

京 都 市 建 築 審 査 会

令 和 7 年 度 第 3 回 会 議 議 事 録

1 日 時

令和7年6月27日（金曜日） 午後1時30分から午後3時30分まで

2 場 所

京都市役所本庁舎1階 第2会議室

3 出席者

【委員】

高田会長、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、井川建築相談第一係長、岡根審査第二係長、他2名

【同意案件に関する処分庁】

奥山企画基準係長、小西道路第一係長、土橋道路第二係長、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

【傍聴人】

8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 次回会議日程

日時：令和7年7月30日（水）午後2時30分から

場所：分庁舎4階 第4会議室

(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（倉庫：東山区1件、一戸建ての住宅：山科区1件、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（一戸建ての住宅：北区1件、東山区1件、山科区3件、西京区1件、伏見区1件）

イ 建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づく許可（バス停の上家：中京区1件）

(4) 同意案件に関する審議

鎌田家住宅に係る保存活用計画に係る建築基準法適用除外の指定について

(5) 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について（旧吉本家住宅に係る保存活用計画）

(6) 審査請求事件に関する審議

令和6年度第2号及び第4号

5 公開・非公開の別

議題のうち(1)～(5)は公開、(6)は非公開

6 結果

(1) 事務局からの報告事項

ア 前回会議の議事録を確認した。

イ 次回会議は令和7年7月30日（水）午後2時30分「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

建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可（倉庫：東山区1件、一戸

建ての住宅：山科区1件、伏見区1件)

ア 報告の概要

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：

【倉庫】

委員：門扉は道路に面する部分全体に設置するのか？

処分庁：その通り。

(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（一戸建ての住宅：北区1件、東山区1件、山科区3件、西京区1件、伏見区1件）

(ア) 報告の概要

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：

【報告第1010号】

委員：通路の一部に橋が含まれているが、どのようなものか。

処分庁：橋より北側の部分は、元々線路の北側道路に通じる踏切があったが、JRの拡幅整備により踏切が撤去され北側からの通行ができなくなる代わりにJRが南側からの経路として設置したものであることを過去の接道許可資料において確認している。

イ 建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づく許可（バス停の上家：中京区1件）

(ア) 報告の概要

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) 同意案件に関する審議

鎌田家住宅に係る保存活用計画に係る建築基準法適用除外の指定について

ア 審議の概要

処分庁から資料提示及び説明を受けた。

イ 審議の結果：同意

ウ 質問等：

委員：敷地南側の一時退避場所にあるブロック塀の高さは基準法上問題ないか。

処分庁：高さの既存不適格であるが、増築に併せてフェンスに改修する予定である。また、フェンスには避難できる大きさの点検口を設ける。

(5) 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について（旧吉本家住宅に係る保存活用計画）

ア 意見聴取の概要

処分庁から資料提示及び説明を受けた。

イ 質問等：

委員：避難等について、対面チェックイン時に説明するとのことだが、説明が確実に行われていることを確認する仕組みはあるか。

処分庁：5年に1度の定期点検のなかでオペレーションを確認する。必要に応じた立ち入り検査も想定している。

委員：スプリンクラーは設置するのか。

処分庁：スプリンクラーの代替の設備として消防法で認められたパッケージ型自動消火設備を設置する。

委員：火気使用はないとあるが、調理可能ともあり、これはIHを指しているのか。またお風呂はどうするのか。

処分庁：調理はIH、風呂はガス給湯機を使用する。

委員：こうした宿泊施設はオンラインでの予約が普通だと思うが、立ち会いができるのか不安がある。

処分庁：事業者を確認して、どのように立ち会いを担保するかを協議していく。

委員：長期滞在の時の管理運営も気にかかる。

処分庁：京都市の旅館業法に係る条例上、帳場を建物外に設ける場合はカギの直接の受け渡しがルールとなっている。長期滞在の場合や運営について確認して、次回報告する。

委員：避難訓練を2回すると記載があるが、参加者はだれか。

処分庁：運営者が運営する近隣のホテルに常駐する本件の管理を担当するスタッフが宿泊者の安否確認を含めて年2回の訓練に参加する。

委員：避難経路図では1階の庭からの経路として南側の塀を乗り越えることになっているが、困難ではないか。

処分庁 図面に記載していないが、足がかりになるものを庭に設置して有事の際に使うことを想定している。

委員：防犯上の懸念もあるので、脚立を備え付けるなど避難経路はしっかり避難できるものを考えていただきたい。

委員：安全対策を具体的にどのようにするかを明確に事業者から聞いていただきたい。消火訓練は管理者が参加されるものだと理解したが、石堀小路には消火栓が設置されているが、位置を把握されているか。

処分庁：設計者と調査のうえ把握している。具体的には市民用消火栓が下河原通に2基あって、京都市が設置したものもある。高台寺公園の防火水槽ことと合わせて配置をプロットしたものを次回用意する。

委員：基礎をアラミド繊維シートで補強するというのは、どのようなものか。

処分庁：既存基礎に強いファイバー素材を面的に接着剤で圧着し、一体化させることで強度を確保する。

委員：管理会社が十分な対応ができる体制なのかを確認しておいてほしい。

処分庁：複数のホテル運営を請け負っていると聞いているので確認する。

会長：石堀小路の災害歴は調べているか。火災であれば、どういう原因があるため、こういう対策をしているという説明があるとよい。敷地内に限らず、エリア単位で対策をされていると思うので、検討されたい。

また、火災に対する安全性の確保に関する資料の体裁について、定例的に使ってきたフォーマットであるが、管理者と利用者が分かれているということに対応していないということが今回の議論でもよくわかる。ほとんどが管理者の対応の記載だが、利用者がどうするかが問題なので、明確にかき分けないとチェックできないため、資料を整えてほしい。

例えば、減災文化を伝えるのは大事だが、利用者にもどう伝えるかが記載されていないといけない。

委員：会長がおっしゃる通り。石堀小路全体の取組を明確にさせていただいたらと思う。

処分庁：石堀小路の災害歴やこれまでの防災に関する取組などを資料としてまとめたいと思う。また、保存活用計画のフォーマットの整理を検討する。

(6) 審査請求事件に関する審議

令和6年度第2号及び第4号審査請求事件に関する審議

ア 審議の概要

令和6年度第2号及び第4号審査請求事件について審議を行った。

イ 審議の結果：本事件に係る建築物の計画地境界線から50m以内に居住する審査請求人からの審査請求は、その主張はいずれも理由がないので棄却することとし、左記以外の審査請求人からの審査請求は、いずれも審査請求人適格が認められないので不適法なものとして却下することとし、裁決した。

京都市建築審査会
会長 牧 紀男