

夢十夜

YUMEJU YA

神奈川県・湯河原温泉

廃業旅館を文学がテーマの
コンセプト旅館にリブランド。
地域活性化の一翼を担う



JR湯河原駅より車で約10分。奥湯河原エリアに建つ90年以上の歴史を有する温泉旅館をリノベーションした。エントランスにはポップなデザインの暖簾を飾る。



ショップ「夢商店」

11階にショップ「夢商店」が位置する。地元作家の手仕事の逸品や湯河原特産の果物でつくるジュースやジャム、自家焙煎の珈琲やフレーバーポップコーンなどを扱うセレクトショップだ。営業は10時30分～17時。2・3「夢」をコンセプトにした館内では、天井から無造作に本を吊り下げるなど、本を大胆に使う非現実世界のような演出を行なう。4ショップの一角に設けたフロント。



4



3



2

Omika Wellness & Spa

屋内プール

長さ20mの屋内温水プール。中央にジェットバスを備える。利用は宿泊客及びスパトリートメントの利用客に限定(無料)。



ジム

324時間利用できる宿泊客限定のフィットネスジム。テクノジム社の各種マシンやカーディオマシン、ダンベルを揃える。4ジムの一角にレーシングシミュレーターを導入。約300の車種から好みの車を選び、富士スピードウェイのサーキットコースでの走行を体験できる。利用は宿泊客限定、1枠30分、無料。

富士大御神温泉

美肌効果があると言われる硫酸塩泉の自家源泉を楽しむ大浴場。男性用浴場にはドライサウナと富士山の地下水を使った水風呂、女性用浴場にはミストサウナを備える。



スパトリートメント

1直営のスパ施設。アメリカのスパブランド「ISUN (アイサン)」を使用した施術を提供する。個室は全6室で、うち2室が2名用。2すべての施術に静岡県産の塩やお茶、地酒を使ったフットバスが含まれる。



2



おもてなしHR

ホテル・旅館の採用支援サービス



ご希望に合う採用手法を
ご提案します

人材紹介

求人広告掲載

動画制作

詳しくはこちらまで

おもてなしHR



おもてなしHR



DATA

住所：神奈川県足柄下郡湯河原町宮上535
電話：050-1791-5367
開業：2022年10月1日
所有：(株)地域経済活性化支援機構
経営・運営：(株)リアルクオリティ
規模：地上3階建て
延床面積：1533.18㎡
改装設計・ディレクション：UNSCAPE
グラフィック・映像：空のアトリエ
家具・コーディネート：木村スタジオ
改装施工：(株)ハートホーム

スイートルーム「百合」

11室のみのスイートルームは面積53㎡(定員4名)。寝室とリビングの構成で、中央の間仕切りには百合の刺繍を印象的に用いた。2リビング中央にはビーズクッションを詰めた楕円型ソファを設置する。3同客室は唯一バスルームを備えている(他にシャワーブース付帯客室が2室あり、その他はバスなし・トイレ付き)。パステルカラーのタイルは大浴場「明湯」と共通するもの。宿泊料金は2万3100円～。

「夢」をコンセプトにした文学温泉旅館

旅館・ホテルの事業再生やコンサルティングを行なう(株)リアルクオリティ(東京都)は、神奈川県・湯河原温泉で2021年に廃業した旅館を再生。「夢」をコンセプトにした文学温泉旅館「夢十夜」を2022年10月1日に開業した。

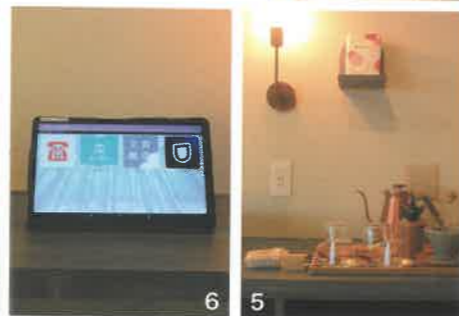
夏目漱石の小説『夢十夜』にちなんで館名に合わせて、館内は天井から本を吊り下げたり、ベストーラーの表紙をまとった鹿の剥製が飾られるなど、非現実的な空間をつくり上げた。全19室のうち16室がバス・シャワーなしの客室も読書が楽しめる空間へと刷新。老朽化した小規模旅館をコンセプトとデザインの妙で、個性派旅館へと生まれ変わった。

(本文70頁)



コンセプトルーム「モナリサ」

16室あるコンセプトルームは30～34㎡(定員2名または3名)で、すべて間取りやデザインが異なる。スキップフロアのモナリサは上層にベッドと水屋を、下層にハンモックやクローゼットを配す。1泊2食付きの宿泊料金は1万8700円～(税込込み、料金は変動制、以下同)。2カートタイプのハンガーラックで押し入れをクローゼットに。



