

I. 誘致施策

1. 他市における誘致事例

(1) 他市における誘致施策の整理

2011年から2015年の「週刊ホテルレストラン」の全国ホテルオープン情報において、事業主体・運営主体・関係問い合わせ先等が市町村等になっているホテル計画には以下が挙げられる。

	都道府県	市町村等	カテゴリー	客室数	ホテル誘致計画等の概要
1	北海道	北斗市	-	100	北斗市が、北海道新幹線開通に伴う新駅「新函館北斗」駅前通りの整備計画を進めている。
2	千葉県	浦安市	-	未定	浦安市の総合公園に隣接する敷地約2万4470㎡に地上8階ホテルと結婚式場、店舗の複合施設を開発する動きがあるがあるが、まだ構想段階である。
3	神奈川県	横浜市	-	未定	横浜ベイサイドマリーナの複合開発計画がある。
4	石川県	金沢市	シティ	未定	金沢市が金沢駅西口側の市有地に外資系ホテルを誘致する計画を発表した。
5	静岡県	-	リゾート	未定	「にっぽんリゾート・ふじの国」の一環として、御殿場地区にホテルの建設を計画している。
6	静岡県	富士宮市	-	未定	JR富士宮駅前のボウリング場跡地とそれに隣接する市有地にホテルを誘致したい旨を富士宮市が公表した。
7	愛知県	名古屋市長	シティ	未定	名古屋駅南の再開発地・ささしまライブ24地区で計画している。
8	大阪府	羽曳野市	-	未定	現在事業内容見直し中である。
9	兵庫県	豊岡市	-	未定	事業内容の目途はたっていない。
10	奈良県	-	-	未定	県営プール跡地と隣接する奈良県警察署用地にホテルを核とした街づくりを計画している。
11	奈良県	橿原市	ビジネス	139	橿原市が市有地の近鉄大和八木駅南口にホテルを含めた観光都市づくりに向けた施設整備を行う計画をしている。
12	島根県	松江市	シティ	未定	松江市が市内の旧市立病院跡地を活用しホテル誘致を検討している。
13	山口県	宇部市	ビジネス	未定	宇部市中央町の旧大和中央店跡地に全国的なビジネスホテルチェーンを誘致する計画がある。
14	山口県	下関市	-	未定	下関の湾岸開発計画「あるかぼーと」内にホテル導入を構想している。
15	長崎県	対馬市	-	未定	対馬市が市有地を無償で貸与するホテル事業者の公募を行った。
16	大分県	大分市	-	未定	JR大分駅北口の再開発事業で、高層住宅、商業施設、ホテルの複合施設を検討している。
17	沖縄県	-	リゾート	約1275	埋立地に低層ホテル4棟を計画している。
18	沖縄県	宮古島市	リゾート	未定	宮古島市の東平安名崎にリゾートホテル計画が浮上している。
19	富山県	富山市	-	未定	富山市の再開発事業で、複合開発がなされる予定である。
20	兵庫県	小野市	ビジネス	203	「ルートイン」ブランドとしては兵庫県初出店となる。
21	鳥取県	境港市	ビジネス	195	JR境港駅前の市有地にビジネスホテルの誘致を計画していた。
22	北海道	斜里町	ビジネス	未定	世界遺産登録後に観光客流入が拡大するエリアにビジネスホテルチェーンの計画がある。

