

# 京 都 市 建 築 審 査 会

## 平 成 2 5 年 度 第 1 回 会 議 議 事 録

### 1 開催日時

平成25年4月12日（金曜日） 午後1時30分から午後4時40分まで

### 2 場 所

ウィングス京都 2階セミナー室B

### 3 出席者

#### 【建築審査会委員】

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, 高田委員

#### 【建築審査会事務局】

佐藤建築指導部長, 溝上建築指導課長, 林道路担当課長, 中山建築審査課長, 高木建築安全推進課長, 門川担当係長, 井上企画基準係長, 加藤道路第一係長, 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】

岡田課長補佐（消防局予防部）

#### 【傍聴者】

0名

### 4 議事概要

- (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24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  
同志社女子大学今出川キャンパス整備に係る日影許可
- (4) 包括同意案件に関する報告  
京福嵐山駅における物品販売店舗増築工事に係る日影許可
- (5) 「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
- (6) 建築基準法に基づく認知症高齢者グループホームに対する緊急点検の実施結果について
- (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：左京区1件, 右京区4件）
- (8) 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（その他：左京区1件, 右京区1件, 伏見区1件）
- (9) 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：左京区1件, 倉庫：伏見区1件）

- (10) 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）
- (11) 平成24年度第1号審査請求事件に関する審議

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）～（11）

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24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25年5月10日（金）の午後1時30分からウィングス京都で開催することとした。

- (3) 同意案件に関する審議

[同志社女子大学今出川キャンパス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、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寺町西入三丁目常盤井殿町543番地 他	学校法人 同志社 理事長 水谷 誠	大学、高等学校及び中学校

イ 審議の結果：同意

- (4) 包括同意案件に関する報告

[京福嵐山駅における物品販売店舗増築工事に係る日影許可]

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
308	京都市右京区嵯峨天龍寺造路町20-1他	京福電気鉄道株式会社 代表取締役 西田 寛	駅舎（京福嵐山駅）

イ 報告の結果：了承

## ウ 質疑等

委員：改築建物断面図の日影算定平均GLについて、詳しく教えてください。

処分庁：敷地内には、複数の建築物があります。敷地全体でフラットな敷地ではないので、敷地中に高低差があります。建物単体の高さの算定におきましては、建物が地盤に接している部分の平均地盤面で単体の建物の高さを出します。日影の場合は、敷地の中の全建物の平均地盤面の算定を行うことと法の中でも明記されています。今回、同一敷地内に複数の建築物がありますので、すべての建築物を一の算定式に基づきまして、算定を行っています。

会長代理：増築を行うことにより、測定面の高さが基準時における測定面より低くなるのですね。

処分庁：基準時、平均地盤面については、357mmで、増築後の平均地盤面については327mmで、30mm低くなります。

会長代理：低くなった結果、「増築後の平均地盤面からの建築物の高さが測定面を超えない。」で判断するのですね。

処分庁：そうです。包括同意基準は、「増築後の平均地盤面からの建築物の高さが測定面を超えない。」になっています。今回、高さ4m未満の建物を計画していますので、測定面は超えません。

日影規制は、建物が隣接地にどのような日影を落とすかによるものですが、地盤面で測るのではなく地盤から4m上の水平面にどれだけの日影を落とすかを調べます。建物を建てた場合に測定面が動いてしまうと、実際日影の状態は変わらないのですが、測定面が下がったことによって日影図を描くと日影が見かけ上、増えることがあるので、測定面が今回、上るのか下がるのか調べます。今回、平均地盤は低くなりますが、新たに建てる建物は、低くなった平均地盤から算定しても4m以下の建物になるので、その建物が日影を増やしているということではなく、隣地に対して影響を与えていないので、「増改築後の延べ面積は、基準時の延べ面積の1.5倍以下である。」という基準を満たすと許可をするという包括同意基準に合致しています。

会長代理：測定面が4mで、建物が4m未満だからですね。

処分庁：そうです。高さが4mを超えるような建物で隣地等に新たに日影を生じさせる場合は包括ではなく、個別に審議をしていただく案件になります。

## (5) 「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

### 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」について、事務局から資料の提示及び相談を受けた。

### イ 質疑等

委員：耐火・避難・防火等を考えていると思いますが、レンガ造や鉄筋コンクリートの構造耐力のチェックはどのようになるのですか。

事務局：今回、改正する条例では、構造耐力もチェックいたします。建築基準法では、

既存不適格の建物を用途変更するか小規模な増築する場合、構造の基準を現在の建築基準法のレベルまで上げる必要はなく、危険性が増大しなければ良いとの緩和規定があります。今回の条例は、保存建築物を50年、100年先も保存しながら活用していくというものですので、建築基準法では、危険性が増大しなければ良いですが、今回の条例では、現況調査と耐震診断を必ずしていただきます。耐震診断の結果、耐震性が耐震改修促進法の基準を満たしていない場合、耐震改修をしていただくことを原則と考えています。木造建築の場合、最初の工事ですべての耐震改修を行ってしまう場合のほか、段階的に第一段階で震度6弱に耐えられるようにして、今後、6強に耐えられるような改修計画を出していただく場合も認めているので、段階的な改修は、非木造建築の場合も検討しています。併せて構造躯体の柱や壁だけではなく、吊り天井や外壁のレンガやタイル等が落ちてこないように調査し、必要であれば改修をしていただくことも検討しています。

