

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 2 5 年 度 第 4 回 会 議 議 事 録

1 開催日時

平成25年7月12日（金曜日） 午後1時15分から午後5時10分まで

2 場 所

京都市勧業館みやこめっせ 第2・第3会議室

3 出席者

【建築審査会委員】

高田会長，前田会長代理，関川委員，東委員，松本委員，南部委員，西嶋委員

【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，木下細街路対策係長，澤木係員，西坂係員

【参考人】

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】

2名

4 建築審査会委員の委嘱式

(1) 委嘱状の交付

平成25年7月1日付けの京都市建築審査会委員の改選に伴い，小笠原都市計画局長から，各委員へ委嘱状が交付された。

(2) 小笠原都市計画局長の挨拶

建築審査会委員の新たな委嘱に伴い，小笠原都市計画局長から挨拶があった。

(3) 新任委員の紹介

平成25年7月1日付けで新たに建築審査会委員に就任された南部委員，西嶋委員の紹介を行い，南部委員，西嶋委員から挨拶があった。

5 開会，建築審査会の会長及び会長代理の選出

平成25年7月1日付けの建築審査会委員委嘱に伴い，新たな会長及び会長代理の互選を行った。互選の結果，会長は高田委員，会長代理は前田委員に決定した。なお，高田会長は公務のため退席。

6 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25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
 - ア 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
 - イ 左京区における美術館（収蔵庫）増築計画に係る用途許可
- (3) 事前相談
 - 南区における上空通路に係る道路内建築物許可
- (4) 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：右京区2件）
- (5) 「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
- (6) 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：右京区1件，中京区1件 長屋：右京区1件)
- (7) 建築基準法第42条に基づく新たな道路の指定について
- (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，東山区1件，北区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
(飲食店：東山区1件 その他：伏見区1件 共同住宅：右京区1件 専用住宅：右京区1件)

7 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（4）
- ・非公開：上記の議題（5）から（9）

8 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25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25年9月13日（金）の午後1時30分から開催することとした。
- (2) 同意案件に関する審議
 - [ア 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 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、審議を行った。

議案番号	申請場所	申請者	用途
3	京都市下京区塩小路下る東塩小路町911番地	一般社団法人京都府タクシー協会 会長 牧村史郎	タクシー降車場上家

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：この駅前広場にはバスターミナルもありますが、これらも道路内建築物で、過去に建築審査会の同意があつて建築されたのでしょうか。

処分庁：バス停の上家等が建てられたのは、平成10年となっています。こちらについては、土地区画整理事業における駅前広場の整備と同時に工事をされており、建築確認で敷地の中に建てる計画をされました。その後、区画整理事業が終わり、換地処分を行ったことに伴い、建築基準法の道路になり、道路内建築物の許可が必要になったということです。また、現在の駅前広場については、都市計画で都市施設の道路と定められていますので、建築基準法第42条第1項第2号道路となっています。

なお、建築基準法で平成11年以降道路内建築について許可制度を活用するという法改正が行われていますので、平成11年以降は許可の適用となっています。

会長代理：バスターミナルが建てられた後に道路になったということですか。

処分庁：そうです。京都駅ビルを建てた時に、駅前広場を整備してしまつて、土地区画整理事業で行つていたという時期があります。土地区画整理事業が行われた後に、都市計画で駅前広場を道路区域にしており、それ以降でこの区域での道路内建築物の許可は、今回が初めてです。

委員：配置図に現在の動線が書いてありますが、将来的に、この動線部分では建築物の許可は、おそらくしないという考えなのでしょうか。

処分庁：そういうことではありません。今回のように柱が設置され、壁で閉鎖されるということが無く、このようなオープンな広場で計画されるにあたっては、通行上支障がないと考えます。例えば、通常バス停の上家については、歩道に設置しますが、通行上支障がなく、残りの幅員で通行可能であれば、包括同意基準で許可しています。

