

[論文]

## 複合建築のホテルの増加 —その3. 空間構成上の特徴—

### Increase of Hotels in Complex Buildings: Characteristics of spatial structure

田村 正

Tadashi TAMURA

宮城大学事業構想学部デザイン情報学科

#### Abstract

This paper follows two papers entitled “Increase of Hotels in Complex Building—Part 1: Building Project Planning, and Part 2: Surge in Foreign-affiliated Super Luxury Hotels in Tokyo” (BULLETIN OF MIYAGI UNIVERSITY SCHOOL OF PRODUCT DESIGN No.8 2005), which considered the backgrounds and reasons for the increase of hotels in complex buildings after the collapse of the bubble economy. This trilogy aims to explain the increase of hotels in complex buildings comprehensively.

This paper considers architectural characteristics of the hotels in complex buildings, comparing with ordinal hotels. Architectural characteristics to be considered include: sectional layout of hotels in complex buildings, circulation, spatial structure in hotels, and the effective area rate of typical guest room floors.

キーワード：複合建築、シティホテル、空間構成、動線計画、有効率

Keywords: Complex building, City-hotel, Spatial structure, Circulation, Effective rate

#### 1 はじめに

宮城大学事業構想学部紀要第8号2005に投稿した「複合建築のホテルの増加」—その1. 事業の仕組み—と、—その2. 外資系超高級ホテルの集中的東京進出—の二稿は、バブル経済崩壊から15年間に見られた「複合建築のホテル\*<sup>1)</sup>の増加」の顕著な動きの背景や必然性を事業の仕組みや外資系ホテルチェーンの戦略等のソフト面から論じた。ついで本稿は複合建築のホテルの空間構成上の特徴を、単一用途のホテルと比較しながら検討をおこない、この三稿により「複合建築のホテルの増加」を総合的に捉えようとするものである

#### 2 研究の目的と方法

増加している複合建築のホテルが、建築計画・建築設計上どのような特徴を持ち、従来からある単一用途のホテルとどのような差異があるかを明らかにすることを研究の目的とする。

研究の方法は、これまでの自己の複合建築に関わる既往研究\*<sup>2)</sup>をもとに、ホテルの空間構成を検討するうえで有効と考えた次の6つの項目を選んで比較、考察することとした。論ずるまでもなくホテルの評価はハード、ソフトの多岐にわたる要素の総和で決まるものであり、限られた項目で決まるといった単純なものではないが、

複合建築のホテルと単一用途のホテルとの空間構成上の差異の概要は把握できると考えた。

- (1) 建物全体におけるホテルの断面配置
- (2) ロビー階の断面配置
- (3) 客用エレベーター (EV) 計画
- (4) 料飲施設の断面配置
- (5) 宴会施設の断面配置
- (6) 客室基準階の有効率と平面形タイプ

データは、前二稿の検討時に収集した文献調査をもとに現地調査を継続し、必要に応じてホテル関係者やホテル設計者に対する聞き取り調査をおこなった。客室基準階の規模や有効率については作品掲載誌で発表されているものはその数値を用い、図面のみが公表されたものについては図面より算出した。

### 3 考察

表 301. は、文献の表 1. \*<sup>3)</sup> の中から、複合ホテルの 32 事例を選び、(1)ホテルの断面配置、(2) ロビー階の

断面配置、(3)客用 EV 計画、(4)料飲施設の断面配置、(5)宴会施設の断面配置の項目ごとにタイプ分けしたものである。表 302. は(1)から(3)のタイプの分類である。

#### (1) 建物全体におけるホテルの断面配置

表 301. の(1)ホテルの断面配置タイプ欄と、表 302. から、ホテルの主要部分が複合建物全体の上部に断面配置される**タイプA、A'**と、下部に配置される**タイプB、**および、単一用途のホテルに近似の空間構成**タイプC**の三タイプに分類できる。32 事例の内訳は**タイプA、A'**が 23 事例の 7 割強と圧倒的に多く、ついで**タイプC**が 8 事例、**タイプB**は 1 事例のみである。**タイプA'**はホテル部分のほとんどが建物の上部配置の**タイプA**と異なり、建物上部のほか建物下部にも大宴会等の大きなスペースを持つホテルがあることから区分した。そして**タイプA、A'**は、1991 年からの 15 年間で近年になって増加し、進出した外資系超高級ホテルのほとんどがこのタイプである。

上部に断面配置される理由を考察してみる。眺望のよ

表 301. ホテルタイプ一覧

主要都市は、札幌・仙台・東京・横浜・名古屋・京都・大阪・広島・福岡の9都市

グレード欄: ◎は超高級ホテル・6大ホテルチェーンの最高級ブランドのホテル、○は高級ホテル、△は中級ホテル

ロビー階配置欄のロビー階は宿泊・料飲のロビー階をいう

建物の下・中・上は、「下」は1から4階、「上」は建物最上階とその直下階とし、その他の階にあるものを「中」とする

宴会・料飲部門の特徴欄: ◎は400㎡以上の大宴会場・ボールルームを持つフル装備型のホテル、○は中小宴会場を持つホテル、□宴会場を持たないホテル、△は最小限の料飲施設のみ持つホテル

