地域施設計画研究40 2022年7月 日本建築学会
建築計画委員会　施設計画運営委員会　地域施設計画小委員会
Regional Community Facilities Planning and Design, AIJ, Vol.40, Jul., 2022

ちゃぶだいを囲んで集い語らい街を宿の機能として利用しながら滞在するまちやど「ちゃぶだい Guesthouse,Cafe&Bar」

Chabudai Guesthouse, Cafe & Bar , Machiyado who Stayswhile Gathering around "Chabudai" and Using the Town as an Inn

平尾笑香[*1]，高村祐未[*2]，荻原雅史[*3]
EmikaHIRAO, YumiTAKAMURA, and MasashiOGIHARA

"Chabudai" is located in Sankubo-cho, Kawagoe City, where the cityscape of Kurazukuri is symbolic. A 100-year-old Nagaya, which was a fertilizer wholesaler, has been renovated through a workshop with the cooperation of many people and is being used as an accommodation building. In addition to the guest house, it is also open as a cafe and bar, and it is a space where local people and tourists visit and various people, things and things are connected. In the town of Kawagoe, where there are many day-trip tourists, accommodation facilities that aim to expand the length of stay and range of stay.

Keywords：Regional revitalizaition, Town planning, Guest house
地方創生 , まちづくり , ゲストハウス

1．施設概要

所在地：埼玉県川越市三久保町 1-14
施設種別：宿泊施設
運営主体：株式会社ちゃぶだい
設計：株式会社 coto 田中明裕
大工：和建築工房（忍田考二）
設備・電気：株式会社 coto
ワークショップ：株式会社 80% 荒木牧人（断熱）
つみき設計施工社　河野直（床貼）
服部左官　服部幸夫（左官）
TILEmade　玉川幸江（タイル）
和建築工房　忍田考二（ウッドデッキ）
構造・階数：2 階
運営開始：カフェ：2018 年 11 月 17 日
宿泊：2019 年 1 月 11 日
見学・ヒアリング調査日時：2021 年 9 月 22 日
見学者：東京電機大学　荻原雅史，平尾笑香，高村祐未
お話を伺った方：共同代表　田中明裕様，西村拓也様

2．運営概要

蔵造りの街並みが有名な埼玉県川越市の三久保町にある肥料問屋であった築 100 年以上の二軒長屋のうち

写真 1. 外観写真

* 1　東京電機大学未来科学部建築学科（当時）
* 2　東京電機大学未来科学部建築学科
* 3　東京電機大学未来科学部建築学科　講師・修士（工学）

*1 Former Student , Science and Technology for Future Life, Tokyo Denki Univ.
*2 Student, Science and Technology for Future Life, Tokyo Denki Univ.
*3 Lecturer, Dept. of Architecture, School of Science and Technology for Future Life, Tokyo Denki Univ. , M.Eng.

の一軒をリノベーションしてつくられたゲストハウス（写真１）。ドミトリー（相部屋）と個室の２種類の客室を有し，「つながる・たのしむ・ひろがる」をコンセプトとしている。

ゲストハウスの他にも，建物前面の土間をカフェラウンジ，夜はバーラウンジとして開放し，地域の食材を大事にしたメニューを提供している（写真２）。

銭湯で汗を流し，夜は近くの居酒屋で一杯飲み，宿に戻って他のゲストと旅を語らうなど，街全体を宿と見立て，その玄関口として旅人を受け入れ，様々なヒトとモノとコトが繋がっていく空間を目指している。

３．開業の経緯

３．１　施設を始めようと思った理由・きっかけ

2016 年 11 月 11 日からの３日間川越市で行われた，まちの魅力を再発見し事業を生み出す「まちづくりキャンプ in 川越」において，市内の空き家を舞台に新しい魅力となる事業を構築する「リノベーションプランニングコース」への参加をきっかけに，ゲストハウスユーザーであり，その様なコミュニティが好きな共同運営者の３人が出会った。川越市主催で（株）OpenA が運営をするまちづくりキャンプでは，コースが４コースあり，そのうちの１つが「リノベーションプランニングコース」であった。このコースはエリア課題，状況を明らかにした上で，コンセプト・事業企画・事業収支計画等のプランニングを行い，最終的には実際に物件オーナーへ提案，事業の実現を目指すものである。

ここでの事業プランが元となりゲストハウスに向けての事業計画が始まった。ゲストハウスの名前は，丸い大きなちゃぶ台のある場所が欲しいという想いから「ちゃぶだい」という名前になった。

