

京 都 市 建 築 審 査 会

令 和 6 年 度 第 5 回 会 議 議 事 録

1 日 時

令和6年9月20日（金曜日） 午後1時30分から午後5時40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、牧委員

【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4名

【参考人】

消防局予防部指導課係員

【傍聴人】

8名

4 議題

(1) 事務局からの報告事項

- ア 同意済案件に関する状況報告
- イ 前回会議の議事録の確認
- ウ その他報告事項

(2) 同意案件に関する審議

西陣頭町の町家の保存活用計画に係る建築基準法適用除外の指定

(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（事務所：右京区1件、飲食店：右京区1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（交番：左京区1件、右京区1件、バス停の上家：右京区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：右京区1件、伏見区1件、西京区1件、山科区2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：右京区1件）

(6) 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（物販店舗：東山区1件）

(7) 事前相談

建築基準法第42条第3項の規定に基づく指定（左京区1件）

(8) 令和6年度第1号審査請求事件に関する審議

5 公開・非公開の別

議題のうち(1)～(6)は公開、(7)及び(8)は非公開

6 結果

(1) 事務局からの報告事項について

ア 同意済案件に関する報告を受けた。

イ 前回会議の議事録を確認した。

ウ その他報告事項

次回会議は令和6年10月18日（金）「京都市役所分庁舎4階 第4会議室」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

西陣頭町の町家の保存活用計画に係る建築基準法適用除外の指定

ア 審議の概要

建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく適用除外の指定について、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

【議案第3001号】

委員：前回の説明で一時退避場所から隣地に出る扉の設置は難しいという話であったが、状況はどうか。

処分庁：隣地が50センチから80センチほど下がっているが、何とか避難できる状態ではある。扉について協議するとなると、相手側が難色を示すような印象を受けており、扉設置は難しいと考えている。

委員：利用計画の右下にある図において、宿泊部門と飲食部門の矢印に説明が書かれていないが、どういった意味か。

処分庁：宿泊部門が飲食部門に派遣を委託するということであり、資料にはそれが分かるように記入する。

委員：説明資料の利用計画では「宿泊施設開業時に京都市に報告を行うこと。」となっているため、これと合わせて、維持管理計画の資料にも、宿泊施設開業時の報告のことを盛り込んでいただく必要があると考える。また、用途変更も伴っているため、できればその報告だけではなく、京都市の確認をお願いしたい。

処分庁：資料にはそのように追記する。

会 長：ほかに意見がなければ、先述の資料の追記をすることで同意としてまとめてよろしいか。
(異議なし。)

会 長：同意とする。

(3) 同意案件に関する審議について

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、飲食店：右京区)

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：同意

ウ 質問等

【事務所：右京区 議案第9003号】

委 員：前回は確認したが、この申請地の周辺は道路に見えるが、建築基準法上の道路ではないという認識でよいか。

処分庁：ご指摘のとおり、道路法上や建築基準法上の道路ではなく、西山ドライブウェイが所有する敷地内の道である。

委 員：手洗があるが、下水はどのような処理方法か。

処分庁：おそらく、浄化槽を設置するものと考えられる。その届出内容は建築審査課で確認することができる。

会 長：ほかに意見がなければ、同意としてまとめてよろしいか。
(異議なし。)

会 長：同意とする。

【飲食店：右京区 議案第9004号】

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：同意

ウ 質問等

委 員：申請内容に「嵐山公園中之島地区に接する」とあるが、飲食店も全部公園の中にあるという認識でよいか。

処分庁：ご指摘のとおり、接するというよりは全部公園の中にある。

委 員：接道とは関係ないが、厨房や料理屋という用途のため、排水処理はどのようにされるのか。昔は浄化槽で対応していたと思われるが、今はどのような状況か。

処分庁：京都市上下水道局のホームページを確認したところ、計画地は下水道処理区域に含まれている。

委 員：道路とは関係ないが、国定公園、府立公園、都市計画法上の公園、自然公園法の公園等、ここの公園の位置付けは何か。

処分庁：都市公園法に基づいて設置されている。

委 員：国定公園や国立公園には入っておらず、都市公園としての府立公園の中にあり、それについては、京都府から許可を得ているということによいか。

処分庁：ご指摘のとおりである。

会 長：ほかに意見がなければ、同意としてまとめてよろしいか。

(異議なし。)

