

優良事業賞

GOZAN

■リノベーション部門■

GOZAN

(株)グローバル・エルシード

●物件概要

事業主名 株式会社グローバル・エルシード
 現場住所 京都府京都市東山区三条通大橋東入三丁目 35-7
 企画設計 建築再構企画一級建築士事務所
 施工者名 株式会社シンドウ

●事業コンセプト

本事業は京都市東山区という、「知恩院」「八坂神社」「平安神宮」等の観光名所へのアクセスが非常に良い立地で、築28年の事業所ビルをホテルに用途変更したプロジェクトである。周辺にはビジネスホテルが多く海外からの旅行者向けのホテルが少なかったため、メインターゲットを海外からの中長期滞在者とした。

土地建物取得時は、地下1階の駐車場用途の部分に既存テナントが営業し、6階のバルコニー部分が建物内部として申請なしで増築されているなど、建築基準法上の問題があったが、本事業の用途変更に合わせて解消し、遵法性を確保した。

また、1階の受付以外の空間は、朝昼はカフェと着物の着付け、夜はバーという時間によって異なる運営をすることで収益の最大化を図った。

運営はマスターリース契約を行った上で運営業務を外部へ業務委託し、固定賃料とすることで安定した利回りを確保し投資向けにも優位な商品とした。

上記の特色ある手法で高い稼働率を達成することを目的としている。



1階通路兼テナント



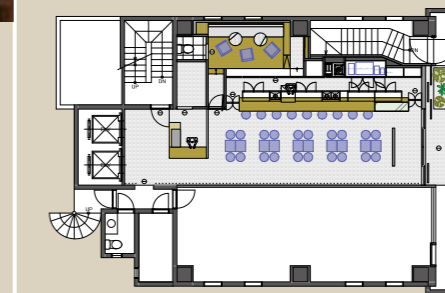
1階通路兼テナント



レセプションサイン



Before



After

1階平面図

CONCEPT ■1階【カフェ&バー/レセプションカウンター】

五山を連続させたシルエットを長さの異なる竹を並べて表現したアプローチ。お祭りのように華やかな箔を施した、客室数と同数の京提灯が彩る天井と、目を見張る巨大な提灯が光るレセプションカウンター。朝と夕で暗転するGOZANオリジナルの襦袢等、日本の伝統工芸や職人技が光る空間とした。



cafe&bar



Café & bar 個室



Before



After 外観

After Before



Before 外観

CONCEPT ■外観

京町屋に見られる外観表現方法である格子をイメージしたファサードは、視線をゆるやかに遮り、景観に溶け込むように配慮している。



After エントランス

GOZAN
HOTEL & SERVICED APARTMENT
Higashiyama Sanjo, Kyoto



スーペリアツイン



After 客室案内図と共用廊下



6階 東山スイート



6階 デラックススイート

CONCEPT ■3階-5階【客室】

竹林に見立てた吊竹天井の廊下をくぐり、客室へ向かう。客室には、それぞれに違うデザインの扉サインロゴに呼応した唐紙（襖）が施されており、金泊と銀泊を使用した天井にもそれぞれのロゴを施した製作照明が柔らかく室内を照らす。コンパクトでありながらも心地よい空間は京町屋のような佇まいを創造する。
*B-C室とD-E室間は、コネクティングルームとなっており、家族やグループでの利用にも対応できる。



唐紙1

唐紙2



Before 客室フロア



Before EV

After EV

CONCEPT ■6階【客室】

客室前にはオリジナルで制作した吹きガラスのペンダントライトを設置。各部屋にそれぞれのテーマを持つ「庭」があり、露天風呂を楽しめる紅葉が綺麗な庭。花見が楽しめるようにテーブルを設置し、食事をしながら桜を愛でることが出来る庭。象徴的な松を配置し、枯山水をイメージした庭となっている。庭のメイン樹種「向陽・桜・松」を華やかな絹布紙（きぬふし）に木版を摺り、襖として象徴的に使用している。



スーペリアダブル

スーペリアダブル



浴室

洗面室

ビルトインランドリー付ミニキッチン



3~5階平面図

6階平面図

Before

Before

After

After



6階 坪庭

6階 露天風呂

6階 デラックススイート

●商品企画

商品性を高めるため、ただ問題を解決するだけでなく6階の撤去した部分をそれぞれのテーマを持った吹抜の箱庭として、露天風呂と紅葉、和傘を配した部屋、食事をしながら開放的な花見が楽しめるよう庭にテーブルを置いた部屋、枯山水をイメージした庭に象徴的な松を配置し照明計画で緩やかな時間を表現した部屋を計画した。

また海外に向けたわかりやすさを引き立たせるため、20㎡程度というコンパクトながら、「京町屋」になぞらえて和の素材や職人技など京町屋の要素を表現することで心地よく感じられる空間とした。

日本文化を感じてもらうため部屋に入ると上框があり、そこで靴を脱ぐといった動作の中に和の要素を含ませた。また室内には障子、襖など視線を遮りながら光を取り入れる和のしつらえを施した。各部屋に異なるロゴをデザインとして、襖・照明器具・入口扉・カラスキムを展開することで、部屋ごと特別な表情が見られ、同じ間取りでも異なるデザイン、異なる配色をすることで宿泊客の他の部屋への興味を引き立て、リピーターへとつなげる工夫をした。

●事業成果

開業から2017年10月までの約6か月間の客層の集計として、インバウンド72.5%、日本国内27.5%という結果となった。稼働率も2017年10月に76.5%となり認知度が上がるにつれ高い稼働率を得ることができている。

海外からの中長期滞在者をメインターゲットと捉え冷蔵庫や洗濯機、キッチンなど日常生活で必要となるものを標準仕様としたことで設備充実、快適さが高く評価された。

室内についても、顧客からは和紙や竹、唐紙を使った和の内装に満足度の高い評価をいただいている。

●規模概要

敷地面積	229.64㎡
延床面積	1133.05㎡
住戸面積	19.93~37.61㎡
構造・規模	S造一部RC造地上6階 地下1階建
総客室数	21室