

# 京 都 市 建 築 審 査 会

## 令 和 6 年 度 第 4 回 会 議 議 事 録

### 1 日 時

令和6年7月19日（金曜日） 午後2時30分から午後5時30分まで

### 2 場 所

京都市役所分庁舎4階 第6会議室

### 3 出席者

#### 【委員】

高田会長、湯川会長代理、奥委員、新関委員、志澤委員、岡委員

#### 【事務局】

上原建築指導部長、藤村建築指導課長、門川建築相談・道路担当課長、  
佐藤建築審査課長、鶴田調査係長、青木建築相談第二係長、能谷確認指導係長、他2名

#### 【処分庁】

奥山企画基準係長、小西道路第一係長、大河内道路第二係長、向井歴史的建築物保存活用係長、  
寺門構造審査係長、他2名

#### 【参考人】

消防局予防部指導課 中西消防同意係長

#### 【傍聴人】

3名

### 4 議題

#### (1) 事務局からの報告事項

- ア 前回会議の議事録の確認
- イ その他報告事項

#### (2) 同意案件に関する審議

- ア 建築基準法第48条第1項ただし書の規定に基づく許可（農作業場：北区1件）
- イ 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）

#### (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：左京区1件）
- イ 特定通路における建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：北区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項に基づく意見聴取（宿泊施設：  
上京区1件）

#### (5) 事前相談

建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可（事務所：右京区1件）

(6) 令和6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

議題のうち(1)~(4)は公開、(5)及び(6)は非公開

6 結果

(1) 事務局からの報告事項について

ア 前回会議の議事録を確認した。

イ その他報告事項

次回会議は令和6年9月20日(金)「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について

ア 建築基準法第48条第1項ただし書の規定に基づく許可(農作業場:北区1件)

(ア) 審議の概要

建築基準法第48条第1項ただし書の規定に基づく許可について、処分庁から資料提示及び説明を受け、質問を行った。

(イ) 審議の結果: 同意

(ウ) 質問等

委員: やはり、臭いの点が気になるので、脱臭機能付きの換気扇はどういうものか。活性炭か何かを通して排気する方法か。

処分庁: 概ね、そのようなフィルターを通して換気するものであり、例えば、動物の臭い、フンのような臭い、汗のような臭い等、幅広く色々なものに対して臭いをとる機能がある商品を使う予定である。

委員: すぐきの場合は発酵するので、酸っぱい臭いになると思うが、それに対しても、効果があるものを使われるということでしょうか。

処分庁: 一定の効果があるものと考えている。

委員: 換気扇の取付位置はどこになるのか。立面図の丸い表示のところか。

処分庁: 平面図では、青色の農作業室3のムロのある部屋に発酵したすぐきを保管する。東向きに換気の矢印が出ており、東向きに換気される。東側の敷地が申請者のご家族の方が住まれることになり、そちらに向けて設置される。その他の方の敷地になるべく向かないように換気の向きに配慮されている。

委員: 農作業室3から商品を出荷されると思うが、出荷する時は北側の扉から出られるという認識でしょうか。

処分庁: そのとおりである。

委員: 出荷の時の臭いについて、扉が南向きについていると臭いがすると思うが、その辺りの配慮がされているということでしょうか。

処分庁: そのとおりである。ビニールに包まれた状態のまま速やかに出荷されていくと聞いているため、その際にきつい臭いが出るということはないと考える。

委員: 使われた後のムロは交換するのか。そもそも交換するものではないのか。

処分庁: ムロ内部の壁材、天井材に発酵の元となる乳酸菌が住みついているため、それを維持されると思われる。

委員：一定の配慮をしておられることと、予想に反して臭いがするときは周辺の人からの申立に  
応じて対応されるということなので、一応、臭いの方は対応できていると考える。最後に  
これまでと違う点で、やはり、ここは第1種低層住居専用地域で周りに低層の住宅が建ち  
並んでいるところに、従来も工場があったが、やはり工場が建つのは何となく違和感があ  
るため、周りに植栽を植える等の、見栄えとういことへの配慮はあるのか。

処分庁：この敷地の中は、農作業場の建物と、すぐき畑になるため、木を植えての修景は特になさ  
れない。ご指摘の通り、完成してから気になるようなことがあれば、事業者において対応  
されるものとする。

会長：基本のご意見や疑問は、過去の意見聴取で出していただいて、ほとんど答えていただい  
ている。このほか、建物そのものについて、材料の記載がなく、北面と北面以外で目地の  
方向が違うため、外壁の仕上げ材は何を使用されるのか確認したい。

処分庁：北面は窯業系サイディング貼りで、その他の面については化粧鋼板である。意図として、  
北面は道路に面しており、他の面よりは意匠的に材料のグレードに気を使っているとい  
うことを確認している。

