

# 京 都 市 建 築 審 査 会

## 令 和 3 年 度 第 1 1 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3月18日（金曜日） 午後1時30分から午後3時50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、牧紀男委員、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、石村直美建築相談第二係長、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、櫻井香奈係員、七文将也係員

【参考人】

なし

【傍聴人】

8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10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

ア 荒川家住宅に係る建築基準法適用除外の指定について

イ 左京区若王子町の住宅に係る建築基準法適用除外の指定について

#### (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：右京区1件）

- (4) 包括同意基準の改正に関する審議  
「建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可に係る包括同意基準」の改正について
- (5) 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：伏見区1件、右京区1件、北区1件、山科区1件)
- (6) 包括同意案件に関する報告  
京都市立上賀茂小学校校舎長寿命化改修工事に係る日影許可
- (7) 報告  
祇園甲部歌舞練場における検査済証の交付までの仮使用について
- (8) 報告  
建築基準法第43条第2項第2号許可（長屋住宅：下京区1件、専用住宅：上京区1件）

## 6 公開・非公開の別

議事事項のうち(1)から(7)までを公開、(8)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10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

次回の会議は、令和4年4月15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

ア 荒川家住宅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

荒川家住宅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

(ロ) 質疑等

委員：前回は申し上げたが、農家型の要素を取り入れた非常に貴重な京町家がこのような形で保存活用されるのは非常にありがたい話である。説明の中で、ドレンチャー設備を新設されるとあったが、ドレンチャー設備によって守る開口部の面は全部ではないと思うが、具体的にどこになるのか。

処分庁：ドレンチャーによる延焼防止措置を講じる開口部は、資料の立面図において、主屋大裏の東立面及び西立面の2階、赤字の引き出し線でドレンチャーによる延焼防止と記載している開口部である。

委員：主屋表家の開口部は耐熱強化ガラスに変えることで防火性能を確保するが、大裏は価値付けの高いガラス面があるため、そのようなことができず、ドレンチャー

による延焼防止としている、という理解でよいか。

処分庁：そのとおりである。

委員：1年程住まわれる方の部屋はよいと思うが、講師等の方が宿泊する室は火を使わないということによいか。

処分庁：講師等の方が泊まれる部屋である主屋表家の2階部分は、トイレの横にキッチンがあるが、IHのキッチンであるため裸火を使うことはない。

委員：ドレンチャーでここまで水を持って来るなら、スプリンクラーによる対応でもよいかと思ったが、結構である。

委員：避難経路の取扱いについて、資料に東側の里道の方に抜ける避難経路を記載されているが、里道に抜ける途中にある門は普段施錠されていると思うが、非常時には開けられるのか。

処分庁：資料の写真を見ていただくと、アルミの扉がついているが、こちらは中から解錠でき、そのまま外に逃げるのが可能である。そのため、隣地への避難は間違いなくできる状態となっている。

委員：その写真に写っている扉と、別の写真に写っている門の2つが玄関戸としてあるが、普段はどちらも施錠されており、非常時は内側から解錠できるということか。

処分庁：そのとおりである。

#### イ 左京区若王子町の住宅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

左京区若王子町の住宅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。

##### (1) 審議の結果：同意

##### (2) 質疑等

委員：前回、擁壁の安全性の確認方法については、目視によって調査し、報告書を提出してもらったが、建築から6箇月後、2年後、5年後という短い期間で点検し、その後は5年に1回の通常の点検とするというのは、後になればなるほど擁壁は古くなり、通常5年に1回というのを例えば3年に1回にするようなことをするが、最初だけ期間を縮められた理由を教えてください。

処分庁：今回の改修工事で多少地盤を触ることになるが、改修後最初の5年間変状がなければ、これまでも100年以上存している擁壁であるので、その後はこれまで通り大丈夫だろうと判断できるものとして、建築直後にまとめて点検することとしている。