	都道府県	市町村等	カテゴリー	客室数	ホテル誘致計画等の概要
23	北海道	函館市	ビジネス	98	ロードサイド型チェーンホテルが想定されている。
24	埼玉県	さいたま市	-	未定	区画整理事業の一環で、今後事業検討を行う。
25	千葉県	野田市	-	未定	再開発計画で、複合施設を構想している。
26	神奈川県	横須賀市	-	未定	平成埠頭にホテルやレストランを集積する事業を構想しているが、現在は構想段階である。
27	愛知県	岡崎市	シティ	未定	岡崎市が明大寺本町地区の跡地活用方針として、シティホテルの誘致や導入を検討している。
28	静岡県	島田市	-	47	川根温泉隣接地へ宿泊施設を整備する計画がある。
29	広島県	福山市	-	未定	JR福山駅前の再開発でホテルを含めた複合施設が検討されている。
30	静岡県	熱海市	-	14	熱海市の市有地にホテル等の誘致を想定している。
31	新潟県	上越市	ビジネス	98	ロードサイド型ホテルが計画されている。
32	新潟県	長岡市	ビジネス	98	工業団地が集積している長岡地区に小規模ホテルが計画されている。
33	愛媛県	新居浜市	-	200	JR新居浜駅周辺地区の都市整備計画にホテル導入が検討されている。
34	福岡県	北九州市	ビジネス	98	国道3号線沿いに全国ホテルチェーン運営の新規ホテルの出店が計画されている。
35	宮城県	仙台市	ビジネス	98	ロードサイド型の小規模ホテルが計画されている。
36	栃木県	真岡市	ビジネス	98	ロードサイド型のホテルが計画されている。
37	長野県	長野市	ビジネス	98	ロードサイド型のホテルが計画されている。
38	静岡県	藤枝市	ビジネス	92	全国ホテルチェーン運営の新規ホテルの出店が計画されている。
39	福井県	敦賀市	ビジネス	98	ロードサイド型の小規模ホテルが計画されている。
40	和歌山県	和歌山市	-	180	JR和歌山駅周辺の再開発の一環として、ホテルを含む複合型施設を構想している。
41	広島県	広島市	ビジネス	98	ロードサイド型の小規模ホテルが計画されている。
42	大分県	大分市	ビジネス	97	ロードサイド型ホテルが計画されている。
43	大分県	別府市	ビジネス	98	ロードサイド型ホテルが計画されている。

(2) 誘致事例研究

他市における誘致事例の概要は以下のとおりである。

【事例ホテル概要】						
施設名称	ホテルルートイン小野	客室構成	シングル	142室	69.6%	15㎡～
所在	兵庫県小野市敷地町1503番1		セミダブル	27室	13.2%	15㎡～
アクセス	山陽自動車道 三木小野IC より車で約10分		ダブル	17室	8.3%	18㎡～
開業時期	2014年8月		ツイン	18室	8.8%	22㎡～
運営形態	-		その他			
運営企業	-		合計	204室	100.0%	
敷地面積	3,171㎡	料飲施設	レストラン1店舗/100席			
階層	10階建	会議宴会	無し			
延べ面積	4,582㎡	その他附帯	大浴場			
	【広域図】	【詳細図】	【写真】			
						
【事例ホテルの所在都市と所沢市の比較】						
比較項目	小野市	所沢市	備考(出典・留意点など)			
人口	49,680人	341,924人	(国勢調査2010)			
世帯数	16,470戸	141,225戸	(同上)			
人口密度	535人/k㎡	4,750人/k㎡	(同上)			
事業所数	2,181ヵ所	10,599ヵ所	(経済センサス2014)			
従業者数	23,446人	114,497人	(同上)			
商業事業所数	398ヵ所	1,699ヵ所	(商業統計調査2014)			
商業従業者数	2,730人	15,805人	(同上)			
年間商品販売額	719億円	4,628億円	(同上)			
工業事業所数	199ヵ所	259ヵ所	(工業統計調査2013)			
工業従業者数	7,518人	8,513人	(同上)			
製造品出荷額等	2,284億円	1,611億円	(同上)			
宿泊施設数	3軒	5軒	(インターネットサイト等に基づく推計値: 事例ホテルを含まない)			
客室数	49室	188室	(同上)			
【コメント】						
<p>小野市は、国宝浄土寺や広渡廃寺跡などの歴史遺産に恵まれ、そろばんや金物に代表される伝統工芸品の生産地として発展してきた歴史的・文化的背景を擁する。また、神戸市と姫路市の中間付近に位置し、両都市のベッドタウンとしての特性が認められる一方、市内の主要工業団地「匠台テクノプラザ」への企業進出も進むなど、工業都市としての一面も併せ持つ。</p> <p>事例ホテルは、市役所や図書館等の行政施設のほか、大型ショッピングモールなどが集積する小野市中心部の市有地に立地する。市有地の賃借料、建物の固定資産税・都市計画税、下水道料金がそれぞれ10年間減免されるなどの優遇措置の結果、進出が決定したものであり、路線郊外型ホテル誘致の成功事例といえる。</p>						

