

# 京 都 市 建 築 審 査 会

## 平 成 2 4 年 度 第 4 回 会 議 議 事 録

### 1 開催日時

平成24年7月13日（金曜日） 午後1時30分から午後4時25分まで

### 2 場 所

職員会館 かもがわ 2階中会議室

### 3 出席者

#### 【建築審査会委員】

異会長，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，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，澤木係員，池田係員

#### 【参考人】

多田都市政策担当部長，西村都市づくり推進課長（(5)の担当者）  
岡田課長補佐（消防局予防部）

#### 【傍聴者】

2名

### 4 議題

- (1) 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  
右京区における保養所計画に係る用途許可
- (3) 事前相談  
伏見区における倉庫建替計画に係る日影許可
- (4) 包括同意案件に関する報告  
学校法人 同志社女子大学今出川キャンパスにおける空調機械室の増築に係る日影許可
- (5) 「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針」及び「京都市細街路対策指針」の策定について（報告）
- (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：右京区1件，山科区1件，その他：北区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（専用住宅：西京区1件）

(8) 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（専用住宅：東山区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（専用住宅：伏見区1件，北区1件 共同住宅：北区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）～（7）
- ・非公開：上記の議題（8）～（9）

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24年度第3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9月14日（金）の午後1時30分からウイングス京都で開催することとした。

(2) 同意案件に関する審議

[右京区における保養所計画に係る用途許可]

建築基準法第48条第3項ただし書に基づき、右京区における保養所計画に係る用途許可について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、審議を行った。

議案番号	申請場所	申請者	用途
2	京都市右京区嵯峨天龍寺芒ノ馬場町17番地ほか	オリックス不動産株式会社 代表取締役 山谷 佳之	保養所

審議の結果：同意

質疑等

会長：5月の事前相談の際に、観光地でごみの回収はどのように行うのですか、管理人の事務室と受付が狭いが用を足せるのですか、ハウスキーパーの休憩する場所はあるのですか、との質問がありましたがどうなりましたか。

処分庁：ごみについては、早朝に業者による回収を予定しております。管理人は常駐して業務を行うので、管理人住居と事務室、食堂等が主な活動空間となります。また食堂は朝食終了後は空きますので、清掃等作業されてる方が休憩に使用することもできます。

委員：公聴会の時に「規制が現状に合わない」という意見があったとのことですが、計画地周辺の土地利用が住宅地の方向へ進むべきなのか観光地なので商業地に近づける方向で進むべきなのか、どちらの意見なのか。

処分庁：風致地区の規制がかかっているのですが、「ゆるい」という御意見でした。その方の御意見では、観光地は開発をして賑やかになることを是とする時代に定められた風致の規制では、残すべき景観などの環境は守れないということです。本計画は昔定められた

基準の範囲内かもしれないが、もっと厳しい方が良いのではないかと、という御意見でした。

現在は、観光地が観光地としてあり続けるためには、世界遺産でもある天龍寺の門前を保存し、品位を落とさないようにしなければならないという主張です。

会長：「意見に代理者だけではなく、申請者が地元との話し合いに参加して欲しい」という公聴会での意見がありましたが、事業者からの回答はどのようなものだったのですか。

処分庁：事業者側は2年前くらいから地元と話をしており、オリックス不動産は当初の挨拶と今回の公聴会には出席されましたが、この間の2年間につきましては代理者と設計者が地元と話しをしていました。事業者の回答としましては、「代理者からは報告をきちんと受けており、地域の方が求められた規模縮小についても、苦渋の選択で対応させてもらっている。施設の完成後は常駐の管理人がいますので、管理人に言っていた内容は全て会社にも伝わります。」とのことでした。

会長：その発言は、オリックス不動産の方が言ったのですか。

処分庁：そうです。公聴会は特定行政庁が主催となりますので、私どもが説明をしまして、参考人として申請者のオリックス不動産と代理で地元に入っていましたコンサルタントと設計事務所が同席し、開催しています。

委員：管理人の採用条件はどのようになっていますか。

処分庁：夫婦か単身者と聞いています。

委員：色々な家族構成があると思いますが、どのように採用するのですか。単身者ですと業務が回らない恐れがあるので家族になると思いますが、家族がここで生活できるようなキャパシティーになっているのか気になりますね。

