

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 2 7 年 度 第 9 回 会 議 議 事 録

1 開催日時

平成28年1月8日（金曜日） 午後1時30分から午後4時まで

2 場 所

京都市国際交流会館 3階 研修室

3 出席者

【建築審査会委員】

高田会長，松本委員，東委員，南部委員，西嶋委員，板谷委員，奥委員

【建築審査会事務局】

溝上建築指導部長，中山建築指導課長，和田建築審査課長，高木建築安全推進課長，出嶋調査係長，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，水口係員

【参考人】

松苗係長

<議事事項(2)の担当者>

西浦建築第三係長（公共建築建設課），中居担当係長（歩くまち京都推進室）小田事業促進第一担当課長（建設局道路建設課）

<議事事項(3)の担当者>

赤澤建築建設担当課長（公共建築建設課），西宮建設計画担当課長（教育委員会教育環境整備室）

【傍聴者】

1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27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) 同意案件に関する審議

京都駅南口駅前広場の再整備 サンクンガーデン上屋他に係る道路内建築物許可

(3) 事前相談

ア 京都市立西大路小学校体育館・プール複合施設整備事業に係る用途許可

イ 北区における歴史的建築物の保存活用計画について

（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例）

(4) 包括同意案件に関する報告

- ア 京都教育大学附属京都小学校防災倉庫設置計画に係る日影許可
- イ 京都市立日吉ヶ丘高等学校改修工事に係る日影許可

(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（専用住宅：東山区2件）

(6) 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）

(7) 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（専用住宅：右京区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（6）まで
- ・非公開：上記の議題（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27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28年2月19日（金）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。

(2) 同意案件に関する審議

[京都駅南口駅前広場の再整備 サンクンガーデン上屋他に係る道路内建築物許可]

ア 議案の概要

建築基準法第44条第1項第2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
28	南区東九条西山王町 地先	京都市長 門川 大作	出入口上屋
29	南区東九条西山王町 地先	京都市長 門川 大作	出入口上屋
30	南区東九条西山王町 地先	京都市長 門川 大作	公衆便所
31	南区東九条西山王町 地先	京都市長 門川 大作	出入口上屋

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：14ページの維持管理柵は何を維持管理して、どういう用途に使われる柵になるのでしょうか。

担当者：前回の御指摘にもございましたように、こちらの通路はバスが通る道路に面しているということで容易に進入できないように、また、危険なことにならないようにということが第一の柵の設置目的でございます。

委員：要するに通れないようにするということですね。

担当者：はい。そのとおりです。

委員：20ページのところで、南の方からの歩行者量を検討する必要はないのでしょうか。

担当者：南からの歩行者量について一番近いところでは、烏丸通を北上された人数になるかと思いますが。平成22年に行いました八条通での道路交通センサスの調査ポイントはいくつかあったかと思いますが、実際はどこから北上されて来られたかはわからないのですが、南側から来られた方も一定量はカウントされていることが考えられます。全て一概に拾ったかと言われますとそこは少し違うかも知れませんが、一定量の方が北上されてきて八条通を東西に流れているというのはこの数値に表れているように考えます。

処分庁：なお、1,908人という数字は調査自体が八条通の北側と南側で実施しており、厳しい方の数字を使っています。具体的には、北側の通行人数になっており、南側はピーク時においても1,908人の通行はなかったという結果が出ておりますので、今回につきましては、1,908人という数字を用いて検証することによって支障がないように判断できると考えております。

委員：14ページの維持管理用の柵について補足説明をいただきたいのですが、柵の大きさや見通しはどのような素材等を考えられていますか。

担当者：現時点の想定では、材質については不燃の金属性のものを考えております。高さについては、人が簡単に乗り越えられない1.8mから2m程度のものを考えております。維持管理用ということで、管理用の職員が通行できるような小扉を付ける形のものを考えており、板状のものではなく、格子状のものを考えています。

委員：見通しがあるということですね。防犯上のことが心配になりましたので御質問させていただきます。

(3) 事前相談

[ア 京都市立西大路小学校体育館・プール複合施設整備事業に係る用途許可]

ア 報告の概要

建築基準法第48条第11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、質疑を行った。

イ 質疑等

委員：現在、ここは工業地域であるにも関わらず、住宅が多くあるという状況の中で、用途地域を変更するという事は将来的に予想されるのでしょうか。

処分庁：用途地域を所管しております都市計画課に確認したところ、当該地域につきましては、用途地域が指定された時点からずっと工業地域でございます。平成15年に京都市土地利用規制に関する研究会のまとめの中で工業地域と言いつつ住宅の立地により、準工業地域に類するような市街地が形成されている地域については今後検討していくというような話が答申としては出ていますが、当該地域におきまして、用途地域を変