3全室にテレビは置かず、100冊の本を用意。4水屋。5コーヒーミルを全室に完備。6タブレットでは館内案内の他、電子図書館「青空文庫」を使っての読書や動画配信サービスも利用できる。



ア館内に設置したサインは本を模したデザイン。イ本を一枚ずつ折り込んだ手づくりのランプシェード。ウ絵本『3びきのくま』をランプシェードに活用。エ客室の窓に貼った夏目漱石を題材にした漫画。改装工事で消し切れなかった汚れなどを隠すため、漫画を貼ったり、汚れ部分に絵を描くなど工夫している。



コンセプトルーム「印象」

1階に位置し、大きな窓を持つ客室。ベッドはシモンズ社製(全室共通)で、ハンモックも全室に標準装備するアイテム。同客室には試験的にレコードプレーヤーが導入されている。宿泊料金は1万9250円～。全室にオリジナルのポップコーンを用意する。

1 ラッフルズのアイコンの一つ、ターバン姿のベルマンがゲストを迎える。
 2 本館のエントランスと車寄せ。コロニアルスタイルの白亜の外観は変わらず。ホテル全体のレイアウトも基本的に1991年に完成した初回改修時のプランが踏襲されている。



特別企画

全面改装を経て 生まれ変わった“東洋の真珠” ラッフルズ シンガポール



The Grand Lobby

3 ロビーを見下ろす2、3階の廊下の壁には、新たにアートが施された。
 4 吹き抜けのグランドロビーはシャンデリアなど内装の一部を刷新。1階はアフタヌーンティーなどが提供されるラウンジエリア、奥の階段から先が宿泊客専用のスペースになっている。

RAFFLES SINGAPORE

住所 / 1 Beach Road 189673
 Singapore, Singapore
 TEL / +65 6337 1886

写真・文 / 山口由美



レストラン「燭」

1 店舗中央には、鹿の剥製にベストセラーの表紙を貼り付けた「ベストセラー鹿(さっか)」が鎮座する。席数は50席。宿泊客専用の朝食(8時~10時)、外来客利用も可能な夕食(17時30分~20時30分)の他、将来的には昼食・カフェ営業も予定している。2 朝食は神奈川県産野菜のローストと和・洋・ヴィーガンの3種からメインを選ぶ。3 夕食はフランス料理をベースにしたイノベティブフュージョンを提供。瞬間スモークなども取り入れて利用客を楽しませる。



女性客をターゲットに、客前で蓋を開く瞬間スモークなど演出面にもこだわった料理



椅子を配した中庭には、館名にちなんで「夢」のネオンサインを飾っている。



ライブラリー「白昼夢」

文学、漫画、雑誌、写真集など約300冊を集めたライブラリー。ハンガーに本を掛けレイアウトした空間で、ベッドに横になり幻想(読書)にふけてもらう。

大浴場



脱衣場。鏡はハリウッドミラー風に仕立てた。



大浴場「暗湯」。明湯とともに檜のベンチを新設し、夢をテーマにしたインスタレーション映像の投影を行なう。カランはすべて金メッキ調に刷新した。



パステルカラーのタイルを貼った大浴場「明湯」。窓にはスタンドグラスをあしらった。利用は無料。泉質はナトリウム・カルシウム-塩化物・硫酸塩温泉。

夢十夜

(神奈川県・湯河原温泉)



組みだ。

コロナ禍で大きな傷を負った宿泊業界。特に高齢かつ跡継ぎのいない経営者にとつては、先行きの見えない環境下で融資を受けながら事業を継続することに疲れ、廃業を決定したケースも散見された。そうしたなか、旅館文化の灯を守ろうと、新たな地域再生の動きが生まれている。

官民ファンドの地域経済活性化支援機構（REVIC）が地域金融機関などと設立した、観光産業化投資基盤を無限責任組合員とする「観光遺産産業化ファンド」から投資した特別目的会社（SPC）が出資し、地元金融機関が旅館や観光資源の構造変革などに新規融資を行なうという仕

組みだ。その第1弾となるのが、神奈川県・湯河原温泉での再生プロジェクト。客室数が20室前後の2軒の小規模旅館の支援に乗り出した。債務が膨らんだ1軒からは旅館再生のための特別目的会社（SPC）が20年の長期貸借権を取得し、債務返済期間も大幅に長期化。2019年に破産したもう1軒の旅館は、法的整理した上で物件を買い取る。

