

Co・dama

共に響きあうココロ

2026
AUTUMN
秋号

リノベーション型ホテル特集

資産の未来を変える、もう一つの選択

〈2026 秋号・テーマ〉

MONday



ARCHINET KYOTO

Premium Apart MONday 京都五条
photo by 株式会社エスエス 松下 由佳

資産の未来を変える、もう一つの選択 リノベーション型ホテル特集

ホテル開発を取り巻く環境の変化

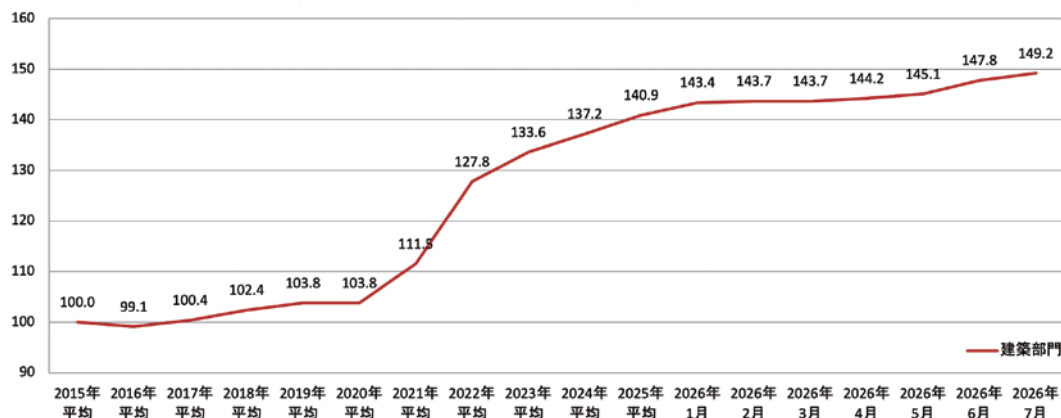
建設資材価格の高騰が続く中、ホテル開発を取り巻く前提は大きく変化しています。

一般財団法人 建設物価調査会の「建設物価 建設資材物価指数®【2026年7月分】」によれば、建築部門の資材価格指数は149.2(2015

年=100)に達し、2015年と比較して約49%も上昇しています。

資材価格の高止まりと前年比での上昇によって、新築におけるホテル建設コストはかつてない高水準で推移しています。

■建設資材物価指数の推移（東京：2015年=100とした場合）



出典 一般財団法人 建設物価調査会 総合研究所「建設物価 建設資材物価指数®【2026年7月分】」P.1

https://www.kensetu-bukka.or.jp/wp-content/themes/custom/pdf/business/so-ken/shisu/shisu_shizai/1-3_summary_shisu_shizai_2026.07.pdf
「4. 接続指数 都市別・部門別指数」(Excel)

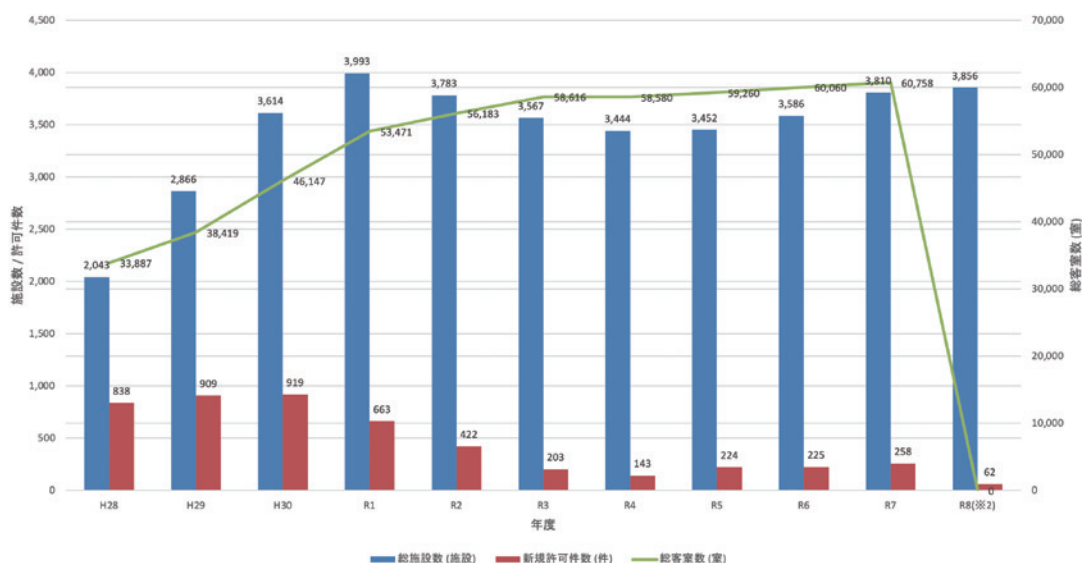
https://www.kensetu-bukka.or.jp/business/so-ken/shisu/shisu_shizai/ をもとに作成

