

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 2 5 年 度 第 3 回 会 議 議 事 録

1 開催日時

平成25年6月14日（金曜日） 午後1時30分から午後4時40分まで

2 場 所

京都市国際交流会館 第1, 2会議室

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, 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, 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, 木下細街路対策係長, 澤木係員, 西坂係員

【参考人】

福島企画設計課長, 西浦担当係長（企画設計課）, 竹林課長補佐（文化芸術企画課）, 岡田課長補佐（消防局予防部）, 伊藤係員（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25年度第2回会議議事録の承認
 - イ 次回会議日程について
- (3) 同意案件に関する審議
京都会館再整備に係る日影許可
- (4) 事前相談
京都駅北口タクシー降り場上家の新築に係る道路内建築物許可
- (5) 包括同意案件に関する報告
名神高速道路京都南IC料金所収受員安全通路増築に係る道路内建築物許可
- (6) 「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（仮称）」について
- (7) 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（飲食店：東山区1件, その他：伏見区1件）
- (8) 平成24年度第1号審査請求事件に係る審議
- (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（共同住宅：右京区1件，専用住宅：右京区1件）
- (10) 建築基準法第42条に基づく新たな道路の指定について
- (11) 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，北区1件，右京区1件）
- (12) 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：伏見区1件 専用住宅：西京区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）から（7）
- ・非公開：上記の議題（8）から（12）

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25年度第2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7月12日（金）の午後1時15分から，みやこめっせ（京都市勧業館）で開催することとした。

- (3) 同意案件に関する審議
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，審議を行った。

議案番号	申請場所	申請者	用途
2	京都市左京区岡崎最勝寺町13番地	京都市長 門川大作	劇場，店舗，飲食店

イ 審議の結果：同意

- (4) 事前相談

京都駅北口タクシー降り場上家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号ただし書に基づく道路内建築物許可について，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

会長代理：既存の乗り場の上屋についても、申請者はタクシー協会だったのですか。

処分庁：いいえ。こちらは、平成11年にJR西日本が計画をされています。当時、区画整理が行われ、市バスの乗り場の上屋等は、確認申請で処理をされています。その後、都市計画法上の道路になり、また、平成11年からは道路内建築物については、許可制度に変わっておりますので、今回は、道路内の建築物の許可ということで、事前相談としてお諮りするものです。

委員：現状は通路として利用されているだけということによろしいですか。

処分庁：そうです。

委員：こういうものを造ったために、通行に支障を来すということは考えられないということですね。

処分庁：そうです。次回、本審議していただく際には、通行上支障がない、例えば、平屋建てで簡易な建物、また、壁等を有しないような計画であること等を説明させていただき、御審議していただく予定です。設置されたとしても、通行可能な残幅は一定のスペースが確保されている等、通行上支障がないと考えております。

委員：従来の上屋と似たようなものになりますか。

処分庁：少し違います。今回は、既製品のものを出来る限り使用する計画となっております。

委員：通行する人やタクシー利用者にとっては、あった方が便利ですね。

委員：デザインを合わせるという議論はなかったのですか。

処分庁：既存のものについては、大掛りなものになっております。今回は、出来る限り経費を削減されたものとなっております。

委員：タクシー降り場の利用人数はどれくらいですか。単位時間の利用人数はわかりますか。

処分庁：申し訳ないですが、人数までは把握しておりません。

委員：先程、他の先生が言われましたが、タクシーを利用する人のための場所ではあるのですが、一般の人が利用する場所でもあるのですよね。その点で何か支障がないか、考える必要があると思います。

委員：景観的なコントロールの対象として、議論の場は全く無いのですか。

処分庁：相談地の景観規制では、沿道型美観形成地区となっており、景観法に基づく認定申請が必要です。

委員：既存のものに対して、今回の計画は、違和感があります。建築審査会での議論ではないのかもしれませんが、その点が非常に気になります。

処分庁：事業者は、機能向上ということで場所を限定され、エレベーターへの動線ということで、道路の切り下げもされているところで計画されています。

委員：本来は、費用負担もタクシー会社があつたのではなく、全体計画の中で広場として計画するべきだったと思います。もう少しポジティブに、そういうところも含めて、議論ができる方がよかったですと思いますが、可能性は全くないのですか。正面から見ると目立ちますし、ここだけ違う原理でやっているよう

