

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 2 3 年 度 第 4 回 会 議 議 事 録

1 日 時：平成23年7月8日（金）

午後1時30分から午後5時15分まで

2 場 所：国際交流会館 第1・第2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

【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，安達課長補佐，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】

なし

4 建築審査会委員の委嘱式

(1) 委嘱状の交付

平成23年7月1日付けの京都市建築審査会委員の改選に伴い，寺田都市計画局長から，各委員に委嘱状が交付された。

(2) 寺田都市計画局長のあいさつ

建築審査会委員の新たな委嘱に伴い，寺田都市計画局長からあいさつがあった。

(3) 新任委員の紹介

平成23年7月1日付けで新たに建築審査会委員に就任された東委員の紹介を行い，東委員からあいさつがあった。

5 開会，建築審査会の会長及び会長代理の選出

平成23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い，巽会長及び濱田会長代理が互選された。

6 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3回会議の議事録の承認

イ 次回会議日程について

- (2) 同意案件に関する審議
京都女子大学の整備工事に係る斜面地条例許可
- (3) 包括同意案件に関する報告
 - ア 山科団地における駐輪場の増築に係る日影許可
 - イ 京都教育大学付属京都小学校の渡り廊下の増築に係る日影許可
 - ウ 京都市立鷹峯小学校における渡り廊下の増築に係る日影許可
- (4) 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（寺院：東山区1件）
- (5) 平成23年度第1号審査請求事件に係る審議
- (6) 平成22年度第5号及び第7号審査請求事件に係る報告
- (7) 同意案件に関する審議
右京区における住宅の移築に係る高さ許可
- (8) 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〔6件〕
（専用住宅：左京区2件，北区1件，伏見区2件，山科区1件）
- (9) その他
建築基準法の適用除外規定（第3条）の活用について

7 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）及び（9）の審議に関する会議
 - ・非公開：上記の議題（5）～（8）の審議に関する会議

8 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3回会議議事録の承認
必要な図面や写真を添付した上で，次回の審査会で再度確認することとした。
 - イ 次回会議日程について
次回の建築審査会会議を平成23年9月9日（金）の午後1時30分から京都会館で開催することとした。
- (2) 同意案件に関する審議
京都女子大学の整備工事に係る斜面地条例許可
 - ア 議案の概要
京都女子大学の整備工事に係る，京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例第3条第2項に基づく許可について，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
2	京都市東山区今熊野北日吉町52番20及び52番22	学校法人 京都女子学園 理事長 芝原 玄記	大学

イ 審議の結果：同意

ウ 審議の概要

委員：ドライエリア部分のみの工事ですか。

処分庁：ドライエリアの壁の部分を撤去し、スロープを設けることにより、北側道路へのアプローチを確保するという計画です。

会長：斜面地条例の目的は何ですか。

処分庁：斜面地条例は、船岡山のマンション建設が契機となっています。船岡山では、斜面に沿って大きな規模のマンション建設が計画されました。建築基準法上は、建物の高さの基準が平均地盤面となりますので、高低差3メートルごとに平均地盤を選定し、そこから高さを取ります。斜面地であれば、斜面を駆け上る形で際限なく建築が可能となります。これを契機に、京都市内で、このように斜面を利用して建築されることが良いのかという問題が起こり、斜面地における建築物の制限を条例化しました。条例では、建物を設置する地盤面の高低差を6メートル以下にしています。今回のケースは、斜面地ではないのですが、高低差のある土地であることから、敷地の高低差が3メートル以上ある土地については、斜面地等ということで、この条例の適用を受けることとなります。斜面地条例の特例許可として、第3条第2項で、学校その他必要な建築物で市長が許可したものについてはこの限りではないと規定しています。現在までのところ、京都造形芸術大学で2件、京都産業大学で1件、許可の実績がございます。

会長：建物の階数は平均地盤で設定しているのですか。

処分庁：もともと、平均地盤面は2箇所発生しており、それぞれの平均地盤面からの高さで設定しています。今回ドライエリアの壁を撤去することにより、平均地盤面が4箇所発生することとなります。平均地盤面3を基準にすると、地下2階地上3階となります。

