

京 都 市 建 築 審 査 会

令 和 4 年 度 第 9 回 会 議 議 事 録

1 日 時

令和5年2月17日（金曜日） 午後1時30分から午後5時45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、湯川二郎委員、志澤美保委員

【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）、中川貴夫歴史的建築物保存活用係長、大河内英二道路第二係長、廣瀬陽子係員、山本貴仁係員、七丈将也係員

【参考人】

堂本良宿泊環境整備課長、覚前元英課長補佐（宿泊環境整備係長）、齋藤葵係員（産業観光局観光 MICE 推進室）

【傍聴人】

(1)及び(2)は1名、(3)は9名、(4)は10名、(5)は5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8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（学校（幼稚園）：上京区1件、専用住宅：上京区1件）

(3) 同意案件に関する審議

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）

(4) 同意案件に関する審議

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) 意見聴取

京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例第4条第2項の規定に基づく登録（湯川秀樹旧宅）

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8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12月の建築審査会で同意した日影許可（議案番号4）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3月17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（学校（幼稚園）：上京区1件、専用住宅：上京区1件）

(ア) 審議の概要

建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可（学校（幼稚園）：上京区1件、専用住宅：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、質疑を行った。

(イ) 審議の結果：同意

(ウ) 質疑等

（上京区 報告第9008号）

委員：申請建物は8、9、10ページの図面を見ると、申請建物と遊戯室は廊下で繋がっているような形になっているが、他の図面を見ると独立した建物になっているように見える。この繋ぎの部分はどのようになっているのか。

処分庁：独立した建物になっている。既存の遊戯室の備品を収納する倉庫を増築するため使用形態としては一体となり、その棟と棟の間の床面積も算入しているため着色しているが、実際は60センチほどの屋外空間がある。

委員：要は屋根も何も無いのか。

処分庁：既存棟と増築棟それぞれの屋根の軒先が上下で重なっており、雨がかかりにくいような形になっている。

委員：しっかりとした廊下として建物でつなぐというのはかえって良くないのか。
処分庁：構造的に縁を切るという計画をされているため、別々の建物として配置されているが、構造規定以外については、一体の建物として審査したうえで支障ないかを確認している。

(上京区 報告第9009号)

委員：避難扉の関係であるが、これまでも説明いただいていたかと思うが、普段は施錠されているわけで、通路側からもマンション側からも開けられない。緊急時はどのようにして開けるのか。

処分庁：基本的には、通路側からはサムターンキーで解除されるが、非常時のみの開錠とするため、カバーを設置することを予定している。

委員：逆に言えば、普段からでもカバーを外して回せば開くということか。

処分庁：カバーは破壊するということになる。

委員：そのカバーは簡単に壊せるものなのか。金槌か何かで壊すのか。

処分庁：非常ボタンなどにあるような、「緊急時には破壊して」と表示されているようなものをイメージしていただければと思う。

(3) 同意案件に関する審議

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）

(ア) 審議の概要

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、質疑を行った。

(イ) 報告の結果：継続審議

(ウ) 質疑等

委員：車寄せが溢れて道路に並んでも近隣は大丈夫なのか、ということや、車がはみ出すのではないかと心配があり、南側の駐車場や左右の街路、生活道路に車が来るのではないかと質問をさせていただいていたが、自家用車は一切来ないでくださいということをソフト面で対応し、そのほかマイクロバスを25人乗りに大きくして対応するという説明であった。諮問資料20ページは、そのようにして、自家用車が全部なくなってしまうという計算になっているのか。

処分庁：そのとおりである。

委員：それでも来られる方や高齢者の方のために、東側に予備の駐車場を3台用意しますという説明があった。予備の駐車場はきぬかけの路に面してと書いてあるが、具体的にはどこにあるのか。

処分庁：本編資料の1ページ、右下の用途規制図を見ていただき、予備の駐車場については、場所は申請地の少し東、第1種住居地域の黄色い規制の辺りに駐車区画を確保することを想定しており、そこに3台車を停めることが可能である。

委員：駐車場はきぬかけの路からしかアプローチできないということか。

処分庁：そのとおりである。

委員：20ページの計算式について伺いたい。要するに、今までは自家用車・タクシー

が34台だったのが、それによって24台に減るということか。そして、施設送迎車両については、以前は7人乗りが2台であったが、25人乗りにすることによって12台だったのが6台になる。要するに、自家用車で来ない方はタクシーもしくは送迎車両で来る、仮説的にこれぐらいに考えているのか。

処分庁：自家用車で来なくなった方については、一部はタクシー、一部は増強された送迎車両に乗って来ていただく。また、一部は嵐山経由で嵐電に乗って来ていただくといった方をあわせて、単に自家用車で来ないようにということではなく、多様な交通手段での来館を促すということである。

委員：以前もソフト面の担保の話なども少しお聞きしていて、今回京都市と覚書を結ばれるということだが、これは12条報告か。

処分庁：いえ、12条報告は、その都度、京都市が報告を求めるというアクションがあるが、今回はその12条報告に基づく報告ということではなく、京都市長と事業者との間の約束事、覚書というものであり、定期的に記録し、定期的に報告するという事を最初に約束しようというものである。

委員：では、例えば、覚書に基づいて、状況をチェックし、報告する。

それが、例えばロータリーにはみ出さずに、しっかり外に迷惑が掛からないようにしている状態ではなかった場合には、京都市として指導されるということまでこの覚書に含まれるということか。

処分庁：報告するところが覚書であるが、報告された実績が、許可で想定していたものでない場合については、許可権者として、事業者を指導したりするということである。

委員：分かった。

会長：今の話について、委員は交通の問題について懸念があるということを以前から指摘されていたわけだが、今確認いただいたのは、諮問資料の20ページのところのシミュレーションの結果が、台数が減っているということの妥当性に対する確認だったと思う。それについてはどうか。34台が24台になり、12台が6台になり、という根拠を確認されたということか。

委員：以前にもこのような表で説明があったと思うが、それがどのように台数が変わっているのか。以前の表からどのように対処し、どのように変わったのかというのが分かりにくかった。

会長：説明については承ったということか。

委員：はい。

会長：2つ目の話は覚書に関する確認であったが、今の応答を確認したい。この覚書に書いてある内容、要するにこういう努力をするということをやったということを確認するということか。それとも、委員の言い方だと、結果を確認するという事を聞かれたように思う。溢れ出ていないかどうかと。覚書を根拠に指導を行うということか。だから、それはここに書いてあることをやっているということの確認とそれに対する指導ということか。

処分庁：覚書自体は、記載している内容をしっかり記録し、報告していただくということが覚書の内容になる。報告いただいた内容が、許可の時点でやると言っていた内容

と異なれば、覚書に基づいてというよりは許可した内容と違うということ、そのことをもって指導するということになる。

会 長：分かった、ということでよいか。

委 員：はい。

会 長：では、他に意見はないか。

委 員：今の交通の所で様々な意見書にも出ているが、この手の大きなホテル、富裕層のホテルで実際に自家用車での来館は無理ですというような、これまでに例があり、それを基にシミュレートして大丈夫ということなのか。つまり、送迎といろんな代替手段というのは当然考えなければいけない。そして、先ほど委員から指摘があったページの台数の削減がこの程度になるというのは、おそらくシミュレートして何らかの数値として根拠立てているのかなというのは分かるが、実際に国内でそういった例があり、うまく機能しているものはあるのか。

処分庁：具体的に同じような交通環境のホテルで、駐車場を確保せずに運用しているというところを参照しながらシミュレーションしたというよりは、今回のホテル計画において、客室数があつて、想定される稼働率があり、その稼働率で来る客室の方が、様々な取り組みをするので、それがすべて車で来るようなことはなくてというところで、無理に減らした数ではないかどうかということは我々もチェックしながら、様々な取り組みをされる中でこういった台数を想定されることは妥当であろうというように、この計画としては判断している。ただ、計画時点でのその判断だけということに今はなっているため、覚書の中でそれがしっかり守られているかというのを継続的に見ていく。何か事例と重ね合わせて、ということではない。

委 員：宿泊客やホテルの利用者のほうに何となく主導権がある、そちら頼りになってしまうと、やはりうまく機能しないというのは確かにあるので、どこまでホテル側が規制できるかというか、覚書は確かにあり、その部分でのやり方というのは分かるが、実際の運用の段階になったときに、やはりお客様頼りにならないようにするための先ほどのロータリーの誘導などはおそらく人の配置などでしっかりされると思うが、そこの指導はしっかり行っているのか。