開業年度	No.	ホテル名 ( )内の数字は、前稿(その1)表1の91年から15年間に開業した73ホテルの順序を示す	複合開発等の施設名称	複合用途	全体規模 (千㎡)	ホテル規模 (千㎡)	客室数	宴会・料飲特徴	(1) ホテル断面配置階		(2) ロビー階配置		(3) EV乗換え		(4) 料飲 配置		(5) 大宴会配置	
									ホテル使用階/全体	タイプ	配置階	タイプ	乗換有無	タイプ	配置階	タイプ	配置階	タイプ
92	1	(2) ヨコハマグランド・インターコンチネンタルホテル	パシフィコ横浜	ホ	—	70	600	◎	B1-31	C	2	下	なし	1	1,2,31	下・上	3	下
	2	(5) 第一ホテル東京シーフォート	天王洲アイル	住	52	13	127	△	1-3,23-29/B1-29	A	1	下	なし	1	1,2,29	下・上	—	—
	3	(7) ホテル阪急インターナショナル	アプロースタワー	オ・店・劇	96	15	168	◎	1-6,24-34/B3-34	A'	◎25	中	なし	1	1,2,25	下・中	4,6	下
	4	(12) 横浜ロイヤルパークホテル	横浜ランドマークタワー	オ・店	388	79	603	◎	1-4,52-70/B4-70	A'	1	下	なし	1	1,70	下・上	2,3	下
94	5	(18) パークハイアット東京	新宿パークタワー	オ・店	264	33	178	◎	2,39-52/52	A	41	中	有り	2	39,41,52	中・上	—	—
	6	(20) 東京新阪急ホテル築地	聖路加ガーデン	住・オ	171	67	93	△	1,32-38/B3-38	A	1	下	なし	1	32	中	—	—
	7	(25) リーガロイヤルホテル広島	基町クレド	店・ホ	165	64	490	◎	B2-8,11-35	C	1	下	なし	1	1,2,6,32,33	下・中・上	3,4	下
	8	(26) ホテルインターコンチネンタル東京ベイ	竹芝浅橋	オ・店	—	38	339	◎	B3-25	C	1	下	なし	1	1,3,4,5	下	—	—
95	9	(32) 帝国ホテル大阪	OAPタワー	オ・他	257	74	390	◎	B2-24/B3-39	C	◎2	下	なし	1	2,22-24	下・上	3,4,5	下
	10	(33) グランド・ハイアット・福岡	キャナルシティ博多	店・劇・他	234	46	370	◎	B1-12/B2-13	C	1	下	なし	1	B1,1,5	下	2,3	下
	11	(34) パシフィックホテル横浜	クイーンズスクエア横浜	店・ホ・オ	496	62	485	◎	1-25/B3-30	C	2	下	なし	1	1,2	下	B2	下
	12	(35) ホテルグランヴィア京都	京都駅ビル	駅・店・劇	237	71	539	◎	1-16/B3-16	C	2	下	なし	1	2,M3,15	下・上	3,5,7	下
98	13	(36) ザ・リッツ・カールトン大阪	ハービスOSAKA	オ・店	137	45	292	◎	1-6,24-37/B5-40	A'	1	下	なし	1	5	中	2,3,4	下
	14	(39) ホテルセンチュリーサザンタワー	新宿サザンテラス	店・オ	79	28	375	△	19-35/B4-36	A	20	中	有り	2	20	中	—	—
	15	(44) 全日空ホテルズ ホテルグランドコート名古屋	金山南ビル	美・センター	61	33	246	△	B4-7,16-30/B4-31	A'	1	下	なし	1	1,2,3,29,30	下・中	5,7	下
	16	(45) ホテル阪神	ラグザタワー	オ	44	38	289	△	1-3,6-23/B2-24	A	1	下	なし	1	1,2,7	下・中	10,11	中
01	17	(50) ホテルモントレ エーデルホルツ札幌	マルイト札幌ビル	オ	54	20	181	△	B2-1,11-22/B3-22	A	1	下	なし	1	1,12,13,22	下・中・上	12,13	中
	18	(51) 渋谷エクセルホテル東急	渋谷マークシティ	店・オ	139	21	408	△	5-25/B2-25	C	5	下	なし	1	5,25	下・上	—	—
	19	(53) 名古屋マリオットアソシアホテル	JRセントラルタワー	店・オ	416	90	780	◎	B1-52/B4-53	A	15	中	有り	2	15,18,52,53	中・上	16,17	中
	20	(54) ホテルモントレ大阪	ガーデンシティタワー	オ・面	23	16	194	△	B1-1,6-14/B2-14	A	8	中	なし	1	8	中	7	中
02	21	(55) ホテルアンター東急ホテル	セルリアンタワー	オ	105	50	414	◎	B4-3,19-38/B6-41	A'	1	下	なし	1	B3,1,2,39,40	下・上	B3	下
	22	(58) セレスティンホテル	—	オ	61	10	243	△	1,14-17/B2-17	A	1	下	なし	1	1	下	—	—
	23	(60) グランドハイアット東京	六本木ヒルズ	オ・店・他	760	55	389	◎	B2-21/B2-54	A'	1	下	なし	1	1,2,6,4	下・中	2,3,4	下
	24	(61) ロイヤルパーク汐留タワー	汐留タワー	オ	79	32	490	△	B1-4,24-38/B4-38	A	24	中	有り	2	24,25	中	—	—
04	25	(62) JRタワーホテル日航札幌	JRタワー	オ・店	276	21	350	△	1,22-36/B1-38	A	1	下	なし	1	1,35,36	下・上	—	—
	26	(63) フォーシーズンズ丸の内東京	パシフィックセンチュリープレイ	オ・店	81	8	57	◎	B2-7/B4-32	B	7	上	なし	1	7	上	—	—
	27	(64) ストリングスホテル東京	品川イーストワンタワー	オ・店	118	16	200	◎	1,2,26-32/B3-32	A	26	中	有り	2	26	中	—	—
	28	(65) パークホテル東京	汐留メディアシティ	オ	66	14	274	△	1,25-34/B4-34	A	25	中	有り	2	25	中	—	—
05	29	(69) 丸の内ホテル	オアソ	店・オ	128	13	205	◎	B1,1,7-17/B4-17	A	7	中	有り	2	7,8	中	—	—
	30	(71) コンラッド東京	東京汐留ビルディング	オ・店	192	37	290	◎	1,2,28-37/B4-37	A	28	中	有り	2	28	中	1,2	下
	31	(72) 三井ガーデンホテル銀座	銀座三井ビルディング	オ	50	12	361	△	1,16-25/B2-25	A	16	中	有り	2	16	中	—	—
	32	(73) マンダリンオリエンタル東京	日本橋三井タワー	オ・店	133	27	182	◎	1,3,30-38/B4-39	A'	38	上	有り	2	37,38	上	3	下