委員：つまり、工事で触った直後は安定性がないが、5年程経てば、地盤は安定しているのではないかと、ということか。

処分庁：これまで100年以上持ちこたえているため、最初大丈夫であれば、その後も大丈夫であろうということである。

会長：安定性がないというより、あると考えているがリスクもあるため最初に様子を見るということか。何かが起こるということを想定しているわけではないということか。

処分庁：整備された後に排水等の関係も見ておく必要があり、維持管理計画にも記載され

ているが、地震時や台風時といった影響の恐れのある時には臨時点検をするため、安全点検ができると思う。

委員：資料の中で、今回の設計施工者のアフターメンテナンス部門が相談窓口となり、修繕等の維持管理を行っていくと書かれているが、この建物の増改築というのは専門性があるような気がするが、具体的にどのようなところが設計施工をされ、どのような感じでアフターメンテナンス部門があるか教えていただきたい。

処分庁：今回の設計施工者は住友林業ホームテック株式会社であり、組織としてアフターメンテナンスやサポートを行うと聞いている。

委員：ガス漏れ警報機と住宅用火災警報機は、電池式のものか。6箇月ごとに点検されるということだが、電池の消耗なども確認されるという理解で良いか。

処分庁：そのとおりである。

### (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：右京区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：右京区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。

#### イ 審議の結果：同意

#### ウ 質疑等

委員：京都市の方から同意を得ているとのことだが、資料として同意書はついていないのか。

処分庁：同意書は基本的に添付省略とさせていただいているため、添付していない。

委員：具体的な中身を読み上げていただくことは可能か。

処分庁：別図に記載する通路のうち、私が所有する土地について、当該通路に接する建築敷地の使用者に対する通行を認めるとともに、現状幅員を維持管理します。また、今後、当該通路に接する建築敷地で建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可の申請があった場合においても、当該土地を通路として利用することに支障はありません。なお、当該通路に関する土地の所有権を移転する場合には、本書面の内容を遺漏なく継承させます。というのが同意書の内容である。

会長：京都市が今のような同意書を出しているため、担保性があるという議論は解決した。

### (4) 包括同意基準の改正に関する審議

「建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可に係る包括同意基準」の改正について

#### ア 審議の概要

「建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可に係る包括同意基準」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。

#### イ 質疑等

委員：本日の審査会で改正する包括同意基準というのは、最後に説明のあった改正案と書かれた建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可に係る包括同意基準の資料だが、どこが出している文書か分からないのではないかと。特定行政庁の京都市

が定める許可基準と建築審査会の定める包括同意基準が見ただけでは区別しづらい。第1章の第1条に「京都市建築審査会が」とは書いているが、主語がわかりづらいため、表題に書いていただくか、制定日の横に京都市建築審査会と書くか、或いは最後の附則に書くか、いずれかに記載していただきたい。また、包括同意或いは包括同意基準が何を言うのか一言だけでもどこかで説明が欲しい。京都市建築審査会として本来は個別に審査して同意するかどうかを決めて同意不同意していくと言う話であるが、ここに規定する包括同意基準に該当する物件については、個別の審査を経ることなく包括的に京都市建築審査会としては同意するものであると言うことが分かる頭書きをどこかに置いていただきたい。

事務局：この包括同意基準はおっしゃるとおり、京都市の建築審査会として定めるものである。特定行政庁がするものではなく、審査会がすることになるため、主語を入れて整理すべきところが不足しているのは確かである。改めて整理をさせていただく。もう少し分かりやすくという意味では、第1条第1の目的のところを文言を入れておく方が分かりやすいと思うため、併せて整理させていただく。なお、改正の中身の説明は特定行政庁担当からさせていただいたが、実際に包括同意基準を適用して事前に許可をする際の手続においては、京都市で担っている審査会事務局として決裁をとっており、特定行政庁とは同じ所属ではあるが別人格で決裁を取って包括同意の運用をさせていただいている状況であり、併せてご理解いただければと思う。

