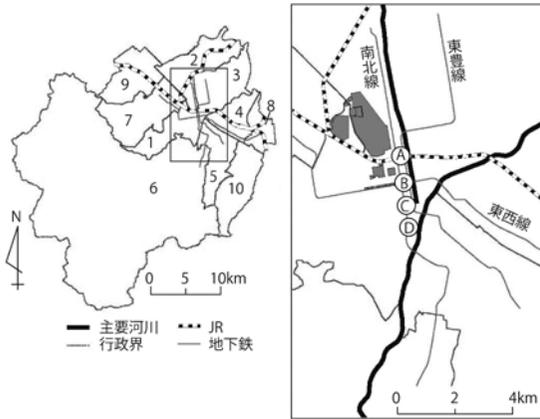


図1 研究対象地域

1：中央区，2：北区，3：東区，4：白石区，5：豊平区，6：南区，7：西区，8：厚別区，9：手稲区，10：清田区，A：札幌駅，B：大通駅，C：すすきの駅，D：中島公園駅。

のもつ宿泊以外の機能や宿泊客に関する分析は、撤退したホテルに関して行うことが困難である。本研究では、撤退したホテルも分析を行うため、これら経営内容については扱わず、今後の課題とする。

本研究の調査対象地域である札幌市は、1972年に政令指定都市に移行し、同年には当市で第11回冬季オリンピックが開催された(図1)。その前年の1971年には地下鉄南北線が北24条駅から真駒内駅まで開通し、その沿線にホテルが多数立地し、特に中島公園駅周辺には大規模ホテルが立地した。それ以後、札幌市の交通インフラは整備が進み、1976年に地下鉄東西線(琴似駅～白石駅)が開業、1978年に地下鉄南北線(北24条駅～麻生駅)、1982年に地下鉄東西線(白石駅～新札幌駅)が延長開業、1988年に地下鉄東豊線(栄町駅～豊水すすきの駅)が開業、1994年に地下鉄東豊線(豊水すすきの駅～福住駅)、1999年に地下鉄東西線(琴似駅～宮の沢駅)が延長開業している。この地下鉄沿線には、オフィス、商店、高層住宅などが集中しつつあり、札幌市において土地利用変化の著しい地域と

なっている(橋本, 2004, 2008)。なお、本研究では、これら交通インフラの整備状況に注目し、さらに堤(2004), Teraya(2007), Tsutsumi(2007)など札幌市都心部の土地利用に関する研究成果を参考として考察を行う。

II. 札幌市における宿泊施設の立地展開

本研究では、まず札幌市におけるホテルの立地変化を概観するため、『ホテル営業施設台帳一覧』における新規営業申請を資本別・期間別に集計する。なお、ここでは、時代背景などを考慮して、1970年代および1980年代(1970～1989年)、1990年代(1990～1999年)、2000年代(2000～2009年)という3期間を設定する。ここで、1970～1980年代は、札幌市が政令指定都市となり、冬期オリンピックが開催されてから地下鉄3線が開通(東西線と東豊線の一部は延伸前)するまでの期間である。続く1990年代は、地下鉄東西線と東豊線の延伸がされて現在の状態となり、札幌市を東西に横切る高速道路(札樽道)が開通した期間である。また、この時期にはバブル経済期とその後の不況期が含まれ、景気の変動が著しい時期である。2000年代は、都心部の再開発が活発になった期間であり、この時期には人口の都心回帰が顕著にみられる(沼田, 2006)。ここでは資料の「開設者住所」をデータとし、札幌資本、北

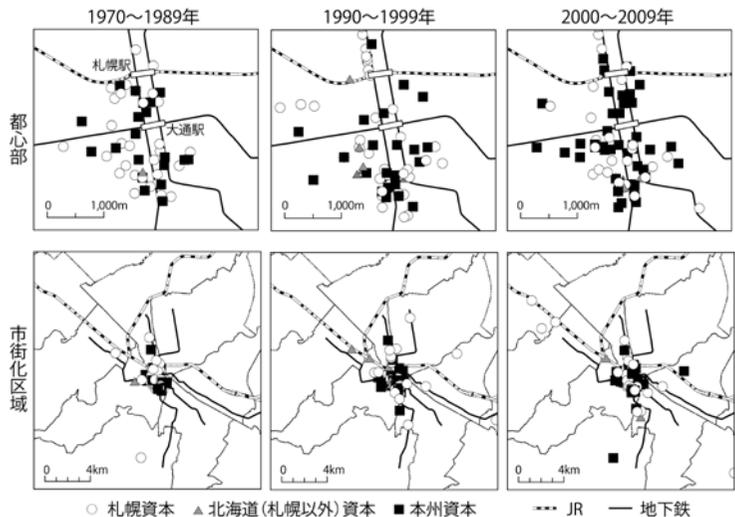


図2 新規営業ホテルの資本別分布

札幌市保健所『ホテル営業施設台帳一覧』により作成。申請者の所在が不明のものを除く。

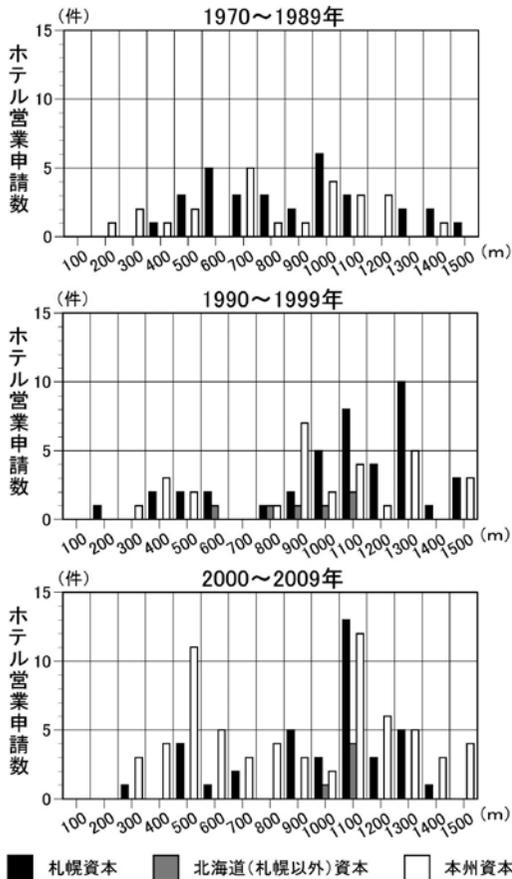


図3 大通駅からの距離別ホテル営業申請数
札幌市保健所『ホテル営業施設台帳一覧』により作成。申請者の所在が不明のものを除く。

北海道資本（札幌市を除く）、本州資本に分類し、資本所在不明のものは分析から除外する。

図2をみると、全年次を通じて地下鉄大通駅付近の都心部を取り囲むようにホテルが立地し、1970～1980年代には大通駅から南側で、1990～2000年代には都心部の南北に位置する札幌駅、すすきの駅、中島公園駅付近で、新規立地したホテルが多い。これを資本別にみると、1970～1980年代には札幌資本と本州資本で、あまり分布の違いはない。しかし、1990年代には、札幌駅北側に札幌資本のホテル、大通駅以南に本州資本のホテルが集中するようになり、すすきの駅周辺では北海道資本のホテルも新たに立地するなど地域的な偏りがみられる。それが、2000年代には、札幌駅付近で本州資本のホテルが増加し、大通駅とすすきの駅の間でも札幌資本であったホテルが

