

まちづくりについて

宿泊施設の建築等をきっかけに、まちづくりについて考えてみませんか。

いざ、「伝えたい地域のルール」といっても、その思いが地域で共有されているものでなければなりません。

今住んでいるまちを改めて見直し、地域の魅力と、現状や課題を把握することが大切です。

「まちづくり」をテーマに話したり、事例を勉強したりして、まちの将来像を考えておくことで、地域の思いをひとつにして、事業者に貢献してもらいたいことを伝えることができます。

日頃から町内会等で話し合えるよう心掛けておきましょう。

また、地域の建物に関するルール(用途や高さ、位置など)を地域住民の皆さままで話し合っ決めていくことができる制度(建築協定など)もありますので、建築指導課まで、お気軽にご相談ください。

相談窓口

都市計画局 建築指導部 建築指導課

TEL: 075-222-3620

FAX: 075-212-3657

ご相談の内容によっては、次のような部署をご紹介させていただくこともあります。

自治会・町内会の運営に関すること、地域コミュニティの活性化に関することなどのご相談

地域コミュニティサポートセンター
(文化市民局地域自治推進室内)

TEL: 075-222-3098

FAX: 075-222-3042



まちの景観を守りたい、安全なまちにしたいなど、景観やまちづくりに関するご相談

(公財)京都市景観・まちづくりセンター

TEL: 075-354-8701

FAX: 075-354-8704

※第3火曜
(祝日の場合は翌日) 休館



違法な民泊に関する通報・苦情や、適法に民泊を始めるためのご相談

民泊通報・相談窓口

TEL: 075-223-0700

FAX: 075-223-0701



旅館業法(営業許可)についてのご相談

保健福祉局 医療衛生センター

TEL: 075-746-7209

FAX: 075-251-7235



地域住民の皆さまへ

宿泊施設と地域との調和のための「事前説明手続」について



京都市では、新たな宿泊施設の立地に際し、できるだけ早い段階から地域住民の皆さまと事業者が顔合せを行う「事前説明手続(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)」を令和3年度からスタートさせました。

この手続により、宿泊施設の事業者が、地域の成り立ちや文化などの特性をしっかりと把握し、地域住民の皆さまと信頼関係を構築したうえで、地域の環境に十分配慮し、地域に貢献する計画を立てていただくことを期待しています。

このパンフレットでは、地域住民の皆さまに知っていただきたい、事業者が行う「事前説明手続」の内容に加え、地域に対する配慮事項や貢献事項の実例を紹介していますので、事業者と信頼関係を築く一助としてぜひご活用ください。



発行元・問合せ: 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

〒604-8571 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



京都市は持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。

ともに発展し、支え合う 新しいまちづくりに向けて、ここから。

事前説明手続の目的

- 地域住民や事業者など、関係者間の信頼関係の構築
- 地域の活性化と、安心・安全なまちづくり
- 紛争の未然防止

事前説明手続の特徴

より早い
段階で

これまでも近隣住民に事前説明を行う手続はありましたが、本手続ではさらに早い段階で顔合せを行っていただきます。これにより、構想段階で事業者が地域の状況を把握します。地域と調和した計画に誘導することが期待できます。

すべての
宿泊施設で

新たに宿泊施設(旅館・ホテル、簡易宿所)を建築(新築、増築、改築)する場合や用途を変更して宿泊施設にする場合には、施設規模に関わらず、すべての宿泊施設で手続が行われます。

地域と
直接顔合せ

事業者からの説明は、計画敷地の境界から15メートルの範囲の近隣住民と町内会長、商店会の代表に対して(一部の地域では求めがあった場合)行うことが義務付けられています。顔合せを行い、直接説明を受けることで地域と事業者との信頼関係の構築が期待できます。

さらに、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など、地域のまちづくり方針がある地域では、まちづくりを担っておられる活動組織とも連携して、各地域の方針に沿って手続を進めます。

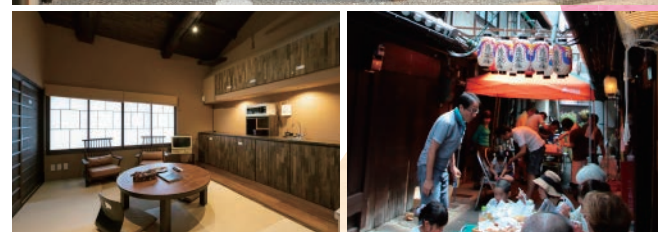
京都市(建築指導課)で、地域への説明の前に、事業者と協議を行い、宿泊施設の構想に関する周辺への配慮事項や地域への貢献事項を確認します。地域への説明の後には、説明状況の報告を事業者から受け、必要に応じて指導・助言を行います。

事前説明手続の詳細は京都市WEBサイトでご確認いただけます。
<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000278888.html>



CASE1

京囲炉裏宿 染-SEN-
大宮五条(下京区)



