

# 京 都 市 建 築 審 査 会

## 令 和 3 年 度 第 4 回 会 議 議 事 録

### 1 日 時

令和3年7月9日（金曜日） 午後1時40分から午後4時45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2

### 3 出席者

#### 【委員】

高田光雄会長，伊藤知之会長代理，奥美里委員，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，川口浩建築安全推進課長，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，川村優道路第二係長，奥山陽二企画基準係長，山脇佳子係員，廣瀬陽子係員，松田浩輝係員

#### 【参考人】

浅田毅市街地細街路課長，相澤恩担当係長（都市計画局まち再生・創造推進室）

#### 【傍聴人】

0名

### 4 建築審査会委員の委嘱

#### (1) 新任委員の紹介

令和3年7月1日付けで新たに建築審査会委員に就任された志澤委員，牧委員の紹介を行った。

#### (2) 鈴木都市計画局長，中山建築技術・景観担当局長のあいさつ

建築審査会委員の新たな委嘱に伴い，鈴木都市計画局長，中山建築技術・景観担当局長からあいさつがあった。

### 5 開会，建築審査会の会長及び会長代理の選出

令和3年7月1日付けの建築審査会委員委嘱に伴い，新たな会長及び会長代理の互選を行った。互選の結果，会長は高田委員，会長代理は伊藤委員に決定した。

### 6 議事事項

#### (1) 議事録の承認等について

ア 令和3年度第3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  
横大路水防倉庫新築計画に係る道路内建築物許可について
- (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（専用住宅：山科区1件，農業用倉庫：山科区1件，伏見区1件，植物園（駐車場）：左京区1件）
- (4) 包括同意案件に関する報告  
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：右京区1件）
- (5) 事前相談
  - ア 建築基準法第42条第3項指定・歴史的細街路指定（下京区）について
  - イ 接道許可制度の今後の方向性について

## 7 公開・非公開の別

議事事項のうち(1)から(5)アまでを公開，(5)イを非公開

## 8 審議結果

### (1) 議事録の承認等について

ア 令和3年度第3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6月建築審査会で同意した，郭巨山町会所に係る建築基準法適用除外の指定（議案番号3003号）について，事務局から処分庁が指定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9月17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。

### (2) 同意案件に関する審議

横大路水防倉庫新築計画に係る道路内建築物許可について

#### ア 審議の概要

横大路水防倉庫新築計画に係る道路内建築物許可について，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：既存の倉庫はプレハブか。建替える必要があるのか。

処分庁：プレハブの水防倉庫であり，老朽化により建替える必要がある。

会長：既存の倉庫が建てられたのはいつか。

処分庁：平成16年に中古のプレハブを移築されている。

会長：その際には道路内建築物許可が取られているのか。

処分庁：道路内建築物許可等の手続については確認できなかったが、今回の建替えにあたっては手続きを行い、適正に進められるものである。

委員：既存の倉庫と今回の倉庫のサイズや位置は同じか。

処分庁：サイズはほぼ同等であるが、位置については、前面の歩行者自転車専用道の通行量が多いことから、交差点の視認性に考慮し、50センチ程寄せている。

委員：鉄骨造ということであるが、基礎はどうするのか。近接する橋脚への影響はないのか。

処分庁：基礎は橋脚に干渉しないよう施工する。

委員：既存の倉庫は橋の底の部分に干渉しているように見えるが、今回の倉庫の高さはどうか。橋の底の部分の管理等に支障はないか。

処分庁：具体的な空き寸法までは把握していないが、干渉はしない。管理については橋脚に点検用歩廊があり、支障をきたすことはない。

委員：倉庫前の交通量について、午前中の1時間で自転車196台は多いように感じる。交通を妨げることはないと思うが、防犯上の問題はないか。

委員：倉庫前は嵐山に向かう京奈和自転車道であるため、交通量が多いのではないか。

処分庁：そのとおりである。更に、平日の午前中であり、東側に洛水高校があるため、通学の自転車もかなり含まれると思われる。

処分庁：倉庫自体は施設管理等が十分に行われる。

委員：倉庫の裏に空きスペース等はないか。

処分庁：フェンスで囲われているため、人が入るようなことはない。

委員：道路内建築物の許可であるが、今回対象となる道路というのは、倉庫上の羽束師橋になるのか。

処分庁：そのとおりである。

委員：道路内建築物は通常、道路上に設ける公衆用トイレ等が多いと思うが、道路の下であっても、道路の区域内に含まれるということか。

処分庁：地盤面下の場合は許可が不要ということになっているが、今回は地面の上に建築されるため、物理的には道路の下にはなるが、許可が必要となる。

### (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：山科区1件）

##### (ア) 審議の概要

建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：山科区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

#### イ 建築基準法第43条第2項第2号許可（農業用倉庫：山科区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：山科区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

