

# 京 都 市 建 築 審 査 会

## 令 和 5 年 度 第 5 回 会 議 議 事 録

### 1 日 時

令和5年9月11日（月曜日） 午後1時30分から午後4時20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、志澤美保委員、牧紀男委員、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】

中川貴夫歴史的建築物係長、小西拓朗道路第一係長、大河内英二道路第二係長、藤野菜々係員、今井陽美係員

#### 【参考人】

竹島和代係員（消防局予防部指導課）

#### 【傍聴人】

1名

### 4 議事事項

#### (1) 議事録の承認等について

ア 令和5年度第4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：左京区1件、農業用倉庫：伏見区1件）

#### (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：南区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：左京区1件）

#### (4) 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項の規定に基づく保存活用計画に

ついて（旧小川家住宅）

(5) 令和5年度第1号及び第2号審査請求事件について

ア 第1号事件

イ 第2号事件

5 公開・非公開の別

議事事項のうち(1)から(4)を公開、(5)を非公開

6 審議結果

(1) 議事録の承認等について

ア 令和5年度第4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7月の審査会で同意した接道許可（議案番号9003、9004及び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5年10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。

(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：左京区1件、農業用倉庫：伏見区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：左京区1件、農業用倉庫：伏見区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

（左京区 議案第9006号）

委員：既存の用水路があるとのことであるが、現在も機能しているものか。

処分庁：宅地が増えてきている状況ではあるが、田畑の農業用水として使用されていることを所管課である農林企画課に確認している。

委員：写真で言えば、用水路は、通路始端部から曲がり角までの部分である北から南に延びている通路の中心にある側溝の蓋のようなものがそうか。

処分庁：そうである。

委員：続いて、曲がり角から通路終端部までの部分である西から東に延びている通路の端にあるものもそうか。

処分庁：そうである。幅は側溝程度の小さなものである。

委員：雨水や下水の関係の管は別にあるのか。

処分庁：別で設置されている。

委員：昭和21年以前から長屋も在り、使い続けられている通路のため、担保性もあって問題はないと思う。写真で見ると曲がり角から通路終端部にまでの側溝には蓋がないが、用水路は開渠となるのか。

処分庁：開渠となっていたり、蓋があつたりと様々ではあるが、いずれにしても側溝幅程度で問題はなく、通路の一部としている。

委員：通路始端部から曲がり角までが暗渠になるのか。

処分庁：基本的には開渠の用水路となっているが、写真の様に、通路の中心を走っている部分には蓋があり、通路と一体となって使われてきている状況は見受けられる。

委員：通路北東に位置し、通路始端部に接している敷地には後退距離の記載がない。現状の通路始端部の幅員も4m未満となっているが、後退は必要ないのか。

処分庁：その敷地については、法42条2項道路に接道しており、接道している敷地は、通路に対しての後退は不要である。

委員：空地等周辺状況図と公図とで敷地の形状が異なっているため、よくわからない。

処分庁：公図では、通路全体に亘り、北東部分の土地を所有されているのは同一の方であり、その方が通路を一部持ち出しされているような状況であることを示している。空地等周辺状況図にて、南北に延びる通路にしか接していない敷地が2つあるが、その2つの敷地の通路を挟んで西向きにある敷地についても、敷地北側にある法42条2項道路に接道しており、通路北東の敷地と同じ取り扱いから、通路に対する後退義務がないため、通路にしか接していない2つの敷地が4mの一方後退をする形となっている。

会長：2階の主寝室は子供室を通って入ることとなっているが、火災の際の避難はどこから行うのか。

処分庁：子供室を通って階段を降りて逃げることとなる。

会長：水路について、しばらくはこのままの現状が維持され、今回の建設によって整備がされるわけではないということで良かったか。

処分庁：整備はされない。通路もこのままの状態で使用される。

会長：特に問題の指摘はなかったため、同意とする。

一同：異議なし

(伏見区 議案第9007号)

委員：以前の接道許可を取っていた計画から、2階部分をなくしたのみで、1階部分を広くするなどの変更はしていないのか。

処分庁：していない。単純に2階部分がなくなっただけである。

会長：特に問題の指摘はなかったため、同意とする。

一同：異議なし

### (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：南区1件）

#### (7) 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：南区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。

- (4) 報告の結果：了承
- (5) 質疑等：なし

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：左京区1件）

(7) 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：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。

