

まちやの宿いろは

【キーワード】

〔施設種別〕 高齢者施設 障がい者施設 子ども施設 住宅 宿泊施設
〔運営主体〕 市区町村 法人 NPO 個人 補助金 内閣府 国土交通省 厚生労働省
〔建物形式〕 1棟単体型 複数棟集合型 団地型 集落型〔建物状況〕 新築 増築 改修 一部改修 既存
〔対象者〕 高齢者 障がい者 子ども ファミリー 多世代



写真1. 外観写真（一棟貸し棟）

長浜の北国街道沿いの人気エリア黒壁スクエアから程近くの商店街にある宿泊施設。築100年以上の一棟貸しタイプと新築されたワンルームタイプの棟で構成され2014年にオープン。関西、北陸、中部圏内の中間に位置していることからどこからもアクセスがよく、湖北の自然とまちやの暮らしを満喫できる施設となっており、別荘のようにゆったりと滞在することが可能。

■施設概要

所在地：滋賀県長浜市元浜町 14-21

施設種別：宿泊施設、まちやど

事業主体：滋賀不動産株式会社

運営主体：滋賀不動産株式会社

フロント2人体制（平日は1人）

所有者：株式会社新長浜計画

運営開始：2014年10月

訪問日：2021年11月9日

訪問者：東京電機大学 荻原雅史，平尾笑香

お話を伺った方：

まちの宿いろは フロント主任 清水裕之氏



図1. 敷地周辺 googlemapより

JR長浜駅東口から徒歩10分、北国街道沿いの古い町並みの総称である「黒壁スクエア」からほど近い商店街に位置する。

1. 長浜について

まちやの宿いろは（以下、いろは）が位置する長浜の中心市街は羽柴秀吉によって長浜城の城下町として整備された。長浜城の廃城後は大通寺（長浜御坊）の門前町、北国街道や琵琶湖水運の要衝として発展し、湖北地方の中心地とされている。

1985年（昭和60年）から「商業×観光」をコンセプトに推進された株式会社黒壁のまちづくりで有名。来街者は1989年（平成元年）の10万人以下から2001年（平



写真2. 黒壁スクエアの様子



写真3. 2021年にリニューアルされた黒壁ガラス館
外観. 1996年に国の登録有形文化財に登録されている



写真4. 黒壁スクエア内にある海洋堂フィギュア
ミュージアム黒壁. 2005年にオープン

成13年)には、200万人以上となり、現在は竹生島や長浜城、戦国時代の史跡等の歴史的文化遗产に加え、まちなかに黒壁スクエアを中心とした店舗やレストラン、ミュージアムが整備されている。

2. 開業の経緯

■運営のきっかけ

運営を行う地場の材光工務店グループの滋賀不動産株式会社(以下滋賀不動産)の会長が長浜の振興に力を入れており、その一環として滋賀不動産が事業に携わるようになった。元々は同地で陶芸家の方が事業を開始したが、経営が軌道に乗らず、不動産事業としてまちづくりをおこなう株式会社新長浜計画が不動産を取得し、滋賀不動産が運営事業を引き継ぐ形で事業を開始した。現在の運営体制で本格的に営業を開始したのは2014年10月からとなる。

■参考にしている実際の施設、有識者の考えなど

参考にしている施設等は特に無いが、滋賀不動産の会長が元々建築にこだわりがあり、一棟貸しタイプの建物は採算より町家としての面影を極力残した設えとしている。緑色の誘導灯も施設にそぐわないと考えている点も、本施設が旅館登録をおこなっていない一因となっている。

3. 運営概要

■事業主体・運営主体

事業主体及び運営主体は滋賀不動産である。不動産の所有者は長浜のまちづくりに関わっている株式会社新長浜計画。滋賀不動産は1963年10月開業、滋賀県長浜市八幡東町に設立された。滋賀不動産が運営をおこなっている姉妹店にグリーンホテル Yes 長浜みなと館(以下本館)があり、いろははこちらの分館という位置づけとなっている。

4. 運営状況

■客層

いろはでは運営状況について統計がとられており、お

お客様の声一覧等と共にファイリングされ宿泊室に設置し、宿泊客に公開されている。

客層は女性 76%、男性 24%と女性の割合が多くを占め、構成としては家族・親戚が 36%、女子会・ママ会 19%、カップル・ご夫婦 13%、会合・宴会の団体様 11%、大学・会社のサークル・集まりが 10%（いずれも一棟貸しタイプの部屋）となっている。世代としては 20 代を中心とした若い世代が多い。

