

京 都 市 建 築 審 査 会

令 和 元 年 度 第 2 回 会 議 議 事 録

1 開催日時

令和元年5月10日（金曜日） 午後1時30分から午後4時まで

2 場 所

ひと・まち交流館 京都 地下1階 京都市景観・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】

高木建築指導部長，文山建築指導課長，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，林歴史的建築物保存活用係長，川村道路第二係長，白尾係員，吉田係員

【参考人】

なし

【傍聴人】

13名

4 議事概要

- (1) 建築審査会の今後の日程（令和元年7月～12月）について
- (2) 議事録の承認等について
 - ア 平成31年度第1回会議の議事録の承認
 - イ 同意案件に関する報告
 - ウ 次回会議日程について
- (3) 同意案件に関する審議
 - 旧伴家住宅に係る建築基準法適用除外の指定について
- (4) 事前相談
 - 第一精工株式会社工場増築計画に係る用途許可
- (5) 包括同意案件に関する報告
 - 建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：伏見区1件）

5 公開・非公開の別

全て公開

6 審議内容

(1) 建築審査会の今後の日程（令和元年7月～12月）について

ア 結果：承認

イ 備考：会長から、別件の予定が入っている場合はできる限り調整するよう意見があるとともに、7月については、できる限り全委員が出席できる日程で調整を検討することとなった。

(2) 議事録の承認及び次回会議日程等について

[ア 平成31年度第1回会議の議事録の承認]

結果：承認

[イ 同意案件に関する報告]

ア 報告の概要

前回の建築審査会で同意した、京都府営水道乙訓浄水場に係る用途許可（議案番号1）について、処分庁から許可した旨の報告を受けた。

イ 報告の結果：了承

[ウ 次回会議日程について]

次回の建築審査会会議を令和元年6月14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。

(3) 同意案件に関する審議

[旧伴家住宅に係る建築基準法適用除外の指定について]

ア 議案の概要

旧伴家住宅に係る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 備考：会長は、建築審査会の了承を得たうえで、自主的に審議に加わることを避け、本議事については退席された。

エ 質疑等

委員：確認だが、動線は土足ではなく、玄関で一旦靴を脱ぎ、1対1で受付したあとに、また玄関に戻り、通り庭を通過してホテル棟へ向かうという動線となり、荷物に関しては、玄関で迎えた際に受け取るというオペレーションをとるという説明だったと思う。

資料ではホテル棟の部屋数や広さが示されていないので、参考資料からの推察にはなるが、客単価シングル2万5千円とあり、この情報とホテルのオペレーションから、この実売価格2万5千円がどこまで徹底できるのかと感ずる。また、ホテル棟の図面を見る限り、セキュリティの問題についてはグレードが高いとは考えにくい。各室についてもプライバシーに配慮した計画には思えない。このようなことから経験上推察すると、果たしてこれだけの部屋数で、一人ずつ受付をして、また、言われているような動線でオペレーターの方が手荷物も預かり、運営していくということがずっと担保できるのか疑問である。どのように京都市は事前に確認しているか。計画自体に疑義はないが、ホテルとして運営していくうえで、歴史的建築物を維持保全し続けられるか。経済行為として成り立たなかったら絵に描いた餅になる。経験上、この説明を聞いている限りでは、いくつかの点で結びつきにくい。本当に計画が担保されるのか。

処分庁：室は全体で106室である。オペレーションを含めた担保についてであるが、実際の受付はインターネット等で事前に予約していることが多く、現地では記名をする程度であり、応接の間に通す実質的な趣旨は、受付時にこの伴家住宅の価値を感じてもらいたいというものである。また、運営者のカンデオについては、全国展開しているホテル運営の経験から、この規模であればチェックイン・チェックアウト時で重なるのは4組程度と考えており、それを踏まえたオペレーションとして計画している。

委員：その経験というのは、京都のこの立地での経験か。

処分庁：京都では実績はないが、東京、大阪、福岡などの都心部で展開されており、そこでの実績を基に計画している。

委員：京都のこの立地で、このような東京・大阪でのホテルの作り方のイメージ図で、こういうホテルを選考されるお客さんがそれほど多いとは思えない。京都のこの場所での経験上、どの時間帯でもこの人数で対応できるというのであれば分かるが、その辺りはどうか。

