

# ホテル講 大津百町

## 【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  経済産業省  
〔建物形式〕  1棟単体型  複数棟集合型  団地型  分散型〔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. レセプション棟「近江屋」外観写真

大津の文化や風土、人々の営みを観光資源化して地域を活性化することをコンセプトに建てられた商店街ホテル。1泊1人あたり150円を擬似財源化して大津の商店街や町おこし団体などに寄付する「ステイファンディング」を行っており、この仕組みを現代の「講」として、宿場町だった頃の大津の人々の交流を生み出す。7棟の古い町家をリノベーションした客室棟が商店街を中心に分散している。

## ■施設概要

所在地：滋賀県大津市中央 1-2-6

施設種別：宿泊施設

企画・運営主体：株式会社 自遊人

事業主体：株式会社 木の家専門店 谷口工務店

設計：無有建築工房 竹原 義二氏

家具ディレクション：インテリアショップ

PLUS ROGOBA（プラスロゴバ）

造園：荻野寿也景観設計

建物所有：事業主が一部賃貸，一部所有

運営開始：2018年2月完成，

4月下旬プレオープン（素泊まりのみ），

8月グランドオープン（朝食提供開始）

見学日時：2021年11月9日

ヒアリング日時：2021年11月17日（オンライン）

ヒアリング者：東京電機大学 荻原雅史，平尾笑香，

高村祐未，池上柚月

お話を伺った方：株式会社自遊人 天本季恵様



写真2. 敷地周辺 googlemap より

チェックインはレセプション棟の「近江屋」で行う。JR大津駅から徒歩7分（約650メートル）、京阪電車びわ湖浜大津駅から徒歩6分（約500メートル）の場所に位置する

## 1. 運営概要

商店街をまるごとコンテンツ化したソーシャルメディア・ホテル。「街に泊まって、食べて、飲んで、買って」をコンセプトにする、新しい「メディア型ホテル」というコンセプトで運営をしている。新たな施設や名物・名産品を作るのではなく、昔から息づく文化や風土、人々の営みを観光資源化して地域を活性化するモデルを作る。

昨今のホテル建設ラッシュとは無関係で、大津の魅力を知ってもらい、将来的に商店街が活性化したら良いと施設側は考えている。

## 2. 開業の経緯

### ■ 施設を始めようと思った理由・きっかけ

谷口工務店の大津百町スタジオ完成後から、どんなに工務店の広告を良くしても、本質的な谷口工務店の品質（社員大工の技術力や品質に対する価格の安さ）は伝わらないという結論に至り、商店街ホテルの話が持ち上がった。相互扶助の仕組である「結」や「講」は、現代の日本では消滅しているが、昔ながらの商店街にはその“空気感”が残っており、商店街を活性化させることができないかという点からの発想でもある。

その後北欧インテリアの体験型ショールームホテルのようなものを作ることにはできないかという運びになり、「商店街ホテル」を開業することに至る。

大工の腕の良さを地元の人に見てもらえ、商店街が賑わうようになれば大津の人にも認めてもらえるため、その活動こそがブランディングになり、展示場にモデルハウスを作るより費用対効果も高い。

宿泊施設の運営は元々は谷口工務店が行うつもりだったが、株式会社自遊人がオペレーターになり共に運営している。

単なる町家ホテルではなく地元との繋がりが無いとできないため、泊まることで街が変わるステイファンディングを取り入れることとなった。経済産業省の補助金も利用している。



写真3. 大津百町スタジオとその周辺

#### ■参考にしている実際の施設，有識者の考えなど

運営主体である(株)自遊人が他で運営する里山十帖や、知り合いの篠山城下町ホテル NIPPONIA を参考にしている。イタリアのアルベルゴ・ディフーズへも現地に取材に行った。

### 3. 事業内容

#### ■商店街ホテル

新たな施設や名物・名産品を作るのではなく、昔から息づく文化や風土，人々の営みを観光資源化して地域を活性化するモデルを作る。商店街ホテルというワードはホテル講が作ったものであり，日本で初めての商店街ホテル。

#### ■商店街ツアー・まちの案内

商店街の活性化を重要なテーマとしているため，大津市内の飲食店やアーケード商店街の店舗の利用をおすすめしている。ほかにも商店街ツアーなどを実施しており，江戸時代から続く老舗や琵琶湖の貴重な川魚を販売する店，鮎寿司の名店，生活に息づく和菓子店などを無料で1時間程度案内してもらえる。