ちゃぶだい主催のイベントを行いながら，何度も物件を探し直し，2018 年６月ごろ物件契約をすることが出来た。左官，断熱などのワークショップを行い多くの人々の手伝いのもと改修を進め，2018 年 11 月 17 日にカフェ，2019 年に１月 11 日に宿泊の運営を開始した。

当時の川越ではホテル乱立を防ぐように市の条例が規制されており，営業開始当初から旅館業としてのゲストハウスを運営することが出来なかった。その後，条例緩和に伴い旅館業許可を取得しゲストハウスとして運営をしている。

周辺住民からの反対の声は少なく，応援してくれる人が多かった。木造であることから，火災の心配などを周辺地域の住民にかけないように配慮している。

３．２　参考にしている実際の施設，有識者の考えなど

・シーナと一平（東京・豊島）
・サトウサンズレスト（東京・三ノ輪）
・マスヤゲストハウス（長野・諏訪）
・ゲストハウスマルヤ（静岡・熱海）
・トコ（東京・江東区入谷）

など，主にゲストハウスを参考にした。

４．事業内容

ちゃぶだいでは宿泊事業の他に以下の事業も展開している。

４．１　レンタルスペース「ちゃぶの間」（写真３）

庭にある小屋はレンタルスペースとして利用できる。板張りの六畳程度のスペースがウッドデッキや庭に囲まれており，のどかな雰囲気を味わうことが出来る（写真４- ５）。ワークショップ，テレワーク，ポップアップショップ，撮影など様々な用途で利用できる。

また，ワ―ケーションプランもあり，宿泊客に限り，他の予約がなければちゃぶの間をワークスペースとして利用することが可能となっている。

写真２. カフェ・バー

写真３. レンタルスペース

4．2　レンタルシャワー「シャワーステーション」

観光，サイクリングやランニングなどの休憩に，汗を流したいなど，リフレッシュしたいときに荷物預りも可能なシャワールームが利用できる。300 円の支払いとカフェでのワンオーダーで借りることが出来る。

5．運営状況

5．1　運営概要

運営スタッフは６名で，通常は１日にカフェ１名，宿１名の２名体制で運営している。

ちゃぶだいでは宿泊業をメインに，最大週 24 時間業務のヘルパーを募集（ドミトリーベッド (男女混合相部屋) での滞在）しており，ゲストが満足できるようコミュニケーションをとりながら，場を作っていくよう努めている。2021 年 11 月時点では，地元の大学の学生が勉強を目的にヘルパーとして働いている。

5．2　客層

２０～３０代の宿泊客が多く，女性が比率として高い。ドミトリー運営が多かったコロナウイルス流行前よりも，個室運営の増えた 2021 年 11 月時点では，女性のグループ利用が多い。泊まることで知り合いが増えていくこともあり，リピーターは月に 2，３組程いる。連泊をする宿泊客は少ない。

写真４. 中庭の様子

写真５. 中庭の畑の様子

宿泊客には関東圏や県内在住の人が多く，カフェは平日に地域の人がメインで利用されている。友達との再会の場になることもある。外国人もコロナウイルス流行前は日本人と同じ程度利用していた。

5．3　宿泊客の宿泊動機

観光を目的に宿泊をする人が多い。夜には喋ることを目的に来る地元の人もいる。

5．4　コロナウイルス流行による変化について

定員に対する稼働率が５，６割だったものがコロナウイルス流行後は２割になった。宿泊客は埼玉県在住の人が多くなった。

客室ではコロナウイルス感染拡大防止策をしなければならなくなり，ドミトリー８人部屋では宿泊可能人数を半数にし，女性用ドミトリー４人部屋は個室として運営している（写真６）。

5．5　苦労している点

コロナ禍においては，宿泊客同士や地元の人との交流を目標にすることや，複数人が同じ部屋に宿泊するドミトリーの運営が難しい。また，2，３週間先の予定が見通せないことに苦労している。

5．6　成功した（他の施設の手本となると思う）点

成功した点は開業当初から地域に受け入れられたこ

写真６. ドミトリーの内観

とやそこから続いているイベントがあることである。ゲストハウスとして常にどの立ち位置を取るべきなのかが難しいが，地域の人が利用している宿というのは観光客にとっても魅力的なため，成功している点であると思われると共同代表の西村氏は言う。

5．7　独自のアピールポイント

宿を通じた地域への門の開き方が魅力的に展開出来ている。イベントや交流の場としての使われ方は成功していると思っており，実際に他の宿泊者がいるのかを確認してから予約する人がいるほどである。

