

# 京 都 市 建 築 審 査 会

## 令 和 7 年 度 第 4 回 会 議 議 事 録

### 1 日時

令和7年7月30日（水） 午後2時30分から午後5時00分まで

### 2 場所

京都市役所分庁舎4階 第4会議室

### 3 出席者

#### 【委員】

牧会長、佐藤委員、新関委員、齒黒委員、東岡委員、柳沢委員

#### 【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 他

#### 【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

#### 【参考人】

消防局予防部指導課

#### 【傍聴人】

5名

#### 4 議題

(1) 建築審査会の会長及び会長代理の選出

(2) 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9月19日（金曜日）午後1時30分から

場所：京都市役所分庁舎4階 第4会議室（予定）

(3) 同意済案件に関する状況報告

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：伏見区1件、山科区1件）、建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定（鎌田家住宅）

(4) 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：左京区1件、中京区1件、西京区1件）

イ 建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可（小学校：上京区1件）

(5) 同意案件に関する審議

ア 建築基準法第55条第4項第1号の規定に基づく許可（ホテル：左京区1件）

イ 建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定について（旧吉本家住宅）

(6) 事前相談

右京区における歴史的建築物保存活用計画について（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例）

#### 5 公開・非公開の別

一部非公開（(1)から(5)を公開、(6)を非公開）

## 6 結果

### (1) 建築審査会の会長及び会長代理の選出

令和7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、会長は牧委員、会長代理は新関委員に決定した。

### (2) 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9月19日（金）午後1時30分「分庁舎4階 第4会議室」で開催することとなった。

### (3) 同意済案件に関する状況報告

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：伏見区1件、山科区1件）、建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定（鎌田家住宅）

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) 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：左京区1件、中京区1件、西京区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：

#### 【報告第1009号】（左京区）

委 員：敷地の前面の官地は、京都市のものか。

処分庁：京都市道に認定され、京都市が管理している。

委 員：事前相談時からの変更点は。

処分庁：事前相談の計画では、二方向避難を確保することにより対面側からの後退を4メートルでなく2.7メートルにするものであったが、避難経路を確保できなかったため、包括同意基準のとおり、通路の対面側から4メートル後退する計画に変更された。

委 員：建築計画も変更されたのか。

処分庁：敷地が減ったため、建築物も若干縮小されている。

【報告第1011号】（中京区）

委員：申請地は角地だが建蔽率の緩和は適用されるのか。

処分庁：法第43条の許可の場合は、隅切り制限はかかるが、角地緩和は適用しない。

委員：空地等周辺状況図では隅切りが、明確に書かれていない。

処分庁：配置図を資料に付けていないが、配置図で隅切りを確認している。

委員：通路に面して、木造2階建ての住宅が2棟の建て替え時に通路中心から2メートル後退すれば、4メートルの幅員が確保されるのか。

処分庁：その通り。

委員：以前の許可では通路のすべてが共有名義だったから同意を省いたけれども、今回ある1筆が単独名義となったため同意を得た、という説明について詳しく聞きたい。

処分庁：平成29年度の許可の際は、すべての筆が、通路権利者が2人以上の名義で共有されていた。2人以上であれば一定担保性があるため同意を省略できるという許可基準に基づき同意を省略し、その内容が継承されている状態であった。今回、1つの筆が単独所有に変更になったので同意を得る必要があった。

【報告第1012号】（西京区）

委員：行き止まりという説明だったが、地図では通り抜けられるように見える。

処分庁：現場では、写真の通り塀が建っていて奥に建物敷地があり、通り抜けできない。塀も古いものであった。

委員：前面通路は認定道路とのことだが、通り抜けていないのか。

処分庁：認定道路も途中までで通り抜けていない。

イ 建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可（小学校：上京区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：

委員：日影の制限が超過しているところが減ったのは、増築部分が既存の建物の平均地盤面よりも高い位置に建つことにより、平均地盤面が上がるためか。

処分庁：そのとおり。

委員：日影の許可と観点は違うが、今回増築されるのが給食棟だが、現在南区に給食センターを設ける計画がある。センターができれば、この給食は使わないのか。センターができるまでの対応として今回計画されているのか。  
処分庁：南区に整備されるセンターは中学校に給食を提供するものであり、本校では継続使用される。

