

上質宿泊施設候補の選定について

京都市では、地域の魅力を活かした宿泊施設を開業しようとする事業者の皆様等から相談を受け、計画検討の初期段階から地域住民と事業者を橋渡しし、地域住民の生活との調和を前提として、地域の活性化等に寄与するとともに、そこでしか味わえない奥深い京都の魅力が体験できる、より良い宿泊施設計画となるよう支援する「上質宿泊施設誘致制度」を推進しています。

この度、同制度に基づき、上質宿泊施設計画者から上質宿泊施設計画書の提出があったため、本市において、外部有識者の意見を聴取しつつ、計画書の内容を確認し、下記のとおり、上質宿泊施設候補として選定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1 上質宿泊施設計画者名

株式会社ホテルニューアワジ（代表取締役社長 木下 学）
（計画名：「旧鳴滝寮」宿泊施設計画）

2 建築計画等の概要（詳細別紙）

- (1) 所在地 京都市右京区宇多野御屋敷町 14
- (2) 敷地面積 3,158.00 m²
- (3) 建築面積 794.88 m²
- (4) 延床面積 1,253.42 m²
- (5) 建物高さ 10.233m
- (6) 構造・規模 木造，地上2階
- (7) 客室数 10室（最低面積 56.28 m²，最高面積 138.20 m²）
- (8) 付帯設備 レストラン，バー，茶室 等
- (9) 主な都市計画上の条件等

用途地域	第一種低層住居専用地域(過半)／第一種住居地域		
高度地区	10m高度地区／12m第二種高度地区		
建ぺい率	30％／40％ (風致地区条例による)	容積率	80％／200％
その他	風致地区（第二種地域，第五種地域）， 眺望景観保全地域（近景・遠景デザイン保全区域）， 宅地造成工事規制区域，屋外広告物規制区域		

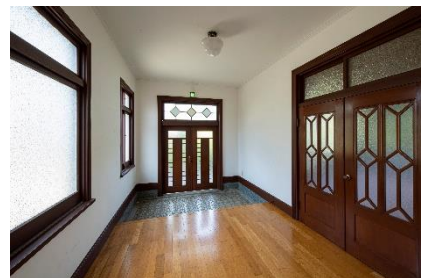
【位置図】



【「旧鳴滝寮」の外観】



【「旧鳴滝寮」の内観】



3 「上質宿泊施設候補選定のための有識者会議」による意見概要

「上質宿泊施設誘致制度要綱」では、上質宿泊施設計画者から計画書の提出があった場合、本市が上質宿泊施設計画に期待する事項（地域・周辺との調和や京都経済活性化など約30事項）について外部有識者の御意見を聴取しつつ、本市において、上質宿泊施設として適当であるかどうかを総合的に判断することとしています。

本計画について、令和3年12月21日に有識者会議を開催し、御意見を聴取した結果、以下のように御講評いただきました。

【令和3年12月21日：有識者会議講評】

(1) はじめに

- 計画地が所在する右京区宇多野・鳴滝地域は、平安時代から山稜の地とされ、明治初めに宇多野村として多くの文化人や経済人が住まう格調高い住宅地とされた。1939年に京都電燈重役の邸宅として建築された「旧鳴滝寮」は、この時代の宇多野を象徴する建物で、今では市内でも数少ない昭和初期の大規模邸宅建築として、京都市の「京都を彩る建物や庭園」に選定されている。
- 「旧鳴滝寮」は、戦後長らく、京都市交通局の保養所として使用されたが、2015年に民間に売却された後は、所有者が変遷し、当時の建築物や庭園が滅失する恐れが生じた。この計画は、貴重な歴史的建築物を良好な状態で維持・継承するための保存・活用計画を立て、敷地の過半を占める第一種低層住居専用地域に相応しい上質な宿泊施設として、文化的価値を保護するものである。

(2) 周辺住民との合意形成状況について

- 事業者は、今回の計画について、周辺住民の理解を得るため、協議を続けてきた。旧鳴滝寮は、もともと地域に親しまれた建築物で、長年保養所として使用された経緯もあり、周辺住民から宿泊施設（ホテル）への特段の意見はなかった。一方、計画地前の交差点の安全性が地域にとって長年の課題で、ホテル開業で交差点への交通負荷が増大することに、周辺住民の懸念があった。そこで、事業者は所轄警察署等に相談しつつ、周辺住民と改善に向けた協議を重ね、計画についての最終的な理解を得た。