- (4) 報告の結果：了承
- (5) 質疑等

委員：敷地が旗竿の形状になっているが、通路部分の幅員はどのくらいか。

処分庁：2mになる。

(4) 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項の規定に基づく保存活用計画について（旧小川家住宅）

(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項の規定に基づく保存活用計画（旧小川家住宅）について、処分庁から資料の提示及び説明を受けた。

(4) 質疑等

委員：事実確認になるが、本件建物は京都市の何かに登録又は指定されている建物か。また、今回は用途変更となるため建築基準法適用除外の指定を申請されるわけだが、用途変更にならなければ今までどおりに使えるという理解で良かったか。

処分庁：建物の指定については、この地域が産寧坂伝統的建造物群保存地区になっており、地区内の伝統的建造物として指定されている。景観重要建造物や国登録文化財などに個別で指定されているものではない。

委員：伝統的建造物群保存地区の中の建物という位置付けか。

処分庁：そうである。改修の内容については、用途変更と増築があり、両方に対して法に適合させようとするのが難しいところがあり、本条例を活用する計画となっている。

委員：新たに作る増築部分については、現行法に適合するようなもので、地階部分が増えるが、容積率については余裕があるため、問題ないということで良かったか。

処分庁：指定容積率も200%となっており、面積についてはまだまだ余裕があり問題ない。伝統的建造物群保存地区は、外観に対する規制が厳しく、地上部分に増築することは基本的には認められない地区であるため、地下に増築する。離れと奥離れの間の一部地上に増築する渡り廊下があるが、これに関しては、過去に建物があったことがわかる写真が残っており、それに合わせた復元ということで地上部分の増築が認められている。

委員：何の料理を出される予定をしているのか。要は火を使うのかそうでないのかによって大きく変わってくる。

処分庁：資料の利用計画を見ていただくと、それぞれのスペースの使い方で色分けされてい

る。1階と2階では別の飲食店が入る予定をしており、2階にはレストランが入ると聞いており、イタリアンを想定しているようであるが、まだ決定はしていない。2階部分の厨房については、レストランで食事を提供するため、ガスコンロを使用すると聞いている。そのため、2階の厨房については、火気使用室となっている。

一方で、1階については、基本的にはコーヒーを飲んだり、ケーキやフィナンシェなどを食べるカフェを想定しており、提供スペースにてコーヒーなどを購入し、各自が席まで持っていく、飲食するということになる。1階にある2つの厨房については、火気の使用はないものとなっている。

委員：建物自体とは別の話で、営業時間が7時から23時までとなっているが、丸々が営業時間になるのか。それとも準備も含めて、この時間ということなのか。この辺りは、夜は静かなところであり、近辺に有名なカフェがあるが、そこも18時か19時には閉まる。レストランが23時まで営業されるというのは理解できるが、カフェが同じ時間まで営業されることについては疑問に思う。

処分庁：詳細については未決定の部分があり、これから決めていかれることになるが、その際には、地域住民の声も聴きながら営業時間を考えていくということは言ってもらっており、これから詰めていきたいと思う。また、間の休憩時間などがあるかも含め、分かる範囲で次回お伝えさせていただきたいと思う。

委員：1階カフェの約50席の客席について、現状和室として使用されている部分は、和室のまま和の雰囲気を楽しめるような形で使うのか、または、和室に絨毯を敷いて机や椅子などを置くような形にされるのか。また、部屋ごとに一組ずつ貸し切りで使用されたりするのか。営業方法の詳細はまだこれからとのことだったが、具体的にどのような使い方をするのか。

1階の厨房については、火気を使用されないとのことだが、カフェの厨房としては広いように思うが、どのような機器や器具を設置されるのか。

非常に不同沈下がひどいとのことであったが、鉄筋コンクリート造の地下の増築部分にのみ鋼管杭を打つ予定か。他の主屋などの基礎部分の外観はおそらくそのままかと思うが、そこに関する不同沈下の状況の把握やその対策はどのようにされるのか。方針として、荒壁パネルによる耐震補強や屋根の軽量化をされることはわかったが、不同沈下があるとのことだったので気になった。

