

2010 年代末における京都市の宿泊施設 GIS データベースの構築とその活用

矢 野 桂 司

I. はじめに

京都市は、「京都市基本計画（第1期）」において、2000（平成12）年に4,051万人であった観光客を、10年後の2010（平成22）年には5千万人とする「観光客5000万人構想」を宣言し、観光資源の創出・発掘、情報発信、観光客受入の環境整備などに取り組み、さまざまな政策を展開してきた。その結果、2008（平成20）年に、目標を2年も前倒して、観光客5,021万人を達成した¹⁾。

それを受けて、京都市は、2010（平成22）年3月に「京都で感動した観光客数5000万人」を目標として、「未来・京都観光振興計画2010+5」を策定した²⁾。その後も、年間観光客数5千万人台を維持し、外国人観光客のさらなる急増により、2015（平成27）年には、5,684万人の過去最高の観光客数を記録した。加えて、2020年東京オリンピック・パラリンピック招致が2013年秋に決まり、2014年に「京都観光振興計画2020」が策定された³⁾。そこでは、「世界があこがれる観光都市へ」と謳い、これまでの観光客数の数値目標だけでなく、再来訪意向やおもてなし度などの評価の向上を目指し、外国人宿泊者数の増加、観光消費額の増加を目標とした。併せて、観光庁や日本政府観光局が推進するMICE誘致を戦略的に進めるために、「京都市MICE戦略2020」を策定し⁴⁾、コンベンション開催件数の世界順位35位、外国人参加者比率の国内1位堅持を目標に掲げた。

こうした京都市の観光政策は、海外からのインバウンド、とりわけ2014年から急増する中国人観光客の増加により⁵⁾、当初目標の「外国人宿泊客数年間300万人」、「観光消費額年間1兆円」を大幅に前倒しして達成した。その一方で、京都市では、外国人観光客の急激な増加などによるマナーや混雑の問題、民泊問題などの新たな課題、文化庁の京都への全面的移転の決定や宿泊税制度の導入などの環境変化や課題が発生した。特に、観光客が増え過ぎたことによる問題である、オーバーツーリズム（観光公害）という課題が顕在化してきた。そのような事態に対応すべく、京都市は、2018年5月に「京都観光振興計画2020+1」をとりまとめ⁶⁾、市民生活と観光の調和を謳い、「外国人観光客の急激な増加とマナー問題」、「無許可民泊施設の増加」、「観光客の集中と混雑」を課題としてあげた。

このように目まぐるしく変化する京都市の観光現象、そしてそれに対応してきた京都市の観光政策の中で、京都市内の宿泊施設は急増することになる。とりわけ、2016（平成28）年10月の「宿泊施設拡充・誘致方針」において⁷⁾、宿泊施設の不足への対応が求められ、ホテルや簡易宿所の建設ラッシュが続いた。しかし、前述のように観光客や宿泊施設の急激な増加に伴って、交通混雑や宿泊施設に対する近隣住民からの苦情などさまざまな問題が顕在化し始めた。その結果、3年後の2019年11月には「「市民生活との調和を最重要視した持続可能な観光都市」の実現に向けた基本指針と具体的方策について（中間とりまとめ）」⁸⁾で、「混雑への対応（観光地・市バス・道路）」、「宿泊施設の

急増にともなう課題への対応」、「観光客のマナー違反への対応」に関する4項目50事業について、それらの充実の強化を行うこととした。

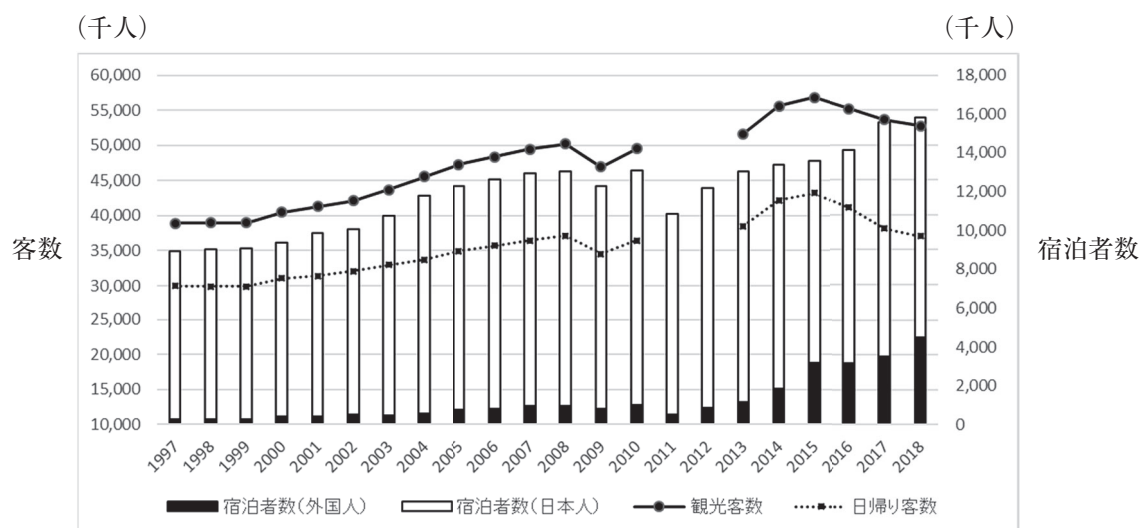
そうした最中の2020年3月には、新型コロナウイルス感染症が全世界に広がり、海外からの観光客は大幅に減少し、閉鎖する宿泊施設も現れ始めた。

そこで本研究では、京都市のオープンデータである「旅館業法に基づく許可施設一覧」を活用した「京都市宿泊施設 GIS データベース」を構築し、2010年代末に急変する京都市の宿泊施設の時空間的な立地展開の変化を、GISを用いて明らかにするとともに、このGISデータベースを用いた地理学的研究の可能性を述べる。

Ⅱ. 京都市の宿泊施設に関する資料

1) 『京都市統計書』からみる京都市の宿泊施設の推移

「観光客5000万人構想」を宣言する2000年から、京都市を訪れる観光客数は、2008年まで順調に増加するが、2008-9年のリーマンショックの経済不況や新型インフルエンザの発生により減少する。しかし、その収束後は、京都市の観光客数は、日帰り客も宿泊者数も徐々に増加に転じる（第1図）。そして、2011年3月の東日本大震災によって、再度減少するが、その後、2012年の政府の観光立国推進基本計画の閣議決定などもあって急増することになる。近年では2015年度の5,684万人をピークに若干減少するものの、5,000万人以上をキープしている。2012年以降の京都市の観光客数増加は、外国人の宿泊者数の増加からも、訪日外国人旅行者の急増が大きな後押しとなっていると考えられる。



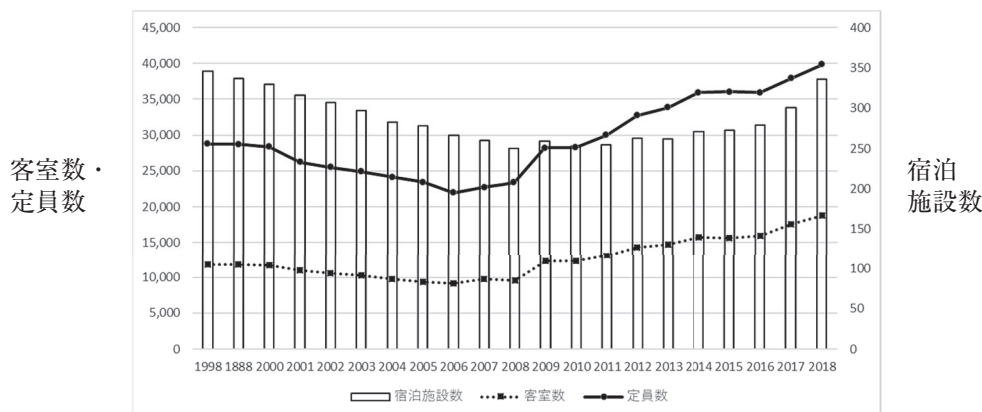
第1図 京都市の観光客数、日帰り客数、宿泊者数（日本人、外国人）の推移
（『京都市統計書』から作成）

なお、2010・2011年度の観光客数と日帰り客数は推計されていない。

ここで、1998年からの京都市の宿泊施設の推移を捉えるために、『京都市統計書』の京都府旅館生活衛生同業組合のデータを用いることにする（第2図）。この統計からは、京都府旅館生活衛生同業組合（後に、京都府旅館ホテル生活衛生同業組合）に加入する宿泊施設の施設数、客室数、定員数がわ

