

京 都 市 建 築 審 査 会

令 和 5 年 度 第 4 回 会 議 議 事 録

1 日 時

令和5年7月21日（金曜日） 午後1時30分から午後3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

3 出席者

【委員】

高田光雄会長、湯川二朗会長代理、奥美里委員、新関三希代委員、牧紀夫委員、岡文夫委員

【事務局】

文山達昭建築指導部長、岡田圭司建築指導課長、浅田毅建築相談・道路担当課長、藤村知則建築審査課長、中島吾郎建築安全推進課長、曾我知也調査係長、石村直美建築相談第二係長、能谷友章確認指導係長、藤原真実係員、長岡誠司係員、森下晶太係員

【処分庁】

奥山陽二企画基準係長、小西拓朗道路第一係長、大河内英二道路第二係長

【参考人】

土田凌真係員（消防局予防部指導課）

【傍聴人】

なし

4 開会、建築審査会の会長及び会長代理の選出

令和5年7月1日付けの建築審査会委員委嘱に伴い、新たな会長及び会長代理の互選を行った。互選の結果、会長は高田委員、会長代理は湯川委員に決定した。

5 議事事項

(1) 建築審査会事務局員の指名

(2) 議事録の承認等について

ア 令和5年度第3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（専用住宅：北区1件、右京区2件）

(4) 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号の規定に基づく許可（バス停：中京区1件）

(5) 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：上京区1件、東山区1件、西京区1件、伏見区2件、倉庫：北区1件）

イ 特定通路における建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：伏見区2件）

(6) 令和5年度第1号及び第2号審査請求事件に関する報告等

6 公開・非公開の別

議事事項のうち(1)から(5)を公開、(6)を非公開

7 審議結果

(1) 建築審査会事務局員の指名

結果：承認

(2) 議事録の承認等について

ア 令和5年度第3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6月の審査会で同意した旧大渡家住宅（旧鳴滝寮）に係る建築基準法適用除外の指定（議案番号3001）について、処分庁が指定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

今回の会議は令和5年9月11日（月）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。

(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（専用住宅：北区1件、右京区2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：北区1件、右京区2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

（右京区 議案第9003号）

委員：通路の南側の状況はどうなっているのか。

処分庁：付近見取図では、点線で道が続いているように見えるが、実際はフェンスが設置されており、行き来ができないようになっている。

委員：南側の敷地は昔からこのような状況なのか。

処分庁：南側の敷地は、駐車場や倉庫として利用されていた。

委員：通路の真ん中あたりに四角い蓋状のものがあるが、この通路には水路が通っているのか。

処分庁：水路かどうかは確認ができていない。

委員：きちっと道状にはなっており、通路の横に側溝があり、この境界自身は大丈夫かと思う。ただ、同意書の文面を「努める。」に変更されており、これが許可の要件となってくるわけだが、その所有の持ち分を見ると通路の真ん中に境界線が入っているため、同意書の担保性も含めてこの蓋が何なのか気になった。

会長：調べられれば、調べておいてください。

処分庁：了解した。

委員：基本的なこととなるが、概略で構わないので、基準の3-2-1とはどういう意味なのか。

処分庁：平成11年5月1日の接道許可制度の適用時に立ち並びがあり、通路形態が幅員1.8m以上4m未満の行き止まりで、通路の延長が3.5m未満の場合の許可基準に該当していることを示している。

委員：本件の延長は、

処分庁：空地等周辺状況図に記載しており、延長は28.95mとなっている。

委員：了解した。

会長：通路中央の蓋状のものが何かを調べていただきたいが、この件が許可に直接関係するということはないため、本件については同意ということで良いか。

一同：異議なし。

(右京区 議案第9004号)

委員：申請地が平岡八幡宮の敷地に接しているが、本件は平岡八幡宮の宮司さんの自宅などか。

処分庁：申請者は平岡八幡宮とは関係ないと聞いている。

委員：昔から平岡八幡宮に土地を使わせてもらっているのか。

処分庁：そうである。昭和46年の市街化区域と市街化調整区域の区域分けを行った前からずっと使われている。

委員：平岡八幡宮自体は、これからも広い空気を維持されていくということで良かったか。

処分庁：そうである。今回、平岡八幡宮の同意を得ておられ、昭和46年以前に建てた際も、同様に同意を得ておられる。

会長：本件については同意ということで良いか。

一同：異議なし。

(北区 議案第9005号)

委員：許可に関しては異論ないが、本件の敷地は、あと3cmほどで接道要件を満たすことができるかと思う。次の建て替えがいつになるかはわからないが、この先ずっと今回と同様に許可申請をしていくのか。

処分庁：相談があった際に、接道要件まで数センチの話であり、隣の土地と自身の土地とを交換するなどにより、専用通路部分の幅を2m確保する方が将来的にも有用であることを市から提案したところ、建築主からはそのようにするとの返答をいただいていたが、その後、今回は接道許可で建て替えを行い、将来的にそのようにしていきたいとの意向を示された。

