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

京都の「暮らし」を覗く旅を提供するまち結い分散型民泊「Kamon Inn」

"Kamon Inn" is a decentralized private lodging that offers a trip to experience the "living" of Kyoto

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

In this study, A decentralized private lodging with a town connection that provides a home-like space familiar to the "town" and hospitality that invites friends to the home. You can take a trip that looks into the hidden expression of the "town" that you can notice because you live. All 20 guesthouses scattered in Kyoto and Uji also function as rental spaces, each with its own distinctive "family crest". Although it is a facility that has obtained permission in the inn business, it is called "minpaku" to distinguish it from guest houses, and it aims to be No. 1 in this field while trying to dispel the bad image of minpaku.

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：
支社・【東寺東】京都府京都市南区東寺東門前町 58
【東寺ひょうたん】京都市南区八条内田町 57-21
【東寺道】京都市南区西九条唐橋町 48
【比永城町】京都市南区西九条比永城町 114
【Kamon Family eTemple】
京都市南区八条内田町 65-5
【東寺】京都市南区東寺東門前町 54 － 2
【相深 1】京都市伏見区深草相深町 9 － 6
【平田町】京都市伏見区深草平田町 19 － 8
【稲荷】京都市伏見区深草六反田町 4 － 6
【東山五条】京都市東山区慈法院庵町 589-9
【宇治】京都府宇治市宇治壱番 117 － 5
施設種別：宿泊施設
事業・運営主体：株式会社いろは
建物所有：オーナーが 7 人
建築担当：棟により異なる
運営開始：2016 年 11 月 2 日

2．運営概要

地域に密着した，旅のトータルプランニングを提供する宿泊施設。株式会社いろはは京都を中心に東京・鹿児島でも事業展開をしており，各施設には地域を象徴する家紋が用いられ，一軒一軒異なる表情を見せている。

Kamon Inn では世界共通語ともいえる「おもてなし」を大切にしているが，都市部の民泊を中心とするサービスではチェックイン・アウト時を除き利用客とスタッフが顔を合わせるコミュニケーションは少ない。地域や人と共に創る新しいおもてなしのカタチを探ることでスポットを楽しむ旅から，出会いを楽しむ旅へのシフトを

＊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.

掲げている。

「分散型民泊」と称して運営する理由は２つあり，1つは宿泊客に地域を周遊してもらい，施設内で完結せずにまちの飲食店や銭湯を利用してほしいという目標から分散型で運営している。もう１つは，簡易宿所として旅館業の許可を取っているため民泊と名乗らなくても良いのだが，民泊についた悪いイメージを払拭することを目指しているためあえて民泊と打ち出しているからである。民泊のフィールドでの No,1 を目指している。エリアに根差した民泊にすることで，ファンづくりが出来ればと思っている。