京都市の旅館業市場では、新規許可数がピーク時の1/3以下に減少。建築資材や人件費の高騰、さらに京都市独自の高さ・景観規制により、「土地を取得してゼロから新築する」というアプローチはハードルが高くなっています。

こうした市場環境において威力を発揮するのが「リノベーション型

ホテル」です。新築の難易度が高い京都市において、既存のビルや町家等のストックを活用する「リノベーション型ホテル」は、スピード・開発コストの抑制だけでなく、新築には真似できない「デザイン性・ストーリーによる高付加価値化」を実現できる唯一無二の戦略と言えます。

■旅館業（旅館・ホテル、簡易宿所）における総施設数・新規許可件数・総客室数の推移



注1：H29年度の住宅宿泊事業はH30年3月15日～31日分の集計

注2：R8年度の値は令和8年6月末日現在の速報値（総客室数は未公表のため空欄）

出典 京都市民泊ポータルサイト「宿泊施設数の推移（令和8年6月末日現在 速報値）」をもとに作成

<https://minpakuportal.city.kyoto.lg.jp/wp-content/uploads/2026/07/20260630suii.pdf>

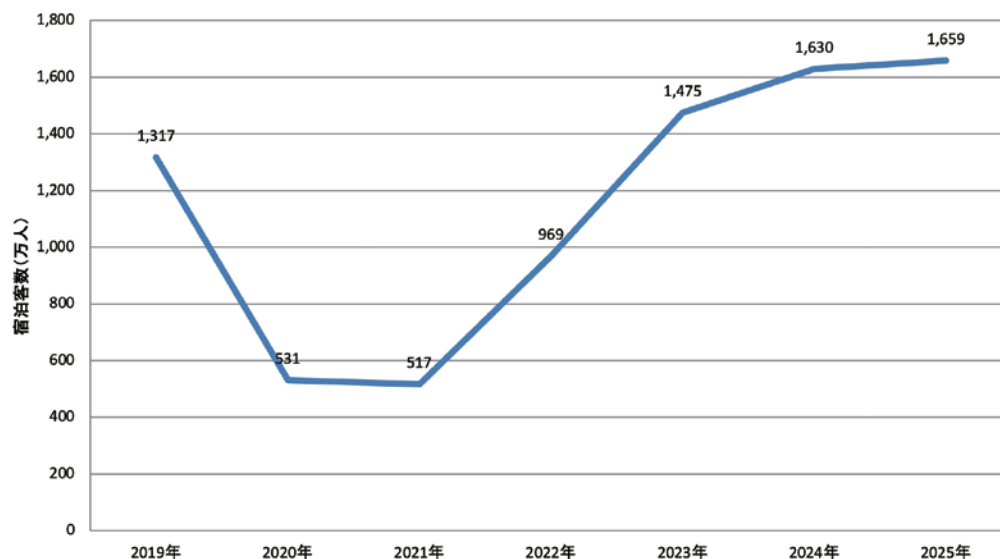
一方で、インバウンドをはじめとする京都への宿泊客数はコロナ前を上回るペースで回復しています。