訪れる方は、大阪府、滋賀県内、兵庫県、京都府、愛知県等近県からが多く、東京都や千葉県等関東圏からの訪問者も多い。コロナ禍前は海外からの利用者もいた。

■定員に対する稼働率

現在の運営体制による 2014 年（平成 26 年）10 月のオープンから年々利用者数は増え、2018 年（平成 30 年）には 3,411 人が宿泊し、リピート率は 7 割になる。

一棟貸しタイプは 2 名での利用が年々増え、2015 年（平成 27 年）では宿泊組数 158 組のうち 2 名利用は 7 組と全体の 4%だったのに対し、2020 年（令和 2 年）第 1 四半期では 99 組中 31 組が 2 名利用と全体の 31%まで割合が高まっている。一棟貸しタイプは現在、団体の利用か 2 名での利用が多くなっている。ホテルタイプでは連泊される方もおり、最大で 8 連泊ということもあった。

■宿泊者の宿泊動機

京都・大阪等の関西方面、福井等の北陸方面、愛知や三重等の中部地方の中間点に位置していることからどのエリアからも一時間程度とアクセスしやすく、自転車で琵琶湖一周する「ピワイチ」のサイクリストや奥伊吹のスキー客、大学の卒業旅行やサークル等団体での宿泊利用がされている。滋賀観光でビジネスホテルに宿泊をしたくない方が泊まるケースが多い。また料金的にも京都と比べ安いため利用される宿泊客もいる。

■コロナウイルス感染症流行による変化について

コロナウイルス感染症流行により 2020 年（令和 2 年）度は宿泊数が減った。元々コロナウイルス感染症が流行しはじめた 2019 年（平成 31 年）の冬は雪不足でスキー目的の観光客が減った影響もあり宿泊者数が減っていた。2021 年（令和 3 年）の春先から宿泊者数は回復傾向に

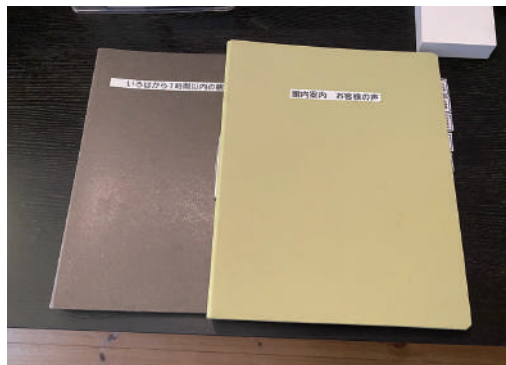


写真5. お客様の声や周辺施設の案内

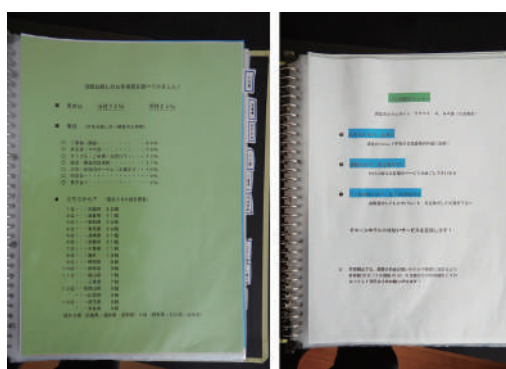


写真6. お客様の声や統計結果
客室のリーフレットにも周辺の情報と共にオープンに公開されている



写真7. フロント前の路地
ワンルームタイプ棟の間の路地奥にフロントがあり、壁には誘導サインが設けられている



写真8. フロント外観

祝町通りからワンルームタイプ棟の間を通ると別棟でフロントが独立している

ある。一棟貸しタイプやチェックイン後は他の宿泊客やフロントとの接触が少ないホテルタイプであることもコロナ禍にあって好評の理由になっている。宿泊者数はシーズンにより波があるため、スタッフ人数の安定的な確保の観点等からむしろ現在は宿泊者数を一定数に制限している状況である。

■苦勞している点

一棟タイプは部屋数も多く掃除に人手がかかる。清掃業務の軽減に加え、宿泊客の要望があり、連泊の場合は宿泊数分のリネン類を用意し清掃には入らないようにしている。(3連泊以上の場合は、1日おきに清掃が入る)

