

京 都 市 建 築 審 査 会

令 和 3 年 度 第 9 回 会 議 議 事 録

1 日 時

令和4年1月14日（金曜日） 午後1時30分から午後2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，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，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，川妻老暢係員

【処分庁】

西川武士道路第一係長，川村優道路第二係長，中川貴夫歴史的建築物保存活用係長

【参考人】

篠木宏行消防同意事務センター長（消防局予防部指導課）

【傍聴人】

1名

4 議事事項

(1) 議事録の承認等について

ア 令和3年度第8回会議の議事録の承認

イ 次回会議日程について

(2) 同意案件に関する審議

岡崎別院に係る建築基準法適用除外の指定について

(3) 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：下京区1件，左京区1件）

(4) 事前相談

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 公開・非公開の別

議事事項のうち(1)から(4)まで全て公開

6 審議結果

(1) 議事録の承認等について

ア 令和3年度第8回会議の議事録の承認

結果：承認

イ 次回会議日程について

今回の会議は、令和4年2月10日（木）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

岡崎別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

岡崎別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：築地塀の地震時における転倒、滑りの可能性について検証し、安全性を確認したということだが、具体的にどのような検証を行われたのか。

処分庁：転倒については、地震時に塀にかかる転倒モーメントという塀を倒そうとする力よりも、塀の自重により下にかかる力の方が大きいことから、転倒しないということを実算で確認している。

滑りについては、地震時の水平力と、礎石と柱脚の摩擦力の比較検討を行い、摩擦力的の方が大きいことから、滑らないという計算結果になっている。

委員：築地塀の転倒、滑りの可能性を確認されているが、断面図を見ると、基礎の石が片方は石垣の擁壁の上であり、もう片方は地面の上にあるが、基礎の下の地盤が異なっていることも踏まえて確認されているのか。

処分庁：この礎石の状態を確認している。

委員：筋交いと根絡みを新設されているものの、地盤が異なっているため不同沈下が気になるが。

会長：敷地外に倒れてはいけないが、内側に倒れるのは良いという考え方か。

処分庁：計算上は、どちら側にも倒れない。

会長：地盤が沈下した場合である。敷地外側に倒れるリスクはないが、内側に倒れるリスクはあると思うが、それはよいという判断か。

処分庁：いわゆる、ひとつ石や延べ石の上に柱を立てるような町家のような考え方である。

計算上は転倒せず、なおかつ連続しており、L型で繋がっているため、実際に途中で切れて倒れることはおそくない。根絡みも入っており、一体化されている。

委員：維持管理計画の資料において、構造部材の点検時期に脱字があるのではないかと。

処分庁：追記する。

(3) 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：下京区1件、左京区1件）

ア 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：下京区1件、左京区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

（左京区 報告第1022号について）

委員：本件の通路はL字型の部分であるが、その西側に続く通路はどのような扱いか。

処分庁：本件の通路から西側に伸び、北に上がって北泉通に通じる部分も非道路であり、本件通路と合わせてU型の非道路となる。続く西側の通路は4m以上の幅員を有しており、今年度の審査会において、3階建ての建替え計画について御同意いただき、許可している。

委員：本件通路と西側の通路との幅員は同じくらいではないのか。

処分庁：本件通路は4mを若干切っているが、続く西側の通路は4m以上となっている。

委員：本件許可の要件として、位置指定道路へ通り抜けていることになっているが、西側通路を含めた北泉通への通り抜けでも可能ということか。

処分庁：そのとおりである。

(4) 事前相談

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 相談の概要

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：京都市の市営住宅の団地内通路に面して民間の住宅が建っているケースは、他にもあるのではないか。

処分庁：実数までは把握できていないが、おそらくあると思われる。事前相談が出された際に、平成11年以降に団地内通路に面して許可した事例がないか調査した結果、平成18年に左京区で1件だけあったが、京都市の市営住宅ではなく、京都府の府営住宅の通路に面した計画であった。

