

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 2 9 年 度 第 4 回 会 議 議 事 録

1 開催日時

平成29年7月14日（金曜日） 午後1時30分から午後4時50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，南部会長代理，西嶋委員，板谷委員，奥委員，伊藤委員，星野委員

【建築審査会事務局】

鈴木都市計画局長，齒黒建築指導部長，高木建築指導課長，吉田道路担当課長，岡田建築審査課長，川口建築安全推進課長，磯林企画基準係長，林担当係長，西川道路第一係長，小西道路第二係長，野倉係員，成瀬係員

【参考人】

篠木係長ほか1名（消防局予防部）

【傍聴者】

6名

4 建築審査会委員の委嘱式

(1) 委嘱状の交付

平成29年7月1日付けの京都市建築審査会委員の改選に伴い，鈴木都市計画局長から，各委員へ委嘱状が交付された。

(2) 鈴木都市計画局長の挨拶

建築審査会委員の新たな委嘱に伴い，鈴木都市計画局長から挨拶があった。

(3) 新任委員の紹介

平成29年7月1日付けで新たに建築審査会委員に就任された伊藤委員，星野委員の紹介を行い，伊藤委員から挨拶があった。（星野委員は，途中からの出席であったため，議事事項が全て終了した後に，挨拶があった。）

5 開会，建築審査会の会長及び会長代理の選出

平成29年7月1日付けの建築審査会委員委嘱に伴い，新たな会長及び会長代理の互選を行った。互選の結果，会長は高田委員，会長代理は南部委員に決定した。

6 議事概要

(1) 議事録の承認及び次回会議日程について

- ア 平成29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
- (2) 京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例に基づく意見の聴取
 - ア 東山区における歴史的建築物の保存活用計画について
 - イ 下京区における歴史的建築物の保存活用計画について
- (3) 同意案件に関する報告
 - ア バス停留所上家設置に係る道路内建築物許可 羽東師志水町（西行）
 - イ バス停留所上家設置に係る道路内建築物許可 菱川（東行）
- (4) 事前相談
 - ア （仮称）紙屋川庭園ホテルプロジェクトに係る用途許可（再許可）
 - イ 京都桂病院整備事業（新D棟増築計画）に係る京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例第3条第2項に基づく許可
- (5) 同意案件に関する審議
 - 建築基準法第43条第1項ただし書許可（その他：上京区1件）
- (6) 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：右京区1件）
- (7) 「建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可に係る包括同意基準」及び「建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定に係る包括同意基準」の改正について

7 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（6）まで
 - ・非公開：上記の議題（7）

8 審議内容

- (1) 議事録の承認及び次回会議日程について
 - ア 平成29年度第3回会議の議事録の承認
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（臨時会）を平成29年8月23日（水）の午後1時30分からひと・まち交流館京都で開催することとした。
- (2) 京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例に基づく意見の聴取
 - [ア 東山区における歴史的建築物の保存活用計画について]
 - 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：前回に引き続きですが、特定目的会社をどのようにマネジメントされるかについて、旅館施設のオペレーションをされる方など、何名か関係者がおられる

と思います。以前の京大和の案件も類似の形態でありましたが、特にソフト面で運営がどのように担保されるかについて、スキームの提示がありました。今回の場合は、まだ意見聴取ですので、ここに書いていないことは問題ないですが、前例があるので、前例に準じて整理をされてはいかがでしょうか。

処分庁：ここで立てた計画を適切に実施することが重要と認識しています。施設運営者については、現在協議中ですが、計画が確実に実施されるよう調整していきたいと考えています。

会長：前回の案件もそうでしたが、一連の計画がどのように長期にわたって担保されていくのかについて、色々なケースがあると思いますが、整理をしておく必要があると思います。法的に担保されているものもあれば、京都独特の様々なソフトの仕組みの中で担保されることもあります。一般論として整理していただければと思います。

委員：従業員は宿泊しますか。するとしたら何名の方が、どの場所で宿泊しますか。また、14ページ目の人員管理の部分に障がい者対応とありますが、具体的にはどのような方法で対応されるのですか。