しかし今回は、バス停ではなくタクシー降り場の上家ですので、個別審議にかけさせていただいています。通行上支障があるかどうかというところが論点だと考えています。

会長代理：現在の動線部分では今のところ、そういった上家等の計画は聞いていないのですか。

処分庁：はい、聞いていません。

委員：私がタクシーを降りる時には、今回の上家のところで降りることもありますが、もっと北東の部分で降りる場合が多いです。その部分の計画はないのですか。

処分庁：聞いていません。北東部は、一般車両から降りるところとして位置づけられており、今回の上家の部分がタクシー降り場という分け方をしています。

[イ 左京区における美術館（収蔵庫）増築計画に係る用途許可]

ア 概要

建築基準法第48条第1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、審議を行った。

議案番号	申請場所	申請者	用途
4	京都市左京区	(個人)	美術館（収蔵庫）

イ 審議の結果：同意（ただし、許可の理由を修正し、委員へ報告すること。）

ウ 質疑等

委員：この建築物自体は、構造、高さやデザイン等が第1種低層住居専用地域に反するところが全く無く、問題は用途ということですね。第1種低層住居専用地域で美術館が建てられない理由はなぜでしょうか。なぜそれを聞くかという、今回の美術館は特別なものではないですよ。もしこれを許可することになると、他に美術館の申請がきたら、ほとんど許可をしないといけないのではないかと思います。特に許可をするということは、普通の美術館に比べて良好な住居の環境を害するおそれがないという理由付けをしないといけないわけですよ。それはどこにあるのでしょうか。

許可の理由に書いてあるのは、外観とか構造の問題ですね。許可するかしないのかは用途の問題であって、構造のことをいくら書いても意味がないという気がします。構造がこれと同じで住居であれば全く問題がないわけですね。美術館として使用するのに許可が要するという事だから、構造の問題ではなく用途の問題として、第1種低層住居専用地域で許されない普通の美術館とは違うものだという理由は、どこにあるのかと思います。だから、そもそも第1種低層住居専用地域で美術館の用途に供することができない理由はどこにあるのかと思います。

委員：規模が大きければ利用者が多い等、同じ美術館でもどういう類の美術館なのか、利用者がどれくらいいるのか、美術館を維持するためにどういうことがなされてきたのか等、利用形態によって住環境に影響してくると思います。それを具体的な事情によっては、認めないものもあれば、認めてもいいものもあるということではないでしょうか。

委員：そうすると、規模が一番ということでしょうか。

委員：規模が一番影響あると思います。

委員：規模が大きいと人や自動車の出入りがたくさんあり、付近の住環境に影響を及ぼすであろうということでしょうか。そうするとやはり、許可の理由で書くべきことは規模の問題ではないかと思います。

委員：日照の部分はクリアしていると先程説明がありましたが、他に通風や水質環境に影響を及ぼすのではないかと懸念が示されているということなので、構造

も全く無関係ではないかなと思います。

委員：ただ、大きな構造であっても、住居であれば問題ないわけですね。

会長代理：用途の問題がひとつあるわけですね。もともと全体は美術館ですね。

処分庁：全体は名勝です。

会長代理：名勝だけでも、記念館の位置付けは何になるのですか。

処分庁：当初は橋本関雪の屋敷であり、アトリエであり、収蔵庫となっています。

会長代理：それで全体はどう捉えているのですか。

処分庁：ひとつのエリアで用途上不可分でありますので、大きな括りで言えば、屋敷となります。

委員：今回は収蔵庫を造るということで申請が出てきているのですが、また火事が起こるのではないかな等の心配があるようで、周辺の方々の反響が非常に厳しいようですね。施設の管理の状況が一般的に認められるような水準ではないという印象を受けます。そのことについて、周辺の方々の同意を得るということは大きなことではないかと思います。それで今回、構造的に大丈夫だとか、コンクリートにすると断言していますが、周辺の土壌がずれているだとか、庭木の剪定が定期的になされていないとか、そういったマネジメント能力に随分と問題があるのではないかと思います。