えますと既存不適格の建築物が出るということもあり、現在まで用途地域の変更に至っていないという経過があり、課題意識としては持っていますが今のところ見直しは考えていないということを確認しております。

委員：アリーナ部分の防音については、北面、南面にグラスウールという御説明をいただいておりますが、夏のシーズンの換気をどう考えられているかによって、開放ということになってくると西面、東面に開口部があるのであれば、騒音の問題が出てくるのですが、その辺りは建物の話では収まらないのですが、どのようにお考えですか。

担当者：2階平面図のギャラリーにつきましては、東西に開口部を設けておましてここで換気をしようと考えています。1階の部分が少し熱溜まりになるかということがございますので、1階の扉部分、例えば倉庫の扉、窓部分を開放し風通しを良くしていこうと考えております。機械的な換気につきましては今のところ考えておりません。

委員：そうしますと、周辺への音の漏れについて、特に周辺に既存のマンションが結構立地しており、西側の共同住宅から比較的近い位置に配置をされているのでその部分については少し気になります。運用上の話かと思いますが、換気をするために開口部を開けられた結果、音が漏れることになるので、少し近隣の方の目線で見ると、工業地域だからということではなく、周辺の既存の住宅への配慮については少し検討が必要ではないかと思いました。

担当者：基本設計、実施設計の中で近隣に対する配慮、換気と遮音に関するところについて検討したいと思います。

委員：この共同住宅というのはどういうタイプのものが建っているのでしょうか。

処分庁：計画地の西側に2棟共同住宅が建っており、北側の住宅につきましては、2階建てのいわゆる長屋のような御家族で住まれているような住宅で、南側につきましては、4階建てで一階部分が駐車場になっており、上3階がマンションというような建物が建っており、こちらも規模を見るとファミリータイプかと思われます。因みに6ページ目の⑤の写真にマンションが写っており、こちらが南側のマンションになります。

委員：工業地域ですので、日影規制は基本的にかからないのですよね。用途の許可ということですが、仮に住宅系や準工業であったとして、日影が既存不適格になるようなことは生じていないということですか。

処分庁：日影は少し微妙なところですね。

委員：公聴会はまだなのですか。

処分庁：まだです。

委員：西側の共同住宅からは特に反対運動は起こっていないのですか。

担当者：今、現在、起こっていません。地域については、町内会の回覧もさせていただき、隣の西京極学区にも、丁寧に説明をさせていただきました。計画を進めていけるよう自治連合会などやその他の地域の方にも説明させていただきます。

委員：これは屋外プールになるということですね。

処分庁：そうです。屋上にプールを設置し、プール自体は屋外になります。

委員：ここは防災拠点として考えられるということで、川が東側にあり、広場と一体的に空地を持てるということで非常にいい事だと思うのですが、ここにできれば防災拠点であるような備蓄品を入れていけた方が将来的にはよいと思うのですが、そうした場

合は、ここの地域はどういったリスクを持っているのでしょうか。例えば、ハザードマップ上ではどのようなリスクが想定されるのでしょうか。

担当者：ハザードマップ上、西高瀬川という重要河川があるのですが、この水が越流してくるところまでは考慮しておりませんが、現在の校舎面の高さにおいて水没する可能性はないと考えております。また、防災機能強化型ということで1階の平面図を御覧いただきますと、男子女子更衣室の中でシャワー室を設けておりますのと、2階平面図では蓄電室、ここではバッテリーを置きまして7、8時間電気を供給可能になります。あと、図面には出ておりませんが、屋上に太陽光発電を設置いたしまして、太陽光発電を直に取得して電気の需要に使えると考えております。

委員：屋上に太陽発電というのはどういうことですか。

処分庁：11ページを御覧いただきまして、3階の平面図を御覧いただきますと右側に男子便所、女子便所の記載がありますが、その上部分の屋根のところに太陽光を置くと聞いております。

担当者：14ページの図面を御覧いただけますでしょうか。東西方向の断面図にプールピットの上の男子便所の上に3/10の勾配屋根が乗っておりますが、この部分に太陽光発電を設置して電気を供給しようというところがございます。

