

# 京 都 市 建 築 審 査 会

## 令 和 4 年 度 第 4 回 会 議 議 事 録

### 1 日 時

令和4年9月16日（金曜日） 午後1時30分から午後3時まで

### 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、新関三希代委員、湯川二郎委員、志澤美保委員、牧紀男委員

#### 【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、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

#### 【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）、高橋諒係員、山脇佳子係員、藤田雄一係員

#### 【傍聴人】

2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3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

エ 再度の申入書に対する対応について

#### (2) 同意案件に関する審議

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）

#### (3) 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号の規定に基づく許可（専用住宅：右京区1件、山科  
区1件、東山区1件、西京区1件、下京区1件）

イ 特定通路における建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可（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(3)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4年度第3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7月の建築審査会で同意した接道許可（議案番号9004）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：了承

#### ウ 次回会議日程について

次回の会議は、令和4年10月21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。

#### エ 再度の申入書に対する対応について

##### (ア) 京都市からの説明

令和4年7月28日付けで受理したシャングリ・ラ ホテル京都二条城建築計画に関する再度の申入書について、京都市の見解等を再度説明すると回答している。

京都市の見解等を説明するにあたり、世界遺産条約「履行のための作業指針」の172段落について説明する。令和4年度第2回会議では107段落と172段落について議論していたが、段落の番号に触れていなかった。

172段落には、「世界遺産委員会は、条約締約国が、資産の顕著な普遍的価値に影響する可能性のある大規模な復元又は新規工事を、条約の下に保護されている地域において実施する場合若しくは許可しようとする場合は、その旨を事務局を通じて委員会に通知するように要請する。資産の顕著な普遍的価値の十分な保存を担保するための適切な解決策の検討について委員会が支援を行うことが可能となるように、できるだけ早い段階で（例えば、具体的な事業の基本（計画、設計）書を起草する前に）、また、変更不可能な決定を行う前の段階で、通知することが求められる。」と書かれている。

今回のシャングリ・ラ ホテル京都二条城建築計画については、二条城のバッファゾーン内に位置している状況である。

まちづくり団体からの再度の申入書に対し、令和4年度第2回会議の議事録を添付しており、そこでは「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手続を求めてきており、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。」と書いている。

また、京都市会の常任委員会であるまちづくり委員会に提出した資料も添付している。タイトルは、「シャングリ・ラホテル京都二条城に係る建築計画が世界遺産の顕著な普遍的価値に影響を与えるものでないと判断した根拠について」というものである。そちらに記載したものを読み上げる。

1つ目に、世界遺産「古都京都の文化財」の保護のため、二条城の緩衝地帯（バッファゾーン）に求められる機能について説明する。「古都京都の文化財」の顕著な普遍的価値は、日本の木造建築、特に宗教建築の発展、及び世界の造園に影響を及ぼしてきた日本庭園の芸術性の発展を示していることにある。その普遍的価値を損なわないために、建造物や庭園を鑑賞する際に視覚的な妨げがないようにすることが、緩衝地帯に求められる最も重要な機能である。併せて、顕著な普遍的価値に影響を与えるような著しい騒音、粉塵、悪臭、排水、日照障害などを防止することも必要な機能である。

2つ目に、本件計画が世界遺産の顕著な普遍的価値に影響する工事に該当しないことについて説明する。まず、緩衝地帯（バッファゾーン）における建築計画についての説明であるが、二条城の緩衝地帯に設定されている高さ制限をはじめとする各種規制は、前述した世界遺産の緩衝地帯に求められる機能を基本的に満たすものであり、実際に本件においても有効に機能している。本件計画は、二条城の緩衝地帯における各種規制の範囲で、所定の手続を経て計画されたものである。さらには、計画初期段階からの協議において、様々な助言指導を行うことで、周辺の歴史的景観と調和した和風を基調とする建築計画となっている。こうしたことから、本件計画は、世界遺産の顕著な普遍的価値に影響する工事には該当しない。次に、本件計画に係る景観規制及び景観に関する手続についての説明であるが、本件計画地は、歴史遺産型美観地区、近景デザイン保全区域、遠景デザイン保全区域及び事前協議区域（景観デザインレビュー対象区域）に該当している。令和3年6月に、事前協議（景観デザインレビュー）制度に基づく本市と専門家（歴史的景観アドバイザー）を交えた協議を実施した。令和3年8月、優良デザイン促進制度を利用し、専門家（景観アドバイザー）から助言を受けた。令和4年7月、景観法の規定に基づき認定した。