一棟タイプは築年数が経っているため、断熱がなされておらず冬は寒くなってしまう点が苦勞している。

■成功した(他の施設の手本となると思う)点

過去に利用された宿泊者は希望があれば、事前決済によりチェックイン・チェックアウトをフロントでおこなわず利用することができるので他の宿泊客との接触が

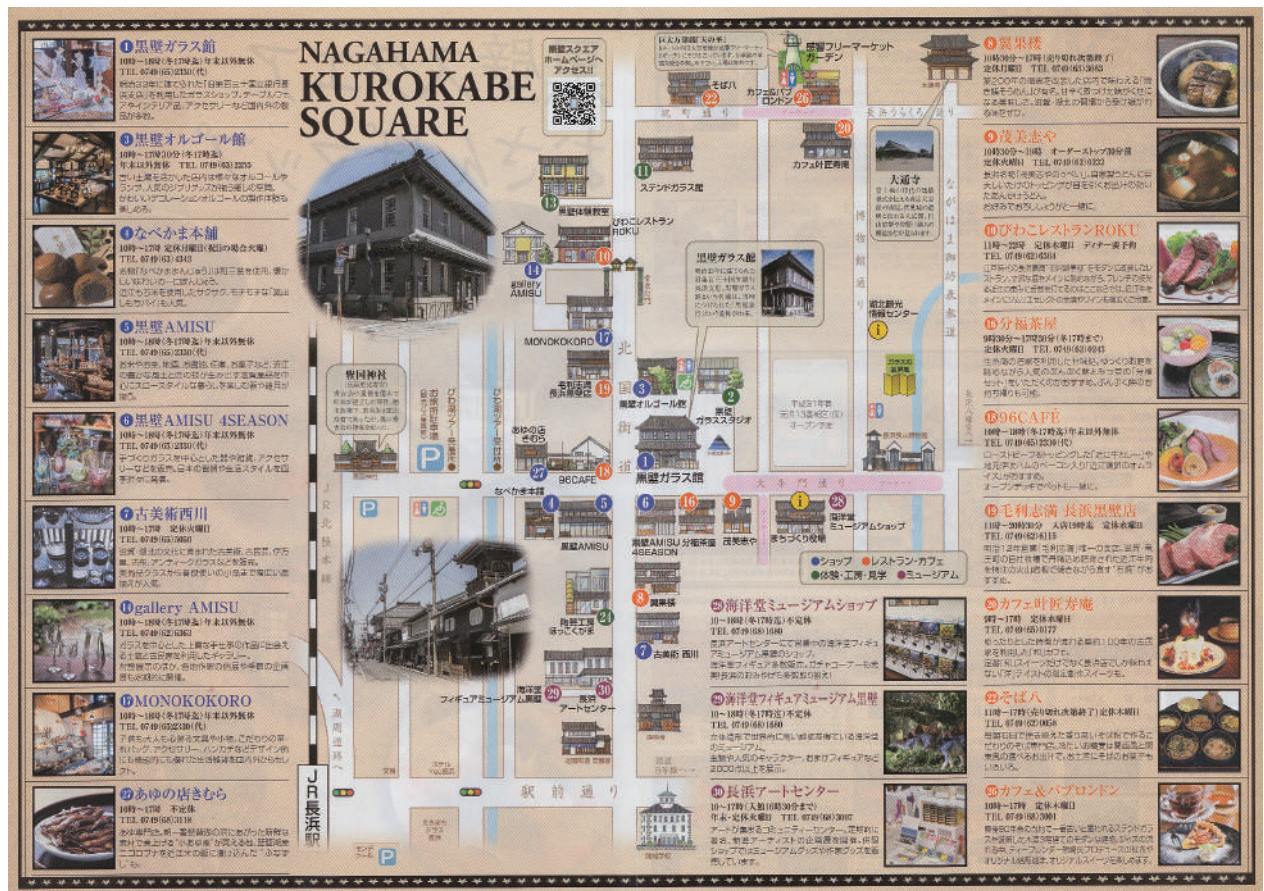


図2. まちで配布されている黒壁スクエアおさんぽマップ周辺の店舗や見どころなどが紹介されている

避けられ別荘のような使い方が可能である。食事は、施設内の「びざか屋」でおこなうこともできるが近くに飲食店も多く、部屋の中にキッチンもあるので持ち込みや自分で料理をおこなったりすることができる点が特徴になっている。