処分庁：歴史的建築物の既存建物を活用した計画は今回が初めてであるが、東京六本木ではビジネスホテルに近い運営をしていて、それを含めた経験をもとにどのようなかたちで何ができると考えている。また、前回上足か下足かという話の中なかで、オペレーションの観点もあったが、今回は建物の価値をより生かしたかたちで上足利用とし、

オペレーションの観点からも無理のない計画としてまとめている。

委員：問題がないということだったら、それを信じるしかないが、少なくとも海外からのお客さんとか、関空から入浴する時間は重なっているように思う。なかなかうまく分散されないというのが私の認識である。何度も言うが、人の出入りが激しいから言っているのではなくて、説明いただいている内容だったら、歴史的建築物の保存の面では、十分保存していけると思うが、あくまで実際にオペレーションが成り立っての計画だと思うので、その前提の部分に疑義があると、計画に疑義があると感じてしまう。

処分庁：十分なオペレーションが可能かという点についてであるが、従業員の常駐については、繁忙期には当然、お示ししている人数以上の配置にて対応することとしている。また、セキュリティ及びプライバシーなどを含め、この建物をこの形で維持し続けられるのかというところは、この条例上重要なところであるので、さらに詳細を確認したいと思っている。

委員：前回の審査会のときは、真ん中を土足で上がっていくという計画であったが、今回は土足で通り庭を通すということで、プラン的には本来の京町家のプランを生かしたかたちで非常によくなったのではないかと思う。また、待合を祇園祭や屏風祭に使うということは、ぜひソフト面で行っていただきたいと思う。ただ、他の委員が言うように、一時にチェックイン時間等が重なったとき、通り庭を直接通る方が出るのではないかと感じた。また、喫煙スペースはどこに設けているのか。

処分庁：喫煙スペースは既存部分及び客室には一切なく、ホテル棟の1階に設けている。

委員：お風呂について、3条条例とは直接関係ないが、外湯とあるのは建物内に設けられたものか。

処分庁：既存部西側のホテル棟の2階と3階がお風呂となっているが、外湯は外気に一部接しているという意味で外湯であり、道路側についてはガラスで完全に囲った状態で不透明なシートを貼り、さらに格子を設ける。外気に接する部分は既存建物側で、そこに目隠し目的で縦格子及び横格子が設けられるということである。

委員：六角通に面して、青い点線があるが、これは新たに設けられた門か。

処分庁：その通りである。既存の町家が残っているエリアであり、地域からの要望、増築部の見え方、ボリューム感等の課題から、事業者の提案により、伴家住宅の意匠を踏襲した門を今回新たに設ける計画となっている。

委員：門新設によりワンクッションできて、お風呂部分への緩衝帯になっていると思う。

委員：2階にカフェがあるが、ここは宿泊客が対象か。一般開放もされるのか。

処分庁：宿泊客専用である。

委員：ホテルの安全面の確保の観点であるが、施設内を利用できるのは宿泊客のみということか。また、客室はシャワーのみか。

処分庁：祇園祭等の一般公開の期間を除き、基本、宿泊客のみの利用である。また、客室にはシャワーブースを設置しているが、運営者カンデオの運営方針としては共用のお風呂を充実させ、旅先でゆっくりくつろいでもらうというものであり、客室は最小限の設備としている。

委員：念のため聞くが、ホテルの公共スペースのロビー、フロント機能をこれだけの規模で運営していくうえでの負担として、畳の間に上がっているということに、バリアフ

リー対応として京都市として問題ないのか。

処分庁：既存部分については、3条条例適用ということもあり、バリアフリーについても適用除外となっているが、ホテル棟自体は確認申請を提出し、バリアフリーについても適合させていくということになっている。ホテル棟のバリアフリー対応としては、既存部分西側の避難通路を介して向かうことになる。当然、レセプションとして使う既存部分については、ソフトでの対応も必要になる。

