

# 京 都 市 建 築 審 査 会

## 令 和 3 年 度 第 1 0 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4年2月10日（木曜日） 午後1時30分から午後4時45分まで

### 3 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

### 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、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】

岡田圭司建築指導課長、足立和康建築相談・道路担当課長、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、奥山陽二企画基準係長、中川貴夫歴史的建築物保存活用係長、高橋諒係員、廣瀬陽子係員、山本貴仁係員、櫻井香奈係員、七丈将也係員

【参考人】

藤岡伸亮宿泊環境整備課長、原麻衣子担当係長（産業観光局観光MICE推進室）

【傍聴人】

12名

### 5 議事事項

#### (1) 議事録の承認等について

ア 令和3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

#### (2) 意見聴取

ア 荒川家住宅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 左京区若王子町の住宅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)

(3) 事前相談

シャングリ・ラ ホテル 京都二条城計画に係る用途許可

(4) 接道許可基準の改正について

6 公開・非公開の別

議事事項のうち(1)から(3)までを公開, (4)を非公開

7 審議結果

(1) 議事録の承認等について

ア 令和3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4年1月建築審査会で同意した、建築基準法適用除外の指定(議案番号3001)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

次回の会議は、令和4年3月18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) 意見聴取

ア 荒川家住宅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

荒川家住宅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) 処分庁から資料の提示及び説明を受け、意見を述べた。

(イ) 質疑等

委員：農家型の要素を持った貴重な京町家がこのように保存活用されることは賛成である。一般的な質問として、大裏は大正天皇御大典の時に建てられた建物であるが、大裏というのは一般的に使われる名称か、それとも荒川家住宅においてのみ使われる名称であるのか。また、歴史的な背景として、当時、従者の宿舎は、一般的に大徳寺の周辺の農家などが受け入れていたのか。

また、一階のおくどさんはあくまで使用せず、そういったものがあつたということと飾りとして置かれるものか。

処分庁：名称の大裏については、荒川家住宅においてこのような呼び方をしていたものであり、一般的な名称ではないと思われる。

御大典の際に、大徳寺周辺の農家が宿舎として一般的に受け入れられていたかについては定かでないが、地域の有力者等が迎え入れられる施設を造って欲しいと頼

まれ、町内会長のような方や大地主が宿舎を設けられたようである。

おくどさんについては、今回の計画においては、飾りとして置いておくことにはなるが、煙突などはあるため、使おうと思えば使用することは可能である。ただし、消防法による壁の耐火構造や一定の離隔距離などの要件を満たす必要があり、実際に使用するには改修が必要になる。

会 長：これまでの経緯について、この機会にしっかりと分かることは調べていただき、維持管理など明文化されにくい防災の話や、公的な行事に関連して人を泊めていたということであれば、そのような取り組みや指示があった可能性もあるので、分かるようであればそれを継承していただきたい。

おくどさんについては、使用して火の用心の防災文化を伝えていくことも重要であるため、火を出さなければ良いという考え方ではなく、使うのであれば減災文化を継承しながら使うことも積極的に考えていただければと思う。この条例を初めて適用した計画も、最初は使わない計画であったが、途中で使うように変更した経緯があるため、それも踏まえて考えていただければと思う。

委 員：火災に対する安全性について、表家2階は宿泊利用が可能ということだが、2階にある台所などは実際に宿泊者が使われる予定なのか。また、消火器が台所の方には無いようだが、もし宿泊者が自由に利用できる場であるならば、配慮が必要ではないか。

処分庁：台所などの水回りについては、宿泊者も利用するとともに、施設の管理者がここに居住することとなるため、居住者も利用することになっている。

消火器の配置については、現在の計画上、奥の板の間に1台設置しているが、実際にどこに寝泊まりするのかなど、具体的に計画を確認し、必要であれば消火器の増設などを検討する。

会 長：防火上の不安があるのではないかと懸念が示されたので、もう一度検討いただきたい。

委 員：避難計画について、基本的には表の公道に向かって逃げる計画となっており、一部里道にも抜けられるようになっているが、宿泊スペースからは素早く公道に抜けられるものの、それ以外の場所からは一度表家を通らないと敷地外に出られないことは危険ではないか。

処分庁：おっしゃるとおり、道路側の表家が敷地に対して目一杯に建っているため、西側方面しか逃げられないとなると、避難計画上は不利になると思われるが、里道に関しては、現状、門を抜け、そのまま曲がって隣地の敷地内へと逃げられる計画となっているため、有事の際には西側だけでなく東側にも逃げられる避難計画としている。

