

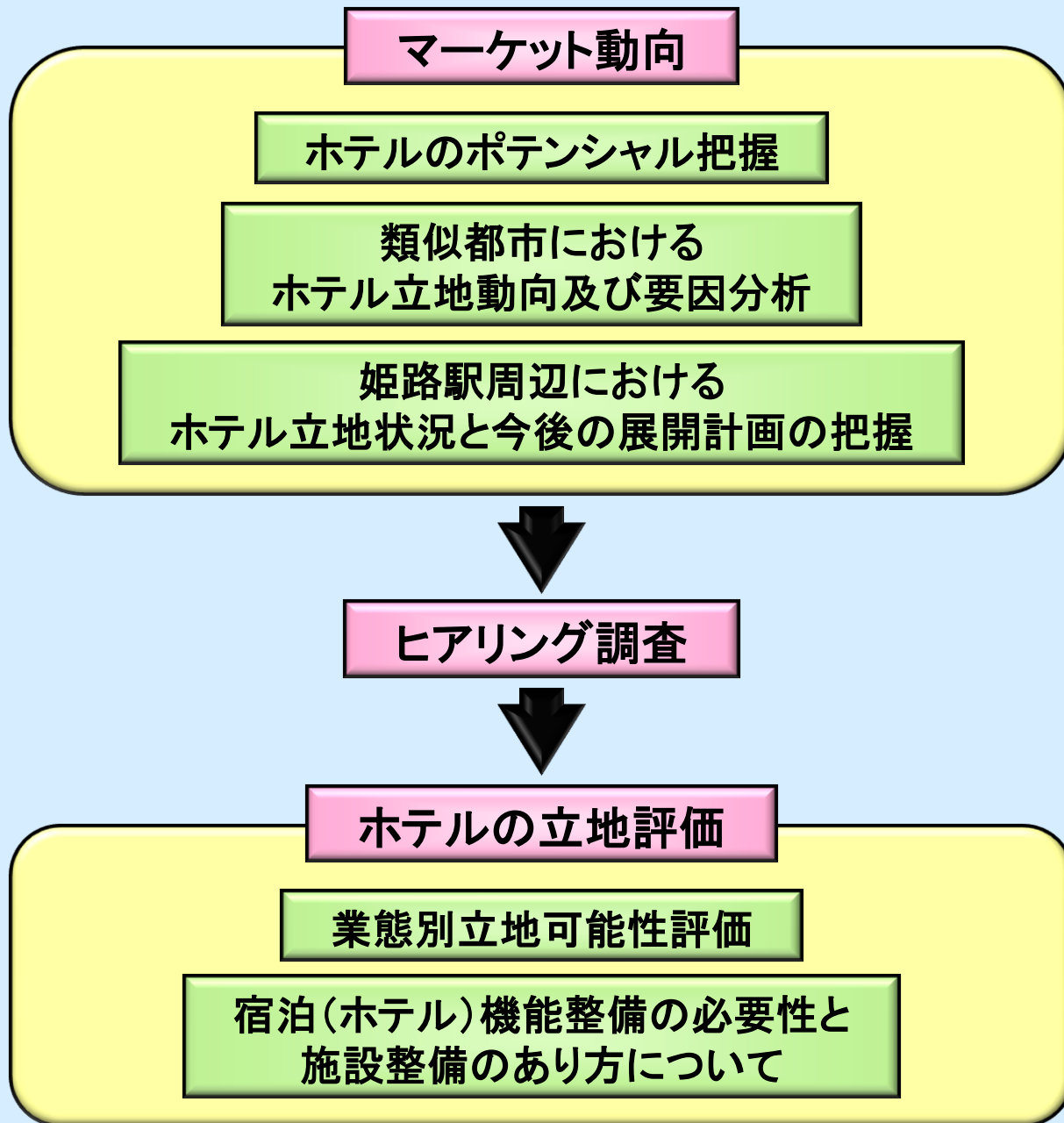
## **第2章**

# **民間施設立地需要調査**

# 第1節

## 民間施設立地需要調査 ～ 都市型ホテル ～

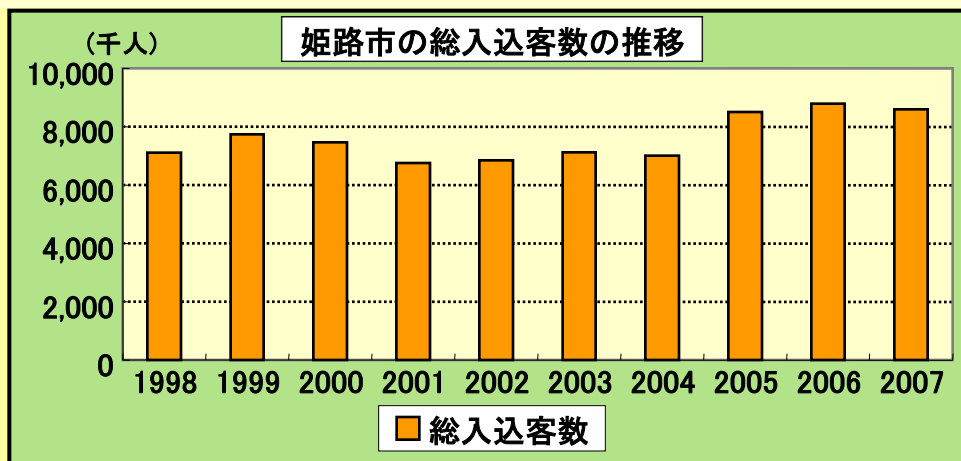
