

# 宿泊施設の新たなルールがスタートします

## 「京都市宿泊施設の建築等に係る地域との調和のための手続要綱」

令和3年4月1日以降に建築確認申請（建築確認申請が不要な場合は、工事着手）を行うものは、「京都市宿泊施設の建築等に係る地域との調和のための手続要綱」に基づく手続（構想段階における周知、説明）が必要です。

※ 3月31日までに、まちづくり条例の開発構想の届出、中高層条例の標識設置の届出、旅館業施設建築等指導要綱の標識設置の報告、旅館業条例の標識設置の報告を行っているものは除きます。

新たに宿泊施設を新設する場合は、地域と調和した宿泊施設となるよう、計画を進めましょう。

### 意義・目的

- より早い段階で、地域住民と事業者が顔合せを行い、良好な関係を構築
- 周辺の住環境に配慮した建築計画により、建築紛争を未然に防止
- 地域のまちづくり方針等の事前把握により、地域と調和した計画を実現



### 対象となる宿泊施設・行為

【対象となる宿泊施設】旅館業法に基づく宿泊施設（旅館・ホテル、簡易宿所）

【対象となる行為】宿泊施設の建築（新築、増築、改築、移転）

宿泊施設への用途の変更（建築確認申請が不要なものを含みます。）

※ 次の場合は、本制度の対象外です。

- ・ 住宅宿泊事業法に基づく届出住宅
- ・ 既存の宿泊施設の事業者の変更などで、建築行為を伴わないもの
- ・ 既存の宿泊施設で、増築部分が、変更後の延床面積の2分の1未満、かつ、50㎡以下のもの
- ・ 既存の宿泊施設を含む複合施設で、宿泊施設以外の部分を用途変更して宿泊施設を増床する場合で一定規模以下のもの
- ・ その他、応急仮設建築物 など（詳しくは窓口までご相談ください。）

### 対象区域

市内の市街化区域全域が対象です。

「宿泊施設対策重点区域」、「地域まちづくり協議区域」では手続が異なります。

※ 建築基準法において、宿泊施設の立地について制限がある地域（住居専用地域、工業地域、工業専用地域）は除きます。

宿泊施設対策重点区域	概ね北大路通、東大路通、西大路通、十条通の各沿道から、外側25mのライン（右図の太線）に囲まれた地区
地域まちづくり協議区域	地域まちづくり方針（建築協定など）がある地域で、地域まちづくり組織からの意向により指定（令和3年3月頃から随時指定予定）



## 手続の内容・流れ（構想段階）

### まずは、市と事前協議



宿泊施設の建築等をしようとする場合、事業者は、京都市と協議を行っていただきます。  
宿泊施設を計画するにあたって必要となる周辺への配慮事項に対する措置や地域への貢献事項を提示いただくとともに、地域の特徴等を共有します。

配慮事項の例：観望及び騒音等への配慮、宿泊客のマナー向上、交通安全対策 など  
貢献事項の例：町内会への加入、災害時の避難場所としての提供、周辺観光スポットの案内 など



### 構想段階に標識設置



事業者は、計画敷地の見やすい場所に、構想の概要を記載した標識を設置していただきます。

標識は、**構想段階**の時期で、次の日より前に、設置してください。

- ・ 建築確認申請の90日前の日
- ・ 建築確認申請が不要な計画は、旅館業法に基づく営業許可申請の50日前の日

※ まちづくり条例, 中高層条例, 旅館業施設建築等指導要綱, 旅館業条例の対象となる場合は、当該標識様式を参考とすることが可能です。



**構想段階**: 建物の構造、設備等や、営業形態等について概略的なイメージを形づくる段階で、建築確認申請等の設計等に着手する前の段階

### 地域住民等へ説明

事業者は、**近隣住民**等へ宿泊施設の概要について、誠意を持って丁寧に説明を行っていただきます。

宿泊施設対策重点区域	地域まちづくり協議区域	左記以外の区域
近隣住民, 町内会, 商店会	近隣住民, 町内会, 商店会, 地域まちづくり組織	近隣住民, 町内会, 商店会 (求めがあった場合)



**近隣住民**: 計画敷地境界から15mの範囲の土地・建物の所有者, 占有者

### 市へ報告



標識の設置後、事業者は、住民への説明状況等について、京都市に報告を行っていただきます。

本制度のほかにも、事前説明の手続が必要となる場合があります。

要綱の概要はこちらでご覧いただけます。  
(各様式のダウンロードもこちらから)

【お問合せ・窓口】 京都市都市計画局建築指導部建築指導課  
京都市役所分庁舎2階（6番窓口） TEL:075-222-3620  
受付時間 午前8時45分～11時30分、午後1時～3時