会長：今までは、6メートル以内に収まっていたものが、ドライエリアから入口を設けたことにより、斜面地条例にかかるようになりましたが、大学であるため、特例許可が可能であるということですね。

処分庁：はい。条例にあります、学校、その他公益上必要なものということになります。

(3) 包括同意案件に関する報告

[山科団地における駐輪場の増築に係る日影許可]

[京都教育大学附属京都小学校の渡り廊下の増築に係る日影許可]

[京都市立鷹峯小学校における渡り廊下の増築に係る日影許可]

ア 報告の概要

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、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
301	京都市山科区西野様子見町1番地の15他	京都市長 門川 大作	共同住宅
302	京都市北区紫野東御所田町37番地	国立大学法人 京都教育大学 学長 位藤 紀美子	小学校
303	京都市北区鷹峯北鷹峯町4番地1他	京都市長 門川 大作	小学校

イ 報告の結果：了承

ウ 審議の概要

会長：いずれにしても、不適格日影を生じる部分に影響しないところに増築されますが、敷地としては、既存不適格日影を生じさせているために、許可の対象になるというものです。

(4) 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（寺院：東山区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
9003	京都市東山区大和大路通四条下る四丁目小松町597番地	宗教法人 久昌院 代表役員 上松 正明	寺院（庫裡）

イ 審議の結果：同意

ウ 審議の概要

会長：寺院や神社の境内で出てくる、広い空地という概念は、何か定義があるのですか。ここでいう広い空地というのは、久昌院の部分の言っているのか、建仁寺全体を言っているのか、どちらですか。

処分庁：建仁寺の境内全体を指します。広い空地という概念は、全体を指しており、建築基準法施行規則10条の2の2に、43条ただし書の基準として、第1号に「その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること」と書かれています。通行承諾書についても、境内全体で取っています。

会長：境内全体は大きくても、窮屈なところに建物が建っている場合、広い空地といったところで、建物自体の周囲は空地がないということになり、安全であるとは言えないと思います。

処分庁：敷地周囲の参道が狭い場合など、安全上支障がある場合は議論されるべきだと思いますが、今回の場合、久昌院の周囲は最低でも5メートル以上の参道が整備されているため、全体としては支障がないと判断しました。

委員：周辺に比較的大きな道路があることは良いと思いますが、増築する建物の

位置は敷地の奥であることから、敷地外への避難経路を考えると、街中でいう、ひとつの袋路のような感じに見えます。何かあった際に、すぐに逃げられるのでしょうか。

処分庁：増築する建物から敷地内を通過して、参道まで避難することとなりますが、敷地内の建物配置や、参道から建築基準法上の道路への接続状況からも、安全上、支障がないと考えています。

会長：この建物の西側は住宅が並んでいるので、出られません。また、南側は久昌院そのものの建物があります。東側がガレージになっています。北側へは出られるのですか。

処分庁：出られません。久昌院の本堂の中を通過することも可能ですが、一般的には敷地内のガレージを通過して逃げることとなります。

会長：境内は、全体として建ぺい率も非常に低く、広々としているため、広い空地と言われると、「なるほど」と思いますが、敷地ごとに見てみると、意外と問題があつたりしますので、今後は現場の状況を良く見たうえで判断することも必要だと思います。

(5) 平成23年度第1号審査請求事件に係る審議

平成23年度第1号審査請求事件について、事務局から経過の説明を受け、審議を行った。

(6) 平成22年度第5号及び第7号審査請求事件に係る報告

平成22年度第5号及び第7号審査請求事件について、事務局から訴訟が提起された旨の説明を受け、審議を行った。

(7) 同意案件に関する審議

右京区における住宅の移築に係る高さ許可

ア 議案の概要

建築基準法第55条第3項第1号に基づく高さ許可について、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
3	京都市右京区	(個人)	戸建住宅