日本人の感覚に他人の家に泊まる・他人の家を借りる思考がまだ根付いていないため，シェアリングサービスの中にどれだけ民泊が根付いていくかが重要だと運

図１．施設位置図（左上：東寺エリア，右上：エリア伏見，左下：五条エリア，右下：宇治エリア

表１．宿泊施設比較

宿泊棟名称	1:東寺東	2:東寺	3:東寺道	4:比永城町	5:ファミリーイーテンプル	6:東寺ひょうたん	7:相深1	8:稲荷	9:平田町	10:東山五条	11:宇治
所在地	京都市南区東寺東門前町58	京都市南区東寺東門前町54-2	京都市南区西九条唐橋町48	京都市南区西九条比永城町114	京都市南区八条内田町65-5	京都市南区八条内田町57-21	京都市伏見区深草相深町9-6	京都市伏見区深草六反田町4-6	京都市伏見区深草平田町19-8	京都市東山区慈法院庵町589-9	京都府宇治市宇治壱番117-5
構造・規模	1階(宿部分)	2階	2階	2階	2階	2階	2階	2階	2階	2階	2階
延床面積(㎡)	約105	約49	約120	約74	約52	約72	約60	約85	約62	約48	約68×2
新築・改修	改修	新築	新築	改修	新築	新築	新築	改修	改修	改修	新築
客室数	3	1	4	2	1(最大5名)	2	2	1(最大8名)	1(最大6名)	2	4
建物タイプ	アパートタイプ	一棟貸し切りタイプ	アパートタイプ	長屋タイプ	一棟貸し切りタイプ	長屋タイプ	アパートタイプ	一棟貸し切りタイプ	一棟貸し切りタイプ	アパートタイプ	長屋タイプ
客層・特徴	合計11名の利用が可能。団体や合宿利用もある。隣接したカフェがある、レンタルルームとしても利用可能	家族や友人同士での利用が多い。レンタルルームとしても利用可能	団体、受験前の勉強会、企業の研修や合宿に使われる。レンタルルームとしても利用可能	レンタルルームとしても利用可能	ファミリー層に人気。レンタルルームとしても利用可能	カップルに人気。銭湯チケット付、レンタルルームとしても利用可能	レンタルルームとしても利用可能	レンタルルームとしても利用可能	レンタルルームとしても利用可能	お一人様の滞在向き。レンタルルームとしても利用可能	2棟構成、レンタルルームとしても利用可能
立地・周辺地域の様子	東寺まで徒歩3分。毎月21日は弘法市というフリーマーケットが開かれる。JR京都駅まで徒歩15分。近鉄東寺駅まで徒歩8分	JR京都駅まで徒歩15分。近鉄東寺駅まで徒歩8分。宿から世界遺産の東寺まで徒歩3分。近くに飲食店も多い	歩いてすぐの場所に町の方々にも多く利用されている老舗の銭湯「日の出湯」がある	世界遺産の東寺まで徒歩2分。京都水族館や梅小路公園などの観光スポットが周辺に並ぶ	JR京都駅まで徒歩20分。近鉄東寺駅まで徒歩18分。宿から世界遺産の東寺まで徒歩3分	JR京都駅まで徒歩20分。近鉄東寺駅まで徒歩15分。宿から世界遺産の東寺まで徒歩5分	酒蔵が点在するエリアに立地。伏見稲荷神社へのアクセスもよくシェアサイクルの利用が可能	伏見稲荷大社から徒歩7分。稲荷大社の近くに位置しながら閑静な住宅地内にある	伏見稲荷大社から程良い距離にある。東高瀬川の優しいせせらぎが目の前に広がる	清水寺、八坂神社、円山公園、三十三間堂、京都国立博物館まで徒歩圏内に立地	JR宇治駅から徒歩5分。コンビニやスーパー、個人店も充実し長期滞在にも便利

営者は考えている。

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

運営会社である (株) いろはの不動産コンサルタント業務で京都のオーナーに縁があり，建物の利活用のアイデアとして分散型民泊の話が持ち上がった。

2017，2018 年頃インバウンド需要が増大し , それを契機に民泊を運営スタートした。

3．2　参考にしている実際の施設，有識者の考え

イタリアの分散型ホテルの考え方に惹かれ , 分散型の形態で運営している（図 1)。コロナ禍だからこそ , その形態が求められているのではと運営者は考えている。

京都の宿で長く続いている宿は周辺の店の紹介やメディアを使って地域の紹介等をしているところが多く，それに倣いエリアに根差したモデルにするという方針を立てた。

4．事業内容

4．1　コンセプト

夫婦で営む小さな家庭料理店，映画の舞台にもなった 70 年以上続く銭湯や文化のアップデートに挑む人たちなど，京都には暮らすことではじめて気付くことの出

写真 1．外観写真

写真 2．家紋（東寺東）

写真 3．東寺近くの周辺の街並み

写真 4．東寺東の内観　客室 1

写真 5．東寺東の内観　廊下

来る「まち」の隠れた表情がたくさんある。Kamon Inn はまち結い民泊ブランドとして,「まち」の魅力を結い合わせ,「暮らし」を覗くような旅を提供する。そして「まち」に馴染んだ家を思わせる空間と,自宅に友人を招くようなおもてなしで,京都の「暮らし」を旅するような体験を届ける。

4.2　名前の由来

ロゴにより各宿の特徴を表すため,日本の建物を表すのに適している家紋を宿毎に作成している（写真 2)。その " 家紋 " という響きと海外で友人を自宅に招き入れる際に言う "Come on in ~　カモンイン " を合わせ,まるで自宅に友人を招くような安心してもらうことの出来る宿を目指し,Kamon Inn と名付けた。

4.3　レンタルスペースとしての貸出

コロナウイルスの流行により,普段は客室として運営している部屋をレンタルスペースとして貸し出している。スペースマーケットなどのサイトにも掲載している。コロナ禍で宿泊客が少なくなり,レンタルシステムを開始。シェアリング事業の一つとして行っている。