イベントでは，物を大切に使うことを「ちゃぶだい暮らし」として地域に広めており，例えば毎月開催される「ちゃぶだい暮らし」では物の量り売りをしている。

6．施設・建物について

6．1　建物概要

肥料問屋であった築 100 年以上の二軒長屋のうちの一軒をリノベーションしてつくられた。元々あった構造物などを出来るだけ残し，ワークショップを通じて多くの人々の協力を得ながら出来上がった建物となっている。

改修する際に詳細な耐震診断は行ってはいないが，構造に関わる柱，梁，壁の撤去は行わず，リノベーション時に間仕切り壁，柱を増やすことで耐震性を確保している。腐りや劣化等の不具合が確認された部分は修繕を行っている。

カフェキッチン部分の天井は不燃ボードを張り，厨房設備を全て IH コンロとするなどをおこない消防法に対応した。

宿の中には，古い電話ボックスや箱階段，大きな天井板，肥料問屋の看板など，随所から昔の姿が伺える。庭にはメガネのクラフト作家の工房兼販売所の小屋や，その奥ではままざめファームによる菜園，カフェ利用者が休めるウッドデッキなどがある。

写真７. 洗面所

男女混合ドミトリーと女性専用ドミトリー，個室に分かれており，シャワー，トイレ，洗面所（写真７），キッチンなどの水回りは共用となっている。詳細は以下に示す。

1）男女混合ドミトリー（写真８）

一階に位置する最大８名が収容可能な大部屋。手元灯，コンセントと USB ソケットが各ベッド毎に設置されており，セキュリティボックスも付随している。灯り取りの天窓と庭から差し込む陽の光を楽しみながら過ごすことが出来る。

現在は川越市霞ヶ関の角栄商店街にあった本屋の移転先が見つかるまでの間，本屋「書 - 店街」として利用

写真８. 男女混合ドミトリー

されている。

2）女性専用ドミトリー

二階の奥にある最大４名収容可能な部屋。男女混合ドミトリー同様，手元灯，コンセントと USB ソケットが各ベッド毎に設置されている。大きな飾り窓と小さなバルコニー，楕円のちゃぶ台などがあり，くつろげる空間となっている。また，女性専用ドミトリーは家族やグループ向けに貸し切りも可能となっている。

3）個室

二階に位置する 1~3 名収容可能な和室。床の間や格子付きの窓，歴史ある装飾と梁まで見える高い天井など，開放感と温もりを感じることが出来る空間となっている。

4）ラウンジ

宿泊者用のゲストラウンジと一般客も使えるパブリックラウンジの２つのラウンジがある。

ゲストラウンジ（写真９）にはゲスト用キッチンが併設され，簡単な食事を作ったり，ドリンクを飲むことが出来る。

パブリックラウンジ(写真１０)は，昼間 (11:00~16:00) はカフェ，夜間 (18:00~22:00) はバーとして営業しており，近所の方や一般利用の方，宿泊客など誰でも利用