処分庁：現在は覚書の項目だけを挙げているが、周知の仕方についても開業が近づいてくれば、旅館のホームページも作られるだろうし、どのような形で予約申し込みをするかということが具体化してくると考えられるため、その辺りをいかにして、予約申し込みの段階で、このホテルのスタンスとしてはこういうホテルだから、しっかり理解して来ていただけるということを、事業者がどのように取り組むのか、我々も確認させていただきながら開業していただくということを考えている。

会 長：よろしいか。

委 員：はい。

会 長：はい、ほかに。

委 員：今日の追加資料の所で、自家用車のところには、「予約などの問い合わせの際に、自家用車利用での来館に対応していないことをご説明・ご理解いただく」と記載されているので、電話等で問い合わせがあったときには、極力自家用車での来館は控えてくださいということを御説明するという事だと思う。

しかし、今どきはネットで予約するというのがあると思うので、そのようにインターネットで予約するようなお客さんに対しても車を控えてもらうよう注意するという事は、しっかりしていただけるというように理解したらよいのか。

処分庁：その辺りについても、追加資料01ページの自家用車の2つ目のところで、予約する手段が様々で、公式サイトからやオンライン旅行代理店でというのがあるため、それぞれの手段、例えばサイト等によりそのシステムの仕様等は決まっている部分はあるかと思うが、その範疇の中でどうすれば事前にそのようなことをしっかり理解したうえで予約いただけるのかということについて、今後詰めたうえで、我々も確認して運用していきたい。覚書の中にも公式ホームページのアクセスマップや駐車場がないといったことなどの周知状況を入れているため、その辺りを確認してまいりたい。

処分庁：委員がおっしゃった事前の周知の話だが、控えていただくというよりは、自家用車での来館は対応しておりませんということである。追加資料の01ページにもあるように、ハンディキャップのある方や高齢者等の自家用車利用が必要な方以外の利用は行わないということを明言しているため、この状態がしっかり担保されているかどうかということ、完了検査の受検に先立ち、市長の検査を受検し完了の承認を得ることで、まずは開業前に、私どもとしても許可条件を満たしているかどうかということを確認するが、その際に、そのような予約の方法等のソフト面についても、しっかり履行されるかどうかということを確認していきたいと考えている。その後、定期的な報告等があるので、このシミュレーション自身は我々として妥当な数字であるということを確認しているが、その範囲に収まっているかどうかということとその都度確認していきたいと考えている。仮にオーバーしているということがあった場合には、しっかり指導させていただいて、改善を図り、許可の内容がしっかり満たされているということ、常にそういう状態が担保されていることを確認していきたいと考えている。

委員：分かった。

委員：同じくこの交通手段について伺いたい。

タクシー会社や業務センターに御協力いただいて、ルートを伝えて来てもらうということだが、どこまで本当に守ってもらえるか確認できるのかよく分からないのだが、どうか。また、タクシー会社の方々への周知の仕方というのをどのように説明されるのか、イメージができないため、もう少し説明いただきたい。

お客さんがこのホテル名を言ってくれた時に初めてこのルートで通ろうとタクシーの方々考えるのかと思うが、そうするとタクシーの方も困るのかなと思う。周知の仕方やお願いの仕方をどのようにしたらちゃんと守っていただけるような良い形での連携になるのかということのをどう捉えてらっしゃるのかなというのを伺いたい。

処分庁：今確認できているのは、ホテル事業者の方からタクシー業務センターの方に、当ホテルに向かうタクシーについては、このようなルートで来てください、と業務センターに所属している各タクシーの方に周知するようにお願いをしているということである。

会長：御質問はそれで徹底できるのかということかと思う。

処分庁：01ページの追加資料のところにも少し書いているが、京都タクシー業務センターには、京都市内で営業されているタクシーの台数ベースで、約98パーセントの方が登録されている。実際、業務センターから各個人タクシーなどを含めた各タクシー事業者に、文書で通知をしたり、業務センターのホームページを見るとどのような通知を発出しているのかというのが一覧で見れるようになっている。

委員がおっしゃるようにホテルに向かうと明言された方であればすぐ分かるというはあるが、そこまで明言されずに何となくということもあろうかと思う。実際にまだ事業者との調整も途中段階ではあるが、やはりこのエリアが住宅地であり、過去から抜け道として使われているというような地域の方の声もある。そうなる地域の方にもそういった業務センターを通じて、この辺りは特に子供が増えてきているというような状況もあるため、安全に通行していただきたい、或いは、う回していただきたいというような要望をされるのもいいのではないかなということも、地域の方ともお話をしていく必要があると考えている。98パーセントをカバーできるということで、残り2パーセントがあるが、その登録されていない事業者にも個別に当たることも可能ということになる。

加えて、それでもやはり末端まで本当に周知できるかどうかということやはりそれには少し時間が掛かるかと思うので、万が一、違うルートで来られる事が発覚した場合は、ホテルの事業者の方がその都度、運転手に周知をしていくというようなことを取り組むということで考えていただいているということである。

委員：私はこの間、景観であるとか、圧迫感であるとか、そういったことについて質問させていただいていた。この公聴会での意見聴取記録を見ても、景観に関する御質問がいくつかある。これについての御説明をお願いしたいと思っている。

一つ目は、仁和寺の二王門の辺りから見た景観について、尋ねてらっしゃる方がいたと思う。地上10メートルの大きなホテルが建つと、視野が遮られて、さらに二王門前のバス停に建つと、双ヶ岡西の山並みを眺めることができなくなるのではないかという質問が公聴会でされていたようだが、この点についてはどのように考えているか。

処分庁：この計画については、建築基準法に基づく用途許可とともに景観の方で風致地区に入っているため、風致条例に基づく許可が必要である。用途許可に関しては建築審査会でこのように議論いただいているが、風致条例の許可については美観風致審議会という第三者機関の方で審議いただいている。用途許可の判断の上では、住環境に支障を生じるものではないかという観点で見ているため、直接、その点に関するそのポイントからの見え方についての景観的な評価というものを下す立場にないということになる。少し一義的な回答になるが。

あわせて、風致条例、景観の方に基づく手続きの中で、適切な、例えば視点場からの見え方が、景観上支障がないかというのが判断されたうえで、風致条例に基づく許可が行われるものと考えている。

少し間接的な回答になるが、考え方としてはそのようなものである。

委員：法第48条第5項のただし書きの要件としては、住居の環境を害するおそれがないという話かと思う。環境ということの中には、当然景観という話も要素は入って

くる。そのため、それぞれ美観風致とかで検討されているとしても、建築審査会においても当然その点については考慮されなければならない。

その点についてどのように御説明をされるのかということを探っている。答えられないなら答えられないで結構である。私は後で反対するだけの話なので。

処分庁：今日御説明をさせていただいた資料で言うと、周辺からの圧迫感・ボリュームというところでの資料について、説明させていただいたと思う。追加資料の02、03等の話である。周辺への圧迫感や周辺の環境との関係、その中に委員がおっしゃった景観の視点も入ってくるかと思う。建築基準法の方は、そのあたり複合的な要素があるかと考えている。そういった観点で言うと、周辺に対しての圧迫感や見え方、その辺については支障がなかろうということはこの辺の資料をもって説明させていただいたと考えている。加えて、そのような景観政策の観点からも別途審査をしているということである。

委員：その結論に至る理由をお聞きしたい。景観上支障がないものと考えたということだが、ここにあるのは、南側から見た資料の02ページや03ページや04ページである。ところが、二王門の方から見たらどうなるかということに関する追加資料は05ページしかない。

処分庁：追加資料は前回の御指摘に対応して作らせていただいたので、北側の二王門付近からはないが、本編資料の6ページの方に各向きからのパースがあり、例えば本編資料の6ページの右上のアングル2というのが、仁和寺の二王門付近から見た眺めということになっている。評価としては、前回の説明の中でもあったが、建物を適宜分節したり、その三階の壁面を後退したり、寄せ棟屋根で作ったりということで、この地域のつくり出している景観に調和させたような形でのデザインになっているとの一定の見解を持っている。周囲の景観と比べて著しくそれを乱すようなものではないと考えている。