な感じがして、こういう工作物ができるのは、非常に残念な気がします。

委員：京都の顔ですしね。

委員：設置することに対しては問題はないけれども、京都らしい景観にあったものを造ってほしいということですね。

処分庁：確かに、全体計画の中でこれも計画されればよかったのですが、当初の計画にはなかったようです。

委員：タクシー会社が費用を出されるのですか。京都駅の全体整備の中での整理は、今からはできないのですか。

処分庁：土地の所有者はJRとなっております。

委員：JRもこれによって利益を得るのですよね。

処分庁：そうですね。

委員：なかなかできないだろうけれども、一回、デザインを合わせるという意見も踏まえてほしいですね。

処分庁：どこまでできるかわかりませんが、そういう意見が審査会の各委員からあったということを伝えさせていただきます。

処分庁：先程おっしゃられました、通行の中で邪魔にならないかということですが、タクシー降り場全体がロータリーとなっております、一般の人は、あまりこちらには来ないようなつくりとなっております。この点については、次回、本申請があった時に、御説明させていただきます。

(5) 包括同意案件に関する報告

名神高速道路京都南IC料金所収受員安全通路増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号ただし書に基づく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。

報告番号	申請場所	申請者	用途
601	京都市伏見区竹田田中殿町15	西日本高速道路株式会社 関西支社 支社長 芝村善治	高速道路料金徴収施設 (料金収受員安全通路)

イ 報告の結果：了承

(6) 「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（仮称）」について

ア 概要

「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（仮称）」について、事務局から資料の提示及び相談を受けた。あわせて、「建築基準法に基づく道路情報の公開及び細街路対策の推進」について報告を受けた。

イ 質疑等

委員：御意見提出用紙の「お住まい」という質問項目で、「京都市在住」、「京都市

通勤・通学]、「それ以外」となっていますが、特に「それ以外」の人達の意見は、違いが出てくると予想されていますか。

事務局：この項目は、参考のために記入を求めているものです。市民意見の募集としていますが、京都市民以外の、市外の方からも幅広く意見をいただければと考えております。市外の方の意見だからあまり重視しないということではありませんが、どういった方から意見をいただいたのかを分析するためのものです。

委員：市内の人と市外の人とは、意見がかなり違うと思います。京都市内の人の場合、自分の住んでいる家の規制の内容が変わるわけですね。市外の方はそういうことは関係なく、イメージとして京都らしさということができる限り残したいと思われると思うのです。市外の人から意見が出てきたら、具体的に、どのように考えていくかということ、想定しておかなければいけないと思います。

事務局：いただきましたコメントについては、項目ごとに分類しまして、それぞれ回答させていただこうと考えております。

委員：パブコメは一般的にインターネットに載せているだけでは、なかなか意見が来ないですね。関係団体に連絡をするというのが多いのですか。

事務局：この件に限らず、細街路の件でも、いろいろな団体から御意見を伺うこともあります。場合によっては、施行された時に内容について研修してくださいということもありますので、関係団体と連携して行っております。

(7) 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（飲食店：東山区1件，その他：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
9009	京都市東山区八坂鳥居前東入り円山町616-1, 616-3, 618-1, 618-2	株式会社 本田建設 代表取締役 本田多賀子	飲食店
9006	京都市伏見区深草笹山町15番	伏見神寶神社 宮司 中田幹男	神社（社務所）

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

【9009】

委員：建物を建てる土地については、公園の承諾はもらっているのですか。添付されている承諾書は通路として使用することを承諾するものだけでも、建物自身が公園の中に入るわけですね。その部分は許可をもらっているのですか。

