

「地域との調和」と更なる「質の向上」を目指した 宿泊施設に関する取組素案について

(一部宿泊施設以外のバリアフリー基準の充実を含みます。)



皆様の御意見を募集します

募集期間：令和2年9月10日(木)～10月12日(月)



パブコメくん

ウィズコロナ社会の新たな宿泊施設に向けて御意見ください！

京都市では、「市民・事業者・観光客・未来 四方よしの観光地マネジメントの実践」により、市民の安心・安全、地域文化の継承を最重要視した市民生活と観光の調和に向けて取り組んでいます。

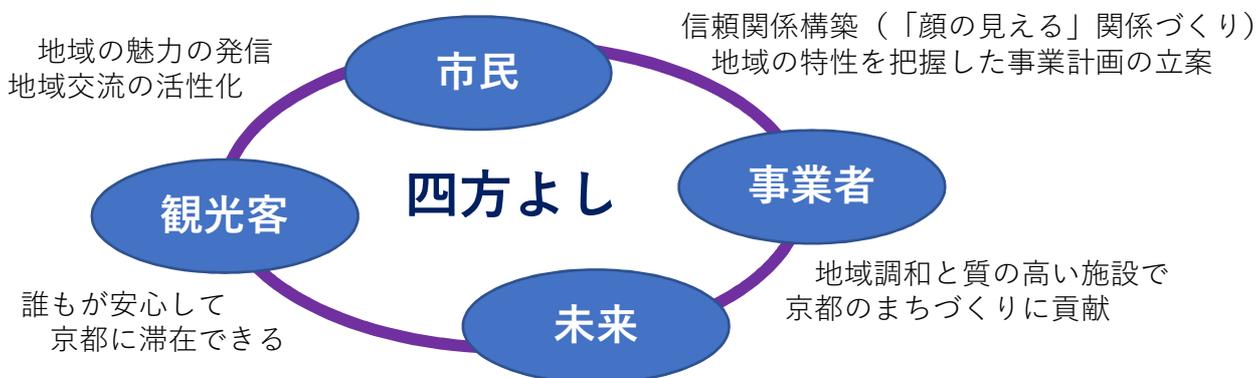
京都市内の宿泊施設の現状として、施設数は計画中のものも含めると、基本的に満たされているものの、地域固有の魅力を生かした施設や、地域文化の継承につながる施設は必ずしも十分ではないという課題があります。

一方で、宿泊施設は、コロナ禍において、軽症者の受入れや医療従事者への宿泊支援、災害時の避難施設など、市民生活の安心・安全に貢献する新たな事例が誕生しており、ウィズコロナ社会においても引き続き、地域への貢献が期待されます。

これらを踏まえ、持続可能な観光都市の実現に向け、地域と調和し、全ての人々が安心して利用できる良質な宿泊施設が不可欠です。

そこで、今後新たに立地する宿泊施設の「地域との調和」と更なる「質の向上」を図るため、新たな取組を取りまとめました。これらの取組について、市民の皆様の御意見を募集します。

これからの宿泊施設のあり方（イメージ）



取組1 「地域との調和」 事前説明手続の充実

次ページ

安心・安全と地域文化の継承に資する良質な宿泊施設の建築計画を誘導するため、宿泊施設の構想段階から、事業者と地域がお互いに意見や考え方を伝え合う仕組みとして新たな要綱を制定します。

取組2 「質の向上」 バリアフリーの更なる充実

4ページ

誰もが安心して京都に滞在できるように、客室の内側にまで踏み込んだバリアフリーの新基準を設けるとともに、バリアフリー情報の公表制度を創設するなど、宿泊施設の更なる「質の向上」を図るため、バリアフリー条例を充実させます。

また、宿泊施設以外の用途についても一部バリアフリー条例を充実します。



取組1 「地域との調和」 事前説明手続の充実

宿泊施設の構想段階で、地域と事業者の対話の機会を設ける手続として新たな要綱を制定します。

意義
目的

- ① より早い段階で、地域と事業者の皆様が顔合わせを行い、良好な関係を構築
- ② 周辺の住環境に配慮した建築計画の誘導により、建築紛争を未然に防止
- ③ 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誘導