会長：建築計画のところで質問させていただきたいのですが、配置計画は本当は今の体育館の場所にあった方がよいのですが、体育館を利用しながら造らないといけなくて南側に建てざるを得ないとそういうことなのではないでしょうか。要するに南校舎の環境要件は非常に悪くなりますよね。

担当者：委員の御指摘のとおりなのですが、具体的に一番のポイントが、小学校低学年の場合、屋内体育館でのカリキュラムを大概、組んでおります。また、どこかに振り替えられるような体育館があれば可能なのですが、近辺では学区も異なり、大きな体育館のシステムになっているところがなく、日々ということになりますと、使用する時間もバラバラになりますので居ながら施工が非常に難しいと感じております。築年数、耐震の関係、プールが相当傷んでいたということで、既存を残しながら、完成した暁に解体させていただくというように考えております。

会長：南校舎の方は支障がないのでしょうか。

担当者：7ページを御覧いただけますでしょうか。南校舎の④でございますが、これは2階建ての校舎でございます、特別教室棟でございます。図工室、家庭科室が1階、2階に入っております、ここは南面、北面、両方から採光が取れておりますので、基本的に通風等は取れますし、法的な採光も満たしております。

委員：会長が先程御指摘された南校舎④の特別教室で両サイドから採光があるからいけるということですが、北側に廊下がある訳ですよね。

担当者：いいえ、階段室を上がりますと直ぐに出入口があり、校舎全体に教室が詰まっております。

ここで、溝上建築指導部長は公務のため退席した。

[イ 北区における歴史的建築物の保存活用計画について

(京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例)]

ア 報告の概要

北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：リアルリンク京都がどのような内容のNPOなのか理事や会員、職員の経歴、経験等や他に老人福祉施設を運営しているとするところを運営しているのかというところをお聞かせ願えますか。また、避難訓練というのはデイサービスなので施設の利用者に避難訓練をしたのか、その辺りをお聞きしたいと思います。

処分庁：リアルリンク京都の理事長は青木義照氏で、株式会社中蔵と言う不動産や設計等を行っている会社の方が理事長になっておられます。会員数としましては、会員18名で後援会会員40名、友の会会員90名になりまして合計148名の会員で成り立っております。1993年に設立され、他の事業についてですが、メインが福祉介護サービス事業ということで、こちらの紫明会館のデイサービス事業以外にもヘルパーステーションやグループホーム、小規模多機能といった施設の運営に関わっておられます。紫明会館のデイサービスでは正職員で10名、非常勤で14名、計24名が職員として関わっておられます。避難訓練につきましては、平成27年7月に実施されておりまして、デイサービスの利用者と職員が参加し、合計29名で実施されております。この避難訓練の際には、先程の活用計画の中で御説明させていただきました10分以内で避難を完了することございましたが、6分で全員の避難が完結できていると報告いただいています。

委員：職員の経験などは分かるのでしょうか。

処分庁：現在分かりませんので、確認します。

委員：全体が貸事務所ということで説明いただき、1階の西側だけがデイサービスで現行使っておられるということで、1棟全体とすると、共用部分があってそれぞれ貸室があるというような賃貸物件になっている訳ですよね。今回の計画でいくと共用部分を跨いでデイサービスが拡張されるということになってくると建物全体としての維持管理体系が変わるということになるのではないかと思います。実際に2、3階をどのような形で貸されるのか疑問に思うところもあるのですが、ここに書かれているとおり、貸事務所だというふうにしたとしてもそこがどのように使われるかによって、1階の共用部分を跨いでデイサービスを拡張されると1棟全体の防災訓練にどう影響を受けるかという話が当然出てくることになるかと思います。ここは紫明通よりも地盤面が高く、横側からでしか車椅子で入ることができないと思います。建物全体としてはあまりデイサービスに合わない建物でデイサービスとして拡張されたときにどのような問題が起こってくるかを考えた場合にそれに対する対応というものも、当然検討しないと判断がつかなくなるかと思います。その一つのやり方としては、他の貸室の部分の賃貸借契約はどのような内容になっているのかを確認しないと全体の話が分からないと思います。

処分庁：建物全体に亘る安全性の確認ということにつきましては、貸しスペースにつきまし

でも貸室の使用の中で一定の使用範囲内について内容を記載してございますので、賃貸者契約の内容についてはもう少し細かく調べさせていただき、次回説明させていただきたいと思います。