処分庁：その部分については別にもらっています。ここに添付しているのは、許可の

中での空地としての承諾書です。建物は新規ではなく、元々ここにあったものの建替えです。

委員：仮設はその都度に許可をされて、撤去するという話をよく聞きますが、この件は、もともと権利があつて許可が出ているのですね。

処分庁：はい。

会長代理：赤い部分は空地を示すと書いてありますが、これは京都市の土地ということですか。

処分庁：円山公園の管理区域、即ち公園の範囲ということです。

会長代理：この建物は、北側の境界線のところにまたがっていますね。

処分庁：はい。

会長代理：この北側の土地は誰のものですか。

処分庁：知恩院の土地となっております。当然、知恩院の承諾も、別途、得ております。

委員：用途地域が市街化調整区域になってますが、このような建物を建てるのに、何か影響するという事はないのですか。

処分庁：市街化調整区域ですので、都市計画法がかかりますけれども、従前のものの建替えということで、別途、協議をしておられます。

委員：従前のものの建替えであればよいということですか。

処分庁：はい。いろいろ条件はありますが、基本的には協議済みということです。

会長代理：見づらい公図ですね。

処分庁：8公図は古いもので、現状の敷地の形とかなり齟齬がございます。

会長代理：通行面では問題ないようですね。

【9006】

委員：現況写真で示されている申請地に接して空地、事実上の通路になっている部分というのは、幅員が2メートルあるわけですか。

処分庁：部分的な通路の幅とか、接道といった考え方ではなくて、広い山間地の中に立地するという考え方ですので、通路の幅等の規定はございません。ただ、避難経路のひとつに考えられるコースとして、写真撮影でポイントを示しています。また、図面上では2メートルと書いてあります。

委員：前面通路と書いてありますね。

処分庁：敷地の前面に、通路状のものがございます。写真を見ていただきますとわかりますが、だいたい2メートルぐらいございますが、山道ですので、はっきりと明示があるわけではございません。ただ、避難上有効な幅があると考えます。

委員：そこを具体的に聞きたいのですが、写真と配置図の整合性がよくわからない部分があります。写真の赤い線は境界線として書いているのですよね。ただ、配置図の方は直線ですよね。

処分庁：通路の形状が正確性を欠くということですね。

委員：空地という概念であれば、このような通路状ではなくていいのかもしれない

けれど、避難路であるという観点で見たときには、現実はどういう人が避難するのかということもあるのかもしれませんが、その通路を通して避難可能かどうか見ないといけないのですよね。なんとなく、整理されているのかどうか、具体的な線が弱い気がします。もう少し西の辺りであれば、道路状ではあるのですが。車両は入らないのですか。

処分庁：車両は入りません。写真の赤い線の引き方が適切じゃないかもしれませんが、通路状のものが申請地まで至っているということと、通路状の部分も含めて、周囲には避難できる部分がたくさんあるという判断で、交通上、安全上、防火上、衛生上支障ないと考えております。

会長代理：通路というよりは、空地がたくさんあるという捉え方ですね。

処分庁：先程言いましたように、広い山間地の中に立地するということですので、通路の設定は必要ないですが、ただ避難をするのに、見かけ上の通路のようなものはあるという表現をしております。

委員：許可基準で、前面が広い空地の場合は、条件がいくつかありましたよね。この条件はどういうことですか。

処分庁：広い空地の場合、空地そのものが、道路に有効に接していなければならないという条件があります。

委員：山が広い空地で、それが道路に通じているという意味ですか。

処分庁：はい。

会長代理：建築敷地が接するというのではなく、建築敷地が広い空地の中にあるという捉え方ですね。

委員：端的な条件としてクリアしているということになるのですが、じゃあ、その施設を利用する人の安全という面ではどうなのかを見ておく必要があると思います。救急車が必要な場合はどうなるのかとか、火災が発生した場合はどうなるのかとか、その点は考えているのですか。

処分庁：許可基準の上では、広い空地が幅員4メートル以上の道路に接していなければならないとか、空地の通行については所有者の承諾を得ないといけないとか、寺院又は神社の境内地であるとか、そういった許可基準は設けてありますので、これに該当するものと判断しております。

委員：今までの事例は、境内でもきれいな通路状になっていたりしましたよね。

委員：中心から2メートル後退したりとか。

処分庁：今回は境内地であり、山間地の形状であります。

委員：議案書では、従前の神社の社務所を除却すると書いてありますが、除去した建物がどこにあったのかというのがわかりません。また、木造2階建ての社務所を改築するのではなく、増築すると書いてありますが、これでいいのでしょうか。

処分庁：今、同じ場所に同規模の社務所がありまして、それが老朽化したために、取り壊して、同規模の社務所を建て替えるという申請です。増築というのは、敷地単位で見た場合に、本殿と他の建物がありますので、増築という表現になっております。社務所自体は一度取り壊して、新築するという計画です。