い高層ほどホテルの客室や料飲部分にとって価値が高いことが理由に考えられる。しかし、これはホテルに限らずオフィスや住宅なども同様であることからこの理由だけでは説明できない。文献\*<sup>4)</sup>で論じたように、事業者が開発の顔として高級ホテルを選び、話題性を含めてその効果を最大限発揮するための建物の上部にホテル設置という建築企画上の要因がまず考えられる。つぎに技術的理由を考えてみる。ホテルと他用途の基準階平面を比較してみると、複合建築のホテルの客室基準階の大きさは表 301. より 1,300~2,000 m<sup>2</sup>である。これに対しオフィスでは 2,000~3,000 m<sup>2</sup>が多く、東京では有効面積 1,000 坪 (約 3,300 m<sup>2</sup>) の 5,000 m<sup>2</sup>規模\*<sup>5)</sup>の基準階も需要がある。またデパートなどの大型物販店舗の基準階は 1 万 m<sup>2</sup>規模\*<sup>6)</sup>となる。小さい基準階で成立するホテルを大きなオフィスやデパートの上に載せることは自然である。更に人やもの、エネルギーの垂直搬送動

線を考えると、ホテル (大規模の宴会場を除く) はオフィスや商業など他用途に比べ、動線負荷や設備負荷が小さいことから上部に配置することに優位性がある。

次に多く見られた**タイプC**は、ショッピングなどの他の用途と複合しているが、他の部分を切り離してもそのままホテルとして成立する構成となっていることが特徴である。このタイプは大規模な複合建築の中の大型・フル装備型ホテルに多く見られ、単一用途のホテルと類似した空間構成となっている。多くは 1 階や 2 階にホテルエントランスを設けていたが、渋谷エクセル東急 (渋谷マークシティ) は、下部にある鉄道施設と商業施設 (4 階に客主動線) との関係からホテルの車と人のアクセスを 5 階に設定し、その上からホテルを組み上げている。このタイプは調査した 15 年間で見ると前半に集中し、近年では見られない。唯一、**タイプB**であったのはフォーシーズンズ丸の内東京で、ホテルを建物全体の下部に配置したタイプである。

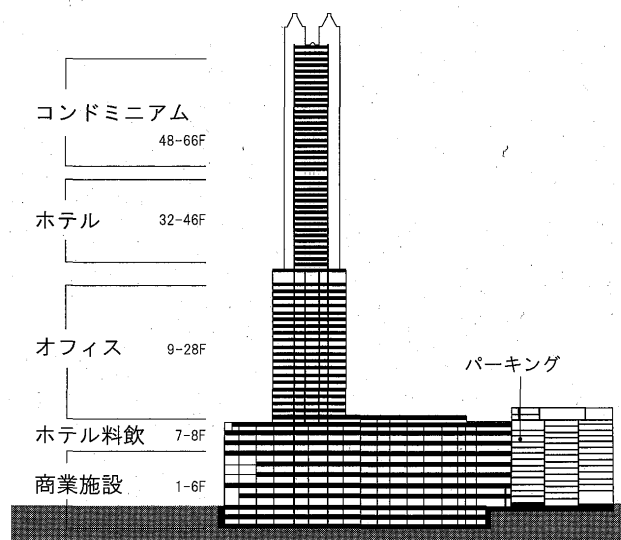
海外では巨大規模の複合建築において、さらに多くの用途からなる複合建築が見られるが、これらをすべて縦積みにした事例がみられる[図 301]。しかしわが国においては JR 京都駅ビルや JR セントラルタワー、ハービス OSAKA、六本木ヒルズなどの巨大プロジェクトにおい

表 302. ホテルタイプ別分類表

A, A' / 下 / 1	A, A' / 中 / 1	A / 中 / 2	A, A' / 上 / 2
			B / 上 / 1
C / 下 / 1	C / 中 / 1		

■: ホテル用途    ◎: ホテルロビー階    ●: EV 停止階

タイプ表示は、表 301 の (1)のタイプ / (2)のタイプ / (3)のタイプを示す

図 301. シカゴの事例 (900 ノース・ミシガン・アベニュー) の断面\*<sup>7)</sup>

(ホテルはフォーシーズンズ・シカゴ)

ても、縦積み用途は二つ程度（駐車場を数えると三用途）にとどめて、他の用途は横に置く断面配置を採用している。この理由は、施設の維持管理、地震やモンスーン帯立地（強風）対策、工期短縮による投下資金の短期回収などが考えられる。

## (2) ロビー階の配置

ロビー階は客がホテルに入って最初に体験する本格的なインテリア空間であり、そのホテルの雰囲気や格付けを印象づける場である。単一用途のホテルではこれを車寄せ・玄関フロアに設けることが一般的であるが、複合建築のホテルにおいては表 301. の(3)ロビー階の断面配置タイプ欄より、ロビー階の断面配置は多様である。