5．運営状況

5.1　運営概要

清掃スタッフは 5, 6 人。管理スタッフは 4 人であり , その全員で京都市内 , 宇治市内の宿を管理している。担当エリアは決まっておらず, 清掃スタッフとの連絡調整, 仕事の調整,各サイトの写真調整などの担当業務のみ決まっている。清掃スタッフの募集については、知人経由で紹介していただくこともあれば、ジモティーなどのサイトで募集を行うこともある。業者委託はせずに,基本的に地元の主婦・女性がリネンの清掃や部屋の清掃をしている。地元の雇用創出にも貢献していきたいという想いがある。

写真 6．東寺東内観　共用部

5.2　客層

コロナウイルス流行前は海外からの宿泊客がほとんどを占めていた。日本人は連泊をする人が少なく , 長くても 2 泊 3 日程の宿泊に対し , 外国人は連泊が多かった。

レンタルプランのリピーターは多く,宿泊はまだまだ少ない。宿泊は京都府外からの人が多く,1 人での宿泊は少なく 2 人で利用する人が一番多い。その場合カップルや夫婦が多い。

利用者全体では男女の比率は半々であり,レンタルスペースは女子会によく利用されている。

宿泊のターゲットは 20 代後半～ 40 代であり,民泊となると 40 代以上の人はあまり泊まらなく,逆に 20 代より若いとゲストハウスを利用する人が多いためである。レンタルプランは京都市内在住の地元の若い 20 代～ 30 代の利用者が多く,カップルやパーティーで利用されることが多い。

レンタルでは近場の人,宿泊では遠方の人,その両方をターゲットに出来たことが良かったと運営者は感じ

写真 7．東寺東客室内観　客室 2

写真 8．東寺東隣接カフェ部分内観

ている。

5．3　定員に対する稼働率

繁忙期（桜・紅葉シーズン，年末年始）はほぼ全部屋稼働していたが，コロナ禍で半分以下になった。コロナ禍においても休業はせず，動き続けて運営しながら何かできないかを模索していた。

2020 年 12 月の売り上げはほとんどレンタル利用が占め，パーティーなどに利用されるなど，コロナウイルス流行後からレンタルプランの需要が一気に高まったが，取材日時点では宿泊の方が利用率が高い。

5．4　お客様の宿泊動機

寺社仏閣の近くに作っていることも影響し，京都観光を目的に宿泊する人が多い。

5．5　コロナウイルス流行による変化について

コロナ禍においても 1 棟新たにオープンするなど，運営は継続していた。その姿勢をみて新たに自分の物件をお願いしたいというオーナーも増えた。休業はせず，運営しながら宿泊客に対するおもてなしの見直しなどの内側の強化を行った。

5．6　苦労している点

写真９．東寺道レセプション

写真１０．東寺道内観　ベッド

京都は宿が多く，特に高級ホテルが増えてきた現在では民泊はクオリティでは劣り，集客に苦労している。建物自体の魅力に加えてそこでの体験価値などをあげていきたい。

5．7　成功した（他の施設の手本となると思う）点

まちの紹介が魅力的に出来ていると感じる。

5．8　独自のアピールポイント

建築士が物件毎に異なるため統一感がないことが特徴的で，宿泊棟毎に違う雰囲気を味わうことができる。

6．施設建物について

Kamon Inn の利用プランには大きく分けると宿泊プランとレンタルプランの２種類があり，その中でも複数のプランが部屋毎に設定されている。

宿泊施設内では海外の人は料理する人が多く，日本人は外に食べに行く人が多い。これは，滞在日数が海外の人は長く節約指向が高い為である。

6．1　宿泊棟

1）東寺ひょうたん

京都の世界遺産東寺から徒歩５分程度に位置する，住宅街に佇む静かな空間の貸切宿。部屋には縁起物であるひょうたんのインテリアが多くある。

2）東寺東（写真４－８，図２左）

「泊まれるアート空間」がコンセプトのアートと自家焙煎珈琲の宿。全３部屋，異なるデザイナーが手がける客室を提供している。共用リビングが併設されており，グループでの旅行や，他の宿泊客とのコミュニケーションをとることが出来る。転用前は豆腐工場で鬼面豆腐を作っていた。オーナーのおじいちゃんおばあちゃんも上に住んでいる。家紋は鬼面豆腐からとって般若になっている。