本州資本に変わっている。なお、その中には本州の同一資本が複数のホテルを新規に立地させる例などが含まれている。この結果は、ホテルが都心部を取り囲むように分布することに変化はないものの、経営に関しては新規参入や撤退が行われることを示している。

次に、立地の特徴を資本別に明確にするために、都心部の主要駅である地下鉄大通駅を中心とする1,500 m圏の境界データを100 m間隔で設定し、都心からの距離とホテル立地との関係を見る。なお、この1,500 m圏の境界データは、GISにより駅を中心として発生させたバッファを用いて、距離帯別に、各年次で営業しているホテルの申請数を集計する。

図3をみると、1970～1980年代には多くの地域で札幌資本のホテルが本州資本のホテルより多く、1990年代には1,000～1,300 mの圏域で札幌資本のホテルの伸び大きい。また600～1,100 mまでの圏域で北海道資本（札幌以外）のホテルの立地もみられる。しかし、2000年代になると、ほとんどの圏域で本州資本のホテルの方が、札幌資本のホテルより多くなり、特に500 mと1,100 mの圏域で本州資本の伸びが大きい。

さらに、都心部内のホテルの立地動向をより詳細に分析するため、都心部の主要駅である地下鉄札幌駅、大通駅、すすきの駅、中島公園駅の4駅から500 mの圏域を設定し、その内部でのホテルの立地動向をみる⁴⁾。

図4をみると、1970～1980年代には札幌駅、すすきの駅、中島公園駅では、札幌資本のホテルの方が本州資本より多いが、大通駅周辺では本州資本のホテルのみがみられる。1990年代になると、大通駅や中島公園駅で札幌資本のホテルが増加し、すすきの駅周辺では本州資本のホテルが札幌資本より増加している。2000年代には、すべての圏域で本州資本のホテルが、札幌資本を上回っており、特に札幌駅や中島公園駅周辺で伸びが大きい。このような変化とあわせて、札幌市におけるホテルの重心は、1970～1980年代には都心に近い地域、1990年代には大通駅より南側、2000年代には大通駅より北側の札幌駅付近と移動している。

以上のような動向の背景として、まず景気の影

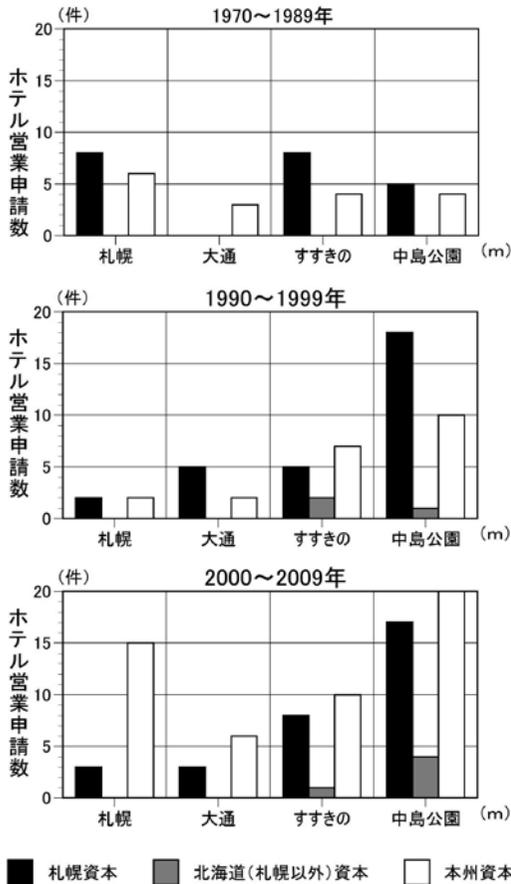


図4 主要駅からの500 m圏におけるホテル営業申請数
札幌市保健所『ホテル営業施設台帳一覧』により作成。申請者の所在が不明のものを除く。

響が考えられる。比較的景気が良かった1970～1980年代にかけては、都心部から離れたところにもホテルの建設が進められたが、1990年代および2000年代には景気が悪化し、交通の便が悪く収益性の少ない都心から遠い場所よりも、集客力の大きな都心部でのホテル経営を指向する傾向がみられる。また、地方経済の長引く不況により、札幌資本ホテルが経営難に陥り、本州資本のホテルによる買収が進んだことも、上記結果と関係していると思われる。次に、JR札幌駅周辺部の再開発が、特に2000年代の都心部におけるホテル立地に関係していると考えられる。2003年3月にオープンしたJRタワーをはじめとして、大丸百貨店、ヨドバシカメラ、ビックカメラ、紀伊国屋書店などの大型商業施設が札幌駅周辺に進出したことで、人の流れや経済の重心が都心部の北部

に移動しつつある(鈴木・駒木, 2006)。この動きに対応して、鶴田(2000)が指摘するように、宿泊産業などの重心もシフトしたと思われる。

Ⅲ. ホテルの特性による地域分類

本章では、規模、資本、営業許可年、廃業年など個々のホテルの属性データに注目し、それによって都市内部の地域分類を行うことで、これまでに概観したホテルの立地をより詳細に分析する。この地域分類のために、ここでは統計区別にホテルのデータを集計し、その地区に対してウォード法クラスター分析を施すことで、ホテルの特性からみた地域分類を行う。単位地区としては、この後に行う事業所統計の分析結果と比較検討することができるように、平成13年事業所統計の統計区を用いる。なお、この統計区の中で、対象期間内にホテルが立地したもののみを分析の対象とする。

クラスター分析のためのデータ作成は以下のように行う。まず、個々のホテルに、それぞれが立地する統計区の番号を属性として付加する。次に、表1に示したように一部屋あたりの定員、総定員、資本、許可年、廃業年という5つの指標から21