(3) 計画内容への評価

- 事業者は、「旧鳴滝寮」の歴史的・文化的価値と宇多野・鳴滝地域の格調を十分理解した上で、良好に保存された建築物と庭園が堪能できる上質な宿泊空間として整備することを計画している。また、事業者は岡山県津山市において、重要文化財に指定された造酒屋であった町家を宿泊施設として運営する実績を有している。この計画でも、国の有形文化財登録を視野に再生する計画で、地域住民や市民が守り育てた建築物や庭園を、良好な状態で未来に維持・継承しようとしている。
- また、周辺住民から懸念が示された交差点の安全性の問題については、事業者は「上質宿泊施設誘致制度」の趣旨を理解し、敷地外駐車場の確保による交差点の負荷軽減や、敷地の一部提供による公共の歩行空間の整備等、具体的な提案を示し、その姿勢と計画内容は、観光の力が地域課題の解決に貢献する好事例になり得るものと評価できる。

(4) むすびに

- 本計画は、「上質宿泊施設誘致制度」における「地域資源活用タイプ（歴史的建築物タイプ）」として計画されたものであり、京都市が市内に立地する宿泊施設に求める、多様で魅力ある施設の拡充に資するものと評価できる。本計画を好事例として、特色ある上質な宿泊施設が多様性を有することにより、観光による伝統文化や文化財の維持・継承が促進され、京都市の都市格がより一層向上することを期待する。

4 選定理由

本市において、上質宿泊施設計画書の内容を総合的に確認したところ、有識者会議で講評いただいた、貴重な歴史的建築物を維持・継承するための保存活用や、周辺住民との合意形成状況などに係る評価に加え、その他の事項についても、以下のとおり、評価することができます。

その結果、本計画は、地域資源を活用した上質なサービスを提供する宿泊施設であると認められ、本市が市内に立地する宿泊施設に求める、多様で魅力ある施設の拡充に資するものと評価できるため、上質宿泊施設候補として選定いたします。

主な評価内容

- 既存建築物の景観的・文化的価値への影響を勘案し、増築棟を必要最低限の規模としているほか、近隣の住宅地のプライバシーや、騒音・振動、臭気等にも配慮した対策を講じるなど、周辺地域に調和した計画となっている。
- 伝統産業製品をはじめとした市内製品の活用や、各種サービスにおける市内事業者との積極的な連携が計画されているほか、雇用創出にも資する計画となっており、広く京都経済への貢献が期待される。
- 長期滞在が可能な客室空間や付帯設備が用意されているほか、和の文化や地域の魅力を活かした文化プログラムが提供されるなど、滞在型の宿泊観光の促進に資する上質な宿泊サービスが計画されている。
- 計画者は、新型コロナウイルス感染症の影響下においても、法人グループ全体で安定的な経営を維持しているため、本計画の運営で不測の事態が生じた場合においても、事業継続が可能であると見込まれる。

5 今後の予定

令和4年2月～	中高層条例に基づく手続き 公聴会に準じる周辺住民への説明 建築審査会 建築工事（約9箇月）
令和5年春頃	開業

【上質宿泊施設候補選定のための有識者会議委員】

(五十音順敬称略)

氏名	役職	
赤星 周平	公益社団法人京都市観光協会 事務局次長	
濱崎 加奈子	公益財団法人有斐斎弘道館 代表理事	
宗田 好史	京都府立大学文学部和食文化学科教授	◎
山田 陽子	公認会計士	
横山 健一郎	ホテルプロジェクトアドバイザー	○