#### ■ステイファンディング

泊まることで街が活性化する「ステイファンディング」という試みを行っている。各地の入湯税とほぼ同じ1泊1人あたり150円を擬似財源化して大津の商店街や町おこし団体などに全額を寄付するものである。宿泊とともに大津の，そして全国で同じ悩みを抱える地方都市の将来を考える。



写真4. 商店街ツアーの様子

### 4. 運営状況

#### ■運営概要

チェックイン・アウトの対応や経理，人事を通常は3名の運営スタッフが担っている。稼働によっては清掃スタッフが10名弱になることもある。スタッフは大津に

住んでいる人がほとんどで、電話・メールの対応は別の  
カスタマーセンターが担っている。

#### ■客層

宿泊客は40代、50代が中心だが、最近では20代も多い。  
男性よりは女性の方が多い。リピーターは近頃増加傾向  
にある。また、グループで利用してほしいという思いが  
施設側にはあるが、グループ利用は休日がメインとなり  
平日は2人組のご夫婦・友人で利用する方が多い傾向で  
ある。

海外からの宿泊客はコロナウイルス流行前から多くは  
ない。宿のことを大々的にPRをしているわけではない  
ため、大津がまだ知られていないことが多い。コロナ禍  
では近隣府県、愛知、岐阜、関西から訪れる宿泊客が多い。  
取材日時点では東京からの宿泊客も増えているとのこと  
だった。

#### ■定員に対する稼働率

通常時の稼働率は50%程度。コロナウイルス流行前が  
60%程度と一番多く、取材時は変化して20%程になっ  
ている。

#### ■宿泊客の宿泊動機

「町家のホテルに泊まってみたい」、「家具・インテリア  
に興味がある」という建物自体に興味があって宿泊する  
人が多い。また、京都観光や近江八幡などの滋賀県内の  
観光を目的とする人もいる。まちづくり、商店街を目的  
に来る人もいる。

#### ■コロナウイルス流行による変化について

ホテル・宿泊業界が全般的に落ち込みぎみであっても、  
ホテル講は休館・休業はしていない。連泊や仕事を兼ね  
ての人がいるなど、宿泊客の滞在行动の変化はあった。

#### ■苦労している点

大津・滋賀の魅力は知らないと伝わらなく、多くは口  
コミが広告となり、それに共感して人が集まっている。  
大々的な広告はしていないが、その他自社発行雑誌やイ  
ンスタグラムなどのSNSで情報を発信している。周辺  
店舗の紹介も行っているため、その投稿を見て利用しに

行く宿泊客もいる。

#### ■成功した（他の施設の手本となると思う）点

成功した点は、ホテル自体に魅力があることが集客の要因になっていることである。

#### ■独自のアピールポイント

ホテル講のプロジェクトは昨今のホテル建設ラッシュとは無関係であり、大津の魅力を知ってもらい、将来的に商店街が活性化したら良いという発想から企画されている。泊まることで街が蘇る「ステイファンディング」という日本初の試みの導入もホテル講ならではの点である。

## 5. 施設・建物について

#### ■建物概要

チェックインはレセプション棟の「近江屋」で行う。JR 大津駅から徒歩7分（約650メートル）、京阪電車びわ湖浜大津駅から徒歩6分（約500メートル）の場所に位置し、客室はアーケード商店街と旧東海道沿いに点在している。7棟の建物はどれも築100年前後の町家である。

設計は谷口工務店の希望により、無有建築工房の竹原義二氏による。こだわりをもって完成させた。コンセプトは自遊人の岩佐氏のプロデュースや谷口氏のこだわりによるものである。同じ（株）自遊人が運営し参考にした里山十帖も古民家改修だが、その時とプロジェクトのベースをつくる人が一緒である。話し合う機会をつくり、意向を共有しながら決まっていた。

建築の状態はどこも厳しい物件ばかりだったが、商店街を中心として空き家を探し今の建物に決定した。フロントを中心に宿泊棟が近い方が宿泊客もスタッフも良いため、遠いところは最初から探していない。不動産情報に出されていない物件も大家との交渉を行い見つけてきた。大きい町家は1棟貸しにすると広すぎて持て余すため、2人や1人旅が多いことに合わせて部屋割りした個室も設けている。

