

# 京都の中心地にある「5棟で1つのホテル」をコンセプトとする分散型ホテル THE GENERAL KYOTO (ENSO ANGO)

A decentralized hotel with the concept of "one hotel in five buildings" in the center of Kyoto,  
THE GENERAL KYOTO(ENSO ANGO)

平尾笑香\*<sup>1</sup>, 高村祐未\*<sup>2</sup>, 荻原雅史\*<sup>3</sup>  
EmikaHIRAO, YumiTAKAMURA and MasashiOGIHARA

In this study, A decentralized hotel with 5 buildings in the area between Shijo-dori and Gojo-dori in the center of Kyoto. While wandering around the building, you can blend in with the town and experience the local culture and everyday life. The five buildings are located within walking distance, and each has its own unique facial expressions, features, and functions, and guests can freely use the functions of all facilities. It opened in 2018 targeting inbound tourists, and 70% of the guests were from overseas before the coronavirus epidemic. The Uchida Design Institute is in charge of designing the facility.

*Keywords* : Regional revitalization, Town hotel, Albergo Diffuso, Town planning  
地方創生, まちホテル, 分散型ホテル, まちづくり

## 1. 施設概要

所在地：京都府京都市下京区

富小路通高辻下る恵美須屋町 187

施設種別：宿泊施設

運営主体：

株式会社グローバル・ホテルマネジメント  
(東京都新宿区・代表取締役社長：上田裕彦)

オペレーションパートナー：

株式会社 Plan・Do・See

運営開始：2018年10月

訪問日：2021年11月10日

訪問者：東京電機大学 平尾笑香

お話を伺った方：支配人 早瀬昭様

## 2. 運営概要

京都の中心地にある、「5棟でひとつのホテル」をコ

ンセプトとする分散型ホテル(図1)。

2020年3月1日に京都ホテル「ENSO ANGO」から  
「THE GENERAL KYOTO」へ改名した。“総合的な”“全



図1. 宿泊棟立地図(月刊レジャー産業2019年3月号より引用)

\* 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.

体的な”という意味を持つ“GENERAL”から、国内外から見た日本のホテルの代表となるような存在感と安定感を表している。今後は既存の5棟に加えて合計23棟に事業拡大することを目指している。

また、“GENERAL”には“普遍的な”や“一般的な”という意味もあり、町全体を楽しみ、地域活性化を図る「分散型ホテル」が“普遍的に”なる願いも込められている。

### 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

歴史のあるまち京都でインバウンドをターゲットに開業した。

2018年の開業当時、ヨーロッパでは分散型ホテルはポピュラーなものであり、それを日本に取り入れる時に他ではなく歴史のあるまち京都ですることに意味があるのではないかという考えで京都の地が選ばれた。

京都は古都であり、1200年続いている祇園祭があるようにまちのあらゆる箇所に歴史がある。1つのホテルを建てるのではなく、京都の地域ごとにいくつかのホテルを設け、その場所の近くの京都を感じるという仕組みにしたかったため分散型の施設形態がとられている。ホテルの中も一つで完結するのではなく、棟ごとに茶室やアートなど別の京都の体験・体感をできるようにしている。

### 4. 事業内容

#### 4.1 コンセプト

「5棟でひとつのホテル」をコンセプトとし、それぞれが独特の表情、特徴そして機能を持つ5つの棟を自由に回遊することで、暮らしているような住まう感覚の旅を提案している。

#### 4.2 世界的な作家とのコラボレーション

各棟入り口にあるシンボルでもある手水（ちょうず）や家具・内装を、新しいホテルの方法論をデザインしてきた内田繁の理念を継承した内田デザイン研究所や、国内外のアーティストが手掛けている。アーティストたちがそれぞれの分野で個性を発揮したアートとデザインの詰まったホテルである。

#### 4.3 宿泊ゲスト専用ラウンジ

各棟には特色のある宿泊ゲスト専用ラウンジがあり、宿泊棟以外の棟のラウンジも利用可能である。全ての棟のラウンジにコーヒーやソフトドリンク、朝には軽食やパンなどが無料で提供されており、思い思いにくつろ

ぐことの出来るスペースとなっている。宿泊客同士の交流には適している空間であるが、あまり宿泊客同士で交流している姿は見られていない。

#### 4.4 サステナビリティ等の取り組み

毎年800万トンのプラスチックごみが海に流れ込むことによる海洋汚染が世界で問題となっている。自然環境保全やそのようなライフスタイルの浸透を促進するため、全館で、ヘアブラシ、シャワーキャップ、髭剃りなどの使い捨てプラスチックの削減に取り組んでいる。

