

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 2 3 年 度 第 8 回 会 議 議 事 録

1 日 時：平成23年12月 9日（金）

午後1時30分から午後5時10分まで

2 場 所：京都会館 第一会議室

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，初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】

9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7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

東山区におけるホテル計画に係る用途許可

(3) 同意案件に関する審議

左京区における介護老人保健施設増築に係る用途許可

(4) 包括同意案件に関する報告

ア バス停留所の上家の新築に係る道路内建築物許可（9件）

イ 高速道路料金徴収所及び付属建築物の新築に係る道路内建築物許可

ウ 高速道路トンネル電気室及び付属建築物の新築に係る道路内建築物許可

(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（倉庫：伏見区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，右京区1件，倉庫：西京区1件）

(7) 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

（倉庫：西京区1件，伏見区1件）

(8) その他

- ア 「京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例（仮称）」の制定に関する市民意見募集の結果について
- イ 歴史都市京都における密集市街地等に関する対策の推進に係る検討会議（第1回）について

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）及び（8）の審議に関する会議
- ・非公開：上記の議題（5）～（7）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7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1月13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) 事前相談

[東山区におけるホテル計画に係る用途許可]

ア 概要

建築基準法第48条第3項ただし書に基づく用途許可について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、質疑等を行った。

イ 質疑等

会長：建物の高さが14.8メートルとありますが、都市計画地図を見ると、12メートル高度地区の部分と15メートル高度地区の部分があります。これはどのようにクリアしているのですか。

処分庁：勾配屋根を付けて修景する場合は、都市計画の高度地区の規定で、プラス3メートルの緩和規定が設けられています。12メートル高度地区では、軒高を12メートル以下とし、勾配屋根を付けると、15メートルまでは可能となっております。

委員：前回の審査会で、東大路通から女坂側の正面玄関に抜ける通路について、歩行はできますが、車の通行はできないとの説明でしたが、今回、通れるようになったのですか。通常は利用しないけれど、必要な時には利用できるということでしょうか。

処分庁：はい。今回はテラスとなる予定の部分を廃止して、約3メートルの幅員の車路を確保する形となっています。

委員：交通量の数値ですが、交通センサスに基づいて算出されたということですが、

この数字の根拠をもう少し具体的に教えていただけますか。

処分庁：事業者がデータから1日当たりの来訪者を想定し、徒歩や二輪の他に、車で来られる方については、乗用車・バス・タクシーという交通手段で分けたうえで、1台あたりの平均乗車人数から台数を算出し、さらにタクシーについては、空車を勘案するなどして、算出した数字となります。

委員：ちょうど女坂に入る交差点部分は、車が何台も並び停滞します。このあたりの朝の混乱状態というのは、単純な計算とは違ったものがあります。敷地のすぐ横には京都女子学園の校舎があり、運動会や学園祭などの年間行事には、父母や関係者がたくさん来ることとなり、交通量は平坦ではないと思います。また、できれば、敷地内の通路の利用は、8時台の交通規制時間帯だけではなく、女坂から東大路通に出る流れを主として対応する方が良いと思います。また、東大路通り沿いの石垣の内側に設ける通路についてですが、図面を見ますと、閉鎖的な感じを受けます。そこを通る際の安全性については大丈夫でしょうか。

処分庁：交差点部分ですが、今回の計画にあたり、10月の土日祝の3連休の真中の日を選んで交通調査をしました。その他の平日にも調査を行っていますが、データを見る限りでは、信号が青になった際に処理できる車の台数というのは、著しく支障があるというレベルではありませんでした。2点目の行事等の際の対応については、事業者側も認識しており、規制時間以外であっても、東大路通に回すといった対応もしていくと聞いています。3点目の東大路通沿いの歩行者空間ですが、幅は3メートルを確保する方向で指導をしています。横の段差はできるだけ法面にして、植栽をする計画となっていますし、治安が悪いというのはホテルとしても問題ですので、運用していく中でも対策を考えていくと聞いています。

委員：車止めを設置したイメージ図がありますが、車道によって、歩道が断ち切れ、歩行者にとって段差があり、車にとって段差がないという造りになっています。歩行者優先のまちづくりをしている諸外国の例を見ると、歩道と車道で切らないという造りにしてあるケースが多いです。もしこの歩道を改修するのであれば、歩道は切らず、車にとっては段差があるという形にしていきたいと思います。車にとっては、多少の段差は問題ないですが、歩行者にとっては問題があるわけですから、歩道は連続して段差なく繋がっており、そこへ車がわざわざ乗りあげて横断するという形にした方が、歩行者の安全確保という観点では、はるかに心理的にも実態上も効果があると思います。