処分庁：従業員の夜間対応があるので宿泊はあります。最終の人数は調整が必要ですが、最低2名は常駐すると聞いています。仮眠室については、事務所しか場所がないので、詳細については確認します。障がい者対応については、宿泊予約の段階で把握し、極力1階の道路に近い宿泊室に御案内し、火災時に少しでもスムーズに避難していただくことを考えています。従業員は、どこにどのような方が宿泊されているかについて把握し、緊急時に備えておくこととしています。

委員：2名で避難誘導や通報が可能なのですか。

処分庁：今回の建築物は、規模が大きいので、夜間の必要体制について調整を行います。ハンドマイクを設置していますが、実際は各部屋に行って起こすといった対応も必要となることから、夜間対応についてきっちり詰めておく必要があります。現在は、2名以上常駐するところまでお聞きしている状況です。管理運営の計画と関わってくることであるので、次回どこまで協議が進んでいるかにもよりますが、申請者側と協議をして、十分に安全な管理運営ができることを説明できるようにしたいと思っています。

委員：前回もお聞きしていた件で、避難経路の確保として隣地への避難経路を示されていますが、隣地へ出た後、どのような経路で避難するのですか。前回は、北側への避難経路もありましたが、今回はなくなっています。また、全館禁煙と書かれていますが、敷地内には喫煙場所をどこに設けられるのですか。

処分庁：基本的には道路側への経路がメインの避難経路となります。補助の避難経路としては、庭を経由して南側隣地への避難経路を確保しています。南側隣地については所有者が同一であるため、確実に避難ができるように計画しています。北側隣地については、前回の建築審査会で審議していただいた後、詳細を確認したところ、高低差等の物理的要因によって避難経路としては使えないことが分かりましたので、隣地への避難経路については、基本的には南側隣地への避難経路を考えています。喫煙場所については、ロビー・サロンの南側の屋外部分を想定し

ています。禁煙で考えているが、どうしても場合は、こちらを案内すると聞いています。あわせて、消火バケツもここに設置する計画としています。

会長：全館禁煙というのは、建物内部は禁煙という意味ですね。

処分庁：はい。

委員：こちらも前回に引き続きですが、2階客室9の避難経路について、避難ロープで避難されると説明がありましたが、どのように設置されていますか。また、2階客室4についても避難ロープが書かれていないのですが、どうされるのですか。

処分庁：客室4、9については、下屋を通じて、避難する計画としています。前は、下屋から降りる避難設備をお示しできていなかったのですが、今回は、避難ロープをお示ししています。客室9については、西側に設置し、客室4については、「客室4」という文字の左上にお示ししています。設置方法については、検討中ですが、窓に設置をして避難する計画としています。

委員：破線矢印で示している部分に、あくまで例ということになりますが、このように降りるといふものを示していただいた方が分かりやすいかもしれません。

処分庁：避難を考えたときに、どの部分に避難ロープを設置しておけば使いやすいのかという点もあるので、再度検討し、設置場所もより正確にお示しするようにします。

委員：避難についてはこれから充実していくということは分かりますが、木造建築物を将来に渡って残すという意味で、内部についてはスプリンクラー設備が設置されていますが、外部からのもらい火については、一番危険だと思われます。例えば、今回計画されている喫煙所から出火したときに、近隣の消防署が当該建築物から90秒の位置に存在しますが、木造建築物はその間にも燃えてしまいます。初期消火が非常に重要になります。消火バケツがありますが本当にここは消火バケツだけでいいのかなど、ここに重点を置いた消火計画を具体的に検討された方がよいのではないですか。また、ルーフバルコニーについて、下階に柱があまり充実していないように見えます。プールのような形状になっていて、大文字を見るために宿泊客の皆さんが登って楽しまれると思うので、そういうことを前提として考えても、構造耐力上の問題はないのですか。

