

# 京 都 市 建 築 審 査 会

## 令 和 2 年 度 第 9 回 会 議 議 事 録

### 1 オンライン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、Web会議ツール（Zoom）を用いたオンライン参加による開催とすることにしたものである。

### 2 開催日時

令和3年3月9日（火曜日） 午後1時30分から午後3時30分まで

### 3 場 所

京都市役所分庁舎 4階 第6会議室

### 4 出席者

【建築審査会委員】※出席委員全員オンライン参加

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、立石建築相談第二係長、白尾係員、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、丹羽係員、永井係員、中舎係員

【参考人】

なし

【傍聴人】

5名

### 5 議事概要

#### (1) 議事録の承認等について

ア 令和2年度第8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

京都桂病院整備事業に係る京都市斜面地条例の高低差制限許可

#### (3) 包括同意案件に関する報告

学校法人光華女子学園新校舎増築計画に係る日影許可

- (4) 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：山科区2件）
- (5) 包括同意案件に関する報告
  - 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，右京区1件，下京区1件，左京区1件，西京区1件，北区1件）
  - イ 特定通路における建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：西京区1件）
- (6) 意見聴取  
祇園甲部歌舞練場に係る保存活用計画の変更について  
（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例）

## 6 公開・非公開の別

(1)から(6)まで全て公開

## 7 審議内容

### (1) 議事録の承認等について

[ア 令和2年度第8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]

#### (7) 報告の概要

2月建築審査会で同意した，接道許可6件（議案番号9011，9012，9013，9014，9015，9016）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。

#### (8) 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3年4月9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3年3月9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。

### (2) 同意案件に関する審議

[京都桂病院整備事業に係る京都市斜面地条例の高低差制限許可]

#### ア 議案の概要

京都桂病院整備事業に係る京都市斜面地条例の高低差制限許可について，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：議案書の許可理由欄において，斜面地条例第3条第3項第2号の「周辺地域の市街地の環境との調和を損なわないこと」に該当する理由として，「建物の周囲には極力空地を確保し，圧迫感の低減を図っていること」が挙げられているが，ここでいう確保した空地とはどこを指しているのか。

処分庁：今回増築部分だけで言えば，南側道路境界に近接して計画されているが，許可対象

は既存も含めた1棟であり、その周囲には、駐車場、ロータリー等が配置されて、道路側から壁面を後退させている。このように1棟の建物という観点からは、敷地全体で空地は十分に確保されており、敷地境界からの離隔距離も一定確保されていると判断している。

委員：全体として空地等が確保されているのは理解しているが、数字だけを見れば計画部分の建築面積は既存の建築面積よりも増えており、「空地を確保した」と言えるのか。

処分庁：ご指摘のとおり、今回新たに確保したのではなく、元々あるものを引続き維持しているものである。

会長：道路に対する圧迫感については、既存建物よりも多少セットバックされているように見えなくもない。要は表現の問題であるが、何か代替案はあるか。

委員：「高さを抑えたうえで、引続き建物の周囲には極力空地を確保し、圧迫感の低減を図っている。」と表現を変更してはどうか。

委員：それでよいと思う。

会長：では、そのように一部文言を修正したうえで、同意とする。

### (3) 包括同意案件に関する報告

[学校法人光華女子学園新校舎増築計画に係る日影許可]

#### ア 報告の概要

学校法人光華女子学園新校舎増築計画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 質疑等

委員：新棟の高さと取り壊される麻窓館の高さの比較について伺いたい。

処分庁：新棟の高さは19.4メートルであり、高度地区の高さ制限の範囲で計画されている。一方、既存の麻窓館は3階建てのため、10メートル前後、理科館は4階建てのため、12～13メートル程と思われる。そのため今回の計画により、規模的にはかなり大きくなる。

委員：既存部分が地下1階地上5階建と資料に記載されているが、5階建ての箇所は今回増築される箇所以外のことか。

処分庁：そのとおりである。五条通り沿道に建っている既存の中高西館、中高本館、中高東館が地下1階地上5階建に該当する。

### (4) 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：山科区2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：山科区2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：なし

(5) 包括同意案件に関する報告

[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，右京区1件，下京区1件，左京区1件，西京区1件，北区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：伏見区1件，右京区1件，下京区1件，左京区1件，西京区1件，北区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。

(i) 報告の結果：了承

(ii) 質疑等：なし

[イ 特定通路における建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：西京区1件）]

(7) 報告の概要

特定通路における建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：西京区1件）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。

(i) 報告の結果：了承

(ii) 質疑等：なし

(6) 意見聴取

[祇園甲部歌舞練場に係る保存活用計画の変更について（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例）]