委員：宿泊事業として、本人確認というのはネット予約をしているようですが、対面確認は必要だと思う。そうすると、身障者の方であっても要件は満たさないといけないわけで、本人であると確認できるような術を用いて、セルフチェックインできる仕組みを備えている必要があるが、図面からそのようなホテルには見えない。整理が必要だと思うのは、ホテル棟は今回の審議事項と直接関わらないが、増築棟の建築確認の内容によっては、既存部分の修正が生じてしまうと今の時点で予測できるのであれば、それも踏まえて説明をしていただいて、そのうえで可否を判断させていただくというのが本来の審議の姿かと思うが、いかがか。

処分庁：既存部分の通り庭を介しての動線であるが、高低差もなく、車いすも含めて行き来ができ、奥の事務所の東側には対応カウンターがあり、必要に応じてそこで受付を行うことになる。畳の空間については、確かに段差があるので、そちらについてはソフト面で対応するということになる。

委員：対応カウンターというのは事実上の受付カウンターか。

処分庁：その通りである。フロントであり、また2階のカフェ利用の際には1階で注文することになるので、玄関部分にも従業員は常にいると思うが、基本的に1階で何か用事がある際にはこのカウンターで受けることになる。

委員：実体的なフロント機能がどちらであって、保存活用上はできれば畳が上がってしまって1対1の対応をするという方が、京町家の文化的価値をよく理解していただく上で望ましいと私は思う。一方で、ホテルの宿泊客の意向もあることから、ホテルのオペレーションは強制できるものではないと思う。なので、どのかたちが基本で、どのかたちが付加価値として、どういうオペレートをするのかという説明をすべきではないかと思う。そのうえで、機能について合理性があると認められるのであれば、その計画は合理的だと判断できる。その辺の整理を今後していくべきではないかと思う。

処分庁：基本としての受付は、応接の間において1対1で行うこととするが、バリアフリー対応が必要な方、もしくは急いでいる方などは受付カウンターで対応するというものである。応接の間を通すという趣旨は、まず空間を味わってもらいたいということであり、チェックイン時のみならず、当然ここに来ていただくことは可能である。

委員：前は、土足で行き来する計画だったが、通り庭の部分を改修し、従来下足利用のところは下足で、上足のところは上足で仕分けられたのは歴史的建築物の保存という観点から非常に進展があったと思う。また、復元的なものではないが、駐車場スペース部分に門を設けられて、景観上の配慮として評価できる。トイレの位置も整理されている。

前回いくつか質問させていただいて、3条条例の耐震性の確保という点で、短期的な地震等の力が加わった時に、壊れないという趣旨の耐震改修だと思うが、長期的な

観点で壊れにくいということを保証するという意味で、3条条例の中でより環境を担保するということが非常に重要だと思う。そういう視点で、京都の町家の建て方である、中庭の横には建物を建てないというなかで、中庭の横に厨房やお風呂を持ってくるという計画はいかがなものかという意見を申しした。厨房については計画のような大きな厨房が必要なのかという質問をした。また、このような場所に外湯を持ってくる必要性があるのかといった質問もした。それらに対する明確な回答をいただきたい。また、このような計画が続いていることについて、地域住民のコンセンサスが得られているのかを伺いたい。

