

注ココに
!!

vol.145

コンテナホテル事業

平時はビジネスホテル、
有事にはレスキュー施設に。
自治体と協定、多様に活用

(株)デベロッパ

行政からの出動要請に従い、客室を出動させる。トラックで運搬でき、利用終了後の撤去も容易（写真提供：(株)デベロッパ）

不動産コンサル業、建築業など幅広く事業を展開する(株)デベロッパ(千葉県市川市、代表取締役社長CEO・岡村健史氏)は、コンテナモジュールの建築物で展開する「コンテナホテル」の客室を災害発生時等に仮設の施設として活用する「レスキューホテル」事業の拡大に力を入れている。協定締結自治体数は50を超え、コロナ禍でもさまざまな用途の仮設建物として活用されている。

復興事業者向け宿泊所を移設、 ビジネスホテルに再利用

同社は、不動産コンサルティングの一環として、ラーメン構造の建築用コンテナを基本とする「コンテナ型モジュール建築物」(以下、「コンテナ建築物」)の活用を積極的に提案してきた。工場でコンテナを製造して運搬、基礎と緊縛し、インフラ・設備などを施工して完成させるもので、リーズナブルな施工費に加え工期が短いなどのメリットもある。これまでストレージや店舗などさまざまな用途で活用されてきた。この建築物を宿泊施設として活用・運営しているのが「コンテナホテル事業」である。

「HOTEL R9 The Yard」



(株)デベロッパ
取締役副社長COO
菅原 淳氏

「容易に移築・撤去ができるコンテナ建築物を、有事の際に活用してもらおうとスタートしたのが『レスキューホテル』事業です」

ブランドで展開しているこのホテルは、コンテナ建築物1ユニットを1客室として、敷地面積やエリアのマーケットに合わせて客室数も柔軟に対応できるのが特長だ。

事業開始のきっかけとなったのは、東日本大震災の復興事業に関連したある取り組み。「宮城県石巻市で復興事業が盛んに行なわれていた時に、『事業従事者のための宿泊施設が足りない』ことが切実な問題となり、それな



復興事業従事者向けの宿泊施設だったコンテナ建築物(写真上)をユニットのまま移動させ、コンテナホテルとして再生(写真左)〈写真提供: (株)デベロッパ〉

らばとコンテナ建築物を宿泊施設として供給しました」(同社取締役副社長COO・菅原淳氏)。

コンテナ建築物の専有面積は約13㎡。そこに3点ユニットとベッド、エアコン、テレビなどを備え付け、そのユニットを複数棟結合させて、宿泊施設として提供した。独立した個室で断熱・防音性能も確保していたことから、利用者からは「快適だ」と好評の声が多かったという。

通常の建築物の場合、使用が終了す

コンテナホテル事業では、1コンテナ1客室として運営している〈写真提供：(株)デベロッパ〉



れば取り壊しや解体等を行なった上で撤去することとなる。廃棄物も大量に発生する。しかしコンテナ建築物は、建物を基礎から外せば、トラックや船で容易に移動（移築）することができ
る。
そこで同社は、復興事業の終了により役割を終えたその施設をホテルとして「再利用」することを決定し、ホテルが不足していた栃木県真岡市にトラックで移動して設置。リフォーム・リノベーションを施し、2017年10月

「HOTEL R9 SANO FUJIOK A」としてオープンした。ロードサイドに立地する同ホテルは、観光客、ビジネス客の底強いニーズをつかみ高稼働を維持している。
以降、同社

では、コンテナホテル事業の拡大を図ってきた。事業展開に当たり着目したのが、郊外でのビジネス需要。「郊外にある工場や事業所、営業所の関係者に底強い宿泊需要があります。ところがビジネスホテルは主に駅前にはかない。そのため出張者などはタクシーを利用したり会社の人に車で送迎してもらったりと、駅前との往復を強いられていくケースが多いことが分かりました」（同氏）。そこで、そうした需要のある郊外エリアに供給を進めていった。

ニーズ・スペースに応じ 臨機応変に提供

事業を拡大する中で同社は、移動が容易なこの建築物は、突発的な、臨時のニーズに活用することができるのではないかと着想した。前出の石巻での経験を踏まえ、ビジネスホテルとして運用しながら、災害発生時等には、必要な場所に客室を移設すれば、仮設の宿泊所・施設として活用できる。「応急仮設住宅は、建設に要する期間、建設用地の確保などに長い時間が必要となります。応急借上げ住宅は既存の建



基礎と分離させ、陸路・海路などを使い容易に客室を移設できる〈写真提供：(株)デベロッパ〉

物を活用するため、その地域に空室・空き家がなければ提供できません。しかしコンテナ建築物なら、ニーズ、スペースに応じ臨機応変に提供でき、不要になればすぐに撤去できます」（同氏）。
災害という有事の対応に適したこの建築物を公益分野に生かすことができれば、同社だけでなく土地オーナーの社会貢献にもつながられる。そこで、平常時は「コンテナホテル」として、



コロナ禍ではPCR検査センター、医療スタッフの休憩場所等にも活用された（写真提供：㈱デベロッパ）

有事の際には「レスキューホテル」としてハイブリッドに活用させていく方針を決定した。

有事の際には、行政主導の下で対応を進める必要がある。しかし、災害が発生してから行政と協議をしていたのでは、一番必要なタイミングに何もしないということになりかねない。そこで行政と事前に協議し、協定を締結することにした。

折衝を進めている最中に新型コロナ

ウイルス感染症が拡大。20年4月には長崎のクルーズ船内で新型コロナウイルス感染が発生した。その際、拡大防止への対応として、日本政府や長崎県などからコンテナホテルの出動要請を受け、千葉県・栃木県のホテル50室が出動。これがレスキューホテルの初出動となり、多くの自治体の注目を集めた。その後PCR検査センター、医療スタッフの休憩場所などとしての活用のために、複数の自治体から出動要請を受け、対応した。これと併行する形で協定を締結する自治体が増加。21年6月1日現在、55の自治体と協定を締結するに至っている。「21年3月には、国土交通省関東地方整備局とも協定を締結しました」（同氏）。

レスキューホテルは21年6月1日現在、6県、25拠点、822室を展開しており、21年中には32拠点、1067室を達成する見込みで、北海道を除く46都府県への出動体制が整う予定だ。

積雪対応をクリアし

どこへでも24時間以内に

レスキューホテルとして出動要請が

あった際に速やかな出動を実現するために、同社では、ドミナント方式（一定地域内に集中出店する方式）で拠点を増やすと共に、コンテナ建築物（建築型）に加え、車両タイプのコンテナ（車両型）も導入した。これは、建築物ではなく車両を活用した客室で、トレーラーヘッドで牽引して出動でき、設置場所の微調整も人力でできる。「建築型、車両型、それぞれ一長一短があります。その土地の市場、土地オーナーの状況などにより、どちらのタイプで運営していくか決定しています」（同氏）。

沖縄へも進出を果たし、幅広く出動できる体制が整いつつある同社の次の課題は、北海道・東北への出店だという。ユニット建築物は天面がフラットなため、積雪時の対応を整えてから出店を進める意向だ。

「東北地方にも出動できるようにしています。要請から24時間以内に移動させるという目標の達成に向けては、全都道府県に出店を実現するのがベスト。早期に課題を解決し、全国展開を実現させたい」（同氏）。