

# 京 都 市 建 築 審 査 会

## 平 成 2 8 年 度 第 4 回 会 議 議 事 録

### 1 開催日時

平成28年7月8日（金曜日） 午後1時30分から午後4時25分まで

### 2 場 所

ひと・まち交流館 京都 地下1階 景観・まちづくりセンター ワークショップルーム1

### 3 出席者

#### 【建築審査会委員】

高田会長，松本委員，東委員，南部委員，西嶋委員，板谷委員，奥委員

#### 【建築審査会事務局】

歯黒建築指導部長，高木建築指導課長，平居道路担当課長，和田建築審査課長，川口建築安全推進課長，中川調査係長，磯林企画基準係長，奥山担当係長，渡邊道路第一係長，小西道路第二係長，水口係員，若松係員

#### 【参考人】

菊地係員（消防局予防部）

#### 【傍聴者】

1名

### 4 議事概要

#### (1) 議事録の承認及び次回会議日程等について

ア 平成28年度第3回会議の議事録の承認

イ 次回会議日程について

ウ 建築審査会運営規程の改訂について

#### (2) 同意案件に関する審議

（仮称）第2寺町六角ビル増築計画に係る総合設計制度の許可

#### (3) 事前相談

東山区における歴史的建築物の保存活用計画について

（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例）

#### (4) 包括同意案件に関する報告

建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：伏見区1件）

#### (5) 包括同意案件に関する報告

建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：中京区1件，左京区1件，伏見区1件）

#### (6) 平成27年度第2号審査請求事件に関する審議

#### (7) 平成27年度第3号審査請求事件に関する審議

5 公開・非公開の別

一部公開（公開・非公開の別は次のとおり）

- ・公開：上記の議題（1）から（4）まで
- ・非公開：上記の議題（5）から（7）まで

6 審議内容

(1) 議事録の承認及び次回会議日程等について

ア 平成28年度第3回会議議事録の承認

結果：承認

イ 次回会議日程について

次回の建築審査会会議を平成28年9月9日（金）の午後1時30分から開催することとした。

ウ 建築審査会運営規程の改訂について

結果：承認

(2) 同意案件に関する審議

〔(仮称) 第2寺町六角ビル増築計画に係る総合設計制度の許可〕

ア 議案の概要

建築基準法第59条の2第1項に基づく総合設計制度の許可について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、審議を行った。

議案番号	申請場所	申請者	用途
5	中京区新京極通三条下ル桜之町406-4	株式会社 ゼロ・コーポレーション 代表取締役 金城 一守	ホテル・店舗（物販）

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：耐火塗料とはどの程度の効力があるものなのですか。

処分庁：基本的には耐火構造と同様の性能を取るということで、今回の耐火につきましては、1時間耐火ということ、1時間火災で炙られても倒壊しないというようなものでございます。

委員：塗料によってその効果が得られるのですか。

処分庁：そうです。

委員：前回の事前相談のときもお聞きしていましたが、排煙の関係で、アーケードにくっついて庇もあるということ、煙などもアーケードの方に流れたり、色々なことが出てくるのかなという感じはしているのですが、そこら辺はどうされているのですか。今まで何もなかったわけですよね。

処分庁：幅250の煙突と言いますか、空間が上に抜けるようなかたちでの計画を建築審査課及び消防の方と協議をしているというところまでございまして、今回、水切りを設けないというのは250の空間を取るためです。

委員：それはアーケードよりも外部に出るかたちになるということですよね。

処分庁：そうです。屋根の隙間から抜けるということで、当該案件につきましては、本審議をかける以前に消防同意ということで既に同意いただいておりますので、消防について了解いただいていると理解させていただいています。

委員：前回、敷地内の雨仕舞に関して、質問させていただいて、今回最大限、排煙口の開口部のところは当然のことながら空けないと仕方がないので、それ以外のところについて垂れも設けて、敷地内の方はできるだけ雨が吹き込むことを押さえられているということに関しては、趣旨もよく理解できました。議案書の参考事項にも添付をしていただいておりますが、寺町の商店街からの御要望を受けてということもあるわけですが、これは敷地外の話なので、申請者の方に申し上げることではないのかもしれませんが、アーケードと敷地の間に空間が空くように立面等からは見えるのですが、仮に今回の計画が承認されたときにアーケード側の敷地までの間の空間を詰められるというような御計画はあるのでしょうか。

