

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 3 0 年 度 第 3 回 会 議 議 事 録

1 開催日時

平成30年6月15日（金曜日） 午後1時30分から午後4時10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，星野委員

【建築審査会事務局】

中山建築指導部長，高木建築指導課長，宮川道路担当課長，岡田建築審査課長，川口建築安全推進課長，立石建築相談第二係長，岡田企画基準係長，林担当係長，西川道路第一係長，川村道路第二係長，成瀬係員，中村係員

【参考人】

本山係員（消防局予防部），佐藤係員（消防部予防部）

【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等について

ア 平成30年度第2回会議の議事録の承認

イ 次回会議日程について

ウ 同意案件に関する報告（2件）

(2) 同意案件に関する審議

ア 東山区における歴史的建築物の建築基準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）

イ Theatre E9 Kyotoに係る用途許可

- (3) 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：右京区1件）
- (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：右京区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：上京区1件，南区1件）
- (6) 事前相談
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）

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）及び（6）

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
結果：承認

- (2) 議事録の承認及び次回会議日程等について
[ア 平成30年度第2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30年7月13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。

[ウ 同意案件に関する報告（2件）]

これまでの審査会で同意した，歴史的建築物の建築基準法適用除外の指定1件（議案番号1）及び用途許可1件（議案番号2）について，処分庁から指定及び許可した旨の報告を受けた。

イ 報告の結果：了承

(2) 同意案件に関する審議

[ア 東山区における歴史的建築物の建築基準法適用除外の指定について]

ア 議案の概要

東山区における歴史的建築物の建築基準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、質疑を行った。

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：火災に対する安全性の確保について、念のため確認したい。1階には、おそらく防災センターのような機能があって、セキュリティに関しては監視カメラ等が設置されるのであろうと推測している。

セキュリティ扉は、自動火災報知設備と連動して解錠する自動系以外に手動系でも一括して開く仕様とされるのが一般的だと思うが、当該建物も同様の仕様なのか。

処分庁：セキュリティのため監視カメラを設置し、その他セキュリティ扉についても手動系で解錠可能なものを設置すると聞いている。

会長：火災以外の時は手動系でも解錠できないと困るということだと思う。

委員：既存建物と増築建物を合わせて保存建築物であるということだが、これは、歴史的建築物の保存及び活用に関する条例の中で、今回増築される部分も含めて保存建築物であるという解釈をしているということか。

処分庁：そのとおりである。計画によっては既存部分のみという場合もあるが、今回は、増築部分も含めて一体的に使用するため、増築部分を含めて保存建築物としている。

委員：用途が一体だから、既存建物と増築建物をあわせて保存建築物であるということか。

処分庁：様々なケースがあると考えている。増築部分と既存部分の関係性から1棟扱いとするケースや既存建物とは別棟扱いとするケースが挙げられる。

なお、別棟扱いで増築する場合は、増築部分は保存建築物扱いはずらずに確認申請を行っていくことになり、避難等に関しても増築部分だけで完結するような計画とするなど、計画ごとに個々に判断するものと考えている。

今回の計画は、既存部分と増築部分も含めて一体として保存建築物として考えている。

会長：新築部分と増築部分の言葉の使い分けの問題だと思う。

今回の計画では、増築部分と既存部分とを一体的に扱い保存建築物とするという判断を行ったと認識している。

処分庁：増築部分と既存部分を渡り廊下等で繋いだ場合にも1棟扱いとしている場合があるが、建築物の安全性の確保という点で、避難経路等を建物全体で考える必要があると考えている。

今回の計画は、増築部分を含めて建物の安全性を確保するという観点から、増築部分を含めて保存建築物であると判断した。また、増築部分については、デザイン等の観点から既存部分に配慮している。(次頁へ)

委員：今回の建物は文化財の登録や景観上の指定等は受けているのか。

作法教室を移設する附属棟は保存建築物としては扱わないのか。

処分庁：指定は受けていない。国登録文化財や歴史的風致形成建造物に位置付けられる価値は十分に有しているという調査結果から、本市としても所有者に対して登録や指定を受けてもらうよう働き掛けを行ってきているが、現時点では、所有者側に登録や指定を受ける意向はない。

