

京 都 市 建 築 審 査 会

令和2年度第2回会議（書面審議）議事録

1 書面審議の開催について

京都市建築審査会運営規程第12条の規定に基づき、会長の決するところにより、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、書面による開催とすることにしたものである。

2 審議日程等

資料発送：令和2年5月18日（月）

質疑・意見等の聴取（1回目）：令和2年5月19日（火）から令和2年5月22日（金）まで

質疑・意見等に対する回答（1回目）：令和2年5月25日（月）

質疑・意見等の聴取（2回目）：令和2年5月25日（月）から令和2年5月28日（木）まで

質疑・意見等に対する回答（2回目）：令和2年5月29日（金）

同意・承認の可否の確認及び決議：令和2年5月29日（金）

令和2年度第2回会議の議事録の承認：令和2年6月11日（木）

3 書面審議に参加した者

【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、足立道路担当課長、岡田建築審査課長、川口建築安全推進課長、中山調査係長、立石建築相談第二係長、白尾係員、林係員、川妻係員

4 議事事項

(1) 同意案件に関する審議

ア 栗原家住宅に係る建築基準法適用除外の指定について

イ 祇園甲部歌舞練場に係る建築基準法適用除外の指定について

ウ 建築基準法第43条第2項第2号許可（寺院：山科区1件）

(2) 包括同意案件に関する報告

ア 京都木原病院倉庫増築工事に係る日影許可

イ 建築基準法第43条第2項2号許可（専用住宅：北区2件、西京区1件）

(3) 令和2年度第1回会議の議事録の承認について

(4) 建築審査会の事務局員の指名（京都市の人事異動に伴う事務局員の変更）

(5) 次回会議日程について

5 審議内容

(1) 同意案件に関する審議

[ア 栗原家住宅に係る建築基準法適用除外の指定について]

(7) 議案の概要

栗原家住宅に係る建築基準法適用除外の指定について、処分庁から審議資料及び説明資料の提示を受け、質疑を行った。

(イ) 審議の結果：同意

(ウ) 質疑・意見等（1回目）

委員：寄宿舎の最低契約期間は定められているか。第一種低層住居専用地域なので、用途上、適合しない長期的なゲストハウスとしての活用はされないか。

処分庁：契約期間は、申請者が既に運営をしている他の寄宿舎と同様、最低1年間として賃貸住宅契約書に定める予定である。

なお、用途を変更する場合については、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き、現状変更の規制がかかり、改めて、事業計画や安全対策、周辺環境への影響等について、慎重に検討することになるが、現時点では申請者にそのような意向はない。加えて、立入調査の実施や所有者に定期報告を求めることにより、継続的に保存活用計画に基づいた活用がなされているか確認できる。

委員：周辺のワンルームマンション等と比べ、内容や広さや設備のわりに家賃が高いように思うが、歴史的建築物を使えるという付加価値があるからか。

処分庁：おっしゃるとおり、歴史的な価値がある建築物に住めることや居間・庭などの共用部分を使用できるという付加価値によるものである。

委員：共用部の洗濯機置き場及び浴室について、1階が女性、2階が男性の利用でよいのか。その場合、男子物干しはどこに設けるのか。

処分庁：御指摘のとおり、1階が女性、2階が男性の利用である。男子物干しの場所は、現段階で特に決めていないが、奥庭の空きスペースに設けることを想定している。

委員：別棟のシャワー付きの宿泊室の人たちは、主屋の洗濯機置き場で洗濯をするということか。

処分庁：その予定である。

委員：1階共用キッチンの床の高さがとれていないが、どのような防湿対策がされているか。

処分庁：共用キッチンの床下については、建築基準法施行令第22条に準じ、土間コンクリートで覆うことにより、防湿措置を講じることとしている。

委員：共用キッチンの床を下げることにより、その南北にある個室群の床下換気が不良になり、耐震力の低下を招くことが予想されるが、床下換気対策はどうするのか。

処分庁：南北の個室群の床下について、特段の措置は講じていないが、東西方向には基礎の立ち上がりもなく、床下の通気を妨げるものがないため、換気上問題はないと考える。

委員：歴史的風致形成建造物の指定範囲は、既存（増築前）の主屋及び門だが、保存建築物の範囲には増築部分も含んでいる。それぞれの範囲は異なるのか。

処分庁：範囲は異なる。

委員：離れと土蔵は附属建築物ということで条例や建築基準法の適用対象外か。

処分庁：離れ及び土蔵については、京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例上は対象外であり、建築基準法の適用対象となる。建築基準法上は、住宅から寄宿舎へ

用途の変更となるため、部分的に現行法が遡及適用される。

委員：離れや土蔵が出火した場合、保存建築物に延焼するおそれもあるが、土蔵や離れの改修計画はどうなっているか。

処分庁：離れ及び土蔵については、建築基準法及びその他の関係規定に適合させるかたちで改修を行う。

加えて、保存建築物や周辺の市街地環境に影響を及ぼさないことを担保する目的で、離れ及び土蔵の用途変更については、敷地内建築物として、条例上の認定の手続を求め、影響がないことを確認する。

委員：土蔵と離れのいずれもIHだが、火気設備ではあるため、消火器の設置は必要なのか。また、土蔵と離れの消火計画や延焼防止措置はどのようになっているのか。

処分庁：図面上に記載がないが、土蔵と離れについても1台ずつ消火器を設置する。また、主屋と同様、出火防止措置を徹底する目的で、自動火災報知設備の設置や防火避難マニュアルの作成を計画している。

委員：資料17ページの維持管理計画に関して、「適切な状態に維持するための措置」ととられた場合にはその都度報告が必要であると思うが、それは明文化しておかなくても、5年ごとの維持管理の報告とは別に行われるという理解でよいか。