会長：屋根の材料は何か。

処分庁：屋根はガルバリウム鋼板葺きである。

会長：先ほどの質問に出たように換気扇の位置が分かるようであれば、書いている方がよい。平  
面図のとおりだとすると西面と東面に換気扇があり、3つ書かれているが、実際にどのよ  
うにつけるかが不明確である。

処分庁：立面図上、はっきり書かれていないが、申請の図書としては記載を求めたい。

会長：少なくとも南側には設けられていないという認識でよいか。

処分庁：その認識でよい。

会長：詳細は現場で少し変わるかもしれないが、どこにつける予定かということは書いてある。  
他に意見はありますか。

委員：以前、聞いたかもしれないが、すぐき漬けはこの辺りで有名ということで、京都で何件ぐ  
らいの農家の数があったのか。

処分庁：すぐきの生産農家は上賀茂、大宮、西賀茂など合わせて、市内61件ほどあると聞してい  
る。

委員：岸本農園はその中のどれぐらいの規模になるのか。隣接には無いのか。この第1種低層住  
居専用地域には無いのか。

処分庁：住宅が立ち並んでいる中、すぐき農家は西賀茂の地に点在している。

処分庁：上賀茂、西賀茂のほとんどが第1種低層住居専用地域であり、元々、その場所に建物とい  
う形ではなく製造されている。

会長：庭や軒下で造っている。

委員：質問の意図として、京都は観光客が多く、所謂、コアな所を外国人観光客が特に狙ってい  
て、このような施設が見学会等に発展していくケースがあり、すごく良いことだと思うが、  
規模的にどうか。それには経済効果はもちろんあると思うが、近隣の方への迷惑も、臭い  
ではないが、二次被害的に発生していくことが気になる。

処分庁：ホームページで見た情報だが、野菜を作っている現場の見学をされたという記事が出てい  
たが、大規模なものではなかった。

処分庁：今回、建物の用途が農作業場ということで、その農作業場という用途の範囲の中で、例え

ば、その近隣の小学校の方の見学を受け入れたりとか、農作業の範疇の中で営まれると思われるため、これを許可することで、住環境を害する恐れが進むことはないとする。

委員：前回、近隣への影響ということで、公聴会でご近所の方が了解ということであれば、問題ないと意見を出していた。公聴会の内容を見ても揉めている話はなく、先ほどの回答でも、何か問題が出てくれば、相談に応じるということや、長年にわたってこの場所で作っておられること、また、配置においても、近隣の家との距離は十分とられていると感じる。このため、すぐき漬けの作業場の用途許可について問題がないと思う。

会長：用途許可の審議については、原案のとおり同意とする。

#### イ 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) 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について、処分庁から資料提示及び説明を受け、質問を行った。

##### (イ) 審議の結果：同意

##### (ウ) 質問等

委員：基本的に許可が妥当と考えるが、要件を「広い空地に接する敷地」にされた意図は何か。申請地のすぐ南側にある里道水路は、幅員が狭いが法第42条1項3号道路に通じているが。

処分庁：実態上、申請地から法上の道路へ通じる経路として、神社の境内地内の幅員3メートル以上の通路を利用されているため、それを広い空地とみなしてこの基準を適用している。

委員：玄関の前に幅2メートル程度の通路があるという認識でよいか。

処分庁：玄関側の隣地境界線から建物まで2メートル程度の距離があり、玄関へ至るスロープ及び階段がある。

委員：許可自体に問題はないが、車に乗ってこられる方の動線はどうなるのか。叡山電鉄の高架下を通るのか。

処分庁：そのとおりである。叡山電鉄の高架下から神社の社務所横の通路を通って車で敷地へ入ることができる。

会長：写真にある生垣がなくなるという認識でよいか。

処分庁：そのとおりである。

会長：それでは同意させていただく。

#### (3) 包括同意案件に関する報告について

##### 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：左京区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：左京区1件）について、処分庁から資料提示及び説明を受けた。

##### (イ) 報告の結果：了承

##### (ウ) 質問等：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：北区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号許可（専用住宅：北区1件）について処分庁から資料提示及び説明を受けた。

(イ) 報告の結果：了承

(ウ) 質問等：なし

(4) 意見聴取について

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項に基づく意見聴取（宿泊施設：上京区1件）

ア 報告の概要

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項に基づく意見聴取（宿泊施設：上京区1件）について、処分庁から資料提示及び説明を受け、質問を行った。

イ 質問等

委員：宿泊客は一組しか泊まらないのか。最大人数が9人ということは、一棟貸しの簡易宿舎ということか。また、プランの中でレコードライブラリーとあるが、何か店舗をされるのか。

