

京 都 市 建 築 審 査 会

令 和 4 年 度 第 6 回 会 議 議 事 録

1 日 時

令和4年11月18日（金曜日） 午後1時30分から午後4時40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2

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、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、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、山本貴仁係員

【傍聴人】

議事事項(4)については5名、議事事項(7)については7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5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（農業用倉庫：伏見区1件、専用住宅：左京区1件）

(3) 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号の規定に基づく許可（専用住宅：右京区1件、伏見区1件、北区2件）

(4) 意見聴取

建築基準法第48条第5項ただし書の規定に基づく許可（ホテル：右京区1件）

(5) 意見聴取

建築基準法第48条第4項ただし書の規定に基づく許可（ホテル：上京区1件）

5 公開・非公開の別

議事事項のうち、(1)から(5)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5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

事務局から、令和4年10月の建築審査会で同意した日影許可（議案番号3）及び接道許可（議案番号9005）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12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、新型コロナウイルス感染症の拡大状況等を考慮し、会議日程・場所・運営について慎重かつ総合的に判断する。

(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（農業用倉庫：伏見区1件、専用住宅：左京区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（農業用倉庫：伏見区1件、専用住宅：左京区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

（伏見区 議案第9006号について）

委員：許可基準第1-2は「農道その他これに類する公共の用に供する道」（以下、「農道等」という。）の基準か、「広い空地」の方か。

処分庁：「広い空地」の田畑又は山間地における農業用倉庫の基準である。

委員：第2「農道等」の基準では、本件は適合しないのか。

処分庁：第2「農道等」の基準は、公共機関が管理する幅員4メートル以上の農道や河川管理用の通路の場合等に適用するものであるため、本件には該当しない。

委員：本件通路は、区画整理されたように整っているが、この通路の管理者は公共団体や土地改良区ではないのか。

処分庁：当該通路は、京都市と久御山町が里道として所有し、管理は地元の農家団体で行っている。計画地前面の幅員は4メートル以上を有しているが、場所によっては、4メートル未満の部分もある。当該許可基準では、計画地の周囲は田畑等により、広い空地を有し、その空地内にも通行可能な里道等が存することを定めている。

（左京区 議案第9007号について）

委員：幅員1.8メートル以上の通り抜け通路に面しているということだが、空地周辺

状況図では、通路橋から北側は、幅員1.53メートルとの記載となっているが、ここはどうなっているのか。

処分庁：北側へ向かう通路の幅員は1.8メートル未満であるが、通路橋から南側に向かう通路の幅員は、1.8メートル以上となっている。

委員：許可の内容と直接関係がないが、水路ということは国有地になっているということか。

処分庁：そのとおりである。

委員：では、水路上に橋を架けるために占有許可を取っているのか。

処分庁：当該水路と計画地前面の里道を含め、土木事務所が管理しているため、この橋の設置について、土木事務所が必要な現状変更等の許可を得て設置している。

委員：事業者ではなく、京都市が設置しているということか。

処分庁：道路管理者である京都市の許可を得て、事業者が設置している。

委員：分かった。

(3) 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号の規定に基づく許可（専用住宅：右京区1件、伏見区1件、北区2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：右京区1件、伏見区1件、北区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：了承

(ウ) 質疑等

（右京区 報告第1021号について）

なし

（伏見区 報告第1022号について）

委員：本敷地は通路に何メートル接道しているのか。

処分庁：現況では側溝部分の2.21メートルが接道部分となるが、この東隣の敷地も許可の対象の敷地であるため、将来的には4メートルに拡幅した通路が接することになる。

委員：通路後退により、東隣の敷地の部分が将来的には今回の申請地の敷地になるということの良いのか。

処分庁：そのとおりである。

（北区 報告第1023号について）

なし

（北区 報告第1024号について）

なし

(4) 意見聴取

建築基準法第48条第5項ただし書の規定に基づく許可（ホテル：右京区1件）

(7) 意見聴取の概要

建築基準法第48条第5項ただし書の規定に基づく許可（ホテル：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た。

