

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 2 9 年 度 第 6 回 会 議 議 事 録

1 開催日時

平成29年10月13日（金曜日） 午後1時30分から午後4時30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

【建築審査会事務局】

歯黒建築指導部長，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，成瀬係員

【参考人】

黒井課長（建設局道路建設部），篠木係長（消防局予防部）

【傍聴者】

6名

4 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5回会議の議事録の承認

イ 次回会議日程について

(2) 同意案件に関する審議

（仮称）JR桂川駅路線バス総合案内施設新築計画に係る道路内建築物許可

(3) 同意案件に関する報告

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 東山区における歴史的建築物の法適用除外の指定について

（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

ア 射庭ノ上共同住宅EV増築計画に係る日影許可

イ バス停留所の上家の新築に係る道路内建築物許可（5件）

(5) 事前相談

ア JR嵯峨野線京都・丹波口間 新駅周辺整備事業に係る道路内建築物許可

イ 宮崎神経科嵯峨病院建替計画に係る用途許可

ウ 同志社中学校・高等学校 新南体育館（仮称）整備計画に係る高さ許可

- (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（長屋：左京区1件）
- (7) 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：北区1件）
- (8) 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（専用住宅：山科区1件）
- (9) 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：左京区1件）
- (10) 包括同意案件に関する報告
 - ア 建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：北区1件，下京区1件）
 - イ 特定通路における建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：伏見区1件）

5 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（7）まで
- ・非公開：上記の議題（8）から（10）まで

6 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5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を平成29年11月10日（金）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) 同意案件に関する審議

〔(仮称) JR桂川駅路線バス総合案内施設新築計画に係る道路内建築物許可〕

ア 議案の概要

(仮称) JR桂川駅路線バス総合案内施設新築計画に係る道路内建築物許可について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、質疑を行った。

議案番号	申請場所	申請者	用途
11	南区久世高田町 地先	株式会社 ヤサカバス 取締役社長 桑田 晃稔	路線バス案内所

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：この施設の所有者は誰か。

処分庁：ヤサカバス，京阪京都交通，阪急バス及び京都市交通局の4つの路線バス事業者が運行しており，施設の所有は，そのうちヤサカバスと京阪京都交通が共有していると聞いている。

会長：底地とその上にある階段は、京都市の所有か。

処分庁：ロータリーは道路になるため、京都市の所有である。また、駅へ向かう階段についても京都市の所有であり、平成18年に道路内建築物許可を取得している。

委員：申請場所の地名地番が、「高田町地先」ということだが、番地はないのか。

処分庁：詳細な番地までは確認していないが、道路区域のため、特定の番地はないのではないと思う。バス停の上家の住所についても「高田町地先」となっている。

委員：1ページに申請理由と4ページに配置計画が示されており、洛西地域の公共交通のハブであり、その利便性を高めていくことは重要であることは理解できる。JR桂川駅と洛西地域をバスで繋ぐターミナルであるが、この案内所はロータリーやバス停からは視認性が高いことは写真で示されているが、専らどういう方が利用する想定なのか、そしてその利用に対して、現在の位置で問題ないのかを補足説明してほしい。

処分庁：バス利用者が案内所を利用されると聞いている。現在、当該ロータリーについては、北側がバス降場で、南側がバス乗場となっている。バス乗場は3箇所あるが、各社ごとに乗場が分かれていない。加えて、現在、それぞれのバスの案内は、それぞれのバス停で案内しており、バスの利用者がどのバスに乗ればいいのか迷われている状況が見受けられるため、それを解消したいというのが、大きな目的の1つである。また、バスの利用者で忘れ物をされた方は、各社の営業所に取りに行ってもらっている状況である。それについても案内所で一括して管理するなど、バスロータリーの利便性の向上を図りたいという目的である。

委員：私のイメージでは、JRに乗って来られた方が、どのバスに乗ればいいのか迷われることが多いことに対して、適切な案内板があれば分かりやすいと思う。今回、階段下に案内所を設けられることについて、通行上支障がないと言えるかもしれないが、十分に役に立てばよいが、この場所しかなかったのか。