◎：座長 ○副座長

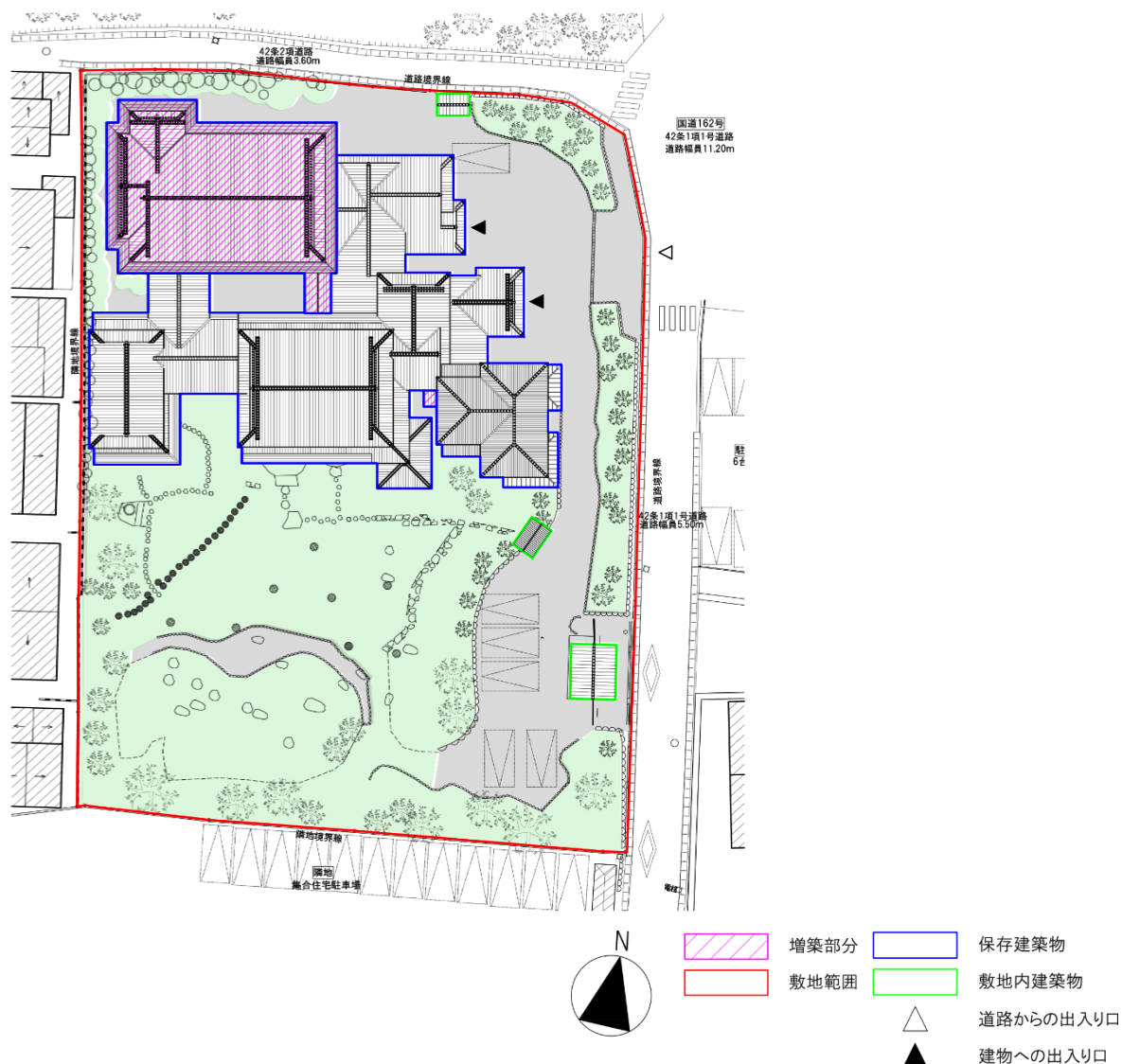
(参考) 「旧鳴滝寮」 宿泊施設計画」の概要について

※ 令和3年12月21日開催の有識者会議における「計画概要説明資料」のうち、非公開情報は除いています。

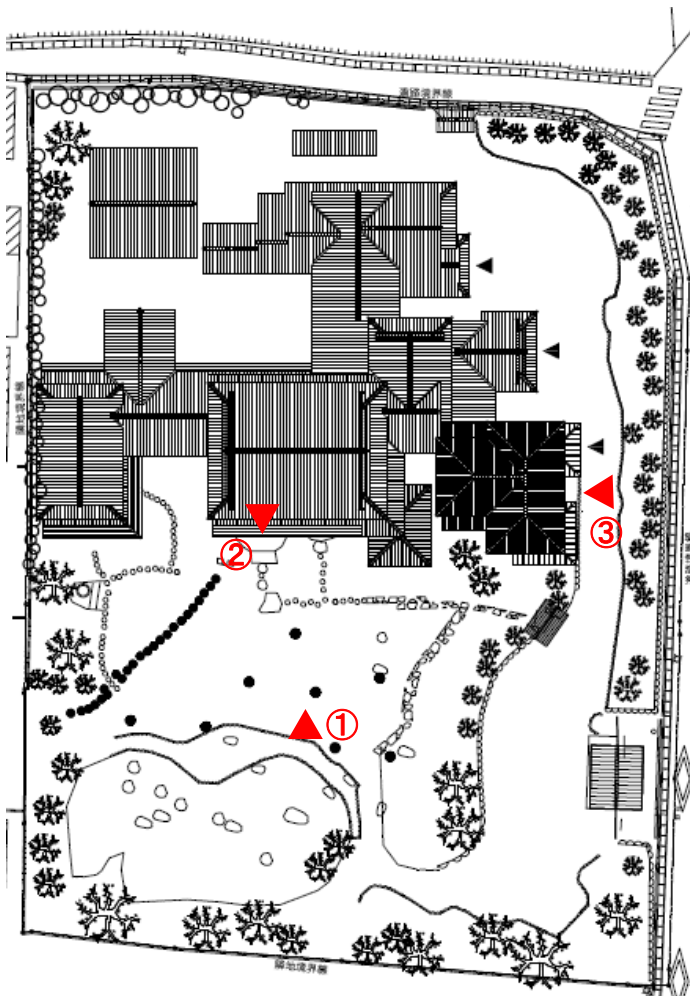
1 「旧鳴滝寮」について

- 昭和14年に、京都電燈の重役を務めた大渡光蔵氏の邸宅として建築され、福王子の近衛家陽明文庫の「虎山荘」（同19年築，国登録有形文化財）や、双ヶ岡北麓の「旧邸御室」（同12年築，国登録有形文化財）と同地域，同時代に建築された邸宅建築であり，宇多野，鳴滝地域の格調高い地域性の一角を担ってきた。
- 書院造の和館，数寄屋風の離れ，アール・デコ風の洋館が見事に調和しており，広大な庭も含め，市内でも数少ない昭和初期の大規模邸宅建築で，京都市の「京都を彩る建物や庭園」にも選定されている。
- 戦後，京都市が譲り受け，交通局の厚生施設として利用されたのち，平成27年に民間事業者へ売却されてからは，様々な活用が検討された。しかし，事業実現には至らず，建物の滅失の可能性もある中，株ホテルニューアワジが，令和元年に土地及び建物を所有し，上質な宿泊施設として再整備することを計画している。

<配置図>



<建築物（外部）及び庭園の特徴>



①南側外観