表1 クラスター分析に用いるホテルの属性項目

記号	項目
A1	一部屋あたりの定員(人):0.0~1.0
A2	一部屋あたりの定員(人):1.1~1.5
A3	一部屋あたりの定員(人):1.6~2.0
A4	一部屋あたりの定員(人):2.1~3.0
A5	一部屋あたりの定員(人):3.1~
B1	定員(人):1~50
B2	定員(人):51~100
B3	定員(人):101~250
B4	定員(人):251~500
B5	定員(人):501~
C1	札幌資本
C2	北海道(札幌以外)資本
C3	本州資本
C4	資本所在不明
D1	許可年:1970~1989年
D2	許可年:1990~1999年
D3	許可年:2000~2009年
D4	許可年次不明
E1	存続中
E2	廃業年:1997~1999年
E3	廃業年:2000~2009年

属性項目を設定して、統計区別・属性項目別の申請数を集計する。これにより、ホテル数を要素とし、行に事業所統計の統計区、列にホテル属性に関するカテゴリーを配した119行25列の地理行列が作成される。なお、このデータでは、経営主体を集計単位とするため、同一の建物であっても経営主体が変わった場合には、その経営主体の数だけデータに加算される。

このデータにクラスター分析を施し、情報損失量を考慮して、9つのクラスターに分類する(図5)。なお、このホテルの特性により統計区を分類したクラスターの結果を、本研究ではホテルクラスターと呼び、以後HCLSと記す。

各クラスターの特徴みると、HCLS 1には62統計区が、HCLS 2には27統計区が含まれ、いずれも多く多くの地区が属している。これらには、定員101～250人の中規模ホテルが多いこと、札幌資本が本州資本よりやや多いこと、許可年次が比較的古いということなどの共通性がみられる。しかし、HCLS 2は1990年代から廃業ホテルが多いが、HCLS 1は2000年代になってから急に廃業ホテルが多くなっている。

次にHCLS 3には4統計区が、HCLS 4には10統計区が属し、いずれも本州資本のホテルが多いことが特徴である。ただし、HCLS 3は中規模ホテルが多いが、HCLS 4は定員500人以上の大規模ホテルが多いという違いがある。なお、HCLS 3は1990年代に廃業が多いのに対し、HCLS 4は2000年代の廃業が多くなっている。HCLS 5は7統計区が含まれ、中規模で札幌資本のホテル数が卓越し、1990年代に多くのホテルが廃業している。

HCLS 6には3統計区が、HCLS 8には2統計区が含まれ、札幌資本のホテルが本州資本のホテルより多いことや、小規模のホテルが多いことが類似している。しかし、HCLS 6よりもHCLS 8の方が規模は小さい。なお、HCLS 8は、現在存続しているホテルがない。

HCLS 7には3統計区が、HCLS 9には1統計区が属し、札幌資本が本州資本より多いことや、中規模ホテルが多いことが似ている。しかし、HCLS 9よりHCLS 7の方が最近許可されたホテルが多い。なお、HCLS 7、HCLS 8、HCLS 9は、

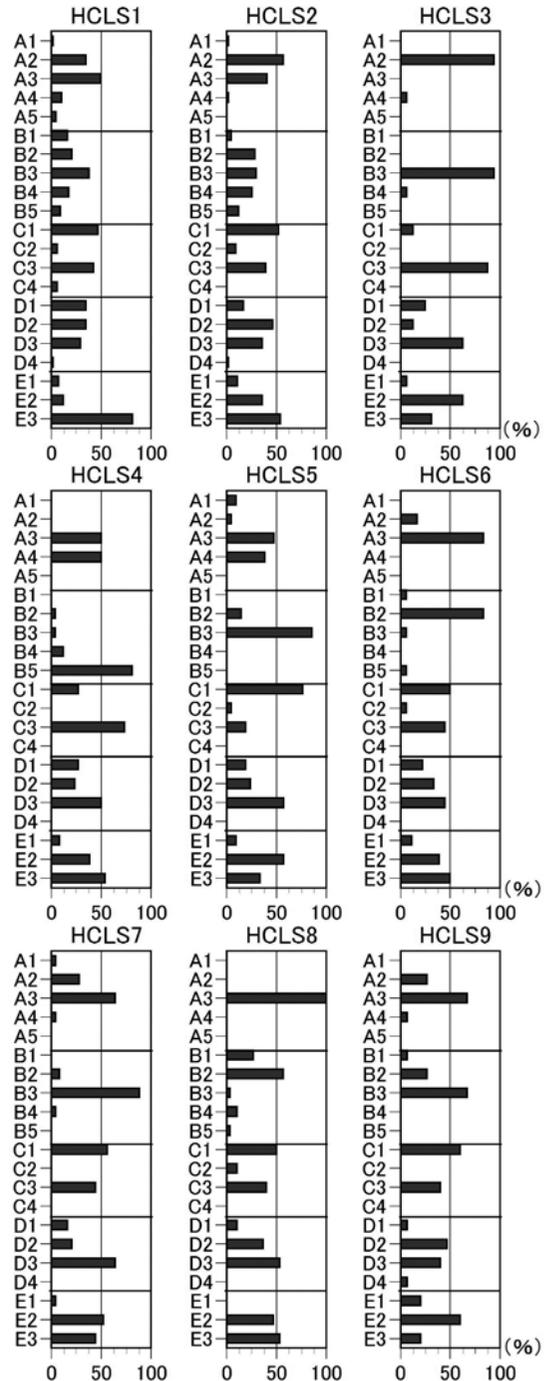


図5 ホテルクラスター別申請数の平均値
 グラフは各クラスターにおけるA1～A5の合計値、B1～B5の合計値、C1～C4の合計値、D1～D4の合計値、E1～E3の合計値をそれぞれ100とした場合の比率として表示。

