

# 京 都 市 建 築 審 査 会

## 令 和 2 年 度 第 6 回 会 議 議 事 録

### 1 開催日時

令和2年11月20日（金曜日） 午後1時30分から午後4時20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，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，立石建築相談第二係長，白尾係員，林係員，川妻係員

#### 【処分庁】

岡田企画基準係長，中川歴史的建築物保存活用係長，西川道路第一係長，川村道路第二係長，永井係員，七丈係員，廣瀬係員

#### 【参考人】

藤岡宿泊環境整備課長，覚前課長補佐，西田主任（産業観光局 観光MICE推進室）

#### 【傍聴人】

0名

### 4 議事概要

#### (1) 議事録の承認等について

ア 令和2年度第5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) 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（3件）

#### (3) 同意案件に関する審議

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，左京区1件，飲食店：東山区1件）

#### (4) 包括同意案件に関する報告

建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：西京区1件，右京区1件）

#### (5) 事前相談

建築基準法第43条第2項第2号許可（長屋住宅：下京区1件）

#### (6) 事前相談

右京区における歴史的建築物の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

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) 議事録の承認等について

[ア 令和2年度第5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

10月建築審査会で同意した、京都市立岩倉北小学校整備工事に係る日影許可（議案番号2）について、事務局から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 次回会議日程について]

次回の会議は、令和2年12月11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) 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（3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（3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：岡崎公園動物園前（東行）バス停留所の申請者のみ交通局長ではなく自動車部長である理由は何か。

処分庁：付近にある既存の上家を移設する計画であるため、工事費が安価になることから、ほか2件とは発注者権限が異なるためである。

(3) 同意案件に関する審議

[ア 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) 議案の概要

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）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：伏見区淀木津町253番23及び253番24の土地は法人ではなく個人が分筆し、分譲していたということか。

処分庁：個人が元々一筆であった土地を分筆したのち、同人を建築主として建築確認を受けて3軒の住宅を建築し、転売されている。

会長：用途が専用住宅（一戸建ての住宅）となっているが長屋には当たらないのか。

処分庁：リビングルームにおいて内部で繋がっているため、長屋ではなく二世帯住宅の一戸建ての住宅となる。長屋となると許可基準に適合しないため、許可条件に一戸建ての住宅とすることを付して許可することを考えている。

会長：申請者が住まわれるのか。

処分庁：申請者とその親族が住まわれると聞いている。

会長：次の段階では、別々に転売される可能性が高いと思うが、それは仕方なしということになるのか。

処分庁：所有権が移転することは問えないが、建築物の形態については一戸建て住宅として維持しなければならない。

会長：建築物の形態が維持されていれば建具を開かないようにして下宿などとする事により、所有者以外の人を利用することも可能なのか。要するに、最初から一体的に利用されるようには見えない。共用部分がなくリビングルームで繋がっているだけで、いわゆる二世帯住宅ではない。将来的には分割され、2戸の住宅になるように考えられるが。

処分庁：リビングルームの建具が壁になれば長屋となり、許可違反になる。

会長：2棟の住宅はどこかで建具で繋がれば一戸建ての住宅とみなし、長屋にはならないという判断でよいか。

処分庁：今回の申請においては、一戸建ての住宅として使われることとして認めているが、仮に2戸別々に売りに出されるなどの場合は、許可内容との相違が生じるため違反指導を行うことになる。

会長：単独世帯が増えていることから、悪意があるかは別として、当該建築物が別々に利用される可能性はどんどん高くなっていくと思われる。この場合は2戸に分けられるが、3戸や4戸に分けやすい住宅はむしろ社会的な持続可能性があるともいえる。また、戸建住宅の判定基準が必ずしもなじんでいないようにも感じる。

会長：例えばバルコニーで繋がっているだけでは一戸建ての住宅とは認めないのか。また、共用部分がなくても建具で繋がっていれば認められるのか。

処分庁：バルコニーで行き来ができたとしても、内部で繋がっていなければ長屋として判断する。共用部分の有無は問わない。

処分庁：一般論であるが、接道した一般的な敷地において、このような一戸建ての住宅や長屋を建築することがあるが、長屋の場合は敷地によっては建築基準条例により制限を付加している。例えば後から一戸建ての住宅から長屋に用途変更できるようにするためには、両方の基準を満たしておかなければならないということになるが、接道許可は既存の救済措置という位置付けであり、大前提として戸数を増やさないという条件がある。

委員：完了検査の際に建具は確認を受けるということでよいか。

処分庁：検査の時には建具も確認を受け、一戸建ての住宅としての検査済証が出ることになる。

処分庁：申請者に許可条件をしっかりと説明し、転売などの際にもしっかりと引き継がれる必要がある。

会 長：権利関係としては所有権の半分が変わっていることもあり得る。

処分庁：そのとおりである。敷地としてどのような形で建つのかの整理となる。

会 長：二戸一ならよいというのは分かりやすいが、一体でないといけないというのは面積や利用人数は変わらないが、どのような趣旨があつて何を抑制するための基準なのか。一体性を言うのであれば、二戸一長屋を借家経営として安定的に行えば、それはそれでよい気もするが。分割して売ることが問題となるか。

処分庁：建築基準法上の一戸建ての住宅及び長屋の解釈、捉え方から言うと、管理形態などでは判断がしづらいという点がある。

会 長：かつて旗竿敷地において二戸一長屋であればよいという案件があつたように思うが。

処分庁：元々が二戸一の長屋を建替えるのであれば許可基準に適合するので可能である。

会 長：要するに戸数が増えると利用者が増えるということが前提にあり、利用者の総量規制が目的と思われる。

[イ 建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：左京区1件）]

(7) 議案の概要

建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：左京区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

(ロ) 質疑等：なし

[ウ 建築基準法第43条第2項第2号許可（飲食店：東山区1件）]

(7) 議案の概要

建築基準法第43条第2項第2号許可（飲食店：東山区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

(ロ) 質疑等

委 員：敷地は都市公園内であるため、建築物の設置に関する許可等は受けているのか。

処分庁：設置の許可については契約書で確認している。

(4) 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：西京区1件、右京区1件）]

ア 報告の概要

建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：西京区1件、右京区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

(5) 事前相談

[建築基準法第43条第2項第2号許可（長屋住宅：下京区1件）]

建築基準法第43条第2項第2号許可（長屋住宅：下京区1件）について、処分庁から資料の提示及び相談を受けた。

(6) 事前相談

[右京区における歴史的建築物の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）]

右京区における歴史的建築物の保存活用計画について、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