隣接しているカフェ（京都焙煎屋）を貸し切って，宿と併用して利用することも可能。

3）東寺道（写真９－14，図２右）

部屋にはスタッフが作成したおすすめ銭湯図鑑と京都市内の銭湯で利用可能な銭湯チケットが設置されている。宿は新築であり畳を用いた和モダンのデザインで設計されている。

4）比永城町

世界遺産である東寺の南門が近く，周辺は京都の歴史と食文化を体験できるエリアとなっている。

5）Kamon Family eTemple（ファミリーイーテンプル）

子ども向けのアメニティやサービスが充実している１棟貸切の２階建ての宿。ベビーカーも設置されており，子連れの家族でも気軽に滞在を楽しむことが出来る。

６）東寺（写真 1）

世界遺産である東寺が目の前に位置する１棟貸しの宿。風情のある庭や檜風呂，客室内にはスタッフが作成した東寺エリア情報のファイリングが設置されている。

７）相深１

酒蔵で有名な京都伏見エリアに位置する宿。宿の前にはシェア自転車が設置されており，酒蔵サイクリングを楽しむことや，町の生活風景を感じることが出来る。

８）平田町

目の前を東高瀬川が流れている１棟貸しの宿。川のせせらぎが旅の体の疲れを休めるのに最適な空間となっている。

９）稲荷

京町家を改修した趣のある１棟貸しの宿。子どもの文化体験としても最適な空間となっている。

１０）東山五条

有名デザイナーがプロデュースした和モダンな宿。散策エリアとして人気な東山地区に位置しており，朝昼夜と全く違う京都の町並みを堪能することが出来る。

１１）宇治

近くには宇治橋商店街があり，スタッフが訪れたお勧めの店や観光案内等をファイリングし，利用客に提供している。また，客室内には京都を拠点に活動する似顔絵アーティストの作品も展示されている。

６．２　既存建物の用途

写真１１．東寺道内観　キッチン

建物のほとんどが，転用前は住宅として使われていた空き家である。稲荷は京町家を改修したが築年不明なくらいボロボロであった。東寺東は元豆腐工場であった。五条は新築の建物で，空地だった場所に建設。

６．３　改装する際に意識した点

それぞれの建築の状態をみて改修する範囲を決めている。建築士とオーナーと相談しながら決めている。宿泊棟には家紋を共通に設けており，マーク・ロゴづくりは SNS で募集し，ファンづくりの一助になっている。

キッチンとお風呂を各部屋共通に設けている。ゲストハウスとは区別をしており，共有部があまりない。

６．４　好評な空間や設え

宿泊客から洗濯機やキッチンが備わっていることが

写真１２．東寺道内観　浴室

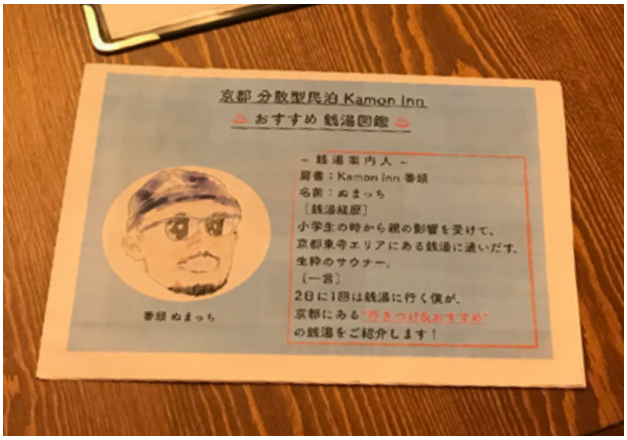

写真１３．銭湯図鑑

写真１４．東寺道外観

写真１５.東寺道近くの銭湯

ありがたいと言われることが多い。

また，町家がきれいにリノベーションされていることが好印象を与えている。民泊は汚いといったイメージが影響しているのか，思っているよりも綺麗だったという意見が多い。

６.５　運営し始めてから改善したいと感じた空間や設え

グランピングなどが流行しているため，自然が近いような立地で宿を運営したい。サウナや BBQ が体験できるような施設も運営したいと考えている。

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

番頭の沼田氏とつながりのある京都市役所のまちづくり部署担当者と親しくしている。南区役所のまちづくり担当者の人とコンタクトをとっている。コロナウイルス流行前は南区を散策しようというイベントを一緒に作って飲み歩きのイベントなどを企画していた。京都のなかでは宿を運営する人とのつながりが多い。他の宿泊業者の人とはイベントなどで交流をしている。

また，観光雑誌には載っていないような周辺店舗のマップを作成して宿に置いている。連携や割引はこれから行っていきたいと考えている。民泊は食事などが出ないため，こういった取り組みに力を入れ地域と連携していきたい。近くの銭湯の割引券がついている宿泊棟もある。