処分庁：公聴会でも同じような意見があり、建築主の方が出席され、御返答されました。前回の火事は放火であり、人が入りやすい部分があったので、今回の申請では、名勝から外れたところに比較的防火性能の高い建物を造って、この部分には人が侵入しないように敷地境界部分に塀を設置し、セキュリティをし、火事に対する対策に努めてまいりたいというのが、建築主からの返答内容でした。

会長代理：公聴会や文書で提出されている陳述書には、管理や工事に関する問題等いろいろな事が書いてありますが、これらに対する建築主の方の回答は、近所の方に文書か口頭で回答されるのですか。

処分庁：法的な事を申し上げますと、公聴会はあくまで意見を聴取する会ですが、建築主の方は今後このような意見に対して対応していきたいとおっしゃられました。

会長代理：誠意を持って対応するということですか。

処分庁：はい。先生方がおっしゃるように、管理については、許可と関係なく何を建てるにしても、きちんとやっていかないといけないと思います。それについては建築主の方もきちんとやっていきたいとおっしゃっています。

委員：指摘された部分は建築基準法とは関係ないですが、その点については、やっていってもらえないといけないと思います。それをやっていくのを前提で、要件を考えないといけないですね。防火面については、防火性が増すので、環境に対してはプラスになりますね。他に環境に対するマイナス面があるのか検討していかないといけないですね。懸念として出されているものは、日照は問題ないと思われませんが、風の流れについてはどう考えられているのでしょうか。あとは、井戸水の被害があるのかということが出てきていますよね。日照とか

防火以外の環境面で指摘されたことは検討しているのでしょうか。

処分庁：はい。公聴会に設計者が出席されており、井戸水についても、地質や地下水の位置を調査したとのこと。構造的には、地上1階地下1階となっており、地下1階があることに心配する声がありましたが、地盤面からは1.5メートル程度の半地下になり、地下水に影響はまずないだろうと、もし明らかに被害があれば補償をすると返答されていました。また、建物の底盤よりも地下水の方が低くなっています。立面図と断面図を見ていただきますと、周辺の地盤に起伏があり、建築基準法上は地階になりますが、見た目は地上2階のようになっています。

委員：そうすると、この地域で許可されない美術館と違うところは規模ということでしょうか。

処分庁：建築基準法が定める用途地域の制限は、第1種低層住居専用地域は専ら住居の用に供することとなっていますが、美術館については不特定多数の方が車等で出入りすることが懸念されるので、住環境上負荷になるのではないかという判断で、第1種低層住居専用地域から除いているのではないかと思います。ただ、法第48条のただし書にありますように、周辺の環境を害するものでなければ、許可できると書いてありますので、本件はそれにあたると考えています。

委員：そうすると、美術館について許可が要するという事は、大抵の美術館は環境を害するおそれがあるという前提で建築基準法ができているということでしょうか。

処分庁：少なくとも、第1種低層住居専用地域には相応しくないということだと思います。

会長代理：美術館や図書館等、一定の規模があるものは、他の場所から人がたくさん来るという問題があります。例えば、岡崎の美術館も特別許可をしています。

申請地の現在の建物は、美術館ではなくて陳列室としてあるのですか。

処分庁：今回は、基本的にはここで収蔵している物を置く場所で、美術館収蔵庫という言葉方をしています。本来ここは邸宅で、邸宅の中に蔵のようなものを造るのであれば収蔵庫だろうということですが、ここは庭を觀せており、人も当然ここを觀られるため、美術館という用途であり、許可が必要であるということで、今回申請をいただいているものです。

