

京 都 市 建 築 審 査 会

令 和 4 年 度 第 2 回 会 議 議 事 録

1 日 時

令和4年6月17日（金曜日） 午後1時30分から午後3時10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

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，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，藤村知則建築審査課長，川口浩建築安全推進課長，曾我知也課長補佐（調査係長），吉田優香係員，熊谷理矩係員，松本泰輔係員

【処分庁】

奥山陽二課長補佐（企画基準係長），西川武士課長補佐（道路第一係長），大河内英二道路第二係長，高橋諒係員，山本貴仁係員

【参考人】

堂本良宿泊環境整備課長，原麻衣子担当係長，隅田貴博係員

【傍聴人】

4名

4 議事事項

(1) 議事録の承認等について

ア 令和4年度第1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

（仮称）シャングリ・ラ ホテル 京都二条城計画に係る用途許可

(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

（迎賓施設：上京区1件，神社：左京区1件，専用住宅：右京区1件）

(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：南区1件，北区1件）

イ 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2件）

5 審議結果

(1) 議事録の承認等について

ア 令和4年度第1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7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 (仮称) シャングリ・ラ ホテル 京都二条城計画に係る用途許可

(ア) 審議の概要

処分庁から議案書及び資料の説明を行い、事務局から申入書受領の報告を行った。

(イ) 審議の結果：議案書に記載の許可理由を一部修正することを前提に同意

(ロ) 質疑等

委員：地域に対する貢献として、避難場所の開放とあるが、具体的にどの部分か。

処分庁：地下1階と1階の着色している部分と、2階から4階の客用廊下である。

委員：避難の対象となるのは250人とのことだが、対象は誰になるのか。

処分庁：合意形成を実施した地域住民である。

委員：避難所に入ることができるのは地域住民のみか。観光客など外部の人は含まないのか。

処分庁：含まない。250人以上という要望に対して273人のスペースを確保しているのは地域住民の方々に対するものである。

委員：容積率算定の際に控除される床面積について確認したい。

処分庁：エレベーターシャフトの床面積が控除されている。

委員：夜間における建物の光害についてどういった対策がされているか。

処分庁：客室の光が漏れるところに住宅が近接しないように建物を配置している。また、西側については住宅が近接しているので客室ではなく廊下を配置し、足元のあかり取り程度にして極力、光が漏れないように抑えている。公聴会では、完成後に光が気になるようであれば、対策について相談させていただくと説明している。

委員：建物東側の光害対策について、植栽を設ける、浴槽を部屋の中にするとはあるが浴槽を部屋の中にするとはどういうことか。

処分庁：東側に向いた客室の浴槽について、他の客室とは違い屋内化することで、東側の住宅に向けた配慮を行っているということである。

委員：建築基準法とは別の観点だが、申入書では世界遺産条約との関係を指摘されている。これについてどのようにお考えか。バッファゾーンの変更にあたるのではないかと、という部分についてはどのようにお考えか。

処分庁：世界遺産の同意が必要なのは、バッファゾーンの設定範囲の変更や新規の指定の場合であることであって、バッファゾーン内に建築されることを指すものではない。都市活動は常に行われるため、バッファゾーン内の建築物に変更が生じるのは当然であると認識している。規制のない中での開発は許されないが、あ

る一定の都市計画・規制があるなかでの変更は、開発に該当しないという認識である。

委員：世界遺産の質をおとしめるか、おとしめないか、又は質をより高めるものであるか、といった内容面についてどのようにお考えか。

処分庁：バッファゾーンでは従来からの厳しい高さ、デザインの規制を講じたうえで、世界遺産に登録されている。加えて、京都市ではその後も事前協議制度の創設など、きめ細かい景観の配慮の検討を求めてきており、このような規制内容や手続によって影響がないことが確認できている。本件は、ホテルでなくマンションであれば用途許可を受けることなく同様のボリュームで建築可能だが、今回は用途の面で許可が必要となり、住環境への影響を及ぼすおそれがないことを確認したうえで許可していきたいと考えている。