委員：ということは、質問に関しては、バス停に立つと双ヶ岡西の山並みを眺めることができなくなるというのはそのとおりであるということで良いのか。ただ、周辺全体の、状況から見て、これは著しく景観を害するものとは考えないと、こういう理解で良いか。

処分庁：トータルで著しく景観を害さないというよりは、住居の環境を害するおそれがないという点である。

委員：それから同じく景観の関係とかこの圧迫感、ボリューム感の関係で、別の方の質問だろうか、その中で、住宅地から見ると12メートル以上の高さになると。

ただ実際の建物が10メートル程度であったとしても、実際に見える感覚としては12メートル以上になると、これはそびえ立つという計画ではないかと。こういう指摘がある。

或いは、道路からの景観、圧迫感は何も変わらない。これは何となくよく分からないが。要は下から見ると、セットバックしているのは90センチだから、それほど圧迫感は変わらないのではないかと、このような質問があるようだが、これについてはどのような説明になるか。

処分庁：追加資料の04ページを御覧いただきたい。

先ほどおっしゃった、道路から見ると12メートルというところの話については、この資料において、道路の高さと右側の計画敷地の高さを比べたときに、計画敷地の高さの方が、2メートル上がっているため、そこから高さ10メートルのもの、例えば、足せば道路から見ると、12メートルぐらいの高さの位置に建物の最高部が来るということをおっしゃっていて、そのことを含めて、道路から見たら、どのように感じるのかということをお聞きしたい。今回シミュレーションさせていただき、空を覆う角度の話をお聞きしたいが、検討をお聞きしたいということが1点目である。

また、壁面の後退については、90センチ後退することについては、上階を後退することにより、1階から3階まで長大な壁面がずっと続くのではなくて、立体感が出たり、陰影が生じたりすることにより、建物の圧迫感を軽減するものであるという評価をしているため、そのような形で説明させていただいた。

委員：それから今度は、今、景観とかその辺のことをお尋ねしたが、もう一つ質問を拝見していると温泉の井戸の話がある。井戸を掘削するときの工事の話をしている方が何人かおられる。井戸を掘削する時の振動や騒音、特に振動は激しいということをお聞きしている方が2人ぐらいいたと思うが、この点についてはどのように考えているのか。

処分庁：今、委員が指摘されたところは、公聴会の意見で言うと、別紙2のところの通し番号の13番のところになる。ここでおっしゃっている内容というのが、井戸掘削による騒音振動ということである。申請者の考え方として、確かに井戸を掘るということで、騒音や振動というのがないということではもちろんないので、周囲の方々の御理解をいただきながらということにどうしてもなるが、防音と振動の対策として、囲う物やドリルの種類を配慮して、御迷惑かけること自体は間違いないのだが、それを少しでも軽減させようということとされている。

また、温泉掘削自体については、京都府の方でそういった掘削をすることについての許可があるので、審議の上、許可されているということになる。

委員：その上で、事業者におかれては、このように様々な対応をするということを回答いただいたり、今日の追加資料の中で新たにこのような対応をするということが書かれている。そのようなことを担保する方法、事業者が今こうやりますよと言っているような話をどのようにして確実に守っていただくように担保するかということで、今回覚書というものを御提示いただいている。ここの覚書というのは、事業者が一定の事項を記録して報告し、京都市が現場確認を行うというだけになっている。そして、先ほど冒頭であった委員からの質問に対しては、「報告を求めて、現場確認し、内容が違っていたら、指導等を行います。」という話だったが、この覚書で書かれている趣旨というか事項からすると、今おっしゃった指導というのは出てこない。そもそもやはり覚書というのは「私はこうします」と約束していただくものである。やはり覚書の中には記録、報告、現場確認、そしてその後の、違反とは言わないが、適切にできていない部分については、指導をする、或いはその是正をするということは覚書の中にやはり盛り込むべきではないだろうかというのが、1点目である。

もう一つは、この覚書をされるということは本当に珍しいと思うが、ただ、覚書

という形だけであれば、これは用途許可そのものには何の関係もない。用途許可の枠外でこのようなお約束をされたというだけで、違反をしても、別に許可には何の影響もないという話になるので、やはり、この許可条件の中に、覚書を遵守すること、或いはその申請書に記載した内容について確実に履行すること、そのようなものを入れるべきではないかと考えているが、その辺についてはどのように考えているのか。

処分庁：まず、覚書の内容の中に、報告までしたうえで、その報告の内容が許可内容と違っていた場合については、京都市の側から、事業者の側を指導していくということを含めることについては、その方向で覚書をまとめるように進めたいと思っている。

また、2点目の許可条件の話だが、許可条件の根拠を一度御説明したいと思いで、お手元の建築基準法の法令編の方の180ページの建築基準法の第92条の2という条文を御覧いただきたい。その中に、「この法律の規定による許可には、建築物又は建築物の敷地を交通上、安全上、防火上又は衛生上支障がないものとするための条件その他必要な条件を付することができる」というものがあるので、今のその許可条件に付せるかどうかというのは、その他必要な条件の中に、その覚書を結んだり履行したりということが入れられるかどうかということだと思う。報告させたり、指導したりという内容は建築基準法の中身自体にもある行為であるので、許可条件の中にその他必要な条件として、覚書の話を入れることは可能ではないかと考える。

そして、許可条件が本件の場合は1から6までとなっているが、例えば7の項として、許可申請書に記載の内容について、別途市長と覚書を交わし、覚書の内容をしっかりと履行することというような形で、少し文章は整えさせていただきたいが、そのような形で許可条件に入れることは法律上可能かなと考えているので、可能であればその許可条件を付した形に、この議案書になっているという前提で、御審議を継続いただければと思う。

処分庁：少し補足であるが、今日少しお示しさせていただいた覚書については、覚書の案まではお示しさせていただいておらず、概要ということであるが、あくまでも許可内容のソフト対応を担保するためということであるので、先ほど申し上げたように、しっかり目的、そして許可内容を担保するためにこういう報告をするということは明記したいと思っている。許可条件としっかり紐付けることにより、許可条件は法の適合と同様に、許可条件から逸脱するところは違法ということになるので、しっかりその辺りを担保できるようにしたいと考えている。

また、温泉掘削のところでお話があった工事等の問題については、これはこの許可についての審議をしていただいているわけだが、周辺との調和を図るための説明手続きとして、例えば、私どもで所管しているもので言えば中高層条例等がある。その中でも、やはり工事中の問題が色々議論になる場合がある。我々仲立ちをさせていただいて、例えば工事中の不安な点について、様々にルールを作ろうということであれば、工事協定書を工事業者と地域とが結ばれるというケースは多くあるので、そのような例等を参考にしながら、あくまでも工事であるので、周辺の地域の方には多少なりとも影響があるかと思うが、どのような対策をするか、そして日頃何かあったときにはどのような窓口を設けるか、どのような配慮をするかといっ

たことをしっかりと必要に応じて話をしてもらおうというように思っている。

委員：今の委員の話にあった、覚書と許可条件との関係の話だが、許可条件に入れるということになれば、それに違反すると違法ということになるかと思う。許可違反になると。覚書の内容は、そのように許可違反になってしかるべきものもあるが、努力目標のように、こういうふうにやろうという部分が当然あるわけで、すべて許可条件になれば、覚書に書き込めないということになってしまうと思う。したがって、その辺りは許可条件にすべきものと、それ以外に、そこまでではないがやはりこれはやりましょうねというものを分けて考えていただく必要があるのではないかと思う。

会長：今の件に関して、他の委員の方も御質問や御意見がありましたらどうぞ。

委員：今の委員の御指摘はもっともな話であるので、どの範囲までを盛り込むかというのは、処分庁と事業者の間で十分協議をしてくださいとしか言いようがないので、よろしく。要はその事業者が「分かりました、全部守ります」と言っていたければ、それまでの話なので、そこはよく御協議ください。

会長：許可条件と覚書というものを、切り離して考えることが必要かと思う。

私の方からもいくつか質問する。

建築の専門の立場から今まで何度も発言していることだが、まずは前提条件として、上質宿泊施設の候補選定を京都市の方から受けているということだが、ホテルの建設計画について、私の意見というより、一般的な話としてホテルというのは、上質とか格が高いというのは、パブリックスペースの割合が大きいということかと思う。

