

京 都 市 建 築 審 査 会

令 和 3 年 度 第 1 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 日 時

令和3年4月9日（金曜日） 午後1時30分から午後3時00分まで

3 場 所

京都市役所分庁舎 4階 第5会議室

4 出席者

【委員】※出席委員全員オンライン参加

高田光雄会長、伊藤知之会長代理、板谷直子委員、奥美里委員、星野明子委員、新関三希代委員、湯川二郎委員

【事務局】

高木勝英建築指導部長、岡田圭司建築指導課長、足立和康建築相談・道路担当課長、藤村知則建築審査課長、石村直美建築相談第二係長、白尾晃一係員、川妻壱暢係員

【処分庁】

中川貴夫歴史的建築物保存活用係長、西川武士道路第一係長、川村優道路第二係長、七丈将也係員、櫻井香奈係員

【参考人】

なし

【傍聴人】

4名

5 議事事項

(1) 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）

(2) 議事録の承認等について

ア 令和2年度第9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

建築基準法第43条第2項第2号許可

（庁舎（倉庫）：上京区1件、専用住宅：左京区1件、農業用倉庫：伏見区1件）

(4) 意見聴取

- ア 旧邸御室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 松永医院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)

6 公開・非公開の別

議事事項のうち(1)から(4)まで全て公開

7 審議結果

(1) 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）

結果：承認

(2) 議事録の承認等について

ア 令和2年度第9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

令和3年3月建築審査会で同意した、接道許可（議案番号9017, 9018）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

今回の会議は、令和3年5月14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。ただし、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、会議日程・場所・運営については、慎重かつ総合的に判断する。

(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（庁舎（倉庫）：上京区1件）

(ア) 審議の概要

建築基準法第43条第2項第2号許可（庁舎（倉庫）：上京区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

(ウ) 質疑等

委員：以前の同意案件で御苑内に休憩所を3か所新築する計画があったが、一つは本計画地付近に計画されていなかったか。休憩所と今回の倉庫の位置関係はどうなっているか。

処分庁：倉庫を計画する皇宮警察の敷地は、蛤御門から入って南側に位置する。前回審議いただいた休憩所の中で計画地に最も近いものは、中立売御門から入って北側に位置している。

委員：防災活動のために必要な資材等を保管するための警察が所管する倉庫ということだが、具体的にどのようなものを倉庫に保管するのか。

処分庁：皇宮警察は皇族の護衛及び皇室用財産の警備のほか、警防も担っており、火災予防や初期消火など警防活動に使用する発電機や可搬式消防ポンプ、ライト、カラーコーン、カラーバー、仮設テント等を保管すると聞いている。

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) 審議の概要

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。

(i) 審議の結果：同意

(ii) 質疑等：なし

ウ 建築基準法第43条第2項第2号許可（農業用倉庫：伏見区1件）

(7) 審議の概要

建築基準法第43条第2項第2号許可（農業用倉庫：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。

(i) 審議の結果：同意

(ii) 質疑等：なし

(4) 意見聴取

ア 旧邸御室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）

(7) 意見聴取の概要

旧邸御室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）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。

(i) 意見等

委員：文化財的価値のある建物の維持管理のために、人数を限定して飲食利用をすることは、用途許可として大きな問題はないと思う。公聴会においても反対意見に対しては個別に説明されて御納得いただいていることを理解した。

利用者用3台、従業員用2台の駐車場を確保されるとのことだが、計画地西側の駐車場は、本件建物所有者と同じ株式会社 Evans が管理者であり、5台以外にも多くの駐車スペースが確保されているが、今回利用しない残りの駐車場は、近隣住民の方へ貸し出されているような駐車場か。利用者用は3台限定であり、それ以上は駐車できないことは予約時にアナウンスされるとのことだが、駐車場全体の利用の仕方についてお聞きしたい。

また、厨房については、仕出しで温めるだけか。

処分庁：駐車場については、おっしゃるとおり株式会社 Evans が管理する月極駐車場として利用されている。利用者用3台、従業員用2台以外の駐車場については、近隣住民かは分からないが、一般に対して貸し出されている。

委員：時間貸し等ではなく、月極として適切に運用されているということか。

処分庁：そのとおりである。

厨房については、基本的にケータリングで取られた料理の温めや盛り付け等を

するのみであり、通常の飲食店のように、厨房でしっかり調理をするようなものではない。

委員：古い建物を維持管理して活用していくことは非常に重要であり、とても良い計画だと思っているが、公聴会の意見において、夜の飲食は20時までにして欲しいという意見に対し、飲食利用が非常に限定されているため問題ないと回答されているが、この利害関係者が十分に納得されているのか疑問に感じている。また、建物の維持修繕費の捻出がこの事業の目的の一つであるが、その維持修繕費は年間どれくらいの見込みであって、その費用を賄うためにどのくらいの収益が必要で、といった裏付けがあつての今回の事業計画なのか。