処分庁：例えば、イオンモールの1階部分に当該案内所を設けることなどについて、事業者がイオンモールと協議はされたが、イオンモールの中に場所が見つからなかったという経緯があった。そのため、バスロータリーの中でどの位置がいいのか検討された。基本的には、バスロータリーの動線を阻害する恐れがない位置ということで当該位置に決まった。駅利用者がバス乗場に向かう際に、直接視認できるかという疑問があるため、JR桂川駅も含めたサイン計画で総合案内所の位置を案内しようとされている。具体的には、改札口を出てすぐの所の案内板に、総合案内所があることをお知らせし、加えて、バスロータリーへ降りる階段の途中にある吊り広告で案内する。計画場所の手前がタクシー乗場となっており、こちらに総合案内所があることをお知らせし、各バス停に案内するという事になると聞いている。

委員：申請の趣旨や場所については、問題ないと思う。確認だが、上部にある自由通路は、道路内建築物の許可を得ているということだが、駅舎と一体の建築物として、許可をしているのか。

処分庁：そうである。

委員：今回の許可と場所が重なっても、建物が離れているため問題ないのか。

処分庁：道路内建築物に敷地の概念はない。また、一体か別棟かという判断についても、建物自体が離れているため、別棟と判断している。そのため、垂直方向に範囲が重なっていることについては問題ない。

委員：職員は何人くらい常駐されるのか。どこの職員なのか。

処分庁：職員数は、1人から2人程度になると思う。補足だが、営業時間については、年中無休で、9時から19時までを想定している。職員は、ヤサカバスと京阪京都交通が対応されると聞いている。

委員：何人くらいの利用者がいると想定されているのか。

処分庁：利用者数の想定まではできていない。補足だが、当該バスロータリーについては、平日で出発バスが約470本、到着バスが約490本となっており、一定量の利用が見込まれる。

委員：私自身は、全く反対ではない。ただ、有用性があることは分かるが、必要性があるかについて言及は難しいと思った。

(3) 同意案件に関する報告

[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た。

議案番号	申請場所	申請者	用途
9	北区大北山鷲峯町1番 他	株式会社京都リゾートマネジメント 代表取締役社長 谷垣 淳史	ホテル

イ 報告の結果：了承

[イ 東山区における歴史的建築物の法適用除外の指定について (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法適用除外の指定について、処分庁から資料の提示及び説明を受けた。

議案番号	申請場所	申請者	用途
10	東山区八坂鳥居前南入清井町480番地他及び東山区下河原通八坂鳥居前下上弁天町446番地他	S C G 4 4 特定目的会社 取締役 山崎 亮雄	旅館

イ 報告の結果：了承

(4) 包括同意案件に関する報告

[ア 射庭ノ上共同住宅E V増築計画に係る日影許可]

ア 報告の概要

射庭ノ上共同住宅E V増築計画に係る日影許可について、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
303	山科区西野山射庭ノ上町247番地の1 他	大伸工業株式会社 代表取締役 山本 健次	共同住宅

イ 報告の結果：了承

[イ バス停留所の上家の新築に係る道路内建築物許可（5件）]

ア 報告の概要

バス停留所の上家の新築に係る道路内建築物許可について、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
617	北区紫竹上ノ岸町5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
618	左京区田中大久保町11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
619	左京区田中里ノ内町17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
620	左京区一乗寺地蔵本町地先	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
621	左京区下鴨松原町48-1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

イ 報告の結果：了承

(5) 事前相談

[ア JR嵯峨野線京都・丹波口間 新駅周辺整備事業に係る道路内建築物許可]

ア 議案の概要

JR嵯峨野線京都・丹波口間 新駅周辺整備事業に係る道路内建築物許可について、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：短絡線跡というのは、3ページの写真④でいうとどれか。

処分庁：右側は山陰線となっており、左側は短絡線となっている。

委員：賑わい施設は、実際のところホテルということか。

処分庁：元々、京都市中央卸売市場第一市場があった場所である。契約候補事業者の主な提案内容としては、京都の「食」と「職」をテーマにした商業施設とホテルの複合施設ということであった。規模としては、1階及び2階が店舗で、3階以上がホテルという計画になっている。

委員：新たに歩行者用通路を利用する人というのは、新たな通勤者やこれまでに横断歩道を利用していた人になるかと思うが、9ページの赤色の動線を通っていくことになるのか。

処分庁：今回、歩行者用通路を整備することになるが、それに伴い9ページで示している青色の動線の横断歩道が無くなるわけではない。したがって、既存の横断歩道を利用している方は、歩行者用通路を整備後も横断歩道を利用すると想定している。しかし、実際にどちら利用されるかについて判断するのは難しい。

