

京 都 市 建 築 審 査 会

令 和 4 年 度 第 1 0 回 会 議 議 事 録

1 日 時

令和5年3月17日（金曜日） 午後1時30分から午後3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、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、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）、田中益子係員、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、高橋諒係員、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6名、(4)は9名、(5)は6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9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（専用住宅：山科区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) 同意案件に関する審議

建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定（湯川秀樹旧宅）

(6) 令和4年度第1号審査請求事件に関する報告等

5 公開・非公開の別

議事事項のうち(1)から(5)までを公開、(6)を非公開

6 審議結果

(1) 議事録の承認等について

ア 令和4年度第9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5年2月の建築審査会で同意した接道許可（議案番号9008及び9009）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4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、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（専用住宅：山科区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：山科区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

（山科区 議案第9010号）

会 長：この階段も維持管理は土木事務所が行うということか。

処分庁：申請者の方で管理することになっている。

委 員：許可自体は問題ないと思っているが、階段の有効幅1mというのは何か基準があるのか。

処分庁：予め土木事務所へは、接道許可のうえでは、実際に人が通行可能な幅があれば支障ない旨、こちらから伝えてはいたが、最終的には、代理人と土木事務所との協議の結果と聞いている。

(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：同意

ウ 質疑等

会 長：前回覚書の扱いについて審議いただき、今回の説明でこれについての最終的な案を出していただき、今説明いただいたとおりであるが、前回の審議内容も含めて今回の覚書について質問や意見があれば伺いたい。許可条件の中にこの覚書をこのような形であれば組み込めるとのことだと思うが、内容も含めて御審議いただきたい。

委 員：先月の建築審査会において、覚書の案が示されており、そのときは報告するという状況で止まっていたが、重要な事項に違反したと市長が認めたときは許可を取り消し、また、使用を禁止することがあるという文言が許可条件に盛り込まれるというのは、おそらくかなり踏み込んだ判断だと思うので、許可条件を追加されるということに対しては結構だと思う。また、覚書の中で詳細を整理されるのだが、前回の案で、例えば、用途許可履行状況というのを事業者がどんな頻度でチェックされるかという言葉が確か覚書案で出ていたように思うが、それについて教えていただきたい。

処分庁：今回お示ししたのは、覚書の骨子ということで条文の形式でお示しさせていただいたので、覚書を締結する際にはどのような項目、様式で報告いただくか定めることとし、その中には記録の頻度なども含まれているので、甲乙協議のうえ、京都市として必要な頻度ということで覚書を締結する際に記録の頻度などについても定めてまいる。

委 員：今回、この許可条件の中で7項を新たに組み込まれて、その中で先ほど委員から指摘があったが、前回は記録と報告ということについての覚書ということであったが、今回提示いただいたものについては、記録と報告のみならず、その履行状況を検査する、さらに履行状況について良くないところがあれば指導を行い、さらには、違反していると認められるときには許可を取り消すこともあるということを謳われるということだと思う。今日配布された要望書を見ても、交通事情についての懸念が色々指摘されている。この許可理由の中でも、交通についてはこのように対策するから懸念事項については問題ないということが謳われているが、履行状況を許可の後、営業後においても逐次確認して、もし事前に交通事情は問題ないと言っていたものが、実は違っていたということであれば、適切に指導され、場合によっては、話があまりにも違いすぎるときには許可を取り消す、こういう理解でよろしいか。

処分庁：そのとおりである。

委 員：そのようなことであれば、交通事情についての色々な懸念をしている問題等については、これで一定担保されるのではないかと思うので、私としては、こちらであれば何とか合格点を与えてよいのではないかと思う。

委 員：申入書に、タクシーのルートについて制限をするということが実際にできるのかという指摘があるので、事業者のほうではタクシー業務センターの協力を得てアクセス動線を周知するとか、そこに所属していないタクシー会社には直接周知するということが書かれているが、そのようなことによって、制限が実現できるかどうか

