

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

Shangri-La Kyoto Niijojo 特定目的会社（取締役 福永 隆明）

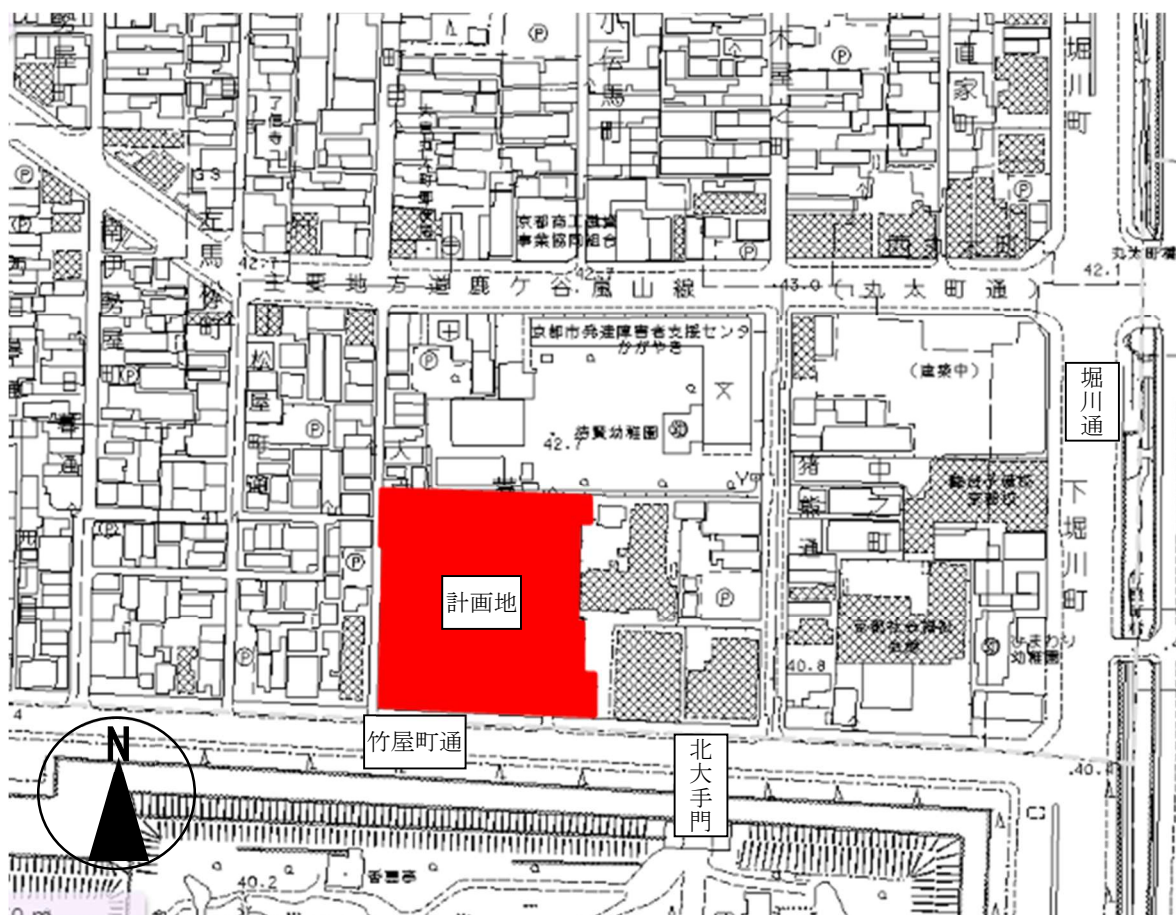
（計画名：（仮称）シャングリ・ラ ホテル 京都二条城計画）

2 建築計画等の概要 （詳細別紙）

- (1) 所在地 京都市上京区竹屋町通大宮東入藁屋町 536 番 71 他
- (2) 敷地面積 5,838.12 m²
- (3) 建築面積 3,438.6 m²
- (4) 延床面積 11,919.9 m²
- (5) 建物高さ 14.995m
- (6) 構造・規模 鉄筋コンクリート造，地上 4 階 地下 1 階
- (7) 客室数 77 室（最低面積 50 m²，最高面積 202 m²）
- (8) 付帯設備 レストラン，バー，フィットネスルーム，スパ，プール，共同浴場
- (9) 主な都市計画上の条件等

