

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 2 4 年 度 第 1 回 会 議 議 事 録

1 日 時：平成24年4月13日（金）

午後1時30分から午後4時35分まで

2 場 所：国際交流会館 1階 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，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，高木建築安全推進課長，近藤課長補佐，門川担当係長，吉田企画基準係長，山名田道路第一係長，竹内道路第二係長，北岡細街路対策係長，小山係員

【参考人】

秋山都市計画課長，岡田課長補佐（消防局予防部）

【傍聴者】

なし

4 議題

(1) 建築審査会事務局員の指名（京都市の人事異動に伴う事務局員の変更）

(2) 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11回会議の議事録の承認

イ 次回会議日程について

(3) 同意案件に関する審議

学校法人 同志社 至誠館の増築等に係る日影許可

(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（8件）

イ 道路管理用倉庫の新築に係る道路内建築物許可

(5) 同意案件に関する報告

東山区におけるホテル計画に係る用途許可

(6) 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の制定について

(7) 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の検討状況について

(8) 京都市都市計画マスタープランの策定について

(9) 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：右京区1件）

(10) 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（4件）
 （専用住宅：北区1件，東山区1件，伏見区1件，上京区1件）
- (11) 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）
- (12) 平成23年度第2号審査請求事件に係る報告

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）～（9）の審議に関する会議
- ・非公開：上記の議題（10）～（12）の審議に関する会議

6 審議内容

- (1) 建築審査会事務局員の指名（京都市の人事異動に伴う事務局員の変更）
 結果：承認

- (2) 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11回会議議事録の承認
 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5月11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。

- (3) 同意案件に関する審議

学校法人 同志社 至誠館の増築等に係る日影許可

ア 議案の概要

建築基準法第56条の2第1項ただし書に基づく、学校法人 同志社 至誠館の増築等に係る日影許可について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、審議を行った。

議案番号	申請場所	申請者	用途
1	京都市上京区今出川通烏丸東入御所八幡町106番地ほか	学校法人 同志社 理事長 八田 英二	大学

イ 審議の結果：同意

ウ 審議の概要

委員：既存の建物を免震にされるのですか。

処分庁：耐震では対応できなかったため、ジャッキアップして、免震装置を設置すると聞いています。

会長：今回、同志社は建築協定を定めたと聞きましたが、建築協定の内容は、いつ頃までにやり上げようとしているのですか。

処分庁：昨年度末に協定を発効しており、有効期間は20年となっています。協定内容に関して、既存不適格のものがかなりありますので、それについては建替えの際

に順次協定に合うよう整備を行っていくこととなります。

会長：建物のボリュームが減って、どこか別のところへ校舎を建てる必要があると思いますので、相当期間をかけなければ実現できないと思います。

処分庁：敷地の北側に、以前京都市が所有していた旧染色試験場の敷地があり、同志社が購入しています。現在、そちらにも校舎を新築しているところです。既存のエリアは少しずつボリュームを落としながら、新たな敷地にも校舎を建築するという計画になっています。

(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（8件）]

[道路管理用倉庫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号に基づくバス停留所の上家の新築及び道路管理用倉庫に係る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の。

報告番号	申請場所	申請者	用途
620	京都市北区平野宮西町59番地先	京都市交通局 自動車部長 松本健次	バス停留所の上家
621	京都市中京区二条殿町552番地先	京都市交通局 自動車部長 松本健次	バス停留所の上家
622	京都市下京区西七条掛越町34番地先	京都市交通局 自動車部長 松本健次	バス停留所の上家
623	京都市下京区西七条北衣田町40番1地先	京都市交通局 自動車部長 松本健次	バス停留所の上家
624	京都市下京区西七条比輪田町5番1地先	京都市交通局 自動車部長 松本健次	バス停留所の上家
625	京都市下京区西七条北東野町13番地先	京都市交通局 自動車部長 松本健次	バス停留所の上家
626	京都市下京区西七条南中野町8番1地先	京都市交通局 自動車部長 松本健次	バス停留所の上家
627	京都市下京区東塩小路町735番5地先	京都市交通局 自動車部長 松本健次	バス停留所の上家
628	京都市北区中川中山3番2地先	京都市交通局 自動車部長 松本健次	倉庫