処分庁：今回の計画につきましては、敷地内の処理ということで、敷地内に収まっているものでございます。少なくともこの庇に落ちた雨につきましては、商店街に行かないようにホテル側に勾配を取る計画で商店街と庇の間には実際に20cmくらいの空きがある想定をしています。アーケード側で何かをされる予定があるかという御質問については、こちら側では確認はしておりません。仮に何かを設置されるということでございますと、当該アーケードにつきましても道路内建築物の許可を取っておりますので、そちらの一部変更という処理がなされるものと思いますが、現状この部分を何か塞がれるという話は確認はしておりません。このままになる可能性もございます。

委員：手続の話としてそこまで求められるものではないということとはよく分かっているのですが、元々の目的というものがあるわけなのでそれに見合う方法として敷地側での努力という話になっているわけですね。片方が宙ぶらりんになるとそもそも何が目的だったのかということになりかねないなと危惧は持ちますので、感想として述べさせていただきます。

処分庁：僅かですが、隙間ができるということですが、アーケードのところでも雨水の処理は確かされていると思いますので、恐らく支障がない程度ではないかということと、ここ以外にも多少余裕がある部分もあろうかと思っておりますので、支障があるようでしたら検討する必要があるかと思っております。

委員：1点目は7ページの公開空地Aについて、青空型と同等と評価とあり、これはイレギュラーな感じがするのですが、今まで先例があるのでしょうか。

処分庁：青空型公開空地につきましては、基本的には屋根がないという形状でございます。ただし、基準のところ資料7ページの左側の1の(4)の下に表がございまして、最初の※印の「空間形式において、市長が上部をおおわれていることがその利用上アメニティの向上に有効と認めるものについては、別途評価する」ということが要綱上定められております。今回につきましては、こちらを採用しまして、青空型と同等とさせていただいております。今回のケースは特殊ケースでございますが、先例につきましては、新京極通にMOVIXという映画館が2棟程ございますが、そちらも同様にアーケードと一体の庇が架かっておりまして、

今回と同様に青空型で許可させていただいていますので、過去の2件の事例がございませう。

委員：もう1点ありまして、建築確認申請の際に景観法上の確認も必要だと思ひますが、ここは旧市街地型美観地区にかかっていると思ひのですが、これに従って元々のホテル棟の設計、3ページの写真①のように2階部分に非常に気を使われていると思ひのですね。今回の計画によって、9ページの①にあるこの庇を架けるということなのですが、これについても同様に景観規制をクリアする必要があると思ひのですが、これがホテル棟の庇を隠すかたちになっているのですが、それでも尚且つ、景観規制上支障ないと判断された理由を教えてください。

処分庁：景観との協議状況につきましては、委員御指摘のとおり、事前に協議の方はさせていただいているとのことでございます。平成28年5月に1度協議しており、事前相談が終わったあとの6月に、再度、詳細について協議されていると伺っています。旧市街地型美観地区の規制につきましては、屋根等は、日本瓦とか金属板またはその他の材料で当該地域の風情と調和したものとなっております、景観の方からは、今回につきましては、日本瓦でも金属板でもないのだけれども、当該地区の風情と調和したものであるとアーケード一体ということは考慮されていると思ひますけれども、こちらの条文を適用しているところと伺っています。具体的にどういふ判断をされたかについては、確認しておりませんが、当該部分を採用したとは確認しております。

処分庁：通り側がアーケードで囲まれているものですから、少し引いたかたちで庇が出ていふわけですが、敷地いっばいに建った場合、見かけ上はアーケードの屋根の下部分しかファサードとしては見えてこないという点もあるかという点については考慮されているかと思ひます。

