

京 都 市 建 築 審 査 会

令 和 4 年 度 第 3 回 会 議 議 事 録

1 日 時

令和4年7月15日（金曜日） 午後1時30分から午後2時50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、志澤美保委員、新関三希
代委員

【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、山脇佳子係員、藤田雄一係員

【傍聴人】

3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2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) 同意案件に関する審議

建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可（長屋：上京区1件）

(3) 包括同意案件に関する報告

特定通路における建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可（学習塾：右京
区1件）

(4) 包括同意案件に関する報告

建築基準法第56条の2第1項（日影規制）ただし書の規定に基づく許可（京都市立久
世中学校）

(5) 意見聴取

京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例第3条第3項の規定に基づく許可
(大学：東山区1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2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6月の建築審査会で同意した接道許可（議案番号9001、9002、9003）及び用途許可（議案番号1）について、処分庁が許可を行った旨の報告を受けた。

(イ) 報告の結果：承認

ウ 次回会議日程について

次回の会議は、令和4年9月16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、開催方法等を変更する場合は、速やかに連絡する。

(2) 同意案件に関する審議

ア 建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可（長屋：上京区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）について、処分庁から資料提出及び説明を受けたうえで、質疑を行った。

(イ) 審議の結果：同意

(ウ) 質疑等：

委員：長屋住宅と共同住宅の違いは何か。

処分庁：共用廊下や共用階段など、共用部分のある住宅は共同住宅と定義される。一方、長屋住宅は共用部分がなく、間の壁を共有している。

委員：今回、共同住宅から長屋に変更するために、個別審議が必要になったとのことであるが、従前の共同住宅で計画することはできなかったのか。

処分庁：許可基準では、従前と同用途となっているが、共同住宅の場合は、延べ面積が200㎡以内となっている。従前の共同住宅は2棟が存していたためそれぞれ別敷地で1棟ずつ建てることもできた。しかし、できるだけ1敷地で敷地の大きさに見合う延べ面積が欲しいという施主の意向により、本計画がなされたものである。

会長：事前相談時の意見としては、敷地北側は比較的余裕があるので、そこをうまく使って長屋住戸の住環境が改善できないか、ということであった。

今回、平面計画を一部見直され、光庭が広がったことによって、多少、環境条件は改善された。日照だけでなく、風通しの問題も含めて、望ましいとまでは言い切れないが、前回に比べて衛生上の問題は改善されたと考える。

(3) 包括同意案件に関する報告

ア 特定通路における建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可（学習塾：右京区1件）

(ア) 審議の概要

特定通路における建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可（学習塾：右京区1件）について、処分庁から資料提出及び説明を受けたうえで、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56条の2第1項（日影規制）ただし書の規定に基づく許可（京都市立久世中学校）

(ア) 報告の概要

建築基準法第56条の2第1項（日影規制）ただし書の規定に基づく許可（京都市立久世中学校）について、建築審査会の包括同意基準に適合しており、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：

委員：申請概要のところ、建物の防災機能の強化とあるが、駐輪場等の増築との関係性はどのように理解すればよいか。

処分庁：防災機能の強化としては、体育館が緊急避難場所となるため、更衣室の増築を行うことや日影許可には直接関係がないが、耐震性を向上させる工事等を合わせて行うと聞いている。また、防災機能の強化とは関係がないが、学校自体の整備として、駐輪場等の設置を予定している。

委員：資料からは、防災機能との因果関係が十分読み取れないが、防災機能のことを挙げなくても日影許可に問題はないと思う。

処分庁：御指摘いただいた点に留意する。

(5) 意見聴取

京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例第3条第3項の規定に基づく許可（大学：東山区1件）

(ア) 意見聴取の概要

京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例第3条第3項の規定に基づく許可（大学：東山区1件）について、処分庁から資料の提示及び説明を受けたうえで、意見を述べた。

(イ) 質疑等：

委員：AQ校舎について、元々A校舎とQ校舎があり、それらを合わせて建て替えるということか。

処分庁：そのとおりである。

委員：1階の渡り廊下でF校舎とつながっているが、F校舎は建築基準法上は別棟となるのか。また、AQ棟だけで平均地盤面の計算をしているのか。

処分庁：別棟となる。また、それぞれの棟で平均地盤面の計算をしている。

委員：土砂災害警戒区域に入っているのか。

処分庁：イエローゾーンにもレッドゾーンにも入っていない。

会長：斜面地条例は、斜面を階段状に上っていく計画の場合、高層マンションのようなものができてしまうことが問題となったために制定された。今回の計画は、そのような圧迫感のあるものではないが、条例の規定に基づいて検討している。