会長代理：具体的に案件があるのですか。

事務局：具体的にはありません。木造だけではなく非木造も対象にすれば、壊す前に活用の相談があるかもしれません。

委員：木造に限らず保存していく方向性は、良いことだと思います。大勢の人が利用する建物が対象になると思いますので、安全面を如何に確保できるかが1番重要な論点になると思います。技術も進歩しているので、代替の方法を活用して建物を保存していただければと思います。

委員：文化財の担当部署と当課で重ね合わせの議論をしていますか。

確認を出す時に通るか通らないかの話より、ストックの状態で継続的に安全性を維持していくことが問われます。ストックを監視していく仕組みがあれば緩和しても大丈夫だと思いますが、なければ非常に危険だと思うので、ストックに対する施策をどのように将来的に考えているのですか。

事務局：文化財の関係部局との連携は、今の条例を制定する時にも連携し一緒にまとめましたし、今回の近代建築物を含めることについても関係部局と協議しながら進めていきます。

条例で登録されると木造建築物は5年に1回の定期報告の対象になります。非木造の場合は、現状でも建築基準法の定期報告の対象になっているものもありますし、現状になっていない建物でも条例で登録されれば、定期報告の対象になります。3年に1回くらいの仕組みで考えています。法を外しますが適正にストック管理される仕組みが必要と思います。

委員：文化財を保護する観点とは別の行政目的で、建築審査会の守備範囲ではないですね。町家を保存する行政が進められていて、そのために建築基準法が障害になっており、その障害を外す時に建築審査会の委員は関与すると思います。

委員：建築基準法の対象建築物はそのようになりますが、重要文化財になるとなった途端に全く手が出せなくなります。今までのように単に保存するのではなく、活用していくとなると同じ問題を抱えていて、これに対して建築指導行政上、行政の果たす役割を果たさなければならないことがあるはずなので、文化財か文化財でないかで別れてしまうという別れ方ではなく、文化財行政の目的に対して文化財指

定は意味があると思いますが、そのことと建築物の安全性の問題が噛み合うような仕組みに最終的になっていないといけません。受け身としての問題もありますが、攻めていく話も含めて建築基準法の対象を拡大しながら、他の行政目的を重ねていくことが問われていると思います。

(6) 建築基準法に基づく認知症高齢者グループホームに対する緊急点検の実施結果について

ア 概要

建築基準法に基づく認知症高齢者グループホームに対する緊急点検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

会長代理：違反件数が3件と少ないですね。

事務局：既存建築物の用途変更によって施設が開設されている場合に、特に建築基準法上の違反が生じる可能性があると思われますので、関係部局に対して施設の開設の届出等がある時に、建築基準法は大丈夫かどうか連携が必要です。このため、関係部局との実務者会議も開催したところです。

庁内に「安全・安心の建築・まちづくり指導関係部長会議」があり、福祉施設ですと、保健福祉局、消防局、都市計画局から出席し、お互いの情報共有や連携について話し合う場を設けています。

(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：左京区1件、右京区4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
1035	京都市左京区高野西開町29番3の一部、29番6の一部	株式会社テン 代表取締役 中村 伸次	専用住宅
1034	京都市右京区嵯峨鳥居本一華表町7番7、7番67の一部	大栄住宅株式会社 代表取締役 久積 貴	専用住宅
1036	京都市右京区龍安寺齋宮町9-1 (1)号地	株式会社オーヤマハウジング 代表取締役 大山 直樹	専用住宅
1037	京都市右京区龍安寺齋宮町9-1 (2)号地	株式会社オーヤマハウジング 代表取締役 大山 直樹	専用住宅
1038	京都市右京区龍安寺齋宮町9-1 (3)号地	株式会社オーヤマハウジング 代表取締役 大山 直樹	専用住宅

イ 報告の結果：了承

ウ 質疑等

【1035】

委員：通路ですが通り抜けができると思いますが、できないのですね。

処分庁：他の方が一体で敷地を持っていまして、道路状になっている所も敷地です。建

築計画概要書で確認しています。南側の通路も非道路です。

(8) 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（その他：左京区1件，右京区1件，伏見区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
9006	京都市左京区静市静原町806番1, 806番2, 809番	学校法人 両洋学園 理事長 □田 良平	高等学校（更衣室）
9003	京都市右京区花園妙心寺町35番, 35番2, 35番3	宗教法人 退蔵院 代表役員 松山 英照	寺院（収蔵庫）
9004	京都市伏見区淀新町681	宗教法人 長圓寺 代表役員 堀 有輝	寺院（客殿）

イ 報告の結果：了承

(9) 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：左京区1件，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
9001	京都市左京区	(個人)	専用住宅
9002	京都市伏見区	(個人)	農業用倉庫

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

【9001】

会長代理：6m後退した区域に印を付けるのですか。

処分庁：狭あい整備事業で後退杭を支給しています。

委員：アスファルトで舗装するのですね。

処分庁：そうです。

会長代理：近隣は，建築基準法第43条第1項ただし書許可で，順次許可が下りているのですね。

処分庁：そうです。

【9002】

委員：都市計画法の許可を取っているのですね。

処分庁：そうです。市街化調整区域です。

委員：配置図で布状明示線（方法未定）・土間コン打（未定）になっていますが、きちんと記載させた方が良いと思います。

処分庁：分かりました。きちんと記載させます。

(10) 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 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
9005	京都市右京区	(個人)	専用住宅

イ 報告の結果：了承

(11) 平成24年度第1号審査請求事件に関する審議

平成24年度第1号審査請求事件について、事務局から資料の提示及び説明を受け、審議を行った。

7 閉会

京都市建築審査会  
会長代理 濱田 次雄