■独自のアピールポイント

モットーとして「ホテルと比べ、お安く」「旅館と比べ、気を遣わずに」「ビジネスホテルと比べ、広くのびのび」という3点を挙げている。ワンルームタイプの部屋は浴室と洗面室がセパレートとなっており、ゆったりつくりられているので女性の方に好評である。一棟タイプは最大10名まで宿泊することができ、家族から団体利用まで可能になっている。室内のジュースやお茶、ミネラルウォーターは無料のサービスとなっている。

宿の宣伝広告は基本的におこなっておらず口コミだけで人気を得るようになった。

5. 立地環境

■周辺店舗や自治体との交流・連携など、まちの活性化への取り組みについて

周辺の飲食店の紹介をおこなっているが提携という形はとっていない。宿泊室のリーフレットには写真・マップ付きの紹介がなされている。いろはから徒歩圏内に20店以上のお店がある。宿泊客の48%が外食をおこなっている。同リーフレットにはレンタサイクルやレンタカー、タクシーの紹介、竹生島クルーズやおすすめ観光スポットの紹介もされている。

姉妹店である本館の大浴場は無料で利用できるようになっている。また売上計上は本館と合算しておこなっている。市役所等から依頼があり視察の対応をしたり、説明をおこなったりすることもある。

■この拠点からみたまちの姿

ここ20年位でまちとして観光に力を入れてきた。それまでは一般的な城下町であった。観光客も増えてきたが宿泊施設はそれほど多く増えていない。外部資本のホテル等の進出にはおそらく地元が反対する。地域密着型の経営だからこそ成立している部分がある。



写真9. ルームキー返却ポスト

祝町通りに面したワンルーム棟建物脇に設置されている



写真10. 近隣の食事場所案内

近くの飲食店の紹介リーフレットが各部屋に置かれている。朝食やおすすりラーメン、テイクアウト可能なお店等詳細に分類され紹介されている



写真11. 祝町通りの様子

写真右手がいろはは一棟タイプの建物



写真12. 祝町通りアーケードの様子



写真13. 一棟タイプ建物外観
幕末に建てられた築100年以上の建物



写真14. ワンルームタイプの建物外観



写真15. びざか屋とテラス



写真16. フロント脇を流れる米川
かつては船による物流運搬のために使われていた米川が流れている。米川沿いにきれいな公園がありワンルームタイプの建物に隣接している

■地元の人との交流について

商店街3番地区の町内会に所属し、各種イベントや曳山祭り等に協力している。隣接する三谷旅館とはうまく客層のすみ分けができており、よい関係を築かせていただいている。三谷旅館は店主が旅館内に住んでおられるため夜間等サービス面で安心していただける方が宿泊し、いろははあまり干渉されたくない宿泊客が利用することが多い。

6. 建物概要

■既存建物の用途

一棟貸しタイプは幕末に建築された築100年を超える個人の住宅である。併用住宅として中華料理屋（萬珍軒）として使われていた時期もある。

滋賀不動産が運営をおこなう前は新長浜計画が主導で陶芸家の方が食事と陶芸を絡めた施設運営をおこなっていたが経営難により引き継ぐ形となった。ワンルームタイプは2010年に建設。

■改装する際に意識した点

滋賀不動産の会長のこだわりにより、町家としての面影を極力残した設えとなっている。住宅として使用されていた当時の家具やアンティークの電話台等も一部使われている。一方備品では100円均一等を利用し、メリハリをつけコストを抑えているものもある。

■建物概要

JR長浜駅東口から徒歩10分。近くに専用駐車場がある。一棟貸しタイプ（彩・波）が2棟、ワンルームタイプが7室（ツインルーム4室、ダブルルーム1室、トリプルルーム2室）となっている。

一棟貸しタイプは1階、2階の一部でつながっており、団体利用時は2棟一体で利用することもできる。施設内びざか屋にてイタリアンの飲食提供がされ、昼間はまちの一般の客に開放され、朝と夜は宿泊者専用となっている。最近部屋食も始めた。