事務局：敷地側の車止めについては、立ち上げることによって、物理的に視覚的に効果があるような形で整備します。また、先ほど御指摘のあった、ゼブラの部分と車道側の車止めについては、貴重な御意見を頂戴しましたので、それを踏まえ、関係機関と合意できるよう指導を行いたいと思います。

会長：女子高校の校舎がホテルの敷地に近いことについては、学園との間で話はできているのですか。

事務局：京都女子学園は、まちづくり条例の中で事業者の説明義務が課されていることと併せて、中高層条例の中でも説明義務が課されている中で、説明を受けて

おられます。賛成というところまでは至っていませんが、何度も協議をしているとの報告を受けていますし、その中で配慮した部分についても説明を行っていると聞いています。行政としても、指導する中で、今回一定の安全対策と、プライバシーの観点からも、出来る限りの見直しをしてきたと判断しています。

京都女子学園側からは、京都市も御要望をいただいております。1点は女坂の交通安全対策を十分指導するようということ、もう1点は、教育環境への配慮ということです。本市と致しましては、学園側からの要望に沿って、事業者側を指導してきたところです。したがって、東面については、客室を作らないということと、極力窓等の開口部を設けない計画となっています。

会長：今後の手順はどのようになりますか。

事務局：年末までに周辺の土地・建物を所有する利害関係者に出頭を求め、公聴会を開催し、公開による意見聴取を行います。それで出された意見を、1月の審査会で報告し、本審議をお願いすることとなります。

会長：前回と今回と2回事前相談を行い、委員からも様々な意見が出ましたので、その意見も反映させた形で進めていただきたいと思います。

(3) 同意案件に関する審議

左京区における介護老人保健施設増築に係る用途許可

ア 報告の概要

建築基準法第48条第1項ただし書に基づく用途許可について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、質疑等を行った。

議案番号	申請場所	申請者	用途
8	京都市左京区岩倉幡枝町82番地ほか	医療法人 稲門会 理事長 岡山 好男	介護老人保健施設

イ 審議の結果：同意

ウ 審議の概要

会長：公開意見聴取で、既存の設備の騒音に対する意見を言われた方は、納得されたのですか。

処分庁：今回の整備において、既存のボイラーの廃止と、コージェネレーションの夜間停止の対策を採ると説明しました。施設側も、この対策で改善が進まなければ、防音壁の設置などさらなる対応を行うとの説明を行っており、住民の方も納得されました。

(4) 包括同意案件に関する報告

[バス停留所の上家の新築に係る道路内建築物許可（9件）]

ア 報告の概要

建築基準法第44条第1項第2号に基づく道路内建築物許可について、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
609	京都市左京区岡崎天王町地先	京都市交通局 自動車部長 松本建次	バス停留所の上家
610	京都市右京区西院高田町24番地先	京都市交通局 自動車部長 松本建次	バス停留所の上家
611	京都市中京区錦堀川町651番地先	京都市交通局 自動車部長 松本建次	バス停留所の上家
612	京都市上京区堀川上之町地先	京都市交通局 自動車部長 松本建次	バス停留所の上家
613	京都市中京区西ノ京円町19番地先	京都市交通局 自動車部長 松本建次	バス停留所の上家
614	京都市上京区四町目73番地先	京都市交通局 自動車部長 松本建次	バス停留所の上家
615	京都市上京区堅門前町414番地先	京都市交通局 自動車部長 松本建次	バス停留所の上家
616	京都市上京区上堀川町134番地先	京都市交通局 自動車部長 松本建次	バス停留所の上家
617	京都市伏見区竹田鳥羽殿町5番地先	京都市交通局 自動車部長 松本建次	バス停留所の上家

イ 報告の結果：了承

[高速道路料金徴収所及び付属建築物の新築に係る道路内建築物許可]

[高速道路トンネル電気室及び付属建築物の新築に係る道路内建築物許可]

ア 報告の概要

建築基準法第44条第1項第2号に基づく道路内建築物許可について、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
618	京都市西京区大原野小塩町1276番地の2（一部）他	西日本高速道路株式会社 関西支社 支社長 芝村善治	高速道路料金徴収所 及び付属建築物
619	京都市西京区大原野北春日町888番地（一部）他	西日本高速道路株式会社 関西支社 支社長 芝村善治	高速道路トンネル電気室 及び付属建築物

