

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 2 3 年 度 第 1 1 回 会 議 議 事 録

1 日 時：平成24年3月9日（金）

午後1時30分から午後3時20分まで

2 場 所：職員会館かもがわ 第4・第5会議室

3 出席者

【委員】

巽会長，濱田会長代理，前田委員，関川委員，黒澤委員，東委員，松本委員

【建築審査会事務局】

西澤建築指導部長，佐藤建築指導課長，林道路担当課長，山本建築審査課長，舂井建築安全推進課長，門川担当係長，吉田企画基準係長，山名田道路第一係長，足立道路第二係長，池田係員，小山係員

【傍聴者】

1名

4 議事事項

(1) 議事録の承認及び次回会議日程について

ア 平成23年度第10回会議の議事録の承認

イ 次回会議日程について

(2) 事前相談

ア 学校法人 同志社 至誠館の増築等に係る日影許可

イ 鈴塚市営住宅団地の再整備に係る日影許可

(3) 同意案件に関する報告

ア 京都市白河総合支援学校分校実習棟新築工事に係る日影許可

イ 建築基準法第43条第1項ただし書許可（その他：左京区1件）

(4) 包括同意案件に関する報告

建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：左京区1件，右京区1件）

(5) 同意案件に関する審議

建築基準法第43条第1項ただし書許可（共同住宅：左京区1件）

(6) 包括同意案件に関する報告

建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：西京区1件）

5 公開・非公開の別

一部公開（公開・非公開の別は次のとおり）

・公開：上記の議題（1）～（4）の審議に関する会議

・非公開：上記の議題 (5)～(6) の審議に関する会議

6 審議内容

(1) 議事録の承認及び次回会議日程について

ア 平成23年度第10回会議の議事録の承認

結果：承認

イ 次回会議日程について

次回の建築審査会会議を平成24年4月13日(金)の午後1時30分から国際交流会館で開催することとした。

(2) 事前相談

[学校法人 同志社 至誠館の増築等に係る日影許可]

ア 概要

建築基準法第56条の2第1項ただし書に基づく日影許可について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、質疑を行った。

イ 質疑等

会長：既存不適格日影を生じさせている2棟を上空でつなぐ渡り廊下を、今回、除却と新設を同時にするから基準に合わないのであって、先に増築してから、しばらくした後に除却すれば基準に合うことになるのですか。

処分庁：基準は、除却する既存建築物によって生じている既存不適格日影を、既得権として扱うのではなく、一連の工事で除却する部分は、ないものとして、除却部分による不適格日影が生じているエリアに、増築により日影の影響が生じないようにすることが必要となります。しかし今回は、5階の上空渡り廊下を3階に付け替える計画であり、増築部分は単独では存在できないものです。

委員：包括で処理するのか、個別で処理するのかの違いで、法の趣旨はクリアしているので問題ないと思います。

会長：要するに、既存不適格日影を落としているけれども、それよりも悪くならない範囲であれば良いということが元々の趣旨ですので、そういう意味ではその趣旨に適っています。5階部分は必要ではなくなったのですか。

処分庁：施設の使い方を変えるということで、3階部分の使用頻度が大きくなったため、3階に移したいとのことでした。

委員：レイアウトを見ていると、5階は研究室で3階は演習室や教室となっており、面積が同じでも使用形態を考えると、3階に欲しいということは合理的だと思います。

処分庁：同志社大学では、現在も新棟の建設工事をしていますが、できるだけ周辺に配慮するというので、規制よりもかなり規模を抑えて計画されています。今回についても、できるだけ周辺に影響が出ないようにしたいと考えていると思われます。

会長：今回は事前相談ですので、今日の意見を踏まえ、次回審議したいと思いません。

[鈴塚市営住宅団地の再整備に係る日影許可]

ア 概要

建築基準法第56条の2第1項ただし書に基づく日影許可について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、質疑を行った。

イ 質疑等

会長：エレベーター棟を建てることに伴い、日影が増えますが、隣の敷地が住宅ではなく、京都市の上下水道局の施設であるということですね。このような場合は、審査会がやむを得ないと言えればそれで済むのか、上下水道局に了解していただかないといけないのか、そのあたりはどのように考えますか。

処分庁：法においては、「周囲の居住環境を害するおそれがない」と認められる場合に、審査会の同意を得て許可することになり、隣地の了解は不要です。しかし、本件については、市営住宅を所管する住宅室から上下水道局に対して、日影が増加する計画を提示した上で意見照会を行っており、上下水道局からは特段の意見はないとの回答を得ています。

会長：了解済みにも関わらず、審査会が「同意しない」と言えるのでしょうか。

処分庁：基本的に、日影許可は周辺住環境に影響がないかどうかということになります。民間の土地であれば、所有者間で了解したとしても、転売されて住宅が建つ敷地になることも考えられますから、そのようなことも含めて環境への影響があるかないかを判断すべきだと考えます。今回については、水道施設ということで、公共が市民生活に密着した施設を今後も継続的に持つと考えられます。

また、居住施設でなくても、環境面は考える必要がありますので、住棟と水道施設との離隔距離が一定確保されていること、また、施設管理者としての意見を聴取していることから、「周囲の居住環境を害するおそれがない」と考えます。

委員：非居住施設ということですが、居住ではなくても職員はおられると思いません。どのような利用をして、どのくらいの職員がおられるのですか。

処分庁：人数までは把握していませんが、断水等の広報や水道の修繕等に行くための車と、職員が詰めている施設と聞いています。

委員：このケースの場合、市としてこれで良いと判断できると思いますが、相手に苦情を言う権利はないのですか。

委員：処分の直接の当事者でなくても、日影が生じて不利益を被る方は、取消訴訟を起こすことは不可能ではありません。本件では、同じ市の建物で、市の職員がいるということですので、そのようなことはあまり考えられません。

