

## 京都の町とビジネスホテル 有限のボリューム活用

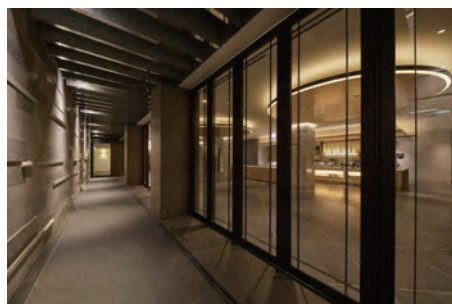
Urban Hotel Kyoto-Nijo Premium(アーバンホテル京都二条プレミアム)  
京都市 | 新築



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。

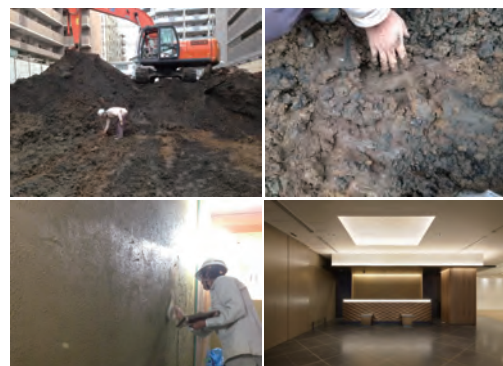
### 地域に開かれたビジネスホテルづくり



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誂えました。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すが朝食利用の他、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上、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。

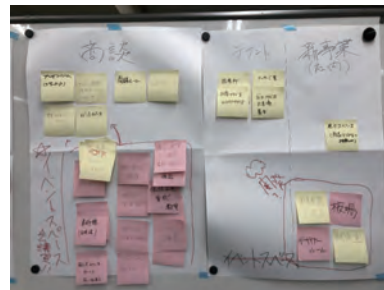
### クライアントの潜在的ニーズを探る



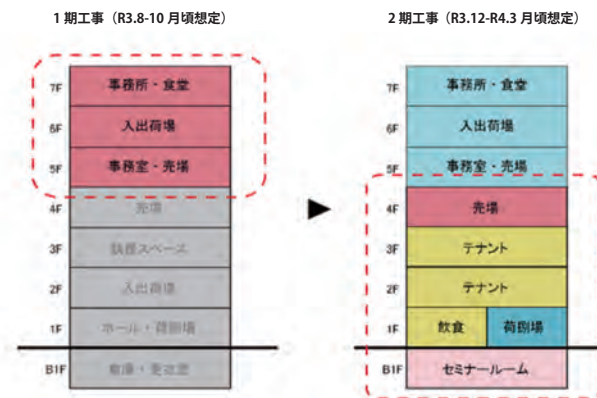
before

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っ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647

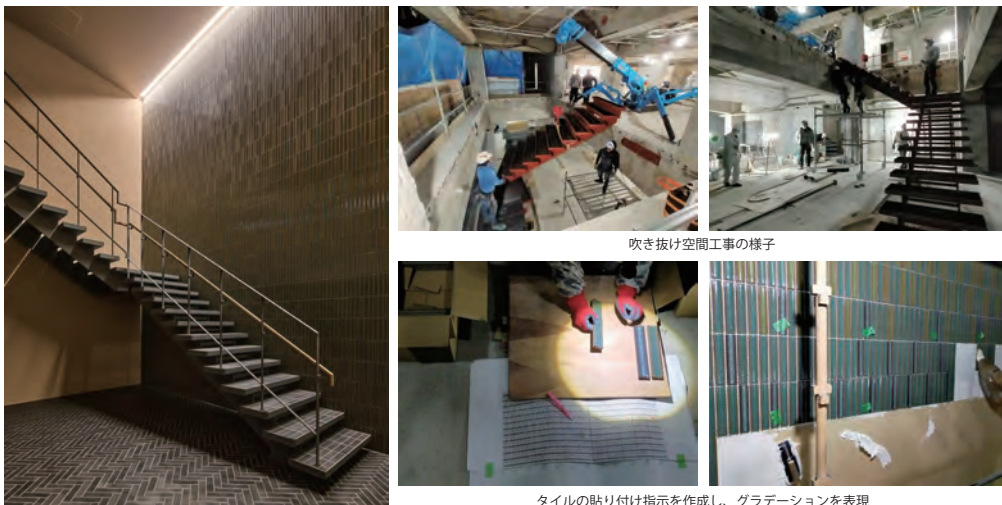




## 豊かな交流の場への再生



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の借手が決まり、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