処分庁：喫煙所については、外部とはいえ火を扱うことになるので、御指摘いただきましたように少し細かく消火計画を検討したいと思います。また、ルーフバルコニーの構造については、人が登ったとしても問題ないように構造計画が立てられていると思いますが、再度確認します。

委員：客室は禁煙ということですが、客室で喫煙されることを防ぐ方法はあるのでしょうか。禁煙と書いておくだけでは防げないと思います。防げないなら防げないで、どう対応するのかということになると思います。

処分庁：これもソフト的な維持管理の部分になってくると思います。宿泊客に、木造建築物であるということや避難経路なども含めて十分に説明し、確実に守ってもらえるようにするということが重要です。必要に応じて、敷地内に喫煙場所を設けることを考えています。

会長：喫煙・禁煙の問題は大変悩ましい問題です。私の経験でいうと、タバコは一

種の中毒症であるため、禁煙だといっても吸ってしまうことが起こります。敷地内で一部喫煙所があっても、全館禁煙を100%達成するのは非常に難しいと思います。本当は、喫煙者を囲うように、建物内に喫煙場所を用意して、完全な排煙設備と少しでも火が出たらスプリンクラーで消火するというのをした方がむしろ徹底できるのではないかと思います。色々な考え方があります。私は、禁煙の旅館があるということを初めて知りました。実際問題、真面目に徹底しようとした場合、非喫煙者の宿泊客を集めるということが本当にできるのでしょうか。私の感覚であります。なかなか無理があるのではないかという気がします。運営方針として、これでできるということであればよいのですが。

処分庁：御指摘いただいたことは、設計者とも議論をしておきながらタバコをどうするのかという問題があります。外部も含めて禁煙にするという考え方もありますが、会長がおっしゃるように、注意喚起をしてもそれが徹底されない可能性がある中で、外部に少しでも喫煙スペースを用意することで徹底されないことの抑止になるのではないかと考えています。

会長：外部に設置するという事は、問題を外部に出すだけで、問題の解決にはなっていないと思います。内部で解決した方が、積極的な解決になるのではないかと思います。火気厳禁については、火を使わないということと設備でそれを解決するという考え方ではなく、3条その他条例では、火は使うが極力気を付けて使うということを考えて方がよいと思います。そういうことが徹底されてきたからこういう古い木造建築物が残ってきたということが重要で、そういう減災文化を継承していくことが重要だと思います。単純に火を使わないと言うのではなく、火について、いかにレベルの高い取扱いをするかをしているかが大事だと思います。喫煙についても同様だと思います。美濃幸自体は、タバコを吸うお客さんが来ていたので、少なくとも火災に結び付けないような知恵が蓄積されているはずだと思います。

[イ 下京区における歴史的建築物の保存活用計画について]

ア 報告の概要

下京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：改修は全く問題ないと思っておりますが、フージャースコーポレーションは、これ以外にも簡易宿所の運営を行っているのですか。

処分庁：マンションなどの不動産の建設・分譲等の事業を展開されています。いわゆるホテルや旅館営業は、一部運営されていますが、中心に行っておられるわけはありません。今回の簡易宿所を営業されるに当たっては、所有者はフージャースコーポレーションですが、サービスの事など専門的な運営については委託等を行っていくことになると思います。

委員：所有者と運営者が同一ではないという課題があるということですね。

処分庁：運営上の問題について、今後詰めていくことがあるだろうと思っています。

委員：フージャースコーポレーションが運営するのではなく、他の事業者が運営することはないのでか。

処分庁：今のところ、フージャースコーポレーションが所有者かつ運営者になると聞いています。これまでに運営の経験があるのかという点については、一部委託等を行って運営されていくのではないかと思います。

会長：運営形態について、追加情報を出していただければと思います。

委員：長江家住宅は、昔からよく知っていますが、3ページ目のブルーの部分は、フージャースコーポレーションが所有・管理をされていると思いますが、今後も、錚々たるメンバーで構成されている長江家住宅の継承を考える会の意見を聞きながら運営をされていくのでしょうか。