例えば、今日の説明資料だと、この上質の判断基準としては、客室のプライベートスペースの余裕と付帯施設、それから京都経済への貢献の三つが説明として書かれていて、そのような議論が行われ、この上質の宿泊施設になったのかと思う。建築審査会の立場としては、そう決まりましたということ的前提条件として受け入れるしかないのだが、建築の専門家として発言するならば、この間に建築計画の視点に基づく検討がもっとなされるべきであったと思う。パブリックスペースの割合というのは、かなり基本的な事柄ではないかと思うが、審査会との関係で言うと、規模が3,000平方メートル以上あるので審査会に諮られているわけで、3000平方メートルの2倍弱の規模の、この半分でホテルを計画すると、それなりのパブリックスペースがそれでも必要になるかと思う。それが2倍になったときにどのようなことが起こるかという、前にもこの場で発信していることであるが、敷地面積が広がると、色々な意味で効率的な計画が可能になって、およぎ代が広がる。そのときにパブリックスペースが、例えば半分で計画するよりも倍になると、倍以上になったということだと、私は非常に上質性を追求しているというように建築計画としてはなると思う。

しかし、実際にこのプランを見れば、これは建築の教育を受けた人であればそう言うと思うが、やはり宿泊施設を最大化するという方向にこの規模の拡大がされている。それで、要するに設計のおよぎ代というのは、結局、広がっているはずだが、実際にはプライベートな空間というものが拡大してしまって、パブリックスペース

やセミパブリックスペースの設計上のおよぎ代というのが極めて限定されたものになっていると思う。そのため、建築計画の上質性をより高める余地があったと考えられる中でこの計画が進められたので、その結果として懸念されるのが、先ほど委員が指摘されたように、交通上の問題が起きるのかと思う。パブリックスペースのところで、余裕があると様々な良いことがあるが、逆に余裕がないと、様々なまずいことが起きる。その中で一番深刻なのが交通上の問題だということで、これも他の委員の方からも出てきたと思うが、それに対して、設計上の工夫によって、それを解決するというのではなく、今の覚書の話にもあるように、ソフト面の対応によって、交通をコントロールするという、基本的にはこの考え方がされている。建築を専門とする者からすると、建築設計上の調整の仕方があるわけだが、設計の条件というものが変えられない。そして、意匠的には非常に様々な工夫がされているが、今の規模計画上の基本的な条件が変えられていないので、設計者が非常に苦勞されているのだと思う。パブリックスペースやセミパブリックスペースの計画というのは、およぎ代が全くない状態でずっと推移してきているというように思う。そこはできれば建築として、この問題はもっと解決して欲しかったというように思うが、審査会においては、この周辺の住環境に対して悪い影響を与えるかどうかということと言うと、結局そのようになっていないものに対して、この交通上のインパクトがどのようになるのかということが、私は重要な判断基準であると思う。これに対しても、前回非常に色々な細かい検討が行われてきたということはよく分かるし、シミュレーションの結果が合っているかどうかということまでは、必ずしもここで正確に判断することはできないが、概ねこういう形で問題が減るだろうというようなことは、推測可能な資料が今日は提出されていると思う。それでも担保性がないという委員からの前回までの指摘に対して、覚書と許可条件等の関係での議論があり、こういうことが極めてしっかり行われれば、建築関連の法令が求める最低の基準を満たしているかどうかという判断で言うと、満たしているかもしれないという状況が説明されたと私自身は理解したのだが、建築的なおよぎ代があるにもかかわらず、ハード面で対応するのではなく、ソフト面で物凄いことをやることになる。この覚書にしても、チェックをすとか、行政の方もこれをずっと監視しているという負担がものすごく出てくるということで、必ずしもこのような方向に段々と進むということを歓迎すべきではないと思う。もっと建築的なおよぎ代があるところで、建築による解決をしていただきたかったというのが個人的には思うが、ここでの判断でいうところの今のような、覚書とか或いは許可条件というものが適切かどうかということをお皆さんに判断してもらわざるを得ないというように私個人としては理解した。

それで、今日の審議だが、これは同意案件として出ているので、皆さんの意見を聞いて同意するかどうかということのここを判断するというのが大前提ですが、少し気になるのは、今の許可条件と覚書との関係といったことが今後詰まっていき、今日出ているのはあくまでも案ということになる。この案もおそらく内容が変わり、今の許可条件のところは、今の2人の話を聞いていて分かったが、我々が考えるよりも、法的、制度的に結構難しいことがあるのではないかとこのように思う。その

ことを含めて、我々が今判断できるかどうかということ若干気にしている。

そこで、委員の皆さんの御意見を聞いて、今日ここで最終的に採決することもできるのだが、決めるというのは非常に沢山の資料を今日までに用意いただいているため、判断基準ということから言うと今まで以上に資料は出ているのだが、最後の着地点のところの問題がおそらく最大の課題かなと思う。ここでどのような議論をしたらいいかということについて、委員の皆さんの意見を聞いてから今後の進行をしたいと思います。いかがか。

委員：処分庁にお尋ねするが、この覚書の内容が固まるというのは、どの段階になるのか。

処分庁：許可の後に、契約書のような形で、文言であるとかどの項目をどのように記録し報告いただくかということを決めることになるので、許可後早々速やかに締結できるものでないので、一定少し時間を掛けて案文を詰めていきたいと考えている。その上で先ほど委員がおっしゃった、これができていないと許可の効力に直結するものと、努力目標のようなものをしっかりと分けさせていただいたうえで、案文を確定させていく。一定の時間をいただきたいので、そのことを含めて以前別の件でもあったが、議案書を少し修正するというを前提に、本日審議いただければ大変ありがたいと思う。

委員：私の意見は、今日判断しているのではないかと思っている。例えば、ホームページなど、そのようなものももう少し計画が具体的ににならないとどのようにそこに記載するかとか、そのようなことが中々やはりある程度進まないで確定できない部分があると思うので、それを待っていると随分先になってしまう。だから、許可条件と覚書の住み分けをしっかりとすることで、そのような作業をするという前提で、判断するしかないかなと思う。

委員：私としては少し意見が違う。確かに覚書をどうするかというのはおそらく時間がかかるのだろうなと思う。ただ、許可条件の本文だが、その文言自体も結局今は口頭でしか確認できていないので。その文言だけは確認させていただいてから、正式に当審査会としての結論を出すのが然るべきだろうと思う。そのような意味で1回続行していただくのがよろしいかと私は思う。

会長：他の委員は何かあるか。

委員：ハードについては、今まで色々な資料を見せていただいて、一番私も引っかかっていたのがロータリーのところだったので、それをしっかりソフト面で対応するというを言っておられて、それを行政から担保していくという話なので、私は本日結論を出してもいいのかなと思っている。

先ほど委員がおっしゃったように、確かに、参考事項の許可条件についての文言がもう少し整理されてもいいのかなと思う。

会長：先ほどの委員の質問のとおりの話だが、そのような作業にどれぐらい時間がかかるのか、我々には見えないところがあるので。今の話だと、覚書の文面を完全に整えるという話と、許可条件を定めるというのを分けて考える。許可要件を定めるということがかなり重要な内容になるという判断だが、それはどれぐらい手間や時間のかかる作業になるのか。

処分庁：先ほど、例えばということで案を御紹介させていただいたが、今記載されている6項目の次に、許可申請書に記載の内容について、別途市長と覚書を交わし、覚書に基づく報告を市長に対して履行すること、いわゆる報告をすることということで、この前段として、許可申請書の記載の内容について守るということも含めて、記載の内容について履行するため、覚書を交わし、覚書に基づく報告を履行することとさせていただきます。覚書の内容については、先ほど自家用車の話があったが、先ほど委員からタクシーの話もあった、この辺のいわゆる指定ルート動線をしっかりと守らせるということについての報告の内容についても、さらに履行を確認するための良い報告の手だてがないかということも併せて考えてまいりたいと思う。

したがって、許可条件の7番目のところで、今申し上げたような内容を追加し、今は口頭での説明であるため、また後日その文言をつけたものを御確認いただくということを条件に結論を出していただければということと、覚書については、しっかり許可内容を担保するための、しっかりとした中身について積み上げていき、また御報告もさせていただきたい。少し時間が掛かるというのは確かにそうだと思うので、そのような組み立てでお願いできればと思っている。