会長：つまり、今のような加筆修正を行うということか。

事務局：そのとおりである。改めてメール等でご確認をいただくという作業をさせていただき、最終決定という形にさせていただきたいと思うので、審査会事務局側で整理させていただき、後日お送りさせていただく。

委員：形の上では改正案の右肩の改正日は審査会のあった日となるため、本日の日付となるが、具体的な文言の修正案はメール等で確認し、意見等がなければそれでよしとするという理解で良いか。

事務局：そのとおりでお願いしたい。

会長：ではメールで後日了解を得たうえで、3月18日改正ということで改正案を確定するというようお願いしたい。

#### (5) 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：伏見区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：伏見区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。

(4) 報告の結果：了承

(5) 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：右京区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：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

委員：幅員3mということだが、途中で1箇所直角に曲がっているところがあり、写真で見る限りは随分狭い道に思うが、消防車や救急車等は通れるのか。

処分庁：幅員3mあるため、何らかの形では入っていけると思われる。前面道路についても、2項道路ではあるが途中に広い箇所があるため、そこに止めてホースを伸ばして消火活動を行うことも可能であると考えている。

ウ 建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：北区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：北区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

エ 建築基準法第43条第2項第2号許可（山科区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：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。

(イ) 報告の結果：了承

(ウ) 質疑等

委員：写真に写っている擁壁の下の箇所は崩れて通れないのではなく、雑草が生えているのか。

処分庁：雑草が生えるため、道路管理者が防草シートを敷いている。

(6) 包括同意案件に関する報告

京都市立上賀茂小学校校舎長寿命化改修工事に係る日影許可

ア 報告の概要

京都市立上賀茂小学校校舎長寿命化改修工事に係る日影許可について、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

(7) 報告

祇園甲部歌舞練場における検査済証の交付までの仮使用について

ア 報告の概要

祇園甲部歌舞練場における検査済証の交付までの仮使用について、処分庁から資料の提示及び報告を受け、質疑を行った。

イ 報告の結果：了承

ウ 質疑等

委員：都をどり時以外のギオンコーナーの利用は、練習や宴会での貸し出しなどどのように利用されるのか。また、ギオンコーナーは海外の観光客が夜に鑑賞しているイメ

ージであるが、どのくらいの人数が利用するのか。都をどり時以外にはそれをやるのか。

処分庁：ギオンコーナーは従前、弥栄会館の方にあったが、それが今回場所を移転することとなった。ギオンコーナーを含む歌舞練場の都をどり時以外の利用については、一時的なイベントの開催のための貸し館や女紅場学園の練習場としての利用、温習会開催における劇場としての一体的な施設利用などで使うことを想定している。

利用人数はどんなに多くても千人いかない程を想定しているが、都をどり時以外の時期に千人以上の収容がある場合については、事前に消防部局と相談して使うなどと伺っている。

委員：都をどり時以外は、都をどりをする歌舞練場本館は使わないのか。

処分庁：イベントで一時的に利用することはあり得るが、日常的に使うことはない。

委員：現在はコロナの影響で海外の観光客がいないが、ギオンコーナーの集客はどのくらいか。

処分庁：客席数は159席である。

委員：避難については、南側の安井北門前通に抜けていくということによいか。

処分庁：そのとおりである。ギオンコーナーの利用に関しては、おっしゃるとおり観光客の方々に鑑賞いただけるよう、定期的で開催されるものであるため、ギオンコーナーについては常時利用されることを想定している。

委員：その際には4mの安井北門前通への通路と、2mの花見小路通への通路を基本的に使っているということによいか。

処分庁：そのとおりである。

会長：検査済証の交付までに、3回都をどりがあるということか。

処分庁：そのとおりである。

## (8) 報告

建築基準法第43条第2項第2号許可（長屋住宅：下京区1件，専用住宅：上京区1件）

建築基準法第43条第2項第2号許可（長屋住宅：下京区1件，専用住宅：上京区1件）について、処分庁から資料の提示及び報告を受け、質疑を行った。

京都市建築審査会  
会長 高田 光雄