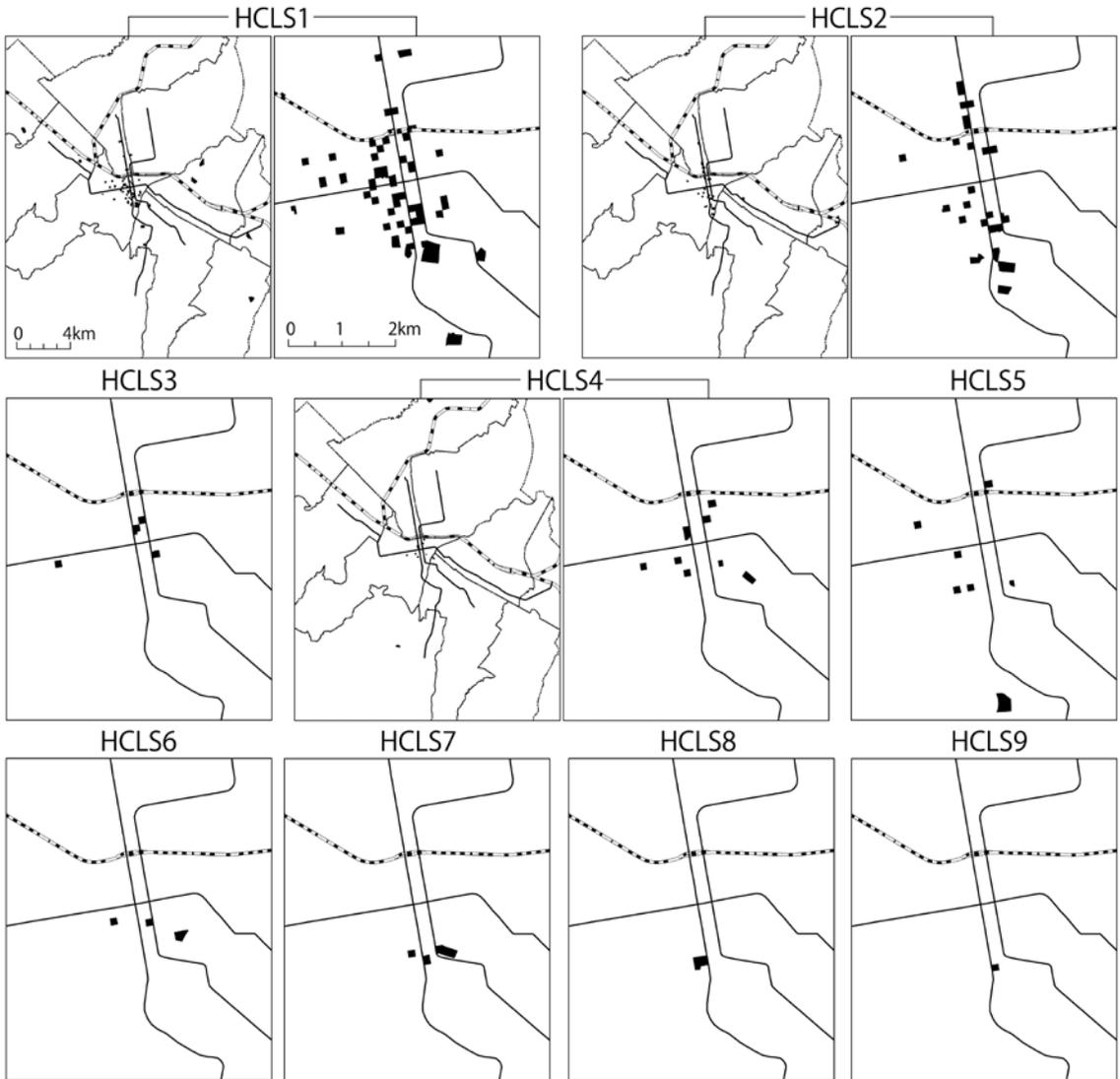


図6 ホテルクラスター別の統計区分布

HCLS 1～HCLS 9は図5に該当。HCLS 1, HCLS 2, HCLS 4は左図が市街化区域, 右図が都心部。

属する統計区が少なく、ホテルの新規参入や撤退の著しいことが特徴である。

ここで、各クラスターに属する地区の分布をみると（図6）、ほとんどの統計区は都心部とその周辺に位置しており、郊外にはあまり分布がみられない。その中で、HCLS 1の統計区は全体に広く分布し、HCLS 2の統計区は都心部から少し離れた場所に多い。HCLS 3の統計区は都心部、HCLS 4の統計区はその周りに存在し、HCLS 5の統計区は都心部から離れた場所に多い。また、HCLS 6の統計区は都心部の中心に近く、HCLS

7, HCLS 8, HCLS 9の統計区は都心部より南側に少し離れた中島公園近くに分布している。これにより、本州資本のホテルで中規模のものは都心部、大規模のものは都心部周辺に広がっていることがわかる。また、札幌資本のホテルが、都心部西側にあって本州資本とは異なる立地を示していることや、小規模や中規模の比較的古いホテルが、地下鉄南北線に沿って都心部の北側と南側に分布していることも読み取れる。さらに、都心部を詳細にみると、札幌駅周辺には古くに許可された中規模のホテルが多く、大通駅からすすきの駅にか

けては近年許可された本州資本の中規模および大規模ホテルが多くみられる。都心部の南側に位置する中島公園駅周辺には札幌資本と本州資本のホ

テルが同程度に分布しているが、入れ替わりが盛んであることがうかがえる。

IV. 都市内部の事業所と宿泊施設の関連性

1. 事業所の立地による地区分類

前章ではホテルの特性により地区分類を行った。本章では、対象地域における事業所すべてを対象として、その立地特性により地区分類を行い、この結果と前章の結果を組み合わせ、ホテルの立地展開と都市内部構造との関係について考察する。

ここではデータとして平成13年事業所統計における産業別（大分類）・従業者規模別の従業者数を用いる。前章で行ったホテルの分析では、新規経営主体の参入や撤退を集計レベルで検討し、経営主体の入れ替わりにより都市の新陳代謝を論じるという狙いから、データを時系列的なものとして作成していない。そのため、この結果と対応させるために、事業所統計に関しても単年次データによる分析を行う。なお、ここでは総務省のWEBサイトからダウンロードできる事業所統計（小地域）のうち最新のものを採用する。

本研究では、このデータから従業者数を要素とし、列に事業所統計の119の単位地区、行に業種および従業員規模に関する14項目を配した行列を作成する（表2）。このデータにクラスター分析を施し、情報損失量を考慮して、12の事業所クラスターに分類する（図7）。なお、この事業所の特性により統計区を分類したクラスターの結