顔の見える関係で安心！



後のスムーズな運営も期待できる！

対象となる宿泊施設

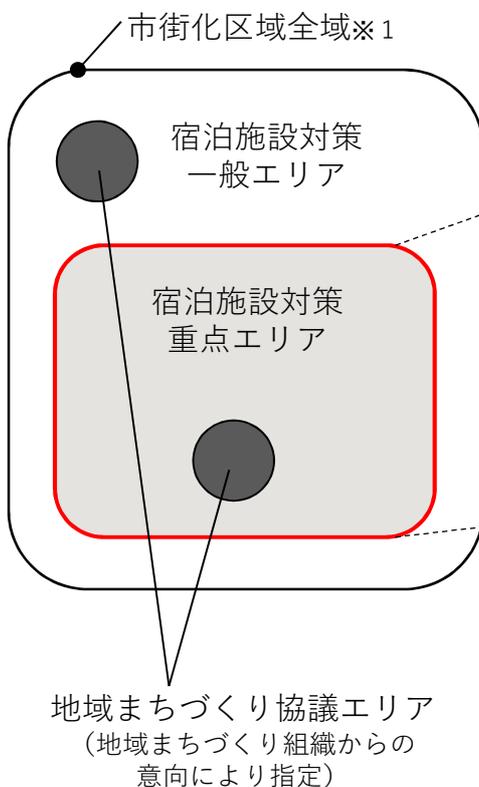
- ・ 旅館業法に基づく宿泊施設（旅館・ホテル、簡易宿所）の建築（新築、増築、改築、移転）
- ・ 旅館業法に基づく宿泊施設への用途の変更（建築確認申請が不要なものを含みます。）

※ 宿泊施設から宿泊施設への変更（事業者の変更等）、届出住宅（住宅宿泊事業法）は対象外です。

対象エリア ※名称は仮称

宿泊施設対策 一般エリア	宿泊施設対策 重点エリア	地域まちづくり 協議エリア
市街化区域全域※1	宿泊施設の立地が集中している地域 ⇒概ね北大路通、東大路通、西大路通、 十条通に囲まれた範囲※2 (右下図の赤線に囲まれた範囲)	地域のまちづくり方針や計画 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 ※3

▽対象エリアイメージ図



※1 建築基準法において、宿泊施設の営業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）は含まない。
 ※2 宿泊施設対策重点エリアの境界は、道路界から25メートル外側の位置とする。
 ※3 建築協定、地域景観づくり計画書、路地・まち防災まちづくり計画、地区計画の制度に基づきまちづくり活動を行っている住民組織（「地域まちづくり組織」という。）からの意向により指定することを想定。

手続の内容・流れ（構想段階）

① 京都市との協議（全エリア共通）

事業者は、事業を実施するにあたり京都市と事前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：眺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

② 標識の設置（全エリア共通）

事業者は、以下の日以前の構想段階の時期に、計画敷地内に事業の概要をお知らせする標識を設置していただきます。

- ・ 建築基準法に基づく建築確認申請の90日前
- ・ 建築基準法に基づく建築確認申請が不要な計画（延べ面積200㎡以下の用途変更）は、旅館業法に基づく営業許可申請の50日前

構想段階とは、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、建築確認申請等の計画を作成する前の段階をいいます。

③ 住民への説明

重点エリア：近隣住民・町内会・商店会に説明
協議エリア：上記に加え、地域まちづくり組織に説明
一般エリア：近隣住民・町内会・商店会に説明（求めがある場合）

事業者は、宿泊施設対策重点エリア内で宿泊施設を計画される場合は、近隣住民（計画敷地境界から15mの範囲の土地の所有者、建物の所有者、占有者）・町内会・商店会への説明を行っていただきます。

