

京 都 市 建 築 審 査 会

令 和 3 年 度 第 2 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5月14日（金曜日） 午後1時30分から午後4時10分まで

3 場 所

京都市役所分庁舎 4階 第4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、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、吉田優香係員、川妻孝暢係員

【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、奥山陽二企画基準係長、七丈将也係員、櫻井香奈係員、山本貴仁係員

【参考人】

藤岡伸亮宿泊環境整備課長、覚前元英宿泊環境整備係長、阿智北梨菜係員（産業観光局観光MICE推進室）

【傍聴人】

7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) 建築審査会の今後の日程（令和3年7月～12月）について
- (3) 議事録の承認等について
 - ア 令和3年度第1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
- (4) 同意案件に関する審議
 - ア 旧邸御室に係る建築基準法適用除外の指定について

イ 松永医院に係る建築基準法適用除外の指定について

(5) 意見聴取

郭巨山町会所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) 事前相談

建築基準法第43条第2項第2号許可（既舎及び管理棟：北区1件）

(7) 事前相談

（仮称）京都御室花伝抄新築計画に係る用途許可

6 公開・非公開の別

議事事項のうち(1)から(7)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) 建築審査会の今後の日程（令和3年7月～12月）について

結果：承認

(3) 議事録の承認等について

ア 令和3年度第1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

令和3年4月建築審査会で同意した、斜面地条例許可（議案番号3）、接道許可（議案番号9001, 9002, 9003）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。

(4) 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6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。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。

(4) 同意案件に関する審議

ア 旧邸御室に係る建築基準法適用除外の指定について

(7) 審議の概要

旧邸御室に係る建築基準法適用除外の指定について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、質疑を行った。

(4) 審議の結果：同意

(5) 質疑等：なし

イ 松永医院に係る建築基準法適用除外の指定について

(ア) 審議の概要

松永医院に係る建築基準法適用除外の指定について、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：前回の事前相談時に説明いただいた、耐震改修を第一段階と最終段階に分けて行うことについて、議案書の指定理由には記載されているが、資料の中で明記はされているか。

処分庁：段階的な耐震改修については、A3資料10ページの地震に対する安全性の確保の耐震改修の目標の項目において、第一段階と最終段階のこと、耐震改修の方針の項目において、「今回の工事で実施が困難な改修については、将来の改修工事と併せて実施することを位置付ける」といった内容を明記している。また、耐震改修の内容の項目において、屋根の軽量化については将来的な耐震改修時、凡例において、緑色の耐力壁については、最終工事で行うことを明記している。

委員：将来の耐震改修をいつ行うかは所有者の判断ということになるか。

処分庁：時期については定めていないが、将来、耐震改修を行うことを保存活用計画に位置付けるとともに、定期報告等で市の方でも状況を把握していく。

委員：前回もお伺いしたかと思うが、段階改修の最終段階は、売買等によって所有者が変わった場合でも継承されるということでしょうか。また、その担保はあるか、改めて伺いたい。

処分庁：条例の中で、所有者が変更になった場合についても、権利及び義務が継承するという規定になっていることをもって担保されると考えている。

委員：保存活用計画は、いつの段階で作成されるのか。

処分庁：保存活用計画については既に作成されており、その計画の内容を説明しているのがこの審査会資料である。その計画の内容について、前回、意見聴取をさせていただき、保存建築物として登録している。

委員：既に作成されている保存活用計画の中で、将来的には震度6、7相当の地震に耐えられるように改修をすることが記載されていることになるわけか。

処分庁：そのとおりである。

委員：では、指定理由の中に、保存活用計画の中で二段階の工事を行うことを約束していることを盛り込んではいかがでしょうか。

処分庁：追記させていただく。

会長：内容としては、既に二段階の工事を行うことになっているが、指定理由として明示的に表現した方がよいという意見を踏まえ、修正をお願いしたい。

処分庁：最終版については、次回報告させていただく。

(5) 意見聴取

郭巨山町会所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

郭巨山町会所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：町家は京都の貴重な文化財であるため、保存は良いことであると思っている。鉄骨による耐震フレームで柱梁を耐震補強することについて、先ほど素地で置いておくような説明があったが、それは木造の柱に鉄骨を素地のまま現して見せてしまうということか。