邸宅建築としての外観意匠を良好な状態で維持保全。明治期の和洋併置式の構成を踏襲



②2階から望む庭園

芝生が広がる近代的な庭園と枯山水とをアレンジした独特の構成



③洋館外観

スペイン瓦やアーチ窓など、昭和初期に流行したスパニッシュ風の外観意匠

<建築物（内部）の特徴>



1階主座敷

床柱に北山絞り丸太等を使用し、書院造を基調とする。



1階離れ

網代天井、皮付き床柱など、数寄屋建築の意匠が色濃く表現されている。



1階洋館玄関

幾何学的な模様ガラスやタイルを用いたアール・デコ風の意匠



1階取次

主玄関前に設けられ、華やかな襖絵や格天井など、意匠性が高い空間



1階茶室

網代天井や竹の床柱などで構成された特徴的な空間



2階主座敷

1階とは間取りが異なり、4室を襖で区切り、広さの異なる室で構成

2 地域の魅力を活用したコンセプト

(1) 歴史的建築物の再生

- 地域の皆様に親しまれ、上質な文化的風土に育まれてきた「鳴滝寮」を再生するに当たっては、敷地北西部に必要最小限の増築を行うとともに、意匠性の高い外観・内観は保存を基本としながら、傷んだ箇所への復元を行う。
- 「国登録有形文化財への登録」を視野に再生事業を進める予定で、文化財登録を受けることによって、宿泊施設としても付加価値が加わるとともに、良好な状態での保全継承が可能となり、地域に対しても貢献することを目指す。