車寄せ階にロビー階設置のタイプ下が 19 事例と最も多いものの、車寄せ階はエントランスホールとし建物の上部（正確には上部に配されたホテル部分の下部）にロビー階を設置したタイプ中も 11 事例と多い。またホテル部分の最上階（タイプ上）は 2 事例と数は少ない。しかしタイプ上はいずれも最高級グレードのフォーシーズンズ丸の内東京とマンダリン・オリエンタル東京である。一般にグレードの高いホテルほどロビー階の上部設置の傾向かという、パークホテル東京のようにホテルエントランスを他用途と共有するグレードでも上部にアトリウムを持ったロビー階をもつ事例（タイプ中）もあり、いちがいには言えない。むしろ他の複合用途の種類や規模、ホテルの企画と関わると考えてよい。

また表より近年ほどタイプ中やタイプ上が増える傾向が見られる。その理由は地上の喧騒や宴会客から隔離した落ち着いた空間の確保や、天空から光を取り入れた大きなアトリウム空間の提供等、単一用途のホテルになり非日常性の高いロビー階が好まれる傾向が読み取れる。落ち着いたロビー階は超高級のグレードに多く見られ、アトリウム空間を避けたタイプ上となる。これは個人や数人の客をもてなす上で、分節された程よいスケールの空間の方が、大きな空間よりふさわしいとの考えに立つためと推察される。このタイプのマンダリン・オリエンタル東京の最上階ロビー設置は、ホテル側の企画による

ことが聞き取り調査で確認できている。アトリウムを持つ事例はタイプ中のロビー階配置の高級グレードのホテルに多く見られる。ホテル阪急インターナショナル、ストリングス東京などである。

また複合建築のホテルの徒歩客のアプローチの特徴に、他用途との連絡がある。リッツカールトン大阪、ロイヤルパークランドマークタワー横浜、パンパシフィック横浜、丸の内ホテルなど、グレードを問わずショッピングモールや建物内通路から気楽に出入りでき、勝手を知ったホテル客には利便性が高いものとなっている。しかし、超高級ランクを除くと人手の節約のためか従業員の目に触れることなく客室階まで自由に出入りできる場所が見受けられ、防犯上の安全性が危惧される。

## (3) 客用エレベーター（EV）計画

動線計画のなかで垂直動線の要となる EV の計画、特に客用 EV のロビー階での乗換えのある・なしは、ホテルの性格を規定する重要な要素である。ロビー階配置がタイプ下の場合、すなわちロビー階が下層の場合には客用 EV は乗換えなしで上階の客室階に導かれるタイプ 1 となる。これは単一用途のホテルの標準であるから従来型のホテルとの差異はない。ロビー階がタイプ中の場合には、ホテル専用のエントランスホールから専用の直通 EV で上部階のロビー階に導き、客室階はそこから乗り換えるタイプ 2 のホテルがほとんどである[表 301. 302. 参照]。これはホテルのグレードと関連なく見られるようである。実際に利用してみると客用 EV のロビー階での乗換えは、記憶性を高めるシークエンスを獲得しているように思われる。唯一、ホテル阪急インターナショナルは、ロビー階配置がタイプ中でロビー階に料飲施設を有するが、EV 乗換えがタイプ 1（乗換えなし）の事例である。しかし車寄せレベルにフロントロビーを設けて従業員を配した構成となっている。また、タイプ 1 のフォーシーズンズ丸の内東京では、同じ EV のカゴの乗降方向をエントランスホールとロビー階と、客室階とでは反対に設けることにより、1 台の EV でタイプ 2（乗換えあり）と同様の効果を引き出すことを狙っている。特異であっ

たのは名古屋マリオットアソシアホテルで、ホテル専用の3台のロビー階直通EVの他に、他用途（オフィス）と兼用のシャトルEV（40人乗、8台）を持ち大規模宴会客の搬送を受け持たせている。垂直の道路の設置ともいえる事例である。

#### (4) 料飲施設の断面配置

表 301. (4)料飲施設欄から分かるように、本稿で扱うグレードが中級以上のホテルはすべて料飲部門を有しており、ほとんどが料飲のみの客も対象にした充実したものとなっている。そしてロビー階とレストランやティーラウンジなどの料飲の配置をみると、全てのホテルでロビー階付近に料飲施設があることがわかる。しかしロビー階配置がタイプ下の場合には、ロビー階付近とは別に眺望という価値を持つスカイラウンジやスカイレストランを持つタイプ下・上の事例が多く見られる（ヨコハマグランドインターコンチ、パークハイアット東京、帝国ホテル大阪、セルリアンタワー東急など）。これは単一用途の高層ホテルにも見られるものである。

つぎにタイプ中の事例は、ロビー階配置タイプ中と連動するものも多く見られる。料飲客の動線を考えれば妥当な配置である。

ロビー階配置がタイプ下、料飲配置がタイプ中の事例に、ザ・リッツカールトン大阪がある[図 302]。広い宴会施設上階の5階に料飲施設をまとめて、周囲は高い塀で囲って中庭を取り入れて街の喧騒から逃れた別世界

を造っている。同様の考えはグランドハイアット東京の宴会場上部の6階、マリオットアソシエイト名古屋の宴会場上部の18階の庭園を持った料飲施設にも見られる。いずれも料飲客に落ち着いた空間を提供するために、宴会客と同居させない断面配置となっている。同じ構成でユニークなのは聖路加ガーデンの東京阪急ホテル築地とリーガロイヤル広島の料飲施設の配置である。前者は1階ホテルロビー、32階が料飲階、その上階が客室であるが、32階の料飲階は下部のレジデンス居住者の利用はもちろん（レジデンスのEVが32階まで接続）、隣接する大規模のオフィス棟と高層ブリッジで接続されてオフィスワーカーが利用できる構成となっている[図 303]。また後者のリーガロイヤル広島では、複合施設全体（基町クレド）の第二のグランドフロアが6階に設定されていることから、ホテルの主要な料飲施設がそのレベルに配されている。

