

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 2 6 年 度 第 5 回 会 議 議 事 録

1 開催日時

平成26年9月5日（金曜日） 午後1時30分から午後5時15分まで

2 場 所

京都市国際交流会館 第1・第2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】

溝上建築指導部長，中山建築指導課長，平居道路担当課長，林建築審査課長，高木建築安全推進課長，岩本課長補佐，井上課長補佐，奥山担当係長，加藤道路第一係長，小西道路第二係長，西坂係員

【参考人】

伊藤係員（消防局予防部）

<議事事項(2)イの担当者>

川口計画担当課長（すまいまちづくり課）

【傍聴者】

4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26年度第4回会議議事録の承認

イ 次回会議日程について

(2) 同意案件に関する審議

ア （仮称）紙屋川庭園ホテルプロジェクトに係る用途許可

イ 檜原市営住宅エレベーター増築工事に係る建築物の高さ許可（12件）

ウ 京都文教中学・高等学校新棟（仮称）新築工事に係る日影許可

エ 上京区における歴史的建築物の法適用除外の指定について

(3) 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（その他：上京区1件，右京区1件）

(4) 事前相談

東山区における歴史的建築物の保存活用計画について

(5) 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

(倉庫：伏見区1件，左京区1件，その他：右京区1件)

(6) 平成25年度第2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）から（4）まで
- ・非公開：上記の議題（5）及び（6）

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26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（臨時会）を平成26年10月3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（仮称）紙屋川庭園ホテルプロジェクトに係る用途許可]

ア 議案の概要

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
5	北区大北山鷲峯町1番地 他	京都リゾーツ有限公司 代表取締役社長 山野 俊一郎	ホテル又は旅館

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：図上調査を中心に土砂災害危険箇所が50万箇所以上既にピックアップされ，その後の手続として基礎調査等が終わらない，又は，市町村長の意見がもらえるというところまでいかないという理由で，土砂災害特別警戒区域の指定がなされていない区域が，本市においても多いという実態があります。

本計画地の周辺については，京都府のホームページに掲載されている地図を見る限り，比較的近いところに，災害の始点として，傾斜度の問題である急傾斜地の崩落，また，土石流の指定があるようですが，本計画地及び隣接地は土砂災害危険箇所の指定は受けていないのですか。

処分庁：本市の北区については，現在，柘野の1地区が指定されています。本計画地については，基礎調査は終わっていると聞いておりますが，現在のところ，指定はされていません。指定に当たっては，周辺への説明や市町村への意見照会が必要となります。

委員：許可理由や許可条件については，公聴会の意見を受けて設けているのですか。

処分庁：意見を聴いたうえで設けました。

委員：詳細な通行量調査を付けていただき、交通渋滞その他の懸念はないということとは分かります。私が前回申し上げた趣旨としては、第一種低層住居専用地域が計画地まで面的に紙屋川の裏については指定をされており、特に南部については、京都有数の優良住宅地域の位置付けがされているところです。住宅向けも投資であると考え、良好な居住環境がどの程度維持されるかどうかという可能性を考えるものであり、どのような都市計画が指定をされ、どのような規制があるのかということが、大きな判断基準となります。西大路通から北大路通に曲がる角からしょうざんの方に抜ける、平野通から鏡石通にかけての北大路通の北側の第一種住居専用地域一帯は、将来を見据えておそらく大きな環境変化は起こらないということで、投資をされている方が少なくはないと思います。

その中で、本計画は敷地が大きく、かつ、計画建物は小さなものである、本計画は一日の交通量の増加というのは、それ程大きなものではないということとは分かりますが、一方で、平野通辺りは通学路の指定を受けており、周辺の子供の通行を考えると、現状からは台数が増えるということで、決して、居住環境が良くなる訳ではないと考えます。鏡石通等の周辺には他にも良好な庭園や建物を持っているところがあるので、本計画と同じような例が積み重なってきた場合、一番初めの契機となる本計画については、周辺への環境への負担を考えざるを得ないのではないかと思います。