※全て平成23年度中に許可したものの

イ 報告の結果：了承

ウ 審議の概要

委員：バス停の上家ですが、かなりきれいにされています。はじめは、屋根等が汚くなったりするのではないかと懸念しましたが、定期的に清掃されているのですか。

処分庁：エムシードウコー社が委託を受け、整備と管理をすることになっています。週に1度は状況を確認することとなっています。

(5) 同意案件に関する報告

東山区におけるホテル計画に係る用途許可

ア 報告の概要

建築基準法第48条第3項ただし書に基づく東山区におけるホテル計画に係る用途許可について、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
平成23年度 7	京都市東山区馬町通妙法院北門前 妙法院前側町447番地1ほか	京都東山ホスピタリティアセット 特定目的会社 代表取締役 タン・テン・ヤン	ホテル

イ 報告の結果：了承

(6) 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の制定について

ア 概要

平成24年4月1日から施行となった、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について、事務局から資料の提示及び説明を受けた。

イ 質疑等

委員：条例施行後、すぐに申請がまとまって出るのでしょうか。

事務局：対象は、500件程度を想定しておりますが、220件程度がすでに景観重要建造物等に指定されており、それらが保存建築物として登録される資格があるということになります。現在は、そういったものについて御相談いただいたり、新たに指定を受けたうえで条例を活用したいといった御相談を受けたりしていますが、即座に何件も適用していくというものではありません。220件に対しては、個別にPRをしていくとともに、特に設計者等の技術者や、文化財マネージャーの方々には制度を十分に知っていただき、活用していただけるように、技術者向けの説明会等も開いて、条例が生きたものとなるようにしていきたいと思っています。

この2月市会で議会の承認をいただきましたが、その際の議論でも、活用されるようにPRや周知を行うようにと御指摘をいただいておりますので、220件の所有者等には、直接的な働きかけを行っていきたいと思っています。

会長：残りの280件というのは、どのように指定していくのですか。

事務局：20年度と21年度に行った、京町家のまちづくり調査では、500～600件くらいの景観重要建造物に値するような建物がピックアップされています。そのような建築物が、今後対象となっていくと考えられます。

会長：保存建築物に登録されると、持主にとっては、メリットがあると思いますが、デメリットはあるのですか。

事務局：保存建築物になると、改変の自由度が少し制限されるということではありますが、そもそも保存しながら活用することが、やりたくてもできなかったことですから、それが可能になったという点で大きなメリットがあると思います。また、現状の

耐震性能を調べる際には、耐震診断士派遣制度があったり、改修設計をしていく際には、計画策定の制度もあったりと、あらゆる場面で助成支援制度を用意していますので、そういったものを十分に活用しながら所有者の思いを形にしていくといった、積極的な制度運用をしていきたいと考えています。

会長：保存建築物になって登録されていても、それに値しないような改築等が起こった場合に、登録を取り消すということはあるのですか。

事務局：何か手を加えようとする場合は、現状変更の許可が必要となりますので、許可の段階で景観的な価値等について支障があるものについては、こちらから指導していきます。もしそれに従わない場合には、最高50万円の罰金を含んだ罰則規定を設け、建築基準法と同じように懲役を課すことが可能となっております。

委員：所有権を制限する見返りに、様々な支援等が受けられるということですね。

事務局：条例の適用により制限が課せられるため、同じ敷地の中で持ち分があれば、その後の運用にも影響が出ますので、所有権のある方全員の同意をいただくこととしています。

会長：500～600件を対象とするこの制度は、行政コストがどれくらいかかりますか。

事務局：制度の運用自体にはコストはあまりかからないと思います。この制度を作ったことで、ある意味、国に対しても世論に対しても一石を投じることができたと思っています。建築基準法は、フローを主眼にしており、既存ストックに対しては、対応が不十分とも言われます。ストック対策について、このような制度をあえて作ることで、議論が深まるのではないかと思います。