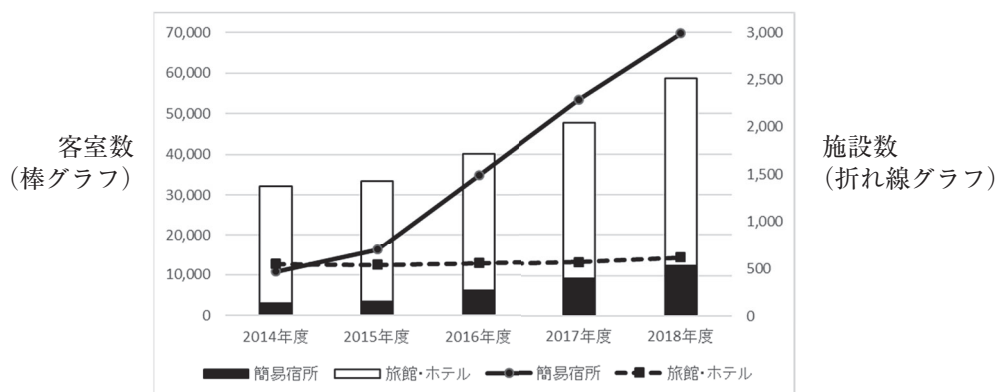
かる。

この統計に基づけば、京都市の宿泊施設の施設数は、2008年のリーマンショックの経済不況や2011年3月の東日本大震災などにより伸び悩むが、基本的には、それまでの京都市への観光客の増加に合わせて、2008年以降、宿泊施設数、客室数、定員数ともに増加する⁹⁾。



第2図 京都市の宿泊施設数、定員数、客室数の推移
（『京都市統計書』から作成）

また、2014年度からの『京都市統計書』では、宿泊施設に関して、これまでの京都府旅館ホテル生活衛生同業組合の資料から、京都市の旅館業法に基づく許可施設数の集計結果に変更される。その結果、宿泊施設数の数値に齟齬があるが、近年の「旅館・ホテル」「簡易宿所」の業種別で、施設数と客室数の推移を捉えることができる（第3図）。これによると、2015年度から「旅館・ホテル」も微増するが、「簡易宿所」が毎年総数で700～800件と急増している。その結果、京都の宿泊施設の総数に占める「簡易宿所」の割合が2014年度で45.9%であったものが、わずか4年で、2018年度に82.7%まで増加した。また、京都市全体の客室数のうち「簡易宿所」は、2014年度の比率は9.1%であったが、2018年度には21.4%まで増加し、簡易宿所は規模が小さいにもかかわらず、少しずつ京都市全体の客室数の増加に貢献していることがわかる。



第3図 京都市の「旅館・ホテル」「簡易宿所」業種別の施設数・客室数の推移
（『京都市統計書』から作成）

2018年6月15日に住宅宿泊事業法（民泊新法）が適用され、民泊は年間180日以内の営業規制に加え、無許可営業への監督権限の強化、住宅宿泊事業法による仲介サイト規制（違法民泊掲載不可の

措置) などにより、違法民泊が大幅に減少した。その結果、旅館業法の簡易宿所への移行がみられ、簡易宿所がさらに増加することになる。しかし、京都市の条例では、簡易宿所営業の玄関帳場（フロント）設置及びスタッフ常駐を課している。さらに、京都市は、9人以下の1組が利用する一棟貸しの簡易宿所を対象に、玄関帳場（フロント）の設置基準を見直し、改正旅館業法に伴う国の通知に基づき、施設外への設置を認めた。一方、家主不在型の民泊と同じく「駆け付け要件」を義務づけ、施設まで10分以内（道のりでおおむね800m以内）で行ける場所への従業員らの駐在を求めて規制を強化した。あわせて、旅館業法の営業種別が、「ホテル営業」「旅館営業」の区別が廃止され、「旅館・ホテル営業」となり、「施設外玄関帳場」が加わることになった。

また、小規模宿泊施設に該当する京町家に関しても、2018年11月に「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」が制定され、「京町家条例第2条第1号に規定する京町家に規定する京町家であって、玄関帳場の設置が免除されている場合」についても、「宿泊施設まで10分以内（約800メートル以内）に到着することができる場所」に使用人などを駐在させる必要がある¹⁰⁾。

この5年間の宿泊施設の総数と客室数ともに、2015年度頃から上昇し、2016年度以降、急増している。この現象は、はじめに述べた、外国人観光客の増加とそれに対応する2016（平成28）年10月の「宿泊施設拡充・誘致方針」によるものと考えられる。

2) 「旅館業法に基づく許可施設一覧」による宿泊施設の変化

『京都市統計書』での空間単位は11区レベルまで細分化されるが、個々の宿泊施設の空間的分布を詳細にとらえることはできない。そのため、京都市内の宿泊施設の空間的な立地展開を明らかにするためには、個々の宿泊施設の住所を地番レベルで特定するための別の資料が必要となる。これまでの研究においては、NTTの職業別タウンページ（タウンページ）、各都道府県の旅館ホテル生活衛生同業組合などのリスト、観光案内ガイドブックなどの資料から施設名称と住所を抜き出し、住宅地図などで位置確認を行って宿泊施設の位置を特定してきた¹¹⁾。その他、「平成21年経済センサス－基礎調査」の住所情報を含む個票データを用いて、小分類「旅館・ホテル（751）」で宿泊施設を特定する方法¹²⁾や、近年では、インターネット上での宿泊予約システムなどから、住所を抜き取る方法¹³⁾などが用いられてきた。

GISのアドレスマッチングを用いれば、地番を含む住所情報から、立地場所の経度・緯度を比較的容易に特定することができるため¹⁴⁾、そのようなGISベースの研究が今後も増えるものと考えられる。

加えて、情報のオープンデータ化が進む中で、近年、国や自治体のもつ宿泊施設に関する情報を活用できるようになった。京都市は、2016（平成28）年に京都市オープンデータ推進ガイドラインを策定し、京都市オープンデータポータルサイト「KYOTO OPEN DATA」を開設した¹⁵⁾。その開設と同時に、京都市保健福祉局医療衛生推進室医療衛生センターが作成する、毎月末時点の旅館業法第3条に基づく許可を受けた施設の一覧として「旅館業法に基づく許可施設一覧」を、PDFとExcelのファイル形式でCCBY4.0のライセンスで公開している。

「旅館業法に基づく許可施設一覧」には、施設名（名称）、施設所（地番を含む住所）、申請者（個人名あるいは企業名とその代表者名）、旅館業（旅館、ホテル、簡易宿所の3つのカテゴリー、改定旅館業法以降は、旅館・ホテル、簡易宿所の2つのカテゴリー）、許可日（年月日）の5つの項目が公開されている。旅館業法の申請が許可されたものであり、その時点で営業を行っているとはかぎらない。しかし、合

法的に行われている宿泊施設の地理空間情報としては極めて貴重なものである。その結果、このオープンデータを用いた研究も増加している¹⁶⁾。

このデータに基づけば、2018年3月末時点の、京都市の宿泊施設は2,792件であり、その内訳は、ホテルが208件、旅館が315件、簡易宿所が2,269件であった。2014年度末からの『京都市統計書』では、旅館業法に基づく許可施設数の集計結果として、旅館・ホテル（施設数、客室数）、簡易宿所（施設数（京町家）、客室数）が示されている。そして、そのデータの毎月末の個票データが京都市のオープンデータとして公開されている。

このオープンデータである「旅館業法に基づく許可施設一覧」が公表されるたびに、毎回ダウンロードして、整理していけば、京都市内の宿泊施設の立地変化を詳細に明らかにすることができる。そこで、本研究では、まず、このデータに基づいた京都市内の宿泊施設の立地変化を2018年3月末、2019年3月末、2020年3月末の3時点をもととして、「京都市宿泊施設 GIS データベース」を構築する。

法律により規定される京都市の宿泊施設は、2020年4月時点において、旅館業法による許可制の宿泊施設（旅館・ホテル、簡易宿所）と、住宅宿泊事業法（2018年6月15日施行）による届出制の住宅宿泊事業（いわゆる民泊）がある。両者には、用途地域の制限、年間営業日数の制限、床面積の規模、フロント設置やスタッフ常駐などの施設の管理体制などが異なる。ここでは、年間営業日数の制限がなく、基本的に、スタッフが常駐する旅館業法による宿泊施設を対象とする。具体的には、「旅館・ホテル」は1客室7平米以上（寝台有の場合は9平米以上）で、「簡易宿所」は客室延床33平米（10人未満とする場合には、3.3平米に当該宿泊者の数を乗じて得た面積）以上である（1棟貸などの客室が1つで宿泊者が9人以下の場合は、営業者等が宿泊施設まで10分以内に到着できる場所に駐在）。