今まで、しょうざんの商業施設やしょうざんボウル、北側の然林房というホテルについては、必ずしも平野通から入るのを前提としていないことからすると、あくまで、私の意見ですが、本計画以後のことを考えた時に、本来は、用途許可という形よりも、将来を見据えた用途地域の見直しという方が望ましいと思います。

会長：都市計画部局との連携の必要性は、委員のおっしゃるとおりであると思いますので、都市計画部局との連携の必要性は、今後御検討いただくということで、本計画については、同意ということでよろしいですか。

各委員：はい。

[イ 檜原市営住宅エレベーター増築工事に係る建築物の高さ許可（12件）]

ア 議案の概要

建築基準法第55条第3項第1号に基づく高さ許可について、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
6	西京区檜原里ノ垣外町18番地1	京都市長 門川大作	共同住宅
7	西京区檜原釘貫25番地1から25番地3まで	京都市長 門川大作	共同住宅
8	西京区檜原釘貫31番地3の一部	京都市長 門川大作	共同住宅

9	西京区樫原釘貫31番地3の一部、49番地4及び63番地の一部	京都市長 門川大作	共同住宅
10	西京区樫原釘貫49番地3の一部	京都市長 門川大作	共同住宅
11	西京区樫原釘貫49番地3の一部	京都市長 門川大作	共同住宅
12	西京区樫原岡南ノ庄9番地18の一部	京都市長 門川大作	共同住宅
13	西京区樫原岡南ノ庄4番地1の一部、9番地18の一部及び13番地の一部	京都市長 門川大作	共同住宅
14	西京区樫原岡南ノ庄4番地1の一部及び4番地5の一部	京都市長 門川大作	共同住宅
15	西京区樫原岡南ノ庄4番地1の一部	京都市長 門川大作	共同住宅
16	西京区樫原岡南ノ庄4番地6の一部	京都市長 門川大作	共同住宅
17	西京区樫原岡南ノ庄4番地6の一部	京都市長 門川大作	共同住宅

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：建築基準法第55条第3項第1号は「その他の空地」と書いてありますが、一定の空地があればよいというのが許可理由となるのですか。

処分庁：許可理由の「一定の」については、ボリュームとしての意味合いを示しており、敷地周辺の空地については、十分な空地の一定の広さを有しているという意味合いで表現させていただいています。「十分な空地」という表現で統一させていただくということによろしいでしょうか。

会長：はい。

委員：7号棟については、5階にエレベーターがないという状況で、5階に入居する方の家賃や入居条件の差は設けられているのですか。

担当者：家賃の金額については同じです。もし、5階に足の不自由な方が住んでいる場合は、住み替え制度を設けており、エレベーターのある階に転居をしていただくよう対応します。

会長：同意でよろしいですか。

各委員：はい。

[ウ 京都文教中学・高等学校新棟（仮称）新築工事に係る日影許可]

ア 議案の概要

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
18	左京区岡崎円勝寺町5番地他	学校法人 京都文教学園 理事長 富田謙三	学校

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：付近見取図を見ると、敷地の北端に関西電力京都会館が含まれているように見えますが、敷地に含まれているのですか。

処分庁：現在、この部分には学校の体育館が建っています。敷地の東隣に緑の屋根の建物があり、これを示していると思われます。

会長：本計画は、新たな日影を増やさないということで、大きな問題はないということかと思えます。同意でよろしいですか。

各委員：はい。

[エ 上京区における歴史的建築物の法適用除外の指定について]

ア 議案の概要

建築基準法第3条第1項第3号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
19	上京区寺町通荒神口下る松蔭町131番地及び同区新鳥丸通下切通上る新鳥丸頭町162番地	京都府教育委員会 教育長 小田垣勉	高等学校

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：本館棟が適用除外ということですが、正門はどうなるのですか。

