

京 都 市 建 築 審 査 会

令 和 4 年 度 第 7 回 会 議 議 事 録

1 日 時

令和4年12月16日（金曜日） 午後1時30分から午後2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、新関三希代委員、湯川二郎委員、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）、大河内英二道路第二係長、高橋諒係員

【傍聴人】

0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6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56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可（京都市養正市営住宅）

(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：西京区1件、上京区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：左京区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6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11月の建築審査会で同意した接道許可（議案番号9006及び議案番号9007）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5年1月20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56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可（京都市養正市営住宅）

(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（京都市養正市営住宅）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

(ウ) 質疑等

委員：敷地面積の49,639㎡は、2ページの86条の認定区域の範囲から道路区域の面積を引いた面積ということか。

処分庁：認定区域内の道路区域の面積を含んだ、2ページで青色の点線で囲まれている内部の全ての面積である。

委員：今回の建築計画は、スターハウスの住棟を除却した敷地に新しく建てるという計画か。

処分庁：そのとおりである。

委員：7ページの図面で1時間ほど日影が生じる黄色の部分では、どのような住宅、どのような人たちがどのように住んでいるのか。

処分庁：戸建て住宅が位置している。

委員：「養正市営住宅団地再生計画」というのはどのようなものか。かいつまんで説明いただきたい。

処分庁：住棟が多数あり、そちらにお住まいであるが、いくつかの住棟を建て替えて、建て替えた住棟に集約して住んでいただいて、空いた敷地については別の方法で活用していくという計画である。

委員：新3号棟の敷地には今まではスターハウスがあったということだが、建物自体はなかったということか。住宅棟があったのか。

処分庁：市営住宅が建っていた。

委員：図面では更地に見えるが取り壊して建替えをするということか。

処分庁：そのとおりである。

委員：住替え用の住棟ということか。

処分庁：新3号棟は新しくお住まいになられる住棟になる。

会長：委員が尋ねているのは、再生計画の全体像と思うので説明をお願いします。

処分庁：全体像を2ページの計画配置図で説明させていただく。今公表されている養正市営住宅の団地再生計画によると、今回の新3号棟とその西側の比較的新しい21棟、それから13棟を更新棟として建替えを計画されている。また、一団地の区域外の東側の51棟と52棟も更新棟として建替えを計画されている。今申し上げた4棟にお住まいの集約をし、残りの住棟については除却して、土地活用について別の方法を検討されるというのが本計画の内容である。

(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：西京区1件、上京区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：西京区1件、上京区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

（西京区 報告第1026号について）

なし

（上京区 報告第1027号について）

委員：1ページに許可取消届と記載されているが、これはどのようなものか。

処分庁：これは、前回令和4年10月の許可に対して、今回、解体工事後の再測定の結果、現地と計画上の敷地が合わないということが判明したので、その許可を取り消して、新たに許可申請をされたというものである。

委員：許可取消届と書かれているが、許可を取り消す行為は京都市が行うものだと思う。そうすると申請者は何を出したことになるのか。

処分庁：既に許可を得た計画については実行しないということで、前回許可を受けた計画の取下げと、新たな許可申請とが同時に提出されている。

委員：取下げのことを取消届と言うのか。

処分庁：特に様式等を定めていないため、そのような記載になっているが、意味合いとしては取下げということになっている。

委員：以前にも同じようなお話があったと記憶しているが、その時には、同じ計画地で既に許可が出ていて、新しく許可を取り直すというときはどのように言っていたか。取り消しをしようと言っていたか、それとも、1つの敷地に2つの許可はないので、新しい計画が出た時点で、前のものは失効すると言っていたのか。その辺りの整理がなされていないのではないか。

処分庁：以前、本件と同じように許可後に敷地面積が減少したため、2度目の許可を報告させていただいた際、敷地が実際と異なっていた等の誤りにより許可を受けた計画が成り立たないようなものは、本来、以前の許可を取消すべきとご指摘をいただいたので、計画が成り立たない場合は、2度目の許可と同時に以前の許可を取消することとしている。

会 長：委員の直接の質問に対しては、一つの敷地に2つの許可が存在するということがあり得るということで良いか。

処分庁：不動産業者があらかじめ許可が取れる道だということを確認するために、我々はダミーの許可と呼んでいるが、一旦許可を受けておいて、お客さんがついたら、改めて別の建築計画で許可の申請がなされる。こういったどちらの許可でも実行できるケースについては2つの許可が存在することとなる。

委 員：建築確認は出さないのか。

処分庁：この場合は、建築確認は当然後の方で出てくる。

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：左京区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：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：なし

京 都 市 建 築 審 査 会
会 長 高 田 光 雄