会長：純粹に日影が増えるとのことですが、たまたま隣が市の上下水道局であるという状況で、上下水道局が了解していますので、それで良いのかと思いま

す。

処分庁：鈴塚市営住宅は、建築後40年以上経過していますので、当初、全面的に建替えの方向で計画されていましたが、その後、市営住宅全体のストックを有効活用していこうというストック活用計画が策定され、今あるものを大事に使おうという方針転換がされました。今回は、そういった流れの中で、バリアフリー化や浴室設置が計画されています。一番北側の9棟については、5階建の建物となりますが、エレベーターを4階までにするという検討もされたようです。しかし、バリアフリーということからすれば、やはり他の棟と同様に、5階までエレベーターを設置すべきであるということで、北側への日影の影響を抑えた形で上下水道局とも協議をされ、このような計画となったと聞いております。

委員：敷地は両方とも京都市のものですか。

処分庁：はい。

(3) 同意案件に関する報告

[京都市白河総合支援学校分校実習棟新築工事に係る日影許可]

ア 報告の概要

前回建築審査会で同意した、建築基準法第56条の2第1項ただし書に基づく日影許可について、処分庁から許可した旨の報告を受けた。

議案番号	申請場所	申請者	用途
8	京都市東山区東大路通渋谷下ル妙法院前側町441番地他	京都市長 門川大作	学校

イ 報告の結果：了承

[建築基準法第43条第1項ただし書許可（その他：1件）]

ア 報告の概要

前回の建築審査会で同意した、建築基準法第43条第1項ただし書許可について、処分庁から許可した旨の報告を受けた。

議案番号	申請場所	申請者	用途
9011	京都市左京区静市静原町809番地他	学校法人 両洋学園 理事長 安田伊佐男	高等学校

イ 報告の結果：了承

(4) 包括同意案件に関する報告

[建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：左京区1件、右京区1件）]

ア 報告の概要

建築基準法第43条第1項ただし書許可について、建築審査会の包括同意基準に適合していたため、処分庁が許可したもの。

報告 番号	申請場所	申請者	用途
1036	京都市左京区田中里ノ前町64番地 (一部)	みやこエステート株式会社 代表取締役 原田 詔石	専用住宅
1034	京都市右京区太秦辻ヶ本町32番地 17	有限会社 大聖産業 代表取締役 石崎 智奈美	専用住宅

イ 報告の結果：了承

(5) 同意案件に関する審議

[建築基準法第43条第1項ただし書許可（共同住宅：左京区1件）

ア 議案の概要

建築基準法第43条第1項ただし書許可について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、審議を行った。

議案 番号	申請場所	申請者	用途
9012	京都市左京区	(個人)	共同住宅

イ 審議の結果：同意

ウ 審議の概要

会長：学生用のアパートですか。

処分庁：学生だけではなく、一般の方も入られると聞いています。

委員：念書は、自転車が置いてある道の通行に係る念書ということですか。

処分庁：申請者の方は、申請地前の道を半分所有しています。停められている自転車は、ほとんどがアパートの方のものですが、乗り捨てもあるとのこと。念書は、道路内に突出している物置の部分を、申請者が発注する除却工事の際に、撤去しても構わないという主旨です。道路自体をきれいにすることによって、乗り捨てもなくなるという期待もあるかと思えます。

委員：同意書に署名しないということですが、今回は実際の敷地設定や建物の建て方からして通行などは認めていると推認できますが、通行してもらっては困るという理由から同意をしないということもあると思えます。通行を認めないという意志であれば、許可できないということになるのですか。

処分庁：通行を認めないということであればそうですが、今回の場合、同意はするが書面の提出はしないということ。す。

委員：念書ですので、本当に言っているかどうか分かりませんが、現状から見て問題がなく、通行できるということであれば、認める方向となるのですか。

処分庁：現状を見て、交通・安全・防火・衛生上支障があると言えない状況であれば認める方向となります。通行することについては問題ないですが、同意書を提出するという事に抵抗されるケースが時々あります。

委員：反対側の住宅2軒は空き家になっているのですか。

処分庁：ブルーシートがかかっている部分の奥にある本体は空き家となっています。

委員：通路に張り出している部分については撤去されるのですか。

処分庁：撤去の承諾を取っていただいたのは、張り出している部分だけです。それが撤去されれば、元々の家の状況が良く分かるようになりますので、それが危険家屋という状態であれば、危険家屋対策の観点から、別の指導が入ることとなります。

建築安全推進課でも現場は見ており、撤去予定部分が取れば、危険性は少ないと考えていますが、状況を見て必要があれば指導を行っていきます。

(6) 包括同意案件に関する報告

[建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：西京区1件）]

ア 報告の概要

建築基準法第43条第1項ただし書許可について、建築審査会の包括同意基準に適合していたため、処分庁が許可したもの。

報告番号	申請場所	申請者	用途
1038	京都市西京区	(個人)	専用住宅

イ 報告の結果：了承

ウ 審議の概要

委員：道路は近々、京都市の土地になる予定ですか。

処分庁：通路部分は京都市の土地となっています。小学校の周りの道を道路にするために購入し、整備したのですが、それを認定道路にするための手続きを順次進めていると聞いています。

委員：条件が合わないというわけではないのですか。

処分庁：分筆する必要がありますので、分筆前には、該当する地番界の確定が必要で、時間がかかっています。ただ、少しずつですが進んでいると報告を受けています。以前から、移管がなかなか進まないという御指摘を受けていますので、教育委員会で順次進めている状況です。

7 閉会

京都市建築審査会

会長 巽和夫