# 都市型ホテル ~調査の流れ~



# 都市型ホテル ～マーケット動向:ホテルのポテンシャル把握～

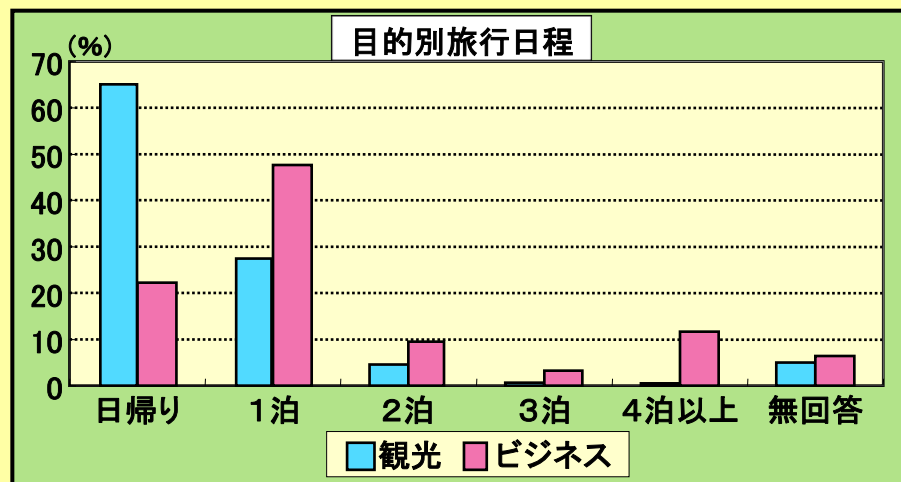
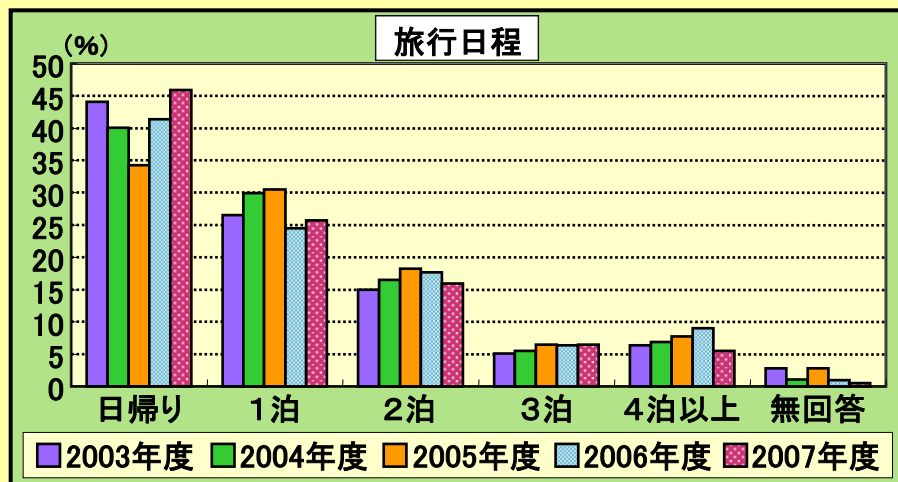
## ●姫路市の総入込客数の推移