もうひとつは、第1種低層住居専用地域でも、近隣の方に觀ていただくものや、教育的なものを陳列するのであれば、許可なしでできるということですか。

会長代理：敷地単位で考えると用途的には記念館なのですね。今回はこの記念館の中の陳列室という捉え方が気になっているのですが。

委員：そうすると、行政側が許可を取るよう勧められたということですか。

処分庁：はい、人に觀せて入場料を取るもので、美術館という判断です。

会長代理：庭園のところへ入るのに入場料がいるのですか。

処分庁：庭に入るのに有料となっています。

会長代理：庭だけでなく茶室もあるし建物の中も見られるわけですね。ただちょっと気になるのは、他の先生から御指摘があった、庭の木の管理とか周囲にかなり迷

惑をかけていることは、許可とは直接関係がなく、当然やらなければならないことです。そのことについて、建築主は、どのように誠意をもって管理を行っていくのでしょうか。

委員：管理についてきちんとしないと、周囲への環境は別にしても、公益上やむを得ないと認めるかどうかというところでは、考慮してもいいのではないのでしょうか。あまりにも将来のマネジメントをちゃんとやらないというのであれば、そのようなものは公益上必要じゃなくなってくるのではないかと思います。

ただ、著名な作品があつて、それを適正に維持管理し、それを観させてもらうというのは、公益上の目的には適うということですね。これが、ものすごく大勢の人が来て、周辺に迷惑をかけるようなことになれば別ですが、事前相談では、駐車場を新たに設けるわけではなく、交通量を増やすわけではないということだったので、環境にデメリットはないのではないかと判断をしています。

委員：このような建物の外観やレイアウトを含めて、用途を美術館とするのはどういう観点で判断されているのですか。それと、特に問題のない美術館だという判断の着眼点があればお教えいただきたいです。

委員：住居でないというのは客観的にわかります。

委員：気にしているのは、展望テラスがあつて、企画展示室と書かれているところが美術館として使われているのですが、これに似たようなレイアウトのものも他に考えられないこともないと思うので、これを美術館として判断して、構造やレイアウトで総合的に問題ないと判断して許可理由を書くものだとすると、そこを教えていただきたいです。

委員：名目上ではわからないものもありますよね。本当は美術館なのに住居として建築してしまうこともあるかもしれない。現実には美術館と違う用途で利用すれば建築基準法違反ということに、実質的になっていくわけじゃないですか。そういったことがないように、疑問があるケースはきちんと許可をとってもらうように、行政としては勧めるわけですよ。本件は明確に住居じゃないので許可を取るべきです。

委員：これは美術館として申請を出されているので、美術館として特に周辺環境に影響を与えるような規模や構造になっていないので許可を出せるという流れが整理できていれば、ここに書かれているのだらうと思います。しかし、繰り返しになりますが、こういった構造や間取りのものは美術館以外にもあり得ると思います。

処分庁：今までは存古楼で展示をしていました。陳列室は今建っているところです。今は陳列室に収蔵していて、展示をする時は存古楼に展示をしています。今回の計画は、現在展示している畳の部屋と同じ大きさのものにしています。

委員：私が観に行った時には陳列室に置いていました。そこに行って観させてもらったのですが。それをわざわざここに置き直すのですか。

処分庁：新しい建物の2階のところに、企画というような書き方をしているのですが、ここが先程の建物の畳の部屋の広さと同じくらいになっていて、ここで展示を

したいということです。

委員：収蔵施設1の企画展示室に収蔵して、かつ、見せるということですね。

処分庁：そうです。それと2棟ございますので、1棟を収蔵に利用するというです。

委員：許可とは関係はないですが、周辺の人の疑問というのは私もすごくわかります。この庭は管理がすごく悪くて、周辺の人の気持ちはよくわかります。それから、公益財団法人関雪記念財団と書いてあるのですが、公益財団というのが既存の建物を所有しているのでしょうか。今度建てられる美術館は所有者は誰なのですか。

処分庁：本件建築物については、建築主が資金を出されて計画されています。公聴会でも皆様方の前で個人でされるとおっしゃっていました。今回申請されている建築物については、国等からの補助金はないとのこと。