(i) 質疑等

委員：1つ目に、車寄せは全体で8台停まれるということで、朝の出発の時などはタクシーが一度に多く来ると思うが、車があふれた場合は車道に停めるのか、それとも別の場所に停めるのか。

2つ目に、資料で自家用車動線とタクシー動線が二重に表現されている。ロータリーの幅はそれほど広く見えないが、乗り降りしている横を通れるという意味なのか、単にそれぞれの動線が表現されているということなのか。

3つ目に、内装は和の雰囲気を出して工夫され、こなれている印象だが、全体的にロビーや廊下など、全て畳の床であることについて、玄関の下足室で二足制にするのか。また、畳のところは素足なのか、スリッパを履くのか。さらに、畳は本物のい草の畳なのか。

最後に、ペレットストーブは新たな提案だと思うが、火気使用の関係は支障ないのか。

処分庁：1つ目のロータリー周りについて、車が集中するのはチェックイン時とチェックアウト時だと予想されるが、チェックアウト時についてはフロントでくつろいでいただくなど、時間帯を調整できるためコントロールできる。チェックイン時も、ロータリーに入りきらないほどの予約を受け付けないように、チェックインの時間を管理することで、集中した場合でも予備スペースを使えば参道に車が並ぶことはないようにコントロールできる。

畳については、梅小路や嵐山の花伝抄のホテルと同様、エントランスで靴を脱いで素足で畳に上がって過ごすことになる。また、キャリーバッグはタイヤを清掃したうえで、スタッフが持ち上げて運ぶと聞いている。また、荷物が多い場合はカートで運んだり、宿泊客が自分で運んだりすることもある。畳の耐久性については、機械ですいた和紙に樹脂コーティングを行った耐久性のある畳を用いるため、荷物を運んで畳がぼろぼろになるようなことはないと言っている。

ペレットストーブについては、火気使用になると思うが、もちろん法律に適合する形で、内装等を行われると思うので確認させていただく。

車の動線の図については、概念上、自家用車やタクシーが出ていく方向を表したものであり、縦列で並んで横を通り抜けていくことを示しているものではない。

委員：人の動線について教えてほしい。配置図を見ると人は正面から入ることが分かるが、正面以外に出入口はないのか。敷地は塀で囲われていて、西側に扉があるが、その扉はどのように使用するのか。

処分庁：まず、タクシーの場合は、車寄せで全員タクシーから降りてエントランスから来館する。自家用車の場合は、車寄せで運転者以外が降りた後、敷地外駐車場まで運転者が車を運んで停車した後、運転者は敷地南側から徒歩で来館する。徒歩や公共交通機関で来館される方は、松の小道を通して来館する。西側の門扉は、主に防犯目的や違法駐車を抑制する目的であり、一般的な動線として使うことは想定してい

ない。避難時には使用すると聞いている。

委員：1点目は、ソフト面の対応について、ハード的な対応は運営者が変わっても担保できると思うが、例えば、交通量の抑制については、万が一運営者が交代したときにどのような形で守られるのか。その担保がどのような形で可能なのか。

2点目は、地下のお風呂について、外部の方を受け入れて開放することはないということでしょうか。

3点目は、防災について、帰宅困難者の受入れが25人というのは、この地域のコロナが終わった後のことを考えると非常に少ないと思う。帰宅困難者の基準は、避難所の基準で算定し、東本願寺や西本願寺でも帰宅困難者の受入ステーションを作っていると思うが、人数はこれでよいのか。また、コロナ禍では1人当たり4㎡に基準を変えていたと思うので、確認いただきたい。備蓄倉庫の食料は、従業員10人分しかないが、宿泊客164人と25人を従業員10人で面倒を見る想定なのか。また、生活用井戸について、汲み上げ方法はどうなるのか。また、自家発電機は、何時間の連続運転を想定しているのか。