【事例ホテル概要】

施設名称	御宿野乃 境港	客室構成	シングル	0室	0.0%
所在	鳥取県境港市大正町216番		セミダブル	0室	0.0%
アクセス	「境港」駅より徒歩1分		ダブル	144室	73.8% 25㎡～
開業時期	2016年2月		ツイン	40室	20.5% 17㎡～
運営形態	賃貸借契約(土地、建物は三菱UFJリースが所有。土地は30年の事業用定期借地)		その他	11室	5.6% 33㎡～
運営企業	(株)共立メンテナンス		合計	195室	100.0%
敷地面積	3,166㎡	料飲施設	レストラン1店舗		
階層	11階建	会議宴会	-		
延べ面積	6,217㎡	その他附帯	大浴場		

【広域図】



【詳細図】



【写真】



【事例ホテルの所在都市と所沢市の比較】

比較項目	境港市	所沢市	備考(出典・留意点など)
人口	35,259人	341,924人	(国勢調査2010)
世帯数	12,870戸	141,225戸	(同上)
人口密度	1,225人/k㎡	4,750人/k㎡	(同上)
事業所数	1,589ヵ所	10,599ヵ所	(経済センサス2014)
従業者数	16,398人	114,497人	(同上)
商業事業所数	408ヵ所	1,699ヵ所	(商業統計調査2014)
商業従業者数	2,822人	15,805人	(同上)
年間商品販売額	957億円	4,628億円	(同上)
工業事業所数	78ヵ所	259ヵ所	(工業統計調査2013)
工業従業者数	3,013人	8,513人	(同上)
製造品出荷額等	728億円	1,611億円	(同上)
宿泊施設数	5軒	5軒	(インターネットサイト等に基づく推計値:事例ホテルを含まない)
客室数	100室	188室	(同上)

【コメント】

大山を借景とした雄大な景観に恵まれた弓ヶ浜半島は、「日本の白砂青松100選」や「日本の渚100選」にも選定されるなど、明媚な自然環境を有する。係る半島の先端に位置する境港市は、三方を海に囲まれた港町として発展してきた歴史的経緯を有し、「ゲゲゲの鬼太郎」の作者として著名な水木しげるの出身地としても全国的知名度を誇る。
 事例ホテルは、境港駅前に位置し、隠岐などへの航路を有するフェリー乗り場にも近接するほか、米子空港へも車で10分程度の所要時間となっており、至便な立地属性にある駅前立地のアッパービジネスホテル誘致の成功事例といえる。
 なお、平成22年、水木しげるロードには過去最高の年間370万人を超える観光客が訪れており、毎年300万人近くの訪問が見込まれる。

【事例ホテル概要】

施設名称	カンデオホテル 橿原	客室構成	シングル	0室	0.0%
所在	奈良県橿原市内膳町1丁目357番		セミダブル	0室	0.0%
アクセス	近鉄「大和八木」駅南口から徒歩 2分		ダブル	60室	43.2%
開業時期	2018年春を予定		ツイン	77室	55.4%
運営形態	賃貸借(市有地)		その他	2室	1.4%
運営企業	カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント		合計	139室	100.0%
敷地面積	3,795㎡	料飲施設	-		
階層	10階建	会議宴会	-		
延べ面積	15,500㎡(このうち、5~10階部分がホテル)	その他附帯	-		

【広域図】



【詳細図】



【写真】



【事例ホテルの所在都市と所沢市の比較】

比較項目	橿原市	所沢市	備考(出典・留意点など)
人口	96,982人	341,924人	(国勢調査2010)
世帯数	39,021戸	141,225戸	(同上)
人口密度	7,012人/km ²	4,750人/km ²	(同上)
事業所数	5,034カ所	10,599カ所	(経済センサス2014)
従業者数	49,532人	114,497人	(同上)
商業事業所数	967カ所	1,699カ所	(商業統計調査2014)
商業従業者数	8,304人	15,805人	(同上)
年間商品販売額	2,518億円	4,628億円	(同上)
工業事業所数	155カ所	259カ所	(工業統計調査2013)
工業従業者数	5,500人	8,513人	(同上)
製造品出荷額等	2,443億円	1,611億円	(同上)
宿泊施設数	6軒	5軒	(インターネットサイト等に基づく推計値・事例ホテルを含まない)
客室数	357室	188室	(同上)

