

京都の町とビジネスホテル 有限のボリューム活用

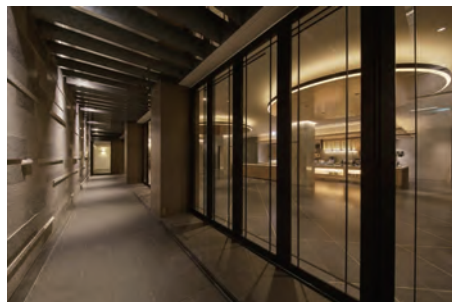
Urban Hotel Kyoto-Nijo Premium(アーバンホテル京都二条プレミアム)
京都市 | 新築



本計画において、ビジネスホテルの歴史や、プロトタイプがどのように進化しているのかを学び、問題点や可能性を紐解いていきました。オーナーや運営者の要望を聞き取り、「限られたボリュームの中での空間の扱いや場所の使い方」を提案しました。

二条駅 (JR・地下鉄) から北へ徒歩5分。千本通りと南向き一方通行の道に挟まれた敷地周辺は、観光客が少なく、このあたりに暮らす人々の行き来が目立つエリアです。敷地周辺の地域特性が活きるように、宿泊者だけでなく地域の人にも親しみを持ってご利用いただける場所と成り得るように、1階のファサード(正面)は、開口いっぱいのカフェラウンジを提案しました。そして、テナントではなく、ホテルを運営する会社が自社でサービスを提供することを提案しました。そうすることにより、ホテルの受付ロビーとカフェラウンジの空間、動線等を壁で仕切ること無く、風通しの良い一体的な場所の利用を可能にするからです。

地域に開かれたビジネスホテルづくり



商業ビルはテナントが空きなく入ってこそ成り立つものです。ではテナントに入ってもらいやすい条件は何かと考えれば、通りに面する路面店であること。路面店のメリットは、外から店舗の様子が見え、お客様の入店をうながせることです。そこで、「上階までの全フロアを路面店にする」というアイデアが浮かびました。通常であれば1階のテナントだけが路面店となりますが、2階以上にも半屋外の通路を設け、店舗の正面を外部に向けることで、立体的に路面店の条件をつくることができます。

また、ホテルのエントランス通路側も、ファサード正面から連続したガラス開口を用いて内部空間をチラチラ見せることにより、ホテルへの期待感が生まれる効果的なアプローチとなっており、ホテルを利用する宿泊者も、カフェの利用客も視線でゆるく繋がっています。

京都ならではの素材の活用



そしてフロントバックには、この敷地(地名:京都市聚楽廻)だからこそ採取できる本聚楽の土を使い、本聚楽土投げすき仕上げの壁を眺めました。この壁を背景にしたホテルスタッフのお出迎えは、本ホテルのアイデンティティーそのものとなり得ました。ビジネスホテルではありませんが朝食利用の他、地域の方々にも日常的に利用され周囲で暮らす人々にとっても開かれた場所として親しまれています。また、カフェラウンジは、パーティの2次会場としても活用できるなど、持て余しがちなスペースの有効活用に役立っています。

限られたボリュームの中で空間を活かす



ホテルを運営する上での要望として提示されたのが、客室数を170室確保することでした。ビジネスホテルは他の業態に比べて一番コンパクトな規模のホテルです。その上、敷地面積の狭さや京都特有の高さ制限がある中で希望の客室を確保すると、一般的なプランニングでは他の機能に影響が出てしまいます。そこで提案したのが、通常あるはずのリネン室を持たないことでした。

EVホールを時間帯によってリネン室として使うという挑戦的な提案ではありましたが、限られたボリューム内で要望の客室数を確保することができました。



ARCHINET KYOTO

㈱アーキネット 京都1級建築士事務所
TEL 075-257-1020 〒604-8152 京都市中京区手洗水町647



事業の持続性とビルの活性化を促す 京のビジネス街に和をもたらす

京都近江屋ビル | 京都市 | リノベーション



オーナーは1949年創業の呉服店です。弊社事例のTOKIWA BLDG. (トキワビル) のオーナーと交流があり、その事例を知っていただいた上で、烏丸五条にある自社ビルを商業ビルとして再生するプロジェクトがスタートしました。建物が抱える耐震性やアスベスト等の課題に加え、ビルの半分は自社機能として残すこと、営業を続けながらの工事を進めることが求められました。

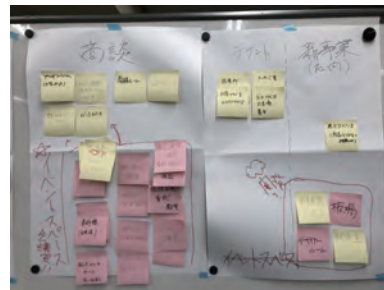
クライアントの潜在的ニーズを探る



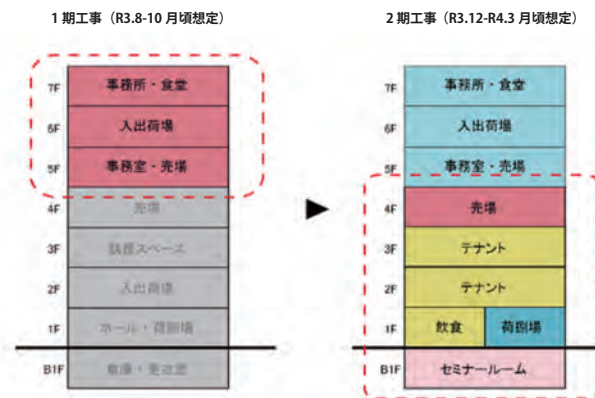
before

当初は地下にある社員食堂と休憩所の改修を予定されており、どのようにプロジェクトを進めるべきか悩まれていたところ、弊社にご相談がありました。既存建物と周辺市場を調査して建物全体を商業ビルとするリノベーションプランと事業収支を作成し、収支が合うことを確認した上で予算に合わせた設備改修や耐震補強等をご提案しました。プロジェクトを進める上で、求められる要望や条件のみならず、クライアントが気づけていない潜在的ニーズに焦点を当て、経営者・従業員・テナント利用者それぞれの実現すべきニーズを整理しました。