用途地域	第一種住居地域		
高度地区	15m 第 2 種高度地区		
建ぺい率	60%	容積率	200%
その他	歴史遺産型美観地区 眺望景観保全地域（近景・遠景デザイン保全区域，事前協議区域） 屋外広告物規制区域（歴史遺産型第 2 種地域）		

【位置図】



【外観パース】



北側から



南側から



南東側から



南西側から

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4年1月25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4年1月25日：有識者会議講評】

(1) はじめに

- 計画地は、世界文化遺産「古都京都の文化財」（1994年登録）の構成資産「元離宮二条城」（国宝二の丸御殿、特別史跡二の丸庭園を含む）の緩衝地帯に位置し、京都市市街地景観整備条例では、歴史遺産型美観地区に指定されている。その定める景観デザイン基準を尊重し、世界遺産への影響を考慮するとともに、神泉苑や二条陣屋等の周辺の歴史的資産を保全し、良好な都市景観を形成することが求められる。
- また、計画地は、第一種住居地域に指定され、計画地周辺には低層の住宅や中層のマンションが立ち並んでいる。そのため、住民と協議しつつ周辺の住環境に十分配慮し、地域と調和する計画を検討する必要がある。
- さらに、計画地北側の西陣は織物産地で、その関連する企業や従業員が多く住み、京町家が多く残っている。

(2) 周辺住民との合意形成状況について

- 事業者は、2020年（令和2年）9月から待賢学区と出学区の住民福祉連合協議会との協議を始め、その上で、近隣町内や周辺住民との意見交換を重ねてきた。意見交換の中で、周辺住民から住環境への影響等に係る意見があったが、それらに対して、改善案の提示を行うなど、丁寧な対応を行ってきた。
- 特に、この地域では災害時における住民の避難場所が十分でないことが課題となっていたことから、地域からの要望を受け、事業者が一時避難場所の提供、断水時における井戸水の提供、防火水槽の設置などの住民への協力を行うこととなった。
- こうした協議を経て、事業者は2021年（令和3年）10月に周辺住民との最終的な合意形成に向けた説明会を開催した。その後、計画変更が必要となる住民意見はなく、計画に対する周辺住民の理解が十分得られていると考えられる。

(3) 計画内容への評価

- この宿泊事業を経営するホテル会社は、アジアを中心に世界76ヶ所で104のホテルを経営し、ラサやペナンはじめ各地の世界遺産近くで、特に上質な宿泊施設を運営することで知られる。この計画においても、世界遺産二条城の文化芸術的価値を始め、周辺の魅力を堪能できる機会を提供し、京都の優れたものづくり文化に触れる上質な体験を宿泊客に提供することが期待される。実際、地域産品の積極的な活用、国内外への販路開拓への協力など、様々な取組を提案している。

- これらの取組により、知的好奇心が旺盛で、文化的価値や上質なサービスを求め、これに対価を支払う世界有数の顧客が集まることが期待される。ホテルの上質なホスピタリティーを通じて、西陣織など地域産業の経済効果が図られ、地域の歴史・文化の継承・発展への好影響が期待できる。
- 加えて、災害対応への協力をはじめ、地域の安心安全の向上や住環境の改善に向けた取組が計画に盛り込まれており、地域社会の一員として、地域課題の解決に貢献するという姿勢も示されている。
- また、本計画では、事業者と設計者が「事前協議（景観デザインレビュー）制度」の歴史的景観アドバイザーと協議し、「京都市優良デザイン促進制度」による専門家のアドバイスを受け、建物の見え方の検証を行うとともに、世界遺産二条城とその周辺の景観に配慮したデザインを意識することにより、地域と調和したデザインとなるよう検討されている。