「新築ホテルのハードルが上がるなか、宿泊需要は伸びている」

この状況が、リノベーション型ホテルに追い風を生んでいます。

新築ホテルの新規供給が抑えられている状況だからこそ、既存建物を高める宿泊需要へとスピーディに転換できるリノベーション型ホテルが、圧倒的な参入スピードで事業の機会を迎えています。

■京都市 宿泊客数の推移



出典 「令和7年(2025年)京都観光総合調査」(本冊) P.11 をもとに作成

<https://www.city.kyoto.lg.jp/sankan/cmsfiles/contents/0000354/354591/honsatsu.pdf>

リノベーションという選択

既存建物を活用したリノベーションは、

- ・建物本体を再利用することで、新築の6～8割程度の投資額に抑えられる
- ・新築の半分以上に工期を短縮でき、早期開業による収益化が可能
- ・既存の立地や建物の個性を活かすことで、追加投資を抑えながら差別化ができる

といった明確なコスト優位性があります。

関西でも、未利用のホテル建物を再生したり、古い雑居ビルを体験型ホテルへ転用したり、町家を複数棟まとめて宿泊施設として再生するなど、“地域の魅力を引き出しながら収益化する”リノベーション型ホテルが増えています。

当社も既存建物を活用したホテルリノベーションに取り組んでおり、今号はそのプロジェクトを紹介します。限られた条件で最大の価値を生み出し、地域に新たな滞在体験を提供する当社の取り組みをご覧ください。

参考文献

1) 一般財団法人 建設物価調査会 総合研究所「建設物価 建設資材物価指数®【2026年7月分】」P.1

https://www.kensetu-bukka.or.jp/wp-content/themes/custom/pdf/business/so-ken/shisu/shisu_shizai/1-3_summary_shisu_shizai_2026.07.pdf

CASE 1 既存の事務所テナントビルを、ホテルへ用途変更

Premium Apart MONday 京都五条 京都市下京区

五条通に面した本物件は、コロナ禍が明けてすぐに新築竣工したものの、オフィス需要の停滞により活用されずにいた既存の事務所テナントビルです。

テレワークの普及にともない常時出社人数が減少し、オフィスの解約や縮小移転といった固定費削減の動きが加速。都心部における従来のオフィス需要は減少傾向を辿り、働き方や事務所のあり方そのものが再定義されつつあります。

一方で、アフターコロナを迎えた現在、停滞していた観光需要はコロナ前の水準を上回る勢いで急回復しており、ホテル市場へのニーズがかつてない高まりを見せています。

こうした市場動向を踏まえ、本プロジェクトでは竣工直後の事務所テナントビルを有効活用し、拡大する観光需要を取り込む「ホテル」への用途変更に着手しました。



課題：客室数の確保と厳格な基準への対応

ホテル事業として収益性を確保するためには、十分な客室数の確保が不可欠です。しかし、京都のホテル建築においては、バリアフリー基準や旅館業法の規定が非常に厳しいというハードルがありました。

元々の建物は、2階から10階までが1フロア貸しで間仕切りがなく、

大きな窓は五条通面にしかない状態でした。そこで本プロジェクトでは、1フロアあたり4室を計画。通りに面していない客室で不足する採光等の開口（旅館業法上必要な窓）については、既存図面をもとに構造設計者と綿密に協議を重ね、構造に影響を与えない必要最低限の窓を新設することで課題をクリアしました。

リノベーションならではのコスト&スケジュールメリット

本プロジェクトでは、リノベーションならではのコストメリットも最大限に引き出しています。躯体の活用はもちろん、既存のエレベーター、1階の多機能トイレ、電気・設備関係を再利用することで工事費を大幅に圧縮しました。さらに、竣工時期が新しいことから確認申請書類等の関係書類が完備されており、耐震診断や詳細な既存調査が不要となったため、調査費用と期間の双方を削減できました。