またその他にも、アジアの最貧困地域で女性の雇用支援や子どもの生活支援を行うNGOと連携したドライバーポーチなどの客室備品の導入も行っている。ENSO ANGOのときからSDGsの取り組みに積極的であった。

### 5. 運営状況

#### 5.1 客層

コロナウイルス流行前は宿泊客の7、8割が海外旅行者であった。年齢層としては20代～40代の人が多い。コロナウイルス流行後は国内旅行向けのプランを企画し、50代～60代をターゲットに1泊1食（夕食）つきプランを販売している。このプランの効果もあり、リピーターは増えてきている。友人や夫婦、家族で宿泊する人が多い。

国内宿泊客は東京在住の人が多いが、近郊に住む人が利用することもあり、京都、大阪在住の人が多く利用している。

#### 5.2 定員に対する稼働率

取材日時点では75室の運営に対し、最大50%の稼働率である。稼働率はシーズンによって差があり、常時30～40%稼働している。紅葉シーズンは80～90%が稼働する。

#### 5.3 宿泊客の宿泊動機

宿泊客の半分以上は観光を目的に宿泊する。リピーターはホテル内で過ごすことを目的に来る人もいる。

アーティストの作品などを目的に来る人は、宿泊せずに訪れる場合が多く、その際は案内などをしてもらえる。

#### 5.4 コロナウイルス流行による変化について

コロナウイルス流行後、運営面では建物自体の魅力よりもどれだけおもてなしができるか、また来たいと思ってもらえるかを大切にするように変わった。そのことがリピーターの増加につながってきている。

#### 5.5 苦労している点

分散型ホテルは人件費の費用対効果が悪いため稼働

状況とスタッフの人数の見極めをしている。

### 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、従業員のマルチタスク化により従業員数の調整がし易くなったことである。各スタッフに広域インカムをつけてコミュニケーションをとっている。

### 5.7 独自のアピールポイント

コラボアーティストや雰囲気異なる宿泊棟を選べるのが魅力。

また、5棟の宿泊棟以外にも2021年7月末よりTHE GENERAL KYOTO 高辻富小路に隣接する“富小路通 SALON”の貸し切りプランも開始された（写真1）。富小路通 SALONは1950年に建築された木造の京都町家であり、間口が狭く奥行きが長い、「ウナギの寝床」と呼ばれる形状をしている。社内会議や撮影会、展示会、表彰式など様々な用途で利用可能となっている。

## 6. 施設建物について

京都の中心地である四条通りと五条通りに挟まれたエリアに点在する5棟のホテルはそれぞれ徒歩圏内に位置し（図1）、いずれの棟でもチェックインができる。自由に施設を利用することが出来る。住まなければ分からない京の暮らしや年間行事、隠れた名店探索など、京都での日常が体験できるホテルを目指している。

### 6.1 宿泊棟（表1）

棟の間は貸出自転車で移動することができる（写真2）。市内周遊にも利用可能。宿泊棟は全て新築である。

#### 1) 仏光寺麩屋町

ウナギの寝床と呼ばれる形状を生かし、町家の伝統的な作りを踏襲している。陶作家兼アーティストである安藤雅信の作品がパブリックエリア全体に展示されて

おり、都会の喧騒から離れた静かな空気感を味わうことが出来る（写真3）。

#### 2) 高辻麩屋町

世界的インテリアデザイナーである内田繁の茶室（写真4）と立礼卓、内田デザイン研究所のデザインによる



写真1. 富小路通 SALON 内観

表1. 宿泊棟比較

宿泊棟名称	仏光寺麩屋町	高辻麩屋町	仏光寺富小路	高辻富小路	大和大路
所在地	京都市下京区麩屋町通綾小路下る俵屋町 298	京都市下京区麩屋町通高辻上る鍋屋町 241-1	京都市下京区富小路通高辻上る筋屋町 152	京都市下京区富小路通高辻下る恵美須屋町 187	京都市東山区大和大路通四条下る大和町 18
敷地面積	181.35㎡	952.7㎡	279.6㎡	855.6㎡	248.97㎡
構造・規模	S造 地上5階建て	S（一部RC）造 地下1階地上5階建て	S造 地上5階建て	S（一部RC）造 地下1階地上5階建て	S造 地上4階建て
延床面積	538.04㎡	3,532.12㎡	862.34㎡	2,834.55㎡	616.56㎡
客室数	16室	86室	29室	75室	23室
付帯施設	ラウンジ ランドリー	ラウンジ・茶室・ジム Tatami Salon・ランドリー	ラウンジ・ゲストキッチン ランドリー	ラウンジ・レストラン バー・ランドリー	バー ランドリー
コラボアーティスト	安藤雅信	内田デザイン研究所 稲垣留美・成川秀一	日比野克彦	アトリエ・オイ	寺田尚樹
ディレクション	内田デザイン研究所				