(4) むすびに

- この計画を進める事業者が、京都の観光文化の発展に大いに貢献するとともに、選定後も引き続き周辺住民との対話を継続し、地域に根付いた対応が行われることを期待する。また、事業者の持つ高度なノウハウや国際的なブランド力を生かして京都の魅力を国内外に発信することにより、本計画が京都の奥深い歴史や文化の継承・発展に寄与する好事例となり、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、宿泊サービスの提供を通じた地域産業の活性化や、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

- スイートルームをはじめとした余裕のある客室空間と、スパやプールなどの充実した付帯設備が計画されており、滞在型宿泊観光にふさわしい文化体験や上質な宿泊サービスが計画されている。
- 市内産品の積極的な活用に加え、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。

【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)「(仮称) シャングリ・ラ ホテル 京都二条城計画」の概要について

※ 令和4年1月25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 地域の魅力を活用したコンセプト

(1) 総合コンセプト

シャングリ・ラ グループは海外に広い顧客基盤を持っており、シャングリ・ラ東京においては、茶道体験、歌舞伎・文楽等の観劇、神社仏閣巡りといった和の文化の探求・体験を求める知的好奇心旺盛なゲストを数多く迎えている。

このため、本計画では、世界遺産二条城に隣接する稀有な立地性や、かつて京都所司代や養蚕場であった土地の魅力的な来歴を大切にし、地域の皆様の御協力を頂きながら、世界各地のゲストの知的好奇心を掻き立て、地域との一体感を感じてもらえる特別な宿泊体験を提供し、そうしたホテル運営が、ひいては地域課題の解決や地域産業の活性化の一助となる、上質な宿泊施設を目指す。

(2) ハード面のコンセプト

世界遺産や周辺の住居等に配慮したデザインとし、地域との調和を図るとともに、日本の伝統に関心が高い海外のゲストに新たな宿泊体験を提供できるよう、計画地や周辺地域の奥深い歴史と、多彩な町並みを踏まえた建築とする。

(3) ソフト面のコンセプト

国内外からのゲストをお迎えし、世界遺産二条城やその周辺の魅力を、余すことなく堪能していただけるよう、多様な機会を提供するほか、施設の設え・宿泊サービスへの西陣織をはじめとする伝統産業製品の活用や、館内販売等を通して、ゲストに京都のものづくり文化に触れていただく機会を提供していく。

また、世界各地で高い評価を得ているシャングリ・ラの食（とりわけ中華料理）において、京都産食材と、当グループの料理へのこだわり・技術を高い次元で融合させ、宿泊客はもとより、地域の皆様にも楽しんでいただく。

2 長期事業計画

【事業実施予定年数：50年超】

以下のとおり、地域に根付いた宿泊事業を運営することにより、将来的には当ホテルが地域の宝の1つと認識いただけるようになることを目指す。

- 市民生活との調和、世界遺産との調和が図れた宿泊事業の展開
- 清掃活動、ボランティア活動、地域イベントへの参画等、地域コミュニティにおいて積極的な役割を担い、世代を超えた交流に貢献
- 地域課題の解決や地域産業の活性化につながる宿泊事業の展開

また、旅行の目的地としての京都の優位性は今後も継続すると考えられ、当グループの世界的なブランド力により、ゲストのニーズに見合う世界最高レベルの宿泊サービスを提供することで安定したホテル運営が可能である。

3 地域の魅力を活かしたサービスの提供と京都経済活性化に向けた取組

当グループは国際的なホテルブランドであることから、シャングリ・ラ東京において日本文化への関心が高い海外からのゲストを数多く迎え入れており、ゲストのニーズに対応するノウハウを有している。

本計画においては、ゲストの多くが、二条城の建築物、障壁画、庭園などの日本文化に触れることを目的にホテルに訪れると想定しており、こうしたゲストに対して、世界遺産二条城の魅力を余すことなく堪能していただけるような体験メニューを提供していく。