特に注目したいのは、単独での再生には限界がある同地域の小規模な旅館を一体的に再生することで、集中購買や人材の共有など効率化を進めるとともに、改装により商品力を高め、旅館の再生と地域の復興をめざしている点だ。この湯河原の再生プロジェクトにおける2軒の旅館運営を手掛けるのが、㈱リアルクオリティ（東京都）となる。

同社は旅館・ホテルの事業再生やコンサルティングの専門会社。14年3月より湯河原温泉の小規模高級旅館「万葉の里 白雲荘」（17室）の再生を開始し、4年間で売上げを2億円から3億円に、経常利益を2300万円から4000万円に増加させるなど、みごとに再生を果たした実績を見込まれ、今回の2軒の運営受託に至った。

町立湯河原美術館の近くにある300mほどの湯元通りは湯河原温泉発祥の地で、かつては温泉街のメインストリートとして栄えた通り。今も数軒の温泉旅館が建ち並ぶが、近年は商店が空き店舗化するなど、活気が失われていた。この通りも湯河原温泉の活性化に向けて19年より石畳への舗装や通りに面した店舗の整備などが行なわれ、商店街の

20歳代～30歳代の女性に向けて デザインやサービスを構築したコンセプト旅館

「2019年に廃業した旅館を改装したのですが、最初に建物を拝見した際は、再生はかなり厳しいと感じました。もともとは厨房施設のない1泊4000円ほどの素泊まりの宿で、客室にはバス・トイレもない。2カ所ある大浴場はいずれも露天風呂はおろか、眺望も望めないものでした。さらに、内部はゴミが山積するなど荒れ放題。ただ、この建物は旅館や商店が並ぶ湯元通りの入口エリアに位置し、廃墟化すると周辺の景観を大きく損ねてしまう。地域の活性化に向けては避けて通れない再生案件でした」

右／「万葉の里 白雲荘」は和風旅館をモダンスタイリッシュな旅館へ改装。再生にあたってはOTAや自社HPのサイトも全面リニューアルし、インターネット経由の売上げを約6倍に高めた。コロナ禍では過去最高益を記録している。左／宴会場をレストランに転換。部屋食を廃してマルチジョブを浸透させ、労働時間の削減を達成した。



㈱リアルクオリティ 代表取締役社長
小林 豪氏

空き店舗を活用した飲食店もオープンし出した。こうした流れのなかで、通りの入口に建つ廃業旅館の再生を受託したわけだ。

武器のない廃業旅館を コンセプト旅館に転換

改装投資額が限られたなかで、同社が導き出したのが、コンセプト旅館としての再生だった。古くは万葉集に詠まれ、明治時代には夏目漱石、谷崎潤一郎、芥川龍之介、島崎藤村、与謝野晶子など数々の文豪に愛された湯河原温泉。この地を舞台にした作品が書かれ、あるいはこの地で筆を執った文豪は多い。そうした歴史を背景に「夢」をコンセプトにした文学温泉旅館へのリノベーションを行なった。館名に用いたのは、夏目漱石が10の不思議な夢を綴った短

編集「夢十夜」だ。「旅館の前に川が流れる立地ですが、ほとんどの客室は眺望がなく、1室面積も狭い老朽化した旅館です。客室数も20室に満たないなかで、ある程度の宿泊単価を取らないと営業が成り立たない。武器がないならば、コンセプト旅館として独自の世界観を創出するしかない」との結論に至りました」（小林氏）

改装の設計とディレクションを担ったのは、東京と熱海を拠点とする設計事務所、アンスケープ。限られた予算内で独自の世界観をいかに創り出すか。デザイナーの鈴木学氏とは何度もプレストを繰り返したという。カギとなったのは、夢をコンセプトにしたことだ。現実世界とは異なり、夢ならばどんな異空間でも成立し得る。その結果、カ

ラー頁で紹介したように、天井から何冊も本が吊り下がっていたり、レストランには剥製の鹿が鎮座しているなど、他にはない旅館に仕上がった。なお、こうしたデザインに用いたのは本物の本。安価な古本を約3500冊購入し、読書用の他、一部をデザインに用いて経費を圧縮した。客室はもとの間取りを生かした改装が主となるが、一部客室としては使われていなかった部屋を客室に転換し、全19室を整備した。

