

京 都 市 建 築 審 査 会

令 和 3 年 度 第 6 回 会 議 議 事 録

1 日 時

令和3年10月8日（金曜日） 午後1時30分から午後4時15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

【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，志澤美保委員

【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，林奈津美係員，吉田優香係員，川妻壱暢係員

【処分庁】

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，山本貴仁係員，高橋諒係員，廣瀬陽子係員，松田浩輝係員

【参考人】

浅田毅密集市街地・細街路対策課長，相澤恩担当係長（都市計画局まち再生・創造推進室）
藤岡伸亮宿泊環境整備課長，覚前元英宿泊環境整備係長，原麻衣子担当係長，阿智北梨菜係員，西田智係員（産業観光局観光 MICE 推進室）

【傍聴人】

0名

5 議事事項

- (1) 建築審査会の今後の日程（令和4年1月～6月）について
- (2) 議事録の承認等について
 - ア 令和3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
- (3) 同意案件に関する審議
建築基準法第42条第3項道路指定（下京区）について
- (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：山科区1件，西京区1件，右京区2件）
- (5) 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について

(6) 事前相談

- ア 建築基準法第48条ただし書許可について (1)
- イ 建築基準法第48条ただし書許可について (2)

6 公開・非公開の別

議事事項のうち(1)から(5)まで公開, (6)を非公開

7 審議結果

(1) 建築審査会の今後の日程 (令和4年1月~6月) について

結果: 承認

(2) 議事録の承認等について

- ア 令和3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

(7) 報告の概要

令和3年6月建築審査会で同意した, 接道許可 (議案番号9007) 及び同年9月建築審査会で同意した, 接道許可 (議案番号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。

(i) 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11月5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

建築基準法第42条第3項道路指定 (下京区) について

- ア 審議の概要

建築基準法第42条第3項道路指定 (下京区) 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: 道路中心線から1.35m又は現況の道路境界線として定められた線はどれか。

処分庁: 道路指定図の青及び緑の点線が3項指定の道路範囲であり, 緑の点線は現況の道路境界線, 青の点線は現況で2.7mに満たない道路の拡幅後の予定線である。

委員: 北半分は概ね緑の点線が, クランクになる箇所から南側は全て青の点線が道路境界線になるのか。

処分庁: そのとおり, 建築基準法上の道路境界線となる。

委員: 実際に備え付けられる図面は今回の資料と同じものか。

処分庁: そのとおり, 道路指定図の全体図, 北側拡大図, 南側拡大図が備え付けられる。

委員：膏薬辻子は、街中において非常に貴重な辻子であり、ようやく3項指定にたどり着いたなという思いである。現在コインパーキングとなっている場所にはホテル計画があると聞いていたが、当該地の地区計画による制限案では、道路に面して3階以上を5mセットバックさせる制限となっているが、所有者は了承されているのか。

処分庁：現所有者はこれで了承されている。

委員：もし所有者が変わっても、制限の効力は有するのか。

処分庁：条例により定められるため、所有者が変わっても有効である。

委員：ホテル計画は今後動き始めるのか。

処分庁：当初ホテルの計画であったが、新型コロナウイルスによる社会情勢を鑑みて、ホテル計画から変更される可能性はある。

委員：中心線から1.35mの箇所道路後退線が指定されるが、重要文化財である杉本家住宅において、仮に建築行為があれば後退する必要があるのか。

処分庁：杉本家住宅の敷地内にも図面上に道路後退線が入っているが、重要文化財であるため、実際には仮に建築行為があったとしても後退することはない。なお、通りの中央付近には杉本家の蔵があり、南側には塀があるが、この蔵が道路に最も近接する部分となる。実際には道路境界線から50cm程度、蔵も塀も控えているため、2.7mの線が建物にあたらないことを確認している。