委 員：里道の方に抜けるのはあくまで補助避難経路という位置付けだと思うが、里道には抜けにくい構造になっているのか。2方向に逃げられるということにはできないのか。

処分庁：隣地へは簡単に抜けられるが、その先の公道などの公共のスペースにすぐに逃げられるかという懸念があり、補助避難経路としている。

会 長：考え方の違いだと思うが、どこで火災が起こるか分からず、火が上がっている方

向に逃げなければならないのは極めて不自然な計画となるため、委員の言う2方向避難という考え方が適当だが、当該建物の火災ではなく、周辺の火災が起こった場合にどのように避難するかを想定した場合、主要な避難経路の説明としては今回の避難計画の方が分かりやすい、ということになる。2方向避難は大変重要な防災上の考え方であり、また、計画を継承していただく必要があるため、分かりやすいかたちで記述されるのが望ましい。少し工夫をしていただければと思う。

委員：寄宿舎の居住者はどのような生活をされるのか。例えば想定されている最大10名がそこで寄宿されると、人数分の部屋はないと思うが、どのように寄宿するのか。食事は外で食べることが基本なのか、あるいは厨房で食事を作ってどこかで食べるのか。

また、全て和室であり、若い人は洋風の方が住みやすいようにも思うが、このあたりは全く変えないのか。

処分庁：居住者は寝室で就寝するが、6帖の部屋で最大2名、8帖の部屋で最大3名が就寝する計画となっている。

食事については、寄宿舎の食堂としてコミュニティカフェを利用することができるため、そこで食事を取ることができる。カフェがやっていない時間帯やお客さんで満席の状態の時は、大裏の2階北側にある台所で簡単な料理を行い、自室や寄宿舎の共有スペースである居間で食べられるようになっている。

和室の部屋については、基本的にはこういった建物の特性を理解したうえで住んでいただくことになるが、例えば、大裏の1階部分は、元々、当主が寝泊まりしていた場所であり、意匠に凝った室ではないため、将来的にはこういった場所は可逆性を持たせつつ、畳を板の間への変更するといった改変も考えられる。

委員：プライベートスペースのような場所はあるのか。

処分庁：10名程度が寝泊まりされるのであれば、完全なプライベートスペースはない。

委員：自分の机や持ち物を置く場所はあるのか。

処分庁：持ち物は大裏の1階に、元々、農機具を置いていた物入れがあるため、こういった場所での管理は可能である。

委員：少し使いづらいような気もするが、理解した。

会長：資料を見る限り、今までしっかり維持管理をされてこられたと推測するが、具体的に大工さんや業者が入ってどのようにメンテナンスがされていたかなど、維持管理の経緯がわかっているのであれば、それを踏まえ、今後の維持管理をどのように継承していくのかといったことが記載されていると説得力が出てくると思うがどうか。

処分庁：今までの維持管理としては、建物が創建された明治3年から平成26年まで荒川さんの住宅として利用されており、昭和62年と平成7年に屋根などの大きな改修が行われたと聞いている。その後3年間は空き家状態となっていたが、事務所として賃貸され、その事務所が抜けて、今回寄宿舎として利用する形となっている。大工さんなど、どういった方が手入れされていたかは定かでない。

会長：要するにそういったことが調べられないかということである。維持管理の仕組みについて、継承できるところは継承し、良い状態を維持していただくことが可能で

あれば、これまでの仕組みを続けていただきたい。利用者が変わっても維持管理の仕組みが大きく変わるには限らないと思っているが、逆に言えばその仕組みがなくなると徐々に建物の具合が悪くなっていくことも考えられるため、できればこれまでの維持管理について分かる範囲で調べていただき、継承すべきものは継承し、改善すべきものは改善することを検討いただきたい。

今回は意見聴取ということで様々な観点から有益な意見があったので、そのあたりを考慮して、最終的に保存活用計画を取りまとめていただければと思う。

イ 左京区若王子町の住宅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

左京区若王子町の住宅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) 処分庁から資料の提示及び説明を受け、意見を述べた。

(1) 質疑等

委員：素晴らしい住宅で、それを残しつつ継承されていくのは良いことであると思っており、個人の専用住宅として使われるということで、ある意味きちっと安全性も担保されていくかと思う。建築基準法令の適合が困難な条文に、市条例の第7条の「がけ付近の建築制限」があり、古い崖を目視で確認されたということだが、写真を見ると、裏の2m以上の石垣の上に離れの柱が直接建っている形なのか。目視で崖の安全性を確認されたのは、ここを改修、設計される設計士であって、行政も確認するのか。また、確認しなくても良いのかもしれないが、崖の横にある趣のある土塀も確認されているのか。