隣地との地盤の高さに差があるが、西側の擁壁についての安全性の確認はどうなっているか。

処分庁：客席の使い方に関し、客室のうち括弧で和室と標記されている部分については、和室の設えをそのまま残し、玄関にて靴を脱いで上がるような形で、和室として活用すると聞いている。

会長：椅子座となる可能性はどうか。

処分庁：その点については、確認しておく。

運用面でいえば、奥離れにある客室のみ予約制とすることと現時点では聞いているが、そのほかの客室については、自由に自分で席を選べるようになっている。席の数について、一定の目安は設けられていると聞いている。地下の客室部分については、靴のまま入れるような客席で、和室の設えにはなっていない。

1階の厨房の使い方について、提供スペース近くの大きい方の厨房には、コーヒーを提供するためのエスプレッソマシンやコーヒーマシン、豆をひくためのグラインダーなどが設置される。もう1つの小さい方の厨房については、オーブンや電子レンジが設置されており、ケーキなどを作る場所となっている。作ったケーキなどは、大きい方の厨房に運んでおき、そこから提供するという運用をされると聞いている。

2階の厨房については、レストランで提供する料理の調理を行うため、ガスコンロがあり、他にオーブンや電子レンジも設置される。この厨房のみ火気の使用があるという計画になっている。

鋼管杭の関係について、増築する地下部分というよりは、敷地北西のあたりが特に不同沈下している状況で、その辺りの基礎部分に対して、耐圧盤を設置し、後からアンダーピニング工法により杭を打っていくと聞いている。

隣地との関係について、西側には擁壁があり、水路があることも関係しているが、2mから5m程度の高低差がある。北側については、八坂の塔に近い側の北東角は、高低差はほぼないが、そこから西にかけて斜面となり、下っているような形となっている。東側については、全域に亘り高低差はほとんどない。南側は、南隣地の方が少し高くなっている。

擁壁の安全性について、既存の擁壁自体がはらんでいたりする箇所がないことを確認するとともに、新たに増築する部分と既存部分による擁壁への負担を軽減するために、耐圧盤の設置とアンダーピニング工法により、荷重を新たに擁壁にかけないような方法で補強を行っていくと聞いている。

委員：中庭へのお客さんの出入りについて、避難経路とはなっているが、避難時以外の普段の運用はどうされるのか。

処分庁：把握できていないため、確認しておく。

委員：関連してだが、庭が大きいので、従業員の方が巡回はされたりするということがよかったか。この場所は非常に狭い道が多く、消防車が入ってこられないため、火事になると非常に怖い。1階では火気の使用がないとはいえ、自由に席を選ぶとなると、タバコを吸うお客さんがいたり、庭に出てくつろぐような方がいたりするかもしれないし、営業時間も7時から23時と長く、観光客の多いところにもなるため有事の際の対応に不安を感じる。

処分庁：従業員が営業中にそういった行為がされていないかを巡回で逐一確認するような運用ができるかということか。

委員：そうである。

会長：そもそも中庭にお客さんは入れる想定なのか。

処分庁：その点については、把握できていないため、次回までに確認しておく。

会長：利用計画のカフェ利用者動線を見ると、非常に制限されているのかと思っていたが、中庭に自由に出入りできるとなると様々な問題が出てきそうである。

処分庁：奥離れや離れについては、土足ではなく、玄関で靴を脱いで利用することとなるため、避難経路にはなっていないが、中庭へ自由に出入りできるような運用はされないと思う。ただ、そこに行くまでの間で、靴を履いているときに、中庭を歩き回ったりすることを禁じるかどうかは聞けていないため、確認しておく。

委員：確認になるが、今回の利用については、2階の厨房でしか火気の使用がないとのことだが、一度飲食店への用途変更を認められた物件の所有者が変更されたとしても、建築審査会として確認する必要はないということになるのか。要するに、今回、用途変更を認めた後に、所有者が変更され、現時点で火気使用のない1階の厨房で火気を使用することになると、現計画のままでは心配な点が多い。今回、用途変更を認めた後に、安全性をどのような形で確保されていくのかは確認をしておく必要があるのではないか。

処分庁：所有者が変更となった際には、本条例の規定により、権利及び義務を承継することになっており、所有者が変わっても、今の保存活用計画で定められた範囲内であれば営業が可能となる。ただ、火気に関する内容を含めて、保存活用計画の中に盛り込んでいるため、仮に1階で火気を使用したいということで、変更の度合いにもよってはくるが、大きな変更と判断すればこの保存活用計画を変更することとなる。その際には当初と同じように建築審査会において意見聴取を行わなければならない規定となっているため、大きく計画を変更する場合は、改めて御相談させていただくことになる。