フル装備のホテルに見られる低層と最上層部双方に料飲階（タイプ下・上）や中層と最上層部双方に料飲階（タイプ中・上）およびタイプ下・中・上の事例は、近年、減少する傾向が見られ、料飲階数を減らしたり、中間階や最上階付近いずれか一方にまとめている。これはバブル経済崩壊後の料飲客の減少やサービス上の省力化などの影響と考えられる\*8)。

#### (5) 宴会施設の断面配置

表 301. の(5)から大宴会場を持つフル装備タイプのホテル

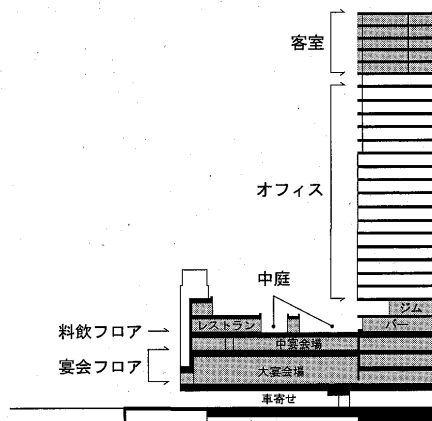


図 302. ザ・リッツカールトン大阪

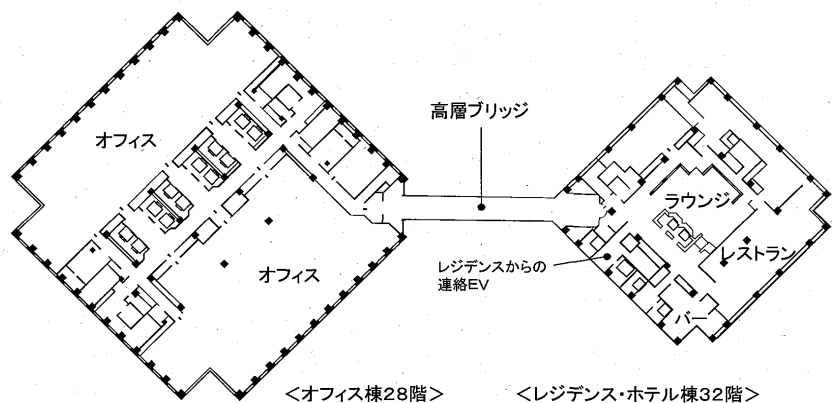


図 303. 東京阪急ホテル築地

テルは 16 事例と半数である。その配置をみると、単一用途のホテルによく見られる低層配置（1 階周辺）となっている**タイプ下**が 12 事例と圧倒的に多い（横浜ロイヤルパーク、パンパシフィック横浜、ザ・リッツ・カールトン大阪、グランドハイアット東京、コンラッド東京など）。これは大きな宴会場が建物上部に載るか否かの物理的問題に加えて、大勢の客の搬送の問題や避難上の安全性確保の技術的問題があげられる。

しかし名古屋マリオットアソシアホテルやホテルモントレ・エーデルホフ札幌、ホテルモントレ大阪などの宴会場は上部設置のロビー階付近にある**タイプ中**である。名古屋マリオットアソシエイトは大小、計 3,000 m<sup>2</sup>を超える宴会施設を 2 層にわたり配した大型フル装備型ホテルであるが、大型デパートの上部のために平面的大きさも問題なく、避難施設も兼用できることに加え、宴会客の搬送は(3)で述べたシャトル EV が対応の構成となっている。ブライダルを重視した経営戦略を持つ中規模のホテルモントレの 2 事例は、共に下部・オフィス、上部・ホテルの断面構成を採用しているが、大きな平面を持つオフィスの最上部（したがってホテルの下層部、ロビー階の下部）に、披露宴会場となる宴会場を配し、問題となる避難については宴会場階からおのおの 2 本と 4 本の外部階段を設けて解決している。[図 304]

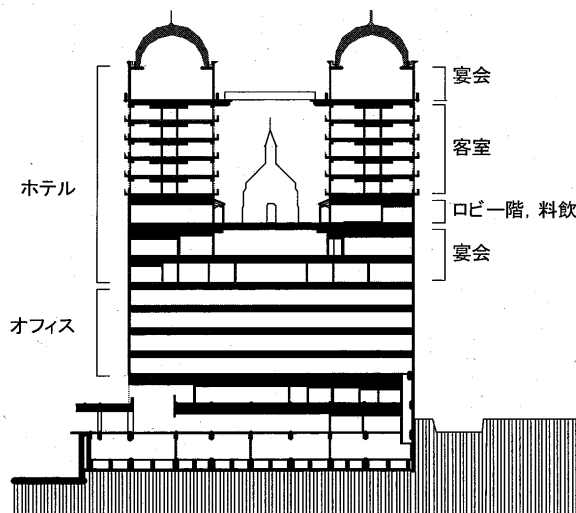


図 304. ホテルモントレ大阪

ここで注目すべきは、この後者の 2 事例はいずれも宴会施設をロビー階や主要料飲施設階の下層に配置していることである。これは宴会場の屋上を利用した庭やテラスを持つロビー階が可能であるだけでなく、宿泊・料飲客に宴会客と分離した落ち着いた空間を提供できる特徴を有することになる。この考えは、パンパシフィック横浜の地下 2 階宴会、2 階ロビー階（1 階が車寄せ）の構成や、中小規模の宴会場しか持たないがパークハイアット東京の 41 階ロビー階、宴会施設 39 階の断面配置にも見られ、複合建築のホテル故に可能となったユニークな空間構成で、単一用途のホテルには見られない。