# "「まち」から「みち」へ" みちがつなぐ可能性を探る 委員会活動を通して (2016-2017)

## 東洞院歩いて暮らせるみちづくり委員会2017

弊社アーキネット京都で「まちづくり」をやってみては？という声がありました。「まちづくり」って何かな？と考えてみたものの「まちづくり」という言葉がもつ面的なスケール感がどうもしっくりこず、進みにくい・・・そこで、「まち」でなく「みち」にフォーカスすることにしました。弊社の事務所にほど近く馴染みのある「東洞院通」は、京都市内の南北をつなぐメインストリート「烏丸通り」から1本東にあります。公園やお店、公共施設や町家、集合住宅があり、活気があって賑やかな光景と出会えるこの「みち」を、さらに居心地よく過ごしやすいするには？働く人達、住もう人達、行き交う人達、「みち」を介して、通りの人々が心地よい距離間で自然と繋がるそんなきっかけづくりをしたいと思いました。



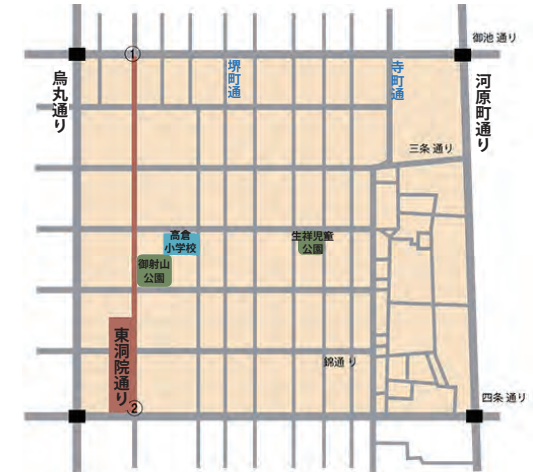
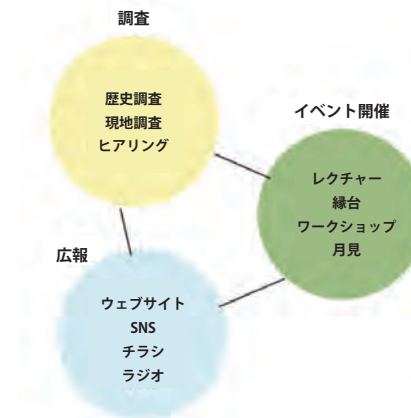
物理的空間の眺めだけではなく、道路空間の魅力とその活用を多くのの人たちと共有したい。また、この「みち」が、様々な利用方法と利用者によって一日中活気ある「みち」として存在していることにも着目しました。範囲は、東洞院通の四条通から御池通りまでの区間を研究対象とし、「歩いて楽しい、安心安全に暮らせる東洞院通り」とテーマを設定。そして『東洞院歩いて暮らせるみちづくり委員会』を発足し地域の人、専門家、東洞院通りを愛する人、管理する人、興味のある学生がメンバーとなり、8ヶ月(2016年)の企画調査期間を経て、翌年(2017年)に学びの期間を経て実践イベントを開催しました。プロジェクトを促進するためにも、様々な人達と関わりたいという思いがあったので、スタート時点では対象範囲とタイトル設定くらいに留め、あえて具体的な内容やゴールを決め過ぎずに、毎度どちらの方向へ進むかを機敏に選択することにした。また、初期段階では建築を学ぶ学生さんにも関わって頂きました。そして経過段階で主な活動とその目標が設定されて行きました。委員会での活動を認知されやすいようにロゴも作ることになりました。



漢字の「東」を東洞院通に見立て、「みち」が表現されています。私たちが「みち」を介したきっかけづくりを行い、人々の交流が生まれる「交差点」のような役目となるように想いが込められています。