委員：そうすると新しい歩行者用通路を利用される人は、主に賑わい施設の利用者なのか。

処分庁：そうである。賑わい施設については、橋上部分に直接アクセスできるため、賑わい施設を利用される人にとっては、今回整備する歩行者用通路は非常に便利となる。そのため、賑わい施設を利用される人は、歩行者用通路を利用すると想定している。

委員：新しい歩行者用通路を車いすの人が利用するにはどうすればよいのか。

処分庁：4ページにおいて、青色で示しているのが、バリアフリー動線になっている。例えば、駅の改札口から出ると少し地上を進み、西側のエレベーターで橋上まで上がって、橋上の通路を北側に進み、曲がったところにあるエレベーターを利用するという動線を考えている。

委員：疑問なのが、賑わい施設を経由して、今回の歩行者用通路を利用するのであれば、想定されるような利用者数があるのかということである。

処分庁：賑わい施設の計画が決まっていないため、なかなか利用者の想定は難しい。ただ、建物の規模から想定すると、そこまで想定は間違っていないと思う。また、通路の安全性を確認するに当たって、基本的に建物の規模における一定の最大の人数が利用した場合においても、通路として機能することについても確認する必要があると考えている。そのなかで、最大の人数は、4,550人と想定している。

委員：4,550人というのは、賑わい施設の利用者ということか。

処分庁：そうである。

委員：歩行者用通路は、ほとんど賑わい施設の利用者専用ということか。

処分庁：想定ではそうである。また、横断歩道の青の時間は26秒しかなく、18m渡る必要があるため、歩行速度が遅くなっている高齢者等にとって歩行者用通路を利用される可能性はある。さらに、歩行者用通路には上家があるため、雨の日には賑わい施設を利用しない人にとっても有用である。

委員：既にあるものを活用するということであるため、それ自体に反対はない。ただ、期待される効果について、今後この地域のなかで活用されることを記載して方がいいのではないか。もし周辺の居住者の方が新駅について気にされており、それに対して本計画によって効果があると言えるのであれば、そのことについて記載してもよいと思う。元々、山陰線は平面交差をしており、その時のマウンドの位置が七条通の構造に若干残っていること、周辺の場外の店舗の利用のされ方について、また、時間帯によっては普通自動車ではない車両が走っている状態など色々な問題がある。その問題に対して、本計画によって効果はないのか。

処分庁：現在、確認できていないため、次回までに確認する。

委員：青果と鮮魚で活動される時間が異なり、それぞれの場外が七条通にあるため、

どこにどのような歩行者がいるかについては知っている。そういうものが変わっていかないと、事故の問題というのは、根本的に解決できないと思う。計画については、反対ではないが、説明についてシンプルにした方がいいと思う。

処分庁：説明の仕方については、再度検討する。新駅によってどういう形になるかということについて、中央市場の再整備も絡め、西側に七条商店街があることをしっかりと位置付けて、商店街の活性化ということは記載している。新駅ができることによって、回遊性が向上し、人の流れが西側にいくような効果が得られるように京都市としてはイメージしている。具体的にそれぞれがどうなるかについては決まっていない。

委員：賑わいに関する部分について異論はない。ただ、物流の方法を変えないと根本的には解決されないのではないかと思う。夜に大型トラックが着かないと、市場で機能を発揮できないという京都の中でも特殊な地域である。本計画において、産業の中で行われる物流や取引の形態に関わってくるところまで記載することは困難かと思ったので、シンプルな内容とした方がいいのではということである。

委員：短絡線跡に上家を設置されることは問題ないと思う。既存の歩道橋の上に新たに屋根を建てるということだが、既存の歩道橋自体の強度は、かなりの人々が乗ることについて問題ないように構造的な計算がなされているのか、また、既存の部分为基础として柱をアンカーで接続しているだけなのか。さらに直接許可に関することではないが、5ページに「屋根重なり最小値」とあるが、雨天時に、雨の侵入がないか。七条通橋の屋根は、この形状ではないのか。

処分庁：構造については、今回の上家は極力軽くしている。短絡線ということで、この橋梁の上に線路が乗っており、電車が走る想定で構造の計算がされている。今回、計画により線路と電車が撤去されるため、その減少分に収まるように計算されており、当初の構造と変わらない計算で計画されている。既存の接続については、アンカーで接続されている。また、重なりについては、5ページの図面で青色の建物と赤色の建物が重なっており、垂直方向に260mm、平面方向170mm重なっている。そのため、そこまで雨の影響はないと思う。また、七条通橋の屋根は、一の建築物で構成されている。