写真2. 周遊できる無料貸出自転車



写真3. 仏光寺麩屋町内観 ラウンジ



写真4. 高辻麩屋町内観 茶室



写真5. 高辻麩屋町内観 TATAMI SALON

ミニマルなアートを配した空間。京文化を体験できるイベントが開催される TANITA SALON (写真5) や和風庭園を見ながら運動できるジムがある。

### 3) 仏光寺富小路

京の旅と食をテーマとした日比野克彦オリジナルアートであふれる、様々な「食」のスタイルにより交流やコミュニケーションの機会を提供する(写真6)。ゲストキッチン(写真7)は宿泊客が錦市場散策などで見つけた食材を調理することが出来るパーティー用キッチンスペースとなっている。事前に予約をして利用する。コロナウイルス流行後は自分で調理をして食べる人が多く見られる。

### 4) 高辻富小路(写真8-11)

スイスのデザイングループであるアトリエ・オイが手掛ける「陰影」をテーマとした空間が特徴的(写真8)。



写真6. 仏光寺富小路内観 ラウンジ



写真7. 仏光寺富小路内観 ゲストキッチン

アトリエ・オイが日本でデザインし、京都の技と融合した家具や装飾品で多彩な「日本」が表現されている。

## 5) 大和大路

繁華街「祇園」に位置しているため利便性に優れ、



写真8. 高辻富小路内観 ラウンジ

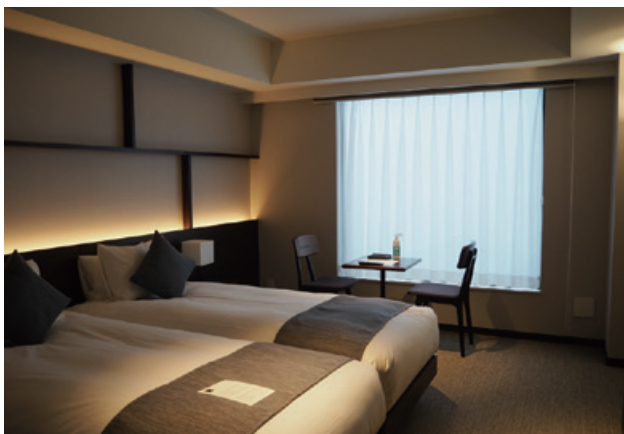


写真9. 高辻富小路内観 客室



写真10. 高辻富小路内観 中庭の吹き抜け

棟は最も小さいが機能的な構成になっている。1階に外部の人も利用できるバーがあるほか、海外でも幅広く評価されている寺田模型独自のアート（写真12）が散りばめられている。