(2) 上質な宿泊施設として

- 「鳴滝寮」は「清水小路 坂のホテル京都」の別邸として位置づけ、ニューアワジグループの顧客向けの迎賓施設として運営するほか、ゆとりある中高年の国内客や、京都の奥深い魅力に関心の高い外国人客にも御案内する。
- 「鳴滝寮」を時間のゆるす限り長く滞在していただけるような宿泊空間に整え直し、お客様に、良く保存された昭和初期の歴史的建造物と庭園を余すことなく楽しんでいただける贅沢な宿泊サービスを提供する。
- グループの本拠地・淡路島は、古代から皇室・朝廷に海水産物等の食材を納めた「御食国」として、多くの食材に恵まれている。皇室ともゆかりの深いこの地で、京都や淡路島の豊富な食材を活用した至高の食をお楽しみいただく。
- このような上質な宿泊サービスの提供を通じて、この歴史的建築物の価値と魅力を広く啓蒙し、半永久的な保全・継承につなげていく。

3 長期事業計画

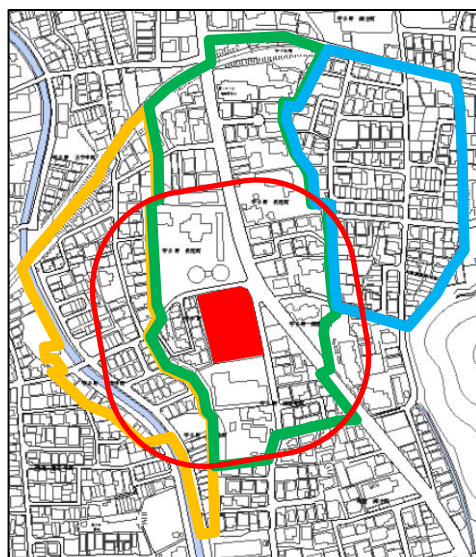
- ホテルニューアワジグループは、現在、淡路島を中心に神戸・京都・津山で、17のホテル・旅館を運営しており、経営危機に陥った宿泊施設や歴史的建築物を再生させる実績を持っている。
- 再生に当たっては、グループの画一的な手法ではなく、「上質」と「地域密着」をコンセプトに、その地域の資源を活用する手法を採用している。
- 当ホテルの運営に当たっても、グループの持つノウハウや資金力を最大限活かし、地域の宝である「鳴滝寮」を半永久的に継続運営し、歴史的建築物の保全・継承にもつなげていく。

4 周辺住民との合意形成の状況について

(1) 周辺住民

計画区域の土地の境界線からの水平距離が100メートル以内を目安に市と住民組織が協議のうえ、決定する区域に居住し、又は周辺区域に存する事務所若しくは事業所に勤務する者。

上質宿泊施設計画の説明、合意形成の対象となる住民。戸数：437軒



(2) 周辺住民との合意形成の状況

- 令和2年9月以降、宇多野学区の自治会連合会及び計画地から100メートル範囲の町内会（宇多野御池町、宇多野南部、宇多野法安寺町の3町内会）と相談のうえ、周辺住民の範囲を設定し、協議及び意見調整を開始した。
- 令和2年12月に開催した住民説明会では、建築計画について特段の御意見はなかったものの、ホテルの整備に合わせて、信号機を設置するなど、地域の課題である交差点の安全性向上（※）を図ってほしいとの要望が出された。
- 事業者において、警察署等と協議を行ったところ、信号機の設定は困難であったため、国道と東側道路の合流部分に、ゼブラゾーンとコーンポールを新たに設置する交差点の改善案を検討し、令和3年3月に、周辺住民の皆様（437軒）にニュースレターを配布のうえ提案し、意見の照会を行った。
- 意見照会において、計画地南側の住民の方から、改善案に対する御懸念が示されたことから、令和3年6月に南側住民を対象にした説明会を開催した。
- 説明会での御意見を踏まえ、更なる交差点の改善案（P10）を検討し、令和3年10月に、周辺住民の皆様（437軒）にニュースレターにて意見照会を行ったところ、特段の御意見は寄せられなかった。