委員：今の主家は、住居として使用されているのかされていないのか。以前は、住居やアトリエで、収蔵庫は陳列室に付いているということで、住居だと思います。

処分庁：住居としてもお使いになられています。

委員：住居として使っていらっしゃって、橋本関雪の残した絵画を保存していく、そして庭園も管理されるのに、多大な経済的負担もかかっていると思います。こういうものを個人として守っていかれるのは大変なことです。既に2回火災に遭われているということで、美術品を収蔵する美術館を建てられるということなので、私は許可することに賛成です。最近、工事をするのにあたって、どのような工事であっても近隣の方が迷惑がかかるということで反対されて工事ができないとか、そういった状況ですが、大きな目的として、京都に残された素晴らしい庭園と絵画を残していくということは大切なことで、近隣の皆様も御理解していただければいいのではないかと思います。

会長代理：かなり意見が出尽くしたように思うのですが、基本的にはこの建物は第1種低層住居専用地域の住環境を害しないという内容で許可の審議にかけられています。その中で、住環境を害しないというところですが、公聴会で近所から、管理が悪いなどの話が出ており、そういった事実があるようですが、それに対しては、特に工事中の問題等については、建築主の方で対応されるということです。それでこの内容については、建築基準法の許可の内容には合致しているということで、許可をしたらどうかと思うのですが、先生方の御意見はどうですか。

委員：私は、環境を害するとは思わないから結論的には許可でいいと思います。許可の理由の中に建物の構造のことばかり書いてあるので、この地域では美術館というのは一般的に建てられないのに、今回の美術館については、なぜ許されるのか、その理由を書いてほしいと思います。

会長代理：では理由を入れていただいて、また内容を委員に報告していただき、許可をするということでよろしいでしょうか。

処分庁：はい。

委員：追加する文章の中には、これからどのように管理していくのか、その管理内容

についても書いてほしいです。庭木の剪定も当然のことで管理しないとイケないと思います。そういったことが可能なようなマネジメントシステムについても、構想を示していただいて、その後に判断されたらどうかと思います。許可したけれども、その後の管理はあまりされず、また火事が起こったら困ります。

処分庁：管理の問題については、行政側と申請者とで話をさせていただき、しっかり指導し、申請者の管理について別途報告させていただきます。

許可の理由の中にそれを書くのは、建築基準法から外れるのではないかと思います。もちろん御指摘は当然のこととありますので、しっかりと施主の方に申入れをしたということを、別途審査会に報告するというのでいかがですか。

委員：いいのですが、本当のところ、あの庭園の管理が悪いというのは、お金がないからだと思うのです。お金のないところに、どうしてこの美術館をつくることができるのかというのが、私は疑問に思います。そういった資金計画はどうなっているのかと思います。

処分庁：その点もヒアリングさせていただいて、結果を別途、御報告させていただきます。

会長代理：了解しました。

(3) 事前相談

[南区における上空通路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4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

委員：地区計画の内容と道路内建築物とは、どのような関係があるのですか。

処分庁：今回はキリンビールの跡地において地区計画が定められ、その中で、都市計画で上空通路が地区施設に位置付けられています。建築基準法では道路内に建築してはならないという大原則があり、その中でいくつかの施設は建築できるようになっていますが、それ以外のものについては、許可がないと建築できません。こういった上空通路については許可できるもののひとつになっています。別途、京都府警等が参加している上空通路連絡協議会で議論したうえで支障ないということであれば、建築基準法上の許可について、建築審査会にお諮りしています。

委員：地区計画というのは、イオンモールを建築するための地区計画と理解してよいのですか。

処分庁：イオンモールを含め、マンションや事務所、学校もございまして、総合的に判断して行っている地区計画です。ここは、京都市と向日市の敷地が両方入っているところですので、京都市の敷地のところだけお示ししています。