1つ目と2つ目前段については、文化財保護課とともに作成した。

最後に、本件計画に係る用途規制及び建築基準法に基づく用途の許可について説明する。本件計画は、第1種住居地域に属する敷地において、床面積の合計が3,000㎡を超えるホテルを建築しようとするものであり、建築基準法に基づく用途の許可を行った。用途の許可については、第1種住居地域における住居の環境を害するおそれがないことを確認し、許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得たうえで行った。これは法が予定する正当な手法の1つである。

172段落において重要となるのは、まずは、本建築計画が資産の顕著な普遍的価値に影響する可能性のある工事になっているかどうかということである。本建築

計画について、本市では、普遍的価値に影響する可能性のある工事には該当しないと認識している。

(4) 質疑等

会 長：世界遺産条約「履行のための作業指針」における107段落と172段落について、令和4年度第2回会議での京都市の説明では段落ごとに明確な説明ができていなかった。今回の説明は、重要な論点となる172段落に焦点をあてて再度説明を行ってもらった。172段落における資産の顕著な普遍的価値への影響について、本計画は文化財面や景観面での議論を踏まえたうえで、建築審査会で用途許可に関する審議がなされるものであり、建築審査会での審議に至る過程の適切性についても建築審査会で議論する余地はある。今回その過程も含めた説明の追加、補足がされたことにより、前回の判断を変更する必要があるかという観点から審議をお願いする。なお、京都市の庁内の役割分担上、本計画はまず文化財保護課で世界遺産に関する議論を踏まえたうえで、建築指導課で用途許可の検討という過程になっている。そのような理解でよいか。

事務局：はい。

会 長：そのことを踏まえて質問等お願いする。

委 員：172段落において、仮に資産の普遍的価値に影響があると京都市で判断した場合、どのような手順で世界遺産委員会に通知するのか。

事務局：「条約締結国」が通知の主語であるため、日本国政府から世界遺産委員会に通知することになる。京都市が直接世界遺産委員会に通知するのではなく、京都市の場合は文化財を所管している文化庁を通じて行うことになる。

会 長：ほかになにか意見は。

委 員：本件については、過程も含めて審議はすでに終わっているとの認識である。

会 長：事務局からの追加の説明を踏まえて、これまでからの過程に特に問題はなかったということか。

委 員：そうである。

会 長：事務局からの追加説明を踏まえて、建築審査会での審議に至る過程の適切性も含め、建築審査会での判断を再検討する必要はないということによいか。

委 員：(異議なし。)

会 長：今回事務局から具体的な説明を受け、京都市の庁内の役割分担の説明もあり、建築審査会としての判断に問題はなかったということを改めて確認した。

(2) 同意案件に関する審議

ア 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)

(7) 審議の概要

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：敷地の高低差を解消するために建物内を介したバリアフリー経路を設定しているとのことだが、例えば雨天時に濡れずに建物から建物へ移動できる経路は確保されているのか。また、建物について京都女子大学らしいデザインとは具体的にどのようなものか。

処分庁：建物間の移動について、新AQ校舎からL校舎、L校舎からS校舎へは渡り廊下を介することで雨天時でも濡れずに移動できるが、各校舎から図書館へは渡り廊下がない。デザインについては、敷地全体が女坂を挟み美観地区と風致地区で景観規制が分かれているが、全体として外壁については赤色から赤褐色のレンガ調を基調とし、屋根については勾配屋根でデザインを統一してキャンパス整備を進めていると聞いている。

委員：許可基準について、条例第3条第3項1号に「当該建築物の用途及び敷地の状況に照らして、機能上又は構造上やむを得ないものであること」とあるが、「やむを得ないもの」についてどのような判断基準から意見を言えばよいか。また、条例第3条第3項3号に「当該建築物を建築することにより斜面地等の安全性を損なわないこと」とあるが、従前の建物よりも敷地に対する被覆面積が増加しているようだが、斜面地の安全性という観点から雨水処理等の検討されているのか。

処分庁：条例第3条第3項1号の「機能上又は構造上やむを得ない」ということについては、今回一棟で計画したものを分棟で計画したとしても成立するかという観点から、やむを得ないと判断できるかどうかということだと思われる。これについては、今回の申請建物をバリアフリー経路としても利用していくということから、分けて建てるよりも適当だと考え、やむを得ないと判断している。

会長：「機能上又は構造上やむを得ない」という基準について、「機能上又は構造上」という点については、計画自体に合理性があるかという観点から判断してほしい。「やむを得ない」という点については、本計画よりも良い代替案がないということ判断するのが一般的であると思う。