委員：3項道路指定、歴史的細街路指定及び地区計画のそれぞれの関係性について教えていただきたい。

処分庁：建築基準法第42条第3項の規定に基づき、建築審査会の同意を得て道路後退の緩和を行うことになるが、これに代わる安全性の確保のため、細街路条例により建物の構造について必要な制限をかけることとなる。当該地域は、その町並みに調和した独自の制限を設けるため、3項道路指定と同時に歴史的細街路に指定する。また、3項道路指定により道路幅員が狭くなり、道路斜線制限や道路幅員による容積率が厳しくなるための緩和策として、街並み誘導型地区計画を活用する。

委員：細街路条例は既に施行されており、それを改正するということか。

処分庁：そのとおりである。

委員：今回は膏薬辻子に関する事案であるが、細街路条例の改正は一般的な改正なのか。

処分庁：細街路条例には、一般細街路と歴史的細街路があり、それぞれに制限が異なる。3項指定だけであれば、一般細街路として建物の耐火要件等が適用されることとなるが、それでは歴史的な町並みの保全継承ができないため、歴史的細街路に指定のうえ、膏薬辻子独自の規制を別途設ける。そのために新たに条例に制限を追加することになるが、既に歴史的細街路に指定している祇園町南側の制限が別表に定められており、今回はこの別表に膏薬辻子を追加することになる。

会長：かなりマニアックな話であり、専門家でも分かりにくいところもあるため、今後説明の仕方を工夫していただければと思う。

委員：既にホテルが建っている箇所は、2m後退して建っているものの、建替え時は中心から1.35mまで出てもいいことになるが、地区計画上のC地区はホテルが建っている、あるいは建築予定であるため、別ルールとしているということか。

処分庁：A地区以外の地区は、大通りにも面している敷地なので、最高高さまでは制限でき

ないが、膏薬辻子に面する側については、少し建物を抑えて配慮いただくといった内容である。

委員：地区計画としては歪だが、ホテル事業者の了承が得られるラインということで理解した。

会長：元々町家に複雑なルールはなく、家の横には家を建て、庭の横には庭をつくるということを当然のように各町家が守っていたため、壁面が揃っていた。現在の建築基準法を適用すると壁面を揃えることは難しく、大型の敷地であっても、杉本家住宅と同じように建ててもらえればよいが、そうはいかない。しかし、都心部でこのような通り景観が保全されているのはここしかないため、何とか保全していただきたいと思う。

(4) 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：山科区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：山科区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 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

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

委員：5月の許可申請は、業者からの申請であったか。

処分庁：そのとおり、不動産業者による申請であった。許可後に売りに出され、建築主が見つかり、プランの見直しが行われ、今回の申請に至る。

委員：要は、売買のため仮の計画を立て、許可を取って売りに出したということか。

処分庁：そのとおりである。

委員：最初に出した許可は取消しになるのか。

処分庁：取消しはせず、そのままとなる。

委員：許可が2つあることになるのか。

処分庁：2つあることになる。当初の計画の確認申請は取られていない。

会長：売買のための保証のような形で利用する事業者もいる。

委員：このような案件は多いのか。

処分庁：件数は分からないが、ないことはない。

委員：買主からすれば確実に建つことが分かって買えるので良いといえば良い。

処分庁：どうしても接道許可は建築計画があって初めて成立するものであり、不動産売買のためだけの許可が出ることはないため、ダミーのような計画で出されることはある。

委員：昔は売買のために国土法の許可が必要であり，許可が通るか一度申請だけ出すことがあったが，それと同じようなものである。

ウ 建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：右京区2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：右京区2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

委員：空地周辺状況図を見ると，開渠の水路が示されているが，写真上は開渠ではないように見えるが。

処分庁：申請地東側を北方向に写している写真を見ていただくと，自転車の向こう側は開渠となっている。更に，申請地東側を南方向に写している写真を見ていただくと，物置がある先に水路の半分だけ管理用の通路として鉄板がかかっており，残りは開渠の水路が続いている。

(5) 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について

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

(6) 事前相談

ア 建築基準法第48条ただし書許可について（1）

建築基準法第48条ただし書許可について，処分庁から資料の提示及び相談を受けた。

イ 建築基準法第48条ただし書許可について（2）

建築基準法第48条ただし書許可について，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