古い町家を改装したゲストハウス。まちなみに馴染んだ外観とするだけでなく、地域の稲荷祭りにスタッフが参加したりと、地域の活性化にも寄与されています。

事業者の声

町家が大好きで、町家を通じた地域活性を目指しています。客室でお出しする料理等を近くのお店から提供いただいたり、地域の方に客室清掃として働いていただくなど、お互いにメリットがある形で事業をしたいと考えています。

地域の声

何かあれば管理者の方にすぐ来てもらえて安心です。事業者には、町内会運営に協力してもらおうなど、地域に溶け込んだ活動をしていただいています。

CASE2

洛龍菴
(上京区・中京区)

地域の声

長い間、空き家となっていた古い建物だったので、落ち葉の放置や老朽化など色々な不安がありました。工事をされる数箇月前に、事業者の方から直接あいさつがあり、改装工事の際の要望もできて安心しました。

事業者の声

京都の歴史や地域の趣きを大切にし、京町家を活用・存続させていくことが目標です。社員が地域の活動に参加するなど、周辺地域の皆さまとの共存はもちろんのこと、地域の更なる活性化にも貢献できる企業を目指しています。



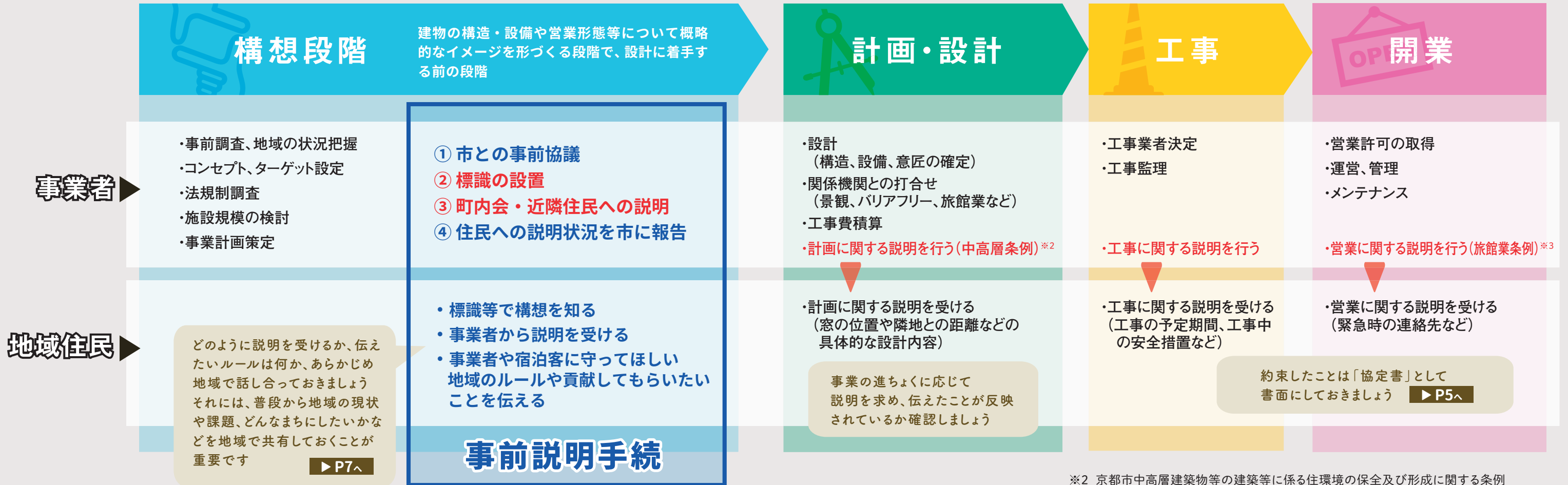
地域での催しや清掃活動に協力し、近隣住民との日常会話や交流を大切にされています。町内の方への季節のあいさつを、各戸へ訪問して毎年実施されています。

このほかにも、市民生活と調和し、地域に貢献する宿泊施設等を「京都らしい宿泊施設」として表彰しています。表彰事例は京都市WEBサイトにてご覧いただけます。



宿泊施設が開業するまでの一般的な事業の流れ^{※1}は、以下のとおりです。
各段階で事業者が行うことを確認し、地域住民として注意しておく点をチェックしてみましょう。

※1 規模や工事の有無など、事業内容によってはこの流れと異なる場合もあります。



※2 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
※3 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

▶ 事前説明手続では、構想段階で地域住民と事業者とが顔合せを行います。

? 顔合せでは何をしますの？

顔合せは、地域住民と事業者がお互いを知る場です。事業者の情報や事業の内容、宿泊施設の構想の説明を受け、構想段階以降、開業後も話し合える関係を築いておきましょう。

- 説明を受ける内容**
- ・事業主体
 - ・施設の規模、グレード
 - ・住環境への配慮事項
 - ・地域への貢献事項 など
- ▶ P6へ

POINT

事業者から事業の内容についてしっかりと説明を受けましょう。



POINT

事業者は構想段階で地域の思いを確認し、信頼関係を築きましょう。

? 地域からは何を伝えればいいの？

まずは、プライバシーの確保や騒音の抑制など、住環境を保全するためにどのように対応されるのか事業者の考えを確認し、配慮を求めましょう。そのうえで、事業者にも地域の一員として関わってもらえるよう、**守ってほしい地域のルールや地域の活性化に向けて事業者に貢献してもらいたいことを伝えましょう。**地域住民と事業者が、地域を良くしていこうという思いを共有することで、問題を未然に防ぐことにつながります。