デザイン：京都らしさと温かみを宿す和モダンの空間設計

外観（ファサード）は既存の仕上げを活かしつつ、建物の表情を一新しました。3階部分の底は元々のコンクリート打放しに木目調塗装を施し、温かみのある佇まいへ。エントランス上部には和柄をモチーフにしたアルミパネルの「光壁」を配し、京都らしい情緒を演出しています。



客室は、インバウンド需要を見据えた1室あたり5～6名利用のアパートメントホテル仕様としました。白木系の木目を基調に、障子や木製ルーバーを取り入れた上品な和モダン空間に仕上げています。厳しいバリアフリー基準を満たしながらも、寛ぎのスペースを確保するため、ソファやベッドの配置検討を重ね、最適なレイアウトを導き出しました。

さらに、ソファクッションやベッドスロー、ロールスクリーンのコーディネートに至るまで、トータルでFFE^{*}をプロデュースしました。

^{*} FFE：Furniture（家具）、Fixture（什器）、Equipment（備品）の略

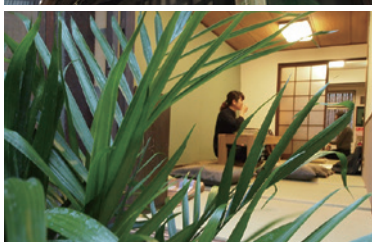
建築データ

規 模	RC 造 10 階建
設計期間	2024.03 - 2024.08
施工期間	2024.09 - 2025.03
敷地面積	303m ²
延床面積	2,195m ²

photo by 株式会社エスエス 松下 由佳

CASE 2 京町家一棟を、小さな宿へ再生

oinai guest house 大黒町 京都市東山区



築 110 年以上の空き家を、地を活かした京町家の宿へ

文化的・意匠的に価値を有する京町家ですが、住民の高齢化や建物の老朽化に伴う空き家も多く、その再生・活用を進めることが課題となっています。

本物件は、清水五条の築 110 年以上の京町家です。周辺は観光名所や文化財も多数ある一方で、約 90 もの細い路地や袋路が存在する古くから残る街並みでもあります。本物件も細い路地を一筋入った六軒長屋でしたが、宿として有効利用することで街並みの保全を図り、訪れた人々に京都の街並みと京町家の魅力を体感していただける建物となりました。内部には快適な洗面やトイレ・シャワールームを新設し、さらに坪庭には信楽焼の露天風呂を整えました。防虫効果のある天然の弁柄や、空気清浄や消臭・殺菌効果のあるインテリア塗料を用い、スタッフの手で仕上げました。