会 長：同意とする。

(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（交番：左京区1件、右京区1件、バス停の上家：右京区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

【交番：左京区1件 報告第601号】

委 員：擁壁の築造とフェンスの設置が含まれており、配置図にも少し記載があるが、説明をお願いしたい。

処分庁：配置図中央にメッシュフェンスH=1200、L=4000と記載があり、この範囲のメッシュフェンスの下部に擁壁を築造する計画である。

処分庁：補足すると、点字ブロックが道路に沿って並んでいるところは、道路と敷地の高低差がなく、そのまま行き来するが、そこから建物との間が少しずつ道路と敷地の間に高低差ができてくるため、そこを擁壁でその高低差を埋めることとなる。建築物の他に擁壁も突き出して築造する際に許可が要するため、今回、許可の対象としている。

委 員：擁壁は歩道上に突き出ており、そのうえ、変則交差点の真ん中にあり、交通上支障があると思う。

処分庁：現状建物がある場所は普段、みなさんが道路と認識するような場所ではなく、配置図の写真①において、アスファルト舗装の部分が手前から途中にかけて少し内側に食い込んでおり、この部分だけが少し道路の範囲が広がっている。建物の並びで言うとそんなに道路に突き出している訳ではなく、通行上支障があるという形では全くないと考えている。

委 員：配置図下にある写真1において、アスファルト舗装の範囲までが道路境界ということか。道路の範囲はどこか。

処分庁：現況・新築配置図とあわせて見ていただきたい。道路境界線は西側に行くと南側に折れ曲がっており、道路状に見えている部分が道路範囲となる。東側の本敷地付近では、配置図下にある写真1のアスファルト舗装の部分を含め、敷地側に食い込む形の道路範囲となる。

委 員：これは、道路（一乗寺1号線）を広げようとした痕跡のように考えられる。このほか、通行上支障がないという基準はこれまで特に無く、今回も認められるという理解でよいか。通行上支障がないと判断する上で何か基本的な考え方はあるか。

処分庁：次に御報告するバス停のような寸法的な基準は特に無く、巡查派出所であるということが基準となっている。実態的に支障が無いかということに関しては、その現地の状況を図面にて確認し、急に道路幅員が狭まって歩きにくくならないことが認められたため、許可が妥当と考えた。

会 長：ほかに意見がなければ、了承としてまとめてよろしいか。

(異議なし。)

会 長：了承とする。

【交番：右京区1件 報告第602号】

委 員：現況・新築配置図では現状よりも大分奥まって配置されているため、道路に突出する部分が少なくなっていることが確認できる。立面図を見ると、看板や軒庇の一部が道路に突出しているが、この程度であれば、全て敷地内に収める計画もできたのではないか。

処分庁：交番を建築する際に、京都府警の基準があり、庇は90cm出さないといけない基準があり、それを厳守したいということで、最低限必要な寸法を確保している。

委 員：それを優先されるのであれば、もう少し奥まって配置すれば道路突出は無く、次回建て替える際にはそのような指導をしていただきたい。

会 長：ほかに意見がなければ、了承としてまとめてよろしいか。

(異議なし。)

会 長：了承とする。

【バス停の上家：右京区1件 報告第603号】

委 員：バス停の停留場の支柱は、車道寄りに設置することが基準となっており、理由は、風による転倒の際に、支柱がある方（車道側）に倒れないという趣旨と考えられる。今回建てる形状の屋根が倒れた場合、上家が車道の方に届くような倒れ方をしないか。

処分庁：支柱を車道寄りに設置するという規定については、通常、歩道に支柱を建てる場合、歩行者が歩道を歩きにくくならないようにその支柱を車道寄りに寄せて建て、その外側の歩道を歩きやすくしてその幅員を確保するという趣旨であり、このような規定になっている。今回については、支柱を道路内に建てないことから、そのような意味ではそれよりもいい条件になっていると考える。地震時の転倒などの計算については、建築基準法で求められている性能を満足する形で計画されており、支柱の位置で危険性が上がる、上がらないことは特にないと考えている。

会 長：ほかに意見がなければ、了承としてまとめてよろしいか。

(異議なし。)

会 長：了承とする。

(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：右京区1件、伏見区1件、西京区1件、山科区2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：右京区1件）