委員：将来的に、このホテルが第三者に譲渡されたり、上質宿泊施設としての採算が取れず、運用を変える可能性がある。これに対する制度上の縛りはあるか。

処分庁：1つは建物の位置・構造・規模と客室の数の変更等、付帯施設の交通上・衛生上支障となるような用途及び使用形態の変更を行わないとの許可条件の中で、現状の申請の内容において許可をすると明記している。

参考人：上質宿泊施設誘致制度においても、開業までの間に、あらかじめ提出いただいている計画内容が大幅に変わる場合で、それが選定した考え方の基となっている部分の場合は、選定の取消しもあり得ると考えている。

委員：それはあくまで上質宿泊施設誘致制度での取消しであって、用途許可の取消しとリンクするのか。許可条件ではホテルのコンセプトに関する縛りがない。

処分庁：許可条件に記載している内容以外を自由に変えてよいというわけではない。申請内容に変更があった際は、妥当な範囲で変更の許可を認めることとなり、許可なく許可たらしめている部分を棄損する変更を行った場合は、許可の取消しもあり得る。制度上、処分庁のコントロールできないままに許可の要件を満たさない内容にならないようになっている。

委員：許可条件を外形だけでなく、中身、コンセプトまで踏み込んだものにした方がよいのではないか。

処分庁：許可条件について、運営やソフト面は規定がしづらい。趣旨としては、上質制度を活用したこの施設のクオリティが損なわれることなく維持されていくことを念頭において、変更がある場合にあっても、許可理由の騒音・振動・臭気・圧迫感・交通への配慮や地域貢献の内容は担保できるものと考えている。また、補足として、京都市建築基準法施行細則第12条では、「許可等を受けた後に許可等の申請書に記載した事項を変更しようとするときは、改めて許可等を受けなければならない。ただし、市長が特に支障がないと認めるときは、この限りでない。」と定められている。基本的には、申請内容が変更になるときはこの規定に基づいて変更許可が可能かどうか、あるいは支障がないと認めて一部変更で認めるかどうか判断していくので、用途許可を認める前提がなくなると確認したうえでその変更が可能か審査することになる。許可条件については、その中でも特に重要だと思われる部分について、念押しという意味も含めて記載しているという位

置づけである。

委員：許可申請書には、上質宿泊施設であるとか、どういうコンセプトであるかについては書いていないのではないか。外見は同じ建物のままで、中身が違うようなホテルになり得る。建築基準法の用途許可の条件としてどこまで付けられるのか、どこまで書き込めるのかという話はあるかと思うが、このような意見があったことは留意いただきたい。

会長：何年か経った後に担保性があるのか、コンセプトの部分が形骸化してしまうことが問題だという指摘だと思う。上質宿泊施設のシステムの方で、将来に対する担保性について、取り決めなり仕組みがあるかないかということかと思う。

処分庁：議案書の参考事項の本市の政策との整合性のところで上質宿泊施設候補に選定されていて質の高い宿泊観光を促進していくという本市の方針に沿うものかどうかで本市の政策との整合性を確認している。仮に上質宿泊施設誘致制度における選定内容とは外れたことをした場合、政策の整合性のところも支障をきたしてくると判断する。そうなった場合は変更等ではなく、改めてその点については厳しく問うこととなる。

委員：用途の許可と京都市の政策との整合性は参考事項ではなく許可理由に繰り上げたほうがよいのではないか。

処分庁：御指摘いただいた点を踏まえ、許可理由に反映する。

(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

(迎賓施設：上京区1件、神社：左京区1件、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（上京区1件、神社：左京区1件、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

(ロ) 質疑等：なし

(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：南区1件、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：南区1件、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：同意

(ロ) 質疑等：なし

イ 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2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：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。

(イ) 報告の結果：なし

(ロ) 質疑等：同意

京都市建築審査会
会長 高田 光雄