委員：本件許可については構わないが、本件のようなケースをずっと認め続けていくのも変な感じがする。本来は建築基準法に適合できず建築できないもののため、相談があった際に、その数センチを何とかしてもらえるように誘導していく対策を今後考えていく必要があるのではないかと。次回の建て替えの際に、その時の審査会の判断もあるが、また接道許可を得て建て替えをされていかれるのには、やはり違和感を覚える。

処分庁：専用通路の両側が隣地建物で建て詰まっている場合は難しいが、今回のように専用通路幅を拡幅できる余地がある場合は、今後とも専用通路幅2m以上を確保するように誘導していく。

委員：許可要件とは関係ないが、敷地に対して斜めに計画されているのは意図があるのか。

処分庁：設計者の意図としては、斜めに計画にすることで庭を広く使えるとのことであった。三角形の庭にはなるが、奥行きが出るのが狙いなものかもしれない。

委員：今回、接道許可を得るための条件として、準耐火建築物にされているのか。

処分庁：許可基準として、準耐火建築物以上にする必要がある。加えて、専用通路幅が2m以上ある場合であれば路地状部分も敷地面積に算入することができるが、接道許可の許可基準では路地状部分を敷地面積に算入できないため、一般的な路地状敷地の場合と比べると建物のボリュームが抑えられる形となる。

委員：接道許可を得て建築することで、一般的な場合よりも不利な建築条件で再建築せざるを得ないということか。

処分庁：建築基準法施行以前から存在していた本件のような路地状敷地で、接道幅が2mない場合の再建築を認めるために、どうしても厳しい建築条件となっている。

委員：了解した。ただ、先ほど申し上げられていたとおり、できれば再建築の機会に解消されることが望ましい。

処分庁：本件については、将来的にはなるが、解消について理解していただいている。

会長：本件については同意ということで良いか。

一同：異議なし。

(4) 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号の規定に基づく許可（バス停：中京区1件）

(ア) 報告の概要

建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づく許可（バス停：中京区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：了承

(ロ) 質疑等

委員：建築はライオンズクラブで行うのか。

処分庁：実際に費用を負担して工事をするのはライオンズクラブであるが、完成後に京都市へ寄付されることが前提となっているため、申請者については交通局となる。

委員：今回のバス停のデザインは、ライオンズクラブの意向か。それとも行政から、二条城付近のため、このようなデザインにするようにとの景観の指導があったのか。

処分庁：景観の指導があつてのこととは聞いていない。

委員：二条城の近くということだが、町家風のデザインということか。

処分庁：形態意匠については、御指摘のとおり、地元団体の方で京都らしいデザインにされている。歴史的遺産型美観地区一般地区の基準として、日本瓦や勾配屋根といった基準を満たしており、手続的には支障がないことを景観の部署に確認している。

会長：景観政策上は許容範囲ということと理解した。

(5) 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：上京区1件、東山区1件、西京区1件、伏見区2件、倉庫：北区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：上京区1件、東山区1件、西京区1件、伏見区2件、倉庫：北区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：了承

(ロ) 質疑等

（東山区 報告第1002号）

委員：確認だが、通路の延長は、本町公園側から計算して19mか。

処分庁：そうではない。空地等周辺状況図に19mの箇所を記載しており、北側の渋谷通の方から19mになる。

委員：了解した。

（伏見区 報告第1005号）

委員：どこまでが建築基準法上の道路で、どこからが延長41.071mの行き止まり通路なのか。

処分庁：空地等周辺状況図にて、接続しているのは第42条第1項第2号の開発道路であり、赤い枠で囲まれた部分が行き止まり通路の範囲となっている。

委員：付近見取図を見ると行き止まりではなく、通り抜けているように見えるが違うのか。

処分庁：奥は資材置き場となっている。通路状のように見えるが、実際現地を見に行ったところ、行き止まりとなっていた。

委員：付近見取図では、通路の延長があるように見えるが、現状は違っているということか。

処分庁：そうである。現状は、この奥が明らかに敷地となっている状況である。

委員：今回の道を新たに位置指定道路とするなど、建築基準法上の道路にする方法はなかったのか。

処分庁：既存道の位置指定の制度もある。幅員4m以上で側溝もある場合は、まず位置指定道路にできないかということは提案しているが、やはり同意の関係などでハードルが高く、実現が難しい。

（上京区 報告第1008号）

委員：写真では、申請地の対側地に擁壁があるように見えるが、ここはどのようになっ

ているのか。

処分庁：擁壁はなく、建物が建っており、高低差もない。

イ 特定通路における建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：伏見区2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号許可（専用住宅：伏見区2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：了承

(ロ) 質疑等

委員：特定通路とは何なのか説明を簡単にお願いする。

処分庁から特定通路について説明し、委員に理解いただいた。

(6) 令和5年度第1号及び第2号審査請求事件に関する報告等

令和5年度第1号及び第2号審査請求事件について、審査請求人から提出された審査請求書を確認し、今後の進め方について協議した。

※ 本件の議事については、処分庁（建築指導部長及び建築指導課長を含む。）、参考人が退席した後に実施した。

京都市建築審査会
会長 高田 光雄