ア 議案の概要

祇園甲部歌舞練場に係る保存活用計画の変更（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例）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。

イ 意見等

委員：当初の計画作成時には，弥栄会館のホテル計画は具体的に決まっていなかったのか。弥栄会館がこれまで同一敷地内にあったということは，物理的に歌舞練場にくっついていたり，若しくは，弥栄会館の中に歌舞練場の要素が入っていたのか。どのような経過で敷地分割が必要となったのか説明いただきたい。また，安全性には問題ないということだが，花見小路通からの動線はホテルと歌舞練場で兼用することになるため，都をどり時の大型バスや宿泊客の通行に対する警備体制や交通整理の方法など，教えて欲しい。

会長：まずは経過の説明からお願いしたい。

処分庁：昨年5月の段階では，ホテル事業者と弥栄会館の利活用に関する基本合意は結ばれていたものの，整備計画の具体的な内容に関しては固まっていなかった。また，弥栄会館については，当時ギオンコーナーや八坂女紅場学園の事務所として利用されていたため，当初の保存活用計画では，歌舞練場の敷地内建築物としたうえで，今後整備予定と記載していた。ホテル開業後の利用に関する詳細については，弥栄会館のホテルとしてのオープンが5年程度先になると聞いており，詳細な内容は今後詰めていく段階ではあるが，都をどりの開催という前提があるため，そこに支障がないように運用を決定されていくと聞いている。

委員：経過についてはわかった。弥栄会館に歌舞練場の用途の一部が入る可能性があった

ため、とりあえず敷地内建築物として扱っていたが、計画が具体的になるにつれて明確にホテルと歌舞練場として用途が分かれたので、別敷地にせざるを得なくなったが、接道条件等を満足させるため、一団地認定を取得するに至ったということか。

処分庁：そのとおりである。

委員：保存建築物の変更登録と一団地認定は、どちらも同日にされるのか。

処分庁：どちらも建築基準法上の関連があるため、同日付けを予定している。

委員：ホテルのオープンは5年後ということだが、安全性確保のための警備体制などは、5年先のことなので、詳細を決めるのは難しいということか。

処分庁：詳細部分については、そのとおりである。

会長：警備体制や交通整理について、特に都をどりの時に支障がないように計画すべきである旨、審査会の場で意見があったことを記録しておいていただきたい。要するに、今回は弥栄会館の用途が前回よりも分離したことにより、それぞれ別敷地を設定するということになるが、一団地認定によって一体性を確保するというロジックになっている。用途上不可分なのか可分なのかは、相互に関連はあるため、全く別の用途というわけではないと思うが、一旦敷地を分けて一団地でくっつけるのが適切なのか、用途上不可分として敷地内の建築物として認めるのが適切なのか、どちらも考えられる中で、様々な議論の末、ホテル運営者が別において、歌舞練場とは異なる管理運営が行われることになるため、別敷地としたうえで一団地認定を取得するという今回の変更案になったのだと思う。何か関連する質疑があれば、お願いしたい。

委員：弥栄会館部分には、歌舞練場と関連するものが計画されると勝手に思っていたが、ホテルとして切り離すことが本当にいいのかという思いがある。正直、ちょっとわからない。建築基準法上、同一敷地内に用途上可分な建築物を建築できないということのようだが、敷地を分離することでその建築基準法上の制約を解除できるなら、いとも簡単ではないか。本来、同一敷地内に用途上可分な建築物を建築できない立法上の理由があるわけだが、その立法理由との関係上、ホテルをつくるから敷地を分離すればよいという理屈で本当にいいのか。もう一つは、敷地の分離の仕方だが、正門部分については、弥栄会館の敷地に含めるということだが、本来、歌舞練場の正門なので、歌舞練場敷地にあるべきものではないのか。おそらく、ホテルの建築の関係上、正門を弥栄会館と同一敷地にする必要があるのかと思うが、そのあたりを説明いただきたい。

処分庁：敷地分割については、建築基準法上の用途上可分不可分の考え方が前提にあるわけだが、今回はホテルとして管理運営の違いや、その建物に求められる基準が異なるため、安全性の観点からも敷地を分割し、敷地単位で完結させるという意味で敷地分割している。しかし、弥栄会館と歌舞練場とで敷地を分けることにより、規定を満足できなくなる部分もあるため、そこについては、一団地認定を活用しながら、区域全体で安全性等を考えている。正門の扱いについては、弥栄会館を利活用するに当たって、敷地分割しないといけないという前提のもと、正門を保存しながら、両敷地を法的にも満足させる計画を模索したところ、今回の一団地認定の活用に至っている。