施設形態としてはホテルでも旅館でもない賃貸型の宿泊施設形態をとっている。通常の予約システム、または、

電話にて予約を受け付け、チェックインの際に賃貸契約書に記入するシステムとなっている。賃貸型の宿泊形態をとっている理由は、一棟貸しタイプの建築が築100年以上あり図面等が残っていなかったため、消防法上の制限もあり旅館業法上の宿泊施設登録をおこなっていないためである。そのため、大手旅行予約サイト等への登録はおこなっていない。

フロントでチェックインした後はチェックアウトまで賃貸契約書の宿泊規定に沿って滞在をし、チェックアウト時は鍵の返却ポストに宿泊者自身で返すシステムとなっているためチェックアウト後は宿のスタッフと会う機会や接触することは基本的にないシステムとなっている。フロントは平日1名、休日2名体制で夜間の常駐は無し。

各部屋の料金は、全て定員内は画一料金。それぞれに平日料金・ハイシーズン料金の設定で朝食や夕食、備品の追加のオプションがある。フロント（別棟に有）受付時間は10:00～19:00、チェックアウトは11時。料金は一棟貸しタイプ 6,500-9,000円、ワンルームタイプ 12,000-21,000円（2～3名）。



写真17.一棟貸しタイプ彩の中庭
庭に面した渡り廊下で檜風呂の浴室につながる



写真18.一棟貸しタイプ彩のキッチン
飲食の持ち込みも可能となっている

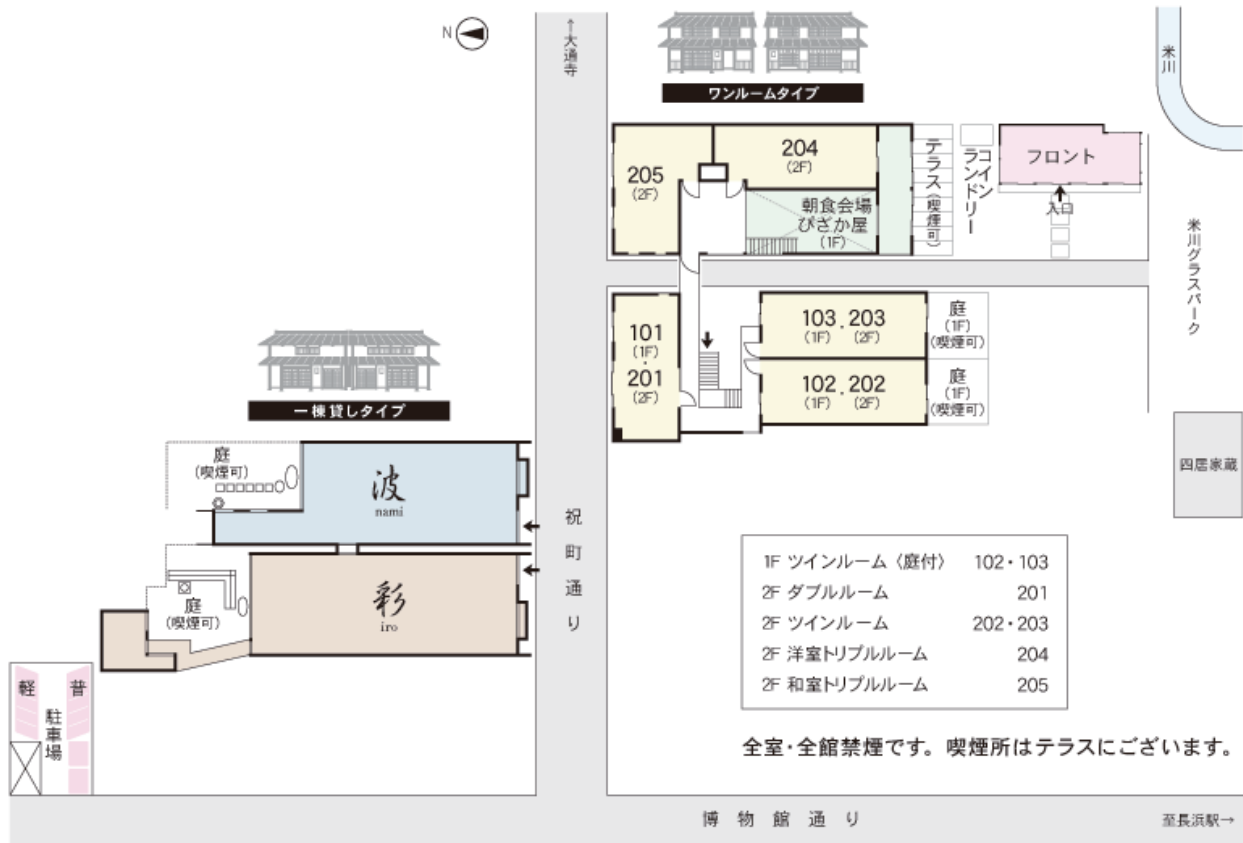


図3.いろは配置図 (いろは HP より引用, <https://iroha3321.com/html1/access.html>) 2021年11月07日取得



写真19. 一棟貸しタイプ彩の中の間
おすすめの本が飾られている

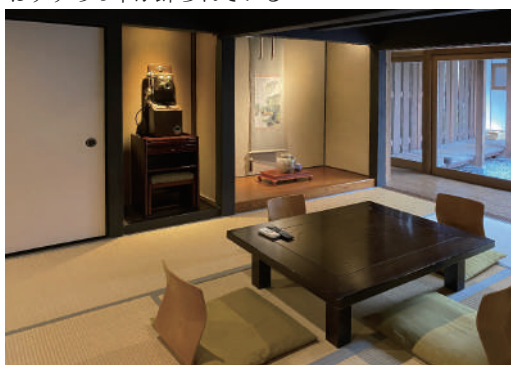


写真20. 一棟貸しタイプ彩の座敷
中庭に面し、庭が一望できる。レトロな電話が設置されている

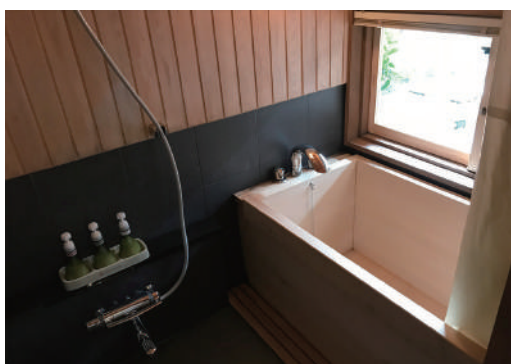


写真21. 一棟貸しタイプ彩の檜風呂
はなれとして独立している檜風呂。庭を眺められるように開口部が設けられている