委員：倉庫に至る法律上の道路は車で通行できるのか。

処分庁：北側の通路を介して法律上の道路に車が抜けることは可能である。

委員：説明を伺っていると、本件の接道は申請地から南の方に山を抜けていくということなのか。

処分庁：おっしゃるとおりであり、南側が今回所有されている山林と農地である。

委員：北側で通路に接しているのでは。

処分庁：実際には北側に通路があり、日々のトラクター等の走行はその北側からとなると思われるが、今回、更地新築であり、あくまで所有する山林内に建築する農業用倉庫として、立地上は南側に接道し、実態上は北側の通路を利用することになると考えている。

委員：接道要件を北側で取っていないのは、北側を通行することが公には言いづらい訳があるのか。

処分庁：通行については、以前から北側を利用しているため問題はないが、許可基準上、北側は通路に該当し、更地新築が通路ではできないためである。

委員：現況図の空地と表示されている部分は、避難上安全な空地ということになるか。

処分庁：空地と表示されている部分は、山林と申請者が耕作している農地となっており、写真のとおり通行できる空間が十分にあり、安全上支障がないことを現地にて確認している。

委員：土砂崩れ等の心配はないか。

処分庁：東側については把握できていないが、自身が耕作する農地については、さほど高低差もない通常の竹林である。

委員：問題がないということであるが、せめて空地の状況の写真を添付していただきたい。

処分庁：次回以降は添付させていただく。

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

委員：前面通路の幅員はどれくらいか。

処分庁：前面の認定道路については、申請地の前は4メートル以上あるが、北側及び南側については3メートル程である。

エ 建築基準法第43条第2項第2号許可（植物園（駐車場）：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（植物園（駐車場）：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

(4) 包括同意案件に関する報告

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：右京区1件）

ア 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：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 質疑等：なし

(5) 事前相談

ア 建築基準法第42条第3項指定・歴史的細街路指定（下京区）について

(7) 相談の概要

建築基準法第42条第3項指定・歴史的細街路指定（下京区）について、処分庁から資料の提示及び相談を受けた。

(i) 質疑等

委員：膏薬辻子を法第42条第3項指定することにより、景観が守られることは非常に画期的であり、膏薬辻子は是非守っていただきたいと思っていた。一点伺いたいのが、C地区は地区計画の区域内には入っているが、建築物の階数を3階以下にするなどの制限ができないため、用途等を含めて整理していくということか。

処分庁：ご指摘のとおり、地区計画区域内のA地区については膏薬辻子にのみ面している敷地であり、角地である一部も含め、3階建てまでの制限については同意いただいているが、B地区、C地区を含め、大通りに面している箇所については、できる限り膏薬辻子に配慮いただくため、制限を付している。また、C地区の現在コインパーキングである敷地については、地区計画により1階及び2階の軒庇は道路境界まで伸ばし、3階を大きく後退する方向で進めている。

委員：コインパーキングの敷地に近々建築される予定等はあるか。

処分庁：元々ホテル計画があったが、コロナ禍で計画を断念され、今は当該地で建築を行う別の事業者を探されている状況である。

委員：道路境界から2階建てのファサードとなることについては同意されているということか。

処分庁：地区計画の提案書を地元から提出いただけることとなっており、内容については資料の内容で概ね同意いただいていると伺っている。

委員：祇園町南側の事例があるが、それ以降京都市内において3項道路の指定を行った実績はあるか。

処分庁：歴史的細街路の景観を保全することを目的として3項道路の指定を行ったものは祇園町南側のみであり、平成27年に一般細街路である東山区の六原学区にある昭和小路を3項道路指定している。3項指定としては3件目となり、歴史的細街路としては2件目となる。

委員：歴史的細街路に指定をするということと、地区計画を策定することの関係性を説明いただきたい。また、地区計画というのは法的に所有者をどの程度拘束するものか。所有者が変わった場合も新たな所有者に効力が生じるのか。

処分庁：景観保全を目的として道路後退緩和を行っても、起点が近くなった道路斜線制限に町家が当たってしまう。これを緩和するために地区計画を用いる。また、狭まった道路幅員によって容積率が低減してしまうため、これも地区計画による緩和を行う。地区計画の中でも「街並誘導型地区計画」という手法でこれを行うのだが、この手法には壁面位置と高さの指定が必須となる。緩和を行う場合は地区計画条例に基づき緩和することになるため、建築確認時にチェックできることになる。

処分庁：単純に将来的に本来4メートルに拡幅されるところが2.7メートルまででよい、つまり、狭くてもよいということになるため、避難等の安全性が低下する。そのため、この部分を条例により安全性の制限を付加する項目を設ける。その内容が主に、資料の制限案になっており、2階建ては防火構造、3階建ては準耐火構造、特殊建築物には内装制限とする等、火災に対して非常に厳しい制限を付加する。このように制限をかける一方で、幅員2.7メートルにすることでまちなみを守れない部分、緩和しなければならない部分が生じる。それが先ほど申し上げた道路斜線制限と容積率である。本来4メートルからの斜線であったものが、中心から1.35メートルから斜線がかかることになり、町家が削られてしまうため緩和するものである。非常に複雑だが、制限する部分と緩和する部分を合わせて安全性を確保しながらまちなみを守るということである。

委員：最終的には地区計画は条例となり、条例の拘束力で守らせていくということか。

処分庁：そのとおりである。地区計画は全て都市計画決定されただけでは建築確認と検査の際にチェックができないため、条例化して建築関係規定に位置付けることで建築確認時、検査時に自動的にチェックされる。