処分庁：おっしゃられたとおり、独立する柱の部分もあるが、基本的には木の柱及び梁の横に鉄骨の柱を添えて補強する形としている。添付の写真も素地で鉄骨を表している部分の写真である。塗装等では鉄骨感が出てしまうので、素地の方が木と調和するのではないかと設計者の方で考えられている。

委員：会所については、お祭りのときはお飾り場として使用されるかと思うが、普段はどのように使用されているのか。

処分庁：お祭り以外の利用方法としては、地蔵盆や月一回の地域の会合等で利用される計画と伺っている。

委員：あくまで、年中、町の建物として使われているということか。

処分庁：そのとおりである。

委員：お飾り場の特徴的な意匠について説明があったが、例えばどのような内容か。

処分庁：元々こちらの会所は、二階の座敷がお飾り場だったこともあり、二階に格天井や長押など、特徴的なお飾り場の意匠が残っている。今回の計画についても、一部構造上必要がある部分に鉄骨の柱が出るが、特徴のある意匠を極力残して改修されると聞いている。

委員：それは二階の部分を残すということか。

処分庁：そのとおりである。

会長：祇園祭の際は一階がお飾り場となり、お客さんは二階に上がれないが、二階の意匠は残すということかと思う。

委員：耐震改修の方針において、会所家、増築部については、桁行方向は南北方向、間口方向は東西方向と記載されているが、ここでいう方向という意味が少し理解できない。どちらの方向にどのような方法で耐震性を確保するのか分からなかったのでお伺いしたい。

処分庁：桁行方向とは図面上の縦方向であり、壁が縦向きに入っているため、縦方向に地震の揺れが来た際には、壁で耐えるような形となっている。一方、図面上の横方向については、空間構成上、壁を入れる位置がないため、鉄骨を使用して補強する計画としている。

委員：南北方向は壁で補強ができるが、東西方向は壁では補強はできないものなのか。

処分庁：東西方向も壁で補強する方法もなくはないと思うが、東西方向に壁が入ると大空間が確保できない。元々の町会所の用途を考えると、細かく部屋を区切るわけにはい

かないため、今回は鉄骨を用いて補強することを考えられた。

委員：会所家の二階には、鶴の釘隠しや二重菱の欄間などが設けられているが、改修後の資料ではそういうものが設けられている部分に新規の鉄骨の柱が建っているようにも思う。このような会所特有の凝った意匠というのは残るのか。

処分庁：鶴の釘隠しは、間仕切壁に付く長押にあるため、この部分については残らないかもしれないが、詳細については設計者に確認させていただく。外周部の長押が回っている部分については保存すると伺っている。格天井については、鉄骨の柱が一部格天井に突き刺さる形にはなるが、残りの部分はそのまま残る計画であると伺っている。

委員：できる限り、残していただけたらと思う。

会長：意匠については、なるべく保存されるよう鉄骨の設計を配慮するという事で、承ったということにさせていただく。

(6) 事前相談

建築基準法第43条第2項第2号許可（既舎及び管理棟：北区1件）

ア 相談の概要

建築基準法第43条第2項第2号許可（既舎及び管理棟：北区1件）について、処分庁から資料の提示及び相談を受けた。

イ 質疑等

委員：近畿地方財務局の国有地があるという話だったが、地番で言うとどこになるのか。

処分庁：国有地には番地がなく、20番1と18番2の間の細い通路のような土地である。

委員：国有地は今回の申請地に含まれるのか。

処分庁：今回の申請地に含まれる。

委員：払い下げは特に支障なくできるのか。

処分庁：支障はないが、払い下げを受けるには、国有地に接している他人が所有する土地との境界確定が必要となるため、現在境界確定を行っていると同っている。

委員：申請地は現状どのような用途で使われているのか。

処分庁：元々はグラウンドであったと伺っているが、現在は牧場として使われている。

委員：申請地と隣地の馬場とは区切りはあるのか。

処分庁：元々、申請地の北側を馬場とされており、その後南側を買い足されたものである。元々グラウンドということもあり、防球ネットで囲われているため、一体では使えない状況である。