委員：最終的には、会長がこうする、とお決めになればと思う。

会長：私自身が、許可条件と覚書が持っている法制上の効力というものを必ずしも全部今理解できるわけではない。それで、2人の先生方に、先ほど議論されたので非常に重要な論点だろうと思うので、これがうまく許可条件の中に書き込めて、技術的にそういうことができる見通しがあるのかどうかということをお二人の専門の方々に御意見をうかがいたいと思っている。

委員：見通しがあるかということ見通しはあるわけで、あとは会長の御判断次第と申し上げたけれども、一応の文言としては、おそらく先ほど処分庁がおっしゃったような内容の文言になってくるのかと思うのだが、ただそれが今口頭で言われたものだけで、「はい、これでいきましょう」と、「あとの詳細は後日」で、果たしてそれでいいのかな、というところを考えると、成案をいただいてから、もう一度最終的に審議をするというのが筋であろうかなという気はする。

ただ、概ねの方向が決まっているからあとの協議でよいと会長がおっしゃるのであれば、それはそれでよしということで、下駄を預けるようだがそう思う。

委員：両方の考え方があるかなと思うのと、慎重にということであればその事業者の方がそれを納得するかどうかという問題もあるので、そういう意味では、慎重に考えて、一応その辺りも事業者と詰めていただいて、次回に、ということでも私は結構である。

委員：どちらの方向の意見もよく分かるが、しっかりフォーマットを揃えるというのは、やはり非常に時間が掛かるので、そうするといつ審議することになるのかと私は思う。したがって、覚書の大体の内容で、これには法的効力があるというところの確認ができればそれでいいと私は思っている。

つまり、覚書というのはやはり位置づけが分かりにくいと思っていたので、先ほどの質疑応答の中で、これが許可申請にすぐ関わってくる法的効力を持つということが確認できれば、いつ審議してもいいのではないかというように思う。

委員：私も2人の意見を聞きながら、すべて精査するというのは非常に難しいのではないかなと思う。他の委員がおっしゃったように仕分けをしていっただけでも、法的なことでは非常にエネルギーが必要ではないかなと思う。本当にこの7番に先ほどの処分庁の言葉が入るようであれば、今回審議してもいいのかなと思う。先ほど委員がおっしゃったように、次回はいつ整理できるのかなと思う。

会長：逆に、次回に判断することを決めることによって促進させるということもあるのかなと思う。もしそうでなかったら、いつ終わるか分からないという不安が残る。

委員：先ほど委員がおっしゃったように、事業者としてどこまで、ソフト面はかなり事業者に覚悟というか色々な整理をさせないといけないと思うので。

委員：2人の先生の話の聞きながら、私も難しい問題だなというのを少しずつ自分でも理解しながらお伺いしていたのだが、私としては丁寧にといいのかな、次回に送ってもいいのかなと少し思っており、やはりその事業者とのすり合わせのこともあるし、確実にその言葉がしっかり入っているということを精査しながら進むのも大切であり、一度できたものを変えるという方が、本来は難しいので、その一番大事なものを作るころは丁寧に進んでもいいのかなということは思った。

会長：処分庁として、来月の審査会までに今のような骨格部分を固めるということ、色々な問題が出てくるかもしれないが、基本的には作業することはできると考えていいのかな。

処分庁：許可条件の文言を整理するという作業であれば可能である。

会長：文言とももちろん内容を精査していただいて。

処分庁：覚書の方ではなくて、許可条件の文言をしっかりと整理して許可条件としてふさわしいものになるようにする。

会長：覚書は先ほど委員が言われたように、その事業の進捗状況の中で、見ながらでないと決められないようなことというのは出てくる可能性はあると思う。逆に言うとそのようなことを今まで時間軸でこれを見るということをしていなかった可能性がある。これとこれについては今決められるけど、これとこれについてはこのことが終わった段階で判断する。そういうことが、時間軸で見ることができると思う。

それでは、作業的には非常に難しい作業をお願いすることになるが、処分庁の方でもう一度今のような議論を再検討いただき、我々の方でもう少しきちんとした判断ができる資料を次回に用意いただくということで、非常に申し訳ないが、今日の審議としては、次回に持ち越しということできさせていただいて良いか。

委員：処分庁で作業していただく内容だが、許可条件について、7項をしっかりと文言化していただく、成文化していただくということと、覚書も今日は記録、報告、確認しかなかったが、先ほどの協議の中で是正とか指導とか、そのような話を盛り込むということだったので、そういったものを骨子として覚書の基本的なところだけその作業はしていただきたい。あと細かいところ、要はその細かい何をこの後詰めるのかという大まかな仕分け、それも少し検討いただければ、次回しっかりと審議できるのかなと思うのでお願いする。

処分庁：ありがとうございます。今委員におっしゃっていただいた内容について、また委員の先生方にも少し御助言を賜って、今日御議論いただいたことを確実に文言化で

きるように、次回の審査会までに整理をさせていただき、今日の議案書の中にある許可条件、この点についてはもちろん7番目の成文をしっかりと次回お示しさせていただき、今日の議論が確実に、その後履行できるようなことをお示しさせていただきたいと思うので、次回、その御確認をしていただければと思っています。

会 長：ありがとうございます。ではそういうことで、次回にもう一度審議をいただくようにお願いできるか。

委 員：(異議なし)

(4) 同意案件に関する審議

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) 審議の概要

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、質疑を行った。

(イ) 備考：牧委員は、本日は欠席であるが、本案件の利害関係人となるため、建築基準法第82条(委員の除斥)の規定に基づき、議事に加わられないこととし、新関委員は、本件の利害関係人には当たらないと考えられるが、審議を回避したい旨の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) 審議の結果：継続審議

(エ) 質疑等

委 員：北側の道路は、平日の通学時間帯は通行禁止ということか。タクシーで送る時間だと思いが、烏丸通で乗り降りすることになるのか。

処分庁：そのとおりである。午前8時から午前9時までは、通行禁止になっているので烏丸通まで出て乗り降りいただくことになる。

委 員：自家用車も、朝の通学時間帯は、東側の自家用車を停めるところも通行できないのか。

処分庁：東側は通行規制ではなく、隣接駐車場からの出入りをホテルとして、午前7時から午前9時の間には行わないという措置をとることで、ホテル由来の自家用車の登校登園の方への安全対策として配慮されるものである。

委 員：理解した。日影図を見ると、以前はかなり北側ぎりぎりに学校施設が建っていたが、今回の計画は道路内のみに日影が収まっていて、ずっと良くなっていると感じた。

防災倉庫について、帰宅困難者877名は、同志社大学の学生を想定したものか。

処分庁：帰宅困難者の人数は、ホテルとして計画される面積から割り出すと、その人数に対応できるということである。

委 員：公聴会での意見を見ると、交通上の問題への指摘が非常に多い。

先ほどの説明で、朝の時間帯は車の通行がそもそもできない等の話があったが、上質のホテルを謳う以上、仁和寺門前のホテルと同様に、原則マイカーでの利用は禁止するとしてはどうか。追加の資料の中で、マイカー利用の禁止をしてしまうとかえって難しいというような話があったがいかがか。

処分庁：スタンスとしては、公共交通機関プラス徒歩で来館することを案内するので、目

指すところについては委員の指摘のとおりである。ただ、資料でも説明したとおり、公共交通機関等で来館せずに自家用車で来られた方のコントロールというのが、もはやホテルではできず、そういった方々が生活道路に迷い込むということがないよう、駐車場を確保しておく計画である。基本的な考え方が自家用車で来ることを勧めるということではないので、委員の考え方に沿った計画なのではないかと考えている。

委員：そうであれば、なおさら、原則マイカー利用は禁止であるということをしかり謳っておくことが重要ではないか。仁和寺前ホテルと同じで、それでも高齢の方とか障害のある方等は車を使わざるを得ないという話になると思うが、近隣に自社の駐車場をお持ちなので、これは非常にいいことだと私は思っている。やはり原則はこうであるとしかり謳っていただくことが最低限必要ではないか。その点は検討してほしい。