こうして再生された空間は、現在は新たな住み手へと受け継がれています。

oinai guest house 樽屋町 京都市中京区



京町家を改修した「oinai guest house 大黒町」に続く第 2 弾のプロジェクト

観光名所である二条城、地域の人々も多く利用する三条商店街に近い住宅街に位置し、京都の町家で生活しているように過ごす宿泊施設として開業しました。

昭和前期に建てられた木造 2 階建ての既存建物は状態がよく、ほぼそのままの形を残すことができました。

京町家の趣はそのままに、建物の歴史と文化を引き継ぎながら、壁や庭などは、スタッフで協力し DIY で改修しました。

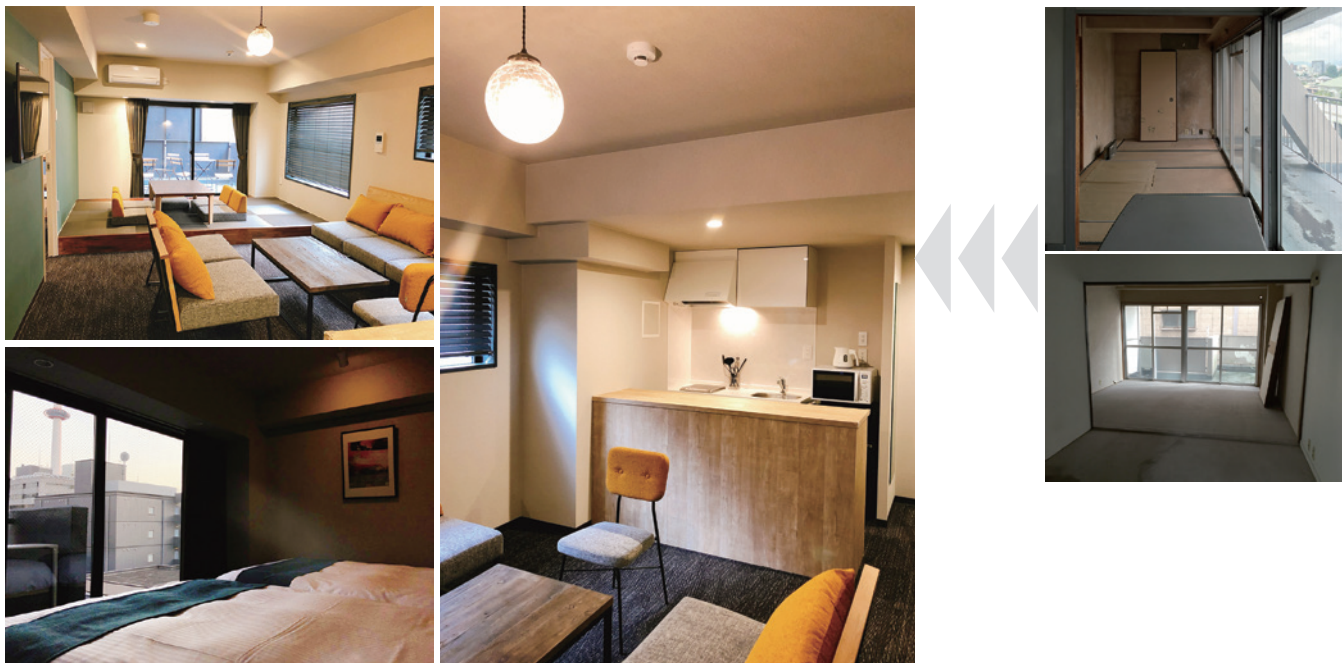
自社運営することで、設計事務所の新たな展開としての「宿」の企画・運営など様々な可能性を見出すために始動したプロジェクトの第二弾です。宿泊施設の需要が増える中、宿泊施設の設計・企画・運営を一貫して行うことで、フィードバックを設計活動に反映することができ、さらには自社運営のコワーキングとの融合や新しい旅の形の提案にも可能性を見出せるプロジェクトとなりました。



CASE 3 検査済証の無い共同住宅をホテルへ用途変更

Cotorune 京都市下京区

JR 京都駅徒歩圏内に位置する、昭和 47 年頃竣工の建物を活用したホテルの事例です。もともとは共同住宅として利用されていました。地下 1 階地上 6 階の建物ですが、この土地で新築への建て替えを検討した場合、現在の法規制では 3、4 階建てしか建てられないことが判明しました。そのため、既存の建物の高さをそのまま利用できる「既存不適格」という形でプロジェクトを進めることとなりました。



最大の難関：「検査済証なし」

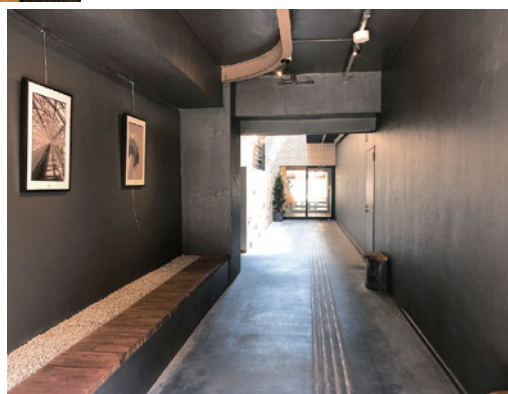
本計画において最大の挑戦となったのは、既存建物に検査済証がなかった点です。事前の徹底した現況調査をもとに、指定確認検査機関と綿密な協議を重ね、法適合性を一つ一つ証明。「検査済証なしからの合法的なホテルへの用途変更」を 12 条報告で実現した、貴重な事例となりました。