委員：接地位置の高低差は6メートルを超えないこととなっているが、建築物の接地位置とは具体的にどこを指すのか。

処分庁：建築物の外壁と土が触れている部分の高さや、屋根の軒先の直下の部分の高さのことである。

委員：平均地盤面の計算について、どこかに記載があるか。

処分庁：申請図書では確認をしているが、接地位置の高低差が許可の観点となるため、この資料の中には記載していない。

委員：平均地盤面の高さは、資料には示されているのか。

処分庁：立面図を見ていただくと、今回は約7.8メートルの接地位置の高低差があるため、3つ地盤高を示している。参考として、全体の平均地盤高についても示している。

委員：例えば、最高接地高さを下げるために敷地を掘り下げれば、接地位置の高低差が生じないということか。

処分庁：地盤が高いところを造成して掘り下げ、奥に擁壁を設置して高低差を処理するという方法はあるが、接地位置を低くするために掘り込むというのは脱法的に捉えられる場合もある。

今回は、斜面を駆け上がるように建築されるというイメージではないが、接地位置の高低差が6メートルを超えるので、条例上は許可が必要となる。

委員：今回、A校舎とQ校舎を合わせて建て替える必要があり、斜面地条例の許可が必要になるということだが、このような斜面地に他の校舎も含め、同じような規模で計画されているのか。

処分庁：この規模の校舎は整備されている。また、斜面地の地形において、極力、バリアフリー環境を通じて移動するとなると、一定の建物の規模は必要と理解している。資料では、18ページの許可基準への適合のところで、機能上やむを得ないとして記載している。

委員：Q校舎は、厳かで趣もあると思っていたのだが、建て替えなければいけないのか。バリアフリーということ言えば、Q校舎も別の校舎とつながっていたと思う。

処分庁：Q校舎は昭和36年の建築で、耐震性に問題があり、建て替えることとなった。また、Q校舎は日影と高さが現行の規制を超えており、今回の計画では適合させるために高さを下げている。その結果、A校舎と合わせて1棟にしてバリアフリー化するため、平面的には大きくなることとなった。

委員：斜面地条例のただし書きで許可をするのは、学校と病院くらいか。

- 処分庁：患者や学生が安全に移動していただくことを踏まえ、公益的な用途が対象である。そのほか、地下だけでつながっている場合は、別の条文に基づいて認定することもある。
- 委員：これまでは斜面に対して、なるべく高低差が出ないような校舎の向きを考えていたと思うが、今回は高低差が生じる方向に沿って計画されているのか。
- 処分庁：本件についても、可能な限り接地位置の高低差が出ないように配慮された。敷地内の既存建物との関係を考慮して、このような計画となっている。
- 委員：14ページの立面図によると、地盤は北側の方が低く、南側が高い。このような場所に建築物を建てることになった場合、地盤をかさ上げする方法を採ることも有り得るか。
- 処分庁：考え方は2つあり、今回のように斜面に沿って建てるか、そもそも造成してから平坦な場所に建てるかである。今回は自然の形状をできるだけ生かしながら、大きく地形を変えることなく計画するほうが理に適っているとの考えで設計されている。我々も、シミュレーション等により支障がないことを確認したうえで、そのように理解している。
- 委員：斜面に沿うといっても、接地位置のラインを全て斜めにはできないが、どこかで地盤を造成する場所はあるのか。
- 処分庁：擁壁による多少の高低差の処理はあるが、元々の地形を大きく変えずに計画している。
- 委員：バリアフリーについて、入口のスロープだけでなく、内部も全てバリアフリーを考慮しているのか。
- 処分庁：例えば、地下1階の講堂の横の廊下についてはスロープの設置が計画されている。階の移動はエレベーターを使用し、各部への移動は階段等で途切れることなく移動可能となっている。
- 委員：最後のページに新設の擁壁とあるが、どういうものを作るのか。濃い青色の部分には元々擁壁があったのか。
- 処分庁：濃い青色の凡例が新設の擁壁で、水色の凡例が既存の擁壁である。敷地西側の擁壁については、垂直に近い形で少し立ち上がってから、法面で建物まですり付けることで、道路から見たときに、圧迫感を与えないよう配慮している。
- 委員：それほど高い擁壁にならないと思うが、どうか。
- 処分庁：擁壁の高さの具体的な数値は確認するが、既存樹木を残すことで、西側道路から見た時の状況をなるべく変えないよう計画されている。
- 会長：斜面地の話は複雑なので、全体の地形と建物の関係が分かる資料があるとより分かりやすい。

京都市建築審査会
会長 高田 光雄