

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 2 4 年 度 第 2 回 会 議 議 事 録

1 日 時：平成24年5月11日（金曜日）

午後1時30分から午後4時15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，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，高木建築安全推進課長，門川担当係長，吉田企画基準係長，山名田道路第一係長，竹内道路第二係長，北岡細街路対策係長，澤木係員，池田係員

【参考人】

溝上企画設計課長，福島企画設計課建築担当課長，尾崎文化芸術企画課京都会館再整備担当課長，岡田課長補佐（消防局予防部），木村係員（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) 建築審査会の今後の日程（平成24年7月～12月）について
- (3) 議事録の承認及び次回会議日程について
 - ア 平成24年度第1回会議の議事録の承認
 - イ 次回会議日程について
- (4) 事前相談
 - ア 右京区における保養所計画に係る用途許可
 - イ 京都会館再整備に係る日影許可
- (5) 同意案件に関する報告
 - 学校法人 同志社 至誠館の増築等に係る日影許可
- (6) 細街路対策指針の検討状況について
- (7) 全国建築審査会協議会第1回世話人会に係る報告
- (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（専用住宅：左京区1件）
- (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（2件）

(専用住宅：北区1件，左京区1件)

(10) 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）～（8）
- ・非公開：上記の議題（9）及び（10）

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) 建築審査会の今後の日程（平成24年7月～12月）について

平成24年7月以降の建築審査会会議を，下記のとおり開催することとした。

第4回会議	7月13日（金）
第5回会議	9月14日（金）
第6回会議	10月12日（金）
第7回会議	11月9日（金）
第8回会議	12月14日（金）

(3) 議事録の承認及び次回会議日程について

ア 平成24年度第1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6月8日（金）の午後1時30分から職員会館かもがわで開催することとした。

(4) 事前相談

[右京区における保養所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，質疑を行った。

イ 質疑等

委員：従前は何が建っていたのですか。

処分庁：従前は料理屋がありました。閉鎖して今は更地です。

委員：史跡保存の為に基礎が浅くなっていますが，構造的にはどのように考えているのですか。

処分庁：べた基礎で広い面積で荷重を支える形式になっています。

委員：基礎が深い部分は，埋蔵文化財と関係は無いのですか。

処分庁：史跡の内容から発掘調査の結果を記録する、記録保存で良いとのこと。

委員：駐車場が3台ですが、この施設を管理する方の駐車スペースはいらないのですか。

処分庁：住み込みによる常駐管理を想定しており、車両は予定しておりません。施設利用の方も公共交通を利用し、車を止めません。この駐車場3台は、リネン等のサービス用と車椅子用として用意しています。

委員：今回と同じように近隣で保養所の計画があり、周辺環境への影響が少ない場合は、容認していくことになるのですか。

処分庁：この地域は京都でも有数の観光地であり、本市の都市計画マスタープランにおいても周辺の住環境に配慮しつつ、観光機能の誘導を図ることとしており、住環境を害する恐れがなければ容認していく形になると思います。

委員：大きな道路に面した商業地化しているエリアであると言う事で可能なのですか。

処分庁：大きな理由のひとつです。

委員：利用者は、健康保険組合ですか。オリックスの社員の方だけですか。一般の人は。

処分庁：事業者からの説明では、オリックスグループの関係者が利用する施設と聞いています。

委員：意見を求める利害関係者はどなたですか。

処分庁：敷地境界から50m程度の範囲に土地・建物を持つてる方を利害関係者とする見解があります。

会長：オリックスは既に地元と話し合いを進めているんですね。進めてる相手は50mの範囲と関係があるんですか。

処分庁：50mの範囲以上の住民と協議を行ってきております。この3月末から中高層条例の手続きを進めていまして、説明会等もやっています。地元からボリュームが大きいとの指摘があり、12m高度地区の所で高さを10mまで下げて来てます。セットバックもしながら出来るだけ圧迫感のないように計画をまとめてきています。

委員：形態は景観地区か風致地区の規制があるのですか。

処分庁：風致第4種地域と文化財保護法の名勝にあたるため、文化財保護課が府と国に相談しながら計画について指導しており、風致の関係では京都市の風致保全課と協議を進めています。

委員：周辺環境への配慮の件でゴミの問題なんですけど、どのくらいの量でどのように処理するのですか。

処分庁：正確な数字は把握していませんが厨房がない分、かなり少ないと思います。客室からのゴミはポリ容器で密閉した形で業者に排出すると聞いています。

委員：商業施設のゴミは業者が契約して回収してるとは思いますが、考えた時間帯に処理してるんですね。

処分庁：観光客の多い時間には、まず収集に来ないと思いますが確認します。一般廃棄物の業者に委託すると聞いています。

委員：管理人は常駐されるんですね。

処分庁：1人か2人、ここに住まわれて管理すると聞いています。

委員：管理人の他のハウスキーパーは何処にいるのですか。

処分庁：ベットメイキングの業務等ですが、通いになります。

委員：交換したシーツ等を管理する必要があると思いますが。

処分庁：リネン室は2階・3階に配置されています。

会長：部屋数の割りに管理事務所が狭いので、管理人やサービス業の人がいる場所が十分なのか確認して下さい。

処分庁：分かりました。

会長：この後、どのような段取りになりますか。

処分庁：相手さんがあることですが、順調にいきますと6月公聴会、7月本審議になります。

[京都会館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

委員：既存部分の耐震改修はどのような内容ですか。

処分庁：建替える部分は、現行の耐震基準を満たしたものとして新築します。既存の部分は、壁量を増やすなどの耐震改修を行います。

会長：新しい大ホールと今の大ホールは何処がどのように違うのですか。

担当者：狭いと指摘のある舞台を広げます。標準的な演目ができるよう、プロセニアムの高さを1.2m確保し、その上に吊物を収納する空間とメンテ用のプラスαで、内部空間として高さ2.7mを確保する計画です。