委員：今の説明では全く分からなかったのですが、同じ質問になるが、正門は歴史的価値のある建造物ではないのか。なぜ正門を敷地から除外するのか。弥栄会館は敷地から除外すると接道要件の関係で建物が建てられなくなるため、正門部分を弥栄会館とくっつける形で、敷地分割されたわけではないのか。

処分庁：ホテルの接道だけで言うと、弥栄会館の北側の接道部分だけでも、法的な接道要件は満たすことになる。ただ、実態上の弥栄会館への出入りについては、南側正面からの出入りとなり、花見小路側の正門を通過しての出入りがこれまでの使われ方からも自然なので、これらを建築基準法の規定の中で整理すると、正門が敷地境界線を跨ぐということができないため、今回は、正門は弥栄会館の敷地内にあるものとして整理している。

委員：やっぱりよく分からないが、そうであれば、借地権設定範囲だけを敷地から除外し、それ以外の正門を含めた歌舞練場敷地全体を適用除外の範囲とすればよいのではないのか。

処分庁：資料上、表現ができていなくて申し訳ないが、正門の歩行者通路の北側の部分については、花見小路通から弥栄会館の地下駐車場に入る通路となっている。この利用方法を今後も継続するためには、弥栄会館と正門を同一敷地内で完結させる必要があるため、今回の敷地設定となっている。

委員：それであれば、逆に弥栄会館の地下駐車場に入る通路の部分で切り分ければよいのでは。

処分庁：通路部分のみを切り分けようとする、どうしても正門が境界線にかかってくるため、今回の敷地設定に落ち着いた経緯がある。

処分庁：繰り返すにはなるが、当初の計画敷地全体を八坂女紅場学園が代々使われてきたという歴史的経過がある。今回、帝国ホテルが弥栄会館に入るということだが、保存建築物登録の際には、基本合意を締結されただけで、具体的な計画が詰まっていなかったため、これまでのギオンコーナーや事務所利用を考慮して、敷地内建築物として弥栄会館を扱っていた。その後、計画が煮詰まったことで、弥栄会館内に、八坂女紅場学園の事務所機能等が入るのではなく、全体の事業計画や資金計画の中で、弥栄会館敷地を貸されて運営されることとなった経過を経て、敷地を分けることとなった。実際、敷地を分けるに当たっては、歌舞練場側も、東側や南側に接道しており、弥栄会館側も北側、西側に接道している。この状況の中で、どう敷地分割すればいいかと考えたときに、おっしゃられたように、歴史的建築物の保存と利用の観点が必要であると考えている。ちなみに、保存建築物で言うと、正門に限らず、別館や八坂俱樂部等についても歴史的価値が認められる建築物であり、これらを実際に利活用するときには、法適用除外をするかしないかという議論が出てくるため、順次適用除外される建築物が増えていく可能性のある敷地であると言える。歌舞練場本館・玄関については、保存建築物登録したが、その他の建築物については、そこまでいっていない状態である。どう敷地を分けるかという話だが、弥栄会館側の敷地として正門を捉えるか、歌舞練場側の敷地として捉えるか、二つの考え方があがるが、我々としては、これまで設計者と協議した結果、弥栄会館と正門の利用上の繋がりが深いとみているため、正門は弥栄会館と同一敷地で整理している。ただし、

歌舞練場側と弥栄会館側のどちらもが、花見小路からの利用をメインで行いたいという計画なので、法第86条の認定制度を活用して、相互利用のルールを計画の中に落とし込もうとしているものである。

委員：やはりまだ納得できていない。よく分からない。

委員：弥栄会館が正門部分を使うということであれば、地役権の設定のように権利を設定すれば使えることでもあるので、どうして正門部分を弥栄会館側の敷地にしなければいけないのか。弥栄会館をホテルとして増改築するに当たって、正門部分を敷地としないと建てられない理由があるのか。

処分庁：先ほどの説明の繰返しにはなるが、相互の利用計画を考えた場合、建築基準法上はこの敷地設定が合理的だと判断をしているが、歌舞練場を含めた全体的な利用となった場合に支障があるため一団地認定を合わせて活用している。

委員：建築基準法上の敷地という概念がよく分かっていないところがあるが、建築基準法上の敷地にすることによって、権利義務というか、歌舞練場側に不利益があるのか。

処分庁：不利益と呼べるかどうかはあるが、建築基準法の敷地は重ねることができないという原則があり、一団地認定を取得しなければ、歌舞練場側の接道条件が満たせなくなるという部分があるので、この接道を担保するという意味もあって、一団地認定を取得することになる。