委員：申請地内の南側に建築物が建っているが、これは何か。

処分庁：元々のグラウンドで使用されていた時からあった小屋であり、現在は簡単な道具を収納していると伺っている。今回の計画する管理棟については、この小屋を取り壊し、同じ位置に建築する。

(7) 事前相談

（仮称）京都御室花伝抄新築計画に係る用途許可

ア 相談の概要

（仮称）京都御室花伝抄新築計画に係る用途許可について、処分庁から資料の提示及び相談

を受けた。

イ 質疑等

会 長：3点お伺いしたい。1点目は、上質宿泊施設の候補の選定の経緯についてももう少し具体的に説明いただきたい。客室について、上質宿泊施設のラグジュアリータイプに該当すると判断されているが、多くの部屋が基準の最低限である40平方メートルであり、プロポーションが細長く、狭い間口で構成されている。ゆとりのある施設であるという条件に合致すると解釈された根拠を伺いたい。また、共用部分に関しても、京都の奥深い魅力や文化を堪能できる計画が要件として求められているが、それを満たしているとは思えない。どのような所をそのように解釈されたのか。

2点目は、敷地外に設けられている駐車場の動線計画について、車で来られた方は当該駐車場に駐車することになるが、雨の日はその日から傘を差し、かなり回り道をして表の玄関から入らないといけないような動線計画だが、駐車場の前から敷地に入るようにするなど、建築計画を工夫すれば雨に濡れないで入ることも十分可能だと思われるが、あえてそのような動線計画としているのか。

3点目は、ロータリー部分は何もなければ車がスムーズに出入りできるような計画であるが、タクシーの客待ちなどが複数集中すると非常に出入りや駐車が難しくなるため、ロータリーに入れず待機する車が発生するのではないか。車の出入りが集中する時間帯の車の流れや客待ちの仕方について、建築計画的にはどのように検討されているか伺いたい。

全体として、景観や運用面の検討については細かく検討されていることは分かったが、建築計画的な様々な問題点がどのように扱われてきたのかが見えず、実態として当初の案から変わっていないように見受けられる。上質宿泊施設の選定に向けての議論の中で、もう少し説明いただけるものがあればお伺いしたい。

参考人：本制度における上質宿泊施設とは、富裕層を対象とした豪華な宿泊施設ではなく、地域や市民生活との調和を前提に、京都経済や地域活性化を実現する施設として定義している。特に現在はコロナ前に混雑、マナー問題などの観光課題が生じていたことを踏まえ、市民生活と観光の調和を重要視し、審査を行っている。また、本計画地は20数年にわたり住環境と景観の面において、仁和寺門前に相応しくない土地利用が行われてきた経緯があり、本計画は、長年地域の課題となってきた計画地において、地域との調和が図られた宿泊施設を目指すものである。この計画により、門前町固有の景観、静かな環境と風情の保全・継承に取り組む仁和寺門前まちづくり協議会とともに、20数年にわたる地域の課題解決を図るものとなっており、観光の力で地域の課題解決に貢献する好事例と考えている。このような観点から、上質宿泊施設であると判断している。建築については今回ラグジュアリータイプということで選定しているが、制度上、上質宿泊施設計画については、様々なホテル計画が想定される中で、用途地域の特性、例えば住居系の地域であれば住居の環境、工業地域であれば工業の利便などの特性を踏まえた計画とすることが重要であると考えるため、その具体例としてラグジュアリー、MICE、地域資源活用の3タイプを例示している。ラグジュアリータイプの考え方については、客室を大きく取り、滞在型宿泊施設としての付帯設備を設けることで、宿泊客や車の出入りをすくなく