処分庁：今の点については前回も意見として聞いており、事業者ともしかり話をした。ただし、自家用車で来館をしないということまではできないというのが、事業者の考え方である。実質上、ここは御遠慮いただくという意味で、自家用車を利用する場合については、遠隔の駐車場を利用いただくという誘導をするということで、あくまでも隣接するところの駐車場があるという案内はしないということは確認している。基本は、高齢の方とか、どうしても介助が必要な場合について利用いただくようなことに極力していくということである。この点は、確かに先ほどの審議とはスタンスが違うところがあるが、実質的にしかりと自家用車の利用は抑制していきたいというスタンスで聞いている。

委員：比較するわけではないが、仁和寺前のホテルも、基本はそんなことを言いたくないのに、マイカー利用を禁止されているわけであるから、このホテルでできないはずはない。逆に言うと、これだけ近隣の方が交通上の問題を懸念しているのに、マイカーの利用を禁止しますと言わないのであれば、私としては、この計画はおかしいのではないかとわざるを得なくなってくるということで理解してほしい。

委員：このかなり広い土地を何に使うか、つまり用途について、本件のホテルと共同住宅を比較されているが、ホテルと共同住宅以外の選択肢がない又は現実的に難しいという説明があった。この点についてももう少し説明してほしい。

処分庁：事業者が、この立地、敷地形状において、どういった土地利用企画があるかという検討をされた場合、実質上、この2つの用途であれば事業採算が取れるということで、浮上していると理解している。

委員：事業者が購入しているということを前提にすると、それはそうなのであろう。仮定の話になるが、そういう前提を除外した時に、例えば公共的なものに使うとか、宅地として分譲するとか、そのような選択肢があり得たのかどうかということについても説明してほしい。

処分庁：戸建て住宅ということで宅地で分譲する場合も、想定としては検討されたが、実際に法律に合う形でそれを行った場合、おそらく一戸当たりの金額が非常に高額となり、現実的ではないと事業者において判断したと聞いている。

処分庁：公共的な利用をするという点については、従前は学校施設であったが、実際にど

ういう経緯で土地建物が売買されてきたかという経過によるものであり、公共が買収に入るとか、そういう話としては、浮上しているものではなかった。現所有者における土地利用の検討がそういう状況であると理解していただきたい。

委員：交通の話について、前回は質問したことで、リストの4番のところになるが、朝の時間の対応については記載があるが、夕方の時間の対応は何かあるのか。夕方の時間は、何も対策をしないのか、それとも全体的に減らすということで対応できるという意味で何も書かれていないのか。住民の方々の意見の中でも、朝だけではなく夕方も通行対策をしてほしいという要望があるので、そのあたりを説明してほしい。

処分庁：通学の時間帯は、一定時間が特定できることもあり、通行規制などをすると説明させていただいた。一方、下校の時間帯はばらつきがあり、時間帯を特定して対策することが難しいところもあり、総合的な取組にはなる。前提として、交通量がどのぐらいの台数かというところであるが、資料36ページの1番右下のところの、東側道路でかつ台数の多い結婚式ありという状況を見ると、タクシーはこちら側に来ないので、ホテル由来の車は赤色で示す自家用車と関連業者のものであり、1時間当たり数台程度が通ることになる。さらに、この数台がより安全に通っていただくということが大事であるので、時間帯で通行抑制はできないが、ゲストの方とのコミュニケーションの中でホテルの立地の特性をしっかりと説明していただき、運転の仕方等についても、十分周知を図っていく。さらに、ホテルの客とそれ以外の方の安全対策も含め、車が時速30キロ制限をなかなか守らずに、それを超えて走行するというような声もあったため、この寺町通のところについても、速度表示、路面表示であるとか、標識の更新や追加等を行うことによって、ホテル関係の通行の方の安全性向上を図り、その他の目的で寺町通を走る方の安全性の向上も図っていくということで下校時間帯も含めた通学路の交通安全の対策として考えている。

処分庁：前回、委員から指摘があった寺町通のところ、特に今出川通から北に上がったところの一方通行の辺りで、出町商店街との関係で車両が止まっているということがあると聞いている。現地を通ることもあるので、状況は把握しており、事業者にも伝えている。対策をしっかりと講じてほしい旨も事業者にも伝えている。

その部分については、歩道はあるが、北側から自転車で南下してくるというケースが非常に多いということも把握している。そういう意味では、北側への一方通行であるが、自転車が対側から来るため、そこについても注意喚起を促すということを含めて、時間帯によりどういう風な道路環境にあるのかということについて、事前情報として、ゲストの方とコミュニケーションを取る中で、しっかりと伝えるということを事業者に対してお願いしていく。

委員：今の質問と関連するが、資料の36ページについて、交通量はそれほど多くないと説明があった。しかし、公聴会での質問を見ると、交通量の調査日が2月の13日、15日であり、コロナの緊急事態宣言下のもので、非常に小さい数字である。それをベースにして1.16倍の補正で果たして足りるのかという指摘もある。私として、マイカーは原則利用禁止にすべきであると申し述べたが、原則禁止にしたところで、マイカーの利用は避けられないとのことであった。この交通量の調査の

特に夕方の規制について、資料が乏しい中での計画であるので、実際の運用の中で見込みとは違うことも当然あり得る。交通のあり方については、京都市と事業者との間で協議をしてほしい。その意味でこの覚書の中身で、記録と報告と現場確認だけになっているが、ここにやはり是正や指導ということを謳っていただいたうえで、かつ覚書の順守を含めて許可条件にさせていただくという形で、交通の安全に対するチェックを開業後もしっかりと行っていただく必要があると考えるが、いかがか。

処分庁：覚書きの内容の中に、本市からの指導という内容を含めることについては、そのような形で覚書をまとめるように調整したい。許可条件の記載の仕方についても、先ほどの案件と同様、案文を調整し、項を加えたいと考える。

委員：審議自体の関係で言うと、いまの処分庁の回答はどのように理解したらよいか。もう1回審議することを前提にして、作業をしていただくということか。

処分庁：本日、特定行政庁として、許可の要件を満たしていると判断して、同意の審議をお願いしているところであるので、審議いただけたらと考える。

許可条件と覚書の話については、中身は少し違うところがあるが、組み立てに関しては同じであるので、同様に取扱いしていただければ、先ほどと同じように許可条件の文言については、多分2つの案件で違いが出てこないかと思われるので、それを次回までに整理をさせていただき、先生方に助言もいただき、次回にその確認をしてもらいたいと考える。

委員：そこを検討いただけるのであれば、マイカーの利用禁止とは書かなくても結構なので、少なくともこの資料の中で、原則マイカーでの利用は行わないように、事前に予約確認時に指導する等の内容を入れ込んでほしい。

処分庁：資料の中にその内容については記載があり、32ページの発生交通量を抑制するというところの左上のその前提の中に書いており、車ではなくて、歩いて来館を前提とするということで、すでに盛り込んでいるところである。

処分庁：委員指摘の内容について、予約の段階で色々働きかけが必要という点は、そのような形で事業者と調整する。

会長：今のことも含めて、許可要件に組み込むかどうかということに対して、調整が多分必要で、委員指摘の内容もその中に加えて検討するように。

私自身の意見としては、この案件に関しては、何も建たなくても、この周辺の交通は非常に脆弱で、色々な問題があり、ここにおられる多くの方がそのように感じておられる場所だろうと考える。要するに、計画の中身によってどうかということもあるが、計画がどのようになって、今の条件が良くなるという方向ではなくて、何らかの形で悪くなっていく、そういうことが前提であろう。

それをどこまで許容範囲とするかということ、それをどういう方法でコントロールできるのかという、先ほどの案件と同じような、交通の問題が最大の課題だというように私も思う。それから、その手段について、いろんな検討をしていただいて、シミュレーションも含めて、前回までの資料に加えて新たな資料も出していると思うが、建築計画の問題として考えれば非常に厳しい条件であり、何を建てるにしても、用途許可を考える以前に建築計画自体が厳しい条件の中にあることは認識しておかなければならないと考える。

逆に、地域のまちづくりという視点から言えば、相国寺の境内との関係が非常にあり、例えば、相国寺の中のどこかに駐車場が設けられるとか、境内の中をうまくホテルの関係の車も通れるようになるとか、そういうことがあれば、交通の問題の緩和に繋がる要件になる。