【コメント】

橿原市は、奈良県中部に位置し、奈良市に次いで県下第二の都市に位置付けられるとともに、橿原神宮・藤原宮跡・大和三山などの豊富な歴史遺産を擁する観光都市としても著名である。隣接する明日香村にも石舞台古墳や高松塚壁画等の全国的知名度を誇る史跡が存し、吉野山の桜や紅葉など自然環境にも恵まれていることから、行楽シーズンには多くの観光客が訪れる。事例ホテルは、近鉄大阪線と橿原線が結節し、同市の玄関口として機能する「大和八木」駅前の複合型施設内に進出が予定されており、周辺事業所起因のビジネスニーズのほか、周遊拠点としての観光需要も認められる立地属性と把握される。

【＜参考＞金沢市と所沢市の比較】

比較項目	金沢市	所沢市	備考(出典・留意点など)
人口	462,361人	341,924人	(国勢調査2010)
世帯数	191,256戸	141,225戸	(同上)
人口密度	988人/k㎡	4,750人/k㎡	(同上)
事業所数	28,273ヵ所	10,599ヵ所	(経済センサス2014)
従業者数	269,251人	114,497人	(同上)
商業事業所数	4,978ヵ所	1,699ヵ所	(商業統計調査2014)
商業従業者数	40,701人	15,805人	(同上)
年間商品販売額	22,628億円	4,628億円	(同上)
工業事業所数	795ヵ所	259ヵ所	(工業統計調査2013)
工業従業者数	18,670人	8,513人	(同上)
製造品出荷額等	4,014億円	1,611億円	(同上)
宿泊施設数	112軒	5軒	(インターネットサイト等に基づく推計値・事例ホテルを含まない)
客室数	8,637室	188室	(同上)

【コメント】

金沢市は「重点戦略計画」を発表し、金沢駅西口側の市有地に外資系ホテルを誘致する方針を示した。北陸新幹線延伸で、外国人観光客の増加が見込まれる中、日本海側で初めて世界的な外資系ホテルを立地させることで都市の格付けを高め、海外からの来訪者や国際会議の誘致への波及効果を狙う。東京五輪が開催される2020年までの開業を目指す。

金沢市新年度当初予算案に駅西広場周辺地域開発推進費500万円を計上した。外資系ホテルの立地可能性調査をはじめ、新たなにぎわい拠点施設の立地環境調査や市場調査を進める。金沢市によると、外資系ホテルの立地は、世界の都市の格付けを決める一つの基準となっており、国際会議や国際学会の開催地を決めたり、外国人観光客が旅行先を絞ったりする際に大きく影響するという。国内では札幌や東京、大阪、福岡などの大都市に限られているのが現状である。なお、外資系ホテルを誘致する市有地「61街区」の面積は約7,500平方メートルほどである。金沢市は「金沢駅に隣接した非常に大切な土地であり、つまらないものを建てては市民の理解が得られない。世界に誇る文化土壌や新幹線開業をアピールし、日本海側初の外資系ホテル誘致につなげたい」(企画調整課)としている。

2. 所沢市における誘致施策について

所沢市は、西武池袋線・同新宿線などの利用で、東京都心部まで 30 分程度の所要時間でアクセス可能な立地属性にある。30 万人超（2010 年の国勢調査：341,924 人）の人口を擁する東京近郊のベッドタウンとして発展してきた経緯を有するが、同市内の事業所数は 10,599 ヲ所、従業者数は 114,497 人（いずれも 2014 年経済センサス）と、経済規模の大きな首都圏有数の産業都市としての性格を併せ持つ（東京近郊において、人口、事業所数、従業者数が所沢市を上回る都市（東京区部・県庁所在地・政令指定都市を除く）は以下のとおりである）。

人 口：船橋市（609,040 人）、八王子市（580,053 人）、川口市（500,598 人）、松戸市（484,457 人）、市川市（473,919 人）、町田市（426,987 人）、横須賀市（418,325 人）、藤沢市（409,657 人）、柏市（404,012 人）、高崎市（371,302 人）、川越市（342,670 人）の 11 都市