委員：地区計画がなくとも、道路内建築物の許可があれば建築できるということですよ。

処分庁：はい。

会長代理：ここの地区計画は用途等、どんなことを決めているのですか。

処分庁：それぞれの街区で異なりますが、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物の高さなどについて定められています。こちらの地域については、当初、高度の規制がないところをごさいましたので、例えばA地区、C地区につきましては、建物の高さは90メートルとされています。また、Bエリアの高さについては45メートルとされています。

会長代理：容積率については増やしているのですか。

処分庁：キリンビールの跡地ということで、工業地域であったところを、都市計画的に商業地域に変えています。

委員：ここに書かれている地区計画でこういうものが建つということを予想されている建築物のために、道路上の施設をつくる許可を取りたいということですね。地区計画と道路上の許可とは直接に影響するわけではないのですね。

処分庁：道路内で建築する公共用歩廊というのは、どういう場合に許可できるかというのが限定されており、建築基準法施行令第145条第2項第3号には、「多数人の通行又は多量の物品の運搬の用途に供するもので、道路の交通の緩和に寄与するもの」と規定されております。

地区計画では、イオンモールですので、車や電車で来られる方もたくさんいるので、道路上で歩行者と車が接することはできるかぎり避けるように、駅から直結の歩廊を造ることが決められています。

直接は関係するわけではないのですが、許可の条件に該当する公共用歩廊が地区計画にも位置付けられているということです。

委員：学校はどこにあるのですか。

処分庁：学校は向日市の敷地にあり、立体駐車場エリアの南側にあります。都市計画の中では土地利用について位置付けて、建築基準法で、安全上、防火上、衛生上の視点で安全性を担保しています。

委員：学校を利用する人々も駅から公共用歩廊を利用するのですか。

処分庁：はい。

委員：2階の桂川駅の共用部分との接続部分がいびつに見えます。JR桂川駅の自由通路の幅がそもそも8メートルぐらいしかなくて、上空通路の幅は、10メートルあって、駅から施設内への動線の部分は量的には問題ないと思いますが、逆の場合は幅10メートルというのは、構造上問題ないのでしょうか。通行量が幅10メートルで流れてきたものが、駅の自由通路に入ると幅8メートルしかない、ここで滞留するのではないのでしょうか。

処分庁：おそらく、電車が来ることによって大量の人が流れてくるということですから、流れとしては駅からの流れが中心となると思いますので、広がっている方がいいのではないかと思います。駅の方に行かれる時は、一度に大量に人が流れるということは少ないと思います。

委員：インテックス大阪で1万人規模のイベントがあった時に、帰りにすごく滞った時が最近あったので気になりました。

処分庁：イベントがあれば、そういうケースもあるかもしれません。

会長代理：今回は事前相談ということで、審議はいつの予定ですか。

処分庁：予定では9月の審査会にお諮りする予定です。

委員：イオンの建物自体も今回は新築されるのでしょうか。

処分庁：建物は許可とは関係なく一般の建築確認で建てられるものですので、C棟のエリアについては、現在、建築確認等の手続を得て8月に工事に着手と聞いています。

会長代理：同時にということですね。

委員：建物が先に建つと、桂川駅に多くの人が行くには道路上を通行することになってしまうということですか。

処分庁：いえ、イオンの建物はかなりボリュームがありますので、工事期間はかなり長いものとなっています。建物が完成した時には、上空通路も完成していることとなります。

会長代理：建物の平面図はまだできていないのですか。

処分庁：建物の中身については、店舗等これから入るので、まだ決まっていません。

委員：先程話されていた、スロープや立体通路のところと、桂川駅の自由通路の幅が10メートルと8メートルで違うということですが、イオンモールから人が突然流れてくることも当然考えられることですので、幅を同じにしておく必要があると思います。明石で花火があった時に事故がありましたし、その教訓は充分考えておくべきだと思います。