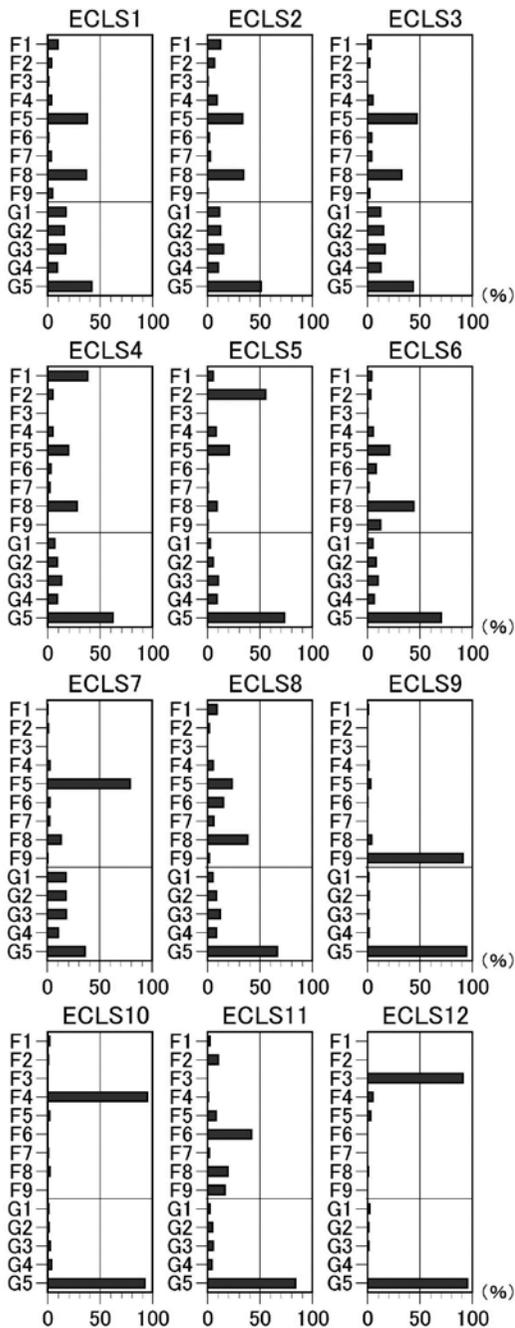


図7 事業所クラスター別従業者数の平均値
グラフは各クラスターにおけるF1～F9の合計値、G1～G5の合計値をそれぞれ100とした場合の比率として表示。

表2 クラスター分析に用いる事業所統計項目

記号	項目
F1	建設業
F2	製造業
F3	電気・ガス・熱供給・水道業
F4	運輸・通信業
F5	卸売・小売業・飲食業
F6	金融・保険業
F7	不動産業
F8	サービス業
F9	公務(他に分類されないもの)
G1	従業者数:1~4人
G2	従業者数:5~9人
G3	従業者数:10~19人
G4	従業者数:20~29人
G5	従業者数:30人以上

果を、本研究では事業所クラスターと呼び、以後ECLSと記す。

各クラスターの特徴みると、ECLS 1には3047統計区、ECLS2には2003統計区といずれも多く
の地区が属する。両クラスターとも、卸売・小売業・飲食業やサービス業が多いが、ECLS 1よりECLS 2の方が、若干従業員規模の大きいものが多い。また、183統計区が含まれるECLS3も同様の傾向を示すが、ECLS 1やECLS 2よりも卸売・小売業・飲食業の値が高い。

ECLS 4には46統計区が、ECLS 5には33統計区が、ECLS 7には20統計区が含まれ、いずれも従業員規模は30人以上の大規模なものが最も多い。なお、ECLS4は建設業、ECLS5は製造業、ECLS 7は卸売・小売業・飲食業の多いことが特徴である。

ECLS 6には44統計区が、ECLS 8には16統計区が属し、いずれもサービス業や卸売・小売業・飲食業の値が高く、従業員規模は30人以上の大規模なものが多い。ただし、ECLS6は公務（他に分類されないもの）が高く、ECLS 8は金融・保険業が高いことが異なる。

ECLS 9は2統計区、ECLS 10とECLS 11は3統計区、ECLS 12は1統計区と、これらのクラスターは属する地区数が少ない。なお、ECLS9は公務、ECLS 10は運輸・通信業、ECLS 11は金融・保険業、ECLS 12は電気・ガス・熱供給・水道業の値が卓越していることから、当該クラスターは専門的な地区によるものと考えられる。

各クラスターに属する地区の分布をみると（図8）、都心部とその周辺が細かく分類され。都心部周辺から郊外にかけては、ほとんどECLS 1とECLS 2の統計区が分布している。都心部周辺においては、ECLS 2の統計区が都心部を取り囲むように位置し、さらに、その外側を取り囲むようにECLS 1の統計区が分布している。また、ECLS 3の統計区は都心部の地下鉄駅に近接しており、ECLS4の統計区は都心部周辺に、ECLS5の統計区は郊外に点在する傾向にある。ECLS 6、ECLS 7、ECLS 8は都心部にほぼ集中しており、ECLS 6は大通より北側、ECLS 7は大通より南側に多い。ECLS 8も大通より北側に多いが、ECLS 6よりも都心部に集中している。また、属

する地区数の少ないECLS 9とECLS 10は都心部と郊外に分布し、ECLS 11は都心のほぼ中心である大通駅周辺、ECLS 12は大通駅の東側にみられる。

以上のことから、卸売・小売業・飲食業の事業所とサービス業は、交通アクセスの良い場所から郊外にかけて、大規模な集積から小規模なものになっていることがわかる。また、建設業や製造業は郊外の一部地域に集中し、都心部では大通駅より北側に金融・保険業やサービス業、南側に卸売・小売・飲食業が卓越することが読み取れる。

2. ホテルクラスターと事業所クラスターとの関連

最後に、これまでに設定したホテルクラスターと事業所クラスターとを組み合わせ、どのような特徴のホテルが、どのような事業所に近接して立地しているのかを明らかにする（図9）。そのために、事業所クラスター別・ホテルクラスター別に統計区数を算出する。なお、事業所クラスターのECLS 6、ECLS 9、ECLS 10、ECLS 12にはホテルは立地していないため、本分析から除外する。

事業所クラスターの中で最も多くの統計区が属するのは、おもに都心部を取り囲む地区に分布し、卸売・小売業・飲食業やサービス業が多いECLS 2である。ここには、ホテルクラスターの中でも札幌資本と本州資本の中規模ホテルを中心とし廃業が多いHCLS 1とHCLS 2の統計区が数多く含まれる。また、この事業所クラスターには、本州資本の大規模ホテルが多いHCLS 4、札幌資本の中規模ホテル数が卓越し1990年代に多くのホテルが廃業しているHCLS 5、札幌資本の小規模ホテルが多いHCLS 6とHCLS 8、最近許可された札幌資本と本州資本の中規模ホテルが多いHCLS 7の統計区も属している。

ECLS 2に次いで多くの統計区が属する事業所クラスターは、都心部の地下鉄駅周辺に分布し、卸売・小売業・飲食業が集中するECLS3である。ここでも、ホテルクラスターの中でHCLS 1とHCLS 2の統計区が多く属し、その他にも本州資本の大規模ホテルが多いHCLS 4、札幌資本の小規模ホテルが多いHCLS 6とHCLS 8、札幌資本の中規模ホテルが多いHCLS 9の統計区が属して