近隣住民の立場で伝えることの例

- ・プライバシーの確保、騒音の抑制などの住環境への配慮
 - ・宿泊客等の喫煙場所などの火災に対する安全対策
 - ・車両の動線や駐車場の確保などの交通安全対策
 - ・緊急時の対応
- ▶ P6へ

町内会で伝えることの例

- ・町内会への加入
 - ・地域活動への協力
 - ・災害時の一時避難場所の提供
 - ・地域の将来像(地域の魅力)
- ▶ P6へ

地域の総意としてまとめることが大切です

事業者の説明内容や、手続の流れで不明な点があれば、建築指導課にご相談ください。 ▶ P7へ

◆ 事業者から十分な説明を受けるには？

事業者は、事前説明手続で宿泊施設の構想を地域住民に説明しなければなりません。しかし、説明の時期によっては、地域が知りたい内容が決定されていない場合もあります。一度の説明ですべてを解決しようとするのではなく、複数回の説明を求めることも想定しておきましょう。

また、説明会、個別訪問など説明の形式は要綱に定められておらず、説明会の開催は地域からの求めによる場合が多いことから、どういった形式で説明を受けるかを、あらかじめ町内会等で相談しておきましょう。

◆ 地域からの要望はすべて反映できる？

例えば、部屋がのぞかれるので窓を設けないでほしいと要望しても、窓は採光や通風の確保のうえで不可欠なため、設置は避けられないといった場合があります。このような場合、窓の位置の変更や、目隠しの設置の要望が現実的です。

お互いに相手の立場を尊重しながら誠実に話し合い、問題を解決することが大切です。

◆ 事業者が変わったときに、約束事が守られるか心配...

地域と事業者で約束した内容は「協定書」として文書で残しておくことで明確になります。その中で、協定書の継承についても取り決めておき、事業者が変わってもきちんと引継ぎをしてもらえるような工夫が考えられます。ほかにも、協定書に盛り込む内容には、以下のような例があります。

● 防災訓練などの町内会活動に参加してほしい場合

「営業者は町内会活動に協力するものとする」、「防災訓練等が実施される際には、町内会が営業者に通知し、参加を要請することがある」等を記載


● 夜間のごみ収集を禁止したい場合

「ごみは、あらかじめ決められた場所に集積し、その処理は事業系廃棄物として営業者が責任をもって行う」、「ごみの収集は午前7時以前、午後10時以降には実施しない」等を記載

● 一定規模の旅館・ホテルを災害時の一時避難場所として使用したい場合

「地震や水害などの災害時に、高齢者や妊産婦など配慮が必要な住民の一時避難場所として活用する」等を記載

CHECK!
協定書のひな型は京都市のWEBサイトにてご覧いただけます。ぜひご活用ください。



地域住民の方が事業者の説明してもらうことや、住環境への配慮事項、地域への貢献事項の例を記載しています。事業規模や状況に応じて対応できない場合もありますが、説明を受ける際の参考としてください。

事業内容

- 事業者、営業者の主体
- 施設の規模、グレード
- 営業計画(客室数、最大宿泊者数、仲介サイト)
- 工事期間、開業時期
- 連絡窓口、緊急時の連絡先

住環境への配慮

- 眺望(プライバシー)対策
(隣接住宅をのぞけないように配慮しているか)
 - 窓の位置の工夫、目隠しの設置
 - 開業前に内覧会を開催
- 騒音、臭気、光害などへの配慮
 - 設置機器(室外機)などの配置の工夫
 - ごみの処理方法
- 火災等に対する安全対策
 - 喫煙場所の限定、全館禁煙
 - 玄関先に消火器を設置
- 道路の交通安全対策
 - 違法駐車防止対策、駐車場の確保
 - 業務用車両の動線、出入りの見通しの確保
 - 工事用車両の動線、出入りの見通しの確保
 - 自転車等の駐輪場所の確保
- 宿泊客の迷惑防止対策
 - 宿泊客が守らなければならない内容(ハウスルール)とその周知方法
 - 緊急時の対応(連絡先、駆付け体制)
- そのほか、周辺環境の保全に関する配慮
 - 植栽による緑化

地域への貢献

- 地域の活性化に係る取組
 - 町内会への加入
 - 地域活動への協力
(地域のイベント・祭りの周知、参加
地域の清掃活動への参加 など)
 - 周辺案内マップの配布
 - 宿泊客と地域住民との交流
 - 地域の歴史・文化を紹介
 - 地産地消の取組(地元で食材を調達など)
- 地域の安心・安全に係る取組
 - 災害時の一時避難場所の提供
 - 防災訓練への参加
 - 子ども見守り活動への参加

Memo