会長：私としては、弥栄会館を敷地分割するのではなく、歌舞練場に属する建物として、宿泊施設がうまく管理されていくという方が、この土地利用としてはうまくいくように思うので、敷地を分ける以外に何か方法がなかったのかと思ってしまう。先程の説明で、ここに宿泊施設を導入するという事業計画上、それは難しいことのようにだが、単にホテルをここに持って来ることではなく、建物そのものが一体的に活用されてきた経緯もあるわけなので、宿泊施設になったとしても、ここは歌舞練場のホテルだという側面を持たせたまま、建築計画を作るということもやろうと思えばできたのではないかと思う。ただし、そういう計画をホテルが志向していないと解釈したが、どうか。

処分庁：建築基準法に照らせば、かなりドライな判断になってしまう。基本的に建築基準法は、隣に何が建つかわからない状況で敷地ごとに基準を満足させようという趣旨に則っており、機能的にホテルか否かによって、敷地を分けざるを得ないということになる。しかし、それでは不合理なところもあるため、それを解決する手法として一団地認定がある。我々としては、一団地認定区域で、一体的に利用する、コントロールする、計画することが可能と考えている。一般的に、この分割線については、仮想敷地境界線と呼ばれており、実態上はない線、見えない線として、一団地認定区域の中で扱われることになる。今後、弥栄会館側で建築行為をする際にも、通常の建築確認だけでなく改めて一団地認定が必要となる。一団地認定の手法を活用し、そのことを変更後の保存活用計画にもしっかりと書き込むことによって、当初計画と同じような利用や計画を担保したいという思いで提案させていただいた。

会長：そのストーリーは分かるが、そもそも、ホテルを純粋な宿泊施設と考える必要はないのではないか。もともと複合的な機能を持っているわけなので、歌舞練場やこの場所との関係を活かした建築計画も色々な形で考えられるのではないか。主な機能

は宿泊施設となるだろうが、それ以外の空間もたくさんあるはずなので、それをまずは別物だという計画を作ってから、一団地認定で、後で関連付けようという方向性でなくてもよかったのではないかと感じる。分ける理由と、合わせる理由をどういう風に納得できるように説明できるかという先程の質問に対してまだ十分に回答ができていないように思える。ホテルの設計詳細がわからないようなので、どう考えたらいいのかというところはあるが、二つの敷地に分けるという前提で考えるのであれば、先ほどの議論を繰り返すだけになってしまうのではないかと思う。いずれにしても、そのあたりの筋書きをもう少し明確に、納得できる説明にして欲しい。今のところ、法律や制度の解釈論についての意見しか出ていないが、中身についての意見はないか。

委員：この場所にホテルができるということに対して、花見小路の境界の方は納得されているのか。

処分庁：弥栄会館の整備計画については、中高層条例に基づく説明等も行われており、特に反対意見もないと聞いている。

委員：すでに計画が発表されていて、地元の方も帝国ホテルが来ることは分かっているのか。

処分庁：そのとおりである。

処分庁：八坂女紅場学園自体がこの辺りの土地を一体的に所有されており、その女紅場学園と帝国ホテルが基本合意を締結して進めている計画であり、中高層条例の手続の中では、近隣住民への説明を行ったうえで、滞りなく進んでいる状況である。

委員：現在、歌舞練場と弥栄会館の物理的な接続はあるのか。また、歌舞練場とギオンコーナーで車いす使用者用客席を7席設置しているが、駐車場は一区画しかないので、車いす使用者の移動を想定し、弥栄会館と歌舞練場が接続されていた方が、誘導が便利に思うが、その点はどうか。

処分庁：弥栄会館と歌舞練場は、接続しない計画となっている。また、車いす使用者用の駐車区画も設定としては、一区画のみであるが、随時歌舞練場側で人的介助を行うということを確認している。

委員：現在の弥栄会館と歌舞練場との繋がりや利用についてはどうか。

処分庁：現在の弥栄会館と歌舞練場では接続箇所はあるものの、来館者の通行ではなく、事務方の動線だと聞いている。保存建築物である歌舞練場の再整備の計画に当たって、切り離す計画となっており、今後もホテルと劇場で用途も分かれ、敷地境界線の設定も行われるため、接続されることはないと考えられる。

委員：計画上の方針はわかった。また、これまで一体的な利用が行われてきたということも確認できた。

会長：意見がこれ以上出ないようなので、これで意見聴取は終了とさせていただきます。

## 8 閉会

京都市建築審査会  
会長 高田 光雄