委員：先程の避難訓練を聞くとデイサービス部分だけの訓練のように思えるのですが、2、3階で大人数で部屋を使用することがあるとすれば、そういう場合における避難を考えなければいけないと思うのですが、その辺の避難訓練はどのようになっているのですか。

処分庁：平成27年の7月に訓練を行った時につきましては、1階のデイサービスの利用者、職員及び2階の部分はパソコン教室の職員、利用者で行われております。その際は、3階の利用者は特におられなかったということです。この保存活用計画において掲げております避難の実施については、2、3階を含めた中での避難訓練という中で10分以内で避難完了ということが可能となるよう年2回訓練をしていくということでございます。

委員：貸事務所と書いてあるのですが、今のお話を聞くと催事か何かに貸し出されているように思いますが、そういうことなのですか。

処分庁：2階の和室部分は着付け教室等で月2回貸し出されているケースが多いと聞いております。また、3階については、イベント等で月1、2階使用されていると聞いております。

会長：貸し会場になっているということですね。

委員：築80年以上経っている建物なのですが、構造安全性に影響する劣化は認められず、IS値も概ね所定の数値があるということですが、コンクリートが良いから劣化が認められないということなのでしょうか。IS値が概ね所定の数値があるということなのですが、概ねというのはどれくらいの数値になるのでしょうか。

会長：コンクリートの強度の検査はされているのですか。

処分庁：コア抜きをしています。

会長：コンクリートの強度は大丈夫かもしれませんが、施工の問題がありますから、ジャンカがたくさんでいる可能性がある中で、そういう意味の耐震性能がどうなっているのかについては、全部調べてみないと本当は分からないですね。

委員：もう一つの質問は、分からないのでお聞きしますが、こういった築80年の建築に外壁の補強スリットをこの程度入れた位で耐震性の向上が図られるとのことですが、このスリットがどのようなものなのか教えていただけますか。

処分庁：まず、IS値が概ね所定の数値があるという記載についてですが、IS値というのは0.6の数値があれば、必要な耐震強度が基本的にあるという状態でございます。現状、1階、2階、3階とある中で、1階の東西方向以外の分につきましては、IS値が0.6以上あるということが確認できており、1階のそれを下回っている箇所につきましては、それを改善するために補強スリットということで柱に取り付いている袖壁との間の縁を切ることにより、地震時の変形に対する粘り強さを持たせることで、耐震性能を向上させ、IS値を確保するという内容になっております。ただ、木造部分を含めた最終的な地震に対する安全性の説明については次回の説明により、再度、説明させていただきます。

委員：地域にとって価値のある歴史的建造物を活用しながら残していくことと用途が変わっても大きな改変をすることなく使い続けられるということは非常の意義のあることだと思います。建物も景観的に地域のポイントになっているものだと思いますので、大事に使用し続けて欲しいと思います。そこで、改修なのですが、ファサード部分に関係のあるところでスリットを入れられるということですが、外壁の仕上げが発生したりするのでしょうか。

処分庁：保存活用計画に係るところで言いますと、補強スリットを入れるということになりますので、スリットを入れた部分のシールの処理であるとか、その程度でございまして全体的に外壁を塗り替えるということは聞いておりません。文化財登録の関係で、文化財部局の方から改善などの指示が出ている場合がございますので、そういった価値を保持し、高めていくということは別途行われる可能性はございます。一度、文化財部局に確認したいと思います。

委員：少なくとも開口部を埋めるということが出てくるかと思っておりますので、その辺りも含めて次回お聞きしたいと思います。

会長：新たに開口部を埋めるということはないのですよね。

処分庁：8ページの東立面にございます少し小さな既存の開口部を、現状は封鎖状態のものですがけれども、こちらをコンクリートを充填し、構造体として封鎖してしまうという行為はあります。

会長：ここは外壁をやり替えるのですか。

処分庁：8ページの東立面図に赤色で示しております閉塞箇所でございますが、写真で言いますと4ページの⑥の色が薄くなっている部分でございまして、元々このような形で見通せるようにはなっていないのですが、この部分をコンクリートで構造体として閉塞するという内容になります。

会長：外観上はあまり変わらないということですか。

処分庁：はい。

委員：8ページなのですが、機能訓練室の横に現存で浴室、脱衣所があるのですが、これの給湯関係や換気などはそもそもどうなっているのですか。

処分庁：現状を確認できておりませんので、確認をさせていただきます。

委員：この建物の経過について2ページ目にこの建物の変遷があるのですが、平成25年までは教育会館として使用されていて、平成26年に老人福祉施設に転用されたときに、用途変更の手続はされておられるということですか。