処分庁：家族では住めない空間だと思います。申請者側から聞いていますと単身者か夫婦が常駐すると聞いています。

会長：1人で施設の管理運営は、できませんよね。

処分庁：ハウスキーパーは委託します。

会長：管理人の常駐するスペースが狭いのと、委託業者が食堂で休憩することに少し無理が生じていると思いますが上手にやっていただきたいですね。

会長：建築に携わる者からしますと、客室が25室もありながら管理スペースが狭いのが計画的には不満ですが、建築主と建築士とのやり取りの中で建築主が決めたことですので仕方ないですね。管理人スペースが狭いことと今回の計画全体を認めるか認めないかは別の問題ですからね。

委員：都市計画マスタープランに「観光地にふさわしい観光、商業サービス機能の誘導を図る」を掲げているので、本案件はマスタープランに沿ってるといえることですか。

処分庁：用途地域としては住居系ですが嵐山は観光地の一面も持っているため、本市の都市計画マスタープランでは、周囲の住環境に配慮しながらも観光機能の誘導を図るエリアとしています。そのため住環境を配慮した本計画は、本市の方針から逸脱した内容ではないと考えています。

委員：マスタープランですと、住宅地から観光地への転換を進めるようにもとれましたが、本案件は住居系用途地域のなかで、良好な住環境を害するか害しないかの観点の審議になります。

処分庁：用途地域としては住居系ですが、観光地の中心でもあり商業的な要素があるエリアに隣接しています。

委員：住環境を配慮する地域ですが観光地でもあるので、このような形でひとつずつ、計画内容を検討したうえで、許可の判断をしていこうということですね。

会長：計画としましては、努力されていますね。

### (3) 事前相談

[伏見区における倉庫建替計画に係る日影許可]

#### 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：法第86条の9では、区画整理等で敷地が減った場合に建ぺい率や容積率を既存不適格として扱うとの規定があるとのことですが、日影規制については他人の敷地に対する影響が生じる場合を既存不適格として緩和することはできないとの考えでしょうか。

処分庁：日影については、ただし書きの規定が準備されていますので、既存不適格ではなく許可として判断を行うということです。

委員：敷地を道路に提供した訳ですね。それで法に適合しなくなり、いかななものかと思えますね。

委員：そのために許可で救う道があるということですね。

委員：建替える時に土地の提供は直接関係はないのですかね。

委員：建ぺい率等は協力したことで土地が減るため、厳しくなりますね。

会長：日影としては、あまり問題がないですね。

### (4) 包括同意案件に関する報告

[学校法人同志社女子大学今出川キャンパスにおける空調機械室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	京都市上京区今出川通寺町西入三丁目日常盤井殿町543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

### (5) 「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針」及び「京都市細街路対策指針」の策定について

#### ア 概要

「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針」及び「京都市細街路対策指針」の策定について、事務局から資料の提示及び報告を受けた。

## イ 質疑等

会長：良くできてると思います。これからどのようにするのですか。

事務局：細街路につきましては、今後、3項指定についてケーススタディに取り組みながら具体的な道路指定の基準や条例の整備を行う予定です。今年度は具体的な指定基準等の検討を行います。指定基準等につきましては審査会の同意が必要になりますので、適宜に、考え方を示させていただきます。

会長：緊急に対応しないといけない細街路がありますよね。区役所の職員・地元の自治会・不動産屋がチームを組んで地図を見ながら問題があるか見て廻っていますね。

事務局：検討会議において会長から区役所の役割が非常に重要とご指摘をいただきました。結果、この4月から各区役所・支所に防災担当の係長が配置されています。区役所が地域を良く知っていますので、各地域の自主防災会や自治連合会等の住民の自治組織・区役所と連携して地域に入っていく必要があります。また、事業者との連携も非常に重要だと思っています。建築物安心安全実施計画推進会議の中に分科会を設けていますが、細街路対策の推進について新たな分科会を設置したいと考えています。分科会には、不動産事業者・建築関係団体・金融機関にも参画をお願いしたいと思っています。基準等の整理はこれからの部分もありますが、緊急に対応しなければいけない細街路対策の実施にあたっては、特に区役所を中心に進めていきたいと思っています。