#### (6) 客室基準階の平面タイプと有効率

表 303. は、文献\*<sup>3)</sup>の表 1. 1991 年以降、主要都市で開業したシティホテルの中から、図面や規模、有効率が公表されているものを選び、グレード別に複合建築と単一用途のホテルを分け、客室基準階の有効率と平面タイプをまとめたものである。ここで表 1. では複合建築のホテルに分類したが、今回の検討の結果、見かけは複合建築のホテルであるが、空間構成は単一用途のホテルに近いもの（グランドハイアット福岡やウエスティン東京、グランドハイアット東京）や、一見、各階が他用途と一体であるが他用途がホテルの構成にほとんど影響を及ぼしていないもの（リーガロイヤル広島）については、単一用途に移して比較検討するのが妥当と考え、表 303. では単一用途の区分とした。なお客室基準階が複数あるヨコハマグランドインターコンチネンタルホテル、パークハイアット東京、ホテルグランヴィア京都、グランドハイアット東京は対象外とした。

一般にホテルでは、客室基準階の有効率が全体の有効率を大きく左右することから、客室基準階を取上げて単一用途のホテルとの差異がどの程度となっているか、またその原因は何かについて考察してみた。複合建築のホテルの有効率は、これまで検討してきた(1)から(5)の理由から、単一用途のホテルに比べて不利となることが想定される。

表 303. から、まず事例が多い高級と中級グレードを

取上げる。まず高級グレードでは複合建築のホテルの客室基準階有効率平均は 66.2%、単一用途のホテルは 67.5%でその差異は 1.2%である。極端に規模の大きい横浜ロイヤルパークホテルを除くと有効率平均は 65.2

%となり、有効率平均の差異は

2.3%とやや大きくなる（規模

平均は 1,381 m<sup>2</sup>）。中級グレー

ドでは複合建築のホテル

64.7%と単一用途のホテル

65.8%でその差異は 1.1%、客

室基準階規模はほとんど同じ

である。これらからまず、複合

建築のホテルと単一用途との

有効率の差異は想定していた

よりも小さいといえる。これは

事前の予想を覆すものである。

つぎに超高級グレードの複合

建築のホテルと単一用途のホ

テルとの比較では、前者の有効

率平均は 68.7%、後者は 75%

と大きな差がある。しかし基準

階面積がほぼ同じ前者のコン

ラッド東京とマンダリン・オリ

エンタル東京の 2 事例の有効

率の平均は 70%であるから、

類似規模で比較すると 5%の差

異となる。単一の 2 事例は何れ

も超高層ではない 13 階建て、平面タイプは有効率上、有利といわれる中廊下/一文字型である。しかしこのグレードでは事例が少ないことから傾向を見る程度にとどめておきたい。

表 303. 客室基準階の有効率一覧

グレード	複合と単一の区分	ホテル名 ( )内の数字は、前稿(その1)表1.の91年から15年間に開業した73ホテルの順序を示す	全体階数(階)	基準客室面積(m <sup>2</sup> )	客室数(室)	客室基準階				客室階平面タイプ
						客室数(室)	面積(m <sup>2</sup> )	有効率(%)		
超高級	複合	(36)ザ・リッツ・カールトン大阪	40	43.0	292	22	1545	69.1	片廊下/L字型連結	
		(64)フォーシーズンズ丸の内東京	32	44.0	57	15	1509	65.8	片廊下/コの字型	
		(71)コンラッド東京	37	48.0	290	43	2816	71.6	中廊下/一文字型	
		(72)マンダリンオリエンタル東京	39	50.0	179	26	2014	68.4	片廊下/二の字型	
	単一					[26.5]	[1971]	[68.7]		
		(4)フォーシーズンズ椿山荘東京	13	45-60	283	33	2168	75.7	中廊下/一文字型	
高級	複合	(33)グランド・ハイアット福岡	13	34-56	370	51	2307	74.2	中廊下/一文字型	
					389	[42.0]	[2238]	[75.0]		
		(7)ホテル阪急インターナショナル	34	42-47	168	20	1223	70.0	片廊下/口の字・アトリウム型	
		(13)横浜ロイヤルパークホテル	70	37.0	603	40	3713	71.6	片廊下/口の字型変形	
		(53)名古屋マリオットアソシアホテル	53	38-46	780	28	1643	62.0	片廊下/口の字型	
		(55)セルリアンタワー東急ホテル	41	37.0	414	23	1198	64.7	片廊下/変形口の字型	
	単一	(64)ストリングスホテル東京	34	33.5	206	35	1770	66.4	片廊下/口の字・アトリウム型	
		(69)丸の内ホテル	17	27.0	205	24	1073	62.7	片廊下/口の字型・アトリウム型	
						[28.3]	[1770]	[66.2]		
		(11)第一ホテル東京	21	31-44	277	26	1348	67.2	中廊下/一文字型	
		(19)リーガロイヤル東京	12	38-49	127	19	1135	70.4	中廊下/一文字型	
		(21)ウェスチンホテル東京	23	42.0	444	28	1696	69.3	片廊下/口の字型	
		(22)京都ホテル オークラ	16	37.0	322	39	1981	69.3	片廊下/口の字型	
		(25)リーガロイヤル広島(実質的単一)	35	35.0	490		1312	62.5	片廊下/口の字型	
		(26)ホテルインターコンチネンタル東京ベイ	25	35.0	339	21	1182	69.7	片廊下/口の字型	
	中級	複合	(27)JALシーサイド	36	31-34	1052	39	1971	62.2	片廊下/二の字型
			(33)帝国ホテル大阪	39	40.0	390	28	1611	66.8	中廊下/コの字型
							[28.3]	[1530]	[67.5]	
			(5)第一ホテル東京シーフォート	29	30.0	127	27	1929	69.2	片廊下/口の字型
			(39)ホテルセンチュリーサザンタワー	36	25.0	375	24	1141	65.4	片廊下/三角形型
			(50)ホテルモントレエーデルホフ札幌	22	24.0	181	28	1166	60.5	片廊下/口の字型
		単一	(51)渋谷エクセルホテル東急	25	30-32	408	25	1017	59	中廊下/一文字型
			(54)ホテルモントレ大阪	14	22.7	194	40	1081	70.9	中・片廊下/コの字型
			(61)ロイヤルパーク汐留タワー	38	26.0	490	38	1645	65.4	片廊下/口の字型変形
	(65)パークホテル東京		34	22-24	274	30	1168	59	片廊下/三角形・アトリウム型	
	(71)三井ガーデンホテル銀座		25	S20	361	45	1255	68.7	中廊下/一文字・片廊下/二の字型	
						[32.1]	[1300]	[64.7]		
	(1)ルネッサンスサッポロホテル		11	40.0	323	41	2390	67.7	中廊下/L字型	
	(6)ホテルイースト21東京		21	30.0	404	27	1169	64.5	中廊下/雁行型	
	(13)ウェスチンホテル大阪		30	41.0	304	16	1155	60.9	片廊下/口の字型	
	単一	(17)ホテルモントレ札幌	9	19-23	250	39	1478	73.5	中・片廊下/口の字型	
		(37)東京マリオット錦糸町東部	24	20-40	382		860	64	中廊下/一文字型	
(48)東京ドームホテル		43	33.0	1006	32	1477	65.1	中廊下/一文字型		
(68)ホテルモントレ仙台		18	23-27	206	21	755	64.9	中廊下/L字型		
					[28.6]	[1326]	[65.8]			