プロジェクト意義の共有と設計へのフィードバック



自社ビルの余剰空間をテナントとするにあたり、自社の従業員の方が働く場をコンパクトにし、新たに入るテナントとを明確に分ける上で、動線計画がポイントとなります。そこで従業員の方にご協力頂きグループワークとアンケートを実施し、プロジェクトの意義を共感頂いて、改修後の働き方や活用方法について意見を出して頂きました。集まった意見を参考に設計へフィードバックすることで納得感のある設計プロセスとしました。



施工計画にあたっては、工事中も営業を続けるために設計段階から施工業者と打合せを重ね、消防署への協議や安全性の検証を行い、改修する階ごとで1期と2期に工期を分けて、工期の合間に本社機能の引越しをして頂く計画としました。



before



after

地下鉄烏丸線の出入り口に隣接した立地を活かし、自社だけにとどまらず、多様な人の流れを引き込むことをねらいとしました。1階に路面店となるテナントを誘致することで、グランドレベルから人の動きが感じられます。

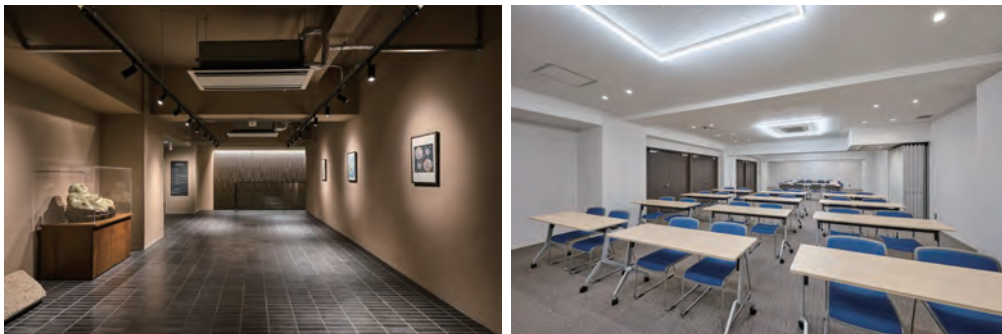


ARCHINET KYOTO

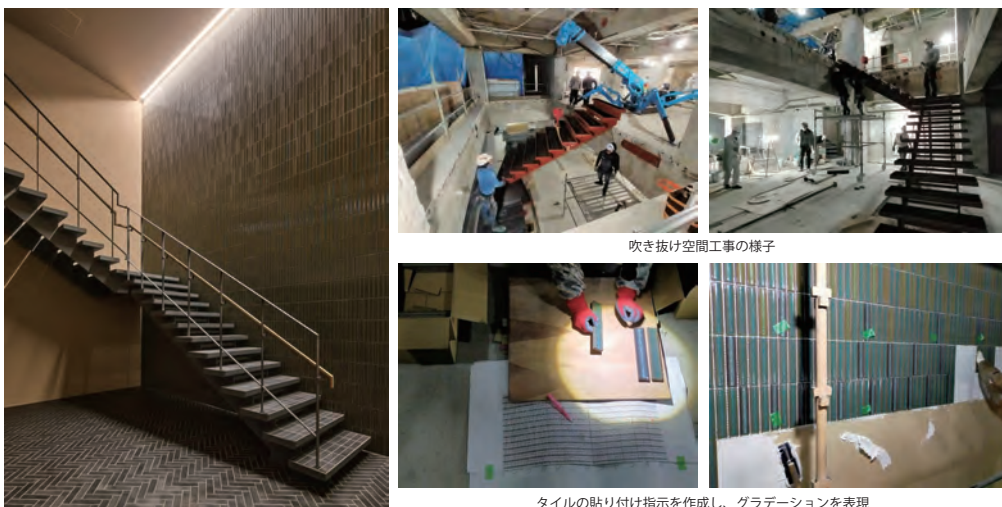
㈱アーキネット京都 | 1級建築士事務所
TEL 075-257-1020 | 〒604-8152 京都市中京区手洗水町 6-47



豊かな交流の場への再生



地下は従業員の方とテナント利用者が共用で使えるセミナールームとしており、暗くて湿気の多い地下を快適な空間とするために、1階の床を撤去しエントランスホールと繋がった吹き抜け空間とすることで、自然の風が通るようにしました。



吹き抜け空間工事の様子

タイルの貼り付け指示を作成し、グラデーションを表現

吹き抜けには階段を新設し利便性を高め、2層分の高さがある壁面には特注の信楽焼タイルを貼り、和装にみられる染めのグラデーションを表現した重厚感のあるデザインとし、豊かな交流の場へ再生しました。このようにビルそのものを活性化させることで、結果として烏丸通の賑わいに寄与します。



設計期間中にウイルス感染症が流行し、あらゆる常識が一変しました。幸い工事が終わるまでプロジェクトが停止することなく無事完遂できました。何よりテナントのほとんどに借り手が決まり、華々しい事業のスタートを迎えることができました。既存建物が持つ魅力と潜在的ニーズがマッチングした結果となりました。



ARCHINET KYOTO

㈱アーキネット京都1級建築士事務所
TEL 075-257-1020 〒604-8152 京都市中京区手洗水町647