しながらも宿泊単価を一定以上に設定して安定経営を実現することが可能となるタイプという考え方で設定している。上質宿泊施設誘致制度において、このタイプは住環境を勘案して設計をしているため、必ずしも富裕層を対象とした計画に限らず制度の趣旨に沿った計画であれば、支援をしていくものであり、この間検討を進めてきた。この地域であればラグジュアリータイプということで宿泊特化のような客室の小さいものでは選定は難しいが、要件上、最低客室面積40平方メートル程度としており、十分40平方メートル程でもゆったりした空間であると考えている。共用部分については広報資料に京都経済の活性化として記載しているが、例えばロビーやバーラウンジなどには唐紙を使用することや、エントランスロビーに京すだれを使うなど、京都の伝統産業品を使用していただくことで京都らしさを生み出していくことを考えている。

会長：今説明いただいたことはほとんど説明資料の中に記載されている内容のように感じたが、私がお尋ねしたかったのは、建築計画として考えたときに、例えば京都の奥深い魅力や文化を堪能できる施設というのは、どの空間のどういうものをもって考えられているのかや、宿泊室のゆとりはどのような工夫によって作り出されているのかである。最低40平方メートルと定められている中で、40平方メートルあればよいという話ではなく、ゆとりをどのように作り出すのかが設計上の工夫ということになるので、そのような点についてどのように議論され、この設計に至ったのかをお尋ねしたかったのである。地域のニーズや景観上の課題に対しては非常によく考えられているが、建築審査会としては建物そのものについての審議を担っているため、議論がなかったのであれば結構であるが、あったならば、その設計のプロセスを知りたいという趣旨である。駐車場動線とロータリーについてはどうか。

処分庁：駐車場から敷地へのアプローチについては、様々な検討がなされたが、平成30年7月審査会において、事前相談として説明させていただいた際には、北側のきぬかけの路から侵入するような計画となっていたが、それについて危険ではないかという話があった。敷地外駐車場は南側に位置しているため、南側から敷地内にアプローチする計画も考えられるが、地域と調和する形でこの計画を成立させることを念頭に、少しでも周辺の住宅に影響の少ない東側からのアプローチを選択されたものである。ロータリーの車の捌き方については、基本的には待機スペースに3台、車寄せに3台収容することを考えており、それらが満車の場合は、宿泊客用の駐車場で待機することも想定しており、溢れないようコントロールしていく。また、チェックアウト時のタクシーについては、ホテルが提携している会社に配車依頼を行うことで、ロータリー内に入る台数をコントロールし、流しのタクシーが待機することはしないと伺っている。このように一定コントロールを行うため、計画のロータリーで運用が可能ではないかと考えている。

会長：配置計画上で様々な検討をするのではなく、ソフト面でコントロールする方向で検討されてきたということでしょうか。

処分庁：ハード面で賄いきれない部分については、ソフト面で補っていく。

会長：発想としては理解できるが、様々な工夫を検討されている中で、駐車場と建物の位置関係としては非常に不自然な計画になっていると私は思っている。駐車場から雨

の日は傘をさし、遠回りをして玄関に入るといのは、お客さんに対する精神も含めて建築計画は考えられているのか、とも少し感じるが、ソフト面でコントロールする発想であるという理解でよいか。

処分庁：ソフト面でコントロールすることと、周辺の住宅地の方々への配慮を行ったうえで、この計画に至ったものである。

会 長：それは当然必要である。周辺への配慮と動線計画上の配慮の合理性をどのように両立させるかが大事であって、どちらを取るかという話ではない。設計者としては様々な議論がされていることかと思うが、もし検討のプロセスがあれば紹介していただきたいという趣旨でお尋ねしている。

処分庁：建築審査会への審議及び用途許可へと進めていくにあたって、交通上、安全上、防火上等のことを中心に我々も確認をしてきたわけであるが、宿泊施設として、お客さんのより良いおもてなしができる利用しやすい施設として、どのように建築計画上、検討をされてきたのか、そのような視点で設計者の方に確認し、改めて御紹介させていただきたいと思う。

会 長：何か説明いただけることがあれば、次回お願いする。

処分庁：駐車場と建物の動線の件について補足であるが、周辺住民への配慮と先ほど申し上げたが、具体的には近隣住民の方々との合意形成を図っていく中で、南側に建物からの出入口を設けないでほしいという要望があったことを踏まえ、少しイレギュラーな動線計画になっていると伺っている。