注1) 参考文献: 建築設計資料59、新建築、商店建築、建築設計資料集成 余暇・宿泊など。

注2) 複合・超高級の(64)フォーシーズンズ丸の内東京の有効率は、上部のオフィス用途の設備シャフトを除いて算出。

表 304. ホテル客室基準階平面タイプ

タイプ名	プラン	タイプ名	プラン	タイプ名	プラン	タイプ名	プラン
片廊下型		片廊下/二の字型		片廊下/口の字型		片廊下/口の字・アトリウム型	
中廊下/一文字型		中廊下/雁行型		中廊下/L字型		中廊下/コの字型	

つぎにグレードが高いほど有効率が高くなる傾向が認められるが、その理由は客室の面積の違いが最大の要因と考えられる[図 305]。また基準階の規模も関連し、規模が大きいほど有利であることが伺える。

さらに有効率を決める要素に客室基準階の平面タイプがある。表 303 より複合建築のホテルでは有効率獲得に有利な中廊下・一文字型の事例が少なく、片廊下型の二の字型やロの字型が多い。その理由について考えてみる。複合建築のホテルの場合、オフィスの上部に小さな平面のホテルが配置された超高層建築が多いことは(1)で扱った。しかし地震や風荷重に対し安全なものにするために平面の短辺においても健全な3スパン以上のスパン数が要求され、さらに建物全体の形態を整える結果、客室基準階の平面タイプは片廊下型が多くなる。これに対して単一用途のホテルでは高層どまりの事例が多いことから中廊下・一文字型が多く見られる。超高層で数少ない3スパンの事例・コンラッド東京では、桁行方向(X方向)は1スパンに客室1室、スパン方向(Y方向)は8.65m、4.25m、8.65mの3スパンの中廊下・一文字型であるが、スパン内にトラスやブレース内蔵PCa版を用いた特殊な構造で対処している。また中廊下・一文字型にも有効率が低い事例(渋谷エクセルホテル東急)があるが、基準階規模が小さいことと宿泊客用EV台数やEVホールがやや過大なこと等が要因である。

以上から複合建築のホテルでは、構造的な理由から二の字やロの字などの片廊下型が多い。この制約のなかでの高有効率の獲得は、設計者の創意工夫の結果といえる。

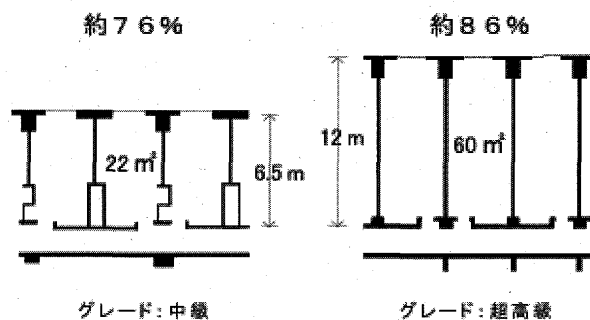


図 305. 同一平面タイプ(片廊下)の客室部分の有効率比較

#### 4 まとめ

複合建築のホテルの特徴として下記の知見を得た。

##### (1) 全体の空間構成

①建物全体におけるホテルの断面配置は、\*客室部分を建物上部に配したものが7割強と圧倒的である。理由は事業者の企画と技術的な要因による。

②半数のホテルが大宴会場を有していたが、低層部に配置することが多い。これは集中する宴会客の搬送、避難、他用途の基準階の大きさ等により決まり、単一用途のホテルと類似配置である。

##### (2) ロビー階の配置

①車寄せ階付近の設置が約6割と最も多いが、近年、建物の上部に配する事例が増加して4割を超える。

②複合建築のホテルのロビー階配置が車寄せ階に限定されずに設定できることは、設計上の自由度が増し大きな利点といえる。

##### (3) 客用エレベーター (EV) 計画

①客室への客用EVの乗換えの有無は、ロビー階の建物全体の断面上の配置でほとんど決まる。ロビー階が玄関付近の場合には乗換えなしとなり、ロビー階が中間階や最上階の場合にはほとんどがロビー階で乗り換える。