委員：ホール配置は従前と同じですか。

担当者：概ねですが、外形は既存の配置を踏襲します。舞台を広げるので客席の平面上の広さは以前より小さくなるため、現状2層になってる客席を4層にします。今のホールは変形していて、奥行きが狭くなっているような状態ですが、再整備により幅広い演出にも対応できるように舞台はかなり広くしています。

会長：断面図がないように思いますが、客席が4層になっていることは、どこで分かりますか。基本設計はできてるのですか。

担当者：基本設計は5月末に出来上がります。

会長：まだ完成してないのですね。ここに書かれているのは、基本設計が出来てないがここまでは決まってるということで、事前相談を行っているわけですね。

担当者：昨年10月から基本設計に着手しており、それと平行して「京都会館の建物価値継承に係る検討委員会」を設置し価値継承について検討しながら設計を進めてきました。

会長：建築物が高くなるのでしたら、断面計画を見せてくれないと何も言えません。平面はあまり変わらないようですが。

処分庁：舞台が広がった分、客席部分は平面的には狭くなるため、2000席を確保するため現在2層だった客席を4層に変えています。

会長：既存建築物の再整備により高さが変わり、日影許可を得ようとしているのだから、従前と計画案の比較ができる図面を示していただかないと議論が進みません。

処分庁：次回もう一度審査会で、現状と計画案を提示して説明させていただきます。

委員：制限以上の日影が生じる場所が公共空地であるのだから、無理して日影を減らそうとせずに、良いものを造ってもらいたい。

会長：高さについては、反対されている方もおります。その意見に配慮する形で現計画の高さが決まったのでしょうか？

担当者：景観に配慮しながら必要なホール機能を確保して、現計画となっています。舞台機能については、舞台関係者からの意見も聞きながら進めてきており、かなりの水準を確保しています。

委員：高さの制限は、都市計画決定されてるのですね。

処分庁：地区計画によって高さの制限を定めており、第1ホールのエリアは31mが建てられる制限になっています。

委員：31mにこだわらず、必要な機能を確保するためであれば、32mになってもいいのではと考えます。

担当者：31mで可能と判断されたものです。

(5) 同意案件に関する報告

[学校法人 同志社 至誠館の増築等に係る日影許可]

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
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 報告の結果：了承

(6) 細街路対策指針の検討状況について

ア 概要

細街路対策指針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

会長：今年度は、

事務局：細街路対策につきまして検討会議の内容を踏まえまして、今取りまとめを行っております。同意事項なりますので審査会の先生方のご意見もお聞きしながらまとめあげていきたいと思っています。

委員：3項道路の事例は、祇園ですか。その他は。
事務局：祇園町の南側しかありません。
事務局：袋路を2項道路に指定し、入口部分については2項道路に指定したうえで、3項道路に指定することにより、後退緩和し、最低2.7mに広げていただくということを考えています。
委員：角地は建物だけは後退してもらい、後退部分は敷地に含めると形態は違うが前と同じくらいの建物ができるのでは。
事務局：始端部は3項指定をして、建ぺい率を10%緩和することが考えられる。
委員：壁面線については、このままで敷地の範囲は通路まで見るということですね。建物は後退して、敷地範囲は緩和して、そのような事ができるのですか。特定防災細街路のただし書許可のうち右下の図は専用通路のことを言ってるんですね。
事務局：そうです。
委員：新築の場合の接道長さは2mですね。理屈を整理しておかないと。認める理屈が必要では。
委員：裁判で2mまで通行権を認めると請求がされましたが、建物を建替えるための通行権は認めてないですね。通行権が認められれば後退してもらったら良いのではないかと。
委員：建築基準法の主旨から2mの専用通路であれば安全であるという理屈です。
委員：ただし書許可の観点は防災であって、許可時の個別的な基準で考慮してきた。
委員：単独のものであれば特段救済する必要はないのではないかと。
事務局：昭和25年以前から1.8mから2m未満の中の専用通路で接道している敷地があります。袋路で奥に2軒以上あれば、ただし書許可が可能ですが、1軒だけの場合でも建物を更新して安全性を向上させる必要があるのではないかと考えます。ただ、その場合に接道長さが2m未満のため、建物側に一定の制限を付加したうえで建物の更新を誘導する必要があるのではないかと考えています。

(7) 全国建築審査会協議会第1回世話人会に係る報告

ア 概要

全国建築審査会協議会第1回世話人会について、事務局から資料の提示及び報告を受けた。

(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（専用住宅：左京区2件、北区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を。

報告 番号	申請場所	申請者	用途
1004	京都市左京区吉田上大路1番17の 一部	株式会社 山久 代表取締役 出口 秀一	専用住宅
1022	京都市左京区	(個人)	専用住宅
1003	京都市北区	(個人)	専用住宅

イ 報告の結果：了承

ウ 質疑等（1022号について）

委員：航空写真が2つありますね。

処分庁：基準時の航空写真がなく昭和46年が一番古い写真でしたので、その写真を付けさせてもらいました。参考資料として、平成11年までずっとあったということで、平成11年の航空写真を付けさせてもらいました。

(10) 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、京都市を被告とした訴訟の経過報告を受けた。

4 閉会

京都市建築審査会
会長 巽 和夫