※ 交差点の安全性向上

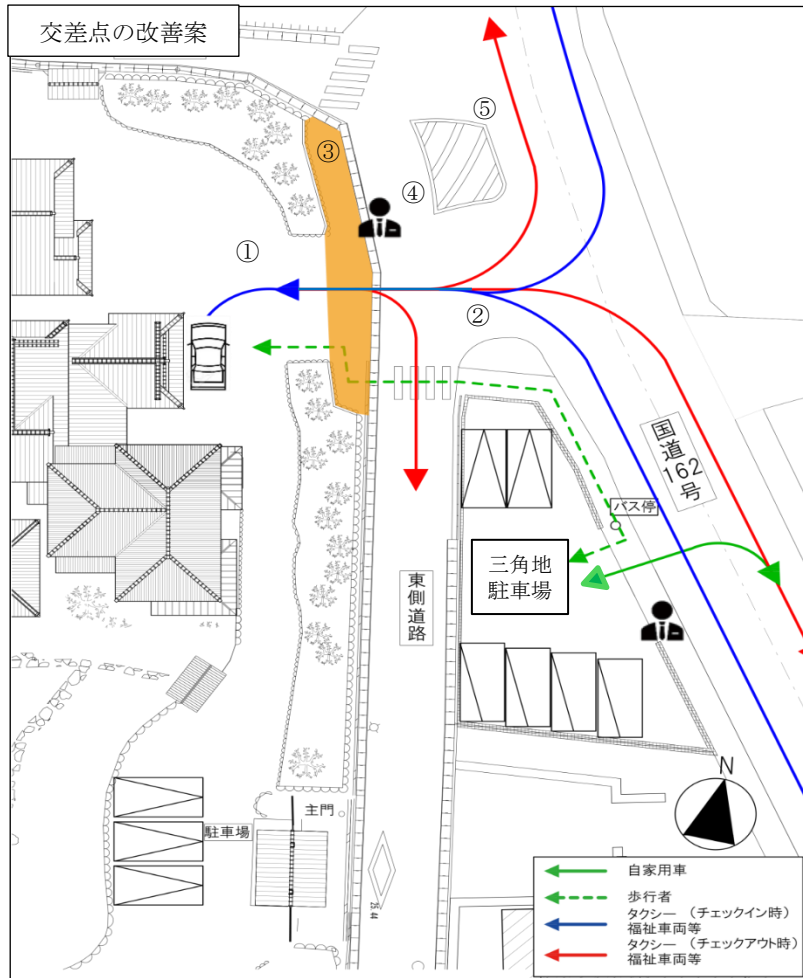
計画地前面の交差点は、複雑な五差路の形状をしており、信号機も設置されていないため、車両が錯綜し、児童をはじめとする歩行者の安全性が地域の課題となっている。

5 地域課題への貢献

本計画では、地域の課題となっている交差点に、新たにホテルの出入口を設ける計画となっているため、事業者において、周辺住民の皆様との協議を重ねたうえで、以下のような交差点の改善案が作成され、意見の調整が図られた。

【改善に当たっての考え方】

- 一般客の車両は、原則、国道沿いに確保した敷地外駐車場を利用し、敷地内に入る車両はタクシー等のみと最低限にすることにより、交差点への影響を軽減する。
- 東側道路を通学路として利用する宇多野小学校児童等、歩行者の安全に配慮する。
- 住民の道路の利用状況を把握し、利便性の低下や渋滞の悪化を招かないよう配慮する。



①出入口の位置

- 交差点のゼブラゾーンと敷地外駐車場の間から、安全に進入できる位置とする。

②車両の動線

- 一般客の車両は、原則、敷地外駐車場を利用。敷地内に入る車両はタクシー等のみとする。
- 国道の渋滞時は、東側道路への退場を厳守し、渋滞を悪化させないように配慮する。