里山十帖の運営経験から、8室以上の客室がないと収益が成り立たないことが分かっていたため、小さく始め



写真5. 近江屋レセプション



写真6. 茶屋外観



写真7. 茶屋ラウンジ内観1



写真8. 茶屋ラウンジ内観2



写真9. 茶屋ラウンジ内観3



写真10. 茶屋客室内観1



写真11. 茶屋天窗

るよりもある程度の棟数をもってスタートした。

7棟全てスケルトンからの工事を行っており、状態をみて補強の度合いや雰囲気を変えた。残せるものはなるべく残し、井戸なども使えなくてもそのまま残されている。

客室の扉には開業当初から電子錠が使用されており、鍵を持ち歩かなくて良いことや紛失の機会がないという利点がある。

### ■宿泊棟

#### 1) 「近江屋」

旧東海道沿いで呉服屋を営んでいた、間口六間という大旦那の家。建物はかなり痛んでいたが、スケルトンにしてから補強を入れ、冬でも過ごしやすいように断熱を施している。

#### 2) 「茶屋」

旧東海道沿いに建つ元茶商の家。建築時期は江戸末期である。外観は昔ながらの見た目のままだが、壁や床をすべて剥がし骨組みのみにして補強し、断熱を施してある。町家は今の建物に比べたら暗く、そのことを考慮して天窗がつけられている。

101号室は客室に入るまでに段差が少なく、体が不自



写真 1 2. 茶屋階段



写真 1 3. 茶屋洗面



写真 1 4. 茶屋浴室



写真 1 5. 茶屋客室内観 2



写真16. 丸屋外観

### 3)「丸屋」

東西約550メートルのアーケードでは「丸屋町」「菱屋町」「長等」の3つが連なっており、「丸屋」は丸屋町商店街の中心部にある。5棟ある一棟貸し棟の中では一番広く、広い吹き抜けと天窓がある。

### 4)「鍵屋」

レセプションのある「近江屋」横の路地に立地する。車が通らないため静かなだけでなく、近隣はすべて町家(長屋)となっている。路地も改修しており、2階には書斎、吹き抜けにキャットウォークが設けられている。

### 5)「萬屋」

大正期に建てられた長屋。贅沢な造りではないが、格天井や茶室を思わせる床柱などが見られる。その雰囲気を残すために、仕上げには土壁を多用し、土間は研ぎ出しになっている。

### 6)「糺屋」

一本隔てた路地にある小さな町家。小さいながらも凛とした佇まいが特徴である。

### 7)「鈴屋」

7棟の中で最もコンパクトな客室棟。他の一棟貸しと違って鈴屋にはダイニングがなく、キッチンもミニキッチンとなっている。

## ■既存建物の用途

元々の建物は木造であり、周辺は商店兼住宅の長屋が多い。7棟の建物はどれも築100年前後のもので、古いものは150年近く経っていると推測される。

## ■改装する際に意識した点

「昔ながらの町家を体験してもらう」のではなく、「町家というコンパクトな暮らしの良さを体感してもらう」、「木造建築の良さを体感してもらう」ことがリノベーションコンセプトである。快適性と美意識を高い次元で両立させることで、町家という伝統家屋での暮らしに共感してもらいたいと施設側は考えている。

表面的には問題無くとも問題が隠れている場合もあるため、建物を一度完全なスケルトン状態にし、同時に補強工事を行った。今後100年使い続けられるように構造から見直した。



リノベーション時には「快適性」が重要視され、床、壁、天井をすべて剥がし断熱・防音工事を徹底している。基準を作りそれを満たすようにというよりは、快適に過ごせることが重要視されている。

窓は全てペアガラス化しており、昔からあった土壁のように見える場所ももう一度塗り直しているなど、改装は細部までに至る。

補助金の利用が決まったのが2017年4月。翌年の3月までには完成させなければならなかったため、工期は短かった。谷口工務店がデンマーク家具にこだわっていたため、家具には多額の資金が投じられている。家具や設計費込みで4億程が工事にかかっている（そのうち補助金は1億円程度）。

#### ■好評な空間や設え

他の町家ホテルに比べて丁寧に作られている。断熱はせず修復のみをするところも多いが、断熱工事も行っているため冬でも過ごしやすくなっている。ビニールクロスなどは使用してなく、天然の木の香りが楽しめる。