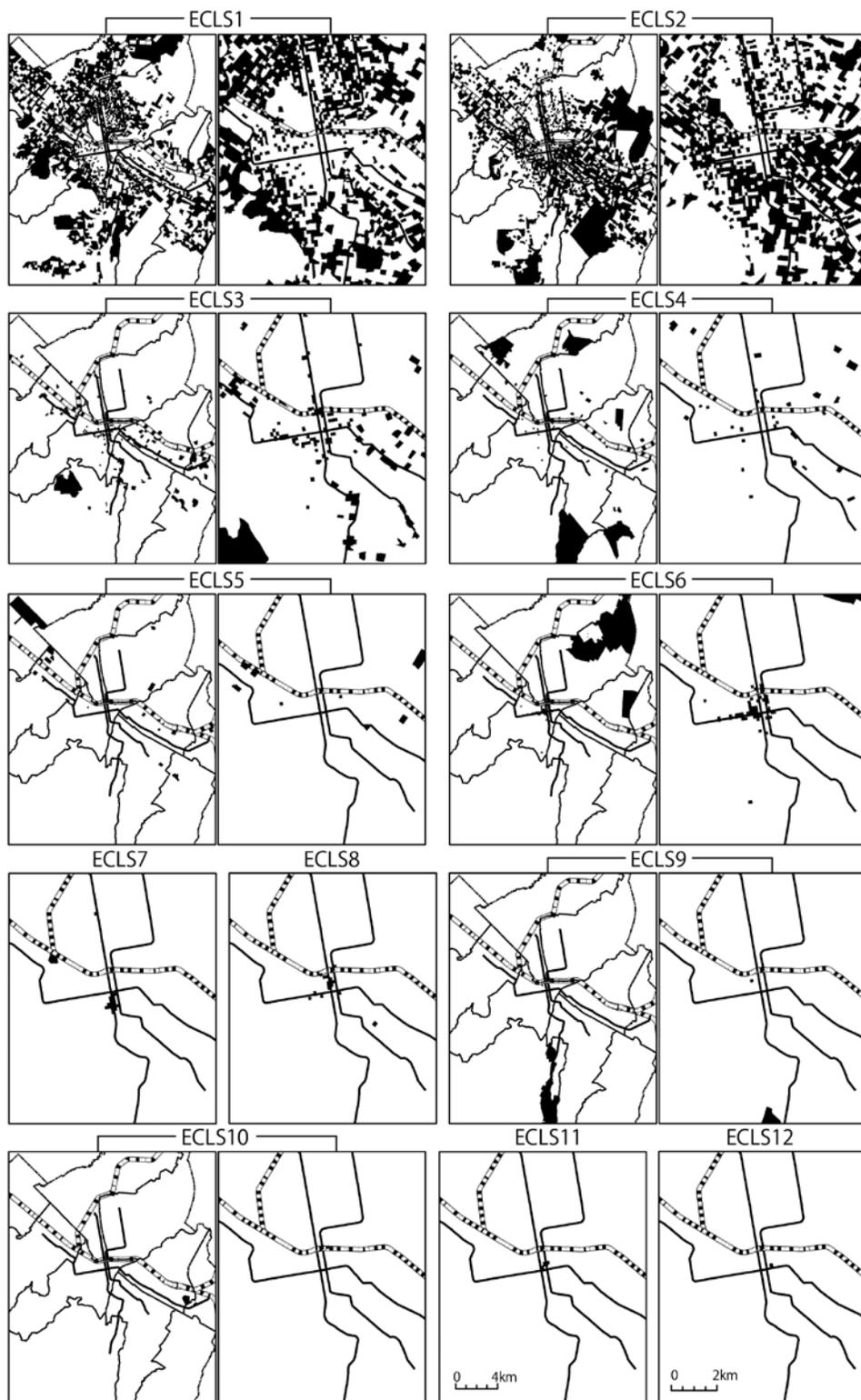


図8 事業所クラスター別の統計区分布

ECLS 1～ECLS 12は図7に該当。ECLS1～ECLS6, ECLS9, ECLS10は左図が市街化区域, 右図が都心部。

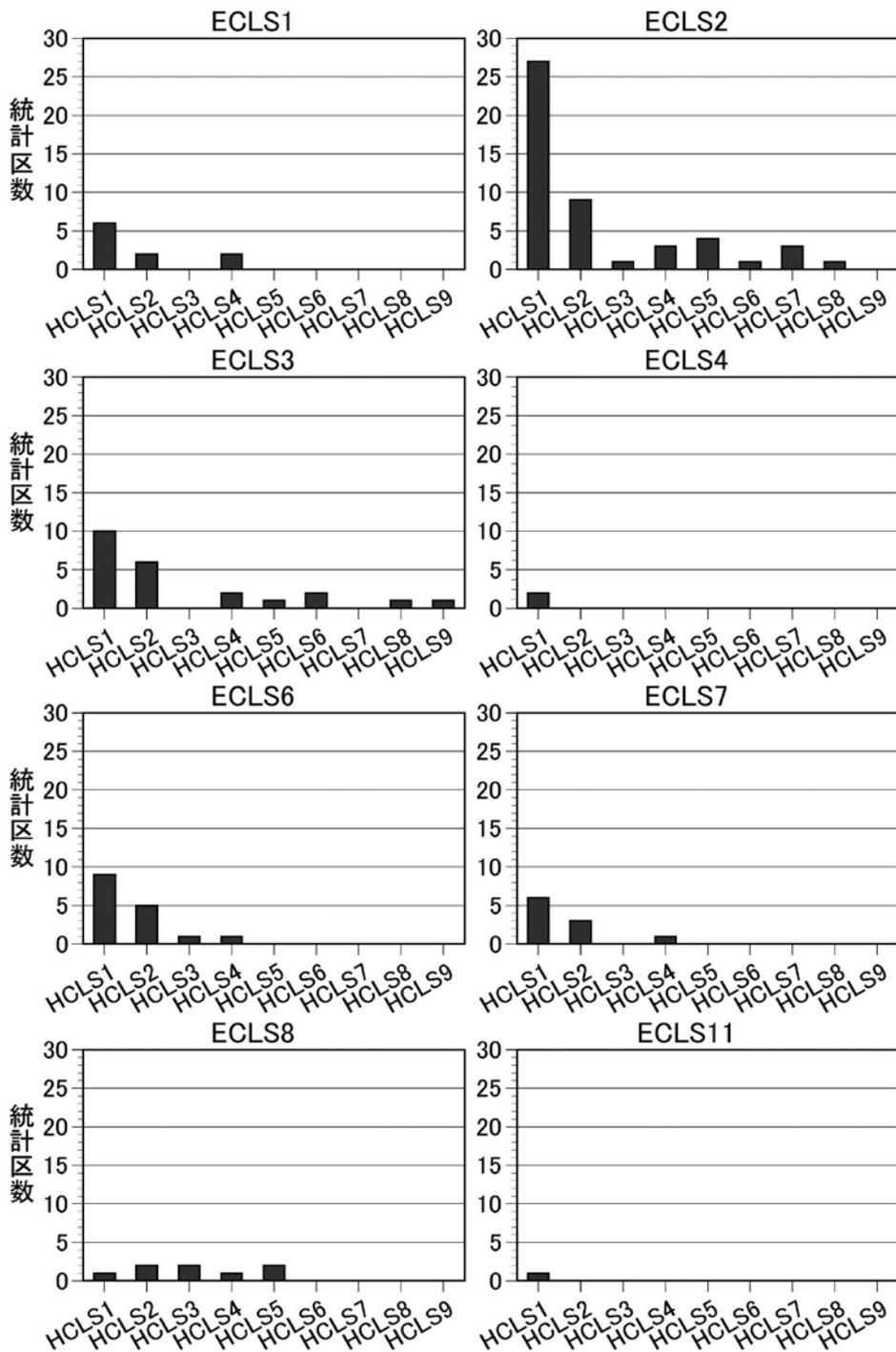


図9 事業所クラスター別・ホテルクラスター別の統計区数
 ECLS 1～ECLS 11は事業所クラスター，HCLS1～HCLS9はホテルクラスターの番号。

いる。

上記の事業所クラスターの他に、ホテルクラスターのHCLS 1, HCLS 2, HCLS 4の統計区が共に属するものとしてはECLS 1, ECLS 6, ECLS 7があり、これら3クラスターのうち、ECLS 1は都心部周辺、ECLS 6とECLS 7は都心部にあって、いずれも卸売・小売業・飲食業の多い地区である。

事業所クラスターの中で都心部の北側に分布するECLS 8には、ホテルクラスターのHCLS 1～HCLS 5の統計区が属している。その中でも本州資本の中規模ホテルを中心とし、1990年代に廃業が多いHCLS 3の統計区は、この事業所クラスターに属するものが最も多い。

ホテルクラスターのHCLS 1のみが、わずかに属する事業所クラスターはECLS 4, ECLS 11であり、これらは都心部周辺で建設業が卓越する統計区と、都心部で金融・保険業が卓越する地区である。これらの統計区は、ホテルの集積地に近接する地域に隣接しており、その集積地のホテルの一部が当該地区に分布したものと考えられる。

以上の結果をまとめて、札幌市におけるホテルの立地展開と都市構造との関係を考察すると以下のようなになる。まず都心部の外側を取り囲む地域や郊外をみると、飲食業、小売業、サービス業が多い地域には、札幌資本の中規模ホテルや、近年進出した本州の大規模ホテルが立地している。この本州資本の大型ホテルは、経営不振になった札幌資本のホテルを買収して設立したものであり、これらは郊外で多くの観光客を収容できるというメリットを考慮したものと思われる。

次に都心部をみると、事業所は大通公園を境界として北側に業務地区、南側に商業地区が形成されており、それに対応してホテルの立地傾向も大きく異なる。都心部北側でサービス業や金融・保険業の多い札幌駅周辺ではビジネス客をターゲットとした本州資本の大規模ホテルが早くから事業所近隣に立地している。また、都心部の中心にある大通駅付近でも、サービス業や金融・保険業に近接して本州資本の中規模および大規模ホテルが多く立地している。これらは、戸所(1994)が指摘するように、業務を中心とする都市間モビリティの増大によるビジネス客の増加に対応して、