会長：これは、国に強くアピールしていますか。

事務局：平成22年度の検討会では、国から2人の方に委員として御参画いただきました。また、昨年度は、適宜国土交通省に出向いて協議をし、内容について理解と評価をいただいております。

会長：既存建築物をどう扱うかということについては、非常に注目されているところです。この制度は、既存建築物を建築基準法の適用を除外してしまうという、ある意味極端なケースなわけですが、ストック対策についてはこれから議題になると思いますし、建築学会でも取り上げられる可能性があります。建築士会など、色々なチャンネルを通じて、京都市のこの条例を売り込んでほしいと思います。

委員：制度自体の説明は良く分かりましたが、所有者や居住者の一般的な反応はどのような感じですか。

事務局：まだ、制度自体が浸透していない部分もありますが、特にこれまで町家の保存にたずさわられている方々には、非常に喜んでいただいています。そもそも、既存不適格建築物という位置付け自体が、認められていないという印象を持たれている中で、積極的に価値付けしていけるということで、是非ともしっかりとやってほしいという声を聞いています。

(7) 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の検討状況について ア 概要

平成23年度中に行われた、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の検討状況について、事務局から資料の提示及び説明を受けた。

イ 質疑等

委員：助成事業ということですが、予算を確保されているかと思いますが、規模はどのくらいですか。

事務局：助成事業全体で630万円です。今年度は、各事業3件ずつの想定で予算を確保しています。

細街路対策事業全体では、1000万円の予算を確保しております。内訳としては、大きく3つに分かれており、リーフレットや事例集の作成等における経費、地域に入り、住民のみなさんと共同で進めていくための活動支援費用、最後に助成事業と、3本柱で考えております。

委員：始端部についての予算も取得できれば良いですね。ただ、市の負担が大きく、予算がかかりすぎますので、メリットを受ける住民にも共益費のような形で負担していただくことが一番理想だと思います。

事務局：細街路対策事業で1000万の予算をいただいておりますが、検討会議で基本的な方向性について取りまとめていただいた、密集市街地対策において、具体的にどういった対策を打っていくかについて、今後1年間かけて検討することになっています。御指摘の、始端部分の土地の買収や袋路の2方向避難を確保するために、老朽化して危険な状態になっている建物を買い上げて防災空地にするといった具体的な施策については、その中で検討していくこととしています。

会長：1000万は、京都市の単費ですか。

事務局：国の補助も含まれています。

会長：それは、細街路対策としての補助ですか。密集市街地対策としては、国からの補助がもっと受けられるのではないですか。

事務局：密集市街地については、もう1年かけて助成事業も含めて具体的な施策を考えていくという状況です。

委員：袋路を新たに2項道路に指定する案というのは、具体的に考え始めているのですか。利害関係者の問題が大きいです。

事務局：道路は、以前のように一括で指定できませんので、当然地権者の同意をいただく必要があります。

会長：細街路対策についても、非常に成果を上げていただいておりますが、今後の見通しや計画はいかがですか。

事務局：検討会議でも会長から御指摘がありましたが、この検討については、まだまだ継続していく必要がありますので、密集市街地対策では具体的な施策を更に検討し、細街路対策につきましても、3項指定や6項指定をどのようにするのか具体的な基準を考える必要があります。何らかの形で、そういったことを検討する会議を立ち上げて、巽先生はじめ、先生方に御参画いただき、もう少し実効的な検討を進めてまいりますので、今後ともよろしくお願いたします。

今年度、京都市では機構改革が行われ、区役所にあった総務課とまちづくり推進課が合体し、地域力推進室という新たな組織となりました。その中に、地域防災係というポストが新設され、第一線で地域に働きかけ、地域の防災力を上げていける体制となりました。まさに細街路対策や密集市街地対策、更には耐震対策を区役所が主体的に行っていくという体制が組めましたので、我々も連携してさまざまな事業を進めていきたいと思えます。

会長：やはり、このようなことは、区役所のレベルで行わなければなりません。住民と話をしてネックとなっている部分を具体的に解決する必要があります。場合によっては、土地を買ったり借りたりするような弾力的な手法が必要です。