処分庁：増築部のボリュームや配置による既存部分の保存や健全性について、町家の建て方は確かに中庭が連担することが基本である中で、今回はそこに増築する計画となっている。これについては、保存会の意見も踏まえて、増築部の在り方を協議してきたところだが、敷地全体の経済性を考慮した結果、中庭の横部分を一切なくしてということは難しかったということである。道路からのセットバック等については地元要望に応じて、建物としては縮小しているが、そこは引き続き中庭の横に増築棟があるという状況である。厨房については、2階のカフェとバーの利用にあたって、調理は増築棟の1階で行うことになっている。こちらは別棟にあることで、オペレーション上無理な計画ではという指摘があるが、既存部分の保存レベルを上げたい、文化財としての価値を維持したいというところで、文化財部分の改変については最小限にしたい理由から増築部分に設けているということである。なお、実際こちらで調理したものを配膳するにあたって、庇と庇の間は雨がかりになり、それが配膳として十分なのかということに関しては、通常晴れているときはそれぞれのダムウエーターから配膳するが、雨の時には避難通路から既存部分をまわって事務所を介する経路で、雨に濡れずに建物へ配膳する計画である。地域との協議状況については、明倫学区の地域景観づくり協議会地区内ということもあり、地元協議を計3回進めてきており、主にお風呂からの目線や音について、地元の意見を踏まえて計画を変更してきたところではあり、一定協議は終わっているが、計画すべてを納得されているということではなく、そもそもの道路側にお風呂があるということについては、2階から見下ろすような位置にそのようなプライベートの空間を設けるべきではないという意見があり、引き続き課題点として残っている。また、中高層条例に基づく近隣住民への説明は、町内会を含めた形で実施されており、そこでもお風呂の問題や景観、交通の問題が挙げられている。景観については門を設置することで対応し、交通については、東側への一方通行となっているので、渋滞が起きないように配慮が地元の意見として挙げられ、それについては建物自体をさらにセットバックし、駐車スペースを確保するといったかたちで一定対応を行っているということである。管理用の駐車場になるので、食材の搬入、リネンやごみ等の搬出で1日当たり5台程度を想定しているが、さらにソフト面の対応として、それぞれの利用時間帯をあらかじめ設定するとともに、従業員の誘導等も含め対応するというところで、地元と協議を行っている。整理すると、地元との必要な手続は一定終えてはいるが、風呂の位置については引き続き意見があったと聞いている。

委員：厨房のボリュームについてはどうなのか。

処分庁：厨房の使い方についてだが、既存部分のカフェ及びバーでの軽飲食に伴う調理と併せて、朝食の提供においては仕出し弁当を予定しているが、白ご飯と汁物は温かいものを提供するため、この厨房で調理を行うと聞いている。よって、必要最小限の広さとして厨房を計画している。

委員：全体の建物のボリュームについて、この敷地で建てられる目一杯のものを建てることが前提で、中庭の横に施設を詰め込んでいるような説明に聞こえる。

処分庁：まちなかで、比較的容積率があるなかで事業計画をする際に、大前提として容積を稼げない2層の既存部分を保存するということになると、既存以外の部分をいかに有効に活用するかということが重要になる。だからといって、増築部分で何をしても許されるというわけではないが、今回は敷地全体の経済性を考え、総合的に必要なボリュームになっている。3条条例の対象としてどこまでコントロールすべきか、ということも当然あり、意見をいただいているボリュームや配置、庭との関係についても、意見を踏まえて計画を進めてこのようなかたちになっている。

処分庁：前回、指摘をいただいたとおり、風通しや採光などの町家の居住性の確保が、町家の躯体の健全性や庭の維持という2つの側面からも重要であると考えているが、建物の立ち並び等で中庭の隣に建物があるという状況は、この場所に限らず起こってくることかと思う。今回に関しては、中庭は植栽計画をしっかりと計画をして、維持管理をしていく。建物は、5年に1回の報告はあるが、常に傷み等の点検を行い、必要に応じて改修を行い、日常の使い方は運営者に町家の使い方をしっかりと伝えることで、常に健全な状態で維持していただこうと考えている。

委員：地元との協議は法的に終えているということだが、祇園祭の際に非常に重要な場所で道路側にお風呂を設けることに、地元から疑義が出ていることについて、今後どのように京都市として指導されていくのか。

処分庁：制度としては、地元の意見を聞きながら計画を進めるということではあるが、地元の意見すべてに対応することは難しく、同様に指導することも難しい。ただ、京都市が間に入って地元の要望を聞きながら、調整していく立場ではあるかと思う。

委員：調整して成果を結ぶ可能性はあるのか。

処分庁：手続は地元もいったん了解していると聞いているが、それでも認めたくないということであれば、調停等の手続もあるため、そこで話し合いをされる可能性はある。ただ、それも最終合意に至るかどうかはわからない。

処分庁：話し合いを続けていく中で、前面のところに門を設けるなど工夫はされている。中高層条例の立場から言うと、強制力をもって指導というのは限界がある。ただ、事業者に対して、できるだけ丁寧に近隣の方の声を聞き、できることは配慮するようにと、京都市として引き続き指導していく。