処分庁：宿泊客は一組しか泊まらない。レコードライブラリーは店舗ではなくて、音楽を楽しんでいただく部屋やライブラリー等を楽しんでいただくスペースとして、宿泊施設の一部として設けられている。

委員：「ガラス戸袋」とはあまり見かけないが、全てガラスで出来ているのか。

処分庁：よく見るのは板張りの戸袋であり、これは戸袋の戸の部分が全部ガラス張りとなっている。戸袋が板張りの場合は光が入らないが、これは広書院を通して光が入り、建具が全部閉まっても、そこから光が入るようになっている。

委員：南側の空地から隣接地に避難できる扉等は設けられないのか。

処分庁：そこまでは考えていない。現状、境界の扉は低く、足掛かりがあれば扉を乗り越えることができるため、今の状態で敷地から逃げられるようにすることが得策と考える。仮に協定が必要となると逆に構えられてしまい、扉を高くされるという懸念があり、協定を結ぶ判断が難しい。

委員：宿泊施設以外の時は住居とする説明があったが、これはどのような状況か。

処分庁：所有者がこの宿泊施設を開業するのが、大体3年後の予定であり、それまでの間、所有者の住宅として使用する計画である。

委員：飲食について、「とらや」の店舗から従業員を派遣して調理を行うのか。

処分庁：調理スタッフの具体的な内容は未定で、「とらや」の従業員が派遣されることに限らず、例えば、レストランのシェフが来ることを想定しているので、運営の中で、お客様がどのような食事を希望されるかによって、手配して派遣するという形態を想定している。

委員：飲食の提供時間が朝7時から夜22時となっており、宿泊者がキッチンで調理するのも含まれるということか。

処分庁：それも含まれる。恐らく長期滞在の方は自分で材料を購入し調理されると考えられる。

委員：耐震に関して、壁の改修が中心になると考えるが、現在の耐震基準を満たすものか。

処分庁：13 ページ 2 の設計方針の地震時における安全性の確保について、「極めて稀に発生する地震」に対して、建物が倒壊しないレベルを確保することとして、限界耐力計算によって建物の倒れる角度を検討する。この「極めて稀に発生する地震」というのが、震度6強から7ぐらいの想定である。記載している「1/15」とは建物が個々に持っている倒れる限

界の角度であり、震度6強から7の地震に対して倒壊しないレベルを確保するという  
ことを設定している。この水準に関しては、通常の耐震改修促進法に見合うような水準とな  
っている。

委員：「1/15」とはどのような主旨か。

処分庁：例えば、1階の高さが3000mmとすると、これの1/15の200mmまで変形しても建物が倒れ  
ないよう構成されているので、この範囲までの変形は許容するということである。この範  
囲を超えると建物が倒壊する恐れがある。そのため、この範囲におさまるような補強を行  
う。

委員：通常古い家屋の大改修や増築において耐震性が厳しく規制されているが、京町家の保存  
ということで、これとは違う考えか。

処分庁：本計画地が上京区で地盤が良く、これを反映して必要な地震力を評価している。古い建物  
に対して、この条例ならではの配慮をしている。

処分庁：当初の質問は、現在の建物に置きかえた時の耐震基準と比べてどうかという点だと思われ  
る。これについては、新たに建てる建物でも震度6強から7に耐える構造となっており、  
これと同程度の改修を目指している。

処分庁：そのほか、立地や変形性能について丁寧な評価をしている。

委員：キッチンについてガスではなく電気しか使えないよう制限はしないのか。

処分庁：今回、スタッフを派遣して調理することに重点を置かれており、事業者から火気を使用し  
たいとの要望があった。その代わり、内装制限や区画を行うほか、消火に対する設備で対  
応される。

委員：維持管理計画にある、火災時・緊急時の対応について、「宿泊利用時は機械装備による遠  
隔監視を行う」とあるがどのようなものか。

処分庁：警備会社が設置する監視カメラと自動通報の装置により遠隔監視を行う。

委員：自動通報装置はどこに設置されるのか。

処分庁：火災については各室に感知器を設置し、火災を感知して通報することとなる。受信機は1  
階台所の水屋の中にあり、水屋の横には火災通報装置を設置している。

委員：住宅として使用した後、宿泊施設に用途変更する前に報告されることでよいか。

処分庁：宿泊施設として開始する時には、虎玄が運営することとなっており、事前に報告をもら  
うこととなっている。

委員：資料のどこに記載があるか。

処分庁：審査会資料で報告について記載していないが、条例の中で、変更があった場合には報告を  
するという手続きとなっている。

委員：今後、更に用途を変更することはあるか。キッチンが使用できるのであれば、1階を飲食  
店舗、2階を宿泊施設等としての使用も考えられる。用途が1棟貸しの宿泊施設以外にな  
ることはないか。