委員：もしもこれが事前に計画されたものであれば、景観規制上支障ないという判断が当然必要なものですから、今回の計画においても判断を事前に取っておかれた方がよいのではないのでしょうか。

処分庁：今回は増築ということで先に認定申請を出されるのですけれども、委員御指摘のとおり、元々計画されていたときにどういふ判断をされるのかということにつきましては、現段階で確認できておりませんが、確認はさせていただきたいと思ひます。

委員：耐火塗料というものは柱の部分に塗られるということなのですか。

処分庁：そうです。

委員：庇のところに塗るわけではないのですか。

処分庁：今、御計画されているのは柱のみでございます。梁などには通常の塗装を御計画されています。鉄骨ですので、不燃材ということで燃えにくい素材でございますが、耐火塗料までは御計画されていないということとあります。

委員：耐火塗料1時間と書いてあるのですが、もっと性能のいい耐火塗料もあるのですか。

処分庁：あると思ひます。建築基準法上、階数によって耐火時間が1時間や2時間と定められておりますので、それぞれに該当する塗料というのは大臣認定品という

かたちになり、製品としてはございます。

委員：1時間というのは建築基準法上の最低のところをクリアしているということですか。

処分庁：耐火性能としては1時間が一番短いものになります。ただ、耐火建築物は建築基準法の中では火災に強い建築物の代表になりまして、その中で1時間というのは一番短いものになりますが、それより低い準耐火建築物ですとかそれにも満たない建築物というものもございます。

委員：それは若干残念なところと評価したらいいのですか。

処分庁：元々この建物の底の部分については耐火を要求するようなものではないのですが、総合設計制度を活用することによって、より耐火性能がアップするというために耐火塗料を塗られたということです。

会長：前に気づきませんでしたね、5ページの動線図がありますよね。建物の出入りをするのに柱や植栽がどう邪魔になるかを確認しているという意味では分かるのですが、寺町の商店街から一度、建物に近寄ってきて、また戻る動線が一つありますね。これは一体何を意味しているのですか。

処分庁：今回総合設計制度ということで商店街の来街の方にも寄与するというので、お店を使用する方だけではなく、商店街を利用される人の動線を示しております。今回柱を空地の真ん中に配置をしているため、商店街を利用する方々のリズムを持たせられないかという意図がございます。

委員：今回建てられる底部分というのは、附属建物の扱いになるものですか。主たる建物には完全に一体化していないのですよね。

処分庁：附属建物という言い方は適切ではなく、今回水切り等もございますので、一部ホテル棟にくっ付いている形態であり、建築基準法上はホテル棟と庇が一体になります。

委員：旧市街地型美観地区のデザインコードの規定をどう読み込むのが難しいなというふうに思ったので、確認させていただきました。要は旧市街地型美観地区ですので、2階部分を後退されているわけですね。2階部分の後退がなくなってしまうと、それをどう読むのかということになってくると思うのですが。

処分庁：そこは確認させていただきますが、景観の基準でいきますと、3階の外壁面は下がりなさいというかたちになっているので、その意味では当然ホテル棟は3階が下がっているという計画になっているのが一点と、先程の話で建築基準法上の判断ですとホテル棟と庇は一棟になっているのですが、景観の方の取扱が別かもしれませんので、その辺は確認させていただきます。

会長：今回の総合設計を使った意味というのは、これによると斜線制限の緩和になっていますよね。今の説明でいうと斜線制限の緩和だけれども、最終的には天空率を使って終わっていますよね。今回の計画における道路斜線制限の適用状況、総合設計制度による斜線制限の緩和というのはどのように説明されたというふうに理解すればよいですか。

処分庁：天空率の計算につきましては、一般的な道路斜線で規制いっぱいときの空が見える大きさと今回の計画になった場合の空の大きさを比較をするという計

算でございます。今回につきましては、総合設計制度を適用せず一般の規制でいきますと天空率で計算しても収まらないような計画になっております。今回、総合設計制度を適用することによって一般の規制の建物につきましては、道路斜線を総合設計制度において緩和を受けた状態のものを一般の規制の図としております。

