

京 都 市 建 築 審 査 会

令 和 元 年 度 第 1 1 回 会 議 議 事 録

1 開催日時

令和2年3月11日（水曜日） 午前10時00分から午前11時50分まで

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，伊藤会長代理，板谷委員，奥委員，星野委員，新関委員，湯川委員

【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，白尾係員，吉田係員

【参考人】

0名

【傍聴人】

6名

4 議事概要

(1) 議事録の承認等について

ア 令和元年度第10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

(2) 同意案件に関する審議

京都教育大学附属京都小中学校（中高等部本館）増築計画に係る高さの許可

(3) 包括同意案件に関する報告

バス停留所の上家の新築に係る道路内建築物許可（7件）

(4) 意見聴取

ア 祇園甲部歌舞練場に係る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）

イ 栗原家住宅に係る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）

5 公開・非公開の別

(1)から(4)まで全て公開

6 審議内容

(1) 議事録の承認等について

[ア 令和元年度第10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

12月建築審査会で同意した、同志社大学致遠館増改築等工事に係る日影許可（議案番号9）、並びに2月建築審査会で同意した、バス停留所（三宝寺（南行））の上家の新築に係る道路内建築物許可（議案番号11）及び接道許可（議案番号9007、9008及び9009）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]

今回の会議は、令和2年4月10日（金）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なった。

(2) 同意案件に関する審議

[京都教育大学附属京都小中学校（中高等部本館）増築計画に係る高さの許可]

ア 議案の概要

京都教育大学附属京都小中学校（中高等部本館）増築計画に係る高さの許可について、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：高さの許可自体には問題ないと考えるが、基本的な質問をさせてほしい。太陽光パネル等の目隠しルーバーで囲われる範囲の水平投影面積が、建築面積の8分の1を超えることから、ルーバーの高さが建築物の高さに算入されるとの説明だったが、以前から同様の基準だったか。ルーバーの開口率によっては、ルーバーで囲われる範囲に面積が発生しないという基準はなかったか。

処分庁：御指摘のとおり、ルーバーで囲まれる面積について、ルーバーの開口率が高いものであれば、必ずしも水平投影面積として見なければならぬ訳ではない。高さ許可を取得せず、高さ制限の範囲内で計画される建築物であれば、やむを得ず、開口率の高いものとせざるを得ない場合もあるが、今回は高さの許可を取る計画であることから、景観政策課と協議を行い、目隠しとして景観上より望ましい開口率の低いルーバーを設置し、それも含めて許可する方針である。

委員：目隠しルーバーのイメージ図はあるか。こげ茶色のバーになっているものはよく見かけるが同じようなものか。

処分庁：詳細なイメージ図は手元にはないが、金属製で、色は校舎に合わせた色にし、工夫して目立たないものにする計画である。

委員：新築されるエレベーターについて、塔屋はないのか。

処分庁：塔屋はない。最近ではマシンルームレスで、オーバーヘッドが出ない製品があり、今回は高さの制限を超える計画なので、上に突出しないものを選定されている。

会長代理：本件については、同意とする。

(3) 包括同意案件に関する報告

[バス停留所の上家の新築に係る道路内建築物許可（7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（7件）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

ウ 質疑等

委員：晴明神社前のバス停留所について関連して質問したい。今回のように設置する地先の地権者からの要望があれば、元々のデザインから変更してもらえるのか。

処分庁：市バスの停留所として、元々のシンプルなデザインのもので設置を提案したが、地先地権者の強い要望があり、このデザインになったと聞いている。今回は例外的な事例であり、原則はシンプルなデザインのバス停留所を設置していく方針である。

委員：バス停留所の舗装について、「御影石馬目地貼」と記載されているが、これはどこに使うのか。

処分庁：道路の舗装についての記載である。通常のアスファルト舗装ではなく、石貼りの舗装になる。

委員：バス停のところだけこの仕様の舗装になるのか。

処分庁：そうである。歩道は元々インターロッキングで舗装だが、先ほどと同じく、地先地権者の要望でこの仕様となっている。

委員：元々、この場所にバス停留所はありましたよね。

処分庁：元々あったが、今回少し位置をずらすことになる。

(4) 意見聴取

[ア 祇園甲部歌舞練場に係る保存活用計画について]