### おもな活動と目標

「歩いて楽しい、安心安全に暮らせる東洞院通り」へと改善するための提案作成  
「その実現を担うコミュニティづくり」



京都市指定「歩いて楽しいまちなかゾーン」

### STEP:01

#### ■ 調査 (ここでの「みち」「とおり」= 東洞院通り)

活動の範囲として、南は四条通り、北は御池通りまでの約800M。

まずは地域の事、とおりの事を知ること。

「みちの歴史」「みちの特徴」「みちの雰囲気」「みちの幅や構成要素」「みち沿いの特別な建物等」「みち沿いの町内や名前」...

- ① 書誌
- ↓
- ② 現況調査
- ↓
- ③ ヒアリング
- ↓
- ④ 事例調査



最初のヒアリングでは、東洞院通りのエリアに詳しく、御商売や慈善活動もされている住民の方のご紹介により地域の重鎮の方やコミュニティの把握も可能となった。



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

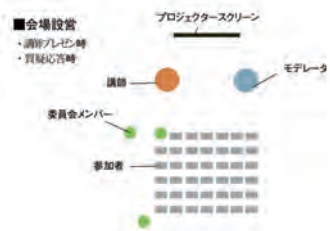




## STEP:02

### ■ 専門家によるレクチャー

#### VOL.1 『みちづくりと建築 前田圭介のしごと』



コミュニティを醸成し、エリアの価値を高めるような、これからの時代に求められる開かれた道と公園の作り方、使い方、育み方について議論する、トークイベントを企画しました。

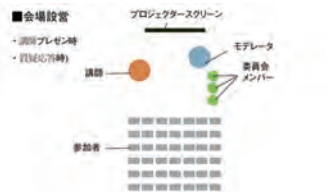
自分たちの現状調査を終えて、みちの可能性や未来を考え始めました。私たちに何ができるか、どれくらいみちを変えられるか。本や例からいろいろ自分たちで調べていましたが、やはり経験が足りず、専門家の話から学びたいと考えました。5ヶ月間で3つのレクチャーを開催(全回満席御礼)。会場では、委員会メンバーの位置や講師、モデレーターとの距離、椅子やソファなど座る椅子の種類も変化させながら、ゲストの先生方、参加者の方(35名)共にリラックスし発話してもらい易くなるセッティングはどのような形態かも試みました。

#### VOL.2 『人の居る風景からのみちづくり～世界のパブリックスペースの「居方」に学ぶ～』



世界各地の都市のパブリックスペースで出会った印象的な場面から、「思い思い」「居合わせる」「たたずむ」など、人が居る風景の質を語るための言葉＝『居方』を提案している建築計画研究者、鈴木毅さん。これまでに見つかった代用的な居方の種類と特徴、人の居る場面の観察や記録の方法、御射山公園など京都の街中の居方、さらに魅力的な人の居る風景を生み出す仕掛け・デザインについて話を伺いました。2回目の会場設置において、1回目は実行委員会の顔が見えにくいセッティングとなっていたことを踏まえ、活動や存在をしっかりと把握してもらう為に、初めから席を設け、前半と後半でセッティングを変化させ、後半では鈴木氏と堀口氏と同様に前に出ることにしました。またリビングの様な空間を作りカジュアルに議論を交わせる工夫をしました。

#### VOL.3 『場所づくりとランドスケープ オープンスペースの「つくる」と「つかう」』



建築と設計のランドスケープデザインの二つの専門性をもって、住宅や大学キャンパスなどの計画、設計に関わりながら、京都市の「ちびっこひろば」など地域空間の活性化支援も行っている、実務家、研究者の武田史朗さん。パブリック(公共的)なオープンスペースがうまく使われて維持されるには、同時にその場所がプライベート(私的)であることも重要、とうパラドキシカルな話について、事例を通して伺いました。3回目の会場設置において、2回目のヒアリング時に、実行委員会メンバーの席が、参加者さんの先頭に位置する席どりをしており後半で急に前へ出る形となったので、3回目では最初から前へ出た状態で、モデレーター側たて列の並びとした事により、参加者さん、ゲストトーク講師、モデレーター、委員会メンバー、のポジショニングが明確となりました。全3回とも、参加者さんの発話の頻度は変わらず時間内に収まらない質疑の数があり盛況でした。委員会メンバーの座席位置による違いは、委員会の存在や活動に対する把握の違いがあったと思われます。