会長：一般の規制の図というのはどこにあるのですか。現在の底を入れた段階での道路斜線の図というのどこにもないのですよね。

処分庁：添付していません。

会長：要するに何を緩和したのか。これをこういうふうに緩和したという資料になっていないと説明と資料が合致しないように思うのですが、道路斜線を緩和することによって単純に適合することにはならないのですか。

処分庁：通常の規制ですと、道路斜線については1対1.5の勾配がかかりますが、それだと当然収まらないということになります。

会長：その図もあった方がいいと思いますが、それを1対4にするわけですよね。

処分庁：総合設計制度を適用して1対4に緩和します。それと同等の青空の大きさがあるということで、今回は道路斜線に適合していると判断しているということになります。

会長：1対4にした段階でクリアしているわけではないのですか。

処分庁：1対4にしているだけですと、六角通側の南側が当たってしまいます。

会長：資料からは読めないですね。

処分庁：それはこの資料には記載しておりません。

会長：それで天空率が必要だということになるわけですね。

処分庁：道路斜線の考え方になりますとどちらかが選べますので、天空率を選んだという資料になっておりますが、仮に天空率を選ばないと六角通側の斜線が1対4にしてもホテル棟の上部が当たるということになります。

会長：ただ、それは今の説明で初めて分かったことなので私はこれで終わっているのかなと思ったら天空率でと書いてあるので、その説明が論理的にはこの資料の説明としては分かりにくいですね。

処分庁：資料については結論だけということになっておりますが、まず、一般規制ですと天空率にしても仕様規定にしても収まりません。総合設計制度の緩和を適用していわゆる一般の規制でいきますと六角通の南側がホテル棟の上部に当たり、適用できないということでした、それらを踏まえ、総合設計制度で緩和をし、かつ道路斜線については、性能規定と言われる天空率により確認しています。

委員：申請内容他、許可理由と書いてあるのですが、結論的にどういう許可をするということになるのですか。

処分庁：許可の内容としては、あくまで道路斜線の緩和ということになります。

会長：説明は今おっしゃったので十分に理解はできるのでそのとおりでと思うのですが、道路斜線の緩和をするということに結局は着地しているのです、道路斜線についてきちんと書かれている必要があると思いますね。

委員：建物が完了した直後にこういう事情が出てきて、総合設計制度を取るという

事例がほとんどなかったということで、今回はそういうふうにとらざるをえなかったのですが、今後色々な場合にちゃんと適用させて途中でできなくなったから総合設計制度ということに繋がって欲しくないなと思います。総合設計制度の趣旨や感覚としては違うという印象を持ってしまいました。今回については理由はよく分かりましたし、当初からお話し合いができていて、総合設計制度を使用していればデザイン的なところも、先程から話題になっていましたが、色々な工夫ができたのかなと思いました。

処分庁：委員御指摘のとおり事前に調整できていれば、アーケードとしてのモール空間を民地の中でも連続させるなど、計画にしっかり反映させていくことも可能になりますので、今後そのような事前の話合いができるような仕組みを商店街の方も導入されるなり、今回のケースを基に提案させていただきたいと思います。

### (3) 事前相談

[東山区における歴史的建築物の保存活用計画について（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例）]

#### ア 報告の概要

東山区における歴史的建築物の保存活用計画について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、質疑を行った。

#### イ 質疑等

委員：対象の建物は翠紅館、送陽亭、翠紅庵・胡廬庵ということですが、建物の所有者は誰になるのですか。また、翠紅館は2、3の所有者を経てとの記載がありますが、翠紅館と送陽亭、翠紅庵・胡廬庵は別々の所有者であったものが、現在は株式会社翠紅館が所有しているということですか。

処分庁：はい。昭和23年度取得、昭和24年度開業ということで昭和23年以前の各建物の変遷を細かくは追えていないのですが、少なくとも昭和24年の開業に向けて、この3つの建物については株式会社翠紅館が取得されて、その時から、営業されておるところです。