(1) 議案の概要

祇園甲部歌舞練場に係る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、意見を述べた。

(2) 意見等

会長代理：火災に対する安全性の確保について、外国人観光客や初めて施設を訪れた人の利用を考慮した誘導サインを設置するとの説明があったが、具体的にどのようなものを予定しているのか。

処分庁：事業者との打合せでは、誘導灯以外に、外国の方でも分かるよう、ピクトという絵で示すものを設置することも話しており、具体化して御提示できるようにする。

会長代理：日本語が分からない人でも分かるようにするのですね。

処分庁：そのとおりである。

委員：維持管理計画で定められる点検時期について、構造部材や屋根等については3年に1回の報告をするよう定めているが、これは標準的な頻度なのか。

処分庁：建築基準法でも、大規模な建築物に対し3年に1回の定期報告を義務付けており、

それを準用している。

委員：建築基準法に適合している建築物についてはその頻度でもいいのかもしいかなが、今回の建築物については適合していないのに、その頻度で足りるのか。

処分庁：今回の計画で、耐震改修も含めて建築物を健全化し、一定の性能を持つものとして改修するため、建築基準法に基づくものと同様に取り扱っても支障ないと考える。

委員：条例第3条第3項第6号に、保存活用計画には、敷地の周辺の環境の保全を図るために必要と認める事項を定めること、とあるが、どこに記載されているのか。

処分庁：今回の計画は、高さを除き、建築基準法の集団規定には全て適合している状態である。高さについても、従前の高さから変更はなく、新たに不適合部分が増える訳ではないため、敷地周辺の環境に影響を与えるものではないと判断した。交通計画についても、従前どおり敷地内に一般来場者の駐車場は設けない計画としており、新たな車両交通は発生しないため、周辺環境へ与える影響は限定的であると考ええる。

委員：今回の計画については、敷地の周辺環境の保全を図るために特に必要と認める事項はないということですね。

処分庁：そのとおりである。

委員：この建築物を残していくことについては賛成である。耐震改修の内容について、分かりやすく記載していただいているが、確認したいことがある。構造については、昭和28年の大改修時に設置された鉄骨フレームは健全性を保っており、これをもって建物は支えられており、これを残し活かしたうえで、今回新たに設置する鉄骨フレームで補強し、当初からの木造軸組については意匠的に残していく、という考え方でよいか。新たな鉄骨フレームについては、デザイン的なことやラチス材で補強を行うことについて、既存のものに合わせていくのか。

処分庁：既存の鉄骨ボックスフレームと呼ばせていただいているものだが、資料上、グレーでお示ししている。設置範囲としては限定的で、主に天井裏にトラス構造を組み設置しているものである。今回、新たに設置するものは、資料上赤色でお示ししているとおりであり、ほとんどの鉄骨フレームは新たに設置することになる。

会長：整理すると、既存の鉄骨フレームは、健全ではなく、構造的には本来であれば新たな鉄骨フレームと木造軸組のみで成立した方が望ましいのだが、既存の鉄骨フレームを撤去すると木造軸組に損傷の恐れがあるため、既存の鉄骨フレームを残したうえで、新たに鉄骨フレームを設置する。地震力については、既存の鉄骨フレームには依存せず、新たな鉄骨フレームのみで負担する、という理解でよいか。

処分庁：そのとおりである。

委員：ドレンチャーやスプリンクラーがかなり設置される計画なので問題ないと思うが、舞台演出上ロウソク等を使う場合には、防火上の措置を実施するとの説明について、ソフト面では具体的にはどのような対応を行うのか。

処分庁：従前から、ロウソクを使用する際には、事前に消防に届出を行っていたことや、防火ベニヤを床に敷いたうえでロウソクを使用していた経緯があるので、改修後も同様の対策を行ったうえで使用していく。これも減災文化ということで引き続き継承していく。