地域まちづくり協議エリアでは、近隣住民・町内会・商店会に加えて、地域まちづくり組織への説明も行っていただきます。

一般エリアでは、住民からの求めに応じて行うこととします。

④ 京都市に住民への説明状況等の報告（全エリア共通）【手続終了】

標識の設置や住民への説明状況について、京都市に報告を行っていただきます。

本制度のほかに、旅館業法に基づく宿泊施設に係る事前説明の手続としては、以下の手続があります。

構想内容：京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例（対象限定）

計画内容：京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例（対象限定）
京都市旅館業施設建築等指導要綱（対象限定）

運営内容：京都市旅館業法の施行及び旅館業の適正な運営を確保するための措置に関する条例

※ 各手続を所管する部署と連携して対応を行います。

取組2 「質の向上」 バリアフリーの更なる充実

日本の高齢化は急速に進行しています。そこで、京都市、事業者、市民が協働して建築物のバリアフリーを推進していくことで、高齢者、障害者を含む全ての人々が安心して訪れ、暮らすことができる京都を実現するために、バリアフリー条例（京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例）を改正し、宿泊施設をはじめとする建築物のバリアフリー基準を充実させます。

1 理念規定の創設（対象：宿泊施設以外も含む全ての用途）

建築物のバリアフリー化をより一層推進するため、関係主体の責務を定め、それぞれの役割を明確にします。

- 京都市は、バリアフリーを促進するための制度を策定するなど、必要な措置を講ずるよう努めます。
- 事業者は、バリアフリーへの理解を深め、所有・管理する建築物のバリアフリー化に努めます。
- 市民は、バリアフリーへの理解を深めるよう努めます。
- 京都市、事業者、市民は、互いに協力してバリアフリーの取組を推進します。

2 宿泊施設のバリアフリー新基準

京都市では、これまで、道から全ての客室入口までの間にある扉の幅、廊下の幅などの基準を定め、全国に一步先駆けて宿泊施設のバリアフリー化に取り組んできました。

宿泊施設については、京都市の掲げるユニバーサルツーリズム（※）の推進に向けて、量から質への転換を図り、今後、より質の高い宿泊施設を将来に向けて確保していく段階に入っています。

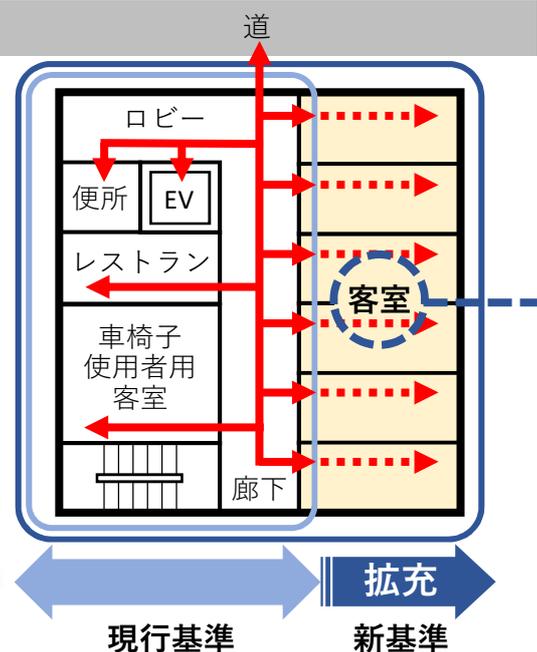
そのため、誰もが安心して京都に滞在することができるよう、これまで基準がなかった宿泊施設の客室内部について、高齢者、肢体不自由者、妊産婦などを含む全ての人々の利用に配慮した新たな基準を設けるとともに、エレベーターや共用便所の基準を更に充実させます。