- ・ 2006年度以降  
年間850～880万人程度で推移



## ●旅行日程

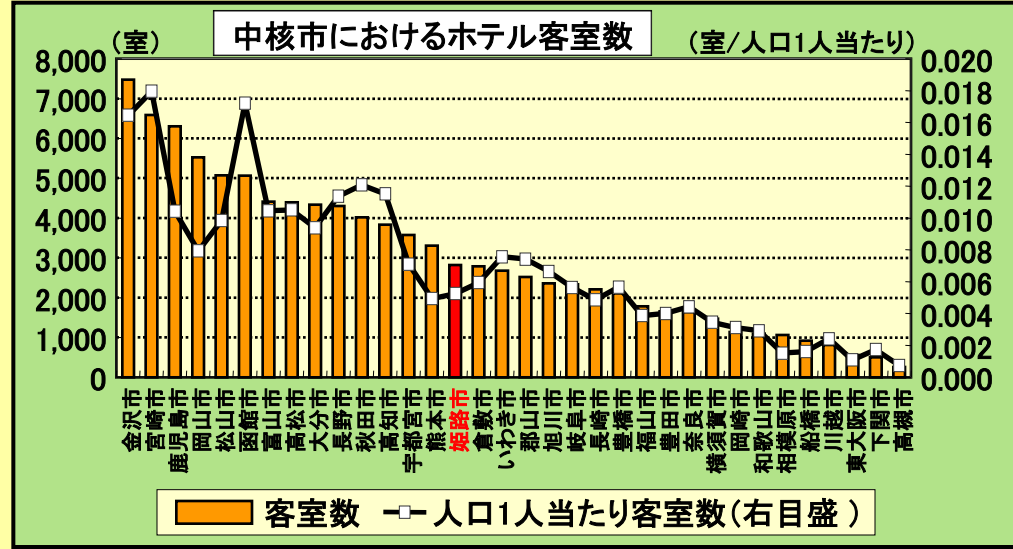
- ・ 約半数が日帰りで、その割合は2005年度以降増加基調
- ・ 日帰りの約65%が観光目的
- ・ ビジネス目的は宿泊が約7割、4泊以上が11%で長期滞在の割合も多い



