

4面	地域活性化/古民家再生	リノベから生まれた複合商業施設で地域つなく
5面	エコハウス/性能向上建材	仙台型パッシブでエネルギー消費半分以下
8面	マーケティング/WEB	高まる画像検索ニーズにインスタが窓口に
10面	オピニオン/経営	性能プラットフォーム利用で個の強みを生かす
13面	営業支援/ICT	AIで問い合わせ対応から営業サポートまで

「広報」から工務店を変える。工務店広報塾 初級編

工務店ミラライ塾 2017

3回シリーズ

6月28日(水)・7月26日(水)・8月30日(水)

新建ハウジング 工務店広報塾 検索

「一棟貸しホテル」で旧宿場町再生



古町家再生のイメージパース

滋賀県竜王町の木の家専門店・谷口工務店は、大津市駅前周辺で、古い町家を再生したホテル事業を始める。来年3月オープンに向けて、6月から7棟の改修工事が着工する。これまでアイデアはあっても資金面と実行力で頓挫してしまうことが多かった地方都市中心市街地の再生。建築業の地力を生かしながら、社会貢献によるブランディング、主力の住宅建築業とのシナジー効果など、地方都市中心市街地再生に中堅工務店が最重要プレーヤーになる潜在力は大きい。

「かつての棟梁のように」中堅工務店が奮闘

JR京都駅から快速列車で9分。滋賀県南西端に位置する大津市は、延暦寺、三井寺、石山寺など国文化財保有件数は京都市、奈良市について全国で3番目に多い。かつて京の都の玄関口として東海道・中山道・北陸道が重なる交通の要衝でもあり、大きな宿場町として栄えた街でもある。

JR大津駅前ロータリーを過ぎ、市街地エリアに入るとすぐ目に飛び込むのが「大津百町スタジオ」。築100年の古い町家を改修リノベーションして昨年7月に開設した谷口工務店のショールームだが、来年3月からはこの場所がホテルのフロントが置かれるという。

ホテル事業にあたり必要な投資は、古い空き家7棟の改修。市内の行政・企業・住民商店街関係者でつくる「大津市中心市街地活性化協議会」の協力を受け、地元の空き家を所有する家主を紹介してもらった。7棟のうち3棟はオーナーから買い受けた。残り4棟は月数万円で賃貸して改修させてもらう契約を結んだ。

きっかけは昨年夏に代表の谷口弘和

社長が経営勉強会で訪れた新潟県南魚沼市のホテル「里山十帖」。この施設は、里山の自然を生かした新しい豊かさを提案するライフスタイル型の宿泊施設。雑誌「自遊人」の名物編集長・岩佐十良さんがプロデュースしたもので、このホテルのコンセプトや空間づくりに感激した谷口社長がプロデュースを依頼した。

大津駅前周辺の空き家が多いこと、それらのファサードを取り外して古町家の1棟貸しのホテルとして運用すれば使用価値が生まれ、商店街再興にもつながることを知った。「やろうと決めたら実行スピードが速いのがウチの強みです」と話すのは、経営財務課の狗田亜季江さん。谷口社長と岩佐さんとともに、現在プロジェクトの取りまとめ役として奔走する。

ホテルは「住むように暮らす」ことで人気の「1棟貸し」スタイルをとる。旅行者はフロントデスクに立ち寄って、1棟の鍵を渡し、各自自由に時間を過ごす。

「単価は1棟4万5000円〜と「地元大

手ホテルのスイートルームにも匹敵する高級価格帯」。歴史を経た佇まいを残すため、あえて新築はせずあくまで改修を施す。リノベーションの設計は建築家・竹原義二さん率いる無有建築工房が担当する。同氏は古民家の素材の魅力を存分に生かしながら、独特の色使いで現代的な雰囲気を醸すデザインが特長。

北欧家具の名作を要所に採用する、町家の雰囲気を生かす、坪庭を配置する、坪庭に面した豪華なサンタリー空間を設ける、玄関に土間スペースをつくる、など共通の要素を盛り込みながらも、それぞれ元の建物が持つ立地や素材・意匠を生かした改修を施すことで「ラグジュアリー感のある空間」づくりを目指す。

性能向上もきっちり行う。「民家は冬寒い」ということは今回のホテルでは許されず、「冬の稼働率が下がれば経営にも大きな影響を与える」と、断熱性能には特に力を入れる。

(2面につづく)



プロジェクト担当する狗田亜季江さん



改修後の室内は高級感のある家具などでラグジュアリー感を持たせる(写真は谷口工務店ショールーム「大津百町スタジオ」)

地域活性化

工務店力で地域の魅力つくる 社会貢献で認知向上を期待

年1億円の新規事業に

建物はすべて木造2階建て。6棟は100㎡前後だが、1棟のみ200㎡前後の大邸宅になるため、この建物をプロジェクトのシンボルと位置付けて大規模な改修を施すと決めた。

改修には1棟2000万円前後の費用を見込む。シンボルとなる1棟を含む7棟分の改修の総費用は2億円を見込む。大津市の「宿場町構想」の取り組みの一環として、投資額の約半額を行政が負担する補助金の適用を受けることができるようになった。