※ ユニバーサルツーリズムとは、高齢者、障害者の方でも、誰もが気兼ねなく参加でき、楽しめる観光のことです。

客室内部にもバリアフリー基準を拡充！



宿泊施設の基準適用（イメージ）



対象となる宿泊施設

規模を問わず、旅館業法に基づく宿泊施設（旅館・ホテル、簡易宿所）の全てを対象とします。

以下の行為を行う場合に新基準が適用されます。

- 宿泊施設の建築等（新築、増築、改築、大規模な修繕、大規模な模様替え）
- 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。）

※ 既存の宿泊施設については、現状のまま使い続けられる限り、新基準の対象外です。

※ 事業者の変更のみを行う場合についても、新基準の対象外です。

新基準の内容

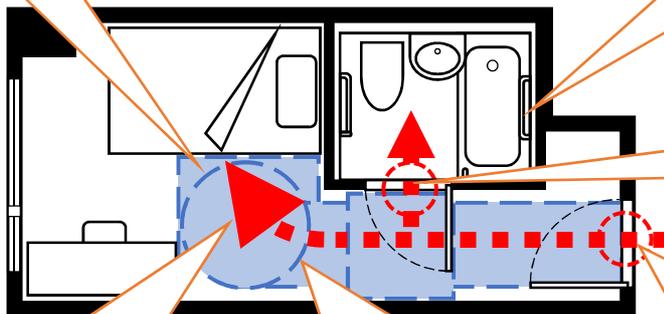
① 客室内の基準<新設>

全ての客室について、高齢者、肢体不自由者、妊産婦などを含む全ての人が利用しやすく、また、介助のためのスペースにも配慮した基準を新設します。

新基準を適用したシングルルームの例

ベッド長辺の側面スペース：100cm以上
〔肘跳ね上げ式車椅子を貸し出すなど、
ベッドへの移乗に支障ない場合は80cm以上〕

手すりを適切に設置
便座・浴槽の横に
車椅子が寄り付ける
空間を確保



便所・浴室の出入口：
75cm以上、段差なし

車椅子の転回スペース：
直径120cm以上

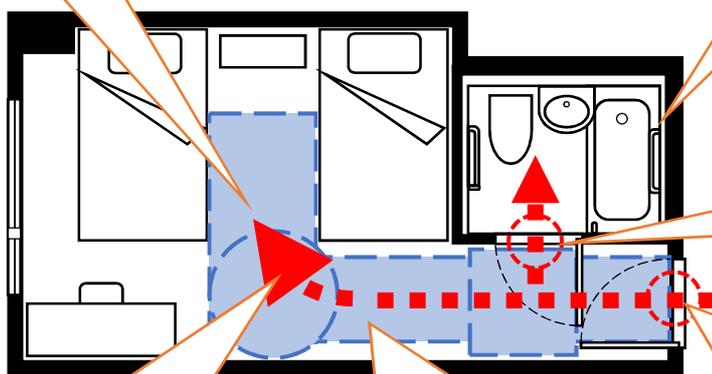
通路幅：100cm以上
〔扉前などで方向転換
が必要な部分以外は
80cm以上でも可〕

建物出入口から
客室出入口までの
通路：120cm以上
出入口：80cm以上
**現行基準により
実施済み**

新基準を適用したツインルームの例

ベッド長辺の側面スペース：100cm以上
〔肘跳ね上げ式車椅子を貸し出すなど、
ベッドへの移乗に支障ない場合は80cm以上〕
※2以上かつ2分の1以上のベッドに適用

手すりを適切に設置
便座・浴槽の横に
車椅子が寄り付ける
空間を確保



便所・浴室の出入口：
75cm以上、段差なし

車椅子の転回スペース：
直径120cm以上

通路幅：100cm以上
〔扉前などで方向転換
が必要な部分以外は
80cm以上でも可〕

建物出入口から
客室出入口までの
通路：120cm以上
出入口：80cm以上
**現行基準により
実施済み**

※ 車椅子使用者用客室には、車椅子使用者の方が円滑に利用できる便所・浴室の設置、ベッドの付近に直径150cm以上の転回スペースの設置が必要です。

② 特徴的な客室への基準の適用

①の基準については、原則として全ての客室に適用しますが、以下のような客室については、その特性に応じたきめ細やかな基準を設けます。

和室を中心とした客室

- ・ 畳敷きでベッドを設置しない場合には、ベッドまでの通路に代えて、寝室までの通路の基準を設けます。
- ・ 和のしつらえとして、客室入口に上がり框を設ける場合には、補助手すり、仮設スロープ、従業員の介助等の代替基準を設けます。