#### ■運営し始めてから改善したいと感じた空間や設え

プロジェクト自体が補助金を使用しているため、年度末までに工期を終わらせないといけなかった。工期が長かったらより丁寧にできた部分もあった。

## 6. 周辺地域について

#### ■大津について

かつて大津は東海道五十三次で最大の宿場町であり、人々が交流することで多くの商売が生まれた。しかし今では旅人が旧東海道を歩き、商店で買い物することは極めて稀であり、活気を取り戻すには新たな交流を作ることが重要となる。

現状ではまだ商店街は昔のままであり、むしろシャッター化はますます進行している。とはいえ、一部のお店には少しずつ活気が出てきていて、商店街には空き家が沢山あるが、良い建物も多くある。



写真17. 開口部の様子



写真18. 大津街並み



写真19. 客室から見た大津街並み



写真20. 大津街並み2

### ■ この地域である理由

滋賀の工務店であることがきっかけである。自遊人に会社のブランディング戦略を依頼して大津百町スタジオの話が持ち上がり、商店街ホテルにつながった。

### ■ 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

街の魅力を知り尽くしたローカル・コンテンツ・エディター（コンシェルジュ）が相談に応じてくれるコンシェルジュデスクがフロントにある（営業時間：16:00～21:00）。

ホテル講は商店街の活性化を重要なテーマとしているため、大津市内の飲食店やアーケード商店街の店舗の利用をおすすめしている。周辺店舗の紹介マップや自遊人の発行するガイドブックの配布をしている。良いと思うお店に大津で長くやってもらいたいため勤めており、基本的には施設側からお願いをしてラウンジへの陳列・マップへの掲載をしている。レストラン・食べもの・文化・観光地の案内はHPでも行っている。商店街を直接プロデュースするようなことはしていない。

その他には商店街ガイドツアーを毎日16時より開催しており、江戸時代から続く老舗や琵琶湖の貴重な川魚を販売する店、鮎寿司の名店、生活に息づく和菓子店などを案内してもらえる。所要時間は約1時間程度で無料で行っている。宿泊客の2、3割の人が参加するが、もっと参加者を増やしたいと思っている。16時開始の場合、京都観光をしてから来る宿泊客が参加しにくい時間帯だと考え、最近は10時からのまちやツアーを始めた。

大津宿場町構想委員会に出席している。そこには他のまちやホテルの運営者やJR、大津駅の観光案内所の運営会社（大阪の飲食店の会社）が出席している。行政とは情報交換はするものの、連携などはしていない。同じ地域の同業者とは情報交換しているが連携はしていない。

ホテル自体の魅力は大事だが、まちに魅力や需要がないと人は来ない。ホテルに人が集まり、大津の魅力を知ってもらい、大津に人が来るようになると良いと思っているが、そのような動向が見られつつも未だ課題もある。

### ■ この拠点からみたまちの姿

働きに来る土地というよりも住んでる人が多い。駅前

に大きなマンションができるなど、少しずつ若い人が増えている。

#### ■地元の人と交わるポイント

宿泊者専用ラウンジがレセプション棟「近江屋」と、「近江屋」から徒歩1分の「茶屋」にあり、無料でコーヒーやハーブティー、手作りクッキーなどを食べることができる。アペリティフタイム（18：00～20：30）にはアルコールの提供もしている。そこでは地元の人と直接関わればしないものの、商店街や地元のを多く使用している朝食の漬物やラウンジのアルコールやクッキーの材料から地域に興味を持つきっかけをつくっている。ここでは宿泊客同士の交流もたまに見られる。

日本酒のイベントなど、地域の人も参加するイベントが開催される時には地域の人と交流する。普段ホテルに興味があったが入れなかったような地域の人の中を見に来ることもある。このようなイベントは地域の人との交流も意識して開かれている。

元々ホテルが多くあるわけではなく、宿泊客を取り合うような事態が起きそうということでもなかったため、基本的には開業時の地域の人への反対はなかった。

## 7. 今後について

稼働と需要の状況を見て施設形態や運営方法を検討していく。取材日時点では棟数を増やす予定はない。

（作成者：東京電機大学 平尾笑香，2022.01）



写真21. 商店街ツアーで回る箇所



写真22. 商店街の街並み

#### 参考文献

- 1) ホテル講 HP, <<http://hotel-koo.com/>>, 2021年12月参照
- 2) 宿泊時資料