処分庁：北棟・南棟含めてフージャースコーポレーションの方で所有・管理をされています。今後も、北棟が簡易宿所になりますが、一体として管理をされていきます。北棟だけでなく文化財としてどのように管理をしていくかについては、長江家住宅の継承を考える会でまさに議論がされているところであります。長江家住宅の継承を考える会の補足事項ですが、立命館大学がフージャースコーポレーションと学術協定を締結し、蔵の中で調度品の保管を行っており、学術研究等も行われています。

委員：貴重なものが蔵に入っているのですか。

処分庁：価値については、お答えが難しいですが、数多くの生活用品等が保管されています。

委員：今でもきれいに管理がされているということですか。

処分庁：内容を把握されており、そういう意味で整理されていると言えます。

会長：昭和50年以前の姿に復元されるということで、非常に結構かと思いますが、この資料の中には、昭和50年代はどのような姿であったのかが載っていません。今回の改修のうち、復元によるものと宿泊施設として新たに設置したものとがあると思いますが、分かるところは資料としてお示ししていただけるとありがたいと思います。

処分庁：改修以前の図面はお示ししていません。基本的には、復元するという前提にしていますが、細かい部分までは把握できていません。ただし、改修後の1階平面図のうち、オクの床の間・床脇やミセ及びダイドコロの板の間は復元によるものです。

会長：資料としては、そのようなことも分かるようにしていただけるとありがたいと思います。

委員：市指定の文化財であるので、痕跡調査等のエビデンスが重要になります。こう思われるのではなく、こういう根拠があるからこう復元したということをきちんと記録として残された方が、将来的にも文化財としての価値を担保できると思います。

処分庁：説明不足でしたが、長江家住宅については、建築されてからの変遷の記録が比較的残っています。今回の改修は、残っている図面と痕跡記録から復元を行っています。御報告という形で簡単に改めて御説明させていただきます。

(3) 同意案件に関する報告

[ア バス停留所上家設置に係る道路内建築物許可 羽東師志水町（西行）

イ バス停留所上家設置に係る道路内建築物許可 菱川（東行）]

ア 報告の概要

これまでの審査会で同意した、建築基準法第44条第1項第2号の道路内建築物許可について、処分庁から許可した旨の報告を受けた。

議案番号	申請場所	申請者	用途
2	伏見区羽東師志水町90-1地先	京都市公営企業管理者 交通局長 山本耕治	バス停留所の上家
3	伏見区羽東師志水町117-3地先	京都市公営企業管理者 交通局長 山本耕治	バス停留所の上家

イ 報告の結果：了承

(4) 事前相談

[ア (仮称) 紙屋川庭園ホテルプロジェクトに係る用途許可（再許可）]

ア 報告の概要

(仮称) 紙屋川庭園ホテルプロジェクトに係る用途許可（再許可）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：当初、竣工が平成27年12月頃となっていますが、どうして予定通り竣工できなかったのですか。また、当初から再許可に係る敷地計画でなぜ許可申請されなかったのですか。客室数についても、4室増えているということですが、なぜ当初から4室増やした計画で許可申請されなかったのですか。最初に許可を得て、再許可を得られるということになると、最初は、少し狭い敷地で許可を得られるか様子を見て、許可を得られたから、敷地を少しくらい広げても再許可も得られるだろうということでは、困ると思います。

処分庁：当初、着工が平成27年1月となっており、当該許可につきましては、前回許可後、建築確認まで取得しているという状況です。その後、事業上の調整及び近隣温泉からの温泉の引き込みを想定しているということで計画の変更を考えられていたということです。事業上の調整と計画変更の調整のため、着工が遅れたということになっていることを確認しています。敷地につきましては、前回許可時には、今回、拡大する敷地を事業者が取得していませんでした。計画変更の調整等をしている間に、今回、拡大する敷地を取得できたということです。新たに客室等を増築するに至ったということです。なお、前回の許可内容に影響を与えないような軽微な変更である場合は、事務局で基準に則していると判断し、軽微な変更を許可しますが、今回のように変更内容が軽微とは言えない場合は、再許可という手続で、建築審査会で御審議いただくこととしております。