処分庁：その場合は、条例に基づいて手続きをする必要がある。用途が大きく変わる場合は、再度、  
保存活用計画について審査会からご意見をいただいてから変更することとなる。

委員：近隣の方について、建物の保存活用について承知や同意はどのような状況か。写真では洗  
濯物やお互いが丸見えの状態であり、知っている人が長く住んでいるのと、不特定多数の  
人が来るのと条件が変わる。特に洗濯物が見える方がどのように捉えているのか教えてい  
ただきたい。

処分庁：旅館業の手続きの中で「京都市宿泊施設の建築等に係る地域との調和のための手続要綱」があり、それに基づいて、標識を設置して、近隣住民に説明をすることとなる。今、事前協議を行っている段階で、これから地域の方に説明するという状況になっている。確かに、洗濯物が見えるのも見られるのも嫌で、お互いが気を使うこととなる。

会長：京町家の条例と3条の条例の関係を含めて考えていただく事が必要だと考える。建物だけではなく生活文化を含めた京町家の継承発展の観点から計画していただき、これらをできる限り文書で示すほか、用途がどのような性格のものなのか、具体的な計画を示していただきたい。

一方で、町の生活文化との関わりも、これまで出た質問と間接的に関係があり、どのように関わっていこうとされているのか、基本的なスタンスを説明していただきたい。このほか、減災文化について、保存活用計画を立てる時に、この建物が長年継承されてきた背景というものを調べられる範囲で徹底的に調べていただきたい。例えば、火の用心といっても、特別なことを色々されてきたと考えられるので、そういった痕跡とか、文書が残ってる等、或いは、文字として残っていないなくても、何らかの工夫をされてきたという、減災文化の調査発掘を今回、ぜひやっていただきたい。それを保存計画に盛り込んで、継承していただくよう取り組んでいただきたい。

維持管理についても、仕組みとして、合理的かということも当然だが、実際に伝統的な建築の保全や継承というのは、大工や庭師、具体的な職人の方々の努力で、継承されている。もし特定の出入りの大工や庭師の方々がおられて、その方に引き続きお願いするということがあれば、それは非常に重要な意思決定だと思う。そういった業者の固有名詞が出てくるともっと説得力があると思う。これからどうするということではなく、これまでどうしてきたかということが分かっているだけでも、意味がある。京都にもそれぞれたくさん職人の方々がおり、別荘の管理は、庭師の方がやってこられたという歴史があり、そういうものを含めて、職人の方々のネットワークが繋がっているのか、いないのかということは非常にこの伝統建築の場合は重要なことであり、リアリティーのある維持管理計画としていただきたい。リアリティーのある計画が生活文化の継承や減災文化の継承にも繋がると思う。できる限りリアルな計画を作っていただきたい。

避難について、大規模な町家の表で火災が起こった場合、他の敷地に逃げるのが、本当は必要なことだと考えるため、周辺敷地との関係がどのような状況であったかということ。それから、現在としては関わるのが難しいかもしれないが、今後、火災時の避難先として表にだけ逃げるのではなく、裏や隣に逃げるということも含めて、周辺敷地との関係を検討していただき、その可能性があるところについては、今後、近所付き合いをしていただき、背戸を造っていくことも考えられる。町家というのは、必ずしも敷地単位でそれぞれ建っている戸建住宅とは違い、色々な形で周辺との関係が変容して現在まで成り立っており、それが安全を担保するひとつの町レベルの仕組みになっていたと考えられる。このほか、蔵の南側の空地について、周辺から逃げてくるというように考えても防災的に意味のある空地だと思う。表が燃えている時に、燃えている方向に対して逃げていくというのは不合理で、実際に火事が起こった場合、このような避難行動がとれない人もいるため、そういったことを含めて、できる範囲において、町レベルでの安全を考えていただきたい。

今の段階でできることがあれば、ぜひ加えて、保存活用計画をより、リアルなものにしていただきたい。これ自体に何か問題があるとは思わないが、京町家の継承発展という文

脈と、伝統的建築の保存活用ということを、もう少し重ね合わせて、文化的な問題点も含めて考えていただきたいと思う。

(5) 事前相談について

建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可（事務所：右京区1件）

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（事務所：右京区1件）について、処分庁から資料提示及び説明を受け、質疑を行った。

(6) 令和6年度第1号審査請求事件に関する報告等について

ア 報告の概要

令和6年度第1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の内容並びに今後の進め方について審議した。

イ 審議の結果： 継続審議

京都市建築審査会  
会長 高田 光雄