委員：本件に関しては、少し審議と外れるかもしれないが、できれば意見として残して欲しい。私の認識では、歴史的建築物の保存活用という考え方について、京都の地域資源を上手く活用する取組の一環であり、それに関連する施策政策というのはほかにもあって、例えば良好な宿泊施設の誘致というものもある。その中で必ず出てくるのが、保存と活用のトレードオフ関係ということになる。今回は、この建物を残すだけでなく、ホテルの経営・運営をしていく中で活用をしていく必要があり、そのための機能

として2階部分にカフェが設置されている。先ほどの板谷委員の話の中で、厨房の説明を聞くと、飲食を提供するということもあり、積極的に活用したいと思われる。一方で、宿泊施設としての機能としてカフェやバーを設ける中で、その主たる階にトイレが設けられていないというのは、活用の観点からはいかがなものかと思う。水分を提供して、それに対応するトイレを持たないおもてなしというのが、果たしていいのかということ考えた場合、それを実現させていくには、1階に降りていく、もしくは2階に水回りを上げるということで、それは難しいとは思ふ。しかし、どこかで折衷案を考えていく中で、誰が見ても京都市の歴史的建築物の保存活用の方法として好ましいと思うものを、我々としては認めていきたいという思いがある。そう考えると、説明の部分で少しぎくしゃくしているところがあり、積極的に活用しようとする反面、水分を提供してトイレの設置がない。しかし、それは歴史的建築物を保存する観点から言うと、あまりいじって欲しくないという。結果的に、京都の良好な宿泊施設として考えたときに、どうなのかという問題が出てくる。このあたり、事業者だけの問題だけでなく、京都市としてどういう考え方を持っているのかということ、いくつか事例を重ねてきているわけであるから、一つの考え方を周知していくべきではないかと思う。そういう段階に京都市はきているのではないかと思う。今後、色々なところでこのような事案が出てきたときに、ボタンの掛け違いのもとになる可能性がある。あくまで私の意見であり、本件の話に留まるわけではないが、もう少しその辺りを整理したうえで、今後も運営のチェックが入るので、将来に向けてより良いものにするための話し合いを、今回の審議にかかわらず準備いただきたいと思う。

会長代理：事務局の考えはあるか。

処分庁：委員の指摘のとおり、保存をしながら活用するという点について、毎回個別に判断しているわけだが、保存をより行うとなると計画に一部無理が生じる。その時には、利用者側の観点、運営者側の観点を含めて、無理のない範囲、かつ、保存レベルを上げた計画ということで毎回個別に計画を検討している。確かにそのあたりの大きな方針というのは、個別事情があるので決めることがなかなか難しいところではあるが、今後は審査会も含めて共有できればと思う。この案件についても確かに飲食を伴う2階部分に水回りが無いというところで、それらの利用については階の移動が伴い、増築部分に水回りを設けているとはいえ、計画上一部無理が生じているところではあるが、そこは保存の観点からの計画をまとめているということである。ただ、この案件に限らず、この辺りの考え方や方針については、今後内部でも共有できるよう努めていく。

会長代理：ほかに意見質問はないか。では、今までの意見を踏まえて、処分庁から意見はあるか。

処分庁：計画の担保性については、計画自体をより詳細に計画することが必要だと考えている。また、計画が進むなかで決まってくる部分もあると思うため、京都市としては建物の維持管理だけでなく、運営についても引き続き調整しなければいけないと思っている。計画がよりよいものになるように、この手続が終わった後についても、しっかりやっていく。

会長代理：色々意見が出たが、今日の審査会で同意をするかどうかを決めるということについて

か。委員の方々の意見はどうか。

委員：京都市は、京都市登録有形文化財及び重要京町家を残していきたいと、それを保存活用する3条例を使うということなので、審査会としてはこの計画を認めざるを得ないと思う。ただ、先ほど事務局が言ったように、きちんと活用がされていくことについては京都市としても今後見届けていただきたい。また、是非とも地域との共生をきっちりしていただきたい。審査会の立場というより、一個人としてそう思う。