委員：昭和24年には対象建物の所有者は株式会社翠紅館であったということですか。

処分庁：現在、建物を所有しております株式会社翠紅館と旅館を営業しております株式会社京大和、2つの会社がございまして、現在は少なくとも株式会社翠紅館が所有をしております。昭和24年時点では株式会社京大和になっている部分がございますが、その辺りにつきましては、整理し、改めて説明させていただきます。

委員：今のは建物の話ですが、土地の所有者はどのようになっているのですか。

処分庁：現在の土地の所有者は株式会社翠紅館でございます。経緯は少し確認させていただき、正確に説明させていただきたいと思います。

委員：土地の所有者というのは3ページの計画配置図とか現況配置図の全体が株式会社翠紅館ということですか。

処分庁：はい。

委員：株式会社京大和というのは土地も建物も所有していないけれども料亭の営業

をしているということですか。

処分庁：現在は株式会社京大和が営業しており、分かっている範囲で言いますと株式会社京大和及び株式会社翠紅館は兄弟会社であり、双方とも同じ株主になっております。

委員：株式会社京大和というのは建物も土地もどちらも所有していないということですか。

処分庁：現在はそうです。

委員：将来的にホテルを建て替えたり、対象建築物を建て替えたり、移転をするのは株式会社翠紅館ということになるのですか。

処分庁：木造建物は株式会社翠紅館が所有されまして、ホテルにつきましては事業者である竹中工務店が所有されますが、ホテルを運営される主体につきましては、想定はあるのだと思いますが、現在は発表されていません。飲食店の営業を株式会社京大和がされます。ホテルの営業については現在、公表されておらず、全体としてはホテルとしての敷地の中に飲食店部門として株式会社京大和が存在するということとなります。

委員：本館や林泉は建て替えられるのですよね。対象建物は、建て替えたり、移転したりされるのですか。

処分庁：建替えではありません。その場で改修されるものと移転という形で移動されるという行為が発生するものがございます。

委員：建築確認は何が対象になるのですか。一つの建築確認ですか、複数の建築確認になるのですか。建築確認の対象というのは何になるのですか。

処分庁：建築確認をまとめて一つでやるか、分けてやるかという手法は有り得るかと思うのですが、3ページの上から下までの状況を一つの建築確認でやるとしますと、一つは翠紅館という建物に対して、黄緑の建物を繋げて、増築という行為としての申請がございまして、それから、送陽亭という建物に対して玄関棟という建物を増築し、翠紅庵・胡廬庵という建物を持ってきて繋げて建てる増築工事という扱いになります。そういった増築にあたりまして、左下でかかってくる条文の対応が難しいという状況であるため、法適用除外の制度を使おうというものでございまして、黄緑部分を建てる行為は建築確認が必要になりまして、今回建物の整備は条例の中の現状変更という制度で整備されることとなります。

委員：そうすると改修にしる、移転にしる、建築確認の対象ではないということの良いのですか。

処分庁：この条例を活用すれば建築確認の対象ではなくなります。

委員：山門も含めてということですか。

処分庁：山門については建築確認が必要かの最終結論まではお聞きしていません。現在、協議中ですが、少なくとも建築基準法を外さないといけないことはしないと聞いております。

委員：そうすると改修について対象の建物というのは、建築確認の対象ではないけれども、林泉とかホテル棟の建替えか何かは建築確認の対象となってホテル棟とか林泉と今回の対象の建物というのは用途上不可分の建築物ということがまた



出てくるのですか。

処分庁：敷地全体としてはホテル機能の中の飲食店部門としての機能ですので、不可分でございます。

委員：林泉ですが、外観復元とありますが、復元というのはどういう主旨ですか。

処分庁：二年坂からの町並景観を保存するという主旨だと理解しております。

委員：ここは建物が伝統的建造物ではなくその当時の規定の範囲の中で周辺の伝建地区にできるだけ合うように建てた比較的新しい建築物であったと記憶しており、いい建物かもしれないですが、デザイン上、京都市が保存を言われるような建物ではなかったように記憶をしているので、なぜ復元という書き方をされているのか疑問に思いました。現状の利用の仕方に関しては今日までの関わりがある中で北側の道路ではない参道から現行は出入りができる条件になっているわけですが、現在の建物よりもはるかに大きなホテル棟ができて、株式会社翠紅館の所有者でない方がお持ちになった時に、避難ルートとして山門を通して参道の方に抜けていくことが大前提となった避難計画を本当に維持できるのかということについてはどうお考えですか。

