京　都　市　建　築　審　査　会

令 和 ８ 年 度 第 ４ 回 会 議 議 事 録

１　日時

令和８年７月１７日（金曜日）　午後２時３０分から午後５時まで

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、志澤委員、新関委員、歯黒委員、東岡委員、柳沢委員

【事務局】

岡田建築指導部長、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、青木建築相談第二係長　他

【同意案件に関する処分庁】

薦野道路第一係長、土橋道路第二係長、渡邉企画基準係長、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】

２名

４　議題

⑴　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８年９月２５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）

⑵　包括同意案件に関する報告

ア　建築基準法第５６条の２第１項ただし書きに基づく許可（大学：右京区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（特定通路：西京区１件、山科区１件、右京区１件、一戸建ての住宅：右京区１件、山科区１件）

⑶　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（加藤邸）

⑷　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（共同住宅：東山区２件、一戸建ての住宅：右京区１件、上京区１件）

⑸　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

５　公開・非公開の別

一部非公開（⑴～⑷を公開、⑷の一部、⑸を非公開）

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　次回会議は以下のとおり開催することとなった。

日時：令和８年９月２５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）

(2)　包括同意案件に関する報告

ア　建築基準法第５６条の２第１項ただし書きに基づく許可（大学：右京区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　今回のように用途地域が２つにわたる場合の基準を確認したい。

処分庁　日影が落ちる先の用途地域の基準となる。

イ　建築基準法第４３条第２項第２号の規定に基づく許可（特定通路：西京区１件、山科区１件、右京区１件、一戸建ての住宅：右京区１件、山科区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１００４号、１００６号、１００７号、１００９号】

なし

【報告第１００８号】（右京区）

委　員　公図上の９－６、９－３などは川を示しているのか。

処分庁　そのとおりである。

委　員　通路に対して石柱があるのは支障ないのか。

処分庁　自動車は通れないが、人が通行できるため支障はない。

(3)　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（加藤邸）

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　構造耐力については限界耐力計算等をして、構造的なものをしっかり確認するということか。

処分庁　通常の耐震補強の水準を守っていくという形で整理している。

委　員　写真ではけらばが道路には突出しているように見えるが４４条は適用除外項目ではないのか。

処分庁　実際は突出していない。

委　員　今回、用途規制を適用除外とし、飲食店をされるが、近隣にある店舗や飲食店は住居兼用であるということか。

処分庁　兼用住宅である。

委　員　閉店が１０時であれば従業員が出られるのは、１１時くらいか。

処分庁　そのとおり。

委　員　公聴会に準ずる説明会を開催されているが、書面で意見があったものは書面で回答しているのか。

処分庁　事前に書面での回答は行わないと説明している。町内会からの書面については関係者が説明会に出席されたため、説明会の場で報告をしている。

委　員　説明の範囲の対象者は何件くらいなのか。

処分庁　説明会の案内を 18 件郵送し、80 件ポスト投函した。約１割の方が、説明会に出席された。

委　員　騒音対策の説明で縁側にあった既存建具を使用し二重にするとあるが、防音の効果があるのか。既存と変わらないように思う。

処分庁　土塀に囲まれており、小規模のレストランのため騒がしいということはないと想像する。建具を二重にすることは歴史的価値のある建物を残す意図もあるため、騒音対策と示すことは控える。

委　員　タクシーの利用者が駐車場を利用することについて、店舗前の乗り降りを控えるよう表示されるのか。

処分庁　完全予約制の運営であるため、予約時に案内をする。店舗前での乗降規制表示については所有者に検討を促す。

委　員　利用者が駐車場から歩くかは心配するところで、住民説明会でも交通に対する意見がある。予約時だけではなく、実効性がある対策をしていただきたい。計画では営業時間は夜だけだが、採算の関係で昼も営業したいとなった場合はどうなるのか。

処分庁　現時点では、夜の時間体での営業と説明しており、万が一昼も営業する場合は改めて住民説明会を行い、意見を聞くことになる。交通量の多い妙心寺道に車を停めないでほしいという意見が圧倒的に多かったため、営業計画が変われば、再度周辺の方のご理解をいただくという手続きは必要になる。

委　員　今回の計画は審査会が認める場合の論拠が説明されており、計画が変

更となる場合は、再度手続きをされるという理解でよいか。

処分庁　軽微なものを除き、審査会にも改めて意見を聴く。

委　員　２０名で１回転する営業形態だが、例えば何回転もするような営業形態に変わるということになると車の量も増え、近隣への負荷が変わってくる。こういったことも変更になる際は改めて手続きが必要になるということか。