なかでもユニークなのが、唯一のバスルーム付き客室で、最大客室となる「スイートルーム」（53㎡、定員4名）。寝室とリビングで構成する同客室は、2室の中央に百合の刺繍を印象的に用いた間仕切りを設置。リビング側にはビーズクッションを詰めた檜風呂型ソファを設けた。これは改装時にリビング全体を大きなバスルームとする計画だったが、湿度や換気面の問題がクリアできずに断念した名残り。檜風呂を模した囲いを設け、ビーズクッションを詰め込み、自由なスタイルで読書などを楽しんでもらう。この他に6室ある「コンセプトルーム」

（30～34㎡、定員2名または3名）、2室あるシャワールーム付きの角部屋「コーナールームA」（34㎡、定員2名）、3階に位置し見晴らしの良い角部屋「コーナールームB」（38㎡、定員3名、1室）、4室ある「スタンダードルームA」（32㎡、定員2名）、5室ある「スタンダードルームB」（22～28㎡、定員2名）の計6タイプを揃える。客室はすべて異なる間取りとデザインとなるが、共通するのはテレビを置かず100冊の本を用意していること。この他にハンモックやコーヒーマイルなどは全室に共通する設備だ。ゆっくりと本に向き合うことができる客室となっている。なお、床の間や障子などものや和室空間を生かした内装だが、パステルカラーなどの壁紙や畳を新調。和室の趣を残しながらも、ポップさを感じる内装へと刷新した。機能面でも全室にトイレや洗面を新設した他、全室にシモンズ社製ベッドを導入した。

一人旅も意識した コース料理と演出

改装のターゲットについて、小林氏はこう話す。

(株)Clean next

東京都千代田区九段南一丁目5番6号 りそな九段ビル5階KSフロア
k.nishiyama@cleannextjp.com



国内唯一のホテル清掃コンサルティング



株Clean next 代表取締役 西山貴代氏

「湯河原温泉は泉質は確かですが、落ち着いた風情の旅館が多く、利用層の中心が年配客となっています。また、20年前には約200軒あった旅館が現在は100軒に減少しています。このままでは埋没してしまうとの危機感から、湯河原の活性化プロジェクトがスタートしました。夢十夜で定めるメインターゲットは20歳代〜30歳代の女性。湯河原に若者層を呼び込むことが狙いでした」

一見すると奇抜なコンセプトやデザインも、若者ならば抵抗感なく受け入れられる。また、和風旅館の昭和レトロ口は近年の若者文化のキーワードである「エモい」に通ずるものだ。

実際の利用客層について、夢十夜と白雲荘の総支配人を兼務する西岡孝氏は話す。

「狙い通りに20歳代〜30歳代の女性のご利用が中心となっています。特に目立つのが首都圏からの一人旅の女性で、ライブラリーやショップを訪れたり、客室でじっくりと読書を楽しむなど、館内滞在を満喫されています」

同館では4室あるスタンダードルームAで1名利用を

ホテル・旅館業界にとつて人手不足は、フロント、バックオフィス関係なく逼迫している。そして、稼働率が戻りつつある現状懸念すべきは、人手が足りない中でいかに業務の質を担保できるかどうかである。殊に清掃部門では、稼働客室数を抑えている所も少なくない。そうした清掃部門の課題解決に貢献するのが、(株)Clean nextだ。同社は、西山貴代氏が2017年に福岡で開業し、2021年に東京にて法人設立した。会社設立の経緯について同社代表取締役の西山氏は次のように話す。

「私自身、清掃スタッフとして宿泊特化型ホテル、シティホテル、ラグジュアリーホテルとタイプを問わず多くの客室清掃に14年程携わってきました。また、藤田観光㈱が主催する清掃の技能コンクールで2年連続

「あるホテルオーナー様から、外部清掃会社の清掃に不備が多く、改善が見込めないうえに、宿泊予約サイトでの評価も低い」と相談がありました。そこで、作成したチェックリストをもとに清掃品質を管理し、ルームインスペクター制度を導

「あるホテルオーナー様から、外部清掃会社の清掃に不備が多く、改善が見込めないうえに、宿泊予約サイトでの評価も低い」と相談がありました。そこで、作成したチェックリストをもとに清掃品質を管理し、ルームインスペクター制度を導

「あるホテルオーナー様から、外部清掃会社の清掃に不備が多く、改善が見込めないうえに、宿泊予約サイトでの評価も低い」と相談がありました。そこで、作成したチェックリストをもとに清掃品質を管理し、ルームインスペクター制度を導

「あるホテルオーナー様から、外部清掃会社の清掃に不備が多く、改善が見込めないうえに、宿泊予約サイトでの評価も低い」と相談がありました。そこで、作成したチェックリストをもとに清掃品質を管理し、ルームインスペクター制度を導



