



京都の豊かな歴史に、新たな価値を重ねていく。

最高級ブランドホテルが日本文化と融合し、広がったまちづくりの可能性
～竹中工務店が手掛けるラグジュアリーホテル「パークハイアット京都」ブランドと
老舗料亭「山荘 京大和」併存プロジェクト～

日本の歴史と文化を象徴する観光都市京都で「パークハイアット京都」が2019年10月に誕生。日本で25年ぶり2軒目の「パークハイアット」ブランドと、創業140年を超える老舗料亭「山荘 京大和」とが併存する、希少なホテル開発プロジェクトとなった。

本プロジェクトの計画から設計・施工、所有まで手掛けているのは日本の大手建設会社である竹中工務店。

1987年から33年間、国内外で多数の開発事業に携わってきた竹中工務店だからこそその信頼と実績をもとに、京都の歴史と文化を守りつつ新たな価値を創造できた。

今回のプロジェクトの計画地は、周辺に清水寺、八坂の塔など歴史と伝統ある観光スポットが多い場所。この土地で京大和が所有していた歴史的建築物を保存・再生するとともに、国際的なブランド力がある「パークハイアット」を誘致した。

さらに計画地全体として京都らしい景観の奥深さを際立たせつつ、これらの建物と融合する非常に質の高い日本庭園をつくりあげた。ホテルインテリアはトニーチーとの共同設計によって洗練された空間に磨き上げられている。

当プロジェクトにおいて、竹中工務店が、京都文化と海外ラグジュアリーブランドの融合を可能にした秘訣を探る。



左から、
開発事業本部長
橘 明宏(たちばな あきひろ)

設計本部長
原田哲夫(はらだ てつお)



広さ90m²のプレミアムスイート「東山ハウス」から望む、歴史ある京都東山の街並み。

歴史と文化の継承を追求しつつ、事業の採算性にも妥協しない、類を見ないホテル開発

橋：観光立国を目指す日本の中でも、歴史と文化を持つ京都は、デスティネーション（旅行先）として、常に世界からの注目度が高い都市です。だからこそ、ハイアット社から、その最高級ブランドである「パークハイアット」を京都に、というご期待をいただきました。また、料亭「山荘 京大和」は歴史的建築物や庭園を可能な限り残す形での再開業を強く希望されました。

当社と京大和、ハイアット社の三社は、それぞれに良好な関係を築いてきた歴史があります。ハイアット社との関係は、30年前に当社がハワイで手掛けた開発事業プロジェクト「グランドハイアットカウアイ リゾート＆スパ」に遡り、ハイアット社のオーナーであるプリツカーフamilyとも長く深い親交が続いています。

今回、同社のトマスJ.プリツカーハー会長より、長年の友情の証としてコロラド州アスペンの私邸から、約3

億年前のものとされる31個の石が贈られました。その石はホテルエントランス横の庭園に配置され、世界からのゲストを迎えていました。

また、残念ながらホテル開業を見ずにお亡くなりになられてしまいましたが、京大和の先々代の社長ご夫妻と、当社の名誉会長が、およそ30年前から懇意であったことから、当社にプロジェクトをお任せ頂いたという経緯がありました。

両社を知る当社としては、歴史・文化・信念を互いに尊重する形で融合出来ると考え、お引き合わせした次第です。

竹中工務店が事業主となり、ホテル運営はハイアット社へ、料亭経営は京大和にお任せしました。この当初からの計画も、ホテルの中に料亭があるのではなく、ホテルと料亭の共存を実現することで、両社の格式ある文化の融合を目指したものです。

ホテルに適した当計画地には、かねてより多くの企業がさまざまな提案をしていましたが、京大和・ハイアット社それぞれが独立しつつも共存しているという形での提案をしたのは、当社だけでした。それは、長年に渡って両社との親交を深めてきたからこそその発想だったといえます。

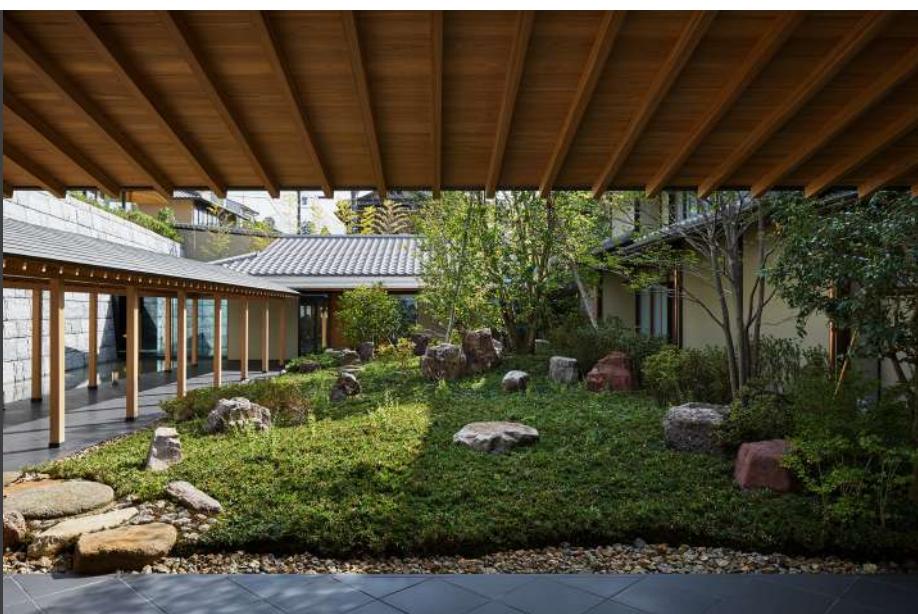
また、プロジェクト決定の鍵となったのは、一般的に150～200室程度が採算性のよいホテル室数と言われる中で、室数追加を優先せず70室におさえたこと。