処分庁：1点目について、車の誘導などのソフト面についてであるが、申請内容が住環境を害するおそれがないということで許可をするため、仮に運営者が変わっても、許可の内容がそのまま承継される前提であれば、許可の効力は続く。引き継いだ方が、何らかの変更を加えたいということであれば、新たな許可が可能か、又は、許可の変更が可能かをその時に検討する。

2点目のお風呂について、一般的に外部の方が使うことはないが、休館日を利用した地域の方への開放については、事業者において適宜考えていると聞いている。ロビーラウンジにおける帰宅困難者の受入れについては、周囲で不足しているものを充足するというよりは、この事業者において、できる限り地域に対して貢献するということで50㎡・25人を確保していると聞いている。帰宅困難者受入基準の1人当たりの平方メートル数の指摘に関しては確認させていただく。

生活用井戸の汲み上げ方や備蓄倉庫の食料の従業員の人数や自家発電機の運転時間についても、確認させていただく。

委員：許可という説明があったが、どのような形でソフト面での対応を求めるのか。

処分庁：色々な方法が考えられる。申請内容の中で、定期的に日報や月報などにより報告するということを盛り込むという方法や、建築基準法第12条という、特定行政庁が報告を求めることができるという条文に基づいて、適宜報告を求めるという方法もある。また、過去の用途許可の案件では、許可条件の中で定期的な報告をするということを挙げている場合もある。ソフト面での対応が確実に実施されるように考えていきたい。

委員：本計画について、反対の御意見、住居の環境を害するおそれがあるのではないかと、という御意見はなかったのか。

処分庁：関連する内容としては、上質宿泊施設の候補選定の資料に、計画に反映した意見と反映できなかった意見が記載されている。反映できなかった意見としては、歩車分離のための柵を設置してほしいとの意見や、そもそも階数として3階建てが大きいので2階建てにすべき、これは言い換えれば圧迫感を感じるということと関連す

と思うが、このような意見は出されている。用途許可としては、今後、公聴会の中で意見を聴き、次の手続につなげていく。

委員：同じ質問になるかもしれないが、周辺地域の方々からは、結局、意見調整の結果、概ね賛成であるという意見だったということで良いのか。

処分庁：前段で行われている上質宿泊施設候補の選定の手続の中で、合意形成という形に至るように意見の調整が図られた。また、まちづくり条例や中高層条例に基づいて説明等が適切に行われたという理解をしている。

委員：ここは第1種住居地域が過半ということだが、第1種低層住居専用地域にもまたがっている。第1種低層住居専用地域ということになると原則としてホテルは認められない。第1種住居地域であれば、ホテルは3,000㎡未満という制限になっている。ところが、本計画では延べ面積5,897㎡ということでほぼ倍ぐらいの床面積が計画されている。客観的に数値だけの問題でいくと、果たしてこれだけ大きな建物が必要なのか。3,000㎡までしか原則は建てられないところを倍近くまで大きくする必要性は何か。

処分庁：まず、敷地の用途地域が第1種住居地域と第1種低層住居専用地域にまたがっていることについては、我々も承知しているため、それを含めた意味で周辺地域の特性であると考察をしている。周辺の住宅地においては、第1種低層住居専用地域にふさわしい、いわゆる閑静な住宅地、緑豊かな住宅地に周りを囲まれているというような特性把握を踏まえたうえで、本件についても、しっかりと敷地の周囲を塀や植栽で囲み、壁面の後退をするなど第1種低層住居専用地域側への配慮も十分に行うことを事業者も理解をしたうえで計画し、我々も確認した。施設の規模については、事業者がこの事業を行うという中で計画され、我々としてはそれが法に照らして第1種住居地域の住環境を害するおそれがないか、第1種低層住居専用地域にも入っているという周囲の地域特性も踏まえて確認した。

委員：本件計画は、建築面積は1,645㎡である。したがって、3階建てのところを2階建てにすれば大体落ち着いてくるかと思う。3,000㎡を超える床面積も、それぐらいであればよいかと思う。事業者としては、3階建てにした方が採算が取れるということかもしれないが、どうして2階建てでは駄目なのか。