処分庁：営業時間の件については、個別に説明を行われ、一定御理解いただけたと伺っている。

維持修繕の費用については、固定資産税も含めて年間800万円から1000万円程かかるが、今回の事業計画どおり実施できれば、概ね必要な額が確保できると伺っている。

委員：これだけ利用を限定されて必要な収益を捻出できるのか不安もあるが、どれくらいの稼働率を見込んでいるか。

処分庁：飲食の利用については、目標の稼働率は聞いていないが、1年のうち3箇月の各月1週間、計3週間のみ営業であり、夜間のみ利用で、利用者の入替えは行わないことから、1日の利用者は最大でも30人となると伺っている。場所貸しの利用については、月に10回の利用を目標として計画されている。

委員：基本的には問題ないと思っている。

維持管理計画における、火災などの緊急時の対応について、一般公開及び飲食利用の場合、従業員が4名いるため問題ないと思うが、場所貸しの場合には完全にお貸しすることになるため、緊急時を含めた維持管理は問題にならないか。従業員が2、3名では少し不安ではないか。

処分庁：場所貸しの利用については、1組最大でも30名であり、2、3名の従業員で対応が可能と考えていると事業者から伺っている。

委員：場所貸しの場合は、利用者の中で管理責任者を1名置くことをお願いすることにしようか。

処分庁：事業者の方にそのように対応できるか確認する。

会長：庭では飲食をしないことになっているが、そもそもこれまでに庭で飲食されていたことはあつたのか。

処分庁：これまでに庭で飲食されていたわけではないが、今回飲食を行うに当たり、申請者から、近隣の皆様へ御迷惑がかからない範囲に留めるため、騒音が出ないように庭での飲食は行わないと言っていたので、配慮事項として記載している。

会長：私が言いたいのは、これまでの住宅としての活用方法そのものを禁止するのではなく、迷惑行為になるようなことはコントロールしたうえで、これまでの使われ方も継承されることが好ましいと思っており、元々飲食がなされていた庭園ならば、やめてしまえばよいという話ではないように思う。起伏があるため、元から鑑賞するための庭園だったように思われるが、これまでの経緯は分からないため

伺った次第である。

処分庁：庭自体は観賞用であり、おっしゃるとおり起伏があるため、元々食事ができるようなスペースにはなっていない。

会 長：庭については、理解した。庭にあるお茶室も使われないという話だったが、将来的にうまく使われるよう考えていただけたらと思う。いずれにしても、禁止的なルールではなく、住宅として使われてきた生活習慣というものを近隣の住環境に配慮したうえで、継承していく形で管理が行われるのが望ましい。

イ 松永医院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）

(ア) 意見聴取の概要

松永医院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）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：医師が1人ということだが、所有者が医師ということか。

処分庁：医師が1人というのは、診察時の最小の人数であり、現在は所有者の息子夫妻とお孫さんの3人が医師として、内科医院を営まれている。

委 員：ということは、所有者はかなりの御高齢ということか。

処分庁：そのとおりである。息子夫妻は60代、お孫さんは30～40代と思われる。

委 員：以前の審査会で説明いただいた段階改修の初めての事例か。

処分庁：以前に説明させていただいた段階改修は、住宅用途に限定し、構造部材の健全化及び屋根の軽量化を行う段階改修のことであり、今回はその考え方に基づいたものではない。今回の計画は、医院の用途であり、面積も200平方メートルを超える建物であるため、まず、第1段階でしっかりと構造計算を行ったうえで、比較的発生しやすい震度6弱に相当する耐震性能を確保するため、耐力壁の追加等を行うという改修になる。

委 員：将来の改修工事では、大屋根の軽量化、軒裏の防火改修、耐力壁の一部設置の3点を行うということか。

処分庁：そのとおりである。

委 員：それらを将来的に行うことを保存活用計画に位置付けるわけか。誓約書は求めるのか。

処分庁：誓約書を求めることは考えていないが、保存活用計画自体に位置付けることで、計画どおりに建物を維持していただく宣言のようなものになると考えている。

委 員：京都市が5年ごとの定期報告の度に、次の段階改修について声掛けをするということか。

処分庁：そのとおりである。

委 員：診察室1の上部が吹抜になっており、小屋組みをあらわした空間にするとのことだが、写真では梁が複雑に重なっているように見える。どのような吹抜になるのか。あまりにも梁が複雑に重なると診察室に埃等が落ちないか。