という点について説明いただける点があれば御説明いただきたい。

処分庁：前回は御説明させていただいたが、タクシー業務センターが周知されている内容がホームページにも公開されていることもあり、現に事業者の方から確認した際にも、台数ベースで98%が所属しているタクシーに対してルートについての呼びかけを行うことは可能であると聞いている。また、タクシーだけでなく、前回は御説明させていただいたが、まずは、利用される宿泊客の方にこのホテルの立地特性などをしっかりと理解いただき、このようなルートでホテルに至っていただくということを理解していただくということであるので、タクシーの乗客においても、タクシーの運転手においても、そのような意識のもとで想定したようなルートで来ていただくことは実現可能であると考えている。また、開業が近づいたらホームページが出来たり、どのような形で周知するかということもより具体的になってくるので、そういったことも我々で確認してまいりたい。

委員：この点は事業者任せにするのではなく、処分庁である京都市のほうも直接業務センターに確認するなどして、しっかりと実現できるように見ていただきたい。

委員：特に意見というわけではないが、前回の審議を踏まえたうえで、今回修正案が出された点について、特に項目7が入ったということは画期的だと思って見させていただいた。あとはソフト面でしっかりと成功できるように仕組みづくりが大事になってくるので、今後またもう少し調整が必要なのではないかと思う。

委員：ハードの所ではなくて、ずっと使っていくということでソフトの部分をもどどのように担保するのかというところが大変重要なポイントだというように思う。それが、許可条件という形でしっかりとこのような形で書き込まれていて、許可を取り消し、また、使用を禁止することがあるということで、今回認めるにあたって、色々お伺いした条件というのが、認める条件としてしっかり入っているというところで良いのではないかと考えている。また、今後実際にどのように運用するのかということが大切なところであるし、文面を見ていると、立入検査は毎回行くということなので、報告を求めるだけではなく、きっちりと行くということなので、そこも評価ができるのではないかと思う。

会長：今まで一貫して、ハードやソフトということであると、この案件に関しては、ハードで車のロータリーをもう少し大きくするとか、パブリックスペースを広げて客室数は減るということになるが、そのような計画が可能ではないかということをも再三申し上げてきて、そのように思っている。しかし、そういう方向ではなくソフト面であくまでも対応するというので、今までずっと建築計画の案の内容、ハード面が変わらないという状態が続いていたが、最終的にはソフト面について、許可条件を相当突っ込んだことで対応するものということになったという経緯がある。この中でハードで解決するかソフトで解決するかというのは、これらが等価だという考え方は当然あり得るので、性能規定的な考え方というように考えればやむを得ないと思う。ただ、設計の問題として考えれば、やはりこれはハードで対応できるわけだから、もう少し設計の検討をやっていただきたかったと本音では思う。また、この設計をされた方は当然建築士だが、クライアントの要望に応えるのは当然だが、一方で社会的な責任を果たすということで、これはなかなか簡単にできることでは

ないが、やはり、設計上可能性があるわけだから、パブリックスペースをもう少し広げていくという設計をもう少し積極的に考えていただきたかったと思う。それが出来なかったことは私としては、極めて残念である。建築の専門家として、倫理的な意味でも非常に残念に思う。今のような条件の中で、最終的に許可条件の中で、7番目の項目はかなり突っ込んだ条件になっていると思う。これがしっかりと守られるのであれば、問題は防ぐことができる、これ自体は成り立つ論理だと思うので、やむを得ないように思う。ただもう一方で、こういう状況は事業者にとっては極めて大変なことだと思うと同時に、京都市にとっても大変なエネルギーをかけないといけないということになっていく。ここまで言えるということが庁内全体としても合意できていることを確認しておきたいと思うが、それは今回のこのプロセスの中で行われたというように考えてよいのか。

処分庁：そのとおりである。こういった許可条件を付す、あるいは、覚書を結ぶという内容については、しっかりと市役所の内部でも吟味して、特に許可条件に付するとなれば、その内容については、それにもし違反した場合は建築基準法第9条の措置の対象になるということで、ここに書かれているように違反に対する厳格な指導の対象になる。許可条件にしっかりと明記することで、そのこともしっかりと対外的にもはっきりとさせることができると考えている。ここに書いている内容について、しっかりと報告、あるいは、立入の機会を通じて常にチェックをしてまいりたいと考えている。

会 長：このような御説明であるので、京都市としてはその確保が組織的に出来ていくという説明をしていただいたと理解したい。今のような説明だが、皆さんの意見を伺った範囲では7番がこのような形で収まるのであれば、同意というように理解してよろしいか。