都心部のオフィスに近接して立地したホテルと考えられ、経営の入れ替わりは比較的緩やかである。一方、都心部の南側で卸売・小売業・飲食業の事業所が集中するすすきの駅から中島公園駅にかけては、歓楽街として特化してきた地域であり(Teraya, 2007)、ここに隣接して札幌資本の小規模のホテルが多く存在したが、2000年代には本州資本への経営入れ替わりが著しい。

この都心部に新規参入した本州資本の特徴としては、同一資本が複数のホテル経営を同時期に始めている例が多いことが挙げられる。札幌市内において複数のホテルを運営している本州資本は16社で、それらが33軒のホテルを運営しており⁵⁾、うち25軒が2000年以降に営業を始めたものである。その中で、22軒は都心部に立地し、その77%にあたる17軒が定員100人以上の大型ホテルである。かつては、札幌資本のホテルと本州資本のホテルとで規模に違いがあり、異なる事業所の集積地に立地していたが、近年では、このような本州資本の積極的な投資により、都心部全体で本州資本のホテルが卓越するようになっている。

V. おわりに

本研究は、札幌市を対象地域とし、経営資本に注目して宿泊産業の立地展開を明らかにし、それと他の産業の立地との関連性から、都市の内部構造に関する考察を行った。なお、その際には、札幌市保健所の『ホテル営業施設台帳一覧』における営業許可および廃業申請などをデータとし、建物ではなく、経営主体を対象として営業への参入や撤退などの情報についても検討した。

その結果は以下のようにまとめられる。まず、札幌市におけるホテルの立地展開みると、大通駅を中心として、都心部を取り囲むようにホテルの立地がみられ、対象期間を通じてその分布が密になる傾向にあった。その過程で、地元資本のホテルが本州資本に買収されるなど、景気悪化の影響がみられた。また、都心部の地下鉄駅からの距離帯別に分析した結果、ホテル産業の重心が1970～1980年代には都心に近い地域、1990年代には大通駅より南側、2000年代には大通駅より北側の札幌駅付近といった移動をしていることが

わかった。

次に、クラスター分析によりホテルの特性による地域分類を行った結果、郊外には中規模ホテルや本州資本の大型ホテルが点在し、ホテルの集中がみられる都心部は地下鉄主要駅ごとに異なった特徴がみられた。その中で、札幌駅周辺には比較的広くに許可された中規模のホテル、大通駅付近には本州資本の中・大型規模ホテル、すすきの駅周辺には札幌および本州資本の小・中規模ホテルが多くみられた。また、中島公園駅付近ではホテルの進出・撤退といった入れ替わりが盛んであることがわかった。