委員：適用除外の指定については、要件を満たしていると解釈せざるを得ない。ただ、計画そのものがベストかというとし訳ないが、私はまだまだ改善の余地があるように思う。しかし、この事案に関して、それらを要件に加えるというのは技術的にも不可能だと思うので、私が申し上げるべきことは、この先があつての適用除外の指定の可否を判断することなので、その先に関しては大いに期待したいし、京都市に積極的に働きかけていただきたいということに尽きる。

委員：前回からの修正の部分は、かなり町家としての配慮はされていると考える。地域住民との共生の問題について、話は重ねていると思うが、インフラなど今後残ると思う。そういう部分でのちに齟齬がでないよう調整や意見の交換を、別の案件についても必要だと思う。この案件に関しては同意として問題ないと思う。

委員：他の委員が言うように、担保性の問題や地域とのあり方について、今回の件で学ぶべき点が多くあつたと思う。3条例のあり方についても、本当にこれでよいのかという抜本的な問題として浮かび上がった部分がある。現在、京都のまちではすごい勢いで工事が進んでおり、やはりここは踏ん張りどころではないかと思う。敷地があり、ボリュームを検討して、その後採算計画を検討して売り買いが行われることがベースにある中で、今回の件を経て、3条例を適用するということが、どうしても我々は小手先だけの対応しかできないという限界を感じた。3条例の中でできることに限りがあるのかもしれないが、京都の中ではこのように建ててもらわないと困る、といったことまで踏み込んでいただきたい。そのようなことを勘案したうえで、事業スキームを立てられるような工夫をしておかないと、容積率一杯建物を建てないと損であるといった認識に歯止めが効かない状況だと思う。3条例の中でも、そういうことに対応、指導できるような条文を加えなくてはならないのではと考える。

委員：経済活動の自由ということもあるので、完全に制約するというのは元々無理だと思う。そのような中で、当初の計画からかなり内容が変わり、京都市の方もかなり頑張られたと思う。特に、土足で上がらず、庭を通る計画になったのは大きな進歩だと思うので、そういう意味で、建築審査会の事前相談から意見聴取まで手続を経て、色々議論したことが生かされたと思う。難しい問題だと思うが、基本的にはケースバイケースで活用と保存を考えていくしかないのかと思う。本件については、同意でいいと思う。

会長代理：委員から、京都の町家に限らず、京都の市街地の保存や活用について、大きな見地からの意見があつたと思う。旧伴家住宅の指定に対する同意という点では、審査会として同意する。

処分行：頂戴した意見については、しっかりとまとめて、市として吟味していく。

(4) 事前相談

[第一精工株式会社工場増築計画に係る用途許可]

ア 事前相談の概要

第一精工株式会社工場増築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相談を受けた。

イ 質疑等

委員：説明の中で、市の産業政策上の話を多くさせていただが、だからといって「公益上やむを得ない」ということではなく、「住環境を害さない」という判断をしている、ということでしょうか。

処分庁：そのとおりである。

委員：京都市持続可能な都市構築プランにも書かれている、日常生活エリアにおける産業との調和・共生や、操業環境の確保といった市の考え方に沿う計画だと理解した。本審議に向けて3点確認したい。1点目は、工場に搬入される金型の原材料について、これまでと搬入車両が変わらないとのことであるが、その確認として、素材の金属の種類及びブロックの大きさを確認したい。2点目は、これまで駐車場の敷地に取り込まれていた認定道路について、これまでに認定廃止手続や払下げの交渉を行ってきたのか確認したい。3点目は、許可の要件としてではないが、良い意味での補足事項として、今回の増改築及びISOやその他の環境認証をとれるレベルなのか確認したい。

処分庁：1点目について、本審議までに正確な寸法及び金属の種類を確認する。2点目について、認定道路については、認定を廃止して払下げ又は占用を検討したが、認定道路の下に生きている水路があり、付替えの際には水路の付替えや管理用通路の整備も必要となり、大掛かりな工事が必要になることから、今回は断念した経緯がある。3点目について、既存の工場についてはISO14001を取得している。今回の増改築後の工場についても同様に取得すると思うが、事実関係を確認し、本審議の際の資料に明記する。