処分庁：基礎については、おっしゃるとおり、擁壁ギリギリまで建物があるため、擁壁の上に建物の基礎が乗っていると考えられる。調査については、今回の設計会社の調査部門が、国土交通省宅地擁壁老朽化判定マニュアルに準拠して、目視により確認しており、その内容を報告書として提出いただき、京都市の方でも確認している。崖付近の建築制限ということで、離れの近くの部分を主に抽出して資料には組み込んでいるが、土塀についても目視で確認を行っている。

委員：目視による確認で安全性は大丈夫なのか。石積擁壁の上に直接基礎が建っており、かつ、その辺りの離れの改修をされるとなると、本当に崩れないのか気になるが大丈夫か。また、石積擁壁の西側には永観堂の会館があるが、人が住んでいないと思われるので、直接崩れても人の生命身体に被害は加わらないと思うが、安全性と崩れた場合の被害の大きさを伺いたい。

処分庁：調査自体は、目視で調査するという方針になっており、石のずれや割れ目など、石積の変状について様々な評価項目があり、点数化して危険度を示している。今回の案件については、「経過観察で対応し、変状が進行性になった場合は継続的に点検を行うものとする」といった危険度の区分になっているため、約100年経過していても、はらみなどが無いこと、今回増築する部分は、一旦除却した部分に増築するということが、また、一定、擁壁から離れた位置に基礎等を設けることとなっているため、今以上にかかる荷重の影響として少ないことから、今回の計画としては問題ないと考えている。なお、継続して経過観察は行い、その内容については定期報

告で報告いただく形にすることを考えている。

永観堂会館については、人が住む施設ではなく、宴会等の施設と聞いている。

委員：経過観察ということだが、それならば資料の維持管理計画に記載されている、敷地の擁壁の点検に関わってくるのか。もし西側の石積擁壁に該当する部分があるならば5年に1回ではなく、2、3年に1回くらいは確認する必要があるのではないかと。

処分庁：5年に1回の定期点検とともに、地震時や台風時の臨時点検など、状況に応じて点検を行うことは資料にも記載しており、適宜、点検していただくことが望ましいと考えている。

委員：2、3年に1回する必要はないことであれば、せめて注記のような形で石積擁壁については、念入りに確認するよう記載できないか。

処分庁：その旨については、追記させていただく。

会長：いずれにしても、懸念があるという意見が出たことについて、ご検討いただきたい。

委員：個人の住宅ということだが、居住される方がおいくつくらいで、子供は何人いらっしゃるかなど、家族構成について伺いたい。

処分庁：資料の計画配置図の中に少し記載しているが、青囲みの部分には、親世帯の60代から70代のご夫婦お二人と犬1匹が住まれる予定である。オレンジ囲みの部分には、子世帯の30代から40代のご夫婦と小学生のお子さん2人が住まれると伺っている。

委員：時の流れとともに家族構成が変わるため、その使い方がずっと続くわけではないのではないかと思ったが、しばらくはその形で住まれるということになるのか。

処分庁：そう考えている。

委員：今までそうだったのかもしれないが、今回は親子2世帯が同居する住宅として保存し、それに当たって建築基準法の規制を外すということだが、家族構成が変わるといっても、将来処分された時でも、この歴史的建築物としてそのまま保存されるのか。要は、本件の特殊事情に応じて建築基準法の規制を外すのならば、その人たちの手から離れた際には、もう一度原則どおりになって然るべきではないか。

処分庁：今回の計画は住宅を住宅として活用するという事情のもと、様々な安全対策を考えているが、例えば、所有者が変わり使い方を変える場合については、保存活用計画の変更が必要となってくる。その際には変更された計画について、建築審査会のご意見をいただくこととなっているため、その際に御審議いただくことになる。なお、建物の所有者が変わった場合でも、保存建築物であることの権利義務関係は継承されるため、保存はしっかりとされていくと考える。

会長：逆に、次の利用に対しても、保存活用計画が継承される制約が付く仕組みによってこの制度が成り立っているということだと思う。

会長：離れの部分が造られた時から、外部から離れへ直接アプローチする動線はなかったのか。今回の計画では、建物の中を通過して外から入れる形となっているが、元々この離れは母屋の増築のような形で考えられており、母家を通過しないと離れにアプローチできない状態が続いていたのか、これまでの経緯を伺いたい。また、先程の議題同様、維持管理の仕組みとして様々な業者が関わっておられ、個人住宅とし

て庭も含め管理されてきたとお見受けするが、現時点で分かっていることがあれば、そういったことも含めて維持管理の仕組みの継承ということを保存活用計画の中に入れていただけるとよい。