## 6.2 好評な空間や設え

心地よい空間で過ごしやすかったという声が多い。部屋はシンプルなデザインで必要最低限の設えにしているが、ベッドは機能性に優れたものを使用している。

## 6.3 運営し始めてから改善したいと感じた空間や設え

開業当時はインバウンド向けで作られていたため、シャワーしかない施設が多いが、日本人はバスタブを欲しがる人が多い為、改善したいと考えている。



写真11. 高辻富小路外観

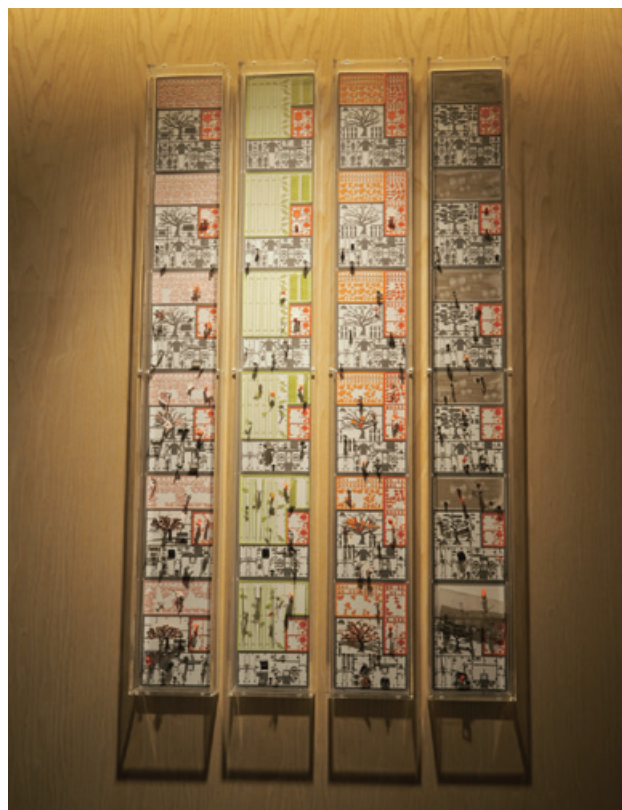


写真12. 大和大路内観 アート

地下に大浴場のある棟が建設されており（開業未定）、その場所が開業したら宿泊ゲストが利用できるようになり、分散している施設の強みになると考えている。

## 7. 周辺地域について

### 7.1 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

京都の観光協会と連絡を取っている。京都府からプロジェクトを一緒にやらないかと声かけがあることもある。観光庁の「地域観光事業支援」を活用した、「きょうと魅力再発見プロジェクト」に参画していたこともあり、その際には京都在住の人も宿泊割引などが適用され、京都旅行を楽しめるようになっていた。

着物での祇園散策や英語通訳ありのイベント、ハロウィン時には狐面の絵付け体験・ハロウィン茶会などのイベントを開催して京都を体験できるようになっている。中でも茶会のイベントは気軽にお茶体験ができるため人気である。イベント会社が仲介することはなく、従業員が先だって開催していた。

カードキーにQRコードが張られており、読み込むと周辺の飲食店を紹介をしてもらえる。また、ラウンジには周辺情報をまとめたファイル（写真13）が置かれている。宿泊客は予約のプランに食事がついてる人は施設内で食事を済ませますが、そうでない人はそれを元に周辺飲食店で食事をしている。

### 7.2 地元の人と交わるポイント

今後棟数も増えるため、ラウンジを自由に利用できる特徴を活かし、宿泊客は自分の目的地に応じて都度近い棟で休むなど、自分の家が京都市内に複数あるような感覚で使え、町の周遊がしやすくなる。地元の人と関わりもそこで生まれるかもしれないと運営者は期待する。

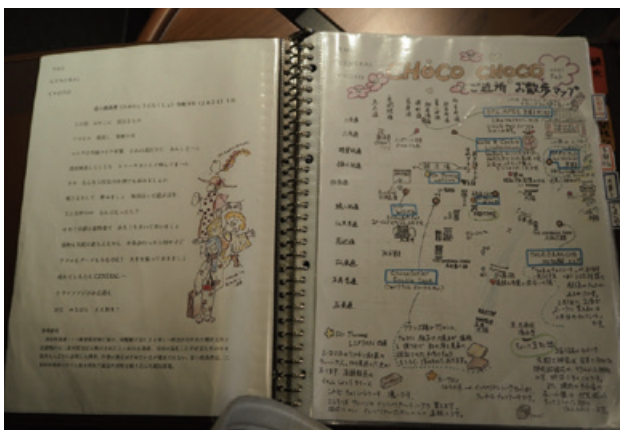


写真13. ラウンジにおいてある周辺案内マップ

## 8. 今後について

既存の5棟に加え、今後は合計23棟に拡大し、それぞれの棟を行き来することにより無限の利用方法を創出することを目指している。取材日時点では17棟ほどが建設中であった。

## 9. まとめ

本施設の特徴として以下のことが挙げられる。

- ・分散型ホテルとして運営しており、1棟単体の施設を設けるのではなく、京都に複数棟の宿泊棟を設け、宿泊客がまちの散策・観光中にどの棟も利用できることで、まちを回遊しやすくしている。
- ・ヨーロッパで広まりつつある「分散型ホテル」を日本に取り入れる地として、まちのあらゆる箇所に歴史が残る古都・京都が選定された。
- ・各宿泊棟毎にアーティストとコラボレーションしており、それぞれ違った内装・アートを楽しむことができる。そのことが宿泊客が自分の宿泊する棟以外の棟に足を運ぶ起因となっている。次は違う棟に宿泊してみたいというリピーターの増加にも貢献している。
- ・各宿泊棟に「ゲストキッチン」「茶室」「ジム」などの違う機能を備えており宿泊客が自由に利用でき、違う棟を利用するきっかけとなっている。
- ・ターゲットであるインバウンド宿泊客が利用することを想定し開業時計画をおこなったため、コロナウイルス流行後の国内旅行者の増加に伴い、シャワーのみのバスルームを改善してほしいという意見が増えた。
- ・気軽にまちの文化（日本・京都の文化）を体験できる茶会などのイベントが人気であり、まちに触れるきっかけとなっている。

## 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 ―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―の一環として行われました。

## [参考文献]

- 1) THE GENERAL KYOTO HP, 入手先< <https://globalhotels.jp/> >, (参照 2022.01.12)
- 2) 総合ユニコム：月刊レジャー産業, 2019.03, 2019, pp.26-29