委員：今回、認定道路を明示することによって、建築敷地の形状が変わる。認定道路を経て専用駐車場へアクセスすることになり、工場の維持管理に関して今後何かしらの影響が出ると考えられる。本議案には直接関係ないことではあるが、可能な範囲で、京都工場がどのような工場になるのかという将来像を資料上でより詳しく説明する方が望ましい。

委員：準住居地域の制限内容を大幅に超える計画だが、現状の規模や原動機出力と比較すると、大きく変わらないということか。

処分庁：現状から2～3割増加する程度である。既存でも用途許可を得て、住環境を害さない状態であり、そこから大きな環境の変化はないものと考えている。

委員：準住居地域ではあるが、外環状線道路と京阪電鉄の線路に挟まれた敷地であり、周辺に影響がないと考えられることや、これまでに5回用途許可を得ていること、騒音への配慮もされていることから、許可自体には問題ないだろう。公聴会は100mの範囲に周知し開催すると思うが、平成9年の公聴会の時に何か問題はなかったか。またその後大きなマンションが建ったなど、周辺環境に大きな変化はあるか。

処分庁：平成9年の許可時には、法で定められた公聴会が不要な整備の規模であったため、公聴会を開催しておらず、直近の公聴会は昭和46年である。昭和46年当時は建物が現在ほど立ち並んでおらず田畑が多い状況であったが、その後、住宅等が多く立ち並んできたと認識している。公聴会では、工場ということもあり、周囲からは少し懸念の声があったようだが、ばい煙や騒音が少ない工場であることから、一定の理解を得られた経緯がある。また、今回の増改築計画については、中高層条例の対象となっており、既に事業者から自治会長や近隣住民へは説明が済んでいる。工事中の安全確保についての意見は出ていたが、建築計画そのものについては、特に意見がなかったようである。

委員：電磁波の発生が住環境に影響を及ぼすことはあるか。また、電磁波が発生する施設なのか。

処分庁：電磁波が発生するか確認できていない。パッケージ化された機械の中で行う作業であり、おそらく大丈夫であると思うが、確認する。

委員：完成イメージ図を見ると、子供が描かれているなど地域に開かれた印象を受ける。建物完成後、食堂は地域住民も利用できるのか。

処分庁：図面上で食堂と表記されているが、厨房を設ける予定はなく、机と椅子が置かれるスペースで、従業員が食事をする際に利用する。そのため、平常時は地域に開放はしない計画である。

委員：圧迫感への配慮として、外壁を後退し歩道状空地を設ける計画としているが、敷地のどの部分を指すのか。また、最低の幅員1mとはどこを指すのか。

処分庁：敷地北側を歩道状に整備する。パースで確認すると分かりやすいかと思う。最小幅員1mについては、既存工場の北西角近くの部分を指す。

会長：前回の公聴会の範囲は100mか。今回の計画では、敷地が縮小されており、前回の公聴会は今回よりも広い範囲（安全側）で意見を求めていたということによいか。

処分庁：前回の公聴会の範囲もおそらく100mである。前回の範囲の方が広いことになる。

会長：細かいことであるが、交通に対する配慮について、矢印の太いものと細いものはどのような違いがあるのか。

処分庁：どちらの矢印も自動車の動線を示しており、交通量の少ない動線は細い矢印で示している。具体的に、認定道路部分に記載の細い矢印は、工場敷地の車寄せに寄せる必要がある車のみを想定している。

会長：どちらも自動車の動線を示しているのであれば、同じ太さで示すべきであり、交通量によって違う表現にするのであれば、交通量の根拠を示すべきである。また、歩行者空間の提供といった地域貢献について、理念としては理解するが、建築そのもののセキュリティやメンテナンスの点も考慮すると、様々な考え方があり、今後より詳細な検討をされると思うが、工夫の余地があると感じる。全体としては分かりやすかった。本日の意見を踏まえ、本審議に向けて資料を整理すること。

(5) 包括同意案件に関する報告

[建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：伏見区1件）]

ア 報告の概要

建築基準法第43条第2項第2号許可について、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

7 閉会

京都市建築審査会
会長 高田 光雄