処分庁：写真上の濃い茶色の梁は既存のものであり、その梁をあらわすかたちになる。診察室1は診察メインの空間であり、もう少し配慮が必要な採血や内視鏡等は、診

診察室2や3などの奥の部屋で行うため、診察室1については吹抜でも支障がないと伺っている。

委員：西側立面の風除室の入口左右の腰壁について、その左側にある正面玄関の腰壁よりも高さが少し低い、何か古写真等の資料を見たうえでの意匠か。

処分庁：設計者を通じて所有者に確認したところ、古写真は残っていないとのことだった。そのため、2階は既存の2階の外壁等に合わせて改修されるが、1階は状況が分からないため、違和感のないようなかたちで仕上げられると伺っている。腰壁の高さについては、なぜ下げているのか設計者に確認する。

会長：ここは復原というよりも、増築部分の意匠として、既存部分とどのように関係付けるかというところではないかと思う。腰壁の意匠については設計の意図を確認いただきたい。

委員：診察室1の上部が吹抜になるとのことだが、診察室1で漏電等により火が出た場合、1階の天井がなければ火の回りが早くなるということにならないのか。そのようなことへの対応は考えられているか。

処分庁：煙の観点から言えば、吹抜部分が煙溜まりになり、避難上有利という考えもあるため、吹抜を設けることによって、一概にリスクが高まるということではないと思う。

会長：診察室の防火面については、整理したうえで改めて説明いただければと思う。一般論として、吹抜により火災のリスクが高まるということは言えないと思う。

委員：段階改修について、本来であれば全て改修しなければならないところ、建築基準法の制限により、必要最小限の改修もできないことから、文化的価値の高いものについては、法の適用除外制度により段階改修を行う方針だと思うが、以前の審査会で申し上げたように、所有者が変わること等による制限はあるのか。建物の所有者及び所有権の承継する人は、建築基準法の制限に代わる制限が残ることを認識すべきということについて、保存活用計画の中で担保されているのか。

処分庁：保存活用計画の中で、屋根の葺き替えを行う際に、耐震改修工事も併せて実施することを位置付けることで、新たな所有者になった方に対しても、条例上、権利や義務は継承されることとなっている。また、京都市も5年に1回定期報告を受けるとともに、必要に応じて立ち入り検査も行うことができるため、そのような機会に周知をしていくことを考えている。

委員：今回の計画は、全面的な改修や建て替えを行うわけではないと見受けられるが、屋根や壁など、部分的な箇所を改修することが発端となって計画に至ったのか。また、後年の増築部分を撤去する理由は何か。今回の改修部分と撤去する後年増築部分はどのような関係があるのか。このような計画に至った全体の経過がよく分からないため、お伺いしたい。

処分庁：今回の計画は、医院部分の機能の更新がきっかけであり、昭和51年ごろに増築された箇所については老朽化が進んでいたこともあり、その箇所を一旦撤去するが、同規模程度のものが必要となるため、同じような位置に新たに増築することを計画されている。計画に当たっては、元々住宅として使用されていた部分が価値の高い建物であるため、できるだけその建物に合うようなかたちで復原及び改

修を行うこととしている。

委員：段階的に最初に何を、次に何をするのか、分かりやすくどのような工事になるのか教えていただきたい。

処分庁：第1段階の工事では、建物のほとんどの壁面に耐力壁を加える改修を行い、第2段階の工事では屋根の土を下ろして軽量化するとともに、玄関周り部分に耐力壁を一部追加することにより、構造的に有利な状態にすること、屋根の葺き替えと併せて、瓦を支える野地板の厚みを厚くすることにより、軒裏の防火性能を持たせる改修を行っていくこととしている。

処分庁：補足として説明すると、後年増築した部分が老朽化しているため撤去し、新たに増築する必要があると申し上げたが、当該箇所には検査済証がなく、建築基準法上、適合しているか不明な箇所であるということも、今回新たに増築する理由の1つである。

また、今回の段階改修については、条例制定時から運用している「保存建築物の安全性の確保等に関する指針」で示している内容に従い、耐震診断を行い、まずは震度6弱相当の耐震性能まで引き上げ、最終的には震度6強相当までの2段階で改修を計画している。直近で改修されている屋根以外を改修し、耐震性及び防火性を確保することで、まずは命を守る改修を行うという考え方である。そして、約30～40年後になると思われる屋根の葺き替え改修の際に、最終形の耐震性及び防火性を確保するという計画である。

委員：つまり、今回の第1段階の改修で予定されているほとんどの改修が行われ、屋根や一部の改修だけが残るということか。

処分庁：そのとおりである。

会長：今回出た質問については、次回回答いただけるようお願いする。

京都市建築審査会
会長 高田 光雄