既存構造を活かした唯一無二のホテルデザイン

空間デザインと体験のプロセスとしては、エントランスを建物の奥深くへと配置し、アプローチの動線を長く確保することで、外の喧騒からホテルの世界観へと、シーンが移り変わるシークエンス（体験の連続性）を愉しめるプランニングとしました。エントランスホールは、単なる「待ち合い」の場にとどまらず、オープンキッチンや庭園を内包した開放的な空間とし、ホテルでありながらもゲストハウスのようにキッチンなどを気軽にシェアしながら思い思いの時間を過ごせる場を提供しました。

客室はリノベーションならではの既存構造をクリエイティブに解釈し、部屋の広さや形状、設備が部屋ずつ異なる、新築には真似できないバリエーションを持たせました。

館内の随所には、こだわりの家具、そして遊び心のあるワンポイントデザインを散りばめました。



コスト急騰の局面において、既存建物の骨組みや設備を有効活用するリノベーション型ホテルは、初期投資を大幅に抑えつつ早期開業を実現する、最も合理的な投資戦略となります。

STANDZ 京都二条

地下鉄「二条」駅から徒歩圏内の、歴史と都市性が混在するエリアに位置する新築共同住宅プロジェクトです。

計画途中に敷地内から遺跡が発見されたことを受け、歴史的遺構を保全しながら再計画を行うという重要な使命を担うことになりました。構造や埋蔵文化財の担当者と緊密な協議を重ね、杭の形状や地中梁の位置を調整することで、当初予定していた住戸数・面積を確保しながら遺構の保全と現代建築を両立させています。

この「遺跡の発見」というストーリーをデザインにも昇華。アプローチには大地の記憶を想起させる建築風の左官壁を配しています。

外観はRC打ち放しに水平ラインを強調する照明を施して夜間の意匠性を高めました。内外にグリーンを施したエントランスや、京都市内や「五山の送り火」の大きな文字を一望できる人工芝と木目調シートの屋上スペースも設けています。

眺望を生かした1DK・1LDK・2LDKの住戸はタイプごとに異なる内装を施し、歴史を内包しながらホテルライクな快適さを享受できる住まいを実現しました。



photo by Daijiro Okada

建築データ

規模	RC 造 7 階建
設計期間	2023.12 - 2025.12
施工期間	2025.12 - 2026.01
敷地面積	300m ²
延床面積	1,648m ²

編集後記

アーキネット京都では、毎月1回、社内ランチ会を開いています。

普段は全員で集まるのが難しい分、この日は皆で顔を合わせる大切な時間です。

日々のちょっとした雑談から、プロジェクトの報告、最近学んだことのアウトプットまで、情報共有やコミュニケーションの場としてすっかり定着しています。

このランチ会も早いもので、スタートしてから2年が経ちました。

これからも皆でご飯を囲みながら、有意義な時間を過ごしていきたいです。



Co-dama ネーミングの由来

創業30周年を迎えるにあたり、「創業より培ったノウハウや、私たちの活動を伝えたい」という想いから、この広報誌が誕生しました。

「Co」はcorporationの「co」、「dama」は言霊／言魂（ことだま）と漢字で表すように、想いのこもった言葉やココロのことだと考えました。ひとつひとつの情報を大切に、言葉で「伝える」ことが反射して戻ってくるような広報誌を目指します。



@archinet_kyoto



@archinetkyoto_nightstory



facebook.com/archinetkyoto



archinet-kyoto.com