会長代理：今日の意見も踏まえて、次回説明できるようにお願いします。

(4) 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：右京区2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
9010	京都市右京区鳴滝松本町26-1の一部、鳴滝音戸山町10-200の一部	丸石商事株式会社 代表取締役 石高百合子	専用住宅
9011	京都市右京区鳴滝松本町26-1の一部、鳴滝音戸山町10-200の一部	丸石商事株式会社 代表取締役 石高百合子	専用住宅

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

【9010】及び【9011】

委員：同意書があればただし書を適用できるということでしょうか。

処分庁：同意書があれば、包括同意基準に当てはまるということです。

委員：包括同意基準では、申請地までの通路の所有者の同意があれば、ただし書許

可ができるということでしょうか。

処分庁：ただし書を適用する際には基準を設けており、建築基準法の道路ではないので担保性がないということで、通路の所有者の利用してもよいという同意を得るということにしています。

委員：つまり、建築基準法上の道路でなくても、同意があればよいということでしょうか。

処分庁：法43条のただし書の許可をすることにおいて、「同意を必要とする」と基準の中で定めています。

委員：同意を要件としているのか、同意があればよいとしているのか。

委員：同意について包括同意基準というのがありますよね。今回は関係権利者の同意が要ると書いてあり、それぞれ資料に書いてある項目が許可基準となっています。今回はその中のひとつが不足しているので、個別同意という形になっています。

委員：関係権利者というのは、行き止まりの通路の所有者の同意が必要ということですね。

処分庁：道路に至るまでの通路の部分の土地の所有者の同意が必要となります。

委員：今回は、山側の部分なのであまり関係ないですね。

処分庁：通路の区間をどこまでとるかというのはあるのですが、奥の人もその通路を利用するというので、一連の区間として奥の部分も見ているわけです。おっしゃるように、今回同意が得られなかったのは、敷地より奥の部分ですので、実質的には影響はないかもしれません。

委員：行方不明というのはどこに書いてあるのですか。

処分庁：今回は、申請者の方から調査内容の報告書を提出していただいております。謄本に書かれてあります宛先に郵送して、送れなかったので現地を訪問されたが、そこには住んでおられず、訪ね当たりにないという状況でした。

委員：どちらにしろ、敷地より奥ということですね。

会長代理：敷地より前であっても、同じように同意が取れない時は個別審議に諮るということですね。

処分庁：そうです。通路は敷地の前までではなく、一連の区間でありますので、一連の通路として同意をいただいているものです。

委員：敷地を2つ申請されているのですが、それぞれの敷地の通路部分の設定の仕方はこれでよいのでしょうか。

処分庁：こちらについては、専用通路であり、ただし書の通路ではなくそれぞれの敷地となります。

委員：形状としてはこれしか選択肢がないわけですね。

処分庁：路地状敷地という敷地形状です。

会長代理：敷地は道路に接しなければならないと規定されていて、これは敷地ですから、それぞれ通路に接しなければならない、その接するまでの間は専用通路ということですね。

処分庁：はい。

委員：敷地は別々に設定しないとイケないということですね。

処分庁：はい。

委員：許可基準には同意などいろいろありますが、同意があれば、法43条ただし書の交通上、安全上、防火上、衛生上支障ないと判断するということになるのですか。

処分庁：同意を得るということが、交通上、安全上、防火上、衛生上支障ないという判断のひとつにしているということです。通路としての永続的な利用が確保されるだろうという判断です。例えば所有者の方が自分の土地だから通らないでくれと言われたら困るわけですから、それがないということの確認のために同意をとっております。そうすると当然、交通上確保されるということになります。

委員：要は、幅1.8メートル以上の通路の所有者の同意があれば、交通上、安全上、防火上、衛生上支障ないということですね。

会長代理：通路とみなすためには、幅員1.8メートル以上あれば建物を建てられる。ただ、通路の条件として、基本的には、通路の所有者の方の同意をいただく。また、通路の同意がない場合には、同意が取れない理由がある。基本的には1.8メートルなければ通路としてみなさないというのが大前提にあるわけですね。