また、計画地が属する上京区は、日本の代表的な織物である西陣織産業をはじめ、高いデザイン力や技術力を持つ企業が多く集積しており、付加価値の高いものづくりの文化が息づいているまちである。さらに、計画地には、明治4年に養蚕場が開設され、西陣織の発展に寄与してきたという歴史がある。

現在、生活スタイルの変化等を背景に、こうした地域産業を取り巻く環境が厳しい状況にあることを踏まえ、シャングリ・ラのノウハウやネットワークを活かし、地域の事業者様の御協力をいただきながら、ゲストに京都のものづくり文化に触れていただく機会を提供することにより、西陣織をはじめとする地域産業の活性化に貢献する。

(1) サービスの内容（主なもの）

- 二条城の魅力を伝えるプレミアムなパッケージ作成を検討し提案する。
- 二条城 MICE プランのコーディネーター登録を目指す。登録されれば MICE イベントを誘致し、実行する。
- 二条城事務所が行っている二条城ウエディングについて、挙式に付随する会食、披露宴、宿泊等の企画案を提案する。
- 壁紙、ソファ等への西陣織製品を使用や館内での西陣織製品購入の仕組みの導入、工房体験等を行う。
- プライベート空間を利用した着物着付け体験や地域の事業者様との協業による衣装の貸出等を行う。
- 外部講師を招いての茶道、華道のイベント、和菓子作りやクッキング体験を企画する。
- レストランで京都の清酒を幅広く提供するほか、地域の事業者様との協業により酒蔵体験を提供する。
- コンシェルジュデスクを配置し、滞在中のゲストの細かいニーズに対応する。
- ロイヤルティプログラム会員に対しては、他の当グループホテルへの過去の滞在時のデータを活用し、好みの客室タイプの割り当て、食材の制限を事前に把握するなど、よりパーソナルなサービスを提供する。

(2) 伝統産業製品の利用

名称	利用箇所
西陣織	客室仕上げ材（床材・壁材・カーテン等，ホテルの内装材），共用部
京石工芸品	屋外庭園
京焼・清水焼	レストラン・客室内の食器として使用，ショップ・オンラインでの販売
京和傘	京和傘ゲストに貸出

(3) 市内産食材や産品，サービスの利用

レストラン及びケータリングサービスにおいて，京野菜，湯葉，京生麩をはじめとした市内産食材等を活用し，高品質な食事を提供するほか，国外へのシャングリ・ラホテルの和食部門への食材の輸出サポート，ホテル内で取り扱う商品やお菓子等の地域内での調達，商品の共同開発，オンラインによる販路開拓など，地域の事業者様と連携したサービス提供を行う。また，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。

(4) 雇用の創出・安定化

全体で約200名規模の従業員体制とし，非正規従業員は原則として地元採用を予定。正規従業員も積極的な地元採用に努める。

(5) 市内産木材・竹の利用

客室・廊下床下地材，客室和室障子戸に地産木材を使用する。

4 地域・周辺との調和

(1) 世界遺産二条城のバッファゾーンの保全

ア 事前協議制度や優良デザイン促進制度

本計画の検討に当たっては，事前協議（景観デザインレビュー）制度や優良デザイン促進制度により，地域特性に応じた優れたデザインを検討してきた。

「事前協議（景観デザインレビュー）制度」については，専門家からの助言等をいただき，令和3年7月9日に協議書が交付された。

また，「優良デザイン促進制度」は，令和3年8月16日に相談会を実施し，景観アドバイザーのアドバイスをいただいている。

計画に反映した主な内容としては，

- 京都所司代上屋敷の書院造りのスタイルを踏まえ，勾配屋根と庇による陰影を意識した形態とし，竹屋町通りに面して雁行配置することで，それらが連続し奥行のある景観を創り出すとともに，街路に面して広がりのある空間を確保する。
- 二条城の明るい色調の石垣や竹屋町通沿いの樹木との関係性や対比に配慮する。
- 外装や塀は土壁調の落ち着いたものとし，外部に欄干を回すなど，周辺の景