そもそも町家改修に2億円を投資できる地元企業は数少なく、さらに本業の建築業を生かして最小限のコスト負担でプロジェクトを手がけられるのは、行政の大津市、民間の谷口工務店にとってもウィンウィンの関係を築くことができる重要なポイントだ。

同ホテルは、運営を谷口工務店自社で行う。

「幸い1棟貸しスタイルでは、鍵を貸せば過剰なサービスは不要。ウェブサイトの予約サイトを管理すること、フロントでは街の魅力を伝えて案内するコンシェルジュの役割がメイン」。

幸い「全員営業」を掲げる70人余りが、日頃顧客や施主との接客・打ち合わせで鍛えたコミュニケーション能力で「対応は十分可能」と自信をみせる。大津駅前を中心に、公共機関で動き回れる範囲で居酒屋・バー・土産店・銭湯など、地元の魅力を体感できるおすすめスポットを紹介するマップをつくって手渡す。

また要となるプロモーション活動は、岩佐さんに全面的に依頼し、同社2人の広報担当が一流の現場を学ぶ。軌道にのればホテル事業専属の新規採用も検討しているという。

ホテル事業はオープン初年から稼働率60~75%、年間9000万~1億円前後の売り上げを目指す。この計画では約15年で2億円分の投資を回収できる。

地域・行政の期待

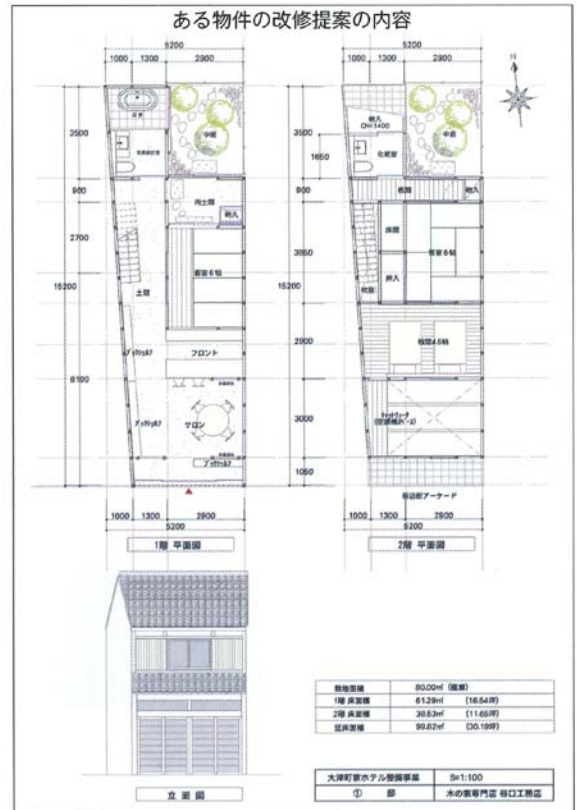
もともと、町のあちこちで増え続ける空き家問題は行政にとっても深刻だった。かつて栄えた4つの商店街が軒並みシャッター通りと化して活気を失っていく様子に、地域住民にも問題意識が高まっていたことが奏功した。谷口工務店から大津市にホテル事業の提案を持ちかけたところ、大津市で同

じ課題に取り組んできた「都市再生課」の職員が全面的に支援。街区内の商店街メンバーともつないでくれ、改修町家も斡旋してくれたことで、改修候補の物件探しを始めた今年初めから6月着工、2018年3月オープンまで一気に駆け上がる。

同社が期待するのは、「増え続ける空き家」「衰退する商店街」という社会的課題を、自社の強みを生かした「一棟貸しホテル事業」というかたちで社会貢献することで、会社認知につなげること。

「最近は従来のように単にチラシをつくって発信してもお客さんからの反響がどんどん少なくなっており、新しいかたちでの訴えが必要と感じてきた」。同社では主力の住宅事業で年間14億円の売り上げがある。ホテル事業

が効果的な認知につながれば、広告経費を社会貢献に充てるという発想もできる。谷口社長は「かつて棟梁は、建築を通じて、暮らしや街を豊かにする仕事を担い、街の人に応援され憧れられる存在だった。プロジェクトを通じて、町の棟梁をめざす我々工務店のありべき姿を示したい」と意気込みをみせる。



【写真上】ホテルを展開するアーケード街。現在はシャッター通り化が進んでいる

【写真左】改修前の古町家内観。傷みがすすんでいるが、風情ある空間の潜在力をもつ

協力者を募集中

今回、7棟の町家改修にあたり、谷口工務店は今年6月から来年2月にかけて施工できる工務店を全国から募集する。先方の希望は以下のとおり。詳しい問い合わせは同社まで。
TEL:0748-57-1990

- 古民家再生の経験がある方
- 大津の商店街再興のプロジェクトに興味のある方
- 建築家・竹原義二さんやクリエイティブディレクター・岩佐十良さんとの仕事に興味のある方