委 員：(異議なし)

会 長：それでは、この案件については、許可条件を本日提出されたような形で修正することをもって同意するというようにさせていただく。

(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、退席された。

(ロ) 審議の結果：同意

(ハ) 質疑等

委 員：この件についても、先ほどの案件と同様の話があるかと思うが、特に相国寺の北門の門前のこちらの物件については、周辺の地域の方から交通上の安全性、騒音の問題について強い懸念があった。また、本日配布されている資料の中でも、その点の強い懸念が表明されている。前回の審議でも委員のほうから、果たしてそれで

十分なのかという指摘をさせていただいている。それについて、先ほどの案件と同様に事業者との間で覚書を締結し、かつ、覚書の中身について履行状況を確認し、不十分な場合は指導し、それでも足りなければ許可を取り消すということまで踏み込んだ中身にしておられるので、その辺りが十分担保されるのであれば、周辺の方々から懸念されている交通上の問題点については、十分に対応していけるのではないかとこのように考えるので、この点については許可相当でよろしいのではないかと考える。ただし、先ほど申し上げたとおり、本件については工事の施工中も含めて、また創業後の交通上の問題については、十分に注視しご配慮いただくように一言意見を申し上げたい。

委員：先ほどの委員とほぼ同意見であるが、この申入書の中に、食材などの搬入について、色々な種類の食材があり、それぞれ別の車両を利用するという一方で、果たしてルートを制限して、車両の数も制限するということが現実的なかどうかという御指摘もある。また、ごみの搬送や清掃業者も入れるとかなり車が通るのではないかとこの指摘もある。この点について、何か説明いただける点があればお願いしたい。

処分庁：関連業者の車の台数について、共同物流を利用して車の台数を減らすということについては、実際の配送業者とも運ぶものの種類を具体的に示したうえでこれとこれはこの車に乗せることが可能という形でしっかり確認をとられたうえで台数を算定されているので、この計画時点で妥当だと考えており、実際にしっかりとそのように行われているかについても、今後行政の方で確認してまいりたいと思う。

委員：この点も、先ほどの件と同じであるが、事業者はその点を任せるだけではなく、処分庁の京都市も積極的に踏み込んで共同物流が実現できるように規制をしていただきたい。

委員：これについても、先ほどの案件の許可条件と同じ文章、そして、同じように違反した場合には許可の取り消しまで踏み込んで、使用の禁止まで踏み込んでおられるので、このような形で覚書を結ばれ、許可条件に入るとということに対しては、それで結構かと思う。先ほど委員がおっしゃったように、これから工事の施工とか、今回の申入書にあるように、近隣への貢献についても申入書にもあるので、そのような連携を事業者には大事にさせていただいて、特に通学路の見守り隊などの実施状況も項目に入っているの、そのような形で対応していただきたいと思う。

委員：特に意見や異論はない。私も委員の皆さんがおっしゃるとおり、今回文言が追加されたことが評価できていると思う。やはり住民の方々の方が安全を確保できるようにしっかり運営をしていただきたいと思う。

会長：私からも一言申し上げたい。先ほどの仁和寺の案件と同じであるが、まず許可条件の中に、許可の取消し並びに使用の禁止まで踏み込んだ文言が直接記述されているということがかなり突っ込んだ許可条件になったということで、建築指導上で見ると、最大限の対応が行われたというように思う。先ほどの仁和寺の場合は、建築の設計によって改善の余地があるというように申し上げていたが、この相国寺のホテルについては、現在でも交通上非常に問題がある地域で、ここにどんな用途をもってきても、何を建てても結局今よりも良くなるという方向にはいかない、そんな