委員：キャンパスの施設として、600人規模のものが、要求される性能として問題がないと判断し、また、講堂という機能上、1棟で計画するのが適当であるということ判断すればよいということか。

処分庁：そうである。バリアフリーの点のみ説明したが、御指摘のとおり、一堂に会するための機能が必要であるという点もある。

委員：条例第3条第3項3号については、どうか。

処分庁：斜面地で新たに建築計画をする以上、雨水処理の検討は必須であると考え  
る。今後建築確認申請の中で建築基準法第19条に基づき、敷地の安全性  
を確認する中で、雨水処理等についても確認していく。

会 長：細かい点だが、資料間でバリアフリー動線の経路が異なる部分があるので  
整合させるように。

処分庁：はい。

委 員：講堂は地下にあるが、全く光は入らないのか。

処分庁：断面図を踏まえると、光は入らない。

委 員：パースを見ると建物の赤レンガ調タイルの外壁はきれいだが、下の部分は、  
モノトーンの擁壁が立ち上がっているような見え方である。これでやむを  
得ないのか。

処分庁：デザインのコンセプトの詳細は聞いていないが、おそらく、基壇の上に赤  
レンガ調タイルの部分が載せるようなデザインコンセプトなのかと思う。  
斜面地という敷地特性上、北側から見ると、建物の基壇である基礎の擁壁  
が大きく見えてしまっている。

委 員：擁壁が大きく見えているあたりは食堂のところか。

処分庁：講堂の北側の機械室の部分である。

委 員：従前は食堂ではなかったか。今回の申請建物の食堂はどこに計画されてい  
るか。

処分庁：新AQ校舎の東側にラウンジが計画されている。パースで切妻屋根が連続  
しているあたりがラウンジである。

委 員：敷地北側からみると、モノトーンの擁壁が大きく立ち上がっているように  
見えるのではないか。少し暗いイメージになってしまうのではないか。調  
和という点では、気を付けて計画してほしい。

処分庁：今回示しているパースには表現されていないが、北側の植栽等の細部が計  
画されるものだと考える。

### (3) 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号の規定に基づく許可（専用住宅：右京区1件、山科  
区1件、東山区1件、西京区1件、下京区1件）

#### (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（専用住宅：右京区1件、山  
科区1件、東山区1件、西京区1件、下京区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

(ロ) 質疑等

（右京区 報告第1007号について）

委 員：通路南端部の2項道路に接続している水路橋の幅員が1.8m未満なので  
行き止まり通路になるとの取扱いだが、許可基準上そのようになっている  
のか。

処分庁：基準では通路幅員が1.8m以上で通り抜けているのか、行き止まっているかであり、本件のように、通路南端部の水路橋の幅員が1.7mであれば、本件通路は行き止まり通路として取り扱うこととなる。

委員：適合表(2)(ア)で通路に15.694m接していると記載があるがどの部分か。

処分庁：敷地の北側及び東側の通路と敷地が接している長さの合計である。

(山科区 報告第1008号について)

委員：令和2年の申請は、土地所有者が自己用の住宅として許可申請したのか。

処分庁：土地所有者である不動産会社による申請だったと記憶している。

委員：令和2年の関係権利者の同意が今回も継承されるのか。

処分庁：そうである。

委員：過去の関係権利者の同意がその後も有効であるとみなすのはいかがか。

処分庁：平成29年までは許可申請の都度、関係権利者の同意を求めていたが、不動産業会団体から、許可申請の都度、同意を得ることが負担であるため、見直せないか要望を受けた。これを踏まえ、関係権利者の同意内容について、将来、この道に沿いの建築敷地で新たな許可申請がなされた場合においても同意する旨、記載した同意書の様式を変更した許可基準の改正を行っている。

委員：もしかしたら一旦同意をした後に事情が変わる場合もあるが、その場合でも同意は有効ということか。

処分庁：同意については有効と考えている。最近窓口では私道を使って建築する際に、予め道の所有者に同意を得る必要があるか聞かれるケースがよくあり、通路権利者とのコンタクトを取る機会は以前に増して増えていると考えられ、これが基で過去の同意に関して問題があった事例は聞いていない。

(東山区 報告第1009号について)

なし

(西京区 報告第1010号について)

委員：写真の中に緑のポールが立っているのが見えるが、これはなにか。

処分庁：この駐車場を通過して暗渠となった水路部分に車が進入しないよう、水路管理者が設置したボラード(車止め)であるかと思われる。

(下京区 報告第1011号について)

なし

イ 特定通路における建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可(専用住宅：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(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) 審議の結果：了承

(ロ) 質疑等：なし

京都市建築審査会  
会長 高田 光雄