事業所数：川口市（23,383 ヲ所）、八王子市（20,216 ヲ所）、高崎市（18,110 ヲ所）、船橋市（17,674 ヲ所）、藤沢市（14,670 ヲ所）、松戸市（14,284 ヲ所）、横須賀市（14,214 ヲ所）、町田市（13,590 ヲ所）、市川市（13,422 ヲ所）、柏市（13,054 ヲ所）、越谷市（12,108 ヲ所）、川越市（11,890 ヲ所）、府中市（10,752 ヲ所）、太田市（10,684 ヲ所）、平塚市（10,625 ヲ所）の 15 都市

従業者数：八王子市（231,984 人）、船橋市（204,210 人）、川口市（197,215 人）、高崎市（183,187 人）、藤沢市（169,074 人）、柏市（150,671 人）、厚木市（150,242 人）、横須賀市（148,544 人）、川越市（144,420 人）、町田市（143,349 人）、府中市（138,725 人）、松戸市（137,700 人）、つくば市（128,858 人）、市川市（125,615 人）、太田市（123,316 人）、越谷市（116,916 人）、市原市（116,656 人）の 17 都市

上記のとおり、東京近郊都市の中においても屈指の産業規模を誇る所沢市ではあるが、既存の宿泊施設数は 5 軒・188 室に留まることから、喫緊の課題として宿泊施設の進出が望まれる（誘致の推進が期待される）ところであり、誘致の方向性を探る際の検討材料としては、以下の要因が挙げられる。

(1) 市場特性

所沢市は、西武プリンスドーム・西武園ゆうえんち・所沢航空記念公園・トトロの森などの観光資源を擁し、プロ野球やイベント開催時、週末などには一定の観光需要が喚起されるものと認められるが、前記に指摘した産業都市としての特性から見て、ビジネスニーズが中心であるものと把握される。

所沢市の既存宿泊施設に対するヒアリング調査によると、ビジネス需要は概ね 4～5 割程度に留まるが、アンケート結果を踏まえると、同市を訪れたビジネス客の多くが、他の訪問

先との兼ね合いがあるとは言え、訴求力の高い宿泊施設が無いことなどに起因して他のエリアへと流出した結果であると捉えることができる。なお、所沢市には西武グループの拠点が存するが、新規参入ホテルに対する同グループの利用は限定的と把握される。

(2) 需要者の意向

前記アンケート調査（P40～47 参照）によると、『所沢市への来訪意欲・宿泊意欲を高める要素』としては、「狭山自然公園等の明媚な眺望に優れた展望露天風呂」、「酒蔵探訪、街並み散策等、地元の文化を感じるツアー」、「地元の郷土料理や地酒を満喫できる地産地消ツアー」などに、回答者の高い関心が集まっているが、これらは所沢市以外においても同様に需要者（アンケート回答者）の興味が集まる内容と把握されるため、エリア間競争における大きな差別化要因とは考え難い。

一方、所沢市や西武鉄道沿線を特色付ける「西武プリンスドームのバックヤードツアーや有名選手との交流イベント」、「西武沿線ゆかりの漫画やアニメに関連するスポットを巡るツアー」などの項目については、若年層を中心とした一定の支持層が認められるものの、全般的には大きな需要喚起には繋がらないものと認められる。

(3) 事業者の意向

前記ホテルブランドヒアリングによると、全国展開を行うビジネスホテルブランドの回答として、所沢市は出店希望又は出店可能性有りとの回答である。

一方、シティホテルやラグジュアリーホテルの運営会社からは、出店可能性は無い（又は低い）との回答結果が得られている。

(4) 立地可能性について

以上より、ホテル事業者にとっては、ビジネスホテルを軸とした検討が望ましいと考えられ、事業採算性などを踏まえると、リーズナブルな料金設定のバジェット（宿泊特化型）クラスが最も有望なカテゴリーであるものと認められる。

バジェット（宿泊特化型）クラスであれば、ビジネス主体と把握される所沢市の市場特性にも合致しており、5,000～8,000 円程度をボリュームゾーンとするビジネス宿泊者のアンケート回答に即した客室販売が可能である。また、ホテルブランドヒアリングを踏まえた実現可能性も高く、想定収支上も十分に経済合理性を充足することから、本件ではバジェット（宿泊特化型）クラスの誘致（進出）が最も可能性が高いと見込まれる。

