

# 京 都 市 建 築 審 査 会

## 平 成 2 4 年 度 第 5 回 会 議 議 事 録

### 1 開催日時

平成24年9月14日（金曜日） 午後1時30分から午後3時40分まで

### 2 場 所

ウィングス京都 2階会議室1・2

### 3 出席者

#### 【建築審査会委員】

巽会長，濱田会長代理，前田委員，松本委員

#### 【建築審査会事務局】

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，出口既存建築物対策担当課長，  
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】

木村係員（消防局予防部）

#### 【傍聴者】

0名

### 4 議事概要

- (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4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  
伏見区における倉庫建替計画に係る日影許可
- (3) 事前相談  
伏見区における町家の保存活用について
- (4) 同意案件に関する報告  
右京区における保養所計画に係る用途許可
- (5) 建築基準法に基づく旅館・ホテルに対する防災査察の実施結果について
- (6) 全国建築審査会協議会第2回世話人会に係る報告
- (7) 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：東山区1件）
- (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，西京区1件）
- (9) 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：東山区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4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10月12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

[伏見区における倉庫建替計画に係る日影許可]

建築基準法第56条の2第1項ただし書に基づく、伏見区における倉庫建替計画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
3	京都市伏見区横大路朱雀1番地ほか	株式会社中央倉庫 代表取締役 湯浅 康平	倉庫業を営む倉庫

審議の結果：同意

(3) 事前相談

[伏見区における町家の保存活用について]

ア 概要

建築基準法第3条第1項第3号に基づく、伏見区における町家の保存活用について、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：今は空家ですか。

処分庁：そうです。

委員：火災警報設備を設置するのですか。

処分庁：自動火災報知設備か、少なくとも住宅用火災警報器を設置します。消防法では一定規模の大学ですと自動火災警報設備が必要ですが、今回は必要ない規模になると思います。住宅は住宅用火災警報器の設置が義務化されていますが、小規模の旅館や店舗は、警報器の設置義務はありません。条例では、出火を早く知るということを目標にしており、少なくとも住宅用火災警報器を設置します。

委員：火気は使用しないのですか。

処分庁：使用しません。ガスの引込みを切っており、コンロはIH、全館禁煙とします。

会長：今回、条例の適用についての相談ですが、もともと条例が対象の町家なのか、それとも相談があり、調べると条例の対象とすることができそうな町家だったのか、どちらですか。

処分庁：もともとは、ただ町家として貸出ただけだったようですが、修景することで景観重要建造物になるのではと、京都市景観・まちづくりセンターから話がありました。修繕範囲が過半を超えなければ大規模修繕にず、既存不適格のまま、活用できる可能性もありますが、傷みが激しく過半を超えてしまうと大規模修繕になってしまい、正面の窓の引き戸を防火設備のアルミサッシに替える必要があります。そのため、伝統的な意匠を残して活用するために、条例適用を検討した次第です。

処分庁：平成22年度頃からこの町家の活用について、京都市景観・まちづくりセンターを通じて、相談がありました。今回、龍谷大学が借りることで話が具体的にってきました。この他にも何件か相談案件はありますが、既存不適格の範ちゅうで修繕が可能な場合は、この条例を使わなくても修繕ができます。増築等がある場合に条例の適用が検討され、今回はその第1号となります。

会長：条例の対象は500軒程度とイメージしていたと思いますが、今回は空家の町家ですね。500軒の中で、現在利用されている町家と空家の町家の割合はどのようになっていますか。

処分庁：対象500軒というボリュームは、具体個別に特定して出した数字ではありません。京町家まちづくり調査で、調査員の方が町家を見て、主観的に保存状態が結構良いと思ったのが600軒程度あったので、規模としては500軒程度と想定したものです。

処分庁：町家全体で見ますと空家は10%程度です。大規模な町家については、使われている間は良いのですが、相続が起こった時にどうするのが、大きな問題になります。持ち続けることができず、不動産業者も町家としては流通に乗せにくく、取り壊されるというのが大きな課題です。

会長：龍谷大学が借りなければ、空家のままで、どんどん悪くなりますよね。10%が空家ですと、今、対応しなければ、どんどん悪くなりますよね。条例を施行して対象にするのですから、積極的に対応し条例が生きてくるようにして欲しいです。