委員：1ページ目に土砂災害特別警戒区域に指定されているとありますが、この区域には3つの分類があります。当該敷地は、急傾斜地、山腹崩壊危険地域、土石

流危険溪流，地すべり危険地域のうち，どれに当たりますか。

処分庁：急傾斜地の崩壊に係る土砂災害特別警戒区域の指定がなされています。また，土石流危険溪流に係る土砂災害警戒区域の指定もなされています。

委員：気になる点が3点あります。1点目は，西側に谷筋があるこの地形で，土砂災害特別警戒区域と土砂災害警戒区域に指定されたことから土石流が十分懸念されますので，この開発計画においても問題ないのかについて確認していただきたいと思います。2点目は，今回，リビング棟に厨房を設置するというのですが，前回の許可時においては，食事のみのお客さんは受け入れないとのことである交通量の計算をしていたと思いますが，そこに変更があるのか，ないのか教えてください。3点目は，14ページの交通計画でシュミレーションされているのは，平成25年11月の調査のデータを使って，今回の客室数の変更に伴う交通車両の増大に対して十分ストレスがあるということですが，鏡石通り周辺に関して事情変更があると思います。具体的には，東急ハーベストクラブの京都鷹峰ができています。しょうざんホール側からアクセスができるのか，できないのかは確認できていませんが，このような事情変更があれば，再度，交通量調査等をするのか通常かと思えます。

処分庁：1点目について，再度，開発指導課に確認しますが，前回，開発許可を取ったときに，開発許可区域外の隣接地の地盤の調査をして，そのうえで，開発許可基準を満足するという事で敷地の安全性を確保しています。土砂災害特別警戒区域に指定されたことで地盤自体が特別に危険になったことはないと判断しています。加えまして，土砂災害特別警戒区域というのは，土砂の崩壊が起こった際に，建築物が倒壊するおそれがあるので，建築物に対する強度を求めているということになります。当該ホテルは，客室が少ないということで，基本的に，土砂の崩壊のおそれがある雨が降った際には，当該ホテルには泊めないという対応を行うと聞いています。2点目について，外部からの食事についてですが，新たにリビング棟に設ける厨房についてですが，ルームサービス用であり，宿泊者用のサービスとなっています。レストラン棟が基本的に和食のみの提供ということになっておまして，新たに洋食等のサービスを提供するという事で新たに厨房を設けるということで計画が変更されていると聞いています。レストラン棟につきましては，外部利用はあると聞いていますが，基本的には，宿泊客が優先で，宿泊客の利用がない場合のみ予約制で外部の利用があると聞いています。3点目について，交通計画については，御指摘のとおり調査から4年を経過しているということで，新たに近傍にできたホテルについては，反対側の千本通りがメイン通りになるため，鏡石通りに対する交通には大きな影響がないと判断しています。なお，前回の調査時において，このホテルの土木工事等に係る工事車両についても含めた調査結果を算定しています。

委員：1点目について，急傾斜地の崩壊というのは，上から崩れてくる話なので，土砂災害特別警戒区域か土砂災害警戒区域に関わらず，外形的な判断で評価を別々にします。複合で起こってくることについて，指定の要件には入っていないはずですが。実際問題としては，雨が降って崩壊して，土石流の危険もあるため，

複合で起こりやすい話だと思いますので、十分な確認が必要だと思います。3点目について、千本通りがメインだということですが、やはり鏡石通りから出入りができるとは思いますし、千本通りはそれほど交通量が増えていないかと思っておりますので、確認していただき、整理してほしいと思います。

処分庁：次回の本審議までに担当部署等に確認します。

委員：公聴会は、どの範囲でされていたのか。また、前回の公聴会では、どのような意見が出たのか。既に工事に入っていて、開発工事はいったん終了されていて、現在の建築工事の進捗はどうなっていますか。また、工事中に大きなトラブルがあったのかについて、お聞かせください。