事務局：本日、区役所の防災担当者の会議が行われていまして、その会議でも説明させていただいています。

会長：3項道路・6項道路にすることだけでは、細街路対策としては後退しているような印象も受けます。

担当者：地域によりますが、細街路がある個所は空き家も増えています。地域を良いものにして行こうとやる気はありますが、建物をなかなか建替えることができません。建替えが無理な所から始まると新しい考えも出てこないのでは建替える方法があることを知ってもらい、共同で何かしようと話ができれば積極的に誘導していきます。緩和だけで造っていくことは無いようにしようと考えています。市長から今年度、空き家対策を検討すると言われていています。市長からは、「地域に空き家が増えているので活性化しないといけない。未来の京都のために何ができるのかを考えていこう。」との話がありますので、地域で話し合いをしながら空き家の活用へと誘導するような大きな制度構築を含めて総合的な対策を検討していきます。

委員：市職員だけでは大変ですので、民間の方と一緒にの方が良いですね。

会長：若い人で熱意を持った人がたくさんいると思います。

委員：京都には、町家の空き家はたくさんあるのですか。

担当者：住宅土地統計調査によると、共同住宅等も含めた全住宅戸数に対する空き家率は全国の平均が13%になります。京都市の場合は13%より少し高い14%くらい空き家があります。東山区ですと20%くらいあります。

委員：空き家の持ち主の方の意識調査はしましたか。

担当者：都市計画局住宅室の方で六原学区にも入っていますが、もともと住んでおられた方が転居し、新たにそこに移り住む方がおられない場合が多いです。住宅室で空き家の流通の取り組みもしていますが、100軒の空き家で働き掛けて流通にまわるのが1・2軒です。賃貸や流通にまわそうと思っていない所から考える必要があるのでは、難しい課題です。

会長：空き家を壊して更地にすると固定資産税が上がりますよね。

事務局：固定資産税ですが、200㎡までは6分の1で200㎡を超えると3分の1。老朽危険建築物対策ということで通報を受けて所有者に指導するのですが、なかなか除却が進まない要因としまして税の問題があります。

会長：所有者が誰か分からないこともありますよね。

#### (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：右京区1件、山科区1件、その他：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
1007	京都市右京区梅津中倉町30-5	株式会社ゼロ・コーポレーション 代表取締役 金城 一守	専用住宅
1011	京都市山科区御陵中筋町9-15（一部）	株式会社陽不動産販売 代表取締役 日下 一雄	専用住宅
1006	京都市北区大北山原谷乾町37番2ほか	株式会社早藤 代表取締役 早藤 昌一	その他

イ 報告の結果：了承

ウ 質疑等

##### 【報告1007】

委員：突き当りの敷地はどのようなになっていますか。  
処分庁：田んぼです。

#### (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（専用住宅：西京区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、処分庁から許可した旨の報告を受けた。

報告番号	申請場所	申請者	用途
9001	京都市西京区桂市ノ前町16-8	河村建設株式会社 代表取締役 河村 芳雄	専用住宅

イ 報告の結果：了承

(8) 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（専用住宅：東山区1件）]

建築基準法第43条第1項ただし書について、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
9002	京都市東山区	(個人)	専用住宅

審議の結果：同意

(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：伏見区1件，北区1件，共同住宅：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。

報告番号	申請場所	申請者	用途
1008	京都市伏見区	(個人)	専用住宅
1010	京都市北区	(個人)	専用住宅
1009	京都市北区	(個人)	共同住宅

イ 報告の結果：了承

ウ 質疑等

【報告1008】

委員：増築の案件は事例として少ないのですか。

処分庁：増築の申請は非常に珍しいです。

委員：本来の姿ですね。

処分庁：当該地は準防火地域のため、増築工事をするのであれば確認申請が必要になります。ただし、43条ただし書き許可を取らなければ、確認申請に至りませんので許可が必要となります。

【報告1009】

委員：共同住宅は何年建築ですか。

処分庁：平成11年の適用時に建っていたことを確認しています。

委員：自分の敷地の後退だけでもありますし、後ろに住宅もあるので通路としての境界を明確にしておくことが許可をする時に良いのではないですか。

処分庁：側溝も整備した方が良いとのご指摘ですね。

【報告 1009, 1010】

委員：防火防災への取組についての報告書がありますが、実施されたかの確認はするのですか。

処分庁：取組の報告書を提出してもらっていますが、定期的を実施しているかについてまでは確認していません。長い袋路等は防災上問題があることを認識していただくことを目的に報告書を提出してもらっています。実際は自主防災会がありますので、自主防災会の中で定期的に訓練等、実施されています。

委員：行き止まりのある通路につきましては、防火・防災の意識を高めてほしいですね。

処分庁：意識を高めていただくためです。

5 閉会

京都市建築審査会  
会長 巽 和夫