(5) 市の施策の方向性の検討

現状分析によれば、所沢市はビジネスクラス（アッパービジネスクラスを含む）の立地について十分な需要が見込めるポテンシャルを有するが、これまで周辺地域を含めた宿泊需要を満たす施設の立地が進まなかったのは、事業採算に見合う土地が見出されなかったこと

も一因であるものと推察される。

例えば所沢駅は、鉄道はもとより空港へのバス便も運行されるなど、沿線の他の駅と比較して至便な交通アクセスを備えていることから、土地の供給があれば複数のホテルが立地していた可能性も認められる。駅接近性、画地規模、地価水準といった採算面の条件を備えた土地があれば、事業者が進出する見込みは大きく、所沢駅周辺の開発動向や、市が新たな産業用地の創出を目指していることなどを踏まえると、ビジネスクラスの需要は一層高まるものと見込まれる。

係る状況のなか、市の施策の一つの方向性としては、優れた立地条件の範囲において土地利用の現状や権利関係を分析し、土地の確保策や事業者へのインセンティブについて検討を行うことである。

宿泊施設誘致施策のもう一つの方向性として挙げられるのは、市の観光戦略とリンクした取り組みである。

現状分析によれば、所沢市は宿泊を伴う観光地として旅行業界に認知されておらず、観光目的での宿泊という面での市場競争力は低位に留まっている。当市及び周辺地域には少なからず魅力的な観光の要素は存在するが、宿泊需要を喚起するためには、より一層魅力的なコンテンツへと磨き上げるとともに、新たな魅力の創造も必要となる。

本調査の実施時点で検討されている所沢市の地方版総合戦略では、周辺自治体等との広域観光施策の構築が掲げられており、具体的な施策や事業によってはシティホテルより上のクラスまで呼び込める可能性が生まれてくる。

そこで、観光戦略の検討にあたりいくつかの留意点を指摘しておきたい。近年、国の観光立国政策により外国人観光客が急増しているが、これから新たな観光戦略を構築する所沢市においては、こうした直近の動向よりも、ホテル事業者が採算性を検討する30年程度先までを見据えた戦略が必要である。

急増している外国人観光客の多くは初めて日本を訪れ、有名観光地見物と優れた日本製品の購入といったレジャーを主目的としているが、長期的な視点からは、より多くのリピーターを確保し、再訪意向を高めるため、日本文化や当該地域にしかないコンテンツの体験機会の提供などがより重要となる。

京都、江戸、和食等に象徴される伝統的な日本文化、アニメやゲームといったサブカルチャーはヨーロッパを中心に COOL JAPAN として知られ、その評価は日本人が思っている以上に高く、憧れでもある。所沢市において多くの観光客を惹きつける価値は何か、十分に研究されることが望まれる。

例えば、所沢市が世界的に知られているアニメーション「となりのトトロ」の舞台となっていることや、自らの畑で栽培し、自らの手で製造し、自ら販売するというフランスのワイン作りにも通じる「自園・自製・自販」によるこだわりの狭山茶、首都圏に浮かぶ緑のオアシスである狭山湖とその周辺の狭山丘陵などは、地域の人々が考えている以上に魅力のあるコンテンツになり得る。

さらに、所沢市と株式会社 KADOKAWA が共同で進めている「COOL JAPAN FOREST 構想」で

は、図書館・美術館・博物館が一体の文化モールの建設が計画されており、これは全国的にも類似施設の無い先進的な取り組みと位置付けられる。株式会社 KADOKAWA とそのネットワークを活かしたコンテンツの発信拠点が、近い将来この地域に大きなインパクトを与えることが予測される。

所沢市は現状でも宿泊施設の立地可能性が十分見込まれる地域であり、宿泊施設がごく少数しかないことによる機会損失は小さくはない。まずは、堅実な事業者による立地の実現を目指しつつ、新たな観光戦略の構築により地域の価値を今以上に高め、将来の更なる誘致に向けて取り組むことが期待される。

以 上