処分庁：正門については、現行の建築基準法が遡及して何か改修ができないというものではないので、適用除外の対象ではありません。

会長：屋根については、天井の構造等、安全性の確認をされているという理解でよろしいですか。

処分庁：本館棟の天井は、今回改修するに当たり、一定の補強を計画されていることを確認しています。

会長：同意でよろしいですか。

各委員：はい。

(3) 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（その他：上京区1件、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
9005	上京区京都御苑2番地の一部	宮内庁京都事務所 所長 坪田 眞明	その他 (参観者休憩所他)
9007	右京区花園妙心寺町62番1	宗教法人 養源院 代表役員 土井 克彦	寺院（庫裏）

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

議案番号【9005】について

委員：計画地は非公開の部分であり、参観者がいないと思いますが、なぜ増築する必要があるのですか。

処分庁：大宮御所に接しているの、仙洞御所の庭の参観者のことを指しています。

会長：増築というよりも、今まであった施設を一体化した建て替えですね。同意でよろしいですか。

各委員：はい。

議案番号【9007】について

委員：庫裏は住宅となり、用途上可分にはならないのですか。

処分庁：庫裏と本堂と僧坊は不可分となります。

会長：同意でよろしいでしょうか。

委員：はい。

ここで、東委員は所用のため退席した。

(4) 事前相談

[ア 東山区における歴史的建築物の保存活用計画について]

ア 報告の概要

東山区における歴史的建築物の保存活用計画について、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：24時間体制での警備員の配置とありますが、何人の警備員がパトロールされるのですか。

処分庁：夜間は2名の警備員がおられ、日中についてはお寺の方がおられます。

委員：消火用バケツが脇玄関にあります、厨房にはないのですか。

処分庁：消火器等と合わせていろいろな対策を取っています。

委員：敷地全体で複数の消火栓や放水銃があり広範囲に設置されていますが、研修道場及びボイラー室の部分と、書院の一部が範囲から外れていますが、これらの部分は何か代替策があるのですか。

処分庁：確認し、次回説明させていただきます。

会長：24時間体制の警備や消防設備については、現在の仕組みでもあり、厨房の改修後も継承されるということですね。

処分庁：はい。

委員：警備員のいる詰所は厨房の増築によりなくなるのではないですか。

処分庁：厨房の増築後には、敷地内に確保されると思いますので、確認します。

会長：次回はいくつか出た疑問点を説明していただきたいと思います。

(5) 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]

(倉庫：伏見区1件，左京区1件，その他：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
9008	伏見区	(個人)	倉庫業を営まない倉庫
9009	左京区	(個人)	倉庫業を営まない倉庫
9006	右京区	(個人)	店舗

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

議案番号【9008】について

委員：申請は農業用倉庫ですが，計画概要では倉庫業を営まない倉庫と書いてあります。

処分庁：確認申請の用途の区分では，倉庫業を営まない倉庫となります。

会長：同意でよろしいですか。

各委員：はい。

議案番号【9009】について

委員：航空写真では，申請地の南側に建物が写っていますが，これは住居ですか。

処分庁：南側の一角は，住居あるいは小規模な店舗となっており，道路の沿道は立ち並びがあります。

委員：申請地と南側の住居との距離は大体どれくらいですか。規模の大きな農業用倉庫なので，火事が起こると心配です。

処分庁：20～30メートル程度かと思えます。

委員：配置図の対象敷地の南側で石積みが写っていますが，この部分を幅3メートルの通路と見ており，それが敷地まで延長しているのですか。

処分庁：はい。

会長：同意でよろしいですか。

各委員：はい。

議案番号【9006】について

委員：ここは河川区域内ではないのですか。

処分庁：都市公園となっています。

委員：ここは，去年は水に浸かっており，GLから57センチメートルしか上げていないので，気になります。

処分庁：本計画については，平均GLからエントランスまでは240ミリメートル，1階の床レベルまでは540ミリメートル上げることが精一杯と聞いています。

委員：市街化調整区域の許可の整理はどうなっているのですか。

処分庁：開発指導課と事前協議が終わっています。

委員：同時に許可するのですか。

処分庁：ほぼ同時に許可します。

会長：同意でよろしいですか。

各委員：はい。

(6) 平成25年度第2号審査請求事件に関する審議

平成25年度第2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 高田 光雄