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（倉庫：伏見区1件）

ア 議案の概要

建築基準法第43条第1項ただし書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
9008	京都市伏見区	（個人）	倉庫

イ 審議の結果：同意

ウ 審議の概要

委員：通路の幅員は4メートルなくても良いのですか。

処分庁：通路の両側に60センチから70センチの水路があります。4メートル後退を示す線を引くと、水路の中ほどにきます。今回、水路に蓋をして使用するということとなりますので、空間としては、4メートル以上あることとなります。

委員：今ここで議論になっていることは、4メートルを確保する必要があるかということであり、水路の部分も道路であるという考え方をしなければ、成り立たないのではないですか。水路の蓋は接道するために、2メートル以上の幅がなければならぬという形になるわけですね。

会長：もともと、後退するというのは、道路を広げるためのものですから、全面的に4メートルまで後退しなければいけません。しかし、道路に接している幅が2メートル必要であるという意味で考えると、2メートル分だけカバーされていたら良いこととなります。2メートル分だけカバーされていても、そこから先は全面的に蓋がされていなければ、道路後退になりません。それは、実際上できませんので、やはり全て蓋をしなければいけないのではないですか。

処分庁：この地域は、市街化調整区域であり、他の建築物は建ちません。農業用倉庫については、場所にもよりますが、田んぼの中に倉庫を設け、器具を置き、人が歩かれます。今回、通路に面して建築する中で、通常、水路があれば片側4メートル後退となるところですが、両側に水路があるため、許可する側に対して、反対側の水路からも4メートル後退してもらうことになりました。蓋については、現在もかかっている部分とかかかっていない部分がありますが、農業用水路については、田畑への補水口ともなるため、全面蓋をすることが良いのかどうかという議論もあり、今回は、もともとあった水路のところへ相談した上で、蓋をかけられたということです。接道については、2メートル以上ありますので、そのあたりを含めて判断させていただきました。

委員：市街化調整区域の農業用倉庫ということを加味して、交通の安全という面では支障がないということですね。

処分庁：はい。一般の交通の用には供しないということと、市街化調整区域であるため、農業用倉庫等、ごく限られた建築物しか建てられず、建物が立ち並ぶということも想定できません。

御指摘の部分は、少し整理をしなければいけないと思います。4メートル以上あることを前提としていましたが、調整区域で農業用倉庫というものは、住宅と同等に考える必要はないと思いますので、通路範囲の考え方についても、再度整理を致します。

会長：今後も出てくるかもしれませんので、よろしくお願いします。

(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、右京区1件、倉庫：西京区1件)

ア 報告の概要

建築基準法第43条第1項ただし書に基づく許可について、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
1028	京都市西京区	(個人)	専用住宅
1029	京都市右京区	(個人)	専用住宅
1030	京都市西京区	(個人)	倉庫

イ 報告の結果：了承

ウ 審議の概要

(報告第1029号について)

委員：通路部分の持主は、周囲を開発した事業者なのですか。

処分庁：通路の南側は開発道路と接続しており、その開発道路をつくった際に、今回の通路を、避難通路という形で整備されたもので、その際、開発地周囲の方からの要望が出て、車止めを設置したという経過があります。

都市計画法の開発許可上は、人が通ることができれば良いとなっていますので、この案件も、基準法上、通常の通り抜け通路として見るべきかもしれませんが、緊急車両が通れないことから、より厳しい行き止まり通路の基準で43条ただし書の許可をさせていただきました。

委員：道路内に突出物を作るということは、基準法上はできません。今回は道路ではありませんが、撤去するよう指導するべきではないですか。

委員：緊急車両の通行という面では問題かもしれませんが、住民外の交通需要をわざわざ引き込むことはないという点では、逆の安全性が確保されると言えないことはないので、一概には否定できないのではないかという気がします。柵がどのくらい可動性があり、いざとなれば取り退けることができるか、ということも関わってくると思います。

委員：説明の中で、開発許可をする条件に、これが入っているように聞こえたのですが、役所は通り抜けをできないことを条件に開発許可を認めるということですか。

処分庁：開発道路が奥に長い袋路の場合、歩行者及び住民の避難路を確保する観点から、1.5メートル以上の幅員を有する通路を付けるのであれば、長い袋路状態の開発許可も認めるという基準があります。始めから車止めを設置するような指導は行いません。おっしゃるとおり、避難するという意味では、車止めがない方が良いのですが、それがなければ、周辺との折り合いがつかないという場合に、必要最低限の行為は止めないというのが開発許可の際の行政指導です。