会 長：それはどのような理由からか。運転者だけが出入りする出入口が設けられている方が、交通上、安全上良いと私は思う。東側のエントランスにお客さんが集中することで乗降の際に支障が生じる可能性もあり、現計画では運転手だけが駐車場から回ってくることになっていると思うが、その運転手のみが利用する出入口を南側に設けることについて、住民からみてどのような支障があるのか。

処分庁：おっしゃられている趣旨は理解した。その点も含め、どのような要望があつて、その要望について解決するために、この計画になっているのか、といった視点で説明ができるよう確認させていただく。

委 員：計画を見て、やはり駐車場及びアプローチのあたりが気になる。待機スペースで停まっている車3台以上は新たに入れないということであれば、チェックアウトの時間帯はどうしても重なるため、きぬかけの路から南北の道沿いにタクシーが並ばないか。並ばないようにするための具体的な策はあるのか。ロータリーを回る形で出入りを行うため、敷地内に止められる数が限られているのかと思う。先ほどの説明でその場合は敷地外駐車場で一旦停車すると説明があつたが、あくまで自家用で来られる方の駐車場であるため、何台かを停車スペースとして確保されているのであればそのような方法も可能かと感じている。また次回会長の質問と併せて回答いただければと思う。それともう一点、ソフト面の配慮や地域のまちづくりへの配慮及び連携、仁和寺との関係など、非常に時間をかけて考えておられると思っている。用途許可であるため、建築審査会としては、公聴会の中で関係住民から得られる意見を参考に議論していくことになると思うが、例えばこのようなソフト面の条件は、将来的にホテルの売却等により所有者が変わった場合に継承ができるよう、許可条

件に加えられるのか。

処分庁：ソフト面の部分は、具体的には植栽の維持管理や地域のイベントへの協力、エントランス周りに職員を配置し交通管理を行うなどであるが、形に残りにくい部分については、まずは実績として、日報、月報という形で記録をいただくということを検討するよう求めている。この資料に記載されていることが担保されていることを確認する手法はいくつかあると考えている。時々において、特定行政庁の方から報告を求めるといような、建築基準法の規定の活用も一つであり、おっしゃられた、許可条件に加えるという方法や、許可の申請書の中に代替わりした後のことも含めてきっちりと記載する方法など、担保する方法は様々あるが、まずは事業者の方で日報、月報として記録を残していくことは大切であり、それを行政が確認する方法については今後考えていきたいと考えている。

委員：あくまでソフト面の条件も、許可条件として加えることも可能ということか。用途許可の場合はハード面の交通上、安全上、防火上に対する許可という認識を持っていたが。次に継承するための担保の方法も含めて、許可条件として加えられると認識してよいか。

処分庁：他の許可を行った事例で、ソフト面も許可条件として報告をさせている事例もあるため、手法としては可能である。ただし、どのような形で行うかは今後検討が必要である。

処分庁：上質宿泊施設誘致制度を用いて進めていく中で、制度の中のフローで想定されているのが、上質宿泊施設を選定した内容を担保する点もあるため、協定の締結なども現在想定されている。条件や計画は今後ずっと行っていた必要があるため、建築基準法の用途許可の許可条件、あるいは報告を求めるといったことによる担保と、上質宿泊施設での担保をどのように組み合わせるか、今後、検討が必要であると思っている。

会長：今の質問で明確になったと思うが、逆に用途許可の中にソフト面も許可条件に加えておかなければ担保されないということになるため、それも含めて次回以降検討いただければと思う。先ほど私が質問したのは、設計上、車が入らないようにする対応も重要かもしれないが、止められるところを想定できる、そのようなことが起こらないよう設計を工夫するというのは、設計者として当然考えられていると思うため、それがどのような経緯の中で計画されているかを確認しておかなければ、ソフト面で全て対応すればよい、となる。全体としてソフト面を条件に加えることは、もっと様々な可能性を考えるべきだろうと思っているが、だからといってハード面を疎かにしないことも考えなければならぬと思ひ、特に安全上、交通上の問題の基本的なことに関わるため、質問させていただいた。