処分庁：現地点で既に景観重要建造物等に指定され、対象となる建物の所有者の方々には、直接リーフレットを送付するなどお知らせをしています。町家調査でピックアップした町家については、まちづくりセンターが中心になり、個別に訪問して情報提供や相談にのっています。その中で上ってきた相談はしっかり受け止めていきたいと思っています。

委員：現在、住まわれている方で、制度を利用する方はまだ多いと思いますが、空家ですと壊す方が早い感じがします。会長が言われたとおり、良い町家を残して行くことを考えて欲しいです。普通ですと、壊してしまい建替えるか更地を売却した方が早いですが、しかし、それでは町家が残って行かないのでこの条例を活用

していただきたいです。

(4) 同意案件に関する報告

[右京区における保養所計画に係る用途許可]

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
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

イ 報告の結果：了承

(5) 建築基準法に基づく旅館・ホテルに対する防災査察の実施結果について

ア 概要

建築基準法に基づく旅館・ホテルに対する防災査察の実施結果について、事務局から資料の提示及び報告を受けた。

イ 質疑等

委員：防火・避難規定の違反があったのが67件ですが、具体的な違反とその対応はどのようにするのですか。

事務局：たとえば、非常用照明装置の一部が設置されていない場合は、早急に是正できない場合は、設置するまでの間、代替措置として懐中電灯を設置するよう緊急措置を行わせています。

委員：防火・避難規定の違反があったものは、緊急を要する違反ですか。

事務局：防火戸をビスで固定している違反などは、緊急を要するためその場で指導し是正させました。

委員：防火戸をビスで固定しているのですか。

事務局：常開の防火戸をビスで固定し、閉まらなくしている状態です。煙感知器が作動しても閉まらないので、その場で指導し是正させました。

会長：定期報告制度の対象となる延べ面積が1,000㎡を超えるものが196件のうち、定期報告が未提出のものが44件、定期報告が提出済みで、違反又は不具合があり、是正予定となっているものが108件。未提出のものに対し、提出するよう指導しないのですか。

事務局：京都市では、建築物については3年ごとに定期報告することになっています。今年の定期報告対象建築物であれば、9月末の期限までに提出がなければ、12月に督促状を送付いたします。それでも提出がなければ年度末に再度、前回より厳しい文書の督促状を送付するのが、今までの対応です。その対応の中で、ホテル・旅館については、44件未提出でした。

会長：定期報告は、建築指導部の業務か消防局の業務かどちらですか。

事務局：建築指導部の業務です。これまでは、既存建築物の対応は十分ではありません

でした。今現在は既存建築物対策を強化し、定期報告対象建築物の拡大や、定期報告の未提出の者には来庁を求める対応が必要と思っています。ホテルは報告率が低いので、上げて行く必要があります。

会長：報告の提出を怠っていれば、催促が必要です。催促をしても提出がなければ、査察が必要だと思います。事故が起こってからするのではなく、毎年コツコツとすることが大事だと思います。

事務局：未提出の44件の中には、廃業していたものもありますが、今回の査察により指導に従い図面の作成に時間がかかっていますが、報告書の提出の作業をしているホテルもあります。今後、未提出のものは出向いて指導することが重要だと思います。

会長：防災に関しては、消防局は厳しく対応していると思うので、消防局並みの厳しさで対応して欲しいです。

事務局：福山市のような火災があると大きな事故になるので、危険性を所有者に説明し是正させることが必要だと思います。

委員：定期報告を提出しなければ、罰則はあるのですか。

事務局：建築基準法で100万円以下の罰金に処することができます。

委員：一定の規模で、不特定多数が利用する旅館・ホテルで提出を怠った場合は、厳しく指導した方が良いと思います。

会長：提出された報告書と現場が同じか抜き打ちで、調査をした方が良いのではないのですか。

## (6) 全国建築審査会協議会第2回世話人会に係る報告

### ア 概要

全国建築審査会協議会第2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。

### イ 質疑等

会長：先生方に議論していただき、各建築審査会にも協力いただき、審査請求に対する建築審査会運営マニュアルが完成しました。京都市は案件が多くありますが、他都市ですと年間に1件あるかないかなので、役に立つと思います。