処分庁：どうして、というのは事業者の考えによるところなので、なかなか我々が正確に述べるのは難しいが、事業者が展開しているリゾートホテルは他にもあり、事業者としての考えがあって、この施設規模を決定していると思う。延べ面積自体については、容積率の規定に適合したものとして計画されている。用途の規制として、今回3,000平方メートルを超えるホテルということに関しては、その用途規制の規模を超えることで何が問題なのかということ言えば、周囲に与える圧迫感とかボリューム感、そこの施設に来る車の台数が多くなるといった点について、住環境に影響がないかということを確認して、妥当だと考えたものである。

委員：御説明としてはお伺いした。

会長：最後の質問は、高さの問題や、3階建てか2階建てかという問題よりも面積についての指摘でよいか。3階建てでも床面積を小さくすればいいのでは、と理解したらよいか。

委員：はい。

会長：今のようなやり取りは、これまでの事前相談でも出ていた。第1種住居地域で考えた場合に、3000㎡以下の2つのホテルが建つのであればこのような手続はいらない。それに対して2倍の規模のホテルになることと用途許可という関係について、皆さんに最終的な判断をいただくということが本質的にある中で、委員が言ったような議論になっている。建築計画の規模計画という考え方でいうと、例えば半分の敷地であったとしても、車を取り回す面積はある程度必要になる。そして、建物の中にパブリックな空間と客室のプライベートな空間が必要ということになるが、敷地を大きくすることによって、どこが効率的になったのかと考えると、客室数を増やすことにはかなり重点がある計画となっており、そのことで、先ほど他の委員が言われた車寄せなどにし寄せが及んでいると思う。要するに外部空間の規模は2つ合わせたことによって余裕があるという形になっているわけではなく、むしろ余裕があまりないという原理が感じられる。そういうことが以前にも議論になっていて、車を取り回すための外部空間と建物の中のパブリックな空間と客室を考えると、客室数を減らせば設計上はやりやすくなるが、経営上の理由からここが限界だと事業者の方は判断されているという説明をいただいたと理解するが、それが用途許可との関係で妥当かどうか皆さんに判断いただきたい。

委員：周辺の住環境に対する影響ということで、この辺りは夜になるとかなり静かで、基本的には明かりもそれほど点いていない地域かと思う。他の花伝抄の写真ではかなりライトが点いているが、夜になった時にこの御室のホテルは他のホテルのように明るくなってしまっただけが目立つようなことはないのか。

処分庁：夜間にこの施設がどのように見えるかということは今正確に把握していないが、御迷惑かからないような形に思う。この点は確認させていただきたい。庭園の明かりについては、周辺の住宅の方からまぶしくならない程度に照らすと聞いているが、建物全体、施設全体としてどのようなイメージになるか確認させていただきたい。

委員：3階建てというのは、この地域からするとかなり高いので、そういう意味でも、煌々と明かりが付いているようでは住環境に影響があると思うので、その辺りの配慮も必要かと思う。

委員：先ほど周辺住民との合意形成についての話があった。用途許可では建築審査会で諮問される前に公聴会をされるというルールになっていると思うが、公聴会での意見を聴かせていただいて、最終的に建築審査会で意見をするという形になると思う。公聴会はいつ頃を予定しているのか。また公聴会の範囲は意見聴取資料に記載の100メートルということで良いのか。これは上質宿泊施設候補選定の広報資料にも範囲の記載があるが、公聴会の範囲の方が広いのか。

処分庁：公聴会の時期は、会場の都合や自治会の方との話で決めようと思っているが、予定としては年内または1月頃を念頭に置いて調整したいと考えている。公聴会で意見を聴く、利害関係者の範囲については、敷地境界線から100メートルの範囲を予定している。上質制度に基づいて合意形成を図られた範囲と100メートルという数字については同じである。