写真９. ゲストラウンジの様子

写真１０. パブリックラウンジ

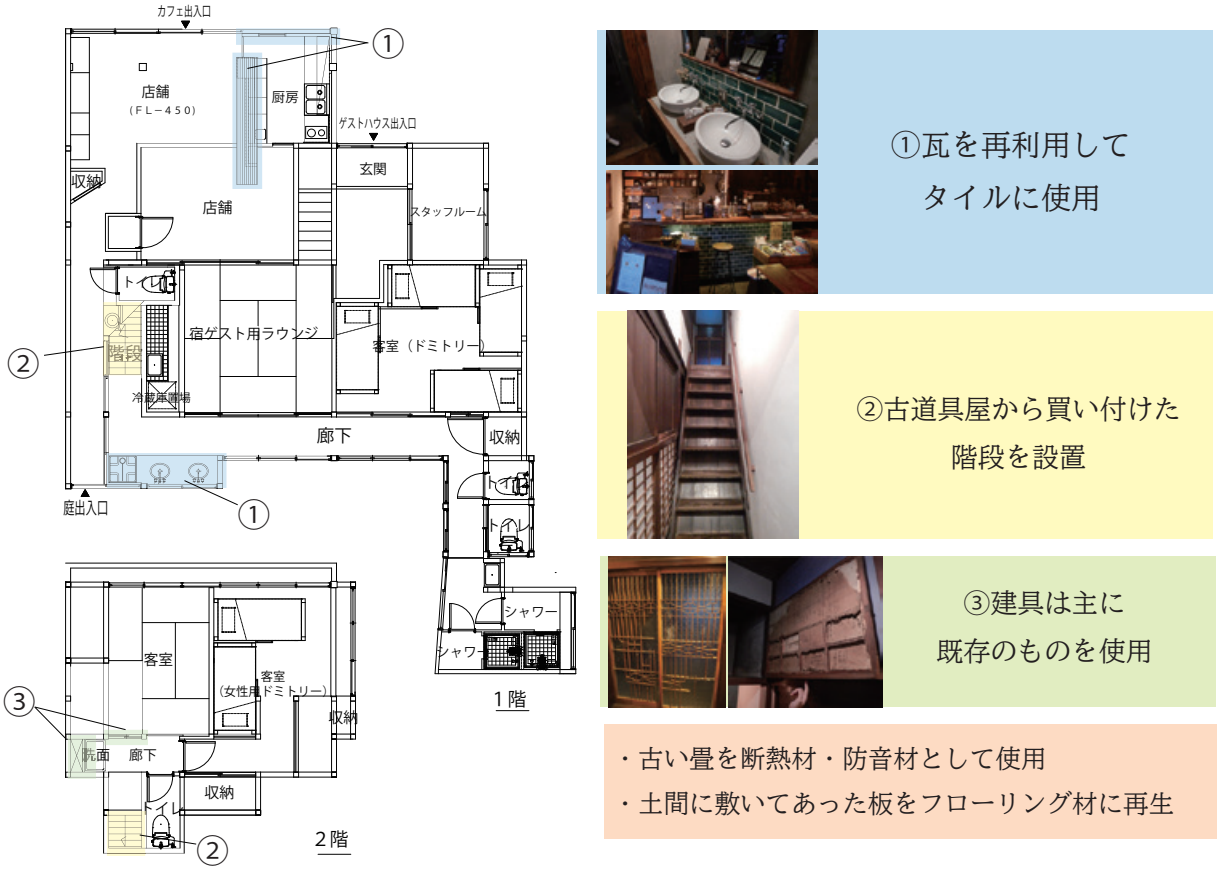

図１. 平面図と改修部分

でき，様々な人が集い語らう場所となっている。

6．2　既存建物の用途

建築年が大正 4，5 年と言われている元肥料問屋屋のうちの一軒。借りる前は 10 年ほど空き家であった既存建物は，ほぼ住んでいた状態のまま放置されていた。

6．3　改装する際に意識した点

既存のものをどれだけそのまま残せるかということを大事にリノベーションを行った。オーナーに負担を掛けないようにごみ捨てやリノベーションは自分たちでやることで，物件を安く借りることが出来た。

元々あった構造物などをできるだけ残し，古い畳は処理を施し壁の中に断熱材＋防音として利用し，土間に敷いてあった板は綺麗に剥がしてフローリング材へ（床→釘ぬき→塗装→再生）という様に，できるだけ素材が循環するように計画した（図１）。他にも瓦を切ってタイルに再生するなど，既存の物をごみにせず大切に利用している。宿の中には，古い電話ボックスや箱階段(写真１１)，棚，タンス，金庫，大きな天井板，肥料問屋の看板など，随所に昔のストーリーが眠っている。また，神棚や２つあるお稲荷さんには氷川神社から神主を呼び，再度神様を祀っている。

作業はワークショップを通じて多くの人の協力があり進んだ。ワークショップは有料で開催されており，５回行った。改修の取り組みに興味のある人，地域の人，ゲストハウスに興味がある人が参加した。ワークショップのない日は地元の人が手伝いに来ることもあった。

１）ワークショップの内容

①断熱作業：作業だけでなく断熱について講座も行った

②床貼り：床板は地域の西川材を使用した

③左官：近年は簡単にできることも多いが，伝統的なやり方で行った

④タイル：1 日目タイル作業，2 日目に目地作業

⑤：ウッドデッキ：裏庭のウッドデッキの製作を行った

2018 年 11 月に完成。大幅に変えたのはキッチン周りや，階段の部分。階段は昔の階段を古道具屋から買い付けて別の場所に付け替えている（写真１２）。建具はほとんどが既存のままのものを使用しており（シャワーの入口は新規），障子は修繕に費用がかかるため，壊れ加減が味になるように見せている。入口のガラス戸は貴重なものであり，大正初期にこの厚さのガラスは日本で作れなかったため，ドイツから輸入したものである。昔の普通のガラスはもっと薄くゆらゆらするものだった。

写真１１．既存建物の階段

写真１２．現在の階段

6．4　好評な空間や設え

「おばあちゃんの家みたい」と居心地が良いと言ってもらえることが多い。畳の上で布団に寝ることが嬉しいと個室利用の宿泊客は言う。建物の古さに批判はあまりなく，むしろ安心するという意見が多い。