室数を増やすという選択肢も考えられましたが、それでは京都らしい伝統を感じる庭園や建築物、周囲の景観との調和を壊しかねません。

我々は京都において、京大和・ハイアット社の歴史や文化を紡ぐ使命を担っており、京都の街並みや京大和が世代を超えて守ってきたソフト・ハード両面を尊重しつつ、世界トップクラスのラグジュアリーブランドを誘致することで開発事業としての採算性も両立させるという道を選びました。



枯山水の庭園
「叢心庭（えいしんてい）」



ホテル全体のインテリアデザインはトニーチー氏と竹中工務店の共同設計。



難易度の高い条件下でも、京都の気品を引き立てる空間づくりを実現

原田：「山荘 京大和」「パークハイアット京都」が位置する東山地区は、京都市内を一望できる平安時代から拓かれてきた特別な場所です。はじめてこの地を訪れた時に感じた、時を重ねた深みのある空気感を鮮明に覚えています。いかに京都の景観と調和し、京都の魅力を未来につなげていく空間が作れるかということが、設計を進める上での大きなテーマでした。

インテリア設計はトニーチーと当社の共同設計です。作庭は北山安夫氏に担っていただきました。この3者で細部に渡って何度も議論を重ねましたが、この地の奥深い魅力を未来につなげるという共通の想いがぶれることはませんでした。

「京都」とは場所であるとともに、長い年月をかけて築かれた文化もあります。そして「パークハイアット」もブランドであり、洗練された文化を意味するものであります。庭と建築がこの2つの奥深い文化をつなぎ、歴史あるものと新しいものが出会うことで、新しい京都の文化が生まれるのであります。

時を重ねるほど深みを増し、時間や季節によって異なる街や風景の変化をホテルゲストに味わっていただきたいという想いを込めています。

橋：街並みを重視する京都での建設は、建物の高さはもとより、伝統的な街並みに沿ったデザインを求められるといった多岐にわたる規制も多く、プロジェクトの成功には、設計・施工チームの経験と技術力が欠かせませんでした。

原田：数多くの規制への適合は必須ですが、その規制のもととなる地域共同体の価値観を理解することがさらに大切なことです。まちづくりを担う我々にとつ

て、その街や文化を理解し、地域の価値を高める建築物をつくることが役目だと考えています。

周辺は観光客の人通りが多く、敷地内は高低差が約30メートルあるなど、難易度の高い施工条件でしたが、地域の優れた景観を維持するために、ホテルの床面積の約60%を地下に納める計画としました。

設計と施工の両部門が協働して設計の初期段階から構工法の検討をすることで、既存の歴史的建築と庭園を保存・活用するための様々な提案をすることができました。具体的には、茶室の曳家による3つの茶室群からなる茶寮の構成や、料亭をジャッキアップして地下に厨房・搬入路を設けるなど、伝統美を生かしながら耐震性・機能性を向上させるとともに外では味わえない新しい体験を生み出すことができたと思います。



山荘 京大和「送陽亭」より八坂の塔をのぞむ。



京都らしい伝統を感じる山荘 京大和の庭園と建物。山荘 京大和の翠紅館と庭園に調和するパークハイアット京都の客室棟。

歴史的建築物を守り、 新たな価値の再創造への期待の高まり

原田:地域の景観の一部として長く存在してきた歴史的建築物は、地域コミュニティのアイデンティティを生み出しています。世界的に都市や地域間での競争が激しくなっている中で、これらを保存・活用することは、地域特有の文化や精神性を継承するだけでなく、新しい価値創造の起点となることが期待されています。このような機運を受けて、歴史的建築物を保存・活用しやすくする法制度の整備も進んできています。

当社でも、歴史的建築物を活かしたホテルや商業施設の設計だけでなく、重要文化財の登録の支援や、地方でのまちづくり活動に参画するなど、レガシー活用にかかる幅広い活動を行っています。

橋:現在、世界中の観光業は、コロナウィルスにより甚大な影響を受けていますが、長期的に考えれば、ラグジュアリークラスのホテルマーケットは確実に戻ってくると考えています。

日本には未だに5スター以上のラグジュアリーホテルが不足していると言われています。そのため、日本で2番目のパークハイアットブランドとなる今回のプロジェクトは、国内外からの注目度も高く、日本でのラグジュアリーホテル展開を視野に入れている海外デベロ

ッパーの方々からの問い合わせも非常に多くなっています。

今後、日本が観光立国を志向するうえで、国内でのラグジュアリーホテル開発が増えていくと予想されますが、今回の経験を活かしながら、当社のプレゼンスを高めていければと考えています。

また、伝統建築、保存建物といった点については、既に米サンフランシスコで保存指定されたオフィス物件に新たな価値を生み出すプロジェクトを手掛けています。歴史的に意義のある建物に新たな価値を加える「バリューアップ」プロジェクトにも国内外で取り組んでいく所存です。



THE WALL STREET JOURNAL.

jp.wsj.com

SPECIAL ADVERTISING SECTION

 TAKENAKA

株式会社 竹中工務店

〒541-0053 大阪市中央区本町4-1-13 Tel:06-6252-1201

〒136-0075 東京都江東区新砂1-1-1 Tel:03-6810-5000

<https://www.takenaka.co.jp>