なお、住宅宿泊事業は、利用者からみれば宿泊施設の1つといえるが、年間営業日数が180日以内であることなどから、本研究では対象外とする。ちなみに、京都市の住宅宿泊事業の届出受理完了数は、2018年度で502件、2019年度で307件、2020年度は9月末現在で34件であり、この間の廃業等届出受理が194件であることから、2020年9月現在で649件存在していることになる¹⁷⁾。

Ⅲ. 「京都市宿泊施設 GIS データベース」の構築

1) 「京都市宿泊施設 GIS データベース」の作成

京都市からオープンデータとして提供される「旅館業法に基づく許可施設一覧」は、PDFとExcelのファイルで提供されている。Excelファイルでも提供されていることから、それを整理することで基本となる宿泊施設のデータベースを比較的容易に作成することができる。

そこで、本研究では、まず、2018年3月末時点の「許可施設一覧平成30年3月末現在.xlsx」を整理して、GISデータベースを構築する。その後、前後の時点のデータに関しては、滅失や新規立地などの異動を明らかにして、時系列的なデータベースを構築することにする。「京都市宿泊施設 GIS データベース」では、そのデータベースに含まれる住所を正規化し、アドレスマッチング（ジオコーディング）を施して、すべての宿泊施設の立地場所の経度・緯度を特定する。

その結果、京都市の宿泊施設の時空間変化を詳細にとらえることができる。以下では2018年3月、2019年3月、2020年3月の3時点の変化を明らかにすることを念頭に、その間の異動や空間的分布

の変化をとらえるための具体的な手順の概要を述べることにする。

まず、提供されている Excel ファイルは、京都市 11 区がシートごとに分けられているので、それらを 1 つのシートに結合させ、通し番号、区の名称をフィールドとして加え、施設名（名称）、施設所（地番を含む住所）、申請者（個人名あるいは企業名とその代表者名）、旅館業（ホテル、旅館、簡易宿所、旅館・ホテル、施設外玄関帳場）、許可日からなるデータベースを作成した。また、許可日は和暦の年月日で表示されているので、西暦年と月それぞれのフィールドに変換した。

オープンデータとして提供された Excel は、必ずしもデータベースとして活用できる形になっているとは限らない。事実、1 つのセルの文字情報に改行コードが含まれるなど、データのクリーニングが必要である。また住所表記においても、複数の地番が含まれたり、住所の漢字の間違いなどもみられ、住所表記の正規化も必要である。具体的には、施設所（地番を含む住所）の住所に対して、アドレスマッチングを行い、当該時点での京都市内の宿泊施設のポイント GIS データベースを作成した。ここでのアドレスマッチングでは、1) オープンデータでの当初の住所データをそのまま昭文社の「アドレスマッチングツール」に適用して、地番レベルでの位置特定を行い¹⁸⁾、2) 地番レベルまで特定できなかった住所に関しては、通り名などの情報を削除するなどして住所の正規化を行い、再度、アドレスマッチングを行い、3) それでもなお、地番レベルまで特定されなかった住所に関して、他の無償の Google マップや Yahoo! マップ、さらにはゼンリンの『住宅地図データベース Zmap-TOWNII』や Google ストリートビューなどを用いて、経度・緯度を特定した。

2) 2018 ～ 2020 年 3 時点での宿泊施設の比較

本研究では、京都市のオープンデータである「旅館業法に基づく許可施設一覧」の 2018 年 3 月末時点データをベースとして、「京都市宿泊施設 GIS データベース」を構築するが、それをベースに時系列データベースを構築することができる。

2 時点間の宿泊施設の異動は、施設名（名称）、施設所（地番を含む住所）、申請者（個人名あるいは企業名とその代表者名）、旅館業の 4 つにおける差分で特定することが可能である。すなわち、施設名、施設所、申請者、旅館業の 4 つを手掛かりとして、当該期間での、存続、滅失などの異動を確認することができる。ここで、存続と滅失の違いは、同じ場所に宿泊施設が継続して存続しているかを特定するもので、存続の中には、施設名、申請者、旅館業などが変更される場合もある。さらに、1 年間の毎月末の差分をみていないために、例えば、2018 年 4 月末から 2019 年 2 月末までに仮に異動があったとしても、そのような異動は捉えることができない。

また、宿泊施設の位置情報に関しては、2018 年 3 月末に特定した経度・緯度はそのまま踏襲し、新規立地の宿泊施設の中で新たな施設所（住所）のものを特定し、前節と同様の手順でアドレスマッチングを実施して、当該宿泊施設の経度・緯度を特定した。その結果、2018 年、2019 年、2020 年の 3 月末の 3 時点の「京都市宿泊施設 GIS データベース」を構築した。以下では、このデータベースを用いて、この間の基本的な京都市の宿泊施設の変化を明らかにする。なお、このデータベースはあくまでも許可年月日であり、その時点で営業しているとは限らない。

以下では、オープンデータの個票の利用が可能な 2018 ～ 2020 年 3 月末の 3 時点の変化（これは 2017 年度末、2018 年度末、2019 年度末に対応する）をみていくことにする。なお、2018 年度途中から、旅館業のホテル、旅館、簡易宿所の 3 つのカテゴリーが、ホテルと旅館統合された旅館・ホテル、簡易宿所、そして、旅館業法で小規模宿泊施設の構造設備基準として条例により規定した施設外玄関

帳場に変更された。なお、京町家施設については、一定の条件下で当該玄関帳場の設置そのものを不要としている。『京都市統計書』と「旅館業法に基づく許可施設一覧」では、2017年度末の2018年3月末と、『2018年度末の2019年3月末の数値が対応するが誤差がみられ、単純に比較できないが、第1図と同様に、ホテルの増加、旅館の微減、簡易宿所の急増が明らかである（第1表）。

対象の3年時に着目すると、総件数は、2,792、3,555、3,961、簡易宿所も、2,269、2,980、3,274と大幅な増加を示すが、急増な進出による競争の激化や、オーバーツーリズムが顕在化し、2019（令和元）年11月に「市民生活との調和を最重要視した持続可能な観光都市」の実現に向けた基本指針と具体的方策について（中間とりまとめ）が京都市から出されることで¹⁹⁾、新たな進出に一定の歯止めがかかりつつあることも示唆される。また、11区別でみると、簡易宿所に関して、2018年から2019年にかけては、全体で、31.3%の増加がみられる、南区・伏見区の43.4%増を最大に、中京区で38.2%、下京区で32.6%の増加がみられた。しかし、2019年から2020年にかけては、全体で、9.9%の増加と減少し、増加した区も山科区の35.3%を最大に、西京区の26.7%、下京区の18.7%、南区の15.3%、東山区の11.0%の増加がみられるが、北区のように9.9%減の区もみられるようになった。