# 都市型ホテル ～マーケット動向:類似都市におけるホテル立地動向及び要因分析～

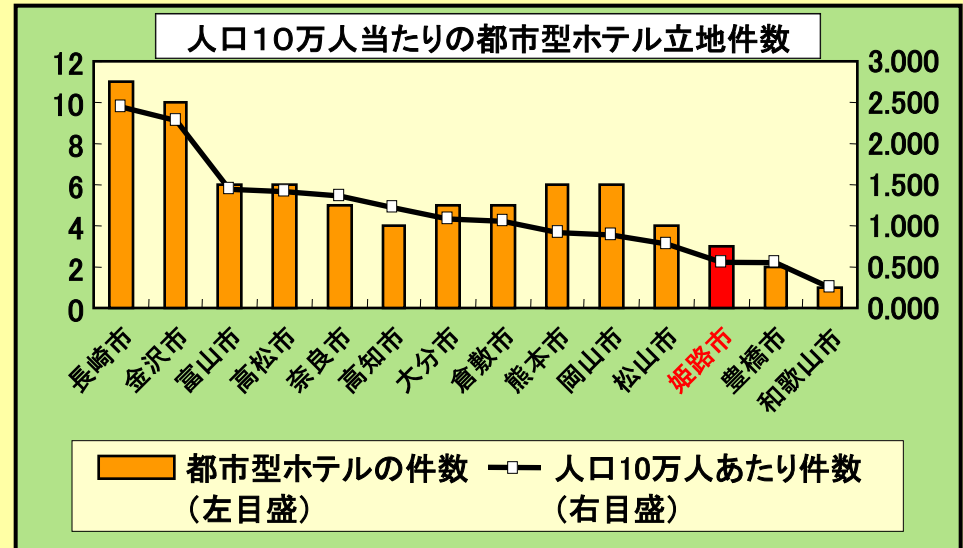
## ●ホテル客室数の適正規模

- ・ 中核市における「ホテル客室数」と「人口1人当たり客室数」を比較した結果、姫路市は、**都市規模から見た「ホテル客室数」の適正な水準を上回っている。**



## ●都市規模と都市型ホテルのストック

- ・ 姫路市は、他の中核市と比較して、都市型ホテルの立地件数及び客室数とも、**相対的なストックは少ない。**



# 都市型ホテル ～マーケット動向:類似都市におけるホテル立地動向及び要因分析～

## ●類似都市におけるホテル立地要因

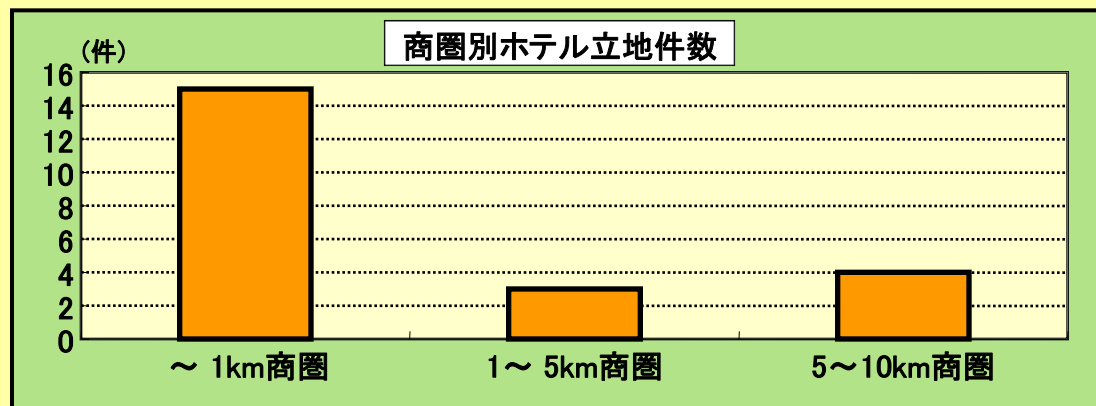
- ・ 類似都市におけるホテルは主に「都市の拠点性の向上」、「再開発による都市機能の強化」、「大規模工場の立地」を要因とし、**求められるニーズ(顧客ニーズ)に応じた業態のホテルが新規に立地している。**
- ・ 姫路市においては、「大規模工場の立地」として液晶テレビ用パネルの新工場が臨海部に立地しており、出張客や関連業者の増加などが期待でき、**ビジネスホテルを中心としたホテル需要が推測される。**

