

## 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

### (目的)

第1条 この要綱は、宿泊施設の建築等に関し、構想段階に行う事前説明等の手続を定め、関係者の責務を明らかにすることにより、関係者が信頼関係を構築し、紛争を未然に防止するとともに、地域との調和を図り、もって良好な市街地の環境の保全及び形成並びに地域の活性化及び安心・安全の向上に資することを目的とする。

### (定義)

第2条 この要綱において、使用する用語は、次項に定めるもののほか、建築基準法（以下「法」という。）及び建築基準法施行令において使用する用語の例による。

2 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 宿泊施設 旅館業法第2条第2項に規定する旅館・ホテル営業又は同条第3項に規定する簡易宿所営業の用に供する施設をいう。
- (2) 宿泊施設の建築等 市街化区域内（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、工業地域及び工業専用地域を除く。以下同じ。）において、宿泊施設を新築、増築、改築若しくは移転すること又は建築物の用途を変更して宿泊施設とすることをいう。ただし、第一種住居地域においては、宿泊施設の用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超える建築物を新築、増築、改築若しくは移転すること又は建築物の用途の変更をして宿泊施設の用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超える建築物とすることを除く。
- (3) 事業者 宿泊施設の建築等をしようとする者をいう。
- (4) 近隣住民等 次のいずれかに該当する者をいう。
  - ア 宿泊施設の敷地境界線からの水平距離が15メートルの範囲内にある土地の所有者並びに建築物の所有者及び占有者
  - イ アに規定する範囲内を活動範囲に含む自治会、町内会等及び商店会の代表者
- (5) 宿泊施設対策重点区域 市街化区域内において、宿泊施設の立地が集中している地域で、重点的に対策を行う必要がある別図に掲げる区域をいう。
- (6) 地域まちづくり方針 次に掲げるものをいう。
  - ア 法第73条第1項（法第74条第2項、法第76条の3第4項において準用する場合を含む。）の規定に基づく認可を受けた建築協定
  - イ 都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画
  - ウ 京都市市街地景観整備条例第46条の規定に基づく認定を受けた地域景観づくり計画書
  - エ 京都市密集市街地・細街路における防災まちづくり推進制度実施要綱第13条の規定に基づく認定を受けた路地・まち防災まちづくり計画
  - オ その他個性豊かで魅力的なまちの将来像の実現に向けて定められた方針など市長が適当と認めるまちづくりに関する方針

- (7) 地域まちづくり組織 地域まちづくり方針に沿って活動する組織をいう。
- (8) 地域まちづくり協議区域 地域まちづくり方針がある区域で、地域まちづくり組織からの申請に基づき、市長が指定する区域をいう。
- (9) 関係者 事業者、近隣住民等及び地域まちづくり協議区域における地域まちづくり組織をいう。
- (10) 構想段階 具体的な宿泊施設の建築等に係る設計等に着手する前の、建築物の構造、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をいう。

#### (事業者の責務)

第3条 事業者は、宿泊施設の建築等及び管理運営に当たっては、地域の特性や近隣住民等の意向を把握するとともに、周辺の環境に十分配慮するなど、地域との調和が図られたものとなるよう努めなければならない。

#### (近隣住民等の責務)

第4条 近隣住民等は、事業者から宿泊施設の建築等に伴い、事前の説明の申出があった場合は、これに応じるよう努めなければならない。

#### (自主的解決)

第5条 関係者は、相互の立場を尊重し、信頼関係の構築に努めるとともに、宿泊施設の建築等によって生じたすべての紛争について、誠意をもって自主的に解決するよう努めなければならない。

#### (事前協議)

第6条 事業者は、宿泊施設の建築等をしようとするときは、次条に定める標識の設置を行う前に、事前協議書(第1号様式)に次に掲げる図書を添えて市長に提出し、当該宿泊施設の建築等の構想の内容及びこの要綱に定める事項について協議しなければならない。

- (1) 事業概要書(第2号様式)
  - (2) 付近見取図
  - (3) 構想の内容を示す図書(配置図、平面図、立面図等)
  - (4) 標識を設置する場所を示す図面
  - (5) 敷地及びその周辺の状況を示す写真
  - (6) 敷地境界線からの水平距離が15メートルの範囲内にある土地及び建築物の位置の状況を示す図書(以下「範囲図」という。)
  - (7) その他市長が必要と認める図書
- 2 市長は、前項の協議があったときは、地域との調和が図られた宿泊施設となるよう、事業者に対し、必要な指導及び助言を行うものとする。

#### (標識の設置)

第7条 事業者は、宿泊施設の建築等の構想の概要を近隣住民等に周知するため、当該宿泊施設の敷地の見やすい場所に、当該構想の概要を記載した標識を設置しなければならない