観に配慮したデザインとする。

- 敷地周辺の低層住宅街の良好な景観を保全するために、圧迫感の低減や壁面後退に努めるほか、夜間照明による影響についても考慮する。
 - 竹屋町通や大宮通から視認できる範囲に対して、積極的な緑化を施し、良好な景観形成を図る。また、植栽等の維持管理についても十分に検討する。
- 引き続き、この地にふさわしい景観デザインを目指し、取り組んでいく。

【主な変更点】



▲竹屋町通から見た塀（事前協議（景観デザインレビュー）制度時点）



植栽を追加



▲竹屋町通から見た塀（現在の計画案）

塀を落ち着いたデザインに変更

門を落ち着いたデザインに変更



▲竹屋町通から見た門
（事前協議（景観デザインレビュー）制度時点）



▲竹屋町通から見た門
（現在の計画案）

イ 景観保全のための諸制度

バッファゾーンにおいては、高度地区や美観地区などの都市計画制限によって保全することとされており、二条城においても同様に保全が図られてきた。

さらに、平成19年には、全国で初となる眺望景観に関する「眺望景観創生条例」が制定され、世界遺産の社寺境内等からの優れた眺望景観の保全、創出が図られた。二条城においても、その境内地が視点場に指定され、そこから視界にはいる境内地周辺の美しさを保全、創出するための基準が定められた。

また、平成30年には、世界遺産の社寺等とその周辺の建築計画等に対し、本市や専門家との事前協議を義務付ける「事前協議（景観デザインレビュー）制度」が創設された。

本計画敷地においては、15mの高さ規制、歴史遺産型美観地区、近景デザイン保全区域、遠景デザイン保全区域、事前協議区域に指定されており、これらの制度に従って進めることにより、世界遺産の普遍的価値を損なわないものとする。

【景観シミュレーション】

世界遺産二条城のバッファゾーンに位置する建築物として、幅広い視点から建築物の見え方について調査・検証を行った。



清流園から



北大手門から（境内）



二の丸御殿から



本丸御殿から

5 周辺住民との合意形成の状況について

(1) 周辺住民との合意形成の状況

- 令和2年9月以降、待賢住民福祉連合協議会及び出水住民福祉連合協議会との協議を開始した。また、計画地及び周辺住民の大部分が属する待賢学区については、待賢住民福祉連合協議会において、専門的にホテル計画の検討を行うための「対策チーム」が令和2年11月に設置され、対策チームとの協議を行ってきた。
- 両学区との協議を踏まえ、令和3年3月18日、19日、20日に待賢学区にお住いの住民の皆様及び出水学区にお住いのホテル計画地の近隣の皆様を対象に、ホテル計画の説明及び意見交換会を開催した（感染防止対策のため8回に分けて開催）。
- また、令和3年6月以降、計画地から100mを目安とした周辺住民の皆様を対象に、町内ごとにホテル計画の説明及び意見交換会を開催した（延べ9回）。
- これらの意見交換会においては、住民の皆様から、駐車スペースの確保、騒音・熱風・臭気対策、建物の圧迫感の軽減、プライバシー確保、交通対策、地域貢献などに関する御意見をいただき、計画への反映や改善案の御説明等を行った。
- また、令和3年10月に「対策チーム」から、災害時における避難者の受入等に協力してほしいとの御要望があり、協議及び検討の結果、周辺住民の皆様への一時避難場所の提供、断水時における井戸水の提供、防火水槽の設置などの協力を行うこととした。
- こうした協議や計画検討を重ねたうえで、令和3年10月に周辺住民の皆様との合意形成に向けた説明会を開催し、その後、周辺住民の皆様から、計画変更が必要となるような御意見は寄せられなかった。

(2) 周辺住民との意見調整を踏まえた主な対応

本計画については、待賢住民福祉連合協議会「対策チーム」及び、出水住民福祉連合協議会を窓口として、協議を行うとともに、周辺住民に対して、計画内容の説明を行い、頂いた意見に対応した計画となるよう調整してきた。