要因	都市	現状	ホテル
都市の拠点性の向上 (ビジネス・観光)	金沢市	○北陸新幹線開業を見据え、JR金沢駅周辺では、商業施設やホテルの建設・開業、マンション建設等が活発に進められている。	・ダイワロイネットホテル金沢(208室) ・ウァイン金沢(210室) ・ホテル金沢(ー) ・ホテルトリニティ金沢(125室) 等
再開発による都市機能の強化	岡山市	○再開発地域内への企業オフィスの進出に伴い、都市型ホテルが立地している。	・岡山全日空ホテル(222室)
大規模工場の立地	亀山市	○亀山・関テクノヒルズにおける産業集積に伴い、出張客や関連業者の増加で空前のホテル特需となっている。 ○大手電気メーカー進出の2004年まではビジネスホテルは1社しかなかったが、6社に増加。 ○客室数は実に10倍以上に膨らんでいる。	■2004年以前のホテル ・亀山第一ホテル(85室) ■2004年以降のホテル立地 ・亀山ストーリーホテル(100室) ・ホテルルートイン亀山インター(189室) ・リビングホテル亀山(126室) ・ホテルエコ亀山(112室) ・CANDEO HOTELS 亀山(170室) ・ホテルルートイン第2亀山インター(207室)

# 都市型ホテル ～マーケット動向:ホテル立地状況と今後の展開計画の把握～

## ●ホテル立地状況

- ・ 姫路市に立地するホテルは都市型ホテルを始め、ビジネスホテルが**駅周辺エリア** (～1km商圏)に集積している。



## ●ホテル新規立地計画

- ・ 姫路市では、液晶テレビ用パネルの新工場稼働に伴い、ビジネス客をターゲットとした**ビジネスホテルの建設が相次いでいる。**

ホテル名	客室数	備考
ホテルアベスト姫路	61室	2009年3月開業
チサンイン姫路夢前橋	98室	2009年4月開業 ロードサイド型
ホテルアストンプラザ姫路	148室	2009年10月開業
ホテルウィングインターナショナル姫路	111室	2010年7月開業
ホテルアルファワン	224室	2010年11月開業予定
ホテルドーミーイン	167室	2011年5月開業予定

# 都市型ホテル ～ヒアリング調査結果～

## ●姫路市におけるマーケットの認識について

### ★ホテル投資家

- ・ランドマーク的なホテルは、都市規模からして1つで十分である。

### ★都市型ホテル

- ・都市型ホテルは、宿泊に加えて飲食・宴会の需要も必要で、こうした需要を調べる必要がある。  
また、**宿泊需要さえあれば出店できる宿泊特化型ホテルよりも、出店には慎重になる。**

### ★宿泊特化型ホテル

- ・ホテル数は供給過剰であると見ている。駅南側で、数件のホテル計画があり、過剰感が強まる。
- ・兵庫県北部への交通の要衝であり、ルートセールスの拠点として、**一定のビジネス客需要が見込める場所である。**

### ★ビジネスホテル

- ・**姫路のマーケットは良好と見ている。**ビジネス客が増えており、客室稼働率は、増加している。
- ・近年、新規のビジネスホテル立地が続いており、競争が激化すると考えている。

## ●キャスティ21コアゾーンにおけるホテル機能について

### ★ホテル投資家

- ・近年、**ホテル機能は、簡素化され、宴会・婚礼等の機能がホテルから外へ出て、独立した施設を持つようになっており、今後ますますこうした傾向が強まってくる。**



## 都市型ホテル ～ホテルの立地評価～

姫路市においては、観光客の約65%が日帰りである一方、ビジネス客は、宿泊が約7割と高くなっている。これはホテル事業者へのヒアリング結果において、ビジネスホテルの稼働状況が比較的好調であるとの回答が多かったことを裏づけるものである。

今後、液晶テレビ用パネルの新工場の立地など、ビジネス関係の宿泊需要が増加する要因も見られる。

これらのことから、「キャストィ21コアゾーン」におけるホテル立地需要を検討すると、**ビジネスホテルの立地が最も有力である。**

一方、「キャストィ21コアゾーン」を中心とした都心部に、都市を代表する「顔」となり、良好な都市イメージを創出する都市型ホテルの立地を実現することは、「観光都市・姫路」、「播磨の中核都市・姫路」としての都市機能の充実・向上に大いに資するものである。

姫路市におけるホテルマーケットの現状として、**ビジネス以外の宿泊需要や会議・宴会需要等の弱さが、ヒアリング調査においても指摘されており、都市型ホテルの立地の実現に向けては、これらの課題に対応していくことが必要となる。**