委員：今後の手続の確認であるが、建築計画はこれで確定で、後は正式にそれぞれの手続を踏んでいくということか。それとも、まだ何らかの修正等を予定しているのか。

処分庁：景観の方では、風致条例に基づく許可が必要で、そちらは別途、景観の部局とやり取りしているため、それに伴う修正はあるかもしれない。用途許可のための検討の観点では、これから計画を大きく見直すということは聞いておらず、基本的にはこの計画に基づいて検討されると考えている。

委員：今日の手続は、事前の意見聴取ではなく、正式な手続の一環なのか。

処分庁：法律に基づく手続については、公聴会終了後の同意に向けた審議が正式な手続である。本件については、建築審査会の会議の中で行っているため、議事の1つではあるが、意見聴取として計画をより良くできる場所はないか、という観点でお聞きしている。

会長：意見を聴いて建築計画の変更をされる余地はあると思っているが、そうではないのか。

処分庁：今日の建築審査会でいただいた意見を事業者と設計者に伝えて、どのように考えるかを聞く。

会長：変更の余地はあるということか。

処分庁：特定行政庁としてこれまで協議や調整を進めてきており、これまでも御意見をいただいたり、地域の状況を把握したりする中で、住居の環境を害するおそれがないと認められるかどうかという点で、概ね審議の手続を進めていく段階に来たと思っている。今日いただいた意見については、しっかり事業者にお伝えし、公聴会でいただいた意見に関しても事業者において吟味して、反映すべきところは反映させて、最終的には、同意のための審議をいただきたいと考えている。今後、建築審査会での意見と、公聴会における意見を踏まえて調整をさせていただきたい。

委員：本日は事前の手続とされていて結論は変わらないと思っていたのだが、反映の余地があるということなので、先ほどは質問という形だったが、私の意見を申し述べさせていただく。

用途許可の要件は、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ということである。3,000㎡を超える建築物ということだが、本件の建築計画を見ると、やはりボリュームがあり過ぎる。3階建にするというのはボリュームがあり過ぎるのではないか。第1種低層住居専用地域に指定されている南の方から見た時には、北から南に向かって傾斜がついているため、非常にボリュームがあるように見える。この場所で、周りに綺麗な木を植えて、ホテルだということになると、おそらくライトアップをしたくなる。そうすると、第1種住居地域における住居環境を害することになると考えざるを得ない。とりわけ、それが南の方に第1種低層住居専用地域の良好な住居環境があるということを考えれば、明らかに相容れないだろうと感じる。今のままの計画では、私個人としては、反対の意見を述べざるを得ない。以上、私の意見として申し述べさせていただく。

会長：先ほど話があったオペレーションの担保性については、京都市で検討するのか、事業者が検討するのか、次回の審議までにどのように確保するのか整理いただきたい。

処分庁：はい。

委員：資料に記載されている条件を踏まえて許可を検討するということであるため、担保性がどのようになるのかは大きい問題と思う。

処分庁：先ほどの説明とも重なるが、用途許可をするに際して許可条件を付すことがある。その中で担保できるものについては、住居の環境を害するおそれがないと担保することはできる。また、ソフト面の、夜間のライトアップの仕方や参道へのタクシーの駐停車をさせないことについての担保の仕方は、定期的に報告を求めるという方法や、ケースによっては京都市との覚書締結によって確認することもある。内容によってどのような手法で担保するか考えてまいりたい。

会長：そのようなことを取り入れて御説明いただくようお願いする。

(5) 意見聴取

建築基準法第48条第4項ただし書の規定に基づく許可（ホテル：上京区1件）

(ア) 意見聴取の概要

建築基準法第48条第4項ただし書の規定に基づく許可（ホテル：上京区1件）について、処分庁から資料の提示及び説明を受けた。

(イ) 備考：牧委員は、本案件の利害関係人となる可能性があることから議事に加わらない旨申し出があったため、建築審査会の了承を得たうえで退席した。

(ウ) 質疑等

委員：全体の計画や配置図を見ている中で、第一印象では、北側の車寄せが規模の割に少し狭いのではないかと思った。数値で説明をいただいたのは、車寄せに同時に止まるのが2台で待機が2台、そして、この車寄せにはタクシーのみが東向きに来ることになっていて、自家用車は寺町通から上がってきて相国寺が管理する5、60台位の敷地外駐車場に入る、ということであったが、そのように上手くいくのかと思った。道路から1から1.5メートルセットバックされるということだが、一方通行ではなく両側から車が来ることや住宅地へ来られる車があり、本当にこのシミュレーションの台数になるのか、と思った。また、もう少しタクシーが待機するところの余裕があったらよいと思った。