イ 審議の結果：同意

ウ 審議の概要

委員：建築審査会では、良好な住環境を害するおそれがないかどうか、ということを中心に審議すれば良いのでしょうか。

処分庁：風致地区の規制や高度地区に定める高さを超えることについてはまた別の観点となりますので、建築審査会では、55条の規定に基づき、周囲に広い空地を有し、周囲の住環境を害するおそれがないかというところを御審議いただきたいと思います。

委員：これについては、以前の事前相談で、完成後に、想定していたとおりに文化財的価値を維持できるかについて議論があったと思います。

処分庁：前回の事前相談の時に、委員から、もう少し広いところに建てたら良いのではないかという御意見を頂き、会長からも元の敷地がどのくらいの規模であったのかを調べてくださいと言われていましたので、確認しました。解体の時の敷地は、460平方メートル程度で、現在の計画よりも少し規模が小さいものでした。

委員：建築確認が必要だと思いますが、以前の形を残すに当たって、構造の問題は十分検討されているのでしょうか。

処分庁：筋かいを壁中に配するなど、現行法に合致し、しかも、文化財的価値を損なわないように調整をしております。

委員：計画の説明会などは行われているのですか。

処分庁：中高層条例で定められている周辺住民への説明を行っています。

会長：先日、高度の特例許可に関し、景観審査会が開催され、文化財になる建物なら公開したらどうかという話が出ました。内装や家具も良いので、制限付きで公開するということが望ましいと思います。補助金は出なくても、役所としては、相当な行政的努力をされるわけですから、登録だけというのは惜しいと思います。

委員：移築が完了し、登録された後は、どのようなモニタリングをするのですか。

処分庁：登録された後は、文化財保護法の定めにより、一定の改変を行う場合は届出が必要となります。

(9) その他

[建築基準法の適用除外規定（第3条）の活用について]

(9) の議事事項について、(8)より先に審議することとした。

ア 概要

建築基準法の適用除外規定（第3条）の活用について、事務局から資料の提示及び説明を受け、質疑等を行った。

イ 質疑等

委員：対象建築物として、景観重要建造物、歴史的風致形成建造物、国登録有形文化財、府・市の登録有形文化財、歴史的意匠建造物で500軒程度ということですが、将来的にどのくらいになるのですか。

処分庁：景観重要建造物は、現在44軒ですが、京都市では今後10年で350軒ほどに増やしていきたいとしています。この将来指定の350軒の目標と合わせて500軒程度になる見込みです。この制度は建築行為が発生する際にはじめて、申請が出ることとなりますので、実際には、この制度で保存建築物として指定されるものは限られると思います。特に価値のあるもので保全を優先するものについて、いつでも対応できるよう、準備を整えておくもの

です。

委員：これは所有者からの申請があつて初めて指定するのか、市からアプローチをかけるのか、どのような形で考えているのですか。

処分庁：相手の同意を得て、京都市から能動的に指定することもあれば、所有者から指定してほしい旨の申し出があつて指定することもある、といった仕組みにしようと考えています。

委員：保存するにあたって、京町家という概念をどのように扱うかが問題となると思います。京町家は、時代に合わせて長いスパンの中で住まいとして継承されてきました。今回、住まいとしての京町家を現時点のままで保存していくのか、京町家の特徴的な要素、たとえば通り庭は残していこうという話になるのか、そのあたりはどのようになるのでしょうか。

処分庁：京町家は、定義付けがなかなか難しく、これまで何度もチャレンジしてできませんでした。そこで、今回の対象は、基準法制定以前の木造建築物として、京町家も含んだ伝統的な木造建築物としています。保存の内容ですが、5つの他の法令等により、価値付けされた建築物を対象とすることから、他法令で評価された部分を保存させ、それ以外の部分は一定の範囲で、改変は認めようと考えています。

会長：これは非常に魅力的です。ぜひ積極的に進めて、全国のリーダーシップを取っていただきたいと思います。

処分庁：9月から10月にかけて、パブリックコメントを行う予定ですので、その前段階で内容を御説明したいと考えています。

会長：よろしく申し上げます。

以上で、閉会時間となったため、予定していた(8)の議題については、次回の建築審査会で報告することとした。

9 閉会

京都市建築審査会

会長 巽和夫