い。ただし、京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例第8条第3項の規定による周知又は同条例第23条第1項の規定による公示が次項に掲げる時期までに行われた場合は、この限りでない。

- 2 前項の標識は、法第6条第1項又は第6条の2第1項（これらの規定を法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による確認（以下「建築確認」という。）の申請をしようとする日の90日前の日（建築確認の申請が不要な場合は、旅館業法第3条第1項の規定による許可の申請をしようとする日の50日前の日）までの構想段階の時期に設置しなければならない。
- 3 事業者は、法第89条第1項の規定による表示又は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第11条第1項に規定する標識若しくは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第16条第1項に規定する標識の設置のいずれかを行うまでは、第1項の標識を設置し続けなければならない。

#### （近隣住民等への構想説明）

第8条 事業者は、次の各号に掲げる区域内に宿泊施設の建築等をしようとするときは、第6条第1項の協議終了後（前条第1項に定める標識の設置後は速やかに）、当該各号に掲げるものに対し、当該建築等の構想の内容について説明しなければならない。

(1) 宿泊施設対策重点区域 近隣住民等

(2) 地域まちづくり協議区域 近隣住民等及び第13条の規定による当該地域まちづくり協議区域の指定の求めを行った地域まちづくり組織

- 2 事業者が京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例第8条第1項に基づく説明会又は同条例第2項、第23条第1項若しくは第2項に基づく説明（以下「説明等」という。）を行ったときは、当該説明等をもって前項に定める説明に代えることができる。ただし、同条例第8条第1項に基づく説明会を実施した場合において、その説明会に参加していない近隣住民等に係る説明については、この限りでない。
- 3 事業者は、第1項に定める区域以外において宿泊施設の建築等をするときであっても、近隣住民等の求めがあるときは、当該近隣住民等に対し、当該建築等の構想の内容について説明しなければならない。

#### （周辺の環境への配慮等）

第9条 事業者は、宿泊施設の建築等をしようとするときは、その建築等の計画について、次に掲げる事項に配慮しなければならない。

(1) 近隣住民等の住居の内部が容易に観望されないようにすること。

(2) 騒音、臭気及び光害等について周囲への影響を軽減すること。

(3) 火災等に対する安全対策を講じること。

(4) 当該宿泊施設の敷地に隣接する道路の交通の安全を確保すること。

(5) 宿泊施設の利用者等が近隣住民に迷惑を及ぼすことがないように対策を講じること。

(6) その他周辺の環境の保全及び形成に配慮すること。

- 2 事業者は、地域の活性化及び安心・安全並びに地域文化の継承に貢献するよう努めなけ

ればならない。

#### (説明状況等の報告)

第10条 事業者は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる時期に市長に第8条の規定による説明状況等を報告しなければならない。

- (1) 宿泊施設対策重点区域及び地域まちづくり協議区域 第8条第1項及び第2項に定める説明の実施後速やかな時期
- (2) 前号に掲げる区域以外の区域 第7条第1項に定める標識の設置後速やかな時期
- (3) 第1号に掲げる区域以外の区域であって、第8条第3項に定める説明を行った場合 第8条第3項に定める説明の実施後速やかな時期

2 前項に定める説明状況等の報告は、説明状況等報告書(第3号様式)に次に掲げる図書を添えて行わなければならない。

- (1) 標識の設置の状況及び標識に記載された事項を容易に判読することができる写真
- (2) 範囲図に、説明した近隣住民等が判別できるように示したもの
- (3) 説明に使用した資料
- (4) その他市長が必要と認める図書

#### (構想変更及び事業者変更)

第11条 事業者は、第7条の規定による標識の設置期間中において、第6条の規定による協議を行った宿泊施設の建築等の構想を変更し、又は事業者を変更しようとするときは、速やかに変更申出書(第4号様式)を市長に提出し、変更内容及び近隣住民等への対応について協議しなければならない。

#### (適用除外)

第12条 次に掲げる宿泊施設の建築等については、この要綱の規定は適用しない。

- (1) 宿泊施設の増築であって、当該増築に係る部分の床面積の合計が50平方メートル以下であり、かつ、当該増築に当たり旅館業法第3条第1項の許可を要しないもの
- (2) 一部を宿泊施設の用に供している建築物の用途の変更であって、宿泊施設への変更に係る部分の床面積の合計が200平方メートル以下であり、かつ、当該用途の変更に当たり旅館業法第3条第1項の許可を要しないもの
- (3) 法第85条第1項又は第2項に規定する応急仮設建築物及び同条第6項前段又は第7項前段に規定する仮設建築物
- (4) 令和4年3月31日以前に京都市上質宿泊施設誘致制度要綱第6条第1項に規定する計画書を提出した宿泊施設(同要綱附則(令和4年3月28日改正)第2項の規定に基づき、令和4年4月1日以降に計画書を提出する宿泊施設を含む。)