写真22. ワンルームタイプ棟の201ダブルルーム
浴室と洗面が独立している

■好評な空間や設え

宿泊者の生の声が宿泊室にリーフレットという形で書かれた文章そのまま公開されている。宿泊客の声では良い意味でホテルらしくなく、祖父母の家に遊びに来たようだといった施設自体をゆっくり過ごせることに好感を持つ意見や、広さや清潔な設備、ゲーム等備品の充実に満足している意見を見ることができる。ジュースやお茶、ミネラルウォーター等のアメニティが無料なことも好評である。

■運営し始めてから改善した点

大きくは無いがWi-Fiを施設内に完備した。一棟貸しタイプはエアコンがついているものの業務用のため音が大きく、住宅用のものに入れ替えたいと検討している。

■今後の展開

コストについては需要も鑑み段階的に値上げをおこなっている。一棟貸しタイプは将来的にマッサージ機等設備をより充実させ宿泊単価を上げることも考えている。

部屋数は増やしたいという考えもあるが、そうすると、きめ細やかな対応ができなくなるため、一概に拡大する方向では考えていない。

近々HPのコンテンツ用に撮影した写真があるのでサイトを更新予定。

参考文献

- 1) まちやの宿いろはHP, <https://iroha3321.com/index.htm>, 2022.01.06 参照
- 2) ORICON NEWS HP, <https://www.oricon.co.jp/article/1242947/>, 2022.01.06 参照



写真2 3. ワンルームタイプ棟の 205 トリプルルーム
ピワイチ目的のグループ利用が多い



写真2 5. 共有ラウンジ
おすすめの本やマンガ、電子レンジやアイロン等が
置かれている



写真2 4. 食事会場「ぴざか屋」
夜はイタリアンを中心としたメニュー、朝は和洋の
メニューが選べる



写真2 6. ワンルームタイプ棟の共用外廊下



図4. いろはの間取り 左：一棟貸しタイプ、右：ワンルームタイプ (いろは HP より引用, <https://iroha3321.com/htm1/toukashi.html>, <https://iroha3321.com/htm1/oneroom.html>) 2021年11月07日取得