委員：工事車両はどこから入ってきて、どこで待機するのか。

処分庁：周辺は一方通行の道路であることから、周辺への影響やスケジュール等を確認し、次回以降、御報告できるようにする。

会 長：減災文化についてもまとめていただき、保存活用計画自体は結構であるが、以前から何度も申し上げているように、火の用心等、これまでに積み上げてこられたソフトの部分をこの機会に発掘し、具体的に記録に留め、点検の度に確認し、注意喚起に活用していただくことをお願いしたい。過去にこんな事例がありました、という報告ではなく、これからの維持管理の中で有効に活用していただくことが重要である。この場所でやってこられたことをできるだけ探していただき、ロウソクの問題一つについても火の用心のためにどのように対応してきたのか、記録に留めていただくと将来に役立つだろうと思ひ申し上げており、ぜひお願いしたい。

処分庁：今回の耐震改修は、よい機会だと捉えており、今まで当たり前に来てきたことの見直しや今後の取組みについては、引き続き事業者と打合せを行っていく。

会 長：新型コロナウイルスの影響で、今年の都をどりが中止になったが、これによってスケジュールに影響はあるか。

処分庁：現時点で事業者からは聞いていないが、確認させていただく。

会 長：いくつかの質問を含め、色々な意見が出たため、次回以降、できる限りの範囲でフィードバックできるようにしてほしい。保存活用計画に対して、否定的な意見はなかったため、次のステップに進めていただければと思う。

処分庁：令和2年5月の建築審査会で、法適用除外について御同意いただきたいと考えており、本日の御意見を踏まえて内容を整理し補強していく。

[イ 栗原家住宅に係る保存活用計画について]

(7) 議案の概要

栗原家住宅に係る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、意見を述べた。

(8) 意見等

委 員：敷地内に駐車場が計画されているが、東側の道路から入るのか。道路が随分狭いので、4台もの自動車はどのように停めるのか。近所迷惑にならないか。

処分庁：駐車場については、一般車で5メートルの区画をとるが、今回は3.5メートルの区画とし、軽自動車を想定している。敷地周辺の住宅を見ても、駐車場があるお宅が多く、軽自動車であれば支障はないと考える。

委 員：すれ違いはできないのではないかと、一度に複数台が来る場合はどのように考えるか。

処分庁：道路で自動車同士のすれ違いはできないが、岡崎通からだけでなく黒谷金戒光明寺方向からのアプローチもあり、2方向からのアプローチが可能である。

委 員：写真を見ると、離れが随分古いようだが改修するのか。

処分庁：離れは、建築基準法に則り改修、健全化を図り、シェアハウスの1室として使用する。

委 員：シェアハウスとして活かされていくことは良いことだと思う。敷地周辺に屋外消火栓が多くあるようだが、伝建地区ではない一般の住宅地の中にあるものなのか。

処分庁：消防にも確認しているが、道路上に複数の消火栓があることを確認している。

委員：管理人が同居するとの説明があったが、どこに住むことになるのか。

処分庁：今後の検討事項で、具体的には決まっていないが、敷地内には同居することになる。

委員：共用キッチンはIH式の予定か。

処分庁：IH式とする。

委員：土蔵と離れも個室として活用するとのことだが、階段があるので2階建なのか。2階はどのようなプランか。

処分庁：御指摘のとおり2階建ての建築物である。これらは別棟であり、建築基準法の対象となり、今回の3条例の対象外である。

委員：土蔵と離れは建築基準法を適用し、主屋については3条例を適用し、敷地内に別棟で増築するようなイメージか。

処分庁：そのとおりである。ただし、一体で活用することには変わりないため、土蔵と離れの2階のプランも、次回お示しできるようにする。

委員：建築基準法に適合しない条文がいくつかあるようだが、各個室にスプリンクラーは設置されるのか。保存建築物になると設置が免除されるのか説明してほしい。また、喫煙者への対応については、どのように考えているのか。シェアハウスに居住する期間が長ければ、防災への意識は高まると思うが、頻繁に入居者が変わるようであれば、火災への危険性が高まるのではないかと思う。準備や計画はどうなっているのか。

処分庁：ホテルとは違って、日常的に一定期間住むことになるので、防火設備は過剰にしない方針で各個室にスプリンクラーは設置しない判断としている。喫煙者に対しては、屋外に喫煙スペースを設置する計画だが、今後、喫煙者の入居が決まれば、喫煙スペースに上家を設ける等を検討する。入居の契約は1年単位とし、延長も可能である。御意見のとおり、3条例を適用する際に、初期消火への措置は重要なことである。特定の人が住むところであるので、避難はしやすいと考えるが、初期消火については、消防法上では消火器の設置が各階1か所でいいところ、1階に4か所、2階に1か所と強化設置するとともに、消防との協議の中でパッケージ型消火設備を置くことにしている。使い方も含めて居住者と共有する計画である。