## (7) 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：東山区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
1012	京都市東山区宮川筋四条下る宮川筋四丁目315番4	ビッグ建設株式会社 代表取締役 中本 公康	専用住宅

### イ 報告の結果：了承

## ウ 質疑等

委員：許可基準の「適用時において現に建築物が立ち並んでいる。」という要件について、適用時に現に立ち並んでいなくても、現在立ち並んでいる状態であればどうなるのですか。

現在、立ち並んで道路のような状態になっている場合、要件に合わなくても現実的にはダメと言いくいのではないですか。その場合、「適用時において現に建築物が立ち並んでいる。」という要件は、あまり重要視されるものではないという理解でよいのでしょうか。

委員：現実にはこの基準は重視していますね。

事務局：生活の為の通路として使われている実績を評価した基準です。

委員：2項道路かどうかの基準となる過去の状態は、昭和25年の航空写真等ではよくわからないことがあります。そういう場合、昭和25年で立ち並びが分からなくても、現に立ち並んでおれば、そういう経過を評価すればよいのでは。昭和20年代までさかのぼる要請はあまりないのでは。

委員：2項道路の判断基準は昭和25年だが、43条1項のただし書は、2項道路でもないところに建築することを認める制度であり、2項道路ほど過去にはさかのぼって運用していないのでは。実際には、昭和25年には道路がなく、違法な造成でできたところも多くあり、それらを建て替える要件を整理し、建築審査会の同意を得て認められたもの建替えをただし書で許可している。以前は建築主事の判断で行われていたが、現在は建築審査会の同意が必要な許可になっている。昭和30年代には多くの住宅地が造成され、その中には、道路が指定されたとおりに整備されてないところなども多い。そうしたところは、2項道路の基準である立ち並びの要件を準用して、2軒以上の立ち並びのあることを要件にただし書を認めている。

事務局：平成11年5月1日に43条1項のただし書が建築主事の判断から建築審査会の同意を得た許可制へと改正されました。許可制へと移行された後は、しっかりと現地の状況を把握し、建築審査会の同意を得て許可してきましたので、少なくとも平成11年以降に勝手に建てられたものの建替えは認められないと考えています。平成11年以前に様々な経緯があつて建てられたものの建替えについては、一定の要件のもとに認めていこうということで、平成11年5月1日を適用時として運用しています。この平成11年5月1日を適用時とする際には、建築審査会からも、違反状態で建てられたものを追認するものであり少し甘いのではないかという御意見もいただきましたが、現に建っているものの建替えを認める救済措置として、認めていただいた経緯があります。

委員：基準時と適用時にギャップがあり、基準時に立ち並んでいないものも、適用時に立ち並んでいるものは救済しているということですね。

## 【報告1012】

委員：通り抜けで、幅員が1.8m以上なので、2項道路にはならないのですか。

処分庁：判定時は幅員が1.8m未満の1.7mでした。

委員：トンネル部分は通路か敷地かどちらですか。

処分庁：敷地になります。

委員：通り抜けができるのですか。

処分庁：通り抜けができます。

委員：敷地の一部ですか。

処分庁：そうですが、みなさんが利用しています。

委員：所有者が閉めてしまうことも可能なのですね。

処分庁：閉鎖は可能ですが、古くから近所の付き合いがあるので、最近建替えをされていますが、同じようにトンネル部分を残されています。

#### (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、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
1014	京都市左京区	(個人)	専用住宅
1013	京都市西京区	(個人)	専用住宅

##### イ 報告の結果：了承

##### ウ 質疑等

##### 【報告1013】

委員：空地周辺状況図に42条1項5号と記載されています。写真にブロック塀が写っていますが、このブロック塀は何ですか。

処分庁：位置指定道路の中にブロック塀が延びてきている状態です。位置指定道路の中に入っていますので、違反になります。違反指導については、建築安全推進課と連携を取り行っています。

#### (9) 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：東山区1件）]

##### ア 議案の概要

前回の建築審査会で同意した、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。

報告番号	申請場所	申請者	用途
9002	京都市東山区	(個人)	専用住宅

##### イ 報告の結果：了承

5 閉会

京都市建築審査会  
会長 巽 和夫