第1表 2018年～2020年3月末の京都市の宿泊施設の推移

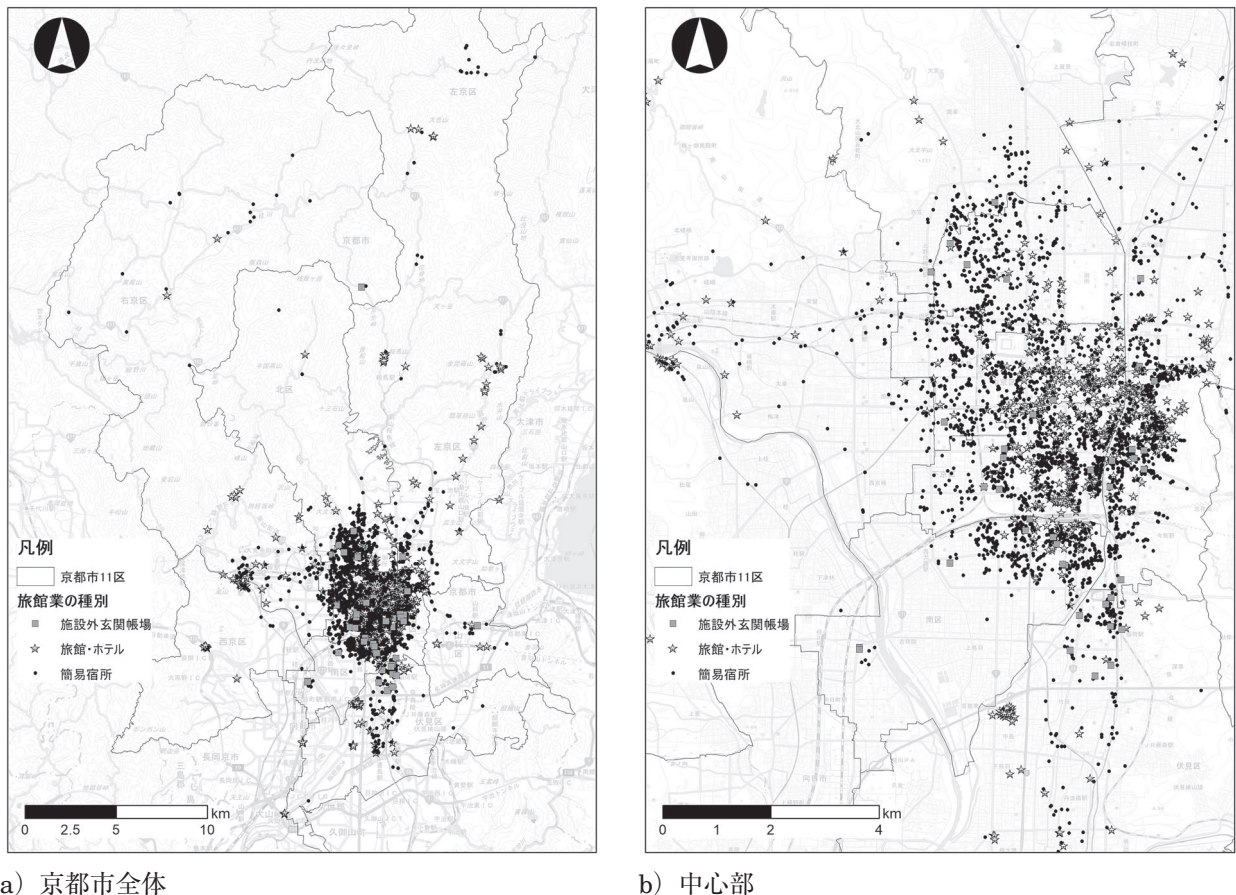
		2018年3月末				2019年3月末				2020年3月末			
		総計	旅館・ホテル	旅館のみ	簡易宿所	総計	旅館・ホテル	旅館のみ	簡易宿所	総計	旅館・ホテル	簡易宿所	施設外玄関帳場
No	京都市	2,792	523	315	2,269	3,555	575	307	2,980	3,961	645	3,274	42
1	北区	96	6	5	90	121	10	8	111	113	7	104	2
2	上京区	255	18	9	237	319	18	8	301	348	21	324	3
3	左京区	203	57	47	146	230	55	45	175	234	55	177	2
4	中京区	443	87	42	356	595	103	41	492	649	147	500	2
5	東山区	562	108	83	454	680	109	80	571	762	120	634	8
6	下京区	606	122	71	484	788	146	68	642	925	157	762	6
7	南区	300	26	2	274	429	36	2	393	504	42	453	9
8	右京区	120	25	18	95	135	24	17	111	141	25	115	1
9	伏見区	155	49	27	106	201	49	27	152	220	49	163	8
10	山科区	20	5	3	15	22	5	3	17	29	5	23	1
11	西京区	32	20	8	12	35	20	8	15	36	17	19	

（「京都市宿泊施設 GIS データベース」から作成）

次に、「京都市宿泊施設 GIS データベース」を用いて、各宿泊施設の経度・緯度を用いて、3時点における京都市の宿泊施設の業種別の空間的分布をより細かくみることにする。ここでは、2020年3月時点の京都市内全体に宿泊施設を点データとして1件1件を地図化した（第4図）。その分布は都心部に集中しており、周辺では嵐山周辺や伏見などにクラスターがみられる。

GISによる点分布図は、点に関するすべての情報をそのまま伝える可視化手法である。しかし、点の数が非常に多い場合は、点記号同士が重なり合って点密度の地域的差異の判別が難しくなり、分布全体の空間的パターンを的確に把握することができなくなる場合もある。そこで、3年時の変化をより明確にするために、総数、旅館・ホテル、簡易宿所に分けて、500m分割メッシュごとに点を集計して地図化した（第5図）。

2018年3月末時点では、ホテル、旅館、簡易宿所の3つに分けて、そして、2019年3月末と2020年3月末に関しては、ホテル・旅館、簡易宿所の2つに分けて地図化した。旅館・ホテルと旅館の空間的分布傾向の違いは2018年3月末時点で可能であるが、ホテルは、京都駅周辺、河原町三条、四条烏丸周辺などに集積し、旅館は、祇園周辺や京都駅北側の東本願寺周辺、河原町通と烏丸通、そして三条通と四条通に囲まれた都心部に集積している。これに対して、簡易宿所は、祇園界隈を中



a) 京都市全体

b) 中心部

第 4 図 2020 年 3 月末の京都市全体の宿泊施設の空間的分布

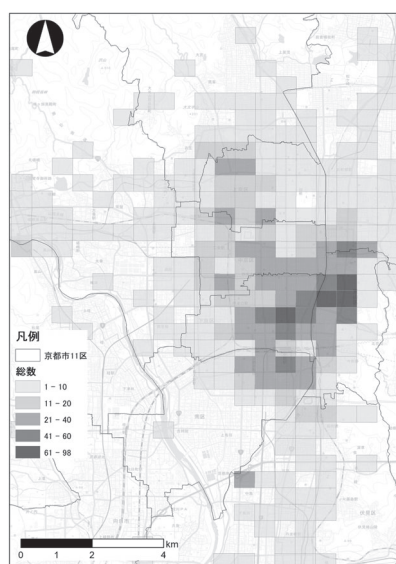
(「京都市宿泊施設 GIS データベース」から作成)

心に、四条通と五条通、そして烏丸通と堀川通に囲まれた範囲に集積し、京都駅の南側や、西陣界隈に広がりが見られる。そして、簡易宿所は、2019 年 3 月末には、京都市全域では 1 年間で 711 件増加し、2018 年 3 月末の集積地の周辺に拡大して増加が見られる。上京区・中京区・下京区の西部の千本通りなどに集積が見られる。そして、2020 年 3 月末では、294 件の増加が見られるが、全体的に拡大が縮小する傾向が看取される。この時期には簡易宿所の過度な集積により、競争が激しくなり、減少する地域も見られる。

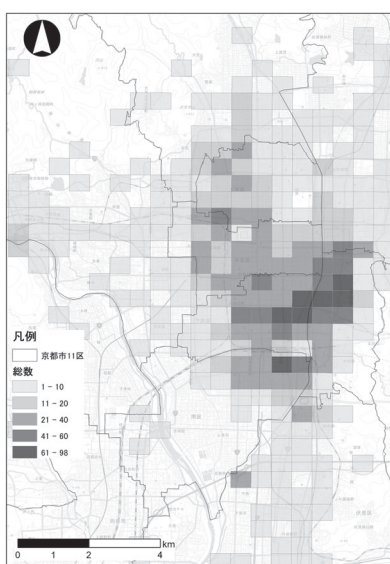
3) 2018 ～ 2020 年 3 時点の申請者の変化

次に「京都市宿泊施設 GIS データベース」に含まれる、申請者（個人名あるいは企業名とその代表者名）に着目して、申請者の特徴を明らかにしたい。申請者には、個人名のみが示される場合と、企業名とその代表者名が示される場合がある。そこで、3 年時のデータを名寄せして、各年時の上位の申請者をまとめたものが第 2 表である。名寄せの結果、2 件以上の宿泊施設を運営する申請者による宿泊施設の比率は、41.3%、46.5%、49.4%と徐々に増加してきており、10 件以上の宿泊施設を経営する事業者も増加している。第 2 表から、多くの宿泊施設（多くは簡易宿所）を経営する事業者は、不動産関連会社である。2018 年 3 月末時点で、20 件の宿泊施設を運営していた上位 3 社の動向をみると、以下のようなものである。なお、表中の国籍などは、HP や姓などから推定した。

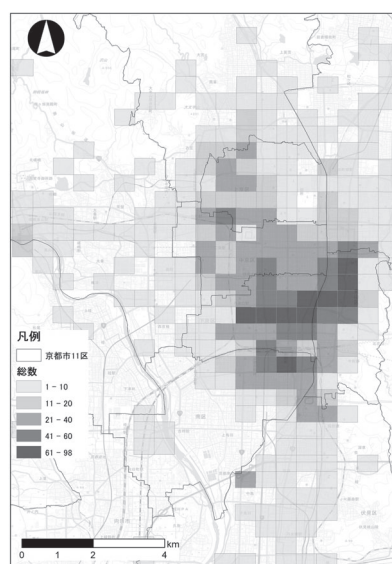
まず、2018 年 3 月末時点で、30 件の宿泊施設を経営していた A 社は、2019 年 3 月末時点では、A1 社（35 件）と A2 社（12 件）に分離され、2020 年 3 月末時点では、代表者が変更となって、A3 社（27