(5) 同意案件に関する審議

ア 建築基準法第55条第4項第1号の規定に基づく許可（ホテル：左京区1件）

(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：議案書の「許可理由」内容について、令和7年度第4回建築審査会の審議の内容を反映することを前提に同意

(ウ) 質問等：

委員：ホテルの運営が変わるとのことだが、建物本体は改修せずに車寄せだけつくるのか。

処分庁：大幅なリニューアルは聞いていない。車寄せを増築し最小限のことをやって、別ホテルとして運営すると聞いている。

委員：新耐震以前のかかなり古い建物である。耐震改修等はどうなっているか。

処分庁：耐震診断を行っているが、耐震改修はまだと聞いている。今回車寄せを増築して、ホテルとして使っていくということは、今後も継続して利用されるので、耐震改修を、建築指導部としても働きかけている。

委員：所有者は変更されるのか。

処分庁：ホテルオペレーターが変わるので、運営主体としては変わると思う。相談を受けた時点で今回の申請者が所有者となっている。

委員：議案書の許可理由の後半、「第一種低層住居専用地域内の状況に変化は生じないため、低層住宅に係る良好な住宅の環境を害するおそれがない」というのは異論ないが、「敷地の周囲に広い道路や空地を有する建築物であって」と判断できるものなのか。

処分庁：定性的な基準のため、個別判断になるが、今回、岡崎神社や丸太町通、東側の開発道路は一定担保性のある空地や土地利用と評価し、この法律上の基準に適合しているものと処分庁としては判断している。

委員：今回は増築だが、仮に今ある建物を壊して、同じ規模のものを同じ範囲に作るときにも許可されるのか。

処分庁：今回の増築があくまで、軽微なものであって、かつ、この増築は1種低層の場所に属してないこと一定加味している。新築で同規模を認めることにはならず、1種低層の高さの基準に適合させることが基本となる。あくまでこの法律の規定ができる以前から建っていて、周囲の町並みと共存してき

たことを前提にこのような空地の評価をしている。

委員：新築時にそのように判断されるならよいが、気になったのは、許可理由として文面化されることで、このボリュームの建物にOKを出しているという根拠になることである。

処分庁：議案書の許可理由欄は、建築基準法の条文を記載しているが既存不適格建物であることを多分に考慮したうえで、この許可が成り立っている。

委員：条文の表現は理解するが、やはり少しおかしい。今の建物をそう判断することは、将来も同様に判断すると見えることを懸念している。

委員：増築部分が近隣商業地域に属していて、第1種低層住居専用地域ではないから許可してもよい、という説明に聞こえたが、それであれば最初からそのような規定であるべきではないのか。

処分庁：この条文は棟単位で適用されるので、今回つなげて建築する時点でそれがどの部分であろうと、必ず遡及適用される。許可を検討するうえでは、どの用途地域にどのように増築するかが重要であり、今回の計画については、55条の高さ規制が適用されない近隣商業地域側への軽微な増築ということを勘案して許可が可能と考える。

処分庁：法律上は、この空地を有するということと、低層住宅に係る良好な状況の住環境を害するおそれがないという部分は「かつ」で書かれているので、2つの要素が認められて許可ができる、という建て付けになっている。「空地を有する」を評価する中で現状が既存不適格であることも併せて評価している。

会長：もし横に神社がなかったら判断が変わり得るということか。

処分庁：違う判断になった可能性はある。「空地を有する建築物であって」の部分は必要条件で十分条件ではないと考えているので、新築時にも同じように許可ができるとは限らない。

会長：まとめると、「低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがない」という部分については、今回の増築範囲が近隣商業地域内なので問題がない。そして「敷地の周囲に広い道路や空地を有する建築物であって」という部分については、今回の状況では岡崎神社や道路があることで必要条件を満たすということでよい。