委員：本件は建築基準法の48条の用途許可ということであるが、条文上、許可要件として住居の環境を害するおそれがないと認める場合と、公益上やむを得ないと認める場合の2つ書かれているが、本件は住居の環境を害するおそれがないかどうかだけが争点になっているという理解でよいか。

処分庁：形式上、ただし書きの前段部分を満たすかどうかで考えている。

委員：住居の環境を害するおそれがないかどうかの許可基準は定められているか。

処分庁：許可基準として、具体化したものはない。

委員：資料の中で、配慮の方針として大きく4項目、細かく10項目掲げられているが、これはどのような視点から検討事項を挙げられたのか。

処分庁：用途許可の一般的な許可基準そのものについて示されているものはないが、過去に法律に基づく用途規制が国によって変更された場合や、用途に関してどのようなことを視点として用途規制がなされているかなど、考え方が示されている部分が技術的助言などとしてある。その中で自動車交通量や渋滞の発生、騒音、振動といった環境条件など、今回の資料の中で配慮の方針として掲げている観点というものが、過去の用途というものに関する考え方として国から示されている助言であったため、そういったものを組み合わせて、本市の用途許可においては観点として扱っている。

委員：住居地域において、ホテルの用途に供する部分の床面積が3000平方メートルを超えるものは原則制限されているため、例外的に許可を要するということだが、本計画建築物の延べ面積約5800平方メートルと、国が定める基準の倍近い面積であり、容積率も限度いっぱいの建物が建つことになるが、その点についての検討はされているか。

処分庁：ホテルのようなお客さんが広域的な場所から集まる施設については、第1種住居地域という用途地域を鑑み、3000平方メートル程度であれば、遠方から来られても許容範囲であるという規制内容となっていると思われる。その中でその倍近い面積である今回の計画について、何ら制限を課さずに宿泊客が車で訪れるものであれば、もちろん用途規制の趣旨に反するものとなるが、順に説明させていただいたとおり、発生交通量を削減し、かつ、既存の交通量への影響を評価することによって、現在の計画が既存の用途規制で許容されている範囲内になっていると考えている。また、容積率自体については、用途の規制というものとは独立して定められており、他の用途であっても、同じ容積率までは許容されているものであるため、容積率限度いっぱいまで設計されていることについて、問題があるとは考えていない。

委員：私が聞いているのは、問題があるのかではなく、規模が大きいということについて検討されたものはあるかという話である。それについては配慮の方針として掲げているボリューム感に対する配慮で検討されている部分に尽きるということか。

処分庁：規模が大きくなることにより、建物自体が大きく見えるという話と、規模の大きさと用途を掛け合わせて、人が車で大勢来てしまうという2点だと思うが、その2点について、順に説明した考え方をもって、本件については一定の配慮がなされていると考えている。

委員：騒音が静かで、振動がなく、臭気がせず、交通に対する配慮ができていれば、どれだけ大きな建物でも建ててもよいのかという話だと思う。特に本件の場合には世界遺産である仁和寺の門前に位置するわけであり、私の意見としては、そこにおける住居の環境を害するおそれがあるかどうかは別途の考慮が必要だろうという気がする。最後にもう一点、外観パースは視点をどこに置いて考えられているのか。

処分庁：敷地北東から望むパースについては、仁和寺の二王門前から南西側に向けたアングルである。そのほかは、当該地が4方道路であるため、それぞれの道路からみたアングルである。

委員：これはその地点から見た建物や塀の高さ、あるいは塀の内側に植えられた植樹の想定される高さといったものを、全て数値として捉えたうえで、このような感じで見えるということでしょうか。