周辺地域と各宿泊棟の関わりは以下のような状況である。

【東寺道】（写真９－14，図２右）

客室内に京都にあるおすすめの銭湯図鑑を設置。銭

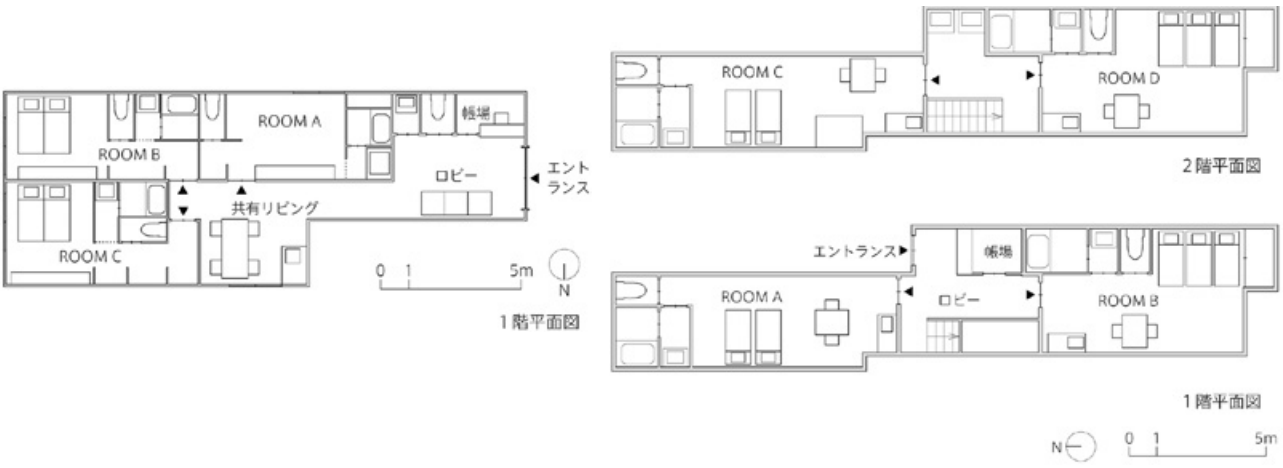

図２．東寺東平面図（左）、東寺道平面図（右）

湯チケットも人数分ついているため，宿泊と合わせて町を丸ごと体験できるようなプランとなっている。
【比永城町】【ファミリー イーテンプル】【東寺】
　宿の周辺には個性的な飲食店や文化施設，映画館などもあり，この土地ならではの体験ができる。客室にはKamon Innスタッフの手作り周辺情報が載っているファイリング情報誌も設置しており，それをチェックしながらお店に足を運ぶことが出来る。
【宇治】
　スタッフ自らが訪れたおすすめのお店の案内や観光案内等をファイリングしたものを設置している。

7．2　この拠点からみたまちの姿

　京都生まれの番頭の沼田氏は，京都はゆったりできるまちだと考えている。また，このまちはグローバリズムとの接点でもあり，多くの文化と人が行き交うまちである。京都市の財源のメインは観光であるため，コロナ禍である今の現状は寂しいと感じている。
クセスも良く，歴史や文化が体験できるスポット。

8．今後について

　自然が近いような立地で宿を運営したいと考えている。それだけではなく，棟数を増やし，都道府県全てに1ずつ作りたいと考えている。既に空き家の紹介を受けている地域もある。

9．まとめ

本施設の特徴として以下の事が挙げられる。
・各施設に地域を象徴する家紋が用いられ，宿泊施設一軒一軒に異なる表情を見せている。
・「分散型民泊」と称して運営をおこない，地域を周遊してもらい，施設内で完結せずにまちの飲食店や銭湯を利用してほしいという目標を掲げている。
・簡易宿所として旅館業の許可を取っているが，あえて民泊と打ち出しエリアに根差した民泊にすることで，ブランドのファンづくりをおこなっている。
・各施設は，運営会社いろはの直営のものもあるが，オーナー制をとっており施設毎に所有者が異なる。管理を株式会社いろはがおこなうことで，施設仕様やデザインコンセプトを統一しブランド力を高めている。

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）Kamon Inn 公式 HP, 入手先＜ https://kamon-inn.com/ ＞,（参照 2022.1.9）
2）株式会社いろはブログ , 入手先＜ iroha Magazine ＞ ,(参照 2022.11.6)
2）株式会社いろは HP, 入手先＜ iroha-house.com ＞ ,(参照 2021.11.6)