処分庁　今の計画での配慮事項がクリアできれば、軽微と扱う可能性はあるが、近隣への負荷が変わるような営業形態の変更は、一から取り直しと考えている。

委　員　２階の補助避難経路はきちんと確保しているものなのか。

処分庁　物置であるが、通路を確保するよう計画に記載している。

委　員　バリアフリーの関係かと思うが、もともと町家の床を 30 センチ下げられている。床の間、床柱の収まり、見栄えはどうなるか。

処分庁　詳細を確認する。

委　員　火災に対する安全性について、厨房の仕上げは対策をされているがダイニングはどうか。火気の使用はないのか。

処分庁　調理室以外では火気を使用しないとしているが、確認する。

委　員　構造耐力について、車庫の奥行き方向について、２階床の高さが母屋２と異なるため、ゾーニング検討を行うとあるが具体的にどういうことか。

処分庁　構造的には３棟に分かれており、それぞれ緊結する。現状の車庫は２階の床が母屋２に対して段差があり、あまり強固でない状態でもあることから、水平方面の一体性を図るために補強し、２階を一体化することで、奥行方向の壁も有効に生かすものとなる。

委　員　近隣からは多くの懸念事項が見られる。建築主は手広く色々な事業をしていることから、今後この飲食店が宿泊施設など別の用途になるなど不安視されているのではないか。

処分庁　建物を維持していくための費用がかかり、何らかの収益を上げるため、高単価の飲食店を計画されている。住民説明会の中で、他の用途を考えなかったのかという意見もあったが、家業と関連したものをすると伺っている。この制度を活用される場合、京都市も定期的に立入調査など体制整えて対応し、制限の中で事業をされる。また、住民側から個別に質疑への回答を求める声もあり、別途、事業者による説明会を開くと聞いている。その辺りの理解を得たうえで、保存建築物登録手続き進める。

委　員　妙心寺道門前で電気店や文具店はあるようだがこのような店の方が１日２０人以上の人が来られるイメージがある。今回計画される飲食店の方が影響は大きいものなのか。

処分庁　文具店や電器店にどの程度の人数の来客があるかは確認していないが、配布した資料で説明したとおり、本件に関しては１日最大２０名の予約に限定することで、周辺への影響を抑えた計画と考えている。

委　員　排気の位置はどこか。

処分庁　資料に追記する。

委　員　基礎の構造は礎石との関係がどうなっているのか。

処分庁　礎石の周りに、礎石天端に合わせた土間コンを打つことで、柱がずれた場合に礎石から脱落するリスクを減らし、万一、礎石から脱落した場合でも落下する高さを低くし、損傷を軽減できるものとしている。

委　員　軽微な変更という話があったが今回は賃貸契約という形で飲食店を経営されており、もし契約の相手が変更となった場合は軽微なものと考えるのか。

処分庁　同じ営業形態で引き継ぎがされるのであれば、軽微と考える。

(4)　同意案件に関する審議

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：右京区）

(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　同意をとった市営住宅の管理者は誰になるのか。

処分庁　京都市の住宅室である。

委　員　単独の筆とはどういう意味合いか。

処分庁　通路の中に、全て収まっている筆のことを言う。

委　員　今後市営住宅の建て替えがあった場合でも、この通路はしっかりと担保されるのか。

処分庁　通路に関する土地の所有権を移転する場合でも、この内容を継承させる旨の同意書をいただいている。

イ　建築基準法第４３条第２項第２号の規定に基づく許可（共同住宅：東山区２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：同意

(ｳ)　質問等：

委　員　３方向の避難経路があるという条件で許可をするものか。

処分庁　許可対象の道は行き止まり通路ではあるが、１か所目は東側、２か所目は南東側、３か所目ははしごを用意し、高低差のある隣地へ逃げる道を確保している。

委　員　北棟の方は、南棟の方の敷地を通って避難されるが、南棟の入口のと

ころに仕切りが設けられることが予想される。マンションのバルコニーの避難間仕切りのように、いざというときに破れるものにしないと避難経路として機能しないのでは。

処分庁　２棟とも同じ申請者であるため南棟への避難経路が確保できるよう維持管理も含めて伝える。

委　員　ＲＣの擁壁を新たに設けられているが、今回計画される建物の前までで終わっている。避難をする南側のＣＢ塀が崩れたら、意味がなくなるのでは。

処分庁　避難経路の安全確保について、条件とする。

ウ　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：上京区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：継続審議

(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

ア　報告の概要

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