建物自体は新築ですが、敷地単位では増築となります。

委員：既存の建物があるということが確認できないと思います。

会長代理：現況図に、社務所と書いてあります。これで見ると、かなり大きそうですね。居間が2つあって、住むのかなと思ったら、普段は住まないということですね。だから、お住まいにならない建物ということで、あまり、人が住んで危ないというケースではないという印象は受けました。

委員：配置図には、境界の部分は「コンクリートにて明示」と書いてあるのですが、図面としての整理をちゃんとしておかないと、どういう理屈なのかわかりません。

処分庁：敷地を確定するのに、通路との境界を明示しています。

委員：通路との関係ではなく、敷地を確定しているのですか。

処分庁：敷地範囲を明示するという意味です。

委員：そうですか。

会長代理：従来ある社務所の建て替えということで、普段はお住まいを考えてらっしゃらないようですので、広い空地も平地の空地ではないですが、よろしいでしょうか。いろいろ議論はありますが、了解を最終的にいただくということでよろしいですね。

(8) 平成24年度第1号審査請求事件に係る審議

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、審議を行い、却下する旨の裁決をした。

(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（共同住宅：右京区1件、専用住宅：右京区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
9007	京都市右京区	(個人)	共同住宅
9008	京都市右京区	(個人)	専用住宅

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

【9007】及び【9008】

会長代理：管理人住宅と共同住宅は、従来はひとつの敷地でよかったですね。

処分庁：はい。昭和58年当時はひとつの敷地で、管理人住宅と共同住宅で確認が下

りております。

委員：管理人住宅と共同住宅は、用途上可分になるのですか。

処分庁：はい。全国的に取扱いにばらつきがありましたが日本建築行政会議において、最近では、用途上可分として取扱うことが主流になってきており、それに京都市も合わせていくことになっております。

委員：法律的にはどうなっていますか。

処分庁：あまり明確にはなっていません。

委員：以前は、例えば、工場があつて管理人室があるとか、別棟であっても用途上不可分と扱っていたと思うのですが。

処分庁：はい。京都市も全国に合わせていこうということで、現在は分けております。実態的には、管理人用住宅と共同住宅で敷地が一体で出されていても、例えば、共同住宅だけ所有者が変わってしまったとか、本来、不可分であれば分けて売れないはずですが売られたりとか、そのような事例があり、全国的には、新たな確認については、可分として扱うという考え方になっております。

委員：なるほど。母屋と離れは分けなくていいのですか。

処分庁：はい。基本的に、母屋と離れは不可分という見方をしております。

委員：いつから可分という扱いになったのですか。

処分庁：この扱いになったのは、平成24年の7月1日以降となっております。

委員：管理人住宅というのは、管理行為と建築との関係は全くないですね。要するに、単なる大家さんでも管理人住宅ですね。例えば、管理は全部委託しているという例もありますよね。

処分庁：はい。

委員：母屋と離れの場合は、離れだけでは住宅になっていないということになるので、一体に扱うしか建築基準法上は対応できないということですね。

委員：専用通路と敷地の境界線は明確になっているのですか。

処分庁：現在は、写真のとおりフェンス、シャッター及び門扉があり、昭和58年の確認申請当時の一体的な土地の利用で建っております。現状では境界線は明確には造られていないのですが、今回の建築計画に合わせて、路地状部分が別敷地になるので、境界の明示をしていただくことになっております。

会長代理：基点か何か入れるのですか。

処分庁：はい。境界鉤ということで、杭を入れていただきます。

(10) 建築基準法第42条に基づく新たな道路の指定について

建築基準法第42条に基づく新たな道路の指定について、事務局から資料の提示及び相談を受けた。

(11) 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、北区1件、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るため、処分庁が許可したもの。

報告番号	申請場所	申請者	用途
1005	京都市左京区	(個人)	専用住宅
1004	京都市北区	(個人)	専用住宅
1007	京都市右京区嵯峨釈迦堂門前南中院町7-1, 7-43	株式会社ハウスアップ 代表取締役 太田圭介	専用住宅

イ 報告の結果：了承

(12) 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：伏見区1件 専用住宅：西京区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	京都市伏見区向島柳島1番地の一部	株式会社ジェー・ピー・ディー清水 代表取締役 清水三雄	ヘリポート（事務室・待合室・格納庫・整備場）
9004	京都市西京区	(個人)	専用住宅

イ 報告の結果：了承

3 閉会

京都市建築審査会
会長 高田 光雄