## STEP:03

### ■ イベントの企画・実施

[STEP:01][STEP:02]での学びを踏まえ、何をもって「歩いて楽しい、安心安全に暮らせる東洞院通り」へと近づくことができるのか?限られた環境条件のなか、いくつかのアイデアがありました。しかし、本来、広く地域の方々に興味を持っていただいて初めて意義ある活動となりますが、これまで、現調や紹介で直接話をする機会を持てた方と、建築や都市について興味のある方といったごく一部の方達にしかブローチ出来ておらず、多くの地域の方々への広報や周知、活動認知はなかなか行き届かずの状態でした。もっと地域の人達へコミットするために「歩いて楽しい、安心安全に暮らせる東洞院通り」を体現する内容のイベントを考えなければなりません。そこで、コミュニティーづくりのためにもなり得る地域の人達に参加してもらえるイベントを企画開催することにしました。開催に至るまでにも、みちや公園に関係する方々とのご縁を頂きながら、委員会の「思い」と頂いた「つながり」を大切にしていきました。

#### 『Do Endai Yourself』2017.10.01



##### 『Do Endai Yourself』実施までの過程①～⑦

- ①緑台の検討(形・デザイン・使い方・模型作成)
- ②緑台の試作と改善
- ③緑台づくりWSの内容検討
- ④東洞院通りへ設置検証・設置場所を想定してのカラーージュ作成
- ⑤WSの緑台準備(諸条件比較検討・材料の選定決定・調達・木材加工・ロゴの刻印)
- ⑥座布団の検討(デザイン・タグの検討・生地選び・試作と改善)
- ⑦WSの当日シュミレーション



#### 『御射山 de お月見』2017.10.04



##### 『御射山 de お月見』実施までの過程①～②

- ①会場構成
- ②参加者の流れ
- ③タイムスケジュール
- ④準備物とそのスタディー



企画からはじまり、イベント完了まで約1年8カ月。その間、通りにお住まいの方、学生さんやイベント参加者さん、専門家の方を含めて総勢約200名程度の方々との接点がありました。委員会メンバーがやる意義を確認し楽しみながらも、様々な方からのアドバイスを素直に傾聴しつつ、何が良いのか?を迷いながら考え進められたことにより、一連の流れが生まれました。つどつど、実行アイデアを練り進めることで小さい活動なりに、地域の方との関わりを持てたのだと思います。当初より期間限定での活動で諸事情により継続が出来なかったことは残念ではありますが、人と人とのつながりほど有難く面白いものではありません。そこに、推し進めるアイデアとイメージの共有でもって、形となり広がっていくことを体現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



## 京都初、市街地の高度地区における特例許可による病院の新築移転計画 必要な床面積確保の実現とその有用性

足立病院 新館 | 京都市 | 新築



足立病院は「京都市の5人に1人があだちっ子」といわれる開業120年という歴史を持つ産婦人科病院です。しかしその建物は、耐震性や設備の老朽化という多くの問題を抱えていました。そこで病院を建て替えるためには数年の休業が必要になるため移転計画を考えたものの、京都の中心部に位置するため土地の空きがなく、進めることができませんでした。ちょうど道路を挟んで移転が可能かもしれない一定の面積の敷地が確保できましたが、京都市の都市計画により高さ制限が15Mとなっていたため、4階建てになり容積率を有効に使うことができずに必要な床面積の確保が不可能でした。そこで高度地区における特例許可制度を利用することで階数を増やすことで必要な床面積が確保できることになり、新築移転となりました。