2 次に掲げる宿泊施設の建築等については、第6条から前条までの規定は、適用しない。

- (1) 災害のため必要な応急措置として行う行為その他これに類する理由により緊急に行う必要があるもの
- (2) 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第10条第1項に規定する施設外玄関帳場



- 3 宿泊施設の建築等により、周辺の環境に影響を与えるおそれがないと認められる場合は、第6条の規定による協議を行った上で、第7条及び第8条の規定の一部又は全部を適用しないことができる。

#### (地域まちづくり協議区域の指定)

第13条 地域まちづくり組織は、地域まちづくり協議区域の指定を市長に求めることができる。

- 2 前項の指定を受けようとする地域まちづくり組織の代表者は、地域まちづくり協議区域指定申請書(第5号様式)に、次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。ただし、地域まちづくり方針において、別途同様の図書を市長に提出しているなど、その内容が確認できる場合は、添付を省略することができる。

- (1) 地域まちづくり組織の規約
- (2) 地域まちづくり方針に定める区域のうち、地域まちづくり協議区域の指定を求める区域を示す書類
- (3) 次項各号に適合することを示す書類
- (4) その他市長が必要と認める図書

3 市長は、前項の申請があった場合において、当該申請に係る組織が次の各号に掲げる要件に該当していると認めるときは、地域まちづくり協議区域の指定を行う。

- (1) 活動の主たる目的が、住環境の維持増進、景観の保全及び創出、防災まちづくりの推進又は地域の活性化などの地域主体のまちづくりに関することであること。
- (2) 特定の者に不当に利益を与え、又は不利益を及ぼすおそれがある活動を行うものでないこと。
- (3) 地域まちづくり方針について、地域まちづくり協議区域の指定を求める区域の地域住民等に周知するとともに、その理解が得られていること。

4 市長は、前項の指定をしたときは、その旨を公表しなければならない。

#### (勧告)

第14条 市長は、この要綱に違反した者に対しては、文書で違反事由を示して勧告することができる。

#### (委任)

第15条 この要綱の実施に関し必要な事項は、都市計画局建築指導部長が定めるものとする。

附 則 (令和2年12月24日決定)

#### (施行日)

- 1 この要綱は、令和3年4月1日から実施する。ただし、第13条の規定は同年1月4日から実施する。

#### (適用区分)

- 2 この要綱の規定は、令和3年4月1日以後に建築確認の申請を行う宿泊施設（令和3年3月31日までに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第11条第3項の規定による届出、京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例第6条の規定による届出、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第16条第2項の規定による報告又は京都市旅館業施設建築等指導要綱第4条第2項の規定による報告のいずれかを行っているものを除く。）について適用する。
- 3 前項の規定は、建築確認の申請が不要な宿泊施設の建築等を行う場合において準用する。この場合において、前項中「建築確認の申請を行う」とあるのは「工事を着手する」と読み替えるものとする。

附 則（令和4年3月30日決定）

この要綱は、令和4年4月1日から実施する。

附 則（令和4年10月5日決定）

この要綱は、決定の日から実施する。

事前協議書

(宛先) 京都市長	年 月 日
申出者の住所(法人にあっては、主たる事務所の所在地)	申出者の氏名(法人にあっては、名称及び代表者名)
	電話 ー

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第6条の規定により、事前協議を申し上げます。

敷地	地名地番	京都市 区						
	区域別	<input type="checkbox"/> 宿泊施設対策重点区域 <input type="checkbox"/> 地域まちづくり協議区域 ( ) <input type="checkbox"/> 上記以外の区域						
	用途地域	面積	平方メートル					
施設概要	営業種別	<input type="checkbox"/> 旅館・ホテル営業 <input type="checkbox"/> 簡易宿所営業 (施設外玄関帳場 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無)						
	宿泊施設の名称							
	工事種別	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 用途変更 (現在用途 )						
	階数	地上 地下	階 階	高さ 約	メートル			
	建築面積	計画部分	約	平方メートル	延べ面積	計画部分	約	平方メートル
		既存部分	約	平方メートル		既存部分	約	平方メートル
		合計	約	平方メートル		合計	約	平方メートル
	建蔽率	約	パーセント	容積率	約	パーセント		
構造		造	客室数		室			
収容定員		名	最低客室面積	約	平方メートル			
標識設置予定日		着工予定日						
必要な申請等の種類	<input type="checkbox"/> 建築確認申請 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 京都市旅館業施設建築等指導要綱							
※ 受付欄								