処分庁：そのように完成予想図として考えている。

会長：追加説明をしていただいた方がよい内容も含まれていたため、御検討いただければと思う。今の質問に関連して、規模が大きくなるものをどう見るかについて、建築計画的な議論になるが、例えば2倍になるということは3000平方メートル以下のホテルを2区画計画すれば条件を満たすことになってしまう。2区画にするよりも1区画にする方が共用部分など効率化する部分があり、そのような考え方が先ほど私が質問した背景である。2区画に分かれているよりも1区画にすることで共用部分などが少なく済むことや庭などは一つにすることで、より広々と計画できるなど、計画に余裕が生まれる。車のロータリーについては2区画に分けて計画していると更に余裕がなくなっていたことが考えられる。規模が大きくなることで圧迫感が増えるということもあるが、分割すれば、計画上の問題として共用部分などが問題として出てくると思われる。次回説明いただく際に考え方がもう少しわかるのではないかと思う。

処分庁：2つのホテルが建った場合というお話があったが、経営の異なるホテルが2軒並んでいるというイメージで、1軒のホテルが3000平方メートルまでということが規制の観点からは可能となる。先ほどおっしゃられたボリュームをどこまで許容している用途地域の規制なのかという点については、若干その仕様規定的な運用であるため、許容範囲内のホテルが建ち並ぶ環境もあれば、住宅が建ち並ぶ環境もあり得るような面もある。3000平方メートルを超える場合においては、個々に当該地の用途地域の目的を満たしているかを確認している。

委員：住宅地ではあるが仁和寺の門前ということもあるため、交通上、人の動きや流れはどのようなになっているのか。特に観光シーズンの場合にはどのような流れが想定されるか。その中で交通事故や渋滞、駐車場と人の流れの関係について十分配慮されたものになっているか、そのような観点からも説明いただきたい。

会長：これについて何か示すことができる資料は今あるか。

処分庁：歩行者、自転車についてもきぬかけの路や参道において調査しており、きぬかけの路については、歩行者、自転車はピーク時でも1時間に数十人程度であり、参道については、歩行者、自転車の通行量は多く、ピーク時で1時間に百数十人であるため、南北方向の歩行者、自転車の通行に対する配慮はより必要かと考えている。

会長：それについてもできれば分かりやすい資料を用いて、次回以降説明していただければと思う。

委員：今まで段階的に見させていただき、今回に至った感じとしては、随分検討された印象を受けた。今、皆さんがそれぞれおっしゃったように、非常にボリュームのあるホテルを建築することで、待機スペースなど車に関する部分に歪が出ていることは否めないと思う。上質宿泊施設の候補の選定についての資料の中で、世界遺産のバッファゾーンに建てるということをどういう風に評価できるかという話が、世界文化遺産の遺産影響評価にかかる参考指針に書かれているということなので、それに

立ち戻って見てみたが、やはりコアである仁和寺からその周りを見たときの大事な景観を毀損してはいけない話があるわけである。この場合は具体的に言えば二王門から参道の部分や、双ヶ岡に対する視点だと考えられることから、忙しい時期、時間帯であっても参道や前面に車を待機させてはいけない、という前提で考えなければいけないと思われる。そのうえでこの計画を見ると、敷地内の車が入れる場所は限られており、発生交通量の算定上は周囲の道路に渋滞を引き起こさないということだが、それでもチェックイン、チェックアウトの時間帯にはタクシーで溢れるかもしれないという話が先ほどもあった。そのうえで敷地外駐車場を検討されたことかと思うが、敷地外駐車場の18台という規模に対し、発生交通量の算定上の想定は宿泊者の車両34台、施設送迎車両12台という前提のもと、どれくらい車が溢れる可能性があるのかを算定し、その結果に基づき、各時間帯にどのようにコントロールするのかを検討しておくべきではないかと思う。

会 長：要は、より詳細なシミュレーションができないかという御意見である。

処分庁：一時的なシミュレーションは行っているが、おっしゃられたような集中時間帯のシミュレーションを含め、もう少し多面的な方向で検討を行う必要があると思っている。改めて整理し、説明させていただく。

会 長：検討は可能ということによいか。

処分庁：可能である。

会 長：いくつか追加資料の要望があったので、可能な範囲で次回以降御用意いただければと思う。

京都市建築審査会
会長 高田 光雄