敷地外の相国寺の駐車場は今でも結構台数が停まっていると思うが、全てこのホテルのために借りるのか、何台まで確保するのか。

シミュレーションでは、3泊4日の宿泊を前提としているとの説明であったが、もう少し条件を安全側で見てもいいのではないかと思った。

道路を石畳化して、電線は地中化するのか。

処分庁：電信柱については、敷地側の機器を道路向かい側の電柱に移設する。道路の両側に2本建っていたものが1本に集約されるということである。

委員：15メートル高度地区のところ、12メートルに抑えて、共同住宅と比較した資料で説明をいただいたが、長さが長い建物でもある。日影規制が住居系の地域ということで適用されると思うが、北側が全部住宅なので、日影の検討をどのようにしているか示していただければと思う。

また、防災の関係では、備蓄庫の大きさも知りたい。何をどれぐらい入れて、

何㎡必要か聞きたい。

最後に、雨水貯留槽については、開発の方で当然必要だということか。

処分庁：開発というよりは、自主的に設置されているものである。

車寄せの寸法については、まずは周辺地域の良さを十分に味わっていただいたうえで、公共交通等による来館を全面的に推奨していくことを考えており、車での来館が前提での施設整備でないということがある。そのうえで、車で来館する方もいるので、この車寄せの大きさで、十分オペレーションが可能だということである。

交通ルートを2つに分けてコントロールすることについて、宿泊客への対応は、ローズウッドというホテル事業者が、予約の段階からゲストと綿密にコミュニケーションを取り、宿泊のことや周辺の観光のことなどについてやりとりする事業者であるので、交通ルートに関してもしっかりと周知する。また、タクシーについても、想定ルート以外を通らないよう、タクシーの組合にしっかりと周知する。

宿泊日数については、統計的なデータから3泊4日より短い方も長い方もいることを把握している。このホテルは滞在型の宿泊観光を目指すということで、おしなべて言えば3泊4日程度を想定している。また、宿泊客の交通手段についても同様のホテルの事例などのバックデータを基に計算しているので、車の台数は妥当な数字としてシミュレーションできているものと考えている。

日影図については、当然検討しておられるので、次回にお諮りする段階で、日影図がどのように書かれているかお示しする。

雨水貯留槽については、本件は開発行為でない形で行われるので、そういったものに由来するのではなく、事業者が自主的に環境に配慮して計画しているものである。

防災物資の数量的なことについては、今後、何人分に対応できるかということなどをお示しする。

敷地外駐車場については、全数ではなく20台程度を使用するというので、現に借上げを行っている。

委員：自家用車で来る方は20台の範囲ということか。

処分庁：20台までの範囲となるよう、ホテル運営するということである。

委員：細い道路の安全性が気になる。寺町通には商店街からの人の出入りが結構あり、歩行者もよく歩いている。夕方には大学生が歩いたり、鶴山公園の向こう側に保育園があつて子供を乗せた自転車が走っていたりする。また、出町柳の方から帰宅する人の流れも非常にある。朝の通学時間帯だけではなく、夕方など、人が多い通勤の時間帯について、どこまでしっかり周知できるのか。資料に記載のとおりコントロールができるかが心配である。

処分庁：台数的なシミュレーションとしては、経路ごとの交通量を示した資料のうち、寺町通側と関連する交通量で、ホテル由来の車は、自家用車と搬入車両を合わせて、1時間当たり数台程度である。そのうえで、生活道路ということで、十分に交通安全に配慮して自家用車や搬入車両に通っていただくことになる。車の台数を抑えながら注意を促していくということで、支障のない範疇で計画されていると理解している。