Google Mapより引用

敷地は、住宅街が建ち並ぶ旧市街地型美観地区内にあります。旧館の構造は旧耐震と新耐震の複合体で、大震災や大雨が発生した際に耐えることが厳しい状況でした。様々な状況を孕んだこの建物は、耐震改修計画がうまく進まず、旧館の建替えを検討されていました。そこでまずは一期目の新館の新築工事として、新たに東側の敷地を活用する方法を提案しました。その後、旧館の増改築を行います。今回は一連の計画の中でも新築におけるソリューションがテーマとなっています。

この新築移転は、東側に新館を建築後、旧館（産婦人科）機能を移転し、その後旧館の増改築を行うといった方式です。この方式の大きなメリットは、病院の稼働を継続できることです。新館の竣工後に旧館の機能を移転させるため、移転期間とその前後の準備期間を除いて、病院を休止させずに新館を稼働することができます。旧館の近くに新たな敷地を有効に活用する条件がクリアされ、この計画を進めました。結果、公共、公益上必要な施設として良好な景観の維持・形成、市街地における環境整備の改善や周辺地域に貢献するものとして、京都市の市街地における高度許可申請としては初の事例として認められました。こうして鉄骨造6階建ての病院の新館を建てる計画が実現し、旧館の産婦人科と同等の機能を持った新館を、旧館東側に新築することとなりました。

### 景観への配慮

#### ■ ボリューム感の軽減

近隣環境への圧迫感を軽減するため、全体として低層（1～2階）、中層（3～5階）、高層（6階）の三層構成とし、デザインを切り替えました。道路に面する中層階の外壁面は低層階よりも3M程度、高層階の外壁も中層階よりも3M程度後退させることでボリューム感の軽減に繋げ、建物はまるで4階建てのように見えます。



**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647

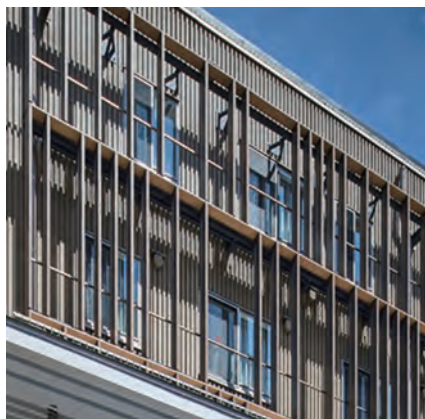




## 街並みに調和するデザイン

### ■低層部

縦長形状の開閉部により長大な壁面を分節し、リズム感を与えるデザインとしました。また、西側の道路を挟んだ建物と適度な調和を図るため、落ち着いた質感やアースカラーの外壁材を採用することによって、新たな街並みを構成しました。道路に沿って確保された軒庇のラインにより歩行者空間を演出し、夜間には歩行者に配慮した照明計画として、壁面のやさしい光が、通りの安全性に寄与しています。



### ■中層部

南側・西側の中層部の外壁面に外壁と同系色の縦格子状のルーバーを設置することで、長大な外壁の圧迫感を軽減しています。建物を道路上の遠方からの視点で見たときに窓の不規則を覆い隠すため、ランダムなピッチとしました。縦格子ルーバーの後ろの外壁は、格子の縦ラインになじむリブ付きの材を使用しました。また、外観デザインだけでなく、ルーバーを設けることで入院室へのプライバシー確保や、西日の低減にも効果があります。ルーバーと外壁の間に設けた 400 ミリのキャットウォークは、建物のメンテナンスだけでなく、非常時の一時的な退避にも利用できます。これは、国内での火災発生事例から勘案した計画です。



### ■高層部

屋根色をグレーとし、周囲の屋根並みと調和を図り、外壁色も屋根色に合わせることで高層部の統一感を持たせました。勾配屋根部分をしっかりと作ることで、その中に設備機器が納まるように修景しています。

## 土地活用の実現と未来への有用性

当プロジェクトは、旧館と同等の産婦人科機能を維持した新館で医療を継続させるために、必要とされる条件や将来への課題を、土地の活用方法や建物において最大限にクリアする計画への挑戦でした。京都の中心で地域に根差す病院としてこれからも、人、地域、時代のニーズに合った機能やデザインを向上させ、未来へとその有用性を繋いでいくものとして認められた事例となりました。



**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

