

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 2 7 年 度 第 1 回 会 議 議 事 録

1 開催日時

平成27年4月17日（金曜日） 午後1時30分から午後4時00分まで

2 場 所

京都市国際交流会館 1階 第1・第2会議室

3 出席者

【建築審査会委員】

高田会長，前田委員，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，和田建築審査課長，高木建築安全推進課長，武内調査係長，磯林企画基準係長，奥山担当係長，賀長道路第一係長，小西道路第二係長，若松係員

【参考人】

松苗係長（消防局予防部）

<議事事項(7)の担当者>

文山密集市街地・細街路対策課長（まち再生・創造推進室）

【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26年度第11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
京都女子大学における図書館増築工事に係る日影許可
- (4) 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）
- (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（その他：山科区1件）
- (6) 包括同意案件に関する報告
特定通路における建築基準法第43条第1項ただし書許可（共同住宅：北区1件）
- (7) 事前相談
建築基準法第42条第3項に基づく水平距離の指定（東山区1件）

(8) 建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可に係る基準の改正について

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）から（8）まで

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26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27年5月8日（金）の午後1時30分から京都市国際交流会館で開催することとした。

(3) 同意案件に関する審議

[京都女子大学における図書館増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
1	東山区今熊野北日吉町35番地他	学校法人京都女子学園 理事長 芝原玄記	学校

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：「既存不適格日影を有する敷地内で、隣接地を取得して敷地を拡大し」とは、敷地内において隣接地を取得するということですか。

処分庁：今回の計画敷地である赤のラインは、隣接地取得後の範囲を示しております。もともと敷地外であった土地を取得されたということです。

委員：なぜ門衛所を撤去するのですか。

処分庁：門衛所が今回工事を行う図書館棟に近接しており、工事車両の搬入等に影響がでるためです。

委員：門衛所の撤去が平均地盤面に与える影響は大きいのですか。

処分庁：建物としての門衛所の規模はかなり小さいため、平均地盤面に与える影響はわずかなものであると考えられます。今回の場合、図書館の接地位置の変更によ

る影響が大きいと考えられます。

委員：許可基準に適合させるために門衛所を撤去したということではないですね。

処分庁：はい。

委員：ドライエリアとはどのようなものですか。

処分庁：ドライエリアとは、地下に部屋を設ける場合に通風や採光を確保するために、建築物の外壁に沿って設けられる空間です。今回はドライエリアを取りやめ、外壁が直接地盤に接する形になるため、建物の接地位置が変更になります。

委員：ドライエリアを取りやめても建物としての機能は変わらないのですか。

処分庁：はい。地下は書庫となっておりますので、機能上問題はありません。

会長：同意でよろしいでしょうか。

各委員：はい。

(4) 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）]

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
1042	京都市左京区高野泉町1-10, 4-10	株式会社ゼロ・コーポレーション 代表取締役 金城一守	専用住宅
1043	京都市左京区聖護院円頓美町15-7の一部	株式会社テン 代表取締役 中村伸次	専用住宅

イ 報告の結果：了承

ウ 質疑等

報告番号【1042】について

委員：当該通路は昭和25年以前からあったものではないですね。

処分庁：はい。

報告番号【1043】について

委員：15-6の駐車場については、申請者以外の方が所有されているのですか。

処分庁：はい。

委員：15-10や15-11の敷地は旗竿状に分筆されているので、2項道路側で接道していると考えられる事もあるのでないでしょうか。

処分庁：その部分については、現地において2mの接道が無いことを確認しております。

(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（その他：山科区1件）]

ア 報告の概要

前回の審査会で同意した、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
9011	山科区御陵大岩15番地1の一部	永興寺 代表役員 石川 祐啓	寺院（庫裏，研修場及び休憩所）

イ 報告の結果：了承

(6) 包括同意案件に関する報告

[特定通路における建築基準法第43条第1項ただし書許可（共同住宅：北区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、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
1041	北区	(個人)	共同住宅

イ 報告の結果：了承

(7) 事前相談

[建築基準法第42条第3項に基づく水平距離の指定（東山区1件）]

ア 議案の概要

建築基準法第42条第3項に基づく水平距離の指定について、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：所有者はこの場所に住んでおられるのですか。

処分庁：ここにある建物の多くは借家となっております。

委員：空き屋はほとんど無いのですか。

処分庁：はい。

委員：細街路から延びる袋路があるような場合、袋路の部分の防災性能の低下という懸念をどう払拭するのでしょうか。

処分庁：将来的に建替える際に、袋路を接続して、さらにポケットパーク的なオープンスペースを設けていただくように所有者の方にはお願いをしており、承諾をいただいております。今回は出来るところからやっつけよう、まず3項道路の指定を先行させていただきたいと考えております。

委員：手順として先に3項道路の指定を優先させるのですか。

処分庁：広いエリアで整備計画等をしっかりたてたうえで、個々の規制や誘導策を行っていくことが望ましいと思いますが、今回は制度の適用第1号とて、まずは3項道路の指定を先行させて、それをきっかけにエリアを広げていきたいと考えております。

委員：今回、第1号が認められた場合、細街路からさらに袋路が延びているというような類似の事案が今後も出てくると思いますので、どのような条件を満たす必要があるのか、できるだけ明確にしておくほうが良いと思います。