条件の中での案件だということが違っている。設計によって、それを改善するという事は根本的に難しいことだと思う。逆に言うと、ソフトの条件をしっかりと守るということが、こちらの案件については、非常に重要であるが、これを守ったとしてもなかなか交通の問題というのは、地域の問題というのはそう簡単に解決するような話ではなく、やはり、この前私が近隣の土地所有者の方との関係というのを申し上げたが、特定のところだけではなく、地域のまちづくり活動の中で、環境を良くしていくような共同的な活動をやっていかない限り、この交通問題は解決しない、良くなっていかない、そのような性格のものだと思う。だから、申し上げるとしたら、こういったことを守るだけではなく、地域の中で他の土地所有者や権利者と連携をして住環境の改善のために何らかの努力をしていただかないと結局この許可の要件が守れなくなるというようなメカニズムになっていると私自身は理解するので、この建築審査会でできることを超えている話だが、希望としてそのように地域のまちづくりに積極的に参加していただく、あるいは、近隣の土地所有者と積極的に協議をしていただいて、この住環境の改善のための努力をしていただきたいと事業者をお願いしたいと思う。この問題を解決するためには、地域全体として、そのような方向に向かうようにしていただく必要があり、建築の許可ということで解決するという単純な問題ではないと私自身は理解している。ただ、審査会の判断としては、今のような突っ込んだ許可条件を入れるということが最大限の対応だと思うので、他の皆さんがおっしゃるように、これについては同意ということでやむを得ないと思う。そういうことで、非常に難しい地域の課題というものが依然として残るということ認識したうえで、対応していただきたいと思う。また、先ほどの仁和寺の案件でも確認させていただいたが、これは事業者にとって大変強い条件を課すことになるが、同時に京都市にとっても非常に強い、大変なことを言うことになるので、建築指導部局だけではなく全庁的な合意が取れている必要があると思う。そのうえで書かれていると思うが、そのことをもう一度この場で確認させていただければと思う。

処分庁：先ほど申し上げたとおり、この案件についても、建築指導部局のみならず、都市計画局全体でしっかりと議論させていただき、どういう形で履行を確実にしていくかを検討していった結果、今回お示したような内容になっている。したがって、先ほどの案件と同様にしっかりと報告を受け、内容をしっかりと精査し、立入検査をする際にもしっかりと状況を把握し、許可の内容及び計画の内容、許可の条件が守られていることをしっかりと確認してまいりたい。

会 長：では、許可条件を今回示されたような条件にすることを前提にして同意ということで良いか。

委 員：(異議なし)

会 長：ではそのように対応させていただく。

(5) 同意案件に関する審議

建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定(湯川秀樹旧宅)

(ア) 審議の概要

建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定（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、質疑を行った。

(4) 備考：牧委員は、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：同意

(エ) 質疑等

委員：前回会長から指摘され、今回御説明いただいたが、彩る制度の所管課である文化市民局文化財保護課が、建築物の残す範囲はここが適切だと判断しているということでしょうか。

処分庁：文化財保護課が評価のある部分を示しており、その評価と現地調査の結果も踏まえて、最終的に残す部分を決定した。

委員：建築基準法適用除外であるので、用途地域に関しても適用除外ということで、一応大学用途であっても第一種低層でそのまま使っていると。先ほどの御説明では、当該建物の近隣は非常に住宅地であるということだったが、その近隣に対しては個々に説明することで整理をされたのか。

処分庁：個々の説明に限定しているわけではないが、今回の審査会における審議に当たり、事前に事業者が説明に行く中で、まずは、その地域の代表の方に御挨拶し、その後近隣の方々に説明に行くなど、求められたところには説明に行っていたかようお伝えしている。

会長：既存部分と増築部分について、一般の人が見て、ここから増築部分であると分かるように作られようとしているのか、又はその境目が分からないように作られようとしているのか。平面図を見ると、明確に既存部分と増築部分が分かれているが、構造的には組み合わせられているという話があった。仕上げの考え方はどちらか。

処分庁：資料の7ページに、増築部分の外壁イメージを記載しており、増築部分は焼杉のようなイメージで考えられている。一方、資料の8ページのパースのとおり、既存部分は土壁等でできている部分もあり、意匠上も区別して考えられる。

会長：建築の専門家以外の人が見ても、ここから増築部分であると分かるような仕上がりになるということか。

処分庁：そのとおりである。屋根の素材も違うので、一般の方でも、見れば分かると思う。

会長：今日は、適用除外に関する同意案件ということだが、適用除外ということではよろしいか。

委員：（異議なし）

会長：それでは同意ということで。

(6) 令和4年度第1号審査請求事件に関する報告等

(7) 報告の概要

令和4年度第1号審査請求事件について、事務局から資料の提示及び報告を受け、質疑を行った。

(4) 報告の結果：了承

京都市建築審査会
会長 高田 光雄