(7) 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について、処分庁から資料提示及び説明を受けた。

(i) 報告の結果：了承

(ii) 質問等

【専用住宅：伏見区1件 報告第1009号】

委 員：今回の敷地には関係ないが、周辺にある南北に縦長の敷地で、通路側に勝手口を設けてい

る敷地がたくさんあるが、今後、この敷地を半分に割って、勝手口側から確認を取りたいとの相談がでてきた場合、どのような判断になるのか。

処分庁：接道許可の対象となるのは、基準時か適用時以前に非道路のみにしか接していない建築物の敷地に対してであるため、接道敷地は接道許可の対象にはならない。接道していない敷地も、敷地分割ができないという基準があり、適用時の平成 11 年以前に建っていた建築敷地と同じ範囲又は、隣接地を合わせて広がることは可能である。

【専用住宅：山科区1件 報告第1012号】

委員：今回の場合は北側の道路に通ずるため問題はないが、仮に北側から出られず、また、東側は同意がとれない場合、個別同意案件という形で進めるのか。これだけしっかり通路の形状が取れており、同意がなくても支障ないという考えになるのか。

処分庁：仮に東側からの行き止まり通路だと仮定した場合、その同意がもらえない部分を除いて幅員が 1.8 メートル以上あると担保ができるのであれば、個別同意でもいいと思われる。しかし、同意がないと 1.8 メートルの担保ができないと許可が難しいと考える。

処分庁：状況をいろいろ勘案したうえで、京都市が許可できると判断した場合、包括ではなく個別で審査会にお諮りして対応すると考える。

(6) 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（物販店舗：東山区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：ケリングジャパンが借りて3年ごとに報告という説明があったが、基本的な計画として何年間借りるということは、あらかじめ分かっているのか。

処分庁：基本的には10年という契約期間でそれを更新していくこととなる。建築基準法の定期報告という制度において、3年という定めがある。事業者の契約期間と定期報告の3年は別のものである。

委員：3年で報告するということは、サブリースの事業者が、違反の有無等を色々とチェックするという認識でよいか。

処分庁：ご指摘のとおりである。

委員：違反がある場合、取り消し等の手続きはどうようになるのか。

処分庁：条例に基づいて是正や勧告を行うこととなる。

委員：10年という期間となると用途変更も想定されるが、この場合どのような対応になるのか。

処分庁：用途が大きく変わる場合は、再度、意見聴取をしたうえで変更を行うこととなる。

処分庁：本サブリース事業はプロポーザルで選んでおり、提案いただいたことに対してどこまで変更していくとかかそういう協議はされていると考える。

委員：10年も必要なのかとも思われる。

処分庁：プロポーザルでそのような契約になっている。

委員：以前の用途の時に行ったことがあるが、閉店までの期間が短かったように思う。

処分庁：予定していた期間よりも短く、コロナ禍というやむを得ない事情があったと考える。

委員：やむを得ない事情は結構あると思う。外資ということもあり、活用計画が変わると違う事業者が変わるなど、色々と変わる事となる。

処分庁：事業者が変わり、その事業形態が変わるのであれば、再度、ご意見を聞く事となる。

委員：耐震性について2点確認したい。まず、2方向避難を考える場合に、白川筋側から入ってくる橋が地震で使えないと、1方向しか避難できなくなるため、橋の耐震性は何か検証されているのか。次に、末吉町通から入る路地について、路地の上にある屋根が落ちてこないような耐震改修をするという認識でよいか。

処分庁：1点目のご質問について、橋の詳細が確認できていないため、次回、説明させていただく。この橋は昭和47に許可を受けた状態の技術基準に適合していると認識をしている。

2点目のご質問について、路地部分の耐震性の考え方について、耐震リングと小壁を増設するという内容である。その結果、門型フレームが連続しているような格好になっており、耐震リングによってこの門型部分の耐力を増やして、フレーム自体が倒壊崩壊しないような性能を加えようということである。間口方向については、直ちに工事をするのが困難な状況にあるため、屋根改修時にあわせて改修を実施することとし、その際、屋根葺き材が今の基準に合っていない可能性があるため、今の基準に合うようにあわせて実施する予定である。