ア 圧迫感や長大感に対する配慮

- 北西棟3階を2室削減するとともに4階を中止する。
- 北東棟の客室部分を西側にセットバックするとともに4階を中止する。
- 南棟の2階を1室、3・4階を2室ずつ（計5室）削減し、雁行を4段から3段に変更する。
- 庇の一部を中止又は縮小する。

イ プライバシーに対する配慮

- 隣地に面する客室には植栽や目隠し壁等を設置する。
- 客室廊下のうち、隣地に面する箇所に設置する窓は中止又は腰下の明り取り程度とする。

ウ 騒音・振動等に対する配慮

- 設備機械は室内設置を基本とし、屋外設置する場合は、消音装置や防音壁を設置する等の対応を行い、近隣への影響を最小限にする。

- 比較的大きな音が発生する非常用発電機，排煙機は室内設置とするとともに，使用するのは非常時及び点検時のみとし，点検時は事前に周辺住民の皆様に連絡する。
- ボイラー室を地下に設置することにより，振動が敷地外に伝わる振動を最小限にする。
- 騒音や排気ガスの影響を考慮し，駐車場を南側中央に配置する。
- 騒音，振動，熱風の影響を考慮し，空調室外機や排煙機を建物の内側に配置する。

エ 臭気に対する配慮

- 厨房や喫煙室については屋上排気とするほか，和食レストランの排気については，排気口を敷地の内側に向け，近隣への影響を最小限にする。
- 生ゴミは冷房付きのゴミ庫へ保管し，臭気対策を徹底する。

オ 工事中の配慮及び交通対策

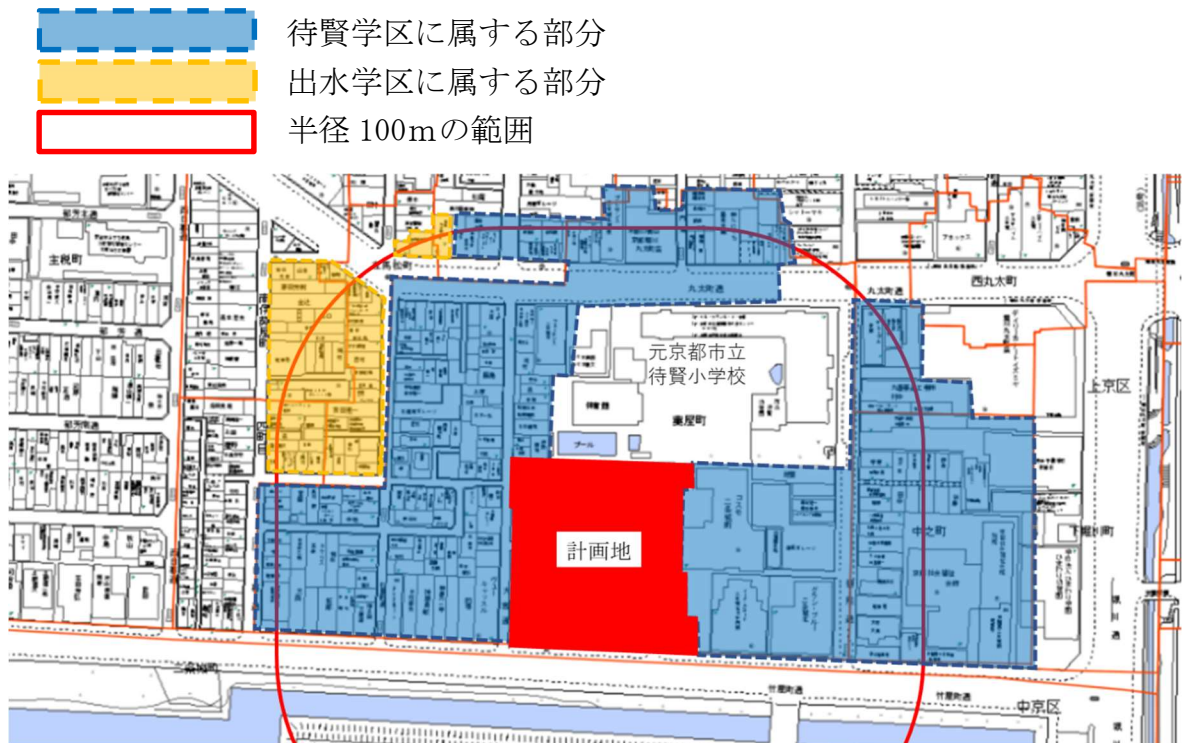
- 工事による騒音を抑えるため，重機については低騒音型の重機を使用するとともに，防音ネットを設置する等の対応を行う。
- 車両の進入ゲートには誘導員を配置し，通行者の安全を確保する。
- 竹屋町通や丸太町通等に工事車両やタクシーが滞留することのないよう，工事車両の入場時間のスケジュール管理を行い，敷地内での駐車を徹底するほか，客待ちタクシーは契約した会社のみとし，ホテル側にてタクシーの待機スペースの確保，待機台数のコントロールを行う。