ドミトリタイプ・カプセルタイプの客室

- ・ 一つの客室内に多数のベッドを設置する場合には、客室内の2分の1以上のベッドについて、ベッドまでの通路、ベッド長辺の側面スペース、車椅子の転回スペースの基準を適用します。

※ このほかの特徴的な客室についても、①の基準をそのまま適用することが困難な場合には、個々の客室の特性に応じ、ハード面及びソフト面の総合的な代替基準を適用します。

③ 共用部分のエレベーターの設置基準<充実>

高齢者、障害者の方にとって階段での移動は困難であることから、共用部分の経路には、原則としてエレベーターの設置を義務付けます。小規模施設でエレベーターの設置が困難な場合においては、代替基準を設けます。

規模（延べ面積・階層）	現行基準	新基準（案）
1,000㎡以上	義務 〔一部緩和 規定あり〕	義務
200㎡以上1,000㎡未満 （3層以上の施設）	適用なし	義務
200㎡以上1,000㎡未満 （2層以下の施設） 又は 200㎡未満	適用なし	義務 〔エレベーターの設置が困難な場合には規模に応じて、代替基準を設けます。 ・小型エレベーターを設置 ・いす型階段昇降機を設置 ・地上階に客室を設置 など〕

④ 共用便所の基準<充実>

ロビーなどの共用部分に便所を設ける場合の基準について、以下のように車椅子使用者の方に配慮したものとします。

- ・ 便所の出入口を80cm以上、引き戸又は外開き戸とする。
- ・ 便所内には、車椅子が寄り付ける空間を確保する。
- ・ 手すりを適切に設置する。
- ・ 当該便所までの通路を90cm以上、段差なしとする。

※ 延べ面積1,000㎡以上の宿泊施設については、従来どおり車椅子使用者用便房（内部で車椅子が転回できるなど、十分な空間を有する便房）の設置が必要です。

3 宿泊施設のバリアフリー情報の公表制度

宿泊施設のバリアフリー情報を事前に把握することで、安心して施設を利用できるよう、バリアフリー情報の公表制度を新たに設けます。

制度の内容

① 施設ホームページでの公表

バリアフリー新基準に基づく宿泊施設を新たに整備する事業者の方には、各施設のホームページ等でバリアフリーの整備状況を公表いただきます。公表内容には、ソフト面の対応を含みます。

公表内容の例 ピクトサインを用いるなど分かりやすく表示いただきます。

○ハード面

- ・エレベーター
- ・車椅子利用者用駐車施設
- ・車椅子利用者用客室



○ソフト面

- ・従業員による介助
- ・手話、筆談対応

など

② 京都市への届出

事業者の方には、①の公表をした際に京都市に届出を行っていただきます。

③ 京都市ホームページでの公開

京都市は、②の届出があった施設の一覧を京都市ホームページで公開します。

※ 既存の宿泊施設についても、積極的な公表に努めてください。届出をいただきましたら、京都市のホームページで公開します。

4 歴史的建築物の特例（対象：宿泊施設以外も含む全ての用途）

以下の建築物については、条例の対象とする建築物から除外します。これにより条例に基づく協議申請は不要となりますが、バリアフリー化については、京都市に随時御相談ください。

新たに除外とするもの：京都市及び京都府の指定・登録文化財、国登録文化財、京都市及び京都府の指定・登録史跡名勝天然記念物、市文化財環境保全地区、府暫定登録文化財、景観重要建造物