処分庁：一点目の林泉につきましては、昭和57年に建ったもので、それ程古くはないものですが、デザインを復元するということにつきましては、基本的には事業者の意思で行い、そのうえで伝建地区の規定に合う形で建てられるように、協議をされているところです。一体の建物なのですが、林泉があった部分に関しては伝統的建築物以外の建築物に対する規制になり、様式や色彩、材料等がありますので、その範囲の中で復元されるということ自体は京都市の基準ではなく、業者がそのようにするものです。避難ルート等の北側通路の使用に関しましては、工事の際に使えるかの話と共に日常的な利用として飲食店のアプローチとして山門が使われておりますが、そこについては現在確認中でございます。

委員：大きなホテルがそこに建ち、利用形態が変わる中で、そのままの状態で継承できるかということとそんなに上手くいかない場合が多いのではないかと考えています。特殊建築物の建築については特に防火上の話だとか避難経路の確保とかあるいは消防車のアクセスだとか色々な面で解決しなければいけない問題が多いという認識を私自身は持っていて、今回の計画として、お示しいただいているので、この辺に関しては本当に大丈夫なのかなというのがあります。この北側の避難ルートが使えないということになったら南側と西側だけということになるのですよね。

処分庁：今回整備後に山門を通過しての避難だけではなく、日常の飲食店を利用される方のアプローチとして使うということが前提となった計画ですので、何らかの護国神社との話があり、それがどのようなかたちで担保されているかにつきましては避難のときも含めて確認中でございます。

委員：それを出してもらわないとこの場で確認できないと思います。

処分庁：何を以て担保しているのかはお示ししたいと思います。

委員：前提として、建物に関して、送陽亭・翠紅庵・胡廬庵は増築の結果一棟の建物になると考えていいですよ。翠紅館も地下でホテルの一部と接続してしまっ

て、建物として一棟の建物になってしまうということではないのですよね。  
処分庁：一繋りの建物になります。

委員：翠紅館の通路というのは廊下のようなもので繋がるのですか。

処分庁：翠紅館とホテル棟とは地下から上がってくるエレベーター及び階段で繋がっています。

委員：ホテルの利用者がそれを使って翠紅館に入るための通路ですか。

処分庁：ホテル棟の地下にも調理や仕込みをするスペースがあり、それが地下から翠紅館に繋がっています。配膳等の続きの作業を行うためのもので、お客さんが通る経路ではなく、バックヤードとして繋がっています。

委員：安全面を考えるとときにホテル棟と一体で考えると思うのですが、ホテルの規模としては宿泊する人数とか部屋の規模はどんな想定なのですか。

処分庁：70室程度で1室あたり45㎡程度の客室が整備されると聞いております。

今回翠紅館と地下のホテルとの間については避難の経路として使用することはないということは地面との接し具合からして考えられますので、普通の平屋の木造建物としての避難を考えて支障ないというふうに考えております。

委員：日常的に翠紅館等も含めて1日に利用する人数というのはどれくらいを想定されていますか。

処分庁：現在の状況としましては、最大予約数が1日18組と聞いております。

委員：火気を使う部署というのはホテル棟の方に主に作るということになるのですか。

処分庁：ホテル棟の方にもレストラン等がございますのでありますが、翠紅館の厨房部分でも火気の使用がございます。あと、送陽亭の方にも、翠紅庵・胡蘆庵の厨房にもございます。

委員：翠紅館等に来られた方の駐車場というのは林泉の近くになるわけですか。

処分庁：ホテル利用以外の方が使用されるかまでは確認できていません。今日お示ししているホテル棟の計画以上のことを確認できてはいませんが、一定地下に駐車場を想定されています。