処分庁：幅員1.8メートル以上なければ、ただし書許可の対象にはしないということです。

委員：幅員1.8メートル以上あれば、消防車や救急車が通れますね。

会長代理：2項道路が1.8メートル以上ですので、同じような考え方をしてるのですね。

(5) 「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、建築基準法の一部改正について報告を受けた。

(6) 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：右京区1件、中京区1件 長屋：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
9012	京都市右京区	(個人)	専用住宅
9013	京都市右京区	(個人)	長屋
9014	京都市中京区	(個人)	専用住宅

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

【9012】及び【9013】

委員：用途に長屋と書いてありますが、長屋というのは建築基準法上の用途なのでしょうか。

処分庁：今回の計画については、2戸の重層長屋です。エントランスが一緒であるとか、共用する部分があれば共同住宅ですが、今回のように、建物としてはひとつですが、それぞれ別の玄関であり共用する部分がないものは長屋と扱っています。

会長代理：よくあるのは横並び多いですね。先生がおっしゃったように、これからは「住宅（長屋）」という書きの方がよいのではないのでしょうか。

委員：長屋という言い方を初めて聞いたので。

会長代理：建築基準法では長屋はあります。ただ用途としては「住宅（長屋）」の方がはっきりすると思います。

委員：通路の底地部分の所有者の同意のところ、公図の写しと配置図を見ると、地番の39、39-4、40-3の部分の同意は要らないのですか。

処分庁：今回通路として同意が必要な部分は40-2、39-3、これが持出しの形態となっていますので、40-3と39-4は一筆の形態で相談者を含めた共有の持ち分ということで同意が不要です。39-1は持出しの形態で39は一筆の形態で、それぞれ相談者自身が持っているということで同意が不要となっています。

委員：確認させていただきますと、40-3と39-4と39については持ち分をお持ちということですね。わかりました、それが公図と配置図ではわからなかったのです。

【9014】

会長代理：これは2項道路と同じような通路ではなく、専用通路の幅員が2メートル以上ないもので、この前の許可基準の改正で認められるようになったものですね。

処分庁：はい。接道長不足の既存不適格敷地の法43条ただし書許可適用の第1号となります。

委員：公図の縦長のものは何ですか。

処分庁：合成公図ですので、左側が上手く接続していないだけです。

委員：現況図の申請地北側の敷地の西側にも縦の線がありますよね。

処分庁：これは印刷の関係で出た線で、実際にここに何か境界があるわけではありません。

委員：通路部分を写した写真を見ると、現在は道路として使っていないということですね。

処分庁：今は空き家となっており、使われていません。

委員：現在の建物も写真には写っていないということですね。

処分庁：2棟の建物がありまして、手前に建物がひとつと、分かりにくいのですが奥にももうひとつの入口が写っています。

委員：路地状敷地の部分の幅がブロックの内側で測って長さを書いているのですが、道路から通路を写した写真では、上空のけらばがかなり出ていたりだとか、後はレンジフードなのか、よくわからない1階と2階の間部分に出ているものがあるのですが、これは越境していないということでしょうか。

処分庁：はい。それについては越境しておりません。しっかりと境界の杭も打たれていました。

委員：ただ、それと建物は必ずしも合致しないと思うので、現地で確認していただいていたら大丈夫だと思います。

会長代理：今は空き家になってこういう状態になっているのですね。今度はきちんと建てられると。

委員：改正した成果ですね。

会長代理：そうですね。虫とかいろいろと、付近の方も困っておられるでしょう。

(7) 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。

以上で、閉会時間となったため、予定していた(8)及び(9)の議題については、次回の建築審査会で報告することとした。

9 閉会

京都市建築審査会

会長 高田 光雄

会長代理 前田 八一