宅建業者や不動産業者は地域情報を持っていますので、彼らを使わない手はないと思えます。行政レベルと、事業レベルと、居住者レベルで連携することが必要です。

事務局：宅建業協会等から、京都市長に対して、細街路対策を推進するための提言をいただいております。まさに検討会議で議論していただいたような内容となっておりますので、是非、宅建業協会などの団体とも連携していきたいと思えます。

会長：安心安全実施計画の際は、宅建業協会などさまざまな団体が参加しており、非常に効果的でした。今度の細街路、密集市街地についても、区役所の方に参画いただいたことは新しく良かったのですが、その他に、事業者や職能団体にも入ってもらい、具体的にどうしたら良いか議論する次のステップを今年度は踏んでいただくと良いと思えますので、是非よろしくお願ひします。

(8) 京都市都市計画マスタープランの策定について

ア 概要

京都市都市計画マスタープランの策定について、都市計画課の秋山課長より、資料の提示及び説明を受けた。

イ 質疑等

会長：一般には、どのようにPRされていくのですか。

担当者：PRについては、まずホームページや広報発表、市民しんぶん等でさせていただきます。また、経済団体や建築関係、土木関係、不動産関係、建設業関係の方に対して、個別に御説明しています。あとは、出前トークといったもので、我々が出向いて説明するといったこともしていきたいと思っています。絵を使った子ども向けの出前トークも今年度は考えており、できるだけ幅広い層にPRしていきたいと思っています。

会長：地域まちづくりの構想ですが、これは地域を捉えてやっておられると思えますが、その地域自体は議論に参加しているのですか。

担当者：現在、いくつかの地区を位置付けておりますが、これについては、現にまちづくりが進んでいるところです。工場の新設など活力を生むまちづくりであるとか、桂坂に見られるような住環境を重視したまちづくりであるとか、商店街等の組合を生むまちづくりであるとか、大学を支援するまちづくりであるとか、

色々なまちづくりが考えられます。そういった本マスタープランに沿ったもので、市民の皆さまが進めているものを広く、できるだけハードルを低くして位置付けて、都市計画審議会にも報告させていただきたいと思っています。また、行政の構想はしっかり市民の皆さまの御意見を聞いたうえで位置付けていきたいと考えています。

委員：中身は非常に良いですが、こういったものは、教育の中に取り込んで、子どもの頃から地方政治に参加していく姿勢を身に付けてもらうということが、成人になった時に政治に参加できる人材を作っていくことにつながると思います。これは、非常に良い題材になると思いますし、子どものころからまちづくりについて考えることは良いと思います。

会長：学校の教育の中にうまく組み込まれると良いと思います。まず、社会科の先生あたりを集めて、説明会をされたらどうですか。先生にまず知っていただかないと、子どもにすぐには伝わりません。

担当者：大学であれば、昨年いくつか伺って、話をさせていただきましたが、子ども向けには説明したことがありません。子ども向け出前トークをしていくなど、出来るだけ幅広く説明し、まちづくりに参加したいという意識を持っていただけたらと考えています。

会長：京都市には大学がたくさんありますので、大学の中で取り上げていただくことも大いに結構だと思います。

(9) 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：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
平成23年度 1037	京都市右京区西京極西川町40番2	株式会社 大和エステート 代表取締役 大西 和子	専用住宅

イ 報告の結果：了承

(10) 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：北区1件，東山区1件，伏見区1件，上京区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
平成23年度 1039	京都市伏見区	(個人)	専用住宅
平成23年度 1040	京都市北区	(個人)	専用住宅
平成23年度 1041	京都市上京区	(個人)	専用住宅
1001	京都市東山区	(個人)	専用住宅

イ 報告の結果：了承

(11) 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（共同住宅：左京区1件）

ア 報告の概要

前回の建築審査会会議で同意した、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
平成23年度 9012	京都市左京区	(個人)	共同住宅

イ 報告の結果：了承

(12) 平成23年度第2号審査請求事件に係る報告

ア 概要

平成23年11月11日付けで、却下の裁決を行った平成23年度第2号審査請求事件について、京都市を被告として訴訟が提起された旨の報告を受けた。

8 閉会

京都市建築審査会

会長 巽和夫