委員：この場所は、清水寺のバッファゾーンになっていますし、東山の伝建地区の横にある非常に重要な場所であると思います。そういう場所で伝統的な建築物をきちんと残していくことは素晴らしいことだと思います。そこで、2つ程をコメントしたいのですが、まず、林泉は新しい建物ですが、古い建物が連担しているエリアに新しいものをどう作るかというとても難しいことにチャレンジされた建物だったと思います。5棟の建物が並んでいるように見えるのですが、これは元々一棟であり、それを分節化し、周りの建物に合わせて作られたもので、賞もいただいたものだったと思います。その趣旨を活かして建て直すという考え方は良いことなのではないかと思います。これはそれをするだけの価値があるのではないかと個人的には考えます。ところが、その横にホテルの入口があると思いますが、これは伝建地区の範囲ですよ。

委員：3ページの右下の図の林泉と記載されている上の部分のことを言っているのですが、ここから車の出入りを想定されているのだと思いますが、一般的な伝建

地区の規定の中には木竹の伐採という禁止条項として入ると思うのですが、林泉でこれだけデザインしてそれをそのまま残すのに現況配置図にあった樹林をばっさり切って、分節とは無関係の大きなものができるということで、最後の完成予定図を見てもそうなっていて、もう少し工夫がいるのではないかと思います。もう一つ言いたいのは、古い建築物を活かすということについて、適合が困難な内容が並べてあって適合が困難だから適用除外にしましょうという話なのですが、適用除外にして残そうというやり方には賛成なのですが、それに対する適用が困難という内容のほとんどが消火であるとか耐火構造にできないとかそういうことに関連する内容が多いですね。それに対して内部から発火する火災に対しては、スプリンクラーを付けるなど消防上の対応ができていますが、延焼する火災に対しての対応がありませんよね。適用除外を使用する場合は、延焼火災に対応するドレンチャーを設けるであるとかそういった処置も必要ではないかと思っています。京都の大事な木造の建築物が色々な条件により無くなるのが想定されますので、適用除外をすることに対してもう少し対策を今後検討すべきではないかと思っています。

処分庁：アプローチ部分のデザインにつきましては、一定、伝建地区の担当の部署や風致地区の部分については美観風致審議会に諮ります。細かい計画内容については、少し確認いたしまして、御説明できるようにしたいと思います。また、安全対策については、自分のところから出る火災については火の用心と初期消火、誘導等に伴う避難という形での対応になりまして、延焼のもらい火による火災につきましては、今回の計画では周りの建物全て耐火建築物で作られており、かつ、火が吹き出ないような開口部等の仕様もございますので、延焼の危険性自体は逆に建て替えて耐火建築物になることで、著しく高い状態ではないものと今回考えております。当然、寺院等である放水銃やドレンチャーができればいいのですが、それをどのような用途の建物でも求めることは、中々ハードルが高いということもございますので、今回は内部からの火災、外からの火災に対して、今、申し上げたような考え方で対応しますが、状況によって求められる対応が異なるものと考えております。

委員：一つ補足させていただきますと林泉については建築された当時と現在の景観の規定は異なりますので、今回建て直される場合はそれに見合った形で建て直す必要がありますので、私としてはそれに見合う建物を建てていただけたらいいのかなと思います。

委員：情報が完璧ではないので、あまりコメントはできないのですが、確認として、一敷地でホテル用途で開発をされ、今回は古くからある京大和の建物を残すために条例を適用されるということですね。2点程気になったのは斜面で段差も非常に多いので敷地の安全性については当然全体として担保されていかれるということですね。他の委員の御指摘もありましたが、一つ気になっているのは敷地全体としての避難計画です。特に翠紅館について敷地の中にはかなり段差も多いことから、周囲の状況も踏まえて安全、避難計画がどのように示されるのかということが気になりました。あとは、非常に素晴らしい建物なので、ホテルの一