委員：次回、同じ建て替えの前例にならないのであれば、全く異論はない。

処分庁：新築される際には、日影規制や高度地区など55条以外にも現行法が適用されるので、27メートルの建物が建て替えられる訳ではない。法第55条の他の規定で、その枠は守られる。許可理由の中に、「この建物が既存適格に対する軽微な増築だから」ということが明記されていれば、建て替えるときに高さの許可ができるのではないかという議論にはならないかと思う。

委員：そうしていただけるとよい。

会 長：その部分を直せるか。

処分庁：本日同意いただけるという前提で、次回の審査会で訂正内容を御報告させていただく。

会 長：では、「この建物が既存適格に対する軽微な増築だから」という趣旨の文言を入れていただき、その詳細はお任せするという形でいかがか。

委 員：（同意）

委 員：今の議論とは関係ないが、パーゴラは雨を遮らないため、建築物にはあたらないのか。

処分庁：建築物の定義は、屋根及び柱もしくは屋根及び壁を有するものであり、御指摘のとおりパーゴラは屋根がないので建築物ではない。

委 員：今回、あえてパーゴラにされるのは建ぺい率は満たしていて、容積率は既存不適格とのことだが、車寄せだけだと、容積率対象床面積に算入されないのではないのか。

処分庁：増築による容積率の既存不適格については、用途が車寄せであるため容積率不算入となるが、増築部分の面積が50平方メートルを超えると、現行の構造の規定等が本体部分に適用されることになるなど、本体側への遡及適用も勘案のうえ、増築する床面積を調整されたと思われる。

会 長：本件については、先ほどの修正することで、内容を認める。また、耐震改修していないことをホームページでも公開されているので、しっかり働きかけていただければと思う。

## イ 建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定について（旧吉本家住宅）

### （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：石堀小路で火災があったということだが、石堀小路側に出られなくても後ろに逃げられるよう確保されておりよろしいかと思う。

委 員：内装の不燃化とはどのようなものか。

処分庁：火災拡大方針の項目において、資料の家マークの1つ目の「保存箇所と水廻りを除き、仕上げを不燃とする」箇所で、基本的に新たに改修する箇所に関しては、不燃材料を使うよう指導している。

委 員：宿泊客が調理可能と記載があるが、一方で、出火防止の説明で内部火気使用なしとのことだが、どんな調理器具か。

処分庁：ダイニングはIHを計画している。オーブンや電子レンジの利用は確認していないが火気使用には当たらない。ガスの使用は給湯器のみとしており、ガスストーブ、電気ストーブも含めて、火気の使用がないよう伝えてい

る。

委員：内装不燃とのことだが、写真、天井は在来の木の天井そのままではな  
いか。

処分庁：2階の寝室2と居間の内装は保存を優先する。1階の寝室1は今回新  
しく不燃材料の認定を取得した、木の天井を設置する計画にしている。

委員：管理について定期的に行政に報告したり、また行政が確認するのか。

処分庁：ソフト面も含めて建物が健全な状態で管理されているか、5年に1度、  
定期的に京都市に報告する制度になっている。ソフト面については、新しい  
取組として、定期の報告に加えて、運営の1年目に京都市に維持管理の状況  
を報告することで合意している。

委員：仮に守れてなかったらどうなるか。

処分庁：現地確認の上、是正指導する。今まで指導に従わなかった施設はない  
が、もし指導に従わない場合は厳しく対応する。

委員：建築基準法の使用禁止か。

処分庁：そのとおり。

委員：外壁はすべて準防火構造以上とするとあるが、開口部はすべて防火の  
サッシか。

処分庁：ここは法22条区域であり開口部に規制がかからないため、防火サッ  
シまで求めている。壁と屋根をしっかりと守り、火を入れない取組を行って  
いる。

#### (6) 事前相談

右京区における歴史的建築物保存活用計画について（京都市歴史的建築物の保存  
及び活用に関する条例）

処分庁から資料提示及び説明を受け、質疑を行った。

京 都 市 建 築 審 査 会  
会 長 牧 紀 男