処分庁：はい。

会長：多く質問があったのは、デイサービスセンターとしての自家使用と貸し会場としての使用というのは意味が違うので、両方の面で管理の問題、活用計画の問題を整理していただく必要があることだと思います。それから構造の問題で、ジャンカをきちんと調べないと本質的には安全ではないと思いますが、調査しようと思うと費用も掛かりますので、当面は現状を維持するくらいのメンテナンスで使える範囲で活用するという理解だと思います。負荷が大きくなるような使い方で活用し、どこかの時点で本格的に改修して残して欲しいとは思いますが、残そうと思うと躯体そのものを改修するために投資をしなければならないと思いますので、直ぐにはそうならないとす

ると、負荷があんまり掛からないようにして、何かが来たら直ぐに逃げられるようにするということで、特に貸し会場部分については心配があるなと思っていますので、その辺りを活用計画の中で分かるように書いていただければと思います。それから、木造部分とRC部分の話も最終的には資料として出てくる訳ですね。木造とコンクリートを混ぜるといのは普通に行われていたことのようなので、あちこちでそういったものがあるのですが、木造部分が法に引っかかるというのが、一つの3条その他条例のパターンとして出てくるのではないかと思いますので、そこもどういう記述をすればいいのかというのも、この事例で試行錯誤していただければいいなと思います。

(4) 包括同意案件に関する報告

[ア 京都教育大学附属京都小学校防災倉庫設置計画に係る日影許可]

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
302	北区紫野東御所田町37番地	国立大学法人 京都教育大学 学長 位藤 紀美子	小学校

イ 報告の結果：了承

[イ 京都市立日吉ヶ丘高等学校改修工事に係る日影許可]

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	東山区今熊野悲田院山町5番地の22	京都市長 門川 大作	高等学校

イ 報告の結果：了承

(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（専用住宅：東山区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
9009	東山区今熊野南谷町9番10の一部（1号地）	株式会社 トラストホーム 代表取締役 久貝 高志	専用住宅
9010	東山区今熊野南谷町9番10の一部（2号地）	株式会社 トラストホーム 代表取締役 久貝 高志	専用住宅

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：写真の道の奥にブルドーザーが写っていますが、この先まだ何か計画があって道路の状況が変わるといふことがあるのですか。

処分庁：それはございません。今、まだ重機が入っておりますのは、実は宅地造成等規制法に基づき、宅地の造成工事の許可を得て工事をしている状態です。

委員：この先の道路を将来的に建築基準法の道路にするといふことがあるのか、また延長距離が長くなることになりか。

処分庁：そもそも、適用時に建物が確認できるのはこの2軒で終わりですので、確かに道路の先は敷地が広がっており、認定道路でもあるのですが、道の途中が4mを切っていて終端が広がっているような状態ですので、更に奥に建物を建てるための許可といふのが、出せないことになりか。

委員：5-1の写真1において42条1項3号道路といふのは6ページの図面でいふと左側のものになるのですよね。3号道路といふのはどこまで続いているのですか。

処分庁：6ページの図面で御覧いただきますと、①の専用住宅木造平屋建てといふ吹き出しがあるかと思いますが、その左側に4mの接道の入口が書いてありますが、ここから左が3号道路といふことになりか。

委員：3号道路はここで途切れていたのですか。

処分庁：昔からそこまでは広く、そこから先は狭まって山へ続いており、それが今も認定道路として存在しているものです。4mあるところまでは3号道路になりますが、4m切るところからは非道路といふことで許可が必要な道路といふことになりか。

委員：全体として行き止まりの通路といふのは3号道路を含めると相当な距離になるのですか。

処分庁：相当な距離になります。

委員：3号道路の幅員があるからいいといふことなのですか。

処分庁：4mありますと避難の関係上もそこまで出れば建築基準法上の道路が担保されているといふことになりか。

(6) 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）]

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
1025	右京区梅津上田町61番14の一部、61番24の一部及び85番	株式会社 大地 代表取締役 大川 晶史	専用住宅

イ 報告の結果：了承

(7) 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（専用住宅：右京区1件）]

ア 報告の概要

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
1036	右京区	(個人)	専用住宅

イ 報告の結果：了承

7 閉会

京都市建築審査会
会長 高田 光雄