

要望事項 (優先順位 1)

宿泊施設等の建築に関する景観基準の柔軟な運用と事業者への指導

要 旨

現在、京都市内では民泊等の宿泊施設の建築が数多く進むとともに、当学区の住宅密集地内でも建築が進められており、建設時のトラブルや住環境の悪化等、様々な問題が発生しています。

中高層建築物や不特定多数の人々が利用する建築物が建築される場合、「京都市中高層建築物等の建築に係る住環境の保全及び形成に関する条例」に基づき、事業者は近隣住民等に建築計画の概要説明が必要となります。当学区内においても本条例に基づき設計図等による説明が実施されていますが、実際、建築されてからでないわからない問題が多くあります。

例えば、屋根については、京の景観ガイドラインに基づき地区ごとに基準があり勾配屋根や軒の出幅等が定められていますが、これを確保したため雨どいが隣地に越境したり、雨水が隣地に流れ込む事例がありました（説明時の図面には記載がありませんでした）。越境については、地域で何とか解決しましたが、境界ギリギリであったことから屋根のセットバックを申し入れ続けましたが、事業者は景観基準を遵守しなければいけないの一点張りで、結局解決には至りませんでした。

景観基準は京都の景観を守るために必要な制度であることはわかりませんが、これにより地域住民の住環境を悪化させているのは本末転倒です。

市には、状況に応じて隣地側（側面）の勾配屋根を省略可能とするなど、景観基準の柔軟な運用を求めるとともに、すでに柔軟な運用が可能な場合は、事業者に指導を徹底するなど、住環境の保全に向け事業者と地域の協議が円滑に進むよう要望します。

**回 答
(都市計画局)**

京都市では、京都の優れた景観を守り、育て、未来に引き継いでいくため、建築物の高さとデザイン、屋外広告物の規制等を見直した「新景観政策」を実施しています。建築物等のデザイン基準につきましては、都市計画や景観計画で地域ごとにきめ細かく定めており、その手引書として規制等をわかりやすく示した「京の景観ガイドライン」において解説しております。建築計画をされる敷地が狭小の場合など、状況によっては、軒やけらばの出の緩和措置があるなど、基準の運用につきましても、上記ガイドラインで解説しております。

個別の建築計画につきましては、構造計画、防災計画などと同様に、雨水排水などの計画は敷地内で完結することが基本です。そのうえで、景観に関する基準やガイドラインをベースにしながら、より良好な景観の形成に支障がない計画となるよう事業者等への指導をしてまいります。