委員：側面が開放されていることから、雨天時は、側面から雨水が侵入することになる。

委員：七条通橋は既存の歩道橋ではないのか。

処分庁：3ページの写真①の橋の上である。

委員：リユースという観点からするといいと思う。このような動線で、七条通商店街や市場の飲食店の人、今まで横断歩道を使っている人が新しい通路を使うのかどうか。通行人が確実に増えるということでない、賑わい施設に繋がる通路の必要性を満たすことができるのか。

会長：今回計画の歩行者用通路はあまり利用されないのではないのか。また、もっと大きな理由が必要ではないかという問題がある。

処分庁：現状、交通事故が多い場所であるため、車両の交通に影響されない動線を設けるといことも今回計画の目的である。頂いた意見を検討して、次回までに、ま

とめる。

会長：歩行者用通路がないよりは、既存のものを利用して、いくつか良いことがあり
そうであるというロジックであるが、しっかりと説明しようとなると西嶋委員が
指摘された話などがあり、困難である。

委員：短絡線というのは、JRが所有しているのか。

処分庁：元々、JRが所有していたものである。5ページの図面でお示ししている矢印
から七条通橋の北側部分までは、今回、京都市が無償で譲り受けることとなっ
ていと聞いている。その北側については、短絡線跡と構造的に一体であるとい
うこともあり、JR西日本が所有したまま、京都市が借りるということになって
いる。

委員：譲り受けるということになると、管理の問題が出てくるのではないかと。

処分庁：そうである。

委員：壊れた場合には、コストが掛かるということもあるため、譲り受けて計画を進
めるべきかという問題もある。

処分庁：短絡線の耐用年数は、100年程度を想定している。現在、昭和50年から4
0数年経っているため、あと50年くらいは利用できると思う。上家については、
メンテナンスをすれば、30年は利用できることとなっている。

委員：短絡線の北側の構図がどうなっているか分からないが、賑わい施設へ行くだけ
ではなく、もう少し多くの人利用できるような建て方はできないのか。

処分庁：北側については、賑わい施設に行くだけではなく、階段があり、七条通に行く
ことができる。賑わい施設に行くためだけではない。

委員：例えば、七条通の北側や南側を歩いてくる人が、東側から歩いてくる際に、も
う少し利用しやすいように計画できればいいが。

処分庁：既存の構造物を使って、いわゆる歩道橋のような形になっているところもある
ため、地上の平面移動をするのにあえて利用することはあまりないかと思うが、
新駅ができて、歩行者が増加すると想定されるため、それを緩和する意味でも別
のバイパスがある方がよいということと、エレベーターが今回整備されることによ
って、車両の交通を気にすることなく、歩行者などが安全に渡ることができる
ため、安全性は向上するということと言える。そのような説明の内容も含めて、
一度検討する。

委員：既存の七条通橋を利用することはいいことだと思うが、将来的な新駅との利便
性の話で単純な疑問がある。七条通橋と新駅の高さがほぼ同じであるため、駅か
ら歩道橋のところまで一度降りて、上がらなくてもよいのではないかと。

処分庁：短絡線を整備するに当たって、地元の方から意見を頂いている。JR西日本と
しては、2階部分のホームレベルの整備については、非常にコストが掛かる。改
札1つで、年間の維持管理費が多く掛かる。また、上り側の改札で、一方向の改
札になっているが、それを解消しようと思ったら、それに対する地下通路が必要
になってくる。JR西日本がそれらを総合的に判断されており、南側に集中し改
札を整備することとし、そこからアクセスをしっかりと確保する計画としたいと
聞いている。

[イ 宮崎神経科嵯峨病院建替計画に係る用途許可]

ア 議案の概要

宮崎神経科嵯峨病院建替計画に係る用途許可について、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：5ページの計画配置図を見ると、西側や南側への戸建て住宅への配慮があるが、東側の戸建て住宅への配慮については、配慮等がないのか。

処分庁：東側の戸建て住宅の所有者は、今回の申請者の理事長の自宅であるため、特段住宅への配慮はされていない。

委員：関係者が住んでいるという現在の状態ではいいが、今回は建築行為に関する用途許可であるため、将来を考えると、今回の医療法人と関係のない人が住宅を取得される可能性もある。その時には、住宅への配慮があることが本来は望ましいと思う。そのため、東側の隣接地に対しても、周囲の他の戸建て住宅と同様に、何らかの配慮が必要だと思う。また、西側に大きな室外機置場を置かれると思うが、騒音の問題についても、後退や植樹により、現状とあまり変化のない状態を確保されるのか。