委員：それなら安心である。

委員：参考までに所有者は、何年前に今の方になったのか。

処分庁：令和4年に変わられている。

委員：八坂の塔の通り側の外観や擁壁がきれいに補修されたので、所有者がころころ変わっているのかどうかと思った。そのときに旅館やホテルにするのではないかという噂もあった。

処分庁：補修はおそらく前所有者がされたのではないかと思う。令和4年の4月に売買されている。

委員：了解した。

委員：耐震性について、外壁に荒壁パネルを使用することで耐震性を上げるとあるが、通常の木造家屋で耐震性を上げようと思うと、柱や梁を金物で固定したりするなど大々的な工事が必要になるかと思う。荒壁パネルの使用のみで、現行基準で求められている程度の耐震性を確保することはできるのか。

処分庁：荒壁パネルとは既成商品の名称になる。こういった古い木造の家屋については、土壁に竹小舞というものが編まれ、金物でかつちりと強固にするというよりは、ある程度柔軟に揺れながら地震力を吸収するという考え方がとられている。本件でも既存の土壁が多く残っているため、それに合うような柔軟性のある補強方法として荒壁パネルというものを使用することとなっている。

委員：許容応力度計算により安全性を確認することであるが、既に耐震性に関する計算結果が出ているということか。

処分庁：今回の整備にあたり、既存建物の調査を行ったうえで構造計算をし、耐震性が足りない部分については補強し、計算で満足することを確認している。

委員：避難計画において、主屋の2階からの避難のために、避難ロープが設置されているが、これは本当のロープになるのか。

処分庁：そうである。何センチか刻みで足がかりがあるようなロープが、巻き取られてバケツのようなものに格納されており、使用の際にはフックを掛けて下に垂らすような形

となり、非常時にはそこから逃げることができるようにしている。

委員：それは実用的なものということで大丈夫なのか。

処分庁：基本的な避難は階段からとなるので、ロープに関してはあくまでも補助的なものである。

委員：他のものは作りようがなかったのか。

処分庁：そこまで求める必要はないと消防からは聞いている。2階の利用客は8名、従業員は2名のため、全員で10名程度となることと、いざというときには2階なので窓から飛び降りられるということもある。

委員：何mくらいの高さになるのか。

処分庁：3m程度である。庇も出ていたりもしている。消防と調整したところ、避難器具の設置は10名以上になれば必要になるが、10名程度のためロープでも良いと言われている。

委員：梯子まではしなくていいということか。

処分庁：梯子にも巻き取り式のものがあるが、そこまでは不要ということであった。

委員：アルミサッシを木製サッシに替えられる箇所について、図面上では確認できないが、延焼ラインから離れている箇所のことでよかったか。

処分庁：そうである。基本的には中庭に面する側になり、延焼ラインに当たらない箇所が主になる。

委員：延焼ラインに若干掛かる部分があるのではないか。

処分庁：当該地は法22条地域になっており、元々、防火設備の要求がかかっていない。

委員：防火区域にも準防火区域にもなっていないのか。

処分庁：伝統的建造物群保存地区になっているためである。

委員：木製サッシに替えられるのは、大体は延焼ラインの内側という理解でよかったか。

処分庁：そうである。

委員：伝統的建造物群保存地区になっているということは、伝統的建造物群保存地区の防災計画は作られているということによかったか。それとの適合性についてはいかがか。

処分庁：防災計画は定められており、それとも整合している。

会長：今回提示された資料に関しての疑問点や意見は頂戴したということによろしいか。そのうえで、保存建築物の登録へ向けて、建築基準法についての問題に関しては、改めて建築審査会が開かれるので、その時に適用除外の審議をすることになるかと思うが、次のステップへ進めていただくということによろしいか。

一同：異議なし

会長：それでは、意見を賜ったということにさせていただきます。

#### (5) 令和5年度第1号及び第2号審査請求事件について

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や反論書等及び処分庁から提出のあった弁明書を確認し、今後の進め方について協議のうえ審議を行った。

※ 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。）及び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