

京 都 市 建 築 審 査 会

令 和 4 年 度 第 5 回 会 議 議 事 録

1 日 時

令和4年10月21日（金曜日） 午後1時30分から午後2時55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、牧紀男委員

【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

【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、廣瀬陽子係員、山本貴仁係員、永井詳子係員

【傍聴人】

1名

4 議事事項

- (1) 建築審査会の今後の日程（令和5年1月～6月）について
- (2) 議事録の承認等について
 - ア 令和4年度第4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
- (3) 同意案件に関する審議
建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可（長屋：下京区1件）
- (4) 同意案件に関する審議
建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可（大学：右京区1件）
- (5) 包括同意案件に関する報告
建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づく道路内建築物許可
- (6) 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：北区1件、上京区1件、伏見区1件、中京区1件、公民館：左京区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、共同住宅：山科区1件）

5 公開・非公開の別

議事事項のうち、(1)から(6)まで全て公開

6 審議結果

(1) 建築審査会の今後の日程（令和5年1月～6月）について

結果：承認

(2) 議事録の承認等について

ア 令和4年度第4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9月の建築審査会で同意した高低差制限許可（議案番号2）について、事務局から、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

イ 次回会議日程について

次回の会議は令和4年11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。

(3) 同意案件に関する審議

建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可（長屋：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（長屋：下京区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) 備考：高田会長は、事業計画の作成者である都市居住推進研究会の会長として、企画構想の段階から関与があることから、建築基準法第82条（委員の除斥）の規定に基づき、議事に加わらず、退席した。

(エ) 質疑等

委員：今まで事前に何度か説明があり、案件については十分理解しているが、この長屋は施主である八清さんが建てられて賃貸に出すのか。

処分庁：そのとおりである。

委員：そうであれば、非常ベルや消火器や自転車置き場は、施主において管理されるのか。また、将来売買されるとすれば、それらの防災設備等の管理を含めて承継されるのか。

処分庁：そのとおりである。八清さんが建てられて賃貸に出されると聞いている。

委員：通路幅員を3メートル確保するとのことだが、通路を挟んだ向かいの家は、建て替えの際に後退義務は生じないのか。

処分庁：通路幅員と壁面位置については、先行して今回の計画で確保されるため、向かいの家には後退義務はない。

委員：八清さん自身が管理されるのか。それとも管理会社が入るのか。

処分庁：八清さんは、ほかにも賃貸物件を所有している。直接の管理なのか、管理会社に委託しているのかは不明である。

委員：防災上の機器の管理がしっかりされるか不安があったが、ほかにも賃貸物件を所有しているとのことで、実績があることが分かった。

委員：2点確認させてほしい。1点目は通路に面した向かいの家を建て替える際に、前面通路の幅員が1.8メートル未満であるため、今回のように建築に当たって建築審査会で議論することになるのか。2点目は、前面通路が1.8メートル未満ではあるが、2方向の避難を確保することで安全上支障ないもので、幅員については、4メートルが確保できないことについては、非常ベルの設置と準耐火建築物とする必要があるということか。

処分庁：1点目について、通路を挟んだ通路に面した向かいの宅地は、建て替えの際には今回のような制限をかけて建築審査会において個別の審議をすることになる。

2点目について、幅員が1.8メートル以上4メートル未満の行き止まり通路の場合には、通路延長が35メートル以上であれば、準耐火建築物とする必要があるが、本件については、拡幅後の幅員が足りていないため、延長にかかわらず準耐火建築物という条件を付している。

委員：準耐火建築物なので火災が生じたときに火が広がりにくく安全に避難できるため、問題ないとしているのか。

処分庁：そのとおりである。

委員：外に設置する非常ベルについて、電源や管理はどのようになっているのか。非常ベルのボタンは外で押すのか。また、居室内と連動しているのか。

処分庁：非常ベルの役割としては、避難するときに非常ベルを押して路地内で火災が起きていること知らせ、避難することになる。非常ベルは電池式のものであり、メーカーによって10年や15年の耐用年数のものがあるため、しっかり維持管理してもらう。

委員：居室内の警報器もたくさんつけてもらっているが、音は外にも聞こえるものか。

処分庁：そのとおりである。一室で火災が起きれば、連動して住戸内全てに知らされる。加えて玄関のインターフォンにも火事である旨が知らされる。

委員：外の人はその音を聞いて、2箇所ある外の非常ベルを押して避難するということか。

処分庁：そのとおりである。

委員：非常ベルはインターネットで消防署につながっているのか。

処分庁：本件はつながっていない。規模が大きい建物であると、そのような非常ベルが設置されていることがあると聞いている。

委員：外に設置する非常ベルの管理者は八清さんか。

処分庁：そのとおりである。

委員：蹴破り戸は、子供でも蹴破ることができるのか。

また、一般的なマンションに設置されているものと同じか。

処分庁：一般的なマンションなどに設置されているものと同じものである。

委員：今回は条件を付して許可をすることになると思うが、許可書に条件を記載するのか。

処分庁：許可書に条件を記載する場合もあるが、本件は例えば配置図に記載しているように準耐火建築物とするなどの条件が許可申請図書に記載されているため、申請図書のとおり建築することが前提となる。

委員：許可基準適合表に書かれているように、文章としては記載しないのか。

処分庁：文章では記載せずに、申請図書に記載のとおり建築してもらうということになる。

委員：設計者もプロであるため、申請図書を見れば分かるということか。

処分庁：そのとおりである。

(4) 同意案件に関する審議

建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可（大学：右京区1件）

(ア) 審議の概要

建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可（大学：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

委員：前回の許可により増築されたのは、どの建築物か。

処分庁：駐輪場などである。

委員：不適格日影の要因となっている1号館の築造年次はいつか。

処分庁：昭和41年である。

(5) 包括同意案件に関する報告

建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づく道路内建築物許可

(ア) 報告の概要

建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づく道路内建築物許可について、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

(ロ) 質疑等：なし

(6) 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：北区1件、上京区1件、伏見区1件、中京区1件、公民館：左京区1件）

(ア) 報告の概要

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：北区1件、上京区1件、伏見区1件、中京区1件、公民館：左京区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

委員：左京区の公民館の件について、申請地の地目は何か。

処分庁：宅地である。

委員：周辺土地の地目は、

処分庁：山林が多い。

委員：中京区の件について、申請地の隣接敷地はすでに許可済のため、前面の通路後退が確保されているということか。

処分庁：後退するのは本件のみであり、空地周辺状況図に記載している4メートルの青点線については、今後建て替えの際に後退してもらおう予定線ということになる。

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、共同住宅：山科区1件）

(ア) 報告の概要

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、共同住宅：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

(ロ) 質疑等：なし

京都市建築審査会
会長 高田 光雄