その他の歴史的建築物については、従来どおり基準適合義務を適用しますが、建物内外の保存すべき部分については、ハード面及びソフト面の総合的な代替基準を適用します。

5 その他の改正事項（対象：宿泊施設以外も含む全ての用途）

建築物等のバリアフリー化をより円滑に進めるため、協議申請や完了検査などの手続の合理化を行うとともに、以下の点について改正を行います。

- ・ ベビーベッドの設置が義務付けられている施設（例えば面積1,000㎡以上の物販店など）において便所にベビーベッドを設置する場合、性別に関係なく利用できる便所に設けないときは、男子用便所及び女子用便所のそれぞれに設置しなければならないこととします。
- ・ 複数の用途に供する建築物において、「不特定多数が利用する部分（例えば飲食店や物販店など）の面積の合計」や、「主として高齢者、障害者等が利用する部分（例えば老人ホームや老人福祉センターなど）の面積の合計」が2,000㎡以上となる場合は、エレベーターのかごの幅を140cm以上確保しなければならないこととします。
- ・ バリアフリー法の対象となる大規模な建築物（例えば面積1,000㎡以上の物販店や老人ホームなど）は、2階建てであってもエレベーターを設置しなければならないこととします。

市民意見募集の概要

募集期間

令和2年9月10日(木)～10月12日(月)【必着】

提出方法・提出先

以下のいずれかの方法で御提出ください。様式は自由ですが、FAX、郵送及び持参の場合には、別紙の意見用紙を御活用ください。

専用フォーム

<https://www.city.kyoto.lg.jp/templates/pubcomment/tokei/0000273476.html>

FAX

075-212-3657

電子メール

kenchiku-sidou@city.kyoto.lg.jp

※ 件名を「市民意見」としてください。



郵送

〒604-8571 (郵便番号を記入いただくと、住所の記入は不要です)
京都市役所 都市計画局 建築指導部 建築指導課 市民意見担当宛て

持参

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地
京都市役所 分庁舎2階6番窓口 建築指導課 市民意見担当宛て
※ 感染症拡大防止のため、できる限り、持参以外の方法で御提出くださいますようお願いいたします。

御意見の取扱い

- お寄せいただいた御意見につきましては、意見募集の終了後に、御意見の概要を取りまとめ、個人に関する情報を除き、ホームページで公表します。
- 御意見に対する個別の回答はいたしませんので、あらかじめ御了承願います。

取組1 事前説明手続の充実

今後のスケジュール

令和2年12月 制度要綱決定予定
令和3年度 施行予定

お問合せ先

京都市都市計画局建築指導部建築指導課
TEL: 075-222-3620
FAX: 075-212-3657

取組2 バリアフリーの更なる充実

今後のスケジュール

令和3年2月 条例改正案を市会に提案予定
令和3年度 周知期間を経て施行予定

お問合せ先

京都市都市計画局建築指導部建築審査課
TEL: 075-222-3616
FAX: 075-212-3657

この冊子の点字版を必要とされる方は、建築審査課までお問い合わせください。



この印刷物が不要になれば「雑がみ」として古紙回収等へ!



新たな取組に関する御意見

郵送等で提出いただく場合は、この用紙をお使いください。

募集期間：令和2年9月10日（木）～10月12日（月）【必着】

取組1 「地域との調和」事前説明手続の充実 について

取組2 「質の向上」バリアフリーの更なる充実 について

その他、御意見・御提案がございましたら御記入ください。

※いただいた御意見をまとめる際に参考にします。差支えない範囲で御記入（○印）ください。

関わり 1 旅館業者 | 2 開業予定者 | 3 施設の周辺住民 | 4 建築設計関係
5 不動産関係 | 6 福祉関係 | 7 その他（ ）

年齢 1 20歳未満 | 2 20代 | 3 30代 | 4 40代
5 50代 | 6 60代 | 7 70歳以上

お住まい等 1 市内在住 | 2 京都市内に通勤・通学（市外在住） | 3 その他