処分庁：敷地境界線から100mの範囲の方を対象に公聴会を開催し、前回の公聴会では、利害関係者28名に参加していただいています。主な御意見としては、水害対策をしっかりとしてほしいこと、また当該敷地の紙屋川に沿いに当初高い杉があり、倒壊する恐れがあること、登下校時における鏡石通への工事車両の制限、工事中の業者のルール徹底、紙屋川庭園をしっかりと残して再生してほしいこと、市民の雇用に関する事等です。高い杉については、今回、伐採して、5mぐらいの木に植え替えることを予定しています。工事の進捗状況ですが、各建物の位置に基礎工事に向けた穴を掘っているという状況です。いわゆる地盤改良の段階です。工事中に近隣からの苦情等は特にありません。

委員：開発区域が広がるとは思いますが、開発許可はどうなりますか。

処分庁：開発許可は取り直しします。

委員：新たに土地を取得されたということですが、いつのことですか。

処分庁：前回許可後であることは確かですが、正確な日にちについては、次回までに確認します。

会長：運用上の問題に関しては、運営される方の問題となりますが、何が誰の問題となるかについて分かるようにしていただくといいと思います。交通の問題について、宿泊客は、自動車を利用しないということですが、宿泊客は具体的にどのような方法でホテルに来られるのですか。仮に自動車で来てしまった場合はどうなるのですか。

処分庁：事業形態については、資料としてお示しできていないため、次回までに検討させていただきます。交通量については、想定される宿泊客が外国人であることもあり、近隣の公共交通機関からの送迎を想定されています。仮に自動車で来られた場合は、若干ではありますが、敷地内に駐車場がありますので、そちらの駐車場に止めていただくということになると聞いています。

会長：このような話は、想定される交通量との関係で関わってくると思います。また、土地の取得時期などについて、時間軸に関する資料が必要だと思います。許可時期との前後関係が分かる簡単な年表があるといいと思います。

処分庁：次回までに用意します。なお、今後については、法律に基づき、公聴会を開催し、そのうえで、御審議いただくという流れになります。

関する条例第3条第2項に基づく許可]

ア 報告の概要

京都桂病院整備事業（新D棟増築計画）に係る京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例第3条第2項に基づく許可について、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：異論はないのですが、9ページ目の「用途及び敷地の状況に照らして、機能上又は構造上やむを得ないもの」の中に、「桂病院の敷地は、高低差が22m以上の傾斜地にあり、現状においても既存不適格状況にある」とありますが、なぜこれが、やむを得ない理由となるのですか。

処分庁：やむを得ない理由とはならないため、削除させていただきます。

(5) 同意案件に関する審議

[建築基準法第43条第1項ただし書許可（その他：上京区1件）]

ア 議案の概要

建築基準法第43条第1項ただし書許可について、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
9002	上京区京都御苑2番地の一部、3番地の一部	皇宮警察本部 会計課長 内山 新次	巡査派出所

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：異論はないのですが、9ページ目の公図は、どこが作ったものですか。

処分庁：宮内庁が保管している公図を利用して、株式会社田中俊行建築空間設計事務所が作ったものです。

(6) 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：右京区1件）]

ア 報告の概要

これまでの審査会で同意した、建築基準法第43条第1項ただし書許可について、処分庁から許可した旨の報告を受けた。

議案番号	申請場所	申請者	用途
9001	右京区太秦帷子ヶ辻町11番地の19	有限会社晶中工務店 代表取締役 晶中 武史	専用住宅

イ 報告の結果：了承

(7) 「建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可に係る包括同意基準」及び「建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定に係る包括同意基準」の改正について

ア 議案の概要

「建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可に係る包括同意基準」及び「建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定に係る包括同意基準」の改正について、事務局から基準案の提示及び説明を受け、審議を行った。

イ 審議の結果：同意

9 閉会

京都市建築審査会
会長 高田 光雄