附属棟については保存建築物ではないが、60年後の段階で、景観的文化的価値があると判断される場合は残置となる可能性はある。

委員：非常に内容は整理されており、避難等の考え方については全く問題ないと考えている。

前回、北側のがけの安全性について質問させてもらった。安息角より下側に基礎があるため建築物の安全性が確保されているという、今回の説明は、理解したが、既存法面自体の安全性はどう考えているのか。がけの下に民家があるので、崖が崩れた時に民家に影響を及ぼさないかどうか、そういった点についての検討はされているのか。

また、屋上のバーに建築物を設置する計画がパラソルの設置に変更にされたということは景観的にも整理されたと思う。ただ、カウンターの上に大きい建築物になるようなものを設置されないのか気になる場所である。

処分庁：斜面地敷地の安全性について、開発に関しては非該当で手続きを終えているため斜面地自体、別途措置をしているかどうかに関しては把握できていない。斜面地の安全性について、北側増築部分については、保存建築物として法適用除外になる部分ではあるが、敷地自体の安全性については建築基準法第19条及び条例に合致しているかどうか改めて確認する。

屋上については、基本的に雨天時は使用しないため、パラソルは一時的に必要な時に使用すると聞いている。また、カウンター全体を覆う程の大きさのパラソルを設置することは現実的ではないため、部分的にパラソルを使用すると考えている。当然、建築物にならない範囲のもので景観への配慮を含めて、引き続き、事業者と協議していく。

委員：基本的には問題ないと認識している。

運営体制について、経営者がホテル棟、レストラン棟、附属棟それぞれに関して運営契約をされる記載がある。バーについては、ホテルの一部施設かつ4階に位置するため、様々な場面でホテル運営と重複的な形態になると思う。

あくまで意見なのだが、運営者と経営者との契約でそれぞれが協力するよう条項を定めるというのは理解できるが、実際に連動するとなるとホテルとバーの運営者間で別途契約が必要ではないかと感じている。例えば、バー部分に別途防火管理者を置くとのことだが、具体的にどう連動するのか、契約までいかなくても約束等で互いに明確にできるとより望ましい。

会長：今の意見はパラソルの話とも関係する内容である。外部委託業者を上手く制御することが大事だと思う。付帯意見として述べておく。（次頁へ）

[イ Theatre E9 Kyotoに係る用途許可]

ア 議案の概要

Theatre E9 Kyoto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 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：具体的な防災面での地域貢献に関する内容が記載されている。この点は、申請者からの提案であるということによいか。

処分庁：そのとおりである。

委員：周辺景観と調和とあるが、周囲の景観がどのようなものか、また、それに調和した計画とはどのようなことなのか、具体的に教えてほしい。

また、公聴会において、一部に「回答はしていないが、〇〇〇である。」といった記載があるが、回答を行わなかった経緯を知りたい。

処分庁：周辺景観については、まず当該地東側には鴨川がある。周辺は工場等もあるが、基本的には戸建て住宅が多く建ち並んでいる。色彩は比較的落ち着いた色合いを有し、高さとしては2階建てまたは3階建ての建物が比較的多く、一部にはマンションが建っているといった景観である。

当該建物は、ホワイトはオフホワイト、その他の既存部分はグレーといった、落ち着いた色合いで計画されているとともに、建物高さも、3階建て程度の高さであるため、周辺景観に対して調和していると考えている。

回答を行わなかった理由については、意見者が回答不要と前置きをされたため、公聴会の場で回答を行うタイミングがなかったためである。

会長：周辺に対して景観上のインパクトが大きい計画であるという意味か。

処分庁：そのとおりである。

委員：100席未満の小規模な劇場のため、トイレへの動線が外部を経由していることなども含め、ソフト面で対応されることが多いのは、やむを得ないと思う。

公聴会では大きな意見はなかったとのことだが、今後の運営について、違法駐車懸念事項として考えられるため、対策等を徹底していただきたいと思う。

委員：トイレへの動線が外部経由からであることについては、災害時や平常時の公共トイレ的な使用ができるという面ではよいが、客席からの経路が少し遠回りであることが気になる。バリアフリーの観点で、車いす利用者トイレを利用する際、経路上の扉幅が狭いように思うが、大丈夫なのか。

処分庁：今回の用途変更にあたって、当該建物は本市のバリアフリー条例の対象建物に該当する。バリアフリー条例においては、出入口部分は、有効800mmの確保が義務となっている。当該建物においては、有効800mmで設計されているため、最低限の措置はされていると考えている。

委員：騒音基準については、騒音規制法の他にも、基準が定められていないのか。

(次頁へ)