さらに、ホテル以外の都市機能分布をみるために平成13年度事業所統計をデータとしてクラスター分析を行った。これより、卸売・小売業・飲食業の事業所とサービス業が交通アクセスの良い場所から郊外にかけて大規模な集積から小規模なものになっていることや、建設業や製造業は郊外の一部地域に集中し、都心部では大通駅より北側にサービス業や金融・保険業、南側に卸売・小売・飲食業が卓越することが明らかとなった。

最後に、事業所分布からみた都市内部構造と、ホテルの立地展開をあわせて考察すると、都心部の外側を取り囲む地域や郊外で、飲食業、小売業、サービス業が多い地域では、札幌資本の中規模ホテルと本州の大規模ホテルが立地していた。また、都心部では、大通公園を境界として北側に業務地区、南側に商業・飲食業地区が形成されており、それに対応して、北側および大通駅付近では本州資本の中規模および大規模ホテルが早くから立地し、それらの経営の入れ替わりは比較的緩やかであった。一方、都心部の南側では、歓楽街に隣接した札幌資本の小規模のホテルの多くが、2000年代には本州資本のものになるなど、ホテルの経営入れ替わりが著しかった。

このように札幌資本のホテルと本州資本のホテルとでは、規模に違いがあり、異なる事業所の集積地に立地する傾向があったが、近年には都心部全体で本州資本のホテルが卓越するようになったことがわかった。以上のことは、黒柳編(1997)などで論じられている札幌市の支店経済という性格が、基盤となっている産業だけでなく、それらをサポートする産業にまで広がってきたことを示

している。本研究は、札幌市の宿泊産業の分析を通じて、北海道外の資本への依存を強める過程を明らかにできたと思われる。

本研究では、資本別に宿泊産業の立地変化を明らかにした上で、それと諸産業の立地との関連性を分析した。この分析からは、リスク回避のためにホテルという資産の流動化が進行している傾向がうかがえた。このような動きの中で、近年、ホテルの所有者と経営会社の分離が加速する傾向にあるが、本研究が行った経営資本のみの分析では、この状況を十分に捉えることはできない。そのため、今後は、ホテル所有と運営とに分けて詳細に分析する研究が必要となろう。また、都心部では、容積率緩和との関係でホテル事業の参入を分析することも重要と考えられる。地価の高い都心部では、土地代を低く抑え投資利回りを高めることによりリスク回避を図るため、ビルにホテルなどの公共性の高い施設を付設し、容積率緩和の制度を利用する動きが主要都市では活発化している。このように、都心部において条例や制度との関係からホテル立地を考察することも重要である。さらに、前述したように、結婚式場・会議場・宴会場などホテルの有する宿泊機能以外の経営内容を加えた分析や、道央観光の宿泊拠点としての当市のホテルの位置づけについての分析も併せて研究を行うことも今後の課題である。

謝辞

本研究を行うにあたり、札幌市保健所環境衛生課から札幌市のホテルに関する貴重な資料をいただきました。また、札幌市市民まちづくり局都市計画部都市計画課の皆様には貴重なお話を聞かせていただきました。さらに、北海道大学大学院文学研究科・文学部人間システム科学専攻地域システム科学専修の院生・学生諸氏には作業などでの協力を得た。ここに記して厚く感謝申し上げます。なお、本研究は、平成22年度文学部に提出した今井里紗の卒業論文を加筆修正したものである。

注

- 1) 本研究では、宿泊産業を日本標準産業分類の「宿泊業」と同じく、一般公衆あるいは特定の会員に対して、宿泊または宿泊と食事を提供する事業所により営まれる経済活動という意味で用いる。
- 2) なお、ホテルにはシティホテル、ビジネスホテル、観

光ホテル、リゾートホテルなど様々な形態があるが、今回は資料上の制約により分類せずすべて「ホテル」として扱うこととする。

- 3) 本研究では、この資料を空間データとして扱うために、住所として記載されている施設所在地を緯度経度に変換し、個々のホテルをGISのポイントデータとする。これに「施設名称」、「開設者住所」、「許可年月日」、「廃止年月日」、「客室数」、「定員」といった属性を付加する。
- 4) 地下鉄駅を中心とする500 m圏は、駅周辺の機能集積域を網羅しつつも、隣接する駅の圏域との重なりが少ない範囲である。
- 5) 札幌市内において複数のホテルを経営している北海道資本は5社であり、これらは10軒のホテルを経営している。そのうち7軒が2000年以降に営業を始めたものであり、うち6軒は都心部に立地している。なお、その中で定員100人以上のものは1軒のみで、他は51人以上100人未満のカテゴリーに分類される。

参考文献

- 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, 30-40.
- 大塚俊幸 (2002): 都市中心部における生活拠点の再生. 林 上編『現代都市地域の構造再編』原書房, 195-227.
- 黒田俊雄編 (1997): 『開発と自立の地域戦略 北海道活性化への道』中央経済社.
- 鈴木聡志, 駒木 泰 (2006): 札幌都心における都市再生事業のインパクト分析と意識構造分析. 地域学研究, 36, 37-51.
- 富田和暁・藤井正編 (2001): 『図説大都市圏, 古今書院.
- 堤 純 (2004): 土地所有の変遷からみた札幌市都心部におけるビル供給の地域的特徴. 地学雑誌, 113(1), 125-139.
- 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.
- 戸所 隆 (1994): 『都市空間の立体化 [増補版]』古今書院.
- 沼田尚也 (2006): 札幌市における人口分布の変化. 北海道地理, 81, 45-50.
- 橋本雄一 (2001): 『東京大都市圏の地域システム』大明堂.
- 橋本雄一 (2004): 建物用途からみた大都市内部の構造変容—準三相因子分析法による札幌市の時空間分析—. 北海道地理, 78, 23-50.
- 橋本雄一 (2008): 札幌市における建物用途の時空間構造と居住空間の都心再集中. 地学雑誌, 117(2), 491-505.
- 林 上 (2002): 『都市経済地理学』大明堂.
- 林 上 (2004): 『都市地域論』原書房.
- 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.
- 森川洋 (1998): 『日本の都市化と都市システム』大明堂.
- Herbert, D. T. and Thomas, C. J. (1990): *Cities in space: city as place*. David Fulton Publishers.
- Marshall, N. and Wood, P. (1995): *Service and space: key aspects of urban and regional development*. Longman Scientific and Technical.
- Murphy, R. E. (1971): *The central business district: a study in urban geography*. Aldine Transaction.
- Teraya, R. (2007): Spatial Differentiation in the downtown area of Japanese cities, in Du, G. ed.: *Tourism and urban Transformation*. Rikkyo University Press.
- Tsutsumi, J. (2007): Office Location in Sapporo City, Japan: Centralization or Decline? 経済地理学年報, 53, 478-489.