サービス価格 現場コンサルティング 月1回 275,000円〜

「あるホテルオーナー様から、外部清掃会社の清掃に不備が多く、改善が見込めないうえに、宿泊予約サイトでの評価も低い」と相談がありました。そこで、作成したチェックリストをもとに清掃品質を管理し、ルームインスペクター制度を導

「あるホテルオーナー様から、外部清掃会社の清掃に不備が多く、改善が見込めないうえに、宿泊予約サイトでの評価も低い」と相談がありました。そこで、作成したチェックリストをもとに清掃品質を管理し、ルームインスペクター制度を導

「あるホテルオーナー様から、外部清掃会社の清掃に不備が多く、改善が見込めないうえに、宿泊予約サイトでの評価も低い」と相談がありました。そこで、作成したチェックリストをもとに清掃品質を管理し、ルームインスペクター制度を導

「あるホテルオーナー様から、外部清掃会社の清掃に不備が多く、改善が見込めないうえに、宿泊予約サイトでの評価も低い」と相談がありました。そこで、作成したチェックリストをもとに清掃品質を管理し、ルームインスペクター制度を導

●夢十夜 夕食メニューの一例

始燭
淡色野菜の発酵ビュレMONAKA/饅ディハイドレイト/本日のお包み

瞬味
柑橘プチ熟成 佐鳥スズキ/クリアテリヌ/インフュージョン昆布/自家製モツツアレラ/Café sushi ヤマユリポーク/自家製フォカッチェ&ポップオーバー

醍醐
ディッシュクライマックス/薫燻足柄牛/匂イサキ/厳選神奈川県産三浦野菜

甘誘
KIBIMOCCHI ショコラテリーヌ/ニューサマーオレンジジュレ/自家製ジェラート/スモークガトーフロマージュ/串DANNGOドーナツ/シュガーグリースーニ/旬のフルーツ
※コーヒー、紅茶、かき氷からいづれかを選択

夢十夜/万葉の里 白雲荘 総支配人 西岡孝氏



「湯河原温泉は泉質は確かですが、落ち着いた風情の旅館が多く、利用層の中心が年配客となっています。また、20年前には約200軒あった旅館が現在は100軒に減少しています。このままでは埋没してしまうとの危機感から、湯河原の活性化プロジェクトがスタートしました。夢十夜で定めるメインターゲットは20歳代〜30歳代の女性。湯河原に若者層を呼び込むことが狙いでした」

一見すると奇抜なコンセプトやデザインも、若者ならば抵抗感なく受け入れられる。また、和風旅館の昭和レトロ口は近年の若者文化のキーワードである「エモい」に通ずるものだ。

実際の利用客層について、夢十夜と白雲荘の総支配人を兼務する西岡孝氏は話す。

「狙い通りに20歳代〜30歳代の女性のご利用が中心となっています。特に目立つのが首都圏からの一人旅の女性で、ライブラリーやショップを訪れたり、客室でじっくりと読書を楽しむなど、館内滞在を満喫されています」

同館では4室あるスタンダードルームAで1名利用を

「あるホテルオーナー様から、外部清掃会社の清掃に不備が多く、改善が見込めないうえに、宿泊予約サイトでの評価も低い」と相談がありました。そこで、作成したチェックリストをもとに清掃品質を管理し、ルームインスペクター制度を導

「あるホテルオーナー様から、外部清掃会社の清掃に不備が多く、改善が見込めないうえに、宿泊予約サイトでの評価も低い」と相談がありました。そこで、作成したチェックリストをもとに清掃品質を管理し、ルームインスペクター制度を導

「あるホテルオーナー様から、外部清掃会社の清掃に不備が多く、改善が見込めないうえに、宿泊予約サイトでの評価も低い」と相談がありました。そこで、作成したチェックリストをもとに清掃品質を管理し、ルームインスペクター制度を導

「あるホテルオーナー様から、外部清掃会社の清掃に不備が多く、改善が見込めないうえに、宿泊予約サイトでの評価も低い」と相談がありました。そこで、作成したチェックリストをもとに清掃品質を管理し、ルームインスペクター制度を導

「あるホテルオーナー様から、外部清掃会社の清掃に不備が多く、改善が見込めないうえに、宿泊予約サイトでの評価も低い」と相談がありました。そこで、作成したチェックリストをもとに清掃品質を管理し、ルームインスペクター制度を導

「あるホテルオーナー様から、外部清掃会社の清掃に不備が多く、改善が見込めないうえに、宿泊予約サイトでの評価も低い」と相談がありました。そこで、作成したチェックリストをもとに清掃品質を管理し、ルームインスペクター制度を導