処分庁：騒音に係る基準としては、工場や事業場を設置する際の騒音規制法の義務基準のほかに、環境保全基準という、努力目標的な基準が定められている。

検証で用いている基準値40dBは、騒音規制法に基づく、住居地域の夜間の義務基準の数値を引用している。

委員：努力目標値を教えてください。

処分庁：努力目標値は夜間で45dBとなっており、義務基準値より高い。これは、騒音規制法の義務基準の対象は一定の工場や事業場であるが、努力目標に関しては、義務基準の対象とならないものも対象としているためである。

会長：その他意見がないようなので、用途許可について同意するものとする。

(3) 同意案件に関する審議

[ア 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）について]

ア 議案の概要

建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：右京区1件）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 審議の結果：同意

ウ 質疑等

処分庁：今回、関係権利者にあたる2項道路の所有者が所在不明で同意をいただけなかったため、個別審議を行うこととした。

なお、所有者不明の土地は2筆あり、1筆は既に閉鎖した法人の所有である。他1筆が個人の所有となっている。

委員：付近見取図では、L型の区間にのみ接する敷地があるように見えるが、この区間は通路なのか、道路なのか。

処分庁：L型の区間は非道路であり、L型区間に向かって南に延びる区間は位置指定道路となっている。当該通路は、位置指定道路とL型区間の境界部分に向かって東西方向に伸びている。ただし、L型区間にのみ接する土地がないため、L型区間は当該通路から除外している。

委員：2項道路とL型区間は一体的に利用されているのか。境界に遮蔽物等があるのか。L型区間を通過して、位置指定道路を使用している方が不特定多数いらっしゃるという認識でよかったか。

処分庁：遮蔽物はなく、一体的な利用となっており、不特定多数が使用している。

委員：当該建物に対して、通路を挟んだ北側の建物、東隣家、西隣家、1軒挟んだ西隣家は43条1項ただし書許可で建築された建物か。

また、法人登記には清算人あるいは管財人の記載はなかったのか。（次頁へ）

処分庁：そのとおりである。

西隣家に関しては、南側の位置指定道路に接している。

管財人については、平成16年の法改正により登記事項となった経緯がある。今回の法人登記は、昭和60年に閉鎖されているため、管財人の記載までは義務付けられていない。また閉鎖と同時に、管財人の役目は終了となる。

なお清算人についても法人登記には記載されていなかった。

委員：当該通路に対して後退義務がない土地が一部見られるのは、当該通路以外の道路に接道しているためか。

処分庁：そのとおりである。

委員：所有者不明土地は周辺の宅地開発時に分譲されたのか。

処分庁：昭和50年頃に、当該法人が周辺の宅地開発をされたと報告を受けている。

委員：当該位置指定道路は、宅地開発時に一括して当該法人が所有していたのか。

また、所有者不明土地の閉鎖登記を遡ることで当該法人に係る記載を確認することはできなかったのか。当該法人が宅地開発した土地については調査されたのか。

処分庁：2項道路の所有権の変遷については調査を行っていない。

同意が必要な土地に対しては登記で所有者を確認しており、閉鎖登記までは取得していないため、当該法人が宅地開発を行った土地については特定していない。

委員：2項道路に面する公園が廃止されることはあるのか。

L型区間は、現況と地目があって公衆用道路となるため同意不要と考えられるのであれば、L型区間と南側で接している位置指定道路と合わせて、利用面からも検討されてはどうか。

2項道路、L型区間、南側の位置指定道路については、一体的に利用されており現況が変更される可能性は低いという点と43条1項ただし書許可の基準と合わせて許可を検討されれば、よりの確な判断が行えるのではないかと感じた。

処分庁：公園が廃止されれば2項道路が廃止される点と公園所有者が京都市である点から、公園が廃止される可能性は低い。

会長：所有者不明土地を含む2項道路については、実際に土地は存在するが所有者を確認できないということだと思う。

南側の位置指定道路と一体的に考えるというのは御意見ということで、その他御意見ないようなので、当該案件に関しては同意としたい。

(4) 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：右京区1件）について]

ア 報告の概要

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）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 報告の結果：了承

(5) 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：上京区1件，南区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。

イ 報告の結果：了承

(6) 事前相談

[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 相談の概要

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相談を受けた。

7 閉会

京都市建築審査会
会長 高田 光雄