処分庁：離れのアプローチについては、所有者に過去の経過がわかるものがないか確認させていただいたが、50年程前に御結婚された際に、離れの部分の台所あたりを改修されており、その際から既に渡り廊下はあり、離れ自体に玄関等があった記憶はないと話を伺っている。ただ、2室ある和室のそれぞれ東側と広縁の南側には沓脱石のようなものがあるため、そこから直接出入りしていた経緯があるかもしれないという話も伺っているが、正確には不明である。

業者の維持管理の仕組みの継承の件については、おっしゃるとおり、お付き合いのある業者がいるかもしれないので、仕組みの継承については保存活用計画にできる限り盛り込みたいと考えている。

会長：今回は意見聴取ということで、様々な意見を伺い、特に懸念点に関する発言もあったので、対応についてご検討いただき、保存活用計画を進めていただければと思う。

### (3) 事前相談

シャングリ・ラ ホテル京都二条城計画に係る用途許可

#### ア 相談の概要

シャングリ・ラ ホテル京都二条城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

委員：いくつか伺いたい。まず、このシャングリ・ラの宅地の以前はどのように土地利用されていたのか。

次に、かなり以前から開発計画があったように思うが、開発許可は取られるのか。

次に、延べ面積11,919平方メートルのうち、容積対象床面積が11,619平方メートルとなっており、容積率が199パーセントとなっているが、容積率の計算から除かれている300平方メートルはどこか。

次に、地域に対して防火水槽の活用や避難などに関連して取り組まれるようだが、防火水槽はどの位置になるのか。

最後に、用途許可に関しては公聴会の対象範囲が100mと定められているが、250名の避難を受けられる地域のエリアとしてお話しされているのはどのあたりになるのか。

処分庁：計画地における土地利用の変遷については、江戸時代には、京都所司代の上屋敷が建設されたこともあり、京都所司代の廃止後は養蚕場や桑畑として利用された後、昭和以降は居住区域となり、その後町家や染料工場、工務店などが混在するような状況となり、建物が少しずつ解体され、現在に至ると伺っている。

開発については、本件の建築行為は開発行為には該当しない計画として手続きがなされる予定であると伺っている。

延べ面積のうち容積率算定外の面積については、エレベーターシャフトの部分などが該当すると思われるが、どこが容積率対象外面積か細かく確認できていないため、確

認する。

防火水槽の位置については、地下1階の建物の南側に容量38立方メートルで計画されている。

公聴会については、敷地境界線から100mの範囲を対象に行うことを想定している。避難施設として250人収容する考え方についても、基本的には敷地境界線から100mの範囲に該当する方であり、地域からの要望もあり250人としている。

会長：避難施設について、これまで近隣住民と協議されてきたのは、結局100mの範囲の方と協議をされ、その中で出てきた要望であり、近隣というのは100mの範囲を指しているということでしょうか。

処分庁：敷地境界から100mの住民の方を中心に協議をされてきた。

会長：町内会の境界などとは関係ないということか。伺いたいのは近隣という概念のことである。

参考人：100mを目安としているが、町内で聞いている方と聞いていない方がおられると困るため、100mの線で明確に分けずに、町を丸ごと含めるなど、100mプラスアルファとしている。

会長：250人の根拠となるコミュニティもその範囲ということで良いか。

参考人：その通りである。

委員：京都市では地域の防災計画を町内単位で決めて、避難していくこととなっていると思うので、どのように声をかけて250人となったのか気になった。

委員：本件ホテルの西側の太宮通側については、圧迫感があるように感じているため、それに関連して伺いたい。計画地西側のマンションの高さ、階数はどれくらいか。また、圧迫感への配慮の資料の中で、太宮通の道路境界線から塀を1.8mから2.2m後退とあるが、1.8m後退、2.2m後退となるのはどの箇所か。建築物についても同様に、太宮通の道路境界線から3m後退、4.5m後退となるのはどの箇所か。資料の地図からおおよそは分かるが、確認したい。

処分庁：西側のマンションは5階建である。西側の太宮通から塀までの距離については、塀のラインと道路境界線が完全に平行でないため、資料の配置図上でははっきり分かる形にはなっていないが、塀の後退距離の最小が1.8m、最大が2.2mとなっており、建物の外壁の後退距離も同様であり、最小が3m、最大が4.5mとなっている。どの場所かは図面上に表記できていないが、資料の中に後退距離を示している。