委員：壁で支えているのではなく、所々の柱で支えていて、その部分を耐震補強するという理解でよいか。

処分庁：ご指摘のとおりである。

委員：火災について、建物から外に火を出す場合と外から火をもらう場合とがあり、外に出す火については、パントリーの火気の使用状況を確認したい。

外から火をもらう場合の対応について、延焼ライン内の屋内側で改修を行う計画であるが、その考え方について確認したい。開口部については耐熱ガラスに変えることで、できる限り外から火をもらわないような対応をしていることは理解している。また、この建物の周辺の建物状況についても教えていただきたい。

処分庁：本建物では、火気使用せず、茶道体験については電気炉を使用する。

防火構造の軒裏については告示に合わせた仕様である、一部については、これに準ずるような形で内側から防火改修を行う。

委員：内側から見えない部分は全体的に改修できると思うが、延焼ラインの所で改修を止める意図は何か。

処分庁：断面図では屋根の途中で切れているように見えるが、横方向から見れば、全面的な改修を行う。

委員：火気使用について、今後、もし業態や事業者が変わっても確実に指導できるのかを確認できればと考える。なお、今回は電気で基本的には火を使用しないということであれば支障ないと考える。

このほかに、計画地が準防火地域内や一部、伝統的建造物群保存地区に入っているため、周辺状況を教えていただきたい。

処分庁：今後、地図上で周辺建築物の状況が分かるような資料とする。

処分庁：道路橋について、京都市の水路等の占用行為等に係る許可基準により、土木事務所において、5年おきに占用許可を受けている。直近では令和2年に占用許可を受けており、この

許可基準において、強度構造が求められている。

処分庁：橋の裏側は鉄骨造で大きな腐食はない。

委員：確認だが、2階からの避難経路について、お客さんたちは廊下に集められて、廊下から避難するという認識でよいか。

処分庁：動線としては、廊下に集まって階段で降りる。万が一、階段で1階に降りられない時のために、2階の事務室に避難はしごを設置している。はしごで路地庭に降りて、路地から末吉町通りに避難する。

委員：階段を使用した避難の場合、若干、窮屈になるように思われる。

委員：橋について、耐震性は理解したが、特にオープンしてからしばらくの間は、非常に多くのお客さんが集まると思われる。その人たちが橋の上で待つようなことになると、橋の耐力上支障ないか。

処分庁：橋の上でお客さんが滞留することがないように、待つ場合は道路側（白川南通）で待つていただくこととなる。前回活用時もそのように対応したと聞いている。

委員：そこは利用計画か維持管理計画に記載する必要があると考える。建物そのものではないが、建物を利用するためのものであり、配慮していただきたい。

このほか、避難経路について、先ほど質問があったが、2階の方が階段で1階に降りる避難計画であるが、避難できない場合、南側の避難はしごを使うことはできるが、北側の方の避難経路について不足しているように考える。避難経路は再度、検討いただきたい。

次に1階からの避難経路について、建物北西にあるはしごから川へ降りる避難経路があるが、これ自体に支障がないか。

処分庁：水位が2、30センチ程度で、平時であれば川へ降りることができる。また、川は地域の方が清掃されている状況である。しかし、増水時は危険なため、適宜判断することとなる。

委員：川に降りた後はどこから上るのか、避難経路として記載していただきたい。

委員：説明資料の立面図（改修後）上段の開口部について、準防火地域内に入っているため、耐熱強化ガラスに改修し、伝統的建造物群保存地区内については、何も行われていないと考える。今回の耐震、防火改修の費用は京都市、まちづくりセンター、サブリース事業者のどこが負担するのか。

処分庁：説明資料の維持管理計画において、主要構造部や橋については京都市が負担し、それ以外は事業者の負担で行う。

また、防火設備については、敷地内に防火扉があり、これで防火設備とみなしている。

委員：今回、建物の一部が伝統的建造物群保存地区に入っており、指定時の防災計画があると思うが、どのような内容か。

処分庁：防災計画については、川（白川）に面しており、水利が確保できているため特に設けていない。

委員：海外の方の利用も想定されるため、維持管理計画における維持管理マニュアル等作成について、避難経路の指示等については外国語での対応をお願いしたい。

(7) 事前相談について

建築基準法第42条第3項の規定に基づく指定（左京区1件）

報告の概要

建築基準法第42条第3項の規定に基づく指定について、処分庁から資料提示及び説明を受け、

質疑を行った。

(8) 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及び反論書並びに処分庁から提出された弁明書の内容を審議した。また、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