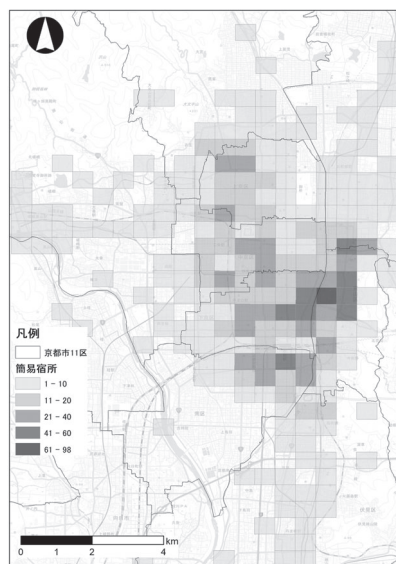
a) 総数 (2018年3月末)



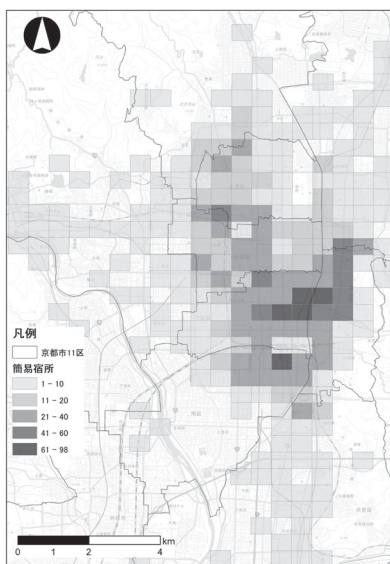
b) 総数 (2019年3月末)



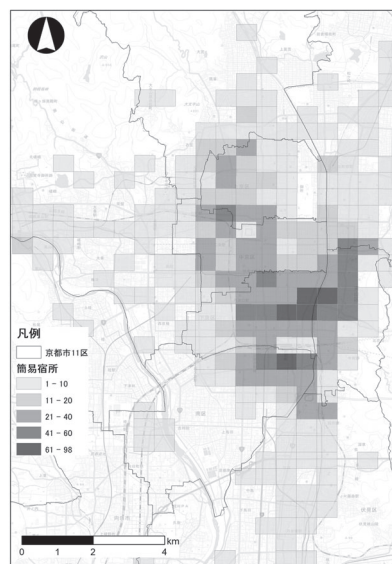
c) 総数 (2020年3月末)



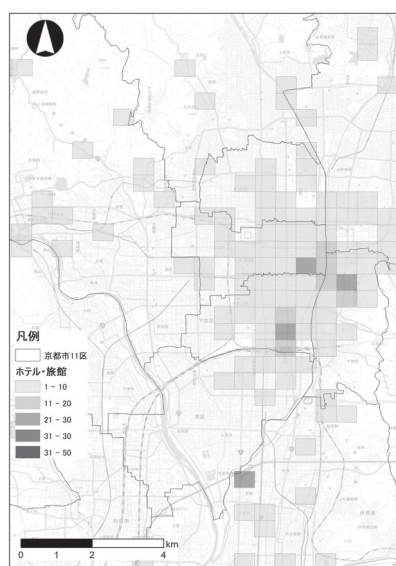
d) 簡易宿所 (2018年3月末)



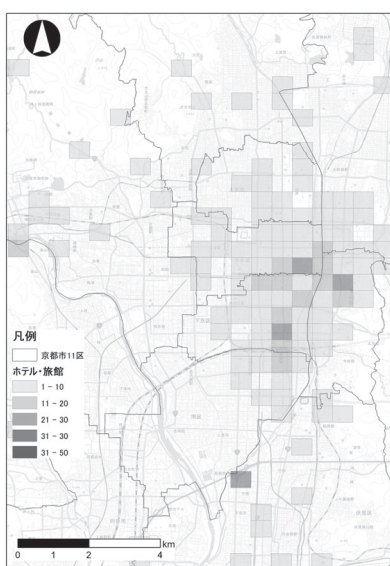
e) 簡易宿所 (2019年3月末)



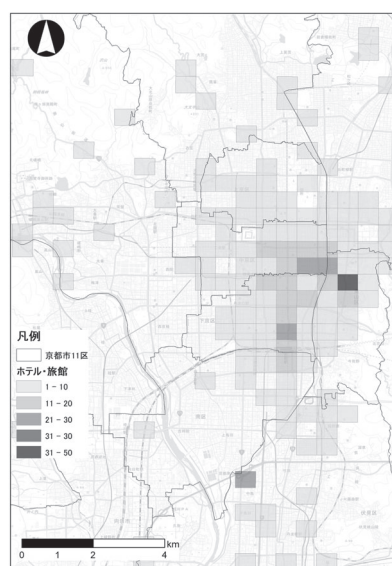
f) 簡易宿所 (2020年3月末)



g) 旅館・ホテル (2018年3月末)



h) 旅館・ホテル (2019年3月末)



i) 旅館・ホテル 総数 (2020年3月末)

第5図 2010年代末の京都市の宿泊施設の時空間的变化

(「京都市宿泊施設 GIS データベース」から作成)

社)に統合された。

次に、2018 年 3 月末時点で、2 番目の 22 件の宿泊施設を運営していた B 社は、その後、2019 年 3 月末時点では 36 件、2020 年 3 月末時点では最も多い 61 件と、運営する宿泊施設を増加させている。この事業者は 2013 年に設立され、本社を京都市下京区に構える、京町家旅館、ホテル、宿の経営及び企画・設計・施工・販売・コンサルティング業務の会社である。当該 HP によると²⁰⁾、空き家・空地などの不動産所有者と投資家をつなぎ、さらに、物件の自社保有によって宿泊事業を展開している。このようなビジネスモデルによって、所有する宿泊施設を増加させるが、結果的に、京町家や空き家物件の利活用に貢献することになる。

そして、2018 年 3 月末時点で、3 番目の 20 件の宿泊施設を運営していた C 社は、2015 年に設立された、ゲストハウス運営会社である。その後、2019 年 3 月末時点では 21 件、2020 年 3 月末時点では 20 件の宿泊施設と安定的に運営を行っている。

また、2018 年 3 月末時点で、上位の事業所の中には、中国・台湾人が代表の E 社 (14 件)、F 社 (11 件)、H 社 (11 件)、イスラエル人が代表者の I 社 (11 社)がある。2019 年 3 月末時点で、M 社 (20 件)、N 社 (18 件)なども上位に参入する。このような外国人が経営する宿泊施設は、海外からのインバウンドをターゲットとして、この間に急増したものと考えられる。

第 2 表 2010 年代末の複数宿泊施設の申請者一覧と件数 (上位)

上位	2018年3月末	2,792	上位	2019年3月末	3,555	上位	2020年3月末	3,961
1	株式会社A	30	1	株式会社B	36	1	株式会社B	61
2	株式会社B	22	2	株式会社A 1	35	2	株式会社K	32
3	株式会社C	20	3	株式会社C	21	3	株式会社A3	27
4	株式会社D	14	4	株式会社K	19	4	株式会社G	26
4	株式会社E 中国・台湾人	14	5	株式会社H	18	5	株式会社M 中国・台湾人	20
5	株式会社F 中国・台湾人	11	5	株式会社E 中国・台湾人	18	5	株式会社C	20
5	株式会社G	11	7	株式会社G	16	7	株式会社H	19
5	株式会社H 中国・台湾人	11	7	株式会社L	16	8	株式会社O	18
5	株式会社I イスラエル人	11	8	株式会社M 中国・台湾人	15	8	株式会社N 中国・台湾人	18
5	株式会社J	11	9	株式会社D	14	8	株式会社E 中国・台湾人	18
			9	株式会社N 中国・台湾人	14			
			10	株式会社F 中国・台湾人	12			
			10	株式会社A2	12			

(「京都市宿泊施設 GIS データベース」から作成)

4) 2018 年 3 月末の許可年別の特徴

「京都市宿泊施設 GIS データベース」のデータには、各宿泊施設の許可日が記されている。そこで、3つの業種を明瞭に区別できる、2018 年 3 月末時点の 2,792 件の宿泊施設の許可日を、1999 年以前、2000 年代、2010 年代前半、2015～2018 年 3 月年までの時期と、ホテル (208 件)、旅館 (315 件)、簡易宿所 (2,269 件) の 3つの業種で比較することにする (第 3 表)。2018 年 3 月末時点のホテルの約半数が 1999 年以前のもので、新規立地がその後も徐々に増加する。しかし、旅館は 1999 年以前のもものが 81.6%で、新規立地は少ない。そして、簡易宿所の 82.1%は、2015 年～2018 年 3 月末の 3 年と 3 か月の間に申請されたものである。