管理人が防火責任者になるが、間借りされる居住者が自分のこととして防火管理に対する意識を高められるよう、自衛消防の確保等は徹底することとしており、年に1度及び入居者が変更時には通報及び避難に関する訓練を実施する予定である。入居者が主体的に防火管理に対する意識を高めることが重要だと考える。

会長代理：今更ではあるが、3条例では、どのような手順で法適用除外を認めていくのか、改めて教えて欲しい。

処分庁：(3条例の概要について口頭で説明。)

会長：今の会長代理からの御意見は、3条例のプロセスと建築審査会の役割について、教えて欲しい、というものであったと思う。以前提示していただいた資料があったと思うので、改めて提示してほしい。

処分庁：資料を用意し、改めて説明させていただく。

委員：シェアハウスの用途は寄宿舎になるのか。共同住宅ではないのか。

処分庁：寄宿舎である。

委員：配置図では、南側のコンクリートブロック塀は取り壊して植栽にする計画となって

いるが、東側の高塀は一部取り壊し、焼杉板にするのか。どのような構造になるのか。
処分庁：立面図が分かりづらく申し訳ないが、立面図では高塀の途中までしか表記されており、焼杉板となっているのは、高塀の奥にある主屋の縁側部分である。

高塀は、敷地沿いにずっと続く計画であり、一部除却し、一部増設するところについては、既存のものと同様の意匠で作っていく。立面図の表記が省略されており、分かりづらかったため、分かりやすくお示しできるようにする。

会 長：きちんとシェアハウスとしてある程度長期間継続していけるのかが一番気になる。
今までの事業者の経験値として、やっていけるという目途が立ってのことか。

処分庁：事業者は現在、上七軒でシェアハウスを運営しており、運営が成り立つとの目途が立ったことから、今回のシェアハウスを計画した。今回の建物について、文化的景観的な価値付けがあり、耐震性の向上等で安全であるというプラスアルファの強みがあると事業者も考えており、その点をしっかりとアピールし、事業として継続的にやっていきたいと考えている。

会 長：需要はあるのか。相当高い家賃を払われる方がそれだけいるということか。

処分庁：個性的な建築物であり、文化財に住める、共用部も広い、庭がしっかりしている、駐車場がある、家庭菜園ができる等、他のシェアハウスとかなり差別化はできると考えており、あえて家賃設定は高めにして、事業計画を立てていると聞いている。もう少し詳細を詰めて、次回提示したいと思う。

委 員：シェアハウスは経営難に陥っているところが多いので、心配である。

処分庁：事業主は京町家の保存再生にかなり思いを持っており、建物を大事にしつつ、事業継続性もしっかりと検討されている。京町家を活用したシェアハウスは人気が高く、入居を希望される方が少なからずおり、倍率も高いと聞いている。今回の計画については、邸宅型の京町家ということもユニークであり、需要はあるのではないかとということで、事業主は計画を進めておられる。

委 員：京町家に住むモチベーションを高めてくれそうな、座敷や庭を有している建築物だと見受けられるが、建物内の西側には小さな個室が並ぶ平面計画となっている。大きな個室とだいぶ差があるように思うが、これは意図的に階層を設けているのか。

処分庁：意図的な部分もある。このシェアハウスの運営方針として、入居者の属性を問わずに受け入れることになっている。他の京町家のシェアハウスでは学生の受け入れを不可とするところもあるが、今回の計画では、学生も手が出せるような価格設定で、狭い個室も計画している。また、周辺には大学があるため、狭くて家賃を抑えた個室も需要があると考え、計画している。実際に、3.5畳の部屋を見に行ったが、踏込の部分で半畳あるので、思ったよりも狭くはなかった。

会 長：保存活用計画に無理があるといった意見は出なかったため、次のステップに進めていただければと思う。今回出た意見に対し、次回以降、回答してほしい。

7 閉会

京都市建築審査会
会長 高田 光雄