処分庁：東側の住宅については、現状、今回の申請者が所有者ということがあがるが、建物敷地を動かせるかという問題はあるが、配慮できるかについて確認したい。また、室外機置場については、3ページの西側の境界部分を写した写真⑦に示しているが、現在は、中棟の西側に設置されているが、今回の計画では境界からさらに離して設置する。加えて、今回の計画では防音対策するため、西側に対しての騒音対策はよくなると思う。

委員：建築基準法第48条ただし書の規定を見ると、「良好な住居の環境を害する恐れがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可」とあるが、本件は、「公益上やむを得ない」ということについては関係ないのか。

処分庁：そうである。本件については「良好な住居の環境を害するおそれがない」ことを理由に許可できると考えている。

委員：1ページにおいて、地区としては特別修景地域及び歴史的風土保存区域であるとされているが、今回の計画で、駐車場を整備される場所にあった緑地は、意外と重要なものであると思う。しかし、5ページの計画配置図において、植栽の凡例を見ると、全て伐採してしまい、中木、低木に変えるように見える。ここは、既存の緑地量を残すなどの配慮が必要ではないか。

処分庁：今回の計画で、駐車場を整備される場所は、3ページの写真③に示しているが、草が生えているだけのような状態である。昔は病院のグラウンドで、運動会などが開催されていたと聞いている。そこに現状としては、草が生えている状態である。今回の計画地は、風致地区に該当するため、当該計画については、風致保全課とも協議していることを確認している。図面上、5ページのようにになっているが、風致保全課の指導により、極力、既存の樹木等については、残すようにすることとなっている。そのうえで、必要な場所に樹木を足していく

と聞いている。

委員：12月に公聴会を開催するとなっているが、現状、既に中高層条例に関する説明などは始まっているのか。周囲と上手くいっていることが決め手になると思うが、例えば、周辺の住居への説明状況について把握されているのか。周囲の道路が非常に狭く、あっても4mくらいまでであると思う。近隣に対する車両の問題などは大丈夫か。今回は、開発非該当であるという処理がなされるのか。

処分庁：1点目について、周辺との状況だが、現在、中高層条例に基づく手続中であり、9月28日に中高層条例に基づく標識を設置している。近隣の方へ説明しているところであり、説明終了次第、京都市へ報告されることになっている。今のところ、特段の苦情があるとは聞いていない。周辺との関係だが、特段もめている状況はないと聞いている。参考だが、周辺の戸建て住宅は比較的に新しい住宅である。西側の住宅が平成22、23年、南側の住宅が平成27年に建てられた。昔は田畑の中に病院があり、その周辺に住宅ができてきたという流れである。2点目の開発については現在協議中であり、開発指導課においても10月3日に確認をしている。都市計画法第60条の許可不要の証明書を発行する準備が進められている。

委員：駐車場の台数を増やすことについて、もう一度確認したい。17ページを見ると、現状の敷地内の駐車場の台数は、外部にある職員用の駐車場を除いて6台で、計画後の想定は、職員用の駐車場10台を含めて27台となっている。今回、利用者用の駐車場の台数が14台という想定になることについて詳しく説明してほしい。

処分庁：駐車場の計画について、5ページの計画配置図において、改修後の駐車場は南西に24台で、計画建物の南側にサービス用に3台とお示ししている。この南西の24台のうち、10台が職員用、14台が利用者用の駐車場となっている。病院の性質上、外来の患者が来られることは少ないと思われるため、基本的には増えないと想定している。そのため、利用者用に4台、職員用に10台、合計14台あればよいということだが、場所的に余裕があり、念のために合計24台分の駐車場を計画している。

委員：サービス用の3台については、色々な自動車のタイプが利用される可能性があるため、広くスペースを取ることが望ましいと思う。外来者が近隣の路上に駐車されるなどの問題があれば、敷地内に呼び込む必要があると思う。公聴会で意見を聞いて、仮にそのような問題がないのであれば、第1種低層住居専用地域で、周辺の道路状況も決していいとは言えない状況の中で、駐車場を増やせば、利用する人が増える可能性があるのなら、緑地として残していくという先程の議論も含めて現状の台数6台に職員用の10台を足した16台くらいがいいと思う。

処分庁：駐車場の計画については、再度検討させていただく。

会長：台数が増えると、周辺の交通基盤が脆弱であるなどの関係で、問題が出てくる。建築計画としては、全体としては、多床室を6人部屋や4人部屋にしよう

ということだが、個室があまり増えていない。個室的多床室も考えられるなかで、既存のものを利用しながら建て替えなければいけないということで条件がかなり厳しいのは理解できるが、このような計画は少し古い計画かもしれない。病院自体が居住施設であるということ考えると、何とかならないかと思う。