用途という形でも残して使っていただければいいのかなと思いました。これ自身について地元説明会をされているということですが、特に大きな反発などはないですね。

処分庁：昨日に説明会をされてこの後半にありました資料で説明をされたと聞いております。工事の問題について道路が狭く、あるいは斜面地で非常に工事が困難な敷地であるということもあり、その辺りも含め、概略を説明されたと聞いておりますが、計画自身に大きな反対があったというふうには聞いておりません。

会長：山門を対象に入れない理由はありますか。

処分庁：山門につきましては、耐震改修の補強をするということと、少し敷地から山門が出ているということもあり、若干敷地の内部に動かされるということがございます。内容自体は建築基準法の適用除外をしなくてもできる法の範疇であるため、今回手続は行われないと聞いております。

会長：逆に言うと適用除外の対象に入れてもいいということですね。

処分庁：入れて手続されたいということであれば、そういう保存活用計画の作成も可能です。

会長：建築基準法に基づく改修というカテゴリーを増やさないでまとめて保存の対象だということも可能ですよね。

処分庁：できましたが、所有者の発意がこのようなものであったということになります。

また、山門につきましては、そのまま少し動かすという程度ですので、既存不適格のままということになるかと思えます。そういう意味では必要な改修に当たって手続的な問題が生じないということでそういう取扱をされているということになります。

委員：山門の形状がよく分からないのですが、山門側も避難経路になってくるわけですね。山門がどういう構造をしているのかというのが少し気になるのと、消防車がどこまで入ってこられるのか、状況を知りたいと思います。

処分庁：山門については、門でございますが、屋根があつて車が入れる状況ではございません。

委員：消火活動をする消防車等が来るのは周辺の道路、通路までしか来られないということなのですか。

処分庁：今確認しておりますのは消防車につきましては、敷地の北西側のエントランスから入った広がっている部分に消防車が入ってそこを拠点に活動することと南側の道路境界線上の黒三角があるかと思えますが、この敷地出入口の道路辺りに消防車を着けられましてそこからホースを引っ張って消火活動に入るということとして、木造建物の前まで消防車が来るという状況ではないですが、消防活動をされると聞いております。

委員：今おっしゃった南側のどこから消防車が入るのですか。

処分庁：南側の道路に停めます。6ページにあるかと思えますが、翠紅館の下辺りですが、道路ら辺に三角マークがあるかと思えます。

委員：ここには現実的には消防車なんて停められないのではないですか。見に行か

れましたか。

処分庁：事業者からはそのような計画でと聞いており、消防と協議状況等もう一度確認させていただきます。

委員：木造建築物が一番火災に対する対策をしないといけないと思うので、もう少し情報の整理をお願いいたします。

(4) 包括同意案件に関する報告

[建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：伏見区1件）]

ア 報告の概要

建築基準法第43条第1項ただし書許可について、建築審査会の包括同意基準に適合していたため、処分庁が許可した旨の報告を受けた。

報告番号	申請場所	申請者	用途
1004	伏見区向島中島町24番10の一部	ディランド山京株式会社 代表取締役 伊藤 良之	専用住宅

イ 報告の結果：了承

(5) 包括同意案件に関する報告

[建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：中京区1件、左京区1件、伏見区1件）]

ア 報告の概要

建築基準法第43条第1項ただし書許可について、建築審査会の包括同意基準に適合していたため、処分庁が許可した旨の報告を受けた。

報告番号	申請場所	申請者	用途
1005	中京区	(個人)	専用住宅
1006	左京区	(個人)	専用住宅
1007	伏見区	(個人)	専用住宅

イ 報告の結果：了承

(6) 平成27年度第2号審査請求事件に関する審議

平成27年度第2号審査請求事件について、事務局から資料の提示及び説明を受け、一部却下、一部棄却する旨の裁決をした。

(7) 平成27年度第3号審査請求事件に関する審議

平成27年度第3号審査請求事件について、事務局から、平成28年7月1日付けで、審査請求人より取下げ書が提出された旨の報告を受けた。

7 閉会

京都市建築審査会  
会長 高田 光雄