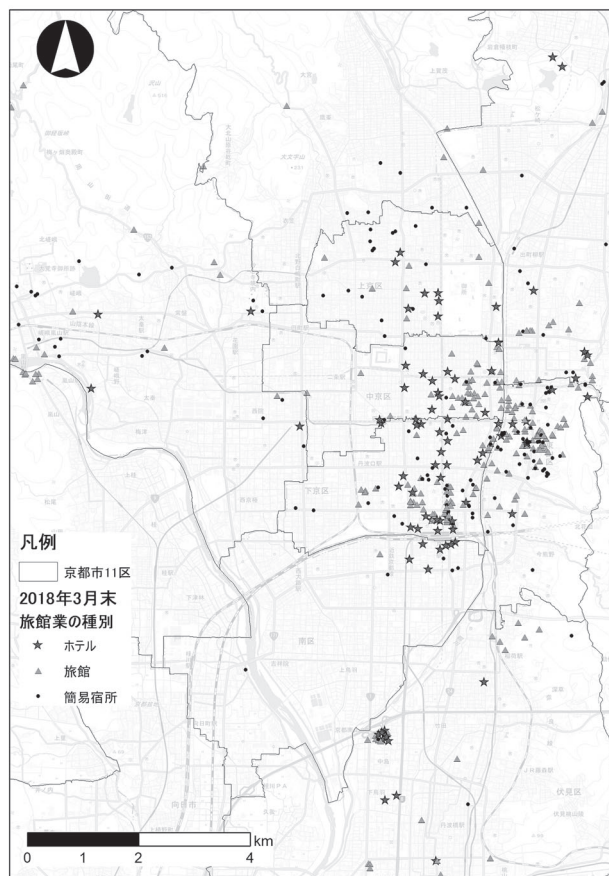
第3表 2018年3月末の宿泊施設の業態別・許可年度別の比較

年代	実数				比率			
	ホテル	旅館	簡易宿所	総計	ホテル	旅館	簡易宿所	総計
1999年度以前	54	257	89	400	26.0%	81.6%	3.9%	14.3%
2000～2009年度	45	37	92	174	21.6%	11.7%	4.1%	6.2%
2010～2014年度	49	12	225	286	23.6%	3.8%	9.9%	10.2%
2015年度以降	60	9	1,863	1,932	28.8%	2.9%	82.1%	69.2%
総計	208	315	2,269	2,792	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(「京都市宿泊施設 GIS データベース」から作成)

この許可年月日は、2018年3月末時点で許可されたもので、宿泊施設名や申請者の変更があった場合も変更されるため、その時点で新規立地されたものとは限らない。さらに、許可日であり、当該の宿泊施設がその許可日に営業していたかも不明である。例えば、京都ホテルオークラの前身は1890年創設の常盤ホテルで、1894年に井上喜太郎氏に買収されて京都ホテルとなり、2002年に京都ホテルオークラとなる。データベースでは、京都ホテルオークラの許可日は、現在の建物が竣工した年の1994年6月15日である²¹⁾。

そうした前提で、2018年3月末時点の宿泊施設のうち、2009年度以前に認可を受けた宿泊施設を地図化すると(第6図)。旅館が81.6%を占め、祇園、京都駅周辺、三条河原町と四条烏丸周辺、嵐山などに多くみられる。この分布は、京都市の宿泊施設が急増する以前の状態を指し示すものと考えられる。



第6図 許可年度が2009年度以前の2018年3月末の宿泊施設

(「京都市宿泊施設 GIS データベース」から作成)

Ⅳ．京都市の宿泊施設の異動

1) 2010 年代末の 3 時点の宿泊施設の異動の特定方法

第Ⅲ章での分析は、基本的に、2018 年、2019 年、2020 年の 3 月末それぞれの時間断面での比較である。しかし、実際は、各 1 年間の間に、存続、新規、減失といった宿泊施設の異動が想定される。宿泊施設として同じ場所（施設所）に存続している場合も、施設名称や申請者、業種（旅館業）などが変更される場合もある。そこで、「京都市宿泊施設 GIS データベース」に含まれる変数の一致・不一致から、第 4 表のような異動を想定した。

第 4 表 2 時点間の宿泊施設の異動

a) t 時をベースに t+1 時と比較

	施設名	施設所	申請者	旅館業
存続	一致	一致	一致	一致
減失	不一致	不一致	不一致	不一致
施設名変更	不一致	一致	一致	一致
申請者変更	一致	一致	不一致	一致
業種変更	一致	一致	一致	不一致

b) t+1 時をベースに t 時と比較

	施設名	施設所	申請者	旅館業
存続	一致	一致	一致	一致
新規	不一致	不一致	不一致	不一致
施設名変更	不一致	一致	一致	一致
申請者変更	一致	一致	不一致	一致
業種変更	一致	一致	一致	不一致

2) 2018 年度（2018 年 3 月末から 2019 年 3 月末）での異動

2018 年 3 月末時点と 2019 年 3 月末を比較すると、総数では、2,792 件から 3,555 件へと、763 件増加している。その場合、第 4-a 表のように、2018 年 3 月末をベースに、2019 年 3 月末の宿泊施設を比較することで、2018 年度の存続、そして、減失、施設名、申請者、業種などの異動を特定することができる。そして、第 4-b 表のように、2019 年 3 月末をベースに、2018 年 3 月末の宿泊施設を比較することで、前述のように、2018 年度の存続と、施設名、申請者、業種などの異動に加え、新規立地の宿泊施設を特定することができる。

第5表 2018年3月末から2019年3月末の間の宿泊施設の異動

a) 2018年3月末ベース

2018.3->2019.3	総数	存続	減失	業種変更のみ	名称変更のみ	申請者変更のみ
総数	2,792	2,499	132		60	101
簡易宿所	2,269	2,031	109		59	70
旅館・ホテル	523	468	23		1	31
ホテル	208	178	10		1	19
旅館	315	290	13			12

b) 2019年3月末ベース

2019.3<-2018.3	総数	存続	新規	業種変更のみ	名称変更のみ	申請者変更のみ
総数	3,555	2,497	886	2	65	105
簡易宿所	2,979	2,028	813	1	64	73
旅館・ホテル	574	467	73	1	1	32
ホテル	215	177	18		1	19
旅館	307	290	5			12
旅館・ホテル	52		50	1		1

(「京都市宿泊施設 GIS データベース」から作成)

その結果、2018年度において、全くの変更がなく存続した宿泊施設は2,499件で、減失した宿泊施設は132件であった。宿泊施設が急増する2018年度においても、全体で約4.7%の減失がみられたが、その業種内訳は、ホテルは208件のうち10件(4.8%)、旅館は315件のうち13件(4.1%)、簡易宿所は2,269件のうち109件(4.8%)であり、業種の違いはあまりみられない。しかし、それら減失した宿泊施設の許可年度をみると、旅館の大半は1994年度以前に許可されたもので、古くから経営していた旅館が減失したものと考えられる。

そして、簡易宿所に関しては、2000年度以前に認可されたものが減失する場合もみられるが、2017・2018年度に許可された1・2年の新しいものも減失している。そのほかにも、減失はしないが、施設名を変更したり(60件)、申請者が変更した宿泊施設(101件)もみられる。

次に、2019年3月末をベースとしてみると、2018年度の新規立地の宿泊施設は886件であった。この年度途中で、ホテルと旅館の業種カテゴリーが統合されたため、それらを合算した「旅館・ホテル」が73件(施設名などから判断すると、ホテルが60件、旅館13件である)で、簡易宿所は813件の増加であった。

2018年度の減失と新規立地の空間的パターンをみると(第7図)、132件の減失は下京区東部や東山区での簡易宿所にやや多くみられ、886件の新規立地は、簡易宿所で、減失の多い下京区東部や東山区に加え、中京区全域、下京区中部、上京区西部、南区北東部に多くみられる。また、旅館・ホテルの新規立地は、都心の田の字地区(堀川通・御池通・河原町通・五条通沿い)周辺やJR京都駅周辺でみられる。

このような2018年度内で発生した異動は、GISを用いることで、それらの空間的分布を明らかにできるが、新規立地以前や減失後の都市的土地利用なども含め個別宿泊施設の調査が必要であろう。



a) 減失 b) 新規
第 7 図 2018 年 3 月末から 2019 年 3 月末の間の宿泊施設の異動の空間的分布
〔「京都市宿泊施設 GIS データベース」から作成〕

3) 2019 年度（2019 年 3 月末から 2020 年 3 月末）での異動

2018 年度と同様に、2019 年度の異動を確認すると（第 6 表）、2019 年 3 月末時点と 2020 年 3 月末を比較すると、総数では、3,555 件から 3,961 件へと、406 件増加している。前年度の 763 件の増加に比べその勢いはやや減少している。

