

THE GENERAL KYOTO

【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 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. 外観写真

京都の中心地の四条通りと五条通りにはさまれたエリアに5棟を有する分散型ホテル。棟を回遊しながら町にとけこみ、地域の文化と日常に触れる。5つの建物は徒歩で回れる距離に位置し、それぞれが独特の表情・特徴・機能を持っており、宿泊者は全ての施設の機能を自由に利用できる。施設のデザインは内田デザイン研究所が担当し、各棟入り口の手水から家具や室内装飾まで行っている。客室は全棟あわせて229室用意されている。

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

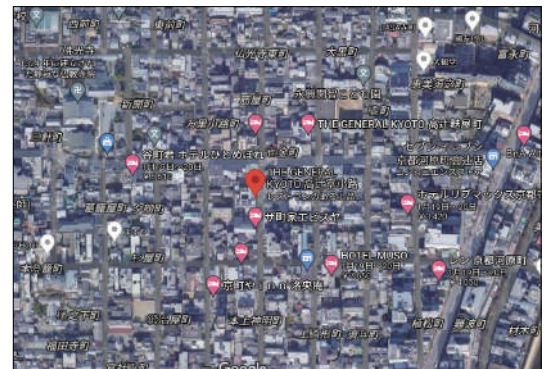


写真 2. 敷地周辺 googlemap より

京都駅からタクシーで10分以内の位置に全ての棟が配置されている

1. 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。

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。



写真 3. 周辺のまちの様子

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。

2. 開業の経緯

■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の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。

3. 事業内容

■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。

■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。

■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。

■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。

4. 運営状況

■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。

■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。

■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



写真 4. 富小路通 SALON 内観

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。

■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。

■苦勞している点

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。

■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。

■独自のアピールポイント

コラボアーティストや雰囲気の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。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、いずれの棟でもチェックインができ、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。

■宿泊棟

棟の間は貸出自転車で移動することができる。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。

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と立礼卓、内田デザイン研究所のデザインによる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 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。ゲストキッチンに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

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。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、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が散りばめられている。

■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。

■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



写真5. 周遊できる自転車
無料貸し出しを行っている。



写真6. 仏光寺麩屋町内観 ラウンジ



写真7. 高辻麩屋町内観 茶室



写真8. 高辻麩屋町内観



写真9. 仏光寺富小路内観 ゲストキッチン1

ワーシかない施設が多いが、日本人はバスタブを欲しがることが多い為、改善したいと考えている。

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

■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と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



写真10. 仏光寺富小路内観 ゲストキッチン2



写真11. 仏光寺富小路内観 ラウンジ



写真12. 高辻富小路内観 ラウンジ1



写真13. 高辻富小路内観内観 ラウンジ2



写真 1 4. 高辻富小路内観 客室

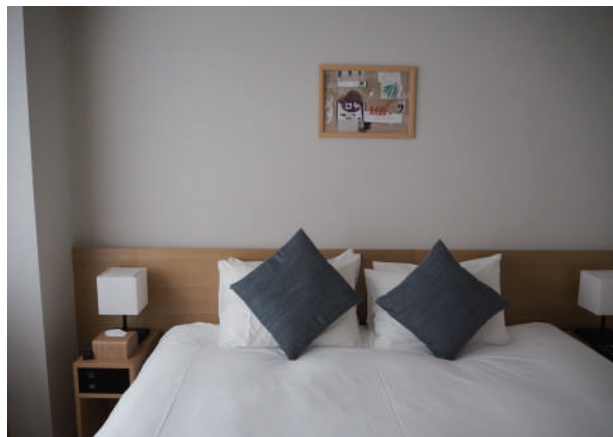


写真 1 5. 仏光寺富小路内観 客室



写真 1 6. 大和大路内観 客室



写真 1 7. 大和大路内観 アート



写真 1 8. 高辻富小路内観 中庭の吹き抜け



写真 1 9. 高辻富小路内観 シャワールーム

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、従業員が先だてて開催していた。

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。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。

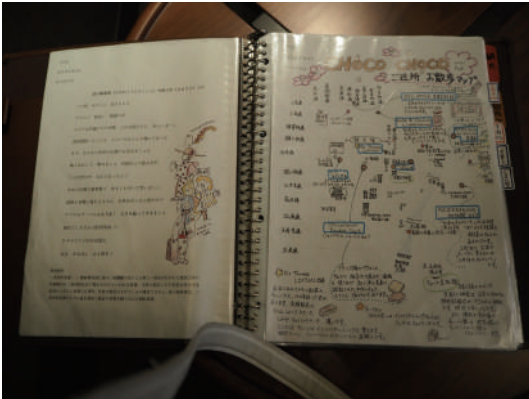


写真20. ラウンジに置いてある周辺案内マップ

■ 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。

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。

(作成者：東京電機大学 平尾笑香 高村祐未 2022.01)

参考文献

- 1) THE GENERAL KYOTO HP, <https://globalhotels.jp/>, 2022.01.12 参照