処分庁：現在、確認できていない部分もあるため、再度確認する。

[ウ 同志社中学校・高等学校 新南体育館（仮称）整備計画に係る高さ許可]

ア 議案の概要

同志社中学校・高等学校 新南体育館（仮称）整備計画に係る高さ許可について、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：全く反対ではないが、避難場所として、12.5mの高さが必要というのはなぜか。

処分庁：体育館として12.5mの高さが必要なのであって、避難場所として、12.5mの高さが必要というわけではない。仮に12.5mの高さの体育館を地下に設けてもいいのかという議論になった際に、この体育館が避難場所に指定されているため、地下に設けるのは適切ではないということで記載させていただいている。公式競技の会場利用のため、12.5mの高さの体育館が必要で、当該地では地下に設けられないため、体育館の天井高として12.5m、建物高さとして15m必要になってくる。

会長：12.5mの高さが必要という8ページの記載が理解しにくいということである。

処分庁：表現については、検討する。

委員：避難場所の話で、8ページに「京都市防災マップ水災害編」において、過去に50cm未満の浸水があったということだが、周辺のGLより50cm高めておいた方が安心だと思うが。図面を見ても、FLと防災マップのGLの差が分からないので、教えてほしい。

処分庁：御指摘のとおり、過去に50cm未満の浸水があった地域である。現状、GLから床の高さが少しは上がっているが、何cmかは確認できていない。7ページに南西方向から見たイメージパースを示しているが、当該建物の南側にグラウンドがある。災害時については、まずグラウンドに水が溜まると考えられる。加えて、寸法については、確認するが、地面から床は一定上がっているため、当該体育館は浸水しないと判断している。

処分庁：14ページの断面図を見ると、左側がグラウンドということになる。

委員：グラウンドについては、防災マップでいうGLとの関係について不明である。

処分庁：一度、確認する。

委員：学校法人として、だいぶ前から整備を進められていると思うが、京都精華大学と大学キャンパス敷地における用途地域の見直しを行っている。第一種低層住居専用地域のまま、これまでも個別に許可を行っているが、基本的に用途地域を中高層住居専用地域に変更して、地区計画を策定されて行くべきではないか。

1 ページに眺望空間保全地域と記載されているが、おそらく円通寺の借景規制が引つかかると思う。10mの高度制限に関しても過去議論があった。もう少し東側の三宅八幡駅周辺は12mの高度制限になっていると思う。景観と今回の計画の15mの建物について、どのような整理がなされてきたのか。今回もどのように協議されているのか。

処分庁：1点目の用途地域については、この地域の用途地域を変更して、地区計画をかけるかについては、都市計画課に確認する。2点目については、円通寺からの規制の対象となっている。標高としては、110.2mまでは計画できる地域になっている。今回計画については、8ページに記載しているとおり標高110.1mであるため、基準については満足している。今回計画において、高さ15mを実現するためには、今回の建築基準法の高さの許可、風致地区であるため風致条例の許可及び高度地区の許可が必要となり、3つの特例許可を取得し、高さ10mを超えることができるようになる。風致条例、高度地区について風致保全課と協議されている。10月12日に風致条例の第1回の諮問が行われたということで、今後、協議されていくことになると思う。

(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（長屋：左京区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
9005	左京区浄土寺真如町16番地の一部	宗教法人 極楽寺 代表役員 望月 佳津子	長屋

イ 報告の結果：了承

(7) 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：北区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
1020	北区大宮西野山町16番地80の一部	株式会社 ギフトハウス 代表取締役 北村 和宏	専用住宅

イ 報告の結果：了承

(8) 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（専用住宅：山科区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
9006	山科区	(個人)	専用住宅

イ 審議の結果：同意

(9) 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：左京区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
9004	左京区	(個人)	専用住宅

イ 報告の結果：了承

(10) 包括同意案件に関する報告

[ア 建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：北区1件，下京区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
1018	北区	(個人)	専用住宅
1019	下京区	(個人)	専用住宅

イ 報告の結果：了承

[イ 特定通路における建築基準法第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

特定通路における建築基準法第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
1017	伏見区	(個人)	専用住宅

イ 報告の結果：了承

7 閉会

京都市建築審査会
会長 高田 光雄