第 6 表 2019 年 3 月末から 2020 年 3 月末の間の宿泊施設の異動

a) 2019 年 3 月末ベース

2019.3->2020.3	総数	存続	減失	業種変更のみ	名称変更のみ	申請者変更のみ
総数	3,555	2,483	329	465	93	185
簡易宿所	2,980	2,439	282	34	80	145
旅館・ホテル	575	44	47	431	13	40
ホテル	216		29	158	6	23
旅館	307		18	273	3	13
旅館・ホテル	52	44			4	4

a) 2020 年 3 月末ベース

2019.3<-2020.3	総数	存続	新規	業種変更のみ	名称変更のみ	申請者変更のみ
総数	3,961	2,484	731	465	94	187
簡易宿所	3,274	2,440	605	2	79	148
旅館・ホテル	645	44	84	463	15	39
施設外玄関帳場	42		42			

〔「京都市宿泊施設 GIS データベース」から作成〕

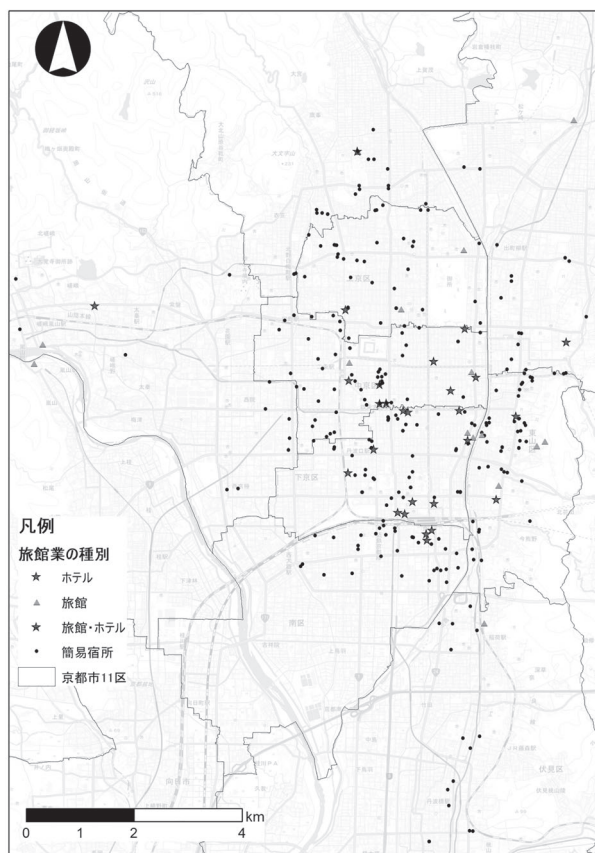
全くの変更がなく存続した宿泊施設は2,483件で、滅失した宿泊施設は329件であった。2019年度は、2018年度の全体で約4.7%から9.3%の滅失の増加がみられた。その業種内訳は、ホテル・旅館の合算の575件のうち37件(8.2%)、簡易宿所は2,980件のうち282件(9.5%)であり、いずれも前年度に比べ倍近い滅失がみられる。

そして、簡易宿所の滅失に関しては、許可年度が、前年の2018年度が67件、2017年度が91件、2016年度が67件と、この3年間に許可され簡易宿所が225件と79.8%を占めている。このことから、近年急増した簡易宿所の淘汰がみられることを示唆する。

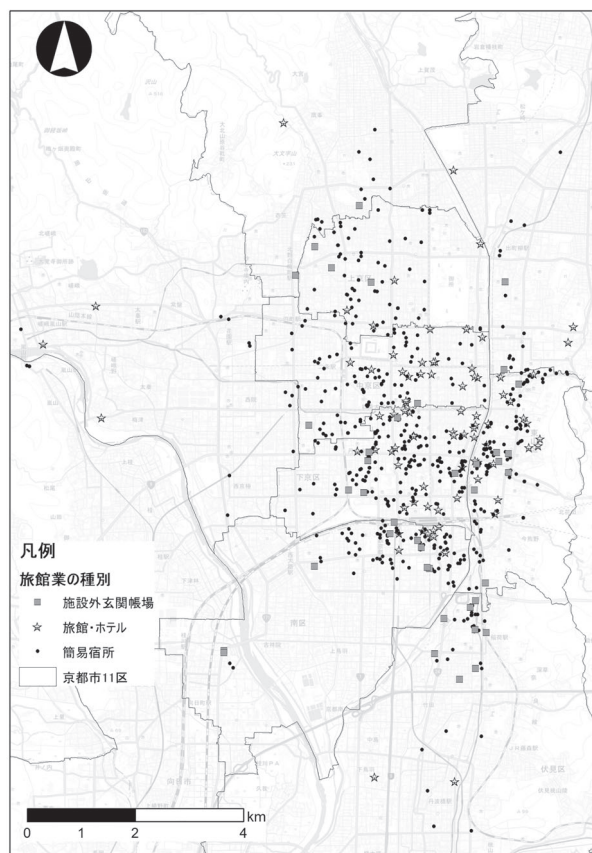
次に、2020年3月末をベースとしてみると、2019年度の新規立地の宿泊施設は731件で、2018年度の886件に比べ微減している。「旅館・ホテル」の増加は、前年度50件から84件に増加するが、簡易宿所は、813件の増加から605件の増加へと減少している。

2019年度の滅失と新規立地の空間的パターンをみると(第8図)、329件の滅失は2018年度とはやや異なって、上京区・中京区、下京区の中心部やJR京都駅周辺の旅館・ホテルに卓越している。これに対して、731件の新規立地は、東山区、中京区全域、下京区中部・東部、上京区西部、南区北東部に卓越し、旅館・ホテルの新規立地も同様の地域に多くみられる。

このように2019年度は、全体的に、宿泊施設は増加するものの、2018年度に比べ、簡易宿所の滅失の増加と新規立地の減少、旅館・ホテルの微増がみられ、それらの異動は都心4区とJR京都駅周辺で起こっていることが明らかとなった。



a) 滅失



b) 新規

第8図 2019年3月末から2020年3月末の間の宿泊施設の異動の空間的分布
(「京都市宿泊施設 GIS データベース」から作成)

V. おわりに：「京都市宿泊施設 GIS データベース」のさらなる活用に向けて

本研究で構築した「京都市宿泊施設 GIS データベース」から、個々の宿泊施設のピンポイントでの位置情報に加え、業種別の新規立地、滅失、施設名や申請者などの異動、許可年月日を特定することができる。そして、このデータベースを用いて、他の地理空間情報と重ね合わせることで、京都市の宿泊施設に関連するさまざまな地理学的研究が可能となる。

例えば、京都市の過去の住宅地図を用いることで、旅館業法の宿泊施設の従前の都市的土地利用を確認することができる。その結果、空地からの宿泊施設の新規立地か、空き家などの既存住宅の利活用としての宿泊施設かなどの違いを特定することができるであろう。そして、宿泊施設が立地する都市計画地域や前面道路幅などの GIS データと重ね合わせたり、最寄りの鉄道駅やバス停からの距離、周辺の飲食店やコンビニエンスストアなどとの位置関係、さらには近隣の他の宿泊施設の集積の度合いや、近隣の住民属性との関係などの分析も可能である。

宿泊施設の立地に伴っての近隣への影響は多様である。宿泊施設が立地することで、周辺のコンビニやレストランなどは宿泊者による売り上げの上昇が見込まれる一方、近隣住民は、ゴミ捨てや騒音などによる生活環境への影響が懸念される。例えば、2010 年代末の宿泊施設の急増とともに、宿泊する外国人観光客のマナーに対する苦情などが増加し、京都市は、2016 年 7 月に「民泊通報・相談窓口」を設置し²²⁾、民泊に対する規制を強めた。そのような宿泊施設の周辺の近隣施設や近隣住民の関係の分析は急務であろう。

加えて、旅館業法の申請においては、オープンデータとして公開されている宿泊施設の属性以外に、簡易宿所の京町家に関する情報や、客室数や定員などの情報も含まれている。これらの情報のすべてがオープンデータとして公開されてはいないが、それらを用いれば、宿泊施設の分布だけでなく、規模と併せて分析可能となる。「京都市宿泊施設 GIS データベース」のデータベースに、各宿泊施設の客室数と定員数を結合させることで、京都市内の客室数と定員数の空間的分布を地図化することができる。宿泊施設の空間的分布のみでは、最大でも 10 名程度の簡易宿所と、客室数 988・定員数 2,788 の市内最大規模の新都ホテルを簡単に比較することはできない。京都市内の夜間人口に関しては、これまで、国勢調査などの人口統計が用いられてきたが、宿泊施設の稼働率にもよるが、夜間時における滞留人口としてその定員は、災害時での避難行動などを想定する際に極めて重要な情報となる。