処分庁：補足であるが、寺町通側道路については、我々も当初から、ルート設定にあたって、商店街の出入り、保育所、公園のところも把握しており、事業者はその状況をしっかりと把握するよう伝えている。実際に、事業者もこの辺りを歩いたり調査をしたりなどしたうえで対策を講じている。そして、最終的に加茂街道へどこから出るかということについても、交通状況や信号の有無などの状況を把握したうえで、ルート設定をしていると認識している。

委員：交通について、資料に加茂街道に出るルートが記載されており、E、F、Gの交差点は、いずれも信号がない。Fは上御霊神社に行く車の出入りがあり、Gは坂道発進になるところでもあり、非常に見通しが悪い。慣れた人でないとなかなか走れないのではないかと。計画は計画として、あまり交通安全上よろしくないのではないかと。この場所でこの規模のホテルを立地するならば、公共交通機関での来館を推奨するというのではなくて、自家用車での来館を禁止するというぐらいのスタンスが必要ではないかと。

処分庁：加茂街道へ出るルートについては、先ほども説明したとおり、事業者において検証をしている。また、Gの交差点については、敷地における校舎の解体工事における大型車両が退出するルートとして設定されていたという実績もあり、もちろん、信号がないということで、注意すべきところはあるが、1時間当たり数台程度のホテル関係の自家用車が使用するルートとしては無理ではないと考える。

また、自家用車での来館について、仮にホテルとして駐車場を設けないとか、車での来館を禁止すると、周辺のコインパーキング等に車が流れることが懸念される。先ほど説明したとおり、周辺の魅力を味わっていただいたうえで徒歩や公共交通機関で来館することを前提としながら、車椅子利用関係の車ややむを得ず車で来られる方については、施設側で、一定の車の収容能力は必要と考える。

委員：個人的には賛成しがたいところであるが、それはそれとして、資料に「緑豊かな空間の延伸と地歴の継承」との記載がある。また、別のページにも、「周辺環境に調和する植栽帯の整備と緑量の確保」と書かれている。実際の緑地率はどれくらいになるのか。

相国寺の境内の一部をこの敷地がなしていると考えたときに、この程度で緑が多いというのは、いさかか盛りすぎではないかという気がする。

処分庁：緑地率という形で数字を算定したものはないので、視覚的に把握しやすいように相国寺の緑と合わせて記載している。我々としては、相当程度に緑化がされており、樹木の本数も計画していただいていると受け止めている。

委員：一般的な家屋であれば、この程度でもいいかもしれない。しかし、この規模の、しかも、ホテルが建たないところに建てるのであれば、せめて計画建物イメージの絵図で言うと、このホテルの南側の相国寺並みにもっと緑を多くすべきではないか。

処分庁：敷地の中の空地のうち通路以外のほとんどの部分に高木を植えられている。中庭の屋上緑化も含め、相当の量の緑化が図られていると考えている。

委員：もはや見解の相違かもしれないが、例えば計画建物イメージを見ると、確かに普通の家と比べると緑は多いように感じる。しかし、もっと多くないといけないのではないかと。お寺が中にあると考えたら、お寺の本堂が外から透けて見えるというこ

とはまずないのではないかと。

もう少し建物を後退させて、そこにさらに植樹の方が望ましいのではないかと。
これは私の見解として申し述べておく。

委員：付近にかなり多くの方が住んでおられる箇所だと認識している。資料に近隣住民から寄せられた意見の例が色々書いてあるが、今近隣住民の方が賛成しているのか、反対の意見も多いのか、相国寺さんがどういう見解なのか、その辺のことを聞かせてほしい。

処分庁：相国寺は、最初に周辺のマンション建設に係る経緯のところでも説明したが、マンションが壁のように敷地にそびえ建つような形で建つのではなくて、周辺にも配慮しながら計画されるホテルということについては、理解と言うか、賛成の意を示しておられると聞いている。