②近年、①の後者のケースのホテルが増えているが、この構成は複合建築のホテルの特徴と考えられる。

##### (4) 料飲施設の配置

全てのホテルでロビー階付近に料飲施設がある。ロビー階が1階付近の場合には、これとは別に建物最上部付近にスカイラウンジやスカイレストランを持つ事例が多く、中間階に料飲施設を持つ事例では、宴会施設の広い屋上を利用して、地上の喧騒から逃れた施設づくりが見られるが、いずれも単一用途のホテルにおいて確立された手法の展開である。

##### (5) 宴会施設の配置

客の搬送や避難、サービス上の理由から基本的には単一用途のホテルと差異はないが、宴会階とロビー・料飲階が断面上直近している事例の中に、宴会施設階をロビー・料飲階の下層に配置したものがある。これは宿泊・



料飲客に宴会客と分離した落ち着いた空間を提供する試みと考えられる。この断面構成は複合建築のホテル特有のものといえる。

以上(1)~(5)から複合建築のホテルの特徴は、ロビー階の断面配置の多様化が見られ、従来の単一用途のホテルには見られなかったシークエンス上の演出や宴会場の影響排除などが可能となった断面空間構成が認められることである。

#### (6) 客室基準階の有効率と平面形パターン

- ①複合建築のホテルと、単一用途のホテルの有効率の差は予想していたよりも差異は小さく、数%の差異である。
- ②グレードが高いほど有効率が高くなるが、その要因は客室の広さ（奥行き）と客室階の規模である。
- ③アトリウム型の平面形は、中級や高級のグレードに見られるが超高級ホテルには見られない。これは個人客をもてなす上で、分節された程よいスケールの空間の方が大きな空間より合致しているとの考えと思われる。

#### 註

- \*1) 参考文献 1)の p.1-2 で、複合建築のホテルは「ホテルを含む複数の用途からなる複合建築のなかのホテル」と定義。
- \*2) 参考文献 2)の p.16-17、複合建築の計画課題の中から動線計画と空間構成計画に関連する項目を選定。
- \*3) 参考文献 1)の表 1.1991 年以降、主要都市で開業したシティーホテル。73 事例からなる。
- \*4) 参考文献 3)の p.15 のまとめ。
- \*5) 参考文献 4~12)等から、ロイヤルパーク汐留タワーの汐留タワーのオフィス基準階は約 1,850 m<sup>2</sup>、マンダリン・オリエンタル東京の日本橋三井タワーが約 3,000 m<sup>2</sup>、パークハイアット新宿の新宿パークタワーのオフィス基準階は約 4,500 m<sup>2</sup>、東京コンラッドの浜離宮ビルディングのオフィス階は約 5,000 m<sup>2</sup>である。一方、大阪のホテル阪急インターナショナルのアブローズタワーのオフィス基準階は約 2,100 m<sup>2</sup>、ザ・リッツカールトン大阪のハービス OSAKA は約 2,000 m<sup>2</sup>。

\*6)参考文献 13) P.81 のタイムスクエア(デパートと専門店)の基準平面は約 9,000 m<sup>2</sup>、参考文献 14)JR セントラルタワーの低層部では約 1.1 万 m<sup>2</sup>。

\*7)参考文献 33)、p48 の図面を参考に作図。

\*8)参考文献 35)、p49-56。

#### 参考文献

- 1)田村正「複合建築のホテルの増加」-その 1.-、宮城大学事業構想学部紀要第 8 号、2005
- 2)田村正「複合建築における空間構成の計画手法に関する研究」北海道大学学位論文、2000
- 3)田村正「複合建築のホテルの増加」-その 2.-、宮城大学事業構想学部紀要第 8 号、2005
- 4)「新建築」新建築社、1993.1
- 5)「新建築」新建築社、1994.9
- 6)「新建築」新建築社、1997.6
- 7)「新建築」新建築社、1997.9
- 8)「新建築」新建築社、2000.5
- 9)「新建築」新建築社、2002.1
- 10)「新建築」新建築社、2002.11
- 11)「新建築」新建築社、2004.11
- 12)「新建築」新建築社、2005.1
- 13)「建築設計資料集成 業務・商業」丸善、2004
- 14)「新建築」新建築社、2000.4
- 15)「商店建築」商店建築社、1995.11、
- 16)「商店建築」商店建築社、1996.5、
- 17)「商店建築」商店建築社、1997.9、
- 18)「商店建築」商店建築社、2000.6、
- 19)「商店建築」商店建築社、2001.7、
- 20)「商店建築」商店建築社、2003.7
- 21)「商店建築」商店建築社、2003.11
- 22) 建築雑誌増刊「作品選集 2001」日本建築学会
- 23) 建築雑誌増刊「作品選集 2002」日本建築学会
- 24) 建築雑誌増刊「作品選集 2003」日本建築学会
- 25)建築思潮研究所編「建築設計資料 59 シティホテル 2」建築資料研究社、
- 26)「日経アーキテクチャ」日経 BP 社、1994.6.13.

- 27)「日経アーキテクチュア」日経 BP 社、2000.4-3.
- 29)「日経アーキテクチュア」日経 BP 社、2006.1-9.
- 30)「HOTERES」週刊ホテルレストラン、2000.5-19.
- 31)新建築学大系編集委員会「新建築学大系 34・事務所・複合建築の設計」彰国社、1994、
- 32)千葉政継、毛谷村「駅ホテルの建築計画と公的役割の歴史の変遷及び将来像の研究」2001、
- 33)竹中工務店編「ホテル開発の 21 世紀戦略」日本能率協会
- 34)ULI 編著「ミクスト・ユース開発ハンドブック」鹿島出版会、1991
- 35) 田村正、千葉政継「ホテルの料飲・宴会場廻りの空間構成と従業員数との関係」日本建築学会計画系論文集 No.600.p.49-56、
- 36)「ホテル年鑑 2005」オータパブリケーションズ、2005