

# 京 都 市 建 築 審 査 会

## 平 成 2 6 年 度 第 9 回 会 議 議 事 録

### 1 開催日時

平成27年1月9日（金曜日） 午後1時30分から午後2時50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】

松苗係長（消防局予防部），松倉主任（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26年度第8回会議の議事録の承認

イ 次回会議日程について

#### (2) 京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例に基づく意見の聴取

龍谷大学深草町家キャンパスにおける保存活用計画の変更について

#### (3) 包括同意案件に関する報告

樫原市営住宅エレベーター増築及び耐震改修工事に係る建築物の日影許可（変更）

#### (4) 同意案件に関する報告

樫原市営住宅エレベーター増築及び耐震改修工事に係る建築物の高さ許可（変更） [12件]

#### (5) 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：中京区1件）

#### (6) 事前相談

建築基準法第42条第2項及び第6項に基づく道路の指定（北区1件）

#### (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：右京区1件，下京区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（5）まで
- ・非公開：上記の議題（6）及び（7）

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8回会議の議事録の承認  
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27年2月13日（金）の午後1時30分から開催することとした。

(2) 京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例に基づく意見の聴取

[龍谷大学深草町家キャンパスにおける保存活用計画の変更について]

ア 意見の聴取の概要

建築基準法第3条第1項第3号及び京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例に基づき、龍谷大学深草町家キャンパスにおける保存活用計画の変更について、処分庁から資料の提示及び前回の会議における質疑に対する説明を受け、意見を述べた。

議案番号	申請場所	申請者	用途
24	伏見区深草直違橋6丁目302の一部, 303, 304の一部	小西 泰三	大学

イ 意見の聴取の結果：提案された計画について、修正を求める意見はなかった。

ウ 質疑等

会長：前回の意見聴取での質問について、もう一度確認していただいたところ、安全性については、大学の役割として管理し、NPOの構成員として理事長等は大学の先生方で構成されているとのこと。

また、使用した燃料は全て燃やし尽くすという表現がありましたが、詳細なマニュアルを見ると、かまどの中で一度鎮火をして、その炭を火消壺に移して、完全に鎮火したことを確認して退館するとのこと。前回よりも情報が増えていると思いますがいかがでしょうか。

委員：火消壺内の薪が完全に鎮火したことを確認するというのは、水等を入れずに、目で鎮火したことを確認するということでしょうか。

委員：密閉性のよいものに入れて2時間程度放置すれば、酸素が完全に燃焼し尽くすので、一番確実な方法だと思います。

委員：壺自体が熱くはならないのですか。

委員：壺によっては、入れた時に熱くなるので、置き場所は気をつけないといけな  
いかもかもしれません。

委員：かまどを利用し、機能を活用することは良いことだと思います。どんな行事をするのか、計画はありますか。

処分庁：裏庭の畑で採れた野菜を煮炊きして料理したり、餅つきを行うためにもち米を蒸したりすると聞いています。

委員：大学と特定非営利法人の間の運営委託又は賃貸借等の契約内容に応じて、法律上の管理義務の相互関係が明らかになり、責任体制としては問題ないということ、最終的に、今後京都市でチェックしてもらえれば良いと思います。

委員：直営ではなくNPOが運営というのは、龍谷大学が借り上げて、それを龍谷大学がNPOに運営を委任するということになるのですか。

処分庁：管理の委託契約を結んでいます。

委員：運営管理委託だけをされているのであれば、どういう責任体制になるかということ、契約事項として明確にしておいていただくべきだと思います。

正規のキャンパスという形で位置付けられていれば、その施設管理については大学の学長の下に適正に管理しなければならないものということになります。その場合、どなたが運営されているかどうか、その関係がどうなのかということ、厳密には形式上チェックすべきところではないかと思います。

委員：茶室については、どのような使い方をされるのですか。

処分庁：茶室については、茶道の作法に基づいた使い方をされます。茶室の炉で利用した炭についても、今回の火消壺に入れて管理されます。

委員：その管理はどうされるのですか。

処分庁：利用者だけで単独で利用するというのではなく、おくどさんの利用と同じように管理者の立会いの下で利用します。

委員：時々茶室から出火したと聞くので、注意すべきところだと思います。

会長：特に夜に人がいないということが問題ですので、どう対応するか理解された上で運用されると良いと思います。また、防災文化の継承の体験学習という位置付けも謳っていただけると本当は良いと思います。

それでは、今回の意見を委員の皆さんから伺ったということで、意見聴取を終えたいと思います。

### (3) 包括同意案件に関する報告

[檜原市営住宅エレベーター増築及び耐震改修工事に係る建築物の日影許可（変更）]

#### ア 報告の概要

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、建築審査会の包括同意基準に適合していたため、処分庁が許可した旨の報告を受けた。

報告番号	申請場所	申請者	用途
303	西京区檜原里ノ垣外町18番地1 他	京都市長 門川大作	共同住宅

#### イ 報告の結果：了承

(4) 同意案件に関する報告

[檜原市営住宅エレベーター増築及び耐震改修工事に係る建築物の高さ許可(変更) [12件]]

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、処分庁から許可した旨の報告を受けた。

議案番号	申請場所	申請者	用途
25	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
26	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
27	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
28	西京区檜原釘貫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
29	西京区檜原釘貫49番地3の一部	京都市長 門川大作	共同住宅
30	西京区檜原釘貫49番地3の一部	京都市長 門川大作	共同住宅
31	西京区檜原岡南ノ庄9番地18の一部	京都市長 門川大作	共同住宅
32	西京区檜原岡南ノ庄4番地1の一部、9番地18の一部及び18番地の一部	京都市長 門川大作	共同住宅
33	西京区檜原岡南ノ庄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
34	西京区檜原岡南ノ庄4番地1の一部	京都市長 門川大作	共同住宅
35	西京区檜原岡南ノ庄4番地6の一部	京都市長 門川大作	共同住宅
36	西京区檜原岡南ノ庄4番地6の一部	京都市長 門川大作	共同住宅