処分庁：よい。京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例第11条に基づく維持管理の報告とは別に、保存活用計画に変更があれば、その都度、同条例第23条に基づき報告を求める。

(エ) 質疑・意見等（2回目）：なし

[イ 祇園甲部歌舞練場に係る建築基準法適用除外の指定について]

(7) 議案の概要

祇園甲部歌舞練場に係る建築基準法適用除外の指定について、処分庁から審議資料及び説明資料の提示を受け、質疑を行った。

(i) 審議の結果：同意

(ii) 質疑・意見等（1回目）

委員：火災時の一時避難場所（500㎡）について、別館と八坂倶楽部に隣接する平地に限定されているが、各建造物は木造で老朽化しており危険なので、他の場所も分散して考える方がよいのでは。また、別館や八坂倶楽部の耐震補強の予定はわかるか。

処分庁：一時避難場所（500㎡）については、庭園のうち平場で植栽や池のない部分を図示しているが、緊急時には庭園全体を一時避難場所として活用することも可能である。

別館については、過去にも耐震改修工事を実施しているものの、部分的には未対応の箇所もあることから、建物全体の耐震安全性を確保すべく、令和4年4月の都をどり終了後、耐震改修工事の着手を検討中である。

八坂倶楽部については、現在耐震診断を実施中であり、結果に応じ、耐震改修の設計及び工事の実施を検討している。

委員：工事業者にもコロナの影響が出ており、工期や建築費が変わる可能性があるが、

総工費、工事請負会社名、工事費用が増えても施主（女紅場学園）の資力は大丈夫かなど、可能な範囲で知りたい。

処分庁：工事費用の増加等については、把握していないが、現時点で工事請負会社、工事スケジュールに影響は生じていないことを確認している。

委員：女紅場学園は民間か、市の外郭団体か。また、本計画に際して、市の補助金等を活用されているのか。

処分庁：民間である。保存活用計画の作成に際しては、補助金を活用されている。

委員：国登録文化財の登録基準は、文部科学省の告示で「原則として建設後50年を経過し」とされている。改修前の配置図を見ると、国登録文化財の登録範囲は本館と玄関のみであるように見受けられるが、この解釈でよいか。

処分庁：資料4ページの改修前の配置図において、保存建築物として示している範囲のうち、渡り廊下部分を除く本館及び玄関について、国登録文化財に登録されている。また、敷地内建築物のうち、正門、弥栄会館、別館、八坂倶楽部についても国登録文化財に登録されている。

委員：改修後の配置図では増築部分の技芸学校も含めて保存建築物とされているが、国登録文化財と保存建築物の範囲は異なるのか。

処分庁：増築部分は国登録文化財の範囲に含まれないため、増築部分を含む保存建築物の範囲とは異なることとなる。

委員：資料27ページの維持管理計画について、「適切な状態にするための措置」がとられた場合、その都度の報告は明文化されていなくても、当然になされるものと理解してよいか。

処分庁：よい。京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例第11条に基づく維持管理の報告とは別に、保存活用計画に変更があれば、その都度、同条例第23条に基づき報告を求める。

(エ) 質疑・意見等（2回目）

委員：国登録有形文化財の現状変更においては、外観を変更する範囲が通常望見できる範囲の4分の1を超える場合、文化庁に届け出て、指導、助言又は勧告を受ける流れであるが、今回は届け出を要するか。また、指導等を受けた場合、建築審査会において再審議できるのか。

処分庁：今回の増築計画については、すでに文化庁に届出済みであり、保存活用計画については文化庁の指導等を反映したものとなっている。

委員：改修前及び改修後の配置図の敷地内建築物に、京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例第2条で定める文化財建造物がある場合、重要な情報であるので、その範囲を図中に明示してほしい。

処分庁：今後の案件について対応する。

委員：保存建築物の改修前および改修後の配置図において、国登録文化財の範囲と歴史的風致形成建造物の範囲を図中に明示してほしい。

処分庁：今後の案件について対応する。

[ウ 建築基準法第43条第2項第2号許可（寺院：山科区1件）]

(7) 議案の概要

建築基準法第43条第2項第2号許可（寺院：山科区1件）について、処分庁から審議資料及び説明資料の提示を受け、質疑を行った。

(イ) 審議の結果：同意

(ウ) 質疑・意見等

委員：現況写真では既存建物は既に倒壊しているようだが、いつ頃からこのような状態で放置されていたのか。

処分庁：従前の本堂及び庫裏は、既存建築物の老朽化のため、昭和56年に現在の大津市へ移転したものである。

その後は空き家となっており、昨年の台風によって完全に倒壊したが、この度、申請地での再建資金の目途がたったことから、本申請がなされたものである。

(エ) 質疑・意見等（2回目）：なし

(2) 包括同意案件に関する報告

[ア 京都木原病院倉庫増築工事に係る日影許可]

(7) 報告の概要

京都木原病院倉庫増築工事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。

(イ) 報告の結果：了承

(ウ) 質疑・意見等：なし

[イ 建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：北区2件、西京区1件）]

(7) 報告の概要

建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：北区2件、西京区1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・意見等：なし

(3) 令和2年度第1回会議の議事録の承認について

結果：承認

(4) 建築審査会の事務局員の指名（京都市の人事異動に伴う事務局員の変更）

建築審査会の事務局員を会長が指名した。

(5) 次回会議日程について

次回の会議は、令和2年7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。

※ 次回の会議日程・場所・運営については、令和2年5月29日時点での予定であり、新型コロナウイルス感染症の拡大状況等を考慮しながら、慎重かつ総合的に判断する。

京都市建築審査会
会長 高田 光雄