宿泊者はラウンジか部屋にいることが多く，グループでの宿泊客は個室に滞在することが多い。

6．5　運営開始後に改善したいと感じた空間や設え

厨房が狭く，スタッフが大変なためもう少し広くしたい。既存の状態をなるべく残しているため，段差が多いところや，階段の梁が目立つところ，縁側部分（写真１３）の冬の寒さなどを改善したいと運営者は思っている。

また，１人が宿泊する場合も 20 人が宿泊する場合も運営上の負担は変わらないため，ベッド数を現在 15 床

写真１３．縁側の様子

のところ 20 床に増やしたいと考えている。

７．周辺地域について

７．１　川越について

川越は埼玉県西部にあたるが，埼玉の西側には広大な山野が広がっており，西部と言われながら地図の上では埼玉の中心線上に位置する。

古くから武蔵国の要所として栄え，江戸時代には舟運の発展とともに商業が栄えていた。度重なる大火に見舞われたこともあり，江戸の街並みを参考にしながら炎に強い街づくりがなされた。その結果,現在「小江戸」と称される蔵造りの街並みや大正の建築など，古き良き街と新しいものが入り混じる風情のある場所となっている。

昼間は多くの観光客で溢れる街であるが，朝晩は人もまばらになる。

７．２　この地域である理由

川越のまちづくりキャンプがきっかけでもあり，この地域にゆかりがあったからでもある。また，年間７３０万人の人が訪れる川越では，日帰りで訪れる人が多く，決まった観光地を周る 5,6 時間が平均の滞在時間である。滞在時間か滞在範囲を広げることで日帰り客が多いことは解決できると考え，宿泊業を運営して川越を訪れた人がルーティン以外のことをすることを目標としている。街の問題解決にも励んでいる。

写真１４. ラウンジ内の周辺案内マップ

この建物の選定理由は，建物のポテンシャルが高いだけではなく，メインの通りからそう遠くなく少し外れている場所という立地の良さからである。

７．３　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

周辺店舗などの案内を行っている（写真１４）。

行政とのかかわりはないが，建物自体は開業前の使われ方と同じように，川越祭りの三久保町の会所を担っている。

７．４　この拠点からみたまちの姿

ゲストハウスなどを建てようと思っても法的な壁でできなかった人が大勢いたが，市の条例改正後に宿泊業は多少増えてきている。

７．５　地元の人と交わるポイント

パブリックラウンジやカフェ・バーで宿泊客と地元の人が交流をする。イベント開催など，ゲストハウスを超えた役割を担い，積極的に交流の場を作っている。

コロナウイルス流行前はよく地域の人と宿泊客が交流していたが，コロナ禍においては旅行者が来なくとも地元の人が楽しめるようなイベントなどを開催している。地元の人の持ち込み企画でスナックやホストクラブイベントをおこなったこともあった。

場を作り，さまざまな人が関わることのできる“関わりシロ”を増やすイベント・場所をつくり続けている。

８．今後について

今後は分棟を運営する可能性もある。現在の建物はまちづくりキャンプの対象になった物件であり，宿として運営されている近所の施設の夜間運営の委託も受けている。

他にはサブスクリプションの宿泊形態の利用をしていく展望もある。

９．まとめ

本施設の特徴として以下の事が挙げられる。

・「つながる・たのしむ・ひろがる」をコンセプトとし，街全体を宿と見立て，その玄関口として様々なヒトとモノとコトが繋がっていく空間を目指すゲストハウス。

・町の魅力を再発見し事業を生み出す「まちづくりキャンプ in 川越」での事業プランが元となり，ゲストハウスに向けての事業計画が始まった。

・左官，断熱などのワークショップを行い多くの人の手伝いのもと，改修を進めていったことで，開業当初から地域に受け入れられることができた。
・カフェは平日に地域の人がメインで利用し，イベントや交流の場となっている。
・ごみ捨てやリノベーションを自分たちで行うことで，オーナーの負担を軽減し，物件を安く借りることができた。
・元々あった構造物をできるだけ残しており，古い畳を断熱材＋防音として利用し，土間に敷いてあった板ははがしてフローリング材へ使用するなど，できるだけ素材が循環するように計画されている。

謝辞
本研究にご協力いただきました皆様に，篤く御礼申し上げます。なお，本研究は，住宅総合研究財団研究助成「住宅系伝統的建造物等の利活用による「まちホテル」に関する研究　ー一時的な [住] としての宿泊機能による新たな住環境保全の仕組みー の一環として行われました。

［参考文献］
1）ちゃぶだい HP，入手先＜ https://www.chabudai-kawagoe.com/ ＞ , (参照 2021.11)
2）川越に " ゲストハウスちゃぶだい " つくります，入手先＜ https://chabudaikawagoe.hatenablog.com/ ＞ , (参照 2021.11)
3）施設側提供図面