委員：何かがあった際には、消防車はすぐに入っていけるのですか。

処分庁：車止めのところまでは進入できますし、開発道路側からもアプローチできますので、消防活動上支障があるということはないと思います。

(7) 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（倉庫：西京区1件、伏見区1件）

ア 報告の概要

前回の審査会で同意した、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
9006	京都市西京区	(個人)	倉庫
9007	京都市伏見区	(個人)	倉庫

イ 報告の結果：了承

(8) その他

「京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例（仮称）」の制定に関する市民意見募集の結果について]

ア 概要

京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例（仮称）」の制定に関する市民意見募集の結果について、事務局から資料の提示と説明を受けた。

イ 質疑等

委員：私は、基本的には賛成ですが、もっと大きな視点で、京都市という都市がどういう都市であるべきかと考えることが必要だと思います。

今は、京都が古い伝統的な文化の町かということ、そうではなくなっている部分かなりあります。世界遺産になったものは残っていて当然ですが、そうでない町家のようなものでも、景観にとっては重要です。街の中でそういうものが点在しているだけでは不十分であり、並んだ一つの街並みとして見ることによって、さらに大きな価値となると思います。街並みを保存するということは、建築基準法という観点からすると、所有者に有利になるわけですが、本当は、所有者は、新しく近代的に建て替えたいと思っているところを、むしろ制限する方向で働くことになると思います。その中で、町自体の環境や、住民の安全確保といった観点から個別で考えるということは難しいですが、もっと大きな視点で考えられると、よりやりやすくなると思います。

ただ、一気に進めるには、相当な行政力を要すると思いますし、基本的には、住民の意思で行っていかねば成功しないものもあります。ですから、一歩として、とにかく始めるということは非常に重要だと思いますので、将来を見通して、早期に推進していただきたいと思っています。

事務局：今回の条例の趣旨ですが、対象が500軒と想定していますが、連担するというよりも、点在している非常に価値の高い町家等に対して、一旦建築基準法を適用除外して、条例で、防火上・構造上の安全性を確保しようというもので

す。これについても、制度を作って利用していただければ、何のための制度か分かりませんし、制度を活用するための支援が必要ではないかという御意見も多数いただいております。2月市会で提案させていただき、来年度から実施となりますが、所有者への周知、また、500軒のうち、景観重要建築物や文化財登録されているものが約220軒ありますので、その220軒の所有者には、直接的な働きかけも行っていきたいと思っています。

委員：基本的には持主が申請されるわけですが、もし建築主が建て替えるとおっしゃった場合は、どうしようもないということになり、強制力はないのですね。

事務局：はい。本制度の登録は合意が前提です。景観・まちづくりセンターが景観法の景観整備機構となっており、景観重要建造物の指定提案ができることとなっています。景観重要建造物と同じように、良いと思う建造物については、まちづくりセンターから説得して登録をしてもらうような仕組みも検討しています。

[歴史都市京都における密集市街地等に関する対策の推進に係る検討会議(第1回)について]

ア 概要

平成23年11月11日に行われた、歴史都市京都における密集市街地等に関する対策の推進に係る検討会議(第1回)について、事務局から資料の提示と説明を受けた。

イ 質疑等

委員：御説明にもあったように、木造密集市街地に住んでおられるような方は、高齢であったり、独居であったりしますので、住んでおられる住民の視点をもっと盛り込んで頂ければ良いと思います。また、横断的に、色々な部署の方が参画しておられますし、住民の立場ということで、副区長が参加されていると思うのですが、福祉方面など、住民の立場で考えられる方たちの意見も聞いていただきたいと思います。

委員：今まで、まちづくりでは、細街路というのが一番手を入れられなかったところでした。それが、このような大きな広がりを持ちはじめ、大変な事業ではあると思いますが、京都の重要な問題だと思います。

委員：道路の幅でも、必ず4メートルということではなく、緊急対策さえしっかりあれば、自転車も自動車も通らないような通路であっても、住環境が維持できれば、そのような道路があっても良いと思います。道路についての発想でも、未来を見通して、技術が進んでいけば変わる部分もある中で、住む人が新しく家を建てようとする時は、やはり良い住環境の家を建てようと思うものであり、住みにくい建物を建てようとは思いません。そこをおさえた上で、外観も環境も考慮してつくる建物のモデルを、京都らしい建物のモデルというものとセットで考えないといけないと思います。

会長：解決すべき課題も多く、1年や2年ではとてもできませんので、長期的に何年もかけて、きちんとした対策を重ねていただきたいと思います。

7 閉会

京都市建築審査会

会長 巽和夫