イ 報告の結果：了承

(5) 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：中京区1件)]

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。

議案番号	申請場所	申請者	用途
9010	中京区神泉苑通三条下る今新在家東町85-1	大野不動産株式会社 代表取締役 大野誠治	専用住宅

イ 報告の結果：了承

(6) 事前相談

[建築基準法第42条第2項及び第6項に基づく道路の指定（北区1件）]

ア 報告の概要

建築基準法第42条第2項及び第6項に基づく道路の指定について、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：相談者の敷地の建物をどうにかしようとする計画ですか。

処分庁：敷地を分割して利用するために、建築基準法上の道路にしたいという相談です。

委員：分割して活用するというのは、建替えをされるということですか。

処分庁：相続の関係から分割をしたいと聞いています。また、建築基準法上の道路にすれば、相談者の敷地の向かい側の土地についても建築基準法上の道路に面することとなり、全体として防災のまちとしても向上します。

本件は、昨年4月に新しく立ち上げた、新たに2項道路に指定する制度の第1号となります。今まで非道路で建築が不可であったものを建築基準法上の道路として指定して、未接道であった敷地が接道することとなります。今後は建築基準法43条の許可を受けなくても、建築が可能となります。

委員：基準時の昭和25年には、立ち並びがないのですか。

処分庁：立ち並びに関しては、路線単位で判断し、本件については、路線としては道の東側には立ち並びがあり、立ち並びがあると判断しています。本件の相談部分は幅員1.8メートルを満たしていないので、建築基準法上の道路とならなかったものです。

委員：1.8メートルない部分は今までは避難通路扱いであったので、早く拡幅整備すればいいと思います。相談地は軽自動車も通れない道で、消防の方も苦慮されていると思うので、セットバックされていくのは望ましいことだと思います。

委員：相談地の周辺の方々は、後退して、住む場所が狭くなるといったデメリットがあり、直接的には受け入れ難いと言われるかもしれませんが、どのような意見をお持ちなのでしょう。

処分庁：周辺の敷地については、今までは建替えができなかったところ、建替えができるようになるというメリットがありますので、相談者の方が周辺の敷地の方に説明して、同意をいただくことができるという方向になっています。

委員：むしろ、相談者の方にとっては、正面の道路があるので、背面の道は道路ではない方が良かったわけです。背面の道の周辺の方々は、本来、建替えをしたくても、今回の相談者の方が同意をされないと、2項道路指定が進まないといったことも考えられます。今回はたまたま、相談者の敷地を分割するということで、絶好の好機だと思います。

委員：道路を広げるというのは1つの選択肢ですが、他の選択肢はないのですか。

例えば相談地に通路を設けて敷地を分割するということもできると思います。

委員：相談者の敷地だけで分割されて敷地内通路で2方向避難ができたとしても、避難通路はそのまま残ります。建物が新しく更新されてしまうと、20年、30

年、次のチャンスが巡ってこないこととなります。

道路にすれば、最終的には、後退して建替えが単独でできる土地になるという意味で、マイナス部分はそれ程ないと思います。

会長：相談者の目的を達成するためには、別の方法もあるかもしれませんが、地域のためにプラスとなる選択をされているので、それをさせていただいた方がいいと思います。

委員：既に話し合いが進んでおり、同意が得られるということであればそれで良いと思います。

委員：例えば、相続財産として評価をする場合、非道路に面した土地であれば、財産価値は極めて低い状況にあります。これが、2項道路の扱いになるのであれば、単独で建替えができるということで、この立地からすると、宅地利用が前提で財産価値を見ることになると思うので、経済上もプラスとなると思います。

委員：道路になると固定資産税評価額が高くなるのですか。

各委員：高くなります。

委員：路線価も高くなるのですか。

会長：すぐに幅員4メートルの道路になるわけではなく、周囲の2項道路になっている部分も幅員1.8メートルを若干上回る程度なので、社会的には細街路の地域としての扱いを受けることには変わりないと思います。

処分庁：一般的には、道路か非道路かで、6割減額され、それが手元に戻るようです。

委員：そうすると、関係者の同意は欲しいですね。

処分庁：同意については、京都市道路の指定等に関する基準で条件にしており、基本的には関係権利者の同意をもらうこととなっています。

委員：指定できる方向でお願いしたいと思います。

会長：経済的には、固定資産税の負担以上のメリットを受けることとなると思います。それでは、今のような形で、特定防災細街路の第1号として、進めていただくということでよろしいでしょうか。

各委員：はい。

#### (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：右京区1件、下京区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、処分庁が許可した旨の報告を受けた。

報告番号	申請場所	申請者	用途
1034	右京区	(個人)	専用住宅
1035	下京区	(個人)	専用住宅

##### イ 報告の結果：了承

ウ 質疑等

報告番号【1034】について

委員：敷地の西側にあるのは道路ですか。

処分庁：水路です。

報告番号【1035】について

委員：敷地の所有者は申請者ですか。

処分庁：2つの地番のうち、片方が申請者の所有であり、申請者がもう片方の別の方の敷地を利用するということで、使用承諾をいただいています。

委員：他人の土地を統合するということですか。

処分庁：いずれは所有権を移されるのか分かりませんが、建築基準法上は一体の敷地として利用され、借地として利用されるケースもあります。

委員：この道はいつ頃できたのですか。

処分庁：いつ頃できたかは把握しておりません。位置指定道路として造られたものが何かの事情で指定まで至らなかったのかもしれない。

7 閉会

京都市建築審査会  
会長 高田 光雄