それから地域周辺の人から見ても、総合的に、本件の土地利用と、この地域の環境の改善を図れる可能性もあるので、このような建築計画の機会になんらかの形で環境改善に向けた検討ができないものかと考えていた。今までの説明だと、そういう方向性は、ほとんど可能性がないと理解している。あるいはそういう取組自体が今後もうできないのか。この点について確認しておきたい。要するに相国寺と事業者が連携して、この計画をいい方向に持っていくというのか、あるいは地域の住民の方の意見を聞いて、全体としてまちづくりの視点でもう少し改善されていく可能性がないかという点について、意見を伺いたい。

処分庁：相国寺の中の駐車場利用や通過交通や行き来するという話については、公聴会で多数そのような意見が出されたことを踏まえ、改めて事業者と相国寺との間で話した結果、先ほど説明した見解を改めて受けているということであり、今後できるようになるということは考えにくい。

処分庁：基本的なスタンスとして、今回の計画に相国寺が理解を示し、協力していく方向であるということについては、既に説明したとおりである。

ただし、境内を車で通過することは、やはり難しいということであった。

一部確保されている駐車場も、相国寺の境内に隣接して入れる、美術館の隣の駐車場を活用されるということでもあり、そういう連携のもとに検討しているところもある。今後のまちづくりという視点で言えば、まさに上質宿泊施設の候補選定の段階で、様々な地域との調和という点が、これからスタートということではあるが、どんどん連携等が深まっていくということになると考える。そういうところも期待されているので、引き続き、より良い地域に貢献するような施設になるよう、働きかけてもいくことを考えている。

現段階では、今、ここでお示しした内容である。

会 長：計画上、そういう取組に関する検討は既にして、検討の結果、うまくいかないということがもう分かっているという前提で、審議をせざるを得ない状況であるということか。

処分庁：境内地を車で通過してホテルへ来館することについては、なかなか難しいということである。

会 長：手続き上の話としては、先ほどの案件と同じように覚書と許可条件の要件を再検討して、次回示してもらおうということによいか。

処分庁：それでよい。

委 員：会長に伺いたい。建築の専門として、仁和寺前ホテルと相国寺北側ホテルとを比較して、建築設計上の違いはどのようなものであるか教えてほしい。

会 長：要するに、設計者のおよぎ代がどこにあるかということと、特に交通問題との関係ということになる。今回の相国寺の問題に関しては、もちろん規模が大きければ大きいほど負荷が増えるから、その意味では交通の負荷は増える。

それを減らしても、基本的に道路のキャパシティの方がネックになっている。そういう地域だということに思う。なので、設計の変更によって問題が解決するかというと、そういう問題構造にはなっていない。

仁和寺門前ホテルは、先ほど言ったような、パブリックスペースを広く取るという、そういう選択肢は、設計上できる。パブリックスペースを敷地内にとることによって外へ出ている車を中に入れることが、物理的に可能になる。

一方、本件でそのような計画をすることにはあまり意味がない。むしろ、敷地周辺のインフラの脆弱性が、この相国寺北側ホテルの場合は問題になっていて、それを解決しようと思ったら、町単位のまちづくりとして、要するにこの敷地以外のところを含めて、交通の問題を改善する方法を考えるしかないと思う。そういうことを土地の利用から考えた時に、そういうことができるのは、相国寺の土地しか考えにくいということが客観的にはある。そこが、このホテルのために駐車場を作るとかいう話ではなく、この地域全体の、環境の改善のためにそういう取組ができる、あるいは、そういうまちづくりの活動と、このホテルの計画がうまくどこかで、すり合わせることができるのであれば、その方向で進めていただくのが一番いい。技術的にいうと、私はそういう方向しか、交通問題を良くする方法はないと考える。何を建てても、負荷を高める方向になるので、今よりも何も建てないよりは、当然、負荷が増える。だから、交通の問題は、いい方向に行くというにはならないわけで、それをやはりいい方向に行く可能性を、地域として考えていくような検討が、本件のようなプロジェクトがある機会に、議論をしていただければ、ありがたい。私としては、そのように考える。

委員：今の会長の指摘を踏まえると、本当であれば、相国寺に地域貢献の一環として、そういった対策を考えてほしいところである。しかし、そうしたことを事業計画の中に盛り込むのが難しいようなので、それであれば、建築審査会として、これは次回での議論になるが、付言として、相国寺と事業者、さらには京都市も入って、そういった方向での協議を引き続き、続けることを、審査会として求めるということを謳ってもいいのではないか。

合わせて、直接この用途許可とは関係ないが、工事期間中の車両の通行について、交通安全の問題として指摘し、懸念している声があったので、そこについて十分配慮するようにということを建築審査会として、申し入れておきたいと思うので、また次回に協議いただければと思う。

会長：御意見があったということで、検討いただいて、今の段階ではまだ同意不同意の判断をしていないので、次回そういうことも含めて、最終的に審議をしたいと考える。次回は、多分来月になると思うが、先ほど決めていただいた審査会の期日までに修正のうえ、再度提出をしてほしい。

処分庁：先ほどの案件の場合、許可条件を明確に文言化するということと、それがどのように覚書と繋がっているかという点を説明させていただいた。この点については、整理できるであろうという見通しのうえで、技術的にお示しをさせていただき、確認をいただくということで、理解している。この案件についても、そのような理解をしていいのであれば、次回、我々は同意の審議をいただいて、同意をいただく立場

であるが、同様に案をお示しし、確認をいただくということでよいのかどうか確認したい。

会 長：要するに、先ほどの案件と同じ扱いかどうかということで、同じ扱いとすることについて同意いただければと思うが、よろしいか。

委 員：(異議なし)

会 長：では同じ扱いとする。

(5) 意見聴取

京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例第4条第2項の規定に基づく登録（湯川秀樹旧宅）

(7) 意見聴取の概要

京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例第4条第2項の規定に基づく登録（湯川秀樹旧宅）について、処分庁から資料の提示及び説明を受けた。

(1) 質疑等

委 員：湯川秀樹先生の旧宅は、周りから見ていてかなり老朽化していたので、こういう形で保存活用されていくのは、非常にいいことだと思う。先月、建築基準法上の用途について質問した際、いろいろお答えがあったが、最終的に大学ということになるのか。

処分庁：今のところ、大学の迎賓施設というような形で整理しようと考えている。しかし、建築基準法の適用除外制度を活用するので、建築基準法上の1つの用途に形式的に合わせるということではなくて、使い方を踏まえて、安全措置や周辺への配慮などチェックしていく形で、今進めている。用途としては、前回、住宅という話もあったが、今日お話しした三つの使い方を踏まえると、いわゆる迎賓施設的な使い方というような形になろうかと考えている。

処分庁：宿泊を伴うが、対価を取って営業するというわけではないため、旅館・ホテルという用途ではないと理解している。

また、大学関係者が意見交換やワークショップで利用するという意味で言うと、大学の施設と見てもよいかと考えている。総長別邸という形での使用も想定されているようではあるが、建築基準法を適用除外しているので、どの用途でどういう適及がかかるかというところを厳密に判断するというよりは、実際の使い方を見て、どう安全対策を取るかというアプローチで資料を作成している。

委 員：適用除外される法令は、建築基準法だけか。消防法も適用除外されるのか。

処分庁：建築基準法だけである。

委 員：維持管理計画で5年に1回報告とあるが、少し違うような気がするが、消防法上の規制はここに書かなくてもよいという理解でいいのか。

処分庁：消防法上は、その他の建築物という取扱いになり、この規模では消火器の設置が必要になるが、消火器は既に措置済みである。併せて、連動型ではない住警器でも対応可能である。条例手続上、消防の意見照会も規定されているので、別途、消防局と調整しながら、必要な設備を入れていく。

委 員：増築部分も含めた一体として指定するのか。

現状の建物を見ると、南東にある書庫や北西の土蔵は独立した付属建物だと思うが、そういった付属建物を含めた指定ということになるのか。そうすると、南東の書庫は取り壊すようであるので、これは指定しないことになるのかとも思うが、そこはどうなるのか。

処分庁：資料の5ページは、左側が既存の平面図で、右側が計画の平面図であるが、委員指摘の書庫1と書かれた部分は元々別で独立して建っていたが、今回の整備では屋根が繋がりに、建築基準法上は一棟となる。

今回、保存建築物として登録する範囲というのは、建築基準法上の一棟の範囲となるので、土蔵と、離れているように見えるが屋根は繋がっている書庫も含めた建物を保存建築物として登録する。