注 ※印の欄は、記入しないでください。

(添付図書)

- 事業概要書（第2号様式）     付近見取図     構想の内容を示す図書（配置図、平面図、立面図等）
- 敷地境界線からの水平距離が15メートルの範囲内にある土地及び建築物の位置の状況を示す図書
- 標識を設置する場所を示す図面     敷地及びその周辺の状況を示す写真     その他（工程表、イメージパース等）

**事業概要書**  
(第一面)

1 事業者の概要

事業者	住所(法人にあつては、主たる事務所の所在地)
	氏名(法人にあつては、名称及び代表者名) <span style="float: right;">電話 ー</span>
主な事業内容	
主な実績	

代理者	住所(法人にあつては、主たる事務所の所在地)
	氏名(法人にあつては、名称及び代表者名) <span style="float: right;">電話 ー</span>
設計者	住所(法人にあつては、主たる事務所の所在地)
	氏名(法人にあつては、名称及び代表者名) <span style="float: right;">電話 ー</span>
工事施工者	住所(法人にあつては、主たる事務所の所在地)
	氏名(法人にあつては、名称及び代表者名) <span style="float: right;">電話 ー</span>
営業予定者	住所(法人にあつては、主たる事務所の所在地)
	氏名(法人にあつては、名称及び代表者名) <span style="float: right;">電話 ー</span>

2 施設の建築・運営コンセプト



(第二面)

3 周辺の環境への配慮事項

項目	講ずる措置
観望対策	
騒音、臭気、光害 などへの配慮	
火災安全対策	
交通安全対策	
宿泊者の迷惑行為 防止対策	
その他	

4 地域への貢献事項

項目	主な取組
地域の活性化	
地域の安心・安全	
その他	

説明状況等報告書

（第一面）

（宛先）京都市長	年 月 日
報告者の住所(法人にあっては、主たる事務所の所在地)	報告者の氏名(法人にあっては、名称及び代表者名)
	電話 ー

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第10条の規定により、下記のとおり報告します。

敷地の地名地番	京都市 区	
区 域 別	<input type="checkbox"/> 宿泊施設対策重点区域 <input type="checkbox"/> 地域まちづくり協議区域 <input type="checkbox"/> 上記以外の区域	
宿泊施設の名称		
標識の設置日	年 月 日	
説明の状況	説明期間	年 月 日 ～ 年 月 日
	説明先	<input type="checkbox"/> 近隣住民 <input type="checkbox"/> 町内会 ( ) <input type="checkbox"/> 商店会 ( ) <input type="checkbox"/> 地域まちづくり組織 ( ) <input type="checkbox"/> その他
	説明者	
	<input type="checkbox"/> 説明の求めがなかったため、実施していない。	
説明資料	配布したもの	<input type="checkbox"/> 事業構想概要書 <input type="checkbox"/> 配置図 <input type="checkbox"/> 平面図 <input type="checkbox"/> 立面図 <input type="checkbox"/> 断面図 <input type="checkbox"/> 範囲図 <input type="checkbox"/> 工程表 <input type="checkbox"/> イメージパース <input type="checkbox"/> その他 ( )
	提示したもの	<input type="checkbox"/> 事業構想概要書 <input type="checkbox"/> 配置図 <input type="checkbox"/> 平面図 <input type="checkbox"/> 立面図 <input type="checkbox"/> 断面図 <input type="checkbox"/> 範囲図 <input type="checkbox"/> 工程表 <input type="checkbox"/> イメージパース <input type="checkbox"/> その他 ( )
※ 受付欄		

- 注1 ※印の欄は、記入しないでください。  
 2 該当する□には、レ印を記入してください。  
 3 標識の設置の状況及び標識に記載された事項を容易に判読することができる写真を添付してください。  
 4 敷地境界線からの水平距離が15メートルの範囲内にある土地及び建築物の位置の状況を示す図書に、説明した近隣住民が判別できるように示したものを添付してください。  
 5 説明に使用した資料を添付してください。  
 6 説明の状況の要旨を記録した書類があるときは、当該書類を添付してください。