会長：図面上に示されている方がよいということではないか。

委員：特に建物の後退距離3mがどこの部分かというのは一番気になる。今は分からないか。

処分庁：改めて確認させていただく。

委員：イメージとしては、1階の非常用機械室付近ではないか。

処分庁：おっしゃるとおり、資料の1階平面図の非常用機械室付近に記載されている、1493という数字が敷地境界線と外壁の空き寸法である。そこから隣地も挟んで道路までのおおよそ1.8mあり、このあたりが3mとなる。北へ行くほど、建物と道路の間が広がるが、北端に階段があり、そこで若干狭くなる。改めて、正確な寸法を記載した図面を用意する。

会長：そのような質問が出た理由は、太宮通側への圧迫感が軽減されているか判断するため



の根拠資料が欲しいからであり、そういったことが分かるような図面を作成いただきたい。

委員：交通への配慮について、資料に車両の誘導経路が示されている中で、最も細い道と思われる大宮通は一方通行ではなく、対面通行なのか。通行できるということになると、交通規制上、北から入ってくることも可能ということか。また、堀川通と竹屋町通の交差点を左折してホテルに行くことも可能と考えてよいのか。

処分庁：大宮通については交通規制上、一方通行という規制は敷かれていないが、資料の写真を見ていただくと、歩行者専用道路につき、車の通行禁止という呼びかけを行う看板が設置されており、車の通行は想定されていない。

堀川通りを左折して竹屋町通に入るルートについても交通規制上は可能である。

委員：通行禁止の看板を映した資料の写真は、竹屋町通から撮影されたものであるが、大宮通の方にも同じような歩行者専用の掲示があるのか。

処分庁：大宮通そのものが歩行者専用の規制が敷かれている。

委員：南側からも基本的には入れないということか。

処分庁：そのとおりである。そこにお住いの方の許可車両は入れるが、一般車両は交通規制により入れない。

会長：大宮通は歩行者専用となっており、竹屋町通には堀川通から交通規制上は入れるが、そこを通らないよう誘導するというところでよいか。

処分庁：そのとおりである。

委員：ホテルから出る際の誘導はあるのか。竹屋町通と堀川通の交差点は、通常でも交通量が多い印象があり、観光シーズンになると、堀川通りは二条城の手前から常に渋滞している印象である。堀川通への合流地点であるため、混雑を避けるために誘導や配慮はあるのか。

処分庁：車両の誘導については、出口付近にスタッフが待機しており、敷地から出る際に誘導を行う。堀川通の混雑については、基本的には車ではなく公共交通機関の利用を推奨して、総量を減らすことを取組まれている。

入る方はルートを想定しているが、出る方は特段規定していない。ホテルから出て竹屋町通を東に進み、堀川通の交差点へ向かうが、おっしゃるとおり、堀川通自体は観光シーズンになると混雑するが、竹屋町通はそれほど混雑することはないため、実際に竹屋町通から1回の信号で出られない可能性は無きにしてもあらずだが、ホテルから出る車両が竹屋町通を通る全体の車両、あるいは堀川通りを通る全体の車両に比べるとごくわずかであるため、渋滞を引き起こすまでには至らない。

会長：出る方に関しては、渋滞を悪化させる懸念は少ないだろうという説明でよいか。

処分庁：そのとおりである。

会長：この資料でどこまでそれが説明できているか、改めて確認していただきたい。

会長：祠について、場所を移設し、地域でこれまで管理していたがホテルで管理をしていくこととしたのは、地域からそのような要請を受けてのことと思うが、管理される方がいなくなり、地域側からホテル側へ管理を委ねたと考えてよいか。従って、地蔵盆などはされないのか。

処分庁：地蔵盆については確認できていない。

会 長：スタッフの教育について、全ホテルスタッフに対し、地域文化やコミュニティへの貢献を徹底するとあり、どのような内容を意味しているか分かりにくいですが、記載のとおりならば、とても大変なことをやることになると思われる。記載して提出されると、やっていただくことになるが、どういったことを意味されているのか。また、ゲストへの周知啓発について、上記ルールとあるが、どこのルールを指しているのか分からない。記載は適切なのか。もう一度検討いただいた方がよいと思う。

処分庁：おっしゃられた箇所については改めて確認するが、添付している上質宿泊施設候補選定に関する資料の中で、全スタッフに対して、京都観光行動基準を遵守させるなどの記載があり、これに関連すると思われるため、改めて確認させていただく。

会 長：本日の意見や質問を踏まえ、資料を精査して改めて審議に諮っていただければと思う。

(4) 接道許可基準の改正について

接道許可基準の改正について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、質疑を行った。

京 都 市 建 築 審 査 会  
会 長 高 田 光 雄