カ その他

- 壁面材料は照り返しの起こりづらい土質系の材料を使用する。
- 太陽光パネルは防眩型のパネルを使用する。
- 工事中及び営業開始後における問合せや相談の窓口を設置し，地域の皆様の御意見を丁寧にお聴きし，適切に対応する。

【参考】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。



6 地域課題への貢献（主なもの）

- 災害時における地域住民の皆様に対する最大 250 名分の一時避難場所の提供、断水時における地域住民の皆様への井戸水の提供、ホテル敷地内への防火水槽の設置を行う。
- 地域の防犯対策として、ホテル周辺に外灯や監視カメラを設置する。
- 計画地に祀られているお地蔵様を南西側に移設し、休憩スペースを設け、ホテルにおいて維持管理を行う。
- 町内会の一員として、清掃活動、ボランティア活動、地域イベントへの参画や協力を行う。
- 周辺住民の皆様向けの見学会や、地域の子どもの対象とした職場体験、社会科見学を実施する。

7 市の方針や施策に合致した取組（主なもの）

(1) 防災

- 災害時における地域住民の皆様に対する最大 250 名分の一時避難場所の提供、断水時における地域住民の皆様への井戸水の提供、ホテル敷地内への防火水槽の設置を行う。【再掲】
- 災害用備蓄、及び非常用発電の設置による充電需要への対応、バイリンガルスタッフによる外国人への案内等により、混乱の緩和に積極的に貢献する。

(2) バリアフリー，福祉

- 客室の最低面積を 50 m²とし，障害のある方が利用しやすい客室とする。
- 館内のサイン表記，室内の案内書面，フロント電話対応をバイリンガル対応とする。

(3) 自然・再生可能エネルギーの利用等

- 京都市温暖化対策条例に基づき，再生可能エネルギー設備として，太陽光パネルを設置するほか，義務量を上回る市内産木材を利用する。
- 「CASBEE 京都」の高評価の取得に努める。
- 客室での飲料水をペットボトルではなく，再利用可能な水筒や飲料用グラス等で提供することによりペットボトルの使用を抑制する。
- ビュッフェ形式の食事提供を限定的にし，ゲストの希望に応じて個別に食事提供をすることでフードロスを抑制する。
- プラスチック製ストローなどのワンウェイプラスチックの使用を極力避け，プラスチック廃棄物を削減する。

(4) その他

- 全スタッフに対して，京都観光行動基準（京都観光モラル）を遵守させるとともに，ゲストに対しても，客室パンフレット等の手段で啓蒙する。
- 「歩くまち・京都」憲章を尊重し，ゲストに対して公共交通機関の利用を推奨する。具体的には京都駅からの無償送迎，コンシェルジュによる公共交通機関利用への誘導等を行う。
- ホテルスタッフに対して，京都・観光文化検定試験の受験を促し，京都に関する幅広い知識の習得を身に付けさせる。

8 今後の予定

令和4年7月初旬 建築開始（予定）
令和7年1月下旬 建築完了（予定）
令和7年3月末 開業（予定）