## (第二面)

近隣住民への説明	1	相手方	住 所	
			氏 名	
			区 分	<input type="checkbox"/> 土地の所有者 <input type="checkbox"/> 建築物の所有者 <input type="checkbox"/> 建築物の占有者
		説 明 日 時	年 月 日 時 ~ 時	
		説 明 場 所		
		説 明 者		
		説 明 方 法	<input type="checkbox"/> 対面説明 <input type="checkbox"/> 説明会 <input type="checkbox"/> 文書投函 <input type="checkbox"/> その他 ( )	
		意 見	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり ( )	
	回 答			
	2	相手方	住 所	
			氏 名	
			区 分	<input type="checkbox"/> 土地の所有者 <input type="checkbox"/> 建築物の所有者 <input type="checkbox"/> 建築物の占有者
		説 明 日 時	年 月 日 時 ~ 時	
		説 明 場 所		
		説 明 者		
		説 明 方 法	<input type="checkbox"/> 対面説明 <input type="checkbox"/> 説明会 <input type="checkbox"/> 文書投函 <input type="checkbox"/> その他 ( )	
		意 見	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり ( )	
	回 答			
	3	相手方	住 所	
			氏 名	
			区 分	<input type="checkbox"/> 土地の所有者 <input type="checkbox"/> 建築物の所有者 <input type="checkbox"/> 建築物の占有者
		説 明 日 時	年 月 日 時 ~ 時	
		説 明 場 所		
		説 明 者		
		説 明 方 法	<input type="checkbox"/> 対面説明 <input type="checkbox"/> 説明会 <input type="checkbox"/> 文書投函 <input type="checkbox"/> その他 ( )	
		意 見	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり ( )	
	回 答			
	4	相手方	住 所	
氏 名				
区 分			<input type="checkbox"/> 土地の所有者 <input type="checkbox"/> 建築物の所有者 <input type="checkbox"/> 建築物の占有者	
説 明 日 時		年 月 日 時 ~ 時		
説 明 場 所				
説 明 者				
説 明 方 法		<input type="checkbox"/> 対面説明 <input type="checkbox"/> 説明会 <input type="checkbox"/> 文書投函 <input type="checkbox"/> その他 ( )		
意 見		<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり ( )		
回 答				

注1 該当する□には、レ印を記入してください。

2 説明の欄が足りないときは、同一様式によって別紙に記入してください。

## (第三面)

自治会・町内会等への説明	説明日時	年 月 日 時 ~ 時
	説明場所	
	相手方	
	説明者	
	説明方法	<input type="checkbox"/> 対面説明 <input type="checkbox"/> 説明会 <input type="checkbox"/> 文書投函 <input type="checkbox"/> その他 ( )
	意見	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり ( )
	回答	

商店会への説明	説明日時	年 月 日 時 ~ 時
	説明場所	
	相手方	
	説明者	
	説明方法	<input type="checkbox"/> 対面説明 <input type="checkbox"/> 説明会 <input type="checkbox"/> 文書投函 <input type="checkbox"/> その他 ( )
	意見	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり ( )
	回答	

地域まちづくり組織への説明	説明日時	年 月 日 時 ~ 時
	説明場所	
	相手方	
	説明者	
	説明方法	<input type="checkbox"/> 対面説明 <input type="checkbox"/> 説明会 <input type="checkbox"/> 文書投函 <input type="checkbox"/> その他 ( )
	意見	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり ( )
	回答	

注1 該当する□には、レ印を記入してください。

2 説明の欄が足りないときは、同一様式によって別紙に記入してください。

変更申出書

(宛先) 京都市長	年 月 日
申出者の住所(法人にあっては、主たる事務所の所在地)	申出者の氏名(法人にあっては、名称及び代表者名)
	電話 ー

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第11条の規定により、下記のとおり申し出ます。	
敷地の地名地番	京都市 区
宿泊施設の名称	
変更事項	
変更の理由	
※ 受付欄	

注1 ※印の欄は、記入しないでください。

2 事前協議書に添付した図書に記載した事項に変更がある場合は、当該変更後の図書を添付してください。

3 標識に記載した事項に変更がある場合は、標識を修正してください。

地域まちづくり協議区域指定申請書

(宛先) 京都市長	年 月 日
住所	団体名 代表者名 電話 ー

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第13条第2項の規定により、地域まちづくり協議区域の指定を申請します。

地域まちづくり組織名	
窓口となる者	ふりがな 氏名
	連絡先
	電 話 ー
	F A X ー
	電子メール
備 考	
<p>なお、上記の情報について、別添の区域内において、宿泊施設の建築等を行おうとする事業者に対して提供することを了承します。</p>	

注1 記載事項に変更があった場合は、速やかに報告してください。

2 備考欄には、希望する連絡方法や連絡不可な時間帯などがあれば記載してください。

(添付図書)

- 地域まちづくり組織の規約
- 地域まちづくり協議区域の指定を求める区域を示す書類
- 要綱第13条第3項に適合することを示す書類



別図（第2条関係）