周辺の住民の方については、法律的には今後、公聴会という形で意見を聴いていくことになるが、意見の例としては、規模が大きくて大丈夫かとか、ホテルを利用する客の車が通るようになって大丈夫かなど、今回審査会で議論されているようなことの見解もあれば、施設ができてレストランを使いやすいようにしてほしいといったホテル側に期待するような声や雇用に期待するような声もあった。心配の声を挙げられた方に対しては、施設側もハードやソフトの中で、このように対応する、又は直接対応できないけれども、理解をお願いするという形で、丁寧に説明されてきた。

委員：現時点で、明確に反対の意思を表明されている方がいるとか、又は反対運動が始まっているとか、そういうことはあるのか。

処分庁：現時点で、明確に反対の意思を示している方がいることは、把握している。

参考人：事業者の住民協議に立会い等をしていたので、反対の御意見について補足説明させていただく。

第2種中高層住居専用地域でのホテル建設そのものに反対という御意見のもとで、様々な懸念を示されている方が数名程おられ、住民団体を結成されている。

事業者は、全体的な住民対応として、個別説明や全体説明会、ニュースレターを通じた意見照会を繰り返しされており、この団体に対しては、個別的に意見交換会を複数回実施されている。また、文書での質問状もいただいており、それに回答するということが複数回実施されている。団体に対してこのような対応を行っているが、今後の公聴会において、同様の御意見を述べられる可能性はある。

会長：建築審査会としては、これまでから、事前相談という形で各委員の意見を聞いてきたが、懸念事項としては、圧倒的に交通の問題であった。今回も、周辺環境に対する配慮ということで、設計上、色々なことをしていただいているということは理解できたが、問題は計画地の中の話ではなく周辺のインフラの問題である。ホテルが建っていない今の状態でも道路状況は必ずしも良くないし、色々な意味で通りにくい要素があると考えます。

建築計画としての対応には限界があるが、交通のコントロールをその建築計画の中でどこまでできるかということが、課題になっている。

交通量の計算以上に、今日示された懸念について検討するだけの材料があれば提

示していただき、交通上の様々な危惧に対して判断できるように資料を整えていただくことが必要と考える。

それから、最終的に用途が問題になっているが、住民の方の意見の中にもマンションよりはホテルの方がよいという意見もあったし、資料の説明の中にもあった。

マンションがそそり立つよりはホテルの方が良い、という説明があったが、それは設計の仕方の問題であって、それとは別に、用途に属する土地利用のあり方が、住宅だったらよいが、ホテルだったら駄目だということがあるのであれば、これは認めにくいし、そうでないのであれば、ホテルという用途を認めても良いということになる。我々としては、最終的に用途を許可するかどうかということ判断しなければいけない。その比較が、一部、そのような資料はあったが、これだけで判断しようというのは、難しいと思う。

用途に関して、住民の方の意見や行政で考えていること、事業者で考えていることがあれば、それも資料として強化していただければ我々が判断できるようになっていく。

圧倒的に交通の問題が大きな課題だと思うので、建築計画上の情報だけでは限界があり、都市政策上の資料などもあれば探していただければと思う。ここで懸念される交通安全上の問題はホテルに来る車が何台であれば安全で、という話を超えており、そもそも現状がぎりぎりのところで成り立っているところがあって、それをどう乗り越えるかという、建築計画では本来解けない問題をなんとかしなければいけないということがあるのだと思う。今日の資料でもかなりそこに踏み込んで電柱の話など、敷地の外の話を含めて書いていただいていることはよく理解できるが、それを超えて、例えば資料のうち交通対策について記載されているところで起っている事柄が問題となっている。

それから、相国寺がどのように対応されているのか、どこまでコミュニケーションができていいのか分からない。相国寺とこのホテルとの関係について情報が出せるのであれば出していただけるとありがたい。

京都市建築審査会
会長 高田 光雄