委員：5ページ目の「既に周辺には、高い防火性能を有した建築物が多く立地している。」とはどういうことか。次回以降の案件にもこのような条件が求めると、指定の難易度が上がってしまうのではないか。

処分庁：辻子沿いは京町家が多く残っているが、その一皮外側は、準防火地域であるため、既に耐火性の高い建築物が立地しているという意味で記載したものである。今回の条件を記載したもので、次回以降の案件で求める条件ではない。

処分庁：四条通沿いの防火地域は建物を耐火建築物にして市街地大火をせき止める役割を担っている。準防火地域は、特殊建築物や4階建て以上の建物を耐火建築物にする必要がある。四条烏丸に近く、建替えがかなり進んでおり、歴史的街並みという観点からは変容してしまったが、周辺の防火性は向上しているため、火災が燃え広がりにくいということを言いたかった。

委員：この地域以外で今後歴史的細街路を3項指定する際に、この制限は適用されることになるのか。

処分庁：おおよそ同様の考え方となる。先行事例である祇園町南側は現行2.7メートルあるところがほとんどであるため、これ以上の道路後退はなく、そのままの町家の改修や意匠を残した建替えを可能としたものである。今回は幅員1.8メートル等2.7メートルを切っている箇所もあり、北側は町家を守っていくために、南側は建替えの際にまちなみを揃えるためにという考え方であるため、祇園町南側より更に複雑になっている。

委員：現況平面図の平成2年の建築確認の住居はどうなるのか。

処分庁：こちらは既に建替わっている。

委員：法第42条第3項は水平距離の指定をするが、それはどこになるか。

処分庁：現況平面図上のピンクの線が中心から2メートルの線であり、その道路際に寄っている青点線が中心線から1.35メートルの線である。実際に幅員が2.7メートル無いところもあるため、既存の町家が一部かかってしまうようなところも指定せざるを得ない状況である。

委員：青点線の道路後退線が全てに入っていないようだが、これはなぜか。

処分庁：入っていないのは北側の住居が比較的立ち並んでいないところであるが、こちらは現状の幅員が2.7メートル以上あるため、現況幅員での指定となる。

委員：法第42条第3項の指定をするのは、あくまで青点線が入っている箇所だけ指定するのか。

処分庁：幅員2.7メートル以上ある北側の箇所も含めて指定する。

処分庁：現況の道路の境界線がそのまま指定する境界線となる。

委員：今後ここが建替えとなる場合に指定していなければ、その際に指定するという話になるのではないか。或いは2メートルセットバックしなければならないという話が出てくるため、今のうちにすべて指定するのがよいのではないか。

処分庁：点線が抜けているだけであり、あくまで現況の道路境界線で指定を行う。

処分庁：これに面するすべての敷地で1.35メートル以上の後退距離を決めてしまうということである。

委員：正式な図面には全て線が入ることか。

処分庁：そのとおりである。

委員：3項道路の指定理由適合表の中で、指定時における道路の幅員がほぼ全区間にわたり2.7メートル以上である場合は、その幅員が維持されるものであること。とあるが、本件の場合、南側の方は2.7メートル以上ないが、そこは要件が満たされていると言えるのか。

処分庁：現状2.7m以上ある部分について、中心から1.35mを超えた範囲が将来にわたり維持されるかを確認するものである。現況道路範囲は道路法上の道路であり、担保性があると言える。残りについては当然、中心から1.35メートルの箇所に私有地が含まれるが、関係者全員の同意が得られており、それによって担保されていると考えている。

委員：関係者全員とは、膏葉辻子に面している地権者全員ということか。

処分庁：実際は2.7メートルの線が民地側に入る箇所のみ地権者の同意を得ているものであるが、地区計画と併せて行うものであるため、地域の方々にはそのことを理解していただいた上で、合意されている。

委員：今のところ、地区計画についても皆が同意をされているということでよいか。

処分庁：同意されている。地域で丁寧に案を練られており、本日参考人として出席しているまち再生・創造推進室や過去には京都市景観・まちづくりセンターと一緒に協議し、支援しながら進められており、地域の合意の上での案として現在出てきている。

委員：祇園町南側の際に地域の消防活動や町式目というようなものがあり、そのようなものが評価されていたというような話があったような気がするが。

処分庁：祇園町南側の際は、元々の準防火地域を解除して、まちなみを守るための様々な手立てをしていこうということで、条例による制限付加に加え、地域の消火水栓設置等の評価も入っていたかと思う。今回も歴史的細街路基準適合表の中で、地域住民による自治組織が存在し、防災活動が行われていることや、消防水利の基盤が整っているという項目があり、歴史的細街路の指定の基準の中に組み込まれている。

処分庁：資料にもこれまでの地域の取組を記載しているが、防災倉庫の設置など自主防災活動も継続して行われている地域である。

#### イ 接道許可制度の今後の方向性について

接道許可制度の今後の方向性について、処分庁から資料の提示及び相談を受けた。

京都市建築審査会  
会長 高田 光雄