委員：広沢市営住宅の敷地内ということは、建築確認や2棟あるので一団地認定を受けていると思われるが、その敷地内か。

処分庁：そのとおりである。

委員：将来市営住宅が建替わる可能性もあると思うが、その際には、団地内通路の形状はそのまま残すということを京都市が約束するということか。

処分庁：そのとおりである。現状の通路幅員のまま、今後も維持管理していくという旨の同意書が発行される予定であり、以後建替えが行われた場合でも、現状の通路は担保される。

委員：市営住宅の中には、団地内通路を認定道路に変更している事例もあると思うが、それはハードルが高いのか。

処分庁：道路法上の道路に移管するという手法もあるが、道路法上の道路にするとすると、

当然構造等の基準に適合させる必要があり、また、行き止まりの道を認定道路とはしない慣例があることから、当該通路を認定することは非常に困難であるため、市営住宅側も直ちに認定道路にすることは考えていないと聞いている。

処分庁：過去の許可事例についての補足だが、相談を受けていたものの、許可には至っていない案件も数年前にあり、市営に限らなければ過去にいくつか同様の事例がある。

会長：次のステージで団地内通路がなくなるといえることは考えにくいと言えるということでしょうか。

処分庁：この案件については住宅室が所管となる。通路として維持管理していくことに同意するという事になれば、市営住宅の建替え時や、仮に所有権の変更や異なる用途への建替えとなる場合でも、担保されるような形となる。

委員：同意するという事は、市営住宅の敷地の使い方が制約されることになり、例えば、将来民間に売却する場合に、その条件が制約として売却価格に反映されることも考えられる。この市営住宅の住人が他の方法で敷地に入出入りできるのなら、この通路に面する住宅の為に通路として確保することが本当によいのかという気もするが、そのようなことも総合的に考慮されたうえで、本件については同意することか。

処分庁：先ほど、広沢市営住宅と隣接地建物の建築経過を説明させていただいたが、隣接地建物は昭和30年代後半に宅地開発されている経過があるため、この状態を継承する合理性はあると考えている。

会長：市営住宅の方が市街地化した中で宅地開発されており、市営住宅のスプロールとしてこの周辺の街ができたわけではないと思われる。

委員：市営住宅の管理者から同意書が出てきた段階で、本申請となると思うが、その際に同意書はどのような形で出てくるのか。

処分庁：同意書は許可基準の中で様式を定めており、それを用いて市営住宅の管理者が同意する。

委員：図面は添付するのか。

処分庁：空地周辺状況図をもとに同意のハンコを押していただく。

委員：通常の場合であれば、通路は動かせない事実であるため、この通路と定めれば済む話だが、これは敷地であるため、今後通路以外の用途で使用してはいけないという意味合いを含め、付属の図面に着色するなど、明確にする必要があるのではないかと。

処分庁：同意書の文書には、現状の幅員は維持管理することと、今後所有権を移転する場合においてはこの書面を遺漏なく継承させることが明記されており、担保されることになる。

委員：所詮、約束事なので破られることはあり得るが。

処分庁：始端部の権利者の同意を取るような場合も、万が一破られた場合に通路が塞がれるということになるため、きちりと守っていただく。破られた場合は、許可内容違反となるため、違反指導の対象となる。

委員：申請地の従前及び今回の玄関はどちら向きか。

処分庁：玄関は西側である。南側に玄関が向いている家はない。

委員：接道許可の際に、玄関は通路に向いている必要はあるのか。土地と通路との関係だ

けで、南側に玄関があっても許可には関係ないのか。

処分庁：南側は通路として見ていないため、玄関から西側の通路に抜けられる避難経路を確保する必要があるが、南側に玄関を向けることは可能である。

委員：南側の空き地に抜ける避難経路を前提とした計画は認められないということか。

処分庁：そのとおりである。

京都市建築審査会
会長 高田 光雄