③歩行空間の整備

- 出入口を道路境界からセットバックし、敷地内に歩行空間を確保する。

④スタッフの配置

- 宿泊客の来訪時間を事前把握し、車両が入場する際は、スタッフがしっかりと誘導する。

⑤その他安全対策 ※ 今後の警察署等との協議により、変更の可能性あり。

- 車両の合流が安全に行われるよう、三角形のゼブラゾーンを四角形状に変更する。

6 地域・周辺との調和

(1) 町並みに対する配慮

- 北西部の増築棟は、既存建築物の景観的・文化的価値に極力影響を与えないよう、必要最小限の客室を補う計画とする。
- 増築棟は階高を極力低く抑えることにより、全体の建物ボリュームを抑え、入母屋屋根・日本瓦を採用し、既存棟と調和のとれたデザインとする。

(2) プライバシーに対する配慮

- 西側隣地とは、風致地区条例に規定する2倍の後退距離(3.0m)を確保する。
- 西側隣地側の開口部は地窓のみとし、植栽や目隠し塀を設置する。

(3) 圧迫感や長大感に対する配慮

- 下屋を設け壁面を分節することにより、長大感の低減を図る。
- 既存棟と増築棟の間に空間を設け、視線の抜けを確保する。
- 北側の2階部分をセットバックさせ、道路からの視界の広がり確保する。

(4) 騒音・振動に対する配慮

- 設備機器は、低騒音・低振動型の機器を想定し、隣地から離隔距離を取った位置に設置するとともに、防振架台への設置等についても検討する。
- 建物の床・壁には、音や振動を遮断する材料を採用する。

(5) 排熱に対する配慮

- 排熱が出る設備機器は、隣地から離隔距離を取った位置に設置し、植栽や風向板を設けることにより、直接敷地外へ熱風が流出することを防ぐ。

(6) 臭気に対する配慮

- 臭気源となる調理室、浴室及びごみ置き場は、隣地から離隔距離を取った位置に計画し、近隣に向かないような排気ルートとする。
- 調理室の排気は、脱臭装置を設けて臭気対策を行う。

7 京都経済の活性化（主なもの）

(1) 市内産食材や産品、サービスの利用

レストランでの食材や、お土産物として利用される食品等について、様々な市内事業者から調達する計画となっているほか、リネンや清掃等のサービスにおいても、市内事業者と取引する。

(2) 雇用の創出・安定化

全体で数十人規模の従業員体制とし、正規・非正規従業員とも、基本的に地元での新規雇用を予定している。

(3) 市内産木材・竹の利用

既存棟・増築棟において、客室意匠として北山杉を利用する。

(4) 伝統産業製品の利用

名称と利用箇所
黒谷和紙（施設各所の装飾障子）
京焼・清水焼（施設各所の什器・装飾）
茶筒（客室・茶室等の什器）
京扇子（客室・リビング等の装飾）
京うちわ（リビング等の装飾）
京銘竹（客室等の装飾）
台杉（北山杉）（庭園の装飾）
和蠟燭（庭園等の装飾）

8 サービスの内容

- 京都の歴史文化・観光・グルメ等を熟知したコンシェルジュを配置
- 社員自らが探索し「地域マップ」を作成し、地域の隠れた名所をゲストに御紹介
- 従業員の誰もが上質なサービスを提供できるよう「マルチタスク制」を導入
- 「清水小路 坂のホテル京都」と一体的に、入客状況に合わせ効率的に人員を配置
- 季節に応じた文化プランや、炬付き個室を使用した茶道体験を実施

9 市の方針や施策に合致した取組

(自然・再生可能エネルギーの利用等)

- LED照明器具の設置、節水型機器の使用を始め、環境に配慮した設備を積極利用
- ビュッフェ形式ではなく、個別での食事提供とするなど、フードロスを抑制
- 施設内で使用するワンウェイプラスチック（ストロー等）の使用を抑制
- 庭園の維持・管理で発生する剪定枝や刈草等をリサイクル利用

(防災)

- 右京消防署と連携を密にした防災訓練やAED研修等の取組を実施
- 災害時に、施設及び敷地を地域住民に開放し、一時避難スペースとして活用

(バリアフリー、福祉)

- 木製の車椅子や風呂専用椅子、貸出用杖、手すり等を配置