また、宿泊施設と京町家の関係を明らかにすることもできる。京都市は、京町家の利活用を推進するために、2012（平成 24）年 4 月 1 日から、京都市旅館業法施行細則第 8 条において、京町家のうち一定の要件を満たすものは、簡易宿所営業の許可取得にあたり玄関帳場の設置を不要とした（京町家の一棟貸）。また、「京都市空き家活用・流通支援等補助金」制度により、京町家で旅館業法に基づく許可を受ける場合には、改修工事にかかる費用の 2 分の 1（上限 60 万円）の補助金制度を設けた。『京都市統計書』によると、許可された京町家の簡易宿所は、2015 年 3 月末時点で 40 件であったものが、2018 年 3 月末時点で 543 件に急増している。こうした、京町家の利活用の実態把握にも有効であろう。

京町家の宿泊施設を特定して、2008・2009 年度「京町家まちづくり調査」²³⁾ や 2016 年度の『追随調査』の調査結果と照らし合わせることによって、どのような京町家が宿泊施設として活用されているのかを特定することができる。例えば、このような調査から得られた京町家の種類、保存状態、

空き家状態などと比較することができるであろう。

今回のデータベースでは、旅館業法の申請許可を受けた申請者の分析も可能である。宿泊施設、とりわけ簡易宿所の運営に関しては、個人が自営業的に行っている場合、チェーン展開を行っている場合、運営代行²⁴⁾を行っている場合、などさまざまな経営形態があると考えられる。また、京都市の地元資本以外に、市外あるいは海外からの経営もみられる。申請者の特徴や運営より詳細に分析することで、2010年代後半における京都市の宿泊施設の急増の実態を明らかにすることができるであろう。

最後に、2020年3月以降、世界を脅かしているコロナ禍の影響を受けて、世界全体の観光産業が甚大な影響を受けており、京都の観光産業にも非常に大きな影響を与えている。2020年度に入っても、京都市オープンデータの「旅館業法に基づく許可施設一覧」が毎月末公開されており、これらのデータを用いて、本稿の「京都市宿泊施設 GIS データベース」を継続的に更新することで、このコロナ禍における、京都市の宿泊施設の変容を明らかにすることも可能となる。

付記

本研究をすすめるにあたり、京都市からさまざまなデータの提供を受けた、記して感謝する。

注

- 1) 京都市基本計画（第1期）

<https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000133460.html>（2020年10月1日参照）

- 2) 「未来・京都観光振興計画 2010+5」

<https://www.city.kyoto.lg.jp/sankan/cmsfiles/contents/0000098/98836/keikaku-part1.pdf>（2020年10月1日参照）

- 3) 「京都観光振興計画 2020」

<https://www.city.kyoto.lg.jp/sankan/cmsfiles/contents/0000175/175730/gaiyouban.pdf>（2020年10月1日参照）

- 4) 「京都市 MICE 戦略 2020」

https://www.city.kyoto.lg.jp/sankan/cmsfiles/contents/0000175/175730/MICE_HP2.pdf（2020年10月1日参照）

MICE（マイス）は、Meeting（会議・研修）、Incentive（招待旅行、travel, tour）、Conference（国際会議・学術会議）または Convention、Exhibition（展示会）または Event の4つの頭文字を合わせた言葉である

- 5) 京都市産業観光局観光 MICE 推進室「京都観光総合調査」の国籍・地域別宿泊外国人客数によると、2013年度 106.5 千人であった中国人は、2014 年度に 242.1 千人、2015 年度に 655.1 千人で、それまで第1位であった台湾を抜き、その後も増加して、2018 年度に 1,171.7 千人、2019 年に 1,146.1 千人となった。その結果、2019 年度時点の国籍・地域別宿泊外国人客数に占める中国人の割合は 30.2% まで達している。

- 6) 「京都観光振興計画 2020+1」

https://www.city.kyoto.lg.jp/templates/shingikai_kekka/cmsfiles/contents/0000243/243996/shiryo2.pdf（2020年10月1日参照）

- 7) 「宿泊施設拡充・誘致方針」「宿泊施設拡充・誘致方針」

<https://www.city.kyoto.lg.jp/digitalbook/page/0000000109.html>（2020年10月1日参照）

- 8) 「「市民生活との調和を最重要視した持続可能な観光都市」の実現に向けた基本指針と具体的方策について（中間とりまとめ）」

<https://www.city.kyoto.lg.jp/sankan/page/0000260038.html>（2020年10月1日参照）

- 9) 2018 年まではホテルと旅館の区別があったが、それ以降「旅館・ホテル」に統合されるが、基本的に、

旅館が減少し、ホテルが増加傾向にある。京都市保健福祉局保健衛生推進室生活衛生課の旅館業法第2条第2項によるホテル業の件数では、2000年で116件、2005年で123件、2010年で134件と増加しており、旅館の減少、ホテルの増加が推測される。

10) 京都市京町家の保全及び継承に関する条例施行規則

https://www1.g-reiki.net/kyoto/reiki_honbun/k102RG00001526.html (2020年10月1日参照)

11) (浮田典良・香川貴志・古賀慎二・藤田武弘・松井順太(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、1086-1117。

井口富夫・李復屏(2011)「京都市内の宿泊業における地域特性に関する実態調査」、社会科学研究年報、42、133-150。

12) 矢野桂司(2015)「GISベースの観光産業関連統計の活用に関する試論—京都市の経済センサスを中心に—」、立命館大学地理学教室編『観光の地理学』、文理閣、62-83。

13) 宮川幸三・菅幹雄(2017-18)「小地域の観光経済規模推定手法の開発：鉄道駅・路線別 GDP の試算(宿泊業及び飲食業の実証分析)」、Bulletin of Japan Statistics Research Institute、49、29-44。

14) 矢野桂司(2020)「ジオコーディングのための京都市の住所表記に関する現状と課題(高橋学教授退職記念論集)」、立命館文学、666、1523-1509。

昭文社の『MAPPLE アドレスマッチングツール』

<https://www.mapple.co.jp/biz/service/digital/address/match/> (2020年10月1日参照)

15) 京都市オープンデータポータルサイト「KYOTO OPEN DATA」<https://data.city.kyoto.lg.jp/> (2020年10月1日参照)

16) WANG Zhixi・吉田 友彦(2020)「京都市における京町家型の宿泊施設への用途変更に関する研究：旅館業法の簡易宿所を中心に」、政策科学、27(2)、43-54。

四方田晴菜(2020)「京都市西陣地域における宿泊施設の動向と今後の可能性」、立命館文学学生論集、26、211-236。

17) 住宅宿泊事業法に基づく届出件数等(令和2年9月末時点)(PDF形式, 75KB)

<https://minpakuportal.city.kyoto.lg.jp/wp-content/uploads/2020/10/55945e57410b7dfb26f0104d007d3162.pdf> (2020年10月1日参照)

18) 1つの宿泊施設に、複数の住所や地番が明記されている場合は、最初の住所を対象とした。

19) 前掲8)。

20) 株式会社レアルのホームページ

<https://www.real-ec.co.jp/company/message/> (2020年10月1日参照)

21) 「京都ホテルグループ130年の歴史」

<https://www.kyotohotel.co.jp/history/> (2020年10月1日参照)

22) 2018年度には2千を超える通報などが寄せられるが、2019年度には879件まで減少した。

<https://www.city.kyoto.lg.jp/hokenfukushi/page/0000193116.html> (2020年10月1日参照)

23) 「京町家まちづくり調査」<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000087658.html> (2020年10月1日参照)

WANG Zhixi・吉田友彦(2019)「京都市における京町家型の宿泊施設への用途変更に関する研究：旅館業法の簡易宿所を中心に」、政策科学、27(2)、43-54。

24) 宿泊施設の運営代行の事例。

<https://kotomaru.com/> (2020年10月1日参照)

(本学文学部教授)

Construction and Utilization of the GIS Database of Accommodation Facilities in Kyoto in the Late 2010s

by
Keiji Yano

The purpose of this study is to develop a GIS database of accommodation facilities in Kyoto based on the List of Accommodations/Facilities that was created pursuant to the Hotel Business Act and made available by the city government as open data in order to shed light on the spatio-temporal aspects of the locational development of accommodation facilities in Kyoto, which increased rapidly in the late 2010s. Using this GIS database, the study visualizes the transfers and changes in spatio-temporal patterns of accommodation facilities as of March 31 in 2018, 2019, and 2020, respectively. These three time points extend over the period after 2016 in which domestic and international tourists to Kyoto rapidly increased and the city government promoted the expansion and attraction of accommodation facilities and the period in which the city government began to shift its policy to restricting the establishment of accommodation facilities in response to the growing problem of overtourism, thus allowing us to get a better picture of the impact of the city government's tourism policies. The study then discusses the possibilities for further spatial analysis on accommodation facilities using this GIS database and ways to update the GIS database, among other matters.

Accommodation facilities, GIS, Late 2010s, Kyoto