委員：以前にも3項道路の指定をした案件がありますね。

処分庁：はい。祇園町南側で指定しております。そちらは、歴史的な細街路という位置づけでの指定です。

委員：今回の指定も歴史的な細街路という位置づけですか。

処分庁：今回は、建替えを促進していくという観点と、まちなみを守っていくという観点と両方になります。「京都市道路の指定等に関する基準」の第2章第4に基づくものとして、最初の御相談となっております。祇園町南側に関しては、第2章第7の歴史的細街路の指定基準に該当します。

委員：今回の3項道路の指定に伴い、具体的な建築計画などの動きはあるのですか。

担当者：今すぐにとという計画はありません。

委員：まちなみの雰囲気を持しようというのであれば、建替えられない方が良いのではないですか。

会長：そのような観点からみると、歴史的細街路の考え方に近い3項道路指定になると思います。細街路の分類と建築審査会との関係をまとめた表を配っていただいたほうが良いですね。

処分庁：次回用意いたします。

委員：今回の3項道路の指定は、まちなみの継承ではなく、建替え促進になるのですか。

処分庁：まちなみ継承と建替え促進と両方になります。

委員：3項道路に指定すると、開発許可との関係はどうなるのですか。

処分庁：開発許可がかからない方向で、現在調整中です。

委員：3項道路に指定するという取り組みは、行政主導で行うものなのか、住民発意で行うものなのか、どちらが多いのでしょうか。

処分庁：場合によっては行政主導もあるかもしれませんが、基本的には住民の皆様の合意の下に提案していただく制度です。

委員：3項道路に指定することによる不利益が無いとすれば、行政が必要なところに対して指導的に進めていくほうが効率的ではないでしょうか。

処分庁：可能性としては、例えば、基準時以前から袋路があり、必要な幅員を満たしていた場合には袋路2項に指定し、さらに3項指定することもあるかもしれません。ただ今のところ、具体的な相談はありません。

委員：今までは2項道路にしていたものを、なぜ3項道路にするのか、理屈をしっかりしなければならぬと思います。景観や個々のまちの特殊性など、まちづくりとして3項道路に指定するという整理が必要であると思います。

委員：純粹に細街路問題を解決するという観点から考えると、まちなみを残すという方向ではなく、建替えて安全な通路を確保するという方向に進めていったほうが良いのではないのでしょうか。

会長：歴史的文化的価値として細街路文化をどうしていくのかという議論と、安全性

を向上するという議論とを、対立的に考えるという考え方もありますが、細街路政策というのは、「歴史的文化的価値を高めつつ、安全性も向上させる仕組みを作るべきだ」というフィロソフィーで政策が組まれていると思います。ただ細街路によって文化的価値は違うであろうし、安全性の確保の方法も色々な方法があるため、もう少し議論の余地があると思います。

委員：3項道路は法律上どのような位置づけで出来たのですか。

担当者：もともと市街地建築物法では、道路は幅員2.7m以上とされていたため、建築基準法に引継ぐ際に救済措置として設けられたものです。元々は、物理的に後退が困難なところに限って3項指定としていましたが、平成16年に国から技術的助言が出され、密集市街地の更新促進や歴史的街並みの景観保全についても3項指定が使用できるようになりました。

委員：京都市政としては、行き止まりの通路や細街路を無くすことを重点的に取り組む時代ではないかと思います。文化的な要素を加えようとするのは、もう少し先の話ではないでしょうか。

会長：細街路を無くすのではなく、むしろ、細街路の価値を再評価する、という方向だと思っています。その際に、安全性が崩れないようにしていく、ということではないでしょうか。

処分庁：細街路対策指針でも、残すべき細街路と、拡幅する細街路とを仕分けるようになっています。

委員：今回も、景観的なものとして残すという方向と、建替えを進めようという方向と、どちらの目的なのかを考えていかなければならないのではないのでしょうか。

担当者：ただ、なにを残すのかですが、住民の方は、将来建替える際に、今のスケール感や今の雰囲気を守りながら新しい建物に更新をしていきたいとの意向です。

処分庁：また3項道路に指定することで、これまで更新が起こらない、あるいは違反で建築されてしまうといった状況から、改修や安全性を向上するための建替えが起こりやすいという状況にはなるかと思います。

委員：スケール感とはどういう意味でしょうか。

担当者：道幅が今とほぼ同じであるという意味と、建て替えが起こった場合に3階建てが建てられることがなくなる、という意味です。

委員：3階建てはなくなるが、全く違う建物に建て替えられる、ということもあり得るのですか。

担当者：はい。ただ当該地は、旧市街地型美観地区というかなり厳しい景観規制がかかっておりますので、突飛なデザインのものが建てられることはありません。

委員：そうすると、3項道路として指定するかどうかを審議するうえで、景観規制の内容も示してもらった方が良いですね。

処分庁：はい。次回に用意します。

会長：安全性という議論の中には、ハードの問題だけではなく、ソフトのコミュニティー力なども影響するので、必ずしもハード面の安全性のみを考えれば良いということではないですね。

委員：本来はいくつかの例題を示して、地域の取組やコミュニティー環境が必ずしも

十分ではない場合は3項道路に指定できないのか、それとも3項道路に指定するのか、という議論をやっておくほうが良いと思います。

委員：地域の方は、3項道路の指定を急がれているのですか。

担当者：はい。相続などで継いでいくと、判断できる人間が分散していくため、自分が判断できるうちにやっておきたいとの理由からです。

会長：なかなか判断が難しいですが、重要な御指摘をいただいたように思いますので、もう少し検討していく必要があると思います。

- (8) 建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可に係る基準の改正について
建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可に係る基準の改正について、事務局から資料の提示及び説明を受けた。

7 閉会

京都市建築審査会
会長 高田 光雄