また、敷地の中には、別途、緑色の線で囲まれた表門と中門があるが、これは別棟の建物であり、こちらは今回、保存建築物には登録しない。

処分庁：条例上、この一体のものを保存建築物として登録とすると、新築のところには違和感があるかと思う。

ただ、建築基準法を適用除外するに当たり、現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物を保存建築物としており、今回、保存活用計画でそのあたりを位置付けていくこととなるが、新築部分も含めて、避難や安全性の確保を講じていく、構造についても、新築部分で保存部分を持たせていくという部分もあるので、条例上、一体の保存建築物として捉えたい。

委員：建築基準法の適用を外すということは、建築確認はいらなくなるのか。

処分庁：建築確認は必要なくなる。建築確認と同様の手続を条例の中で審査し、中間検査や完了検査という規定も、法に基づいてではなく条例に基づいて行う。

委員：そうすると、現在、不動産登記上の種目は住居となっていると思うが、改築後はどうなるのか。登記はするのか。

処分庁：現状、種目は居宅となっている。種目は変わっていないが、既に所有権は移転している。

処分庁：登記上の種目と、建築基準法上の用途は必ずしも連動するわけではない。

処分庁：登記の種目については、今後、確認したい。

委員：2階の台所は、お茶入れのためだけの場所なのか。

処分庁：打合せの時などのお茶入れについては、基本的に1階の蔵の部分を利用する。2階については、宿泊時の利用や、場合によっては居住ということも含めて考えられているが、まだ未定の部分もある。

処分庁：これまでの協議をしてきた経過の中で、前回、住宅という用途の話を少しさせていただいた。当初は住宅として活用しながら、大学施設として使うという計画もあった。その変遷の中で、当初の計画のまま、建物の平面計画が残っている状況である。台所の施設を全て備えるかは、今、まさに検討されているところである。ただ、このように区画をして、耐力壁をしっかりと設けないと、既存部分を持たせることができないということになるため、大幅に建物の計画が変わるということはないと聞いている。

処分庁：資料で言うと、11ページの利用計画2のところでは、大学がお招きになった

方々をお泊めになる際に、同時に大学関係者も2階に泊まるような場合があるということである。そのような時に、この浴室を使ったり、台所を使ったりというのは考えられる使い方である。

会 長：今回の案件の経緯として、一旦、この建物を除却するという事になっていた計画を、再度、残せるところがないかという検討の結果、今のような計画が出てきたという説明があったが、現状の調査というものは行われているのか。

それから、元々どうだったかという議論がいくつか出てきたが、復原設計は行われたのか。

処分庁：書齋兼応接間は、創建当時、塗り壁だったようであるが、湯川博士時代に布のクロスに改修されている。今回の整備は、基点は湯川博士時代、昭和50年頃に戻すということで、その辺りは、既存調査の中で調べられている。

会 長：ここでいう保存というのは何を保存するのか。その技術的な対象というのは、明確に特定されているのか。少なくとも図面としてあると理解してよいのか。

処分庁：彩る制度で価値がある部分として捉えられているのは、この湯川博士のモノの価値というよりは、どちらかという、その空間構成であったりする。

会 長：それはわかるが、それを復原したものの中で選択している。この部分は物理的に残すけど、あとは除却するという判断を最終的にしているわけである。その判断自体が、湯川秀樹旧宅を保存するという趣旨に合致しているかどうか。

何を残すべきかという議論も含め、その復原設計をやったうえで判断しないといけないのではないかと考えるが、そういうことが行われたと考えてよいのか。

処分庁：湯川先生がお住まいになられた以前から建物は存在していて、調査の範囲で建築や内装等の変更の変遷があり、その変遷があったうち、どこが湯川先生のゆかりがあるもので、それを選んだという考察はできる限り説明する。

会 長：調査や復原設計など、基礎的なことをきちんとやったうえで、この話を進めてほしい。

2つ目に、先ほどから議論になっている保存部分と増築部分との関係であるが、できれば技術的に分離して、審査会では保存部分について議論することが望ましいと考えるが、構造的な問題や今までの経緯など、様々な事情から一体的な整理にならざるを得ない。

事情は大体説明はいただいたと思うが、100パーセント納得はできるかということそうではない。つまり、構造補強した既存部分を独立させて、そこに増築部分を増築するということは、技術的には可能ではないかと思う。可能だとしても、一体的にした方がいいメリットももちろんあると思うが、この条例の適用ということを考えると、一体的になるとすごく曖昧なことになるので、今まで経験した、この条例の適用との関係からいうと、今回のように完全に1つの建物になってしまうということは、将来的にも色々と判断が難しくなる気がしている。

そこで、一体的整備の必然性と、あえて言うと、どういう風に技術的に分離できるかという検討を、もう少しきちんと資料として残していただけるとありがたい。

これも大きな問題で用途の話であるが、増築部分も含めて住宅になるように設計されていると思う。2階の台所や浴室などは、総長が泊まるということだが、その

ためにそういったものが必要なのかという議論も踏まえると、あまりリアリティがない。説明いただいたとおり、用途が住宅であると言えない建物であり、記念館的な意味合いが高いと認識できると思うので、もう一度、用途上の整理をしていただいて、増築部分についてはもう少し合理的な設計にした方がいいのではないかと。

ただ、保存建築物として適当かどうかの議論はそこの話ではないし、その点については、特に議論はなかったと考える。

それから、要望書は全部つぶしてしまうということに対する要望なのか、一体的な保存に対する要望なのか、どのように理解すればよいのか。

処分庁：今日、私も同席して要望書を受けた。現段階で設計の中身を御存じではないという中で、「湯川先生旧宅と庭の良さができるだけ残されるように」と要望書に書かれているので、そのような要望であると理解している。

会 長：今のようなことを確認できるようにして、進めていただきたい。

保存活用計画の中身について、大学の管理がうまくいくのか。例えば、京都大学の施設で清風荘があるが、用途は大学施設になっているのではないかと思う。それも調べていただきたいが、例えば清風荘と比べて、何が一緒に何が違うのかとかいうようなことは、具体的に分かりにくい。

それから、清風荘と比べると周辺環境が随分違うので、住宅との関係や、その利用を考えた時に住宅に対する配慮があるかなど考えて欲しい。やり方によっては、非常に観光ポテンシャルが高い施設になると思うが、そのことに対する問題や対応など、清風荘では経験していないことが起こりうる気がするため、どのように利用計画に反映されるのかが心配である。

京都大学の施設管理の在り方について、今までのやり方を準用すればいいということではないと思うので、特別に配慮しなければいけないことがどういうことなのかを整理していただいて、それに対する対応策をとっていただきたい。

そういうことを前提にして、積極的にこの施設を保存するということに対してはもちろん反対ではないが、懸念されることはいくつかあるように思う。

今の段階でわかっていることがあったら教えていただきたい。

処分庁：清風荘については、重要文化財になっており、また、昭和19年に京都大学に引き渡されていて、おそらく確認申請等もないため、用途上の整理がされていないのかもしれない。ただ、実態上の使い方は、賓客対応、教職員の教育、研究、会議の場と聞いている。

会 長：似たような利用になると思う。大学にたくさん寄付をしていただいた方は、総長と一緒に清風荘を利用するということもあるので、この湯川記念館もそういう使われ方も想定できる。運用は色々と考えられるが、社会的に注目される施設であり、京都大学に関係のない方も見たいなどのニーズは随分あると思うので、そういうことに対する対応をどうされるのかなど、少し心配している。周辺への影響が非常に大きくなると、これもまずいと思う。

処分庁：本日は、条例に基づく意見聴取ということで、いただいた意見については、咀嚼したうえで反映できるものは保存活用計画に反映し、条例上の登録に進ませていただきたい。

次回、適用除外の同意の審議をいただく時に、今日いただいた意見について、このようにさせていただいていますと、説明をしっかりとさせていただくということで、了解いただけるのであれば、そういう方向に進ませていただきたい。よろしいか。

委員：今の現状で、保存建築物として登録するということか。

処分庁：現状と改修後の計画も含めて、保存活用計画を登録することになる。新たな整備計画が妥当かも含めてである。

会長：適用除外してよいかどうかについては、もう一度審議いただくことになる。よろしいか。

委員：(異議なし)

会長：それでは、引き続き検討いただくということで。

京都市建築審査会
会長 高田 光雄