

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 2 8 年 度 第 5 回 会 議 議 事 録

1 開催日時

平成28年9月9日（金曜日） 午後1時30分から午後4時50分まで

2 場 所

ウイングス京都 2階 会議室1・2

3 出席者

【建築審査会委員】

高田会長，松本委員，南部委員，西嶋委員，板谷委員，奥委員

【建築審査会事務局】

歯黒建築指導部長，高木建築指導課長，平居道路担当課長，和田建築審査課長，川口建築安全推進課長，磯林企画基準係長，奥山担当係長，渡邊道路第一係長，小西道路第二係長，水口係員，若松係員

【参考人】

松苗課長補佐（消防局予防部）

<議事事項(2)アの担当者>

西浦建築第三係長（公共建築建設課），橋本交通施設計画課長（歩くまち京都推進室）

【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28年度臨時会及び第4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 京都駅南口駅前広場の再整備 横断歩道上屋に係る道路内建築物許可

イ バス停留所上家設置に係る道路内建築物許可 松尾大社前（南行南詰）

(3) 同意案件に関する報告

（仮称）第2寺町六角ビル増築計画に係る総合設計制度の許可

(4) 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

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) 「京都市宿泊施設拡充・誘致方針（仮称）」素案について

(6) 事前相談

京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例の活用促進の取組について

(7) 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：山科区1件）

(8) 事前相談

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）

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) 議事録の承認及び次回会議日程について

ア 平成28年度臨時会及び第4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10月14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。

(2) 同意案件に関する審議

[ア 京都駅南口駅前広場の再整備 横断歩道上屋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4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
6	下京区東塩小路釜殿町他 地先	京都市長 門川 大作	公共用歩廊

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：要するに雨避けということだと思いますが、これも歩廊に入るのですか。

処分庁：公共用歩廊とは基本的に公共の通路の上に架かる屋根やアーケードなどを想定しております。今回は横断歩道の上に屋根が架かることから公共用歩廊と判断しております。

委員：自動車交通に支障があるとは思わないですが、本体部分の高さ等について、支障がないという検証は行わないのですか。

担当者：高さにつきましては、道路面から一番低いところの高さは4.45mでございます。今回の全体の計画で言いますと八条通等から拠点広場の下を潜るところでは、拠点広場デッキの一番低いところの高さが4mということで、今回はそよりも建物の高さを確保しており、車両の通行に関しては問題ございません。

委員：バスなどは大丈夫なのですか。

担当者：道路構造令で定められている寸法になりますので、問題はございません。

委員：八条通の南側の歩道のまで何らかの形で雨避けを造られるという計画はないのですか。

担当者：全体の計画として八条通という本線の横断歩道までは架ける予定はございません。基本的に今回の自家用自動車乗降部分、もう一つ南側のバスの乗降ホームまでは本来、デッキの方からの通行のプランを持っていたのですが、一定利用者もあり、現地の状況を見ても必要だということで、今回の計画部分についてのみ設置しようと考えております。

委員：八条通の北側の道路から南側の歩道に行くには、横断歩道の配置から見ても不便という気がするのですが、いかがですか。

担当者：全体としましては、東側に設けさせていただいている観光バスプール等には上空に屋根のない横断歩道があるのですが、地下通路もございまして、地下通路を通過してエレベーター棟から地上へ出られますので、観光バス等の修学旅行生を中心とした団体には屋根が全て架かった場所を通過してバスに乗り込んでいただける状況にはしております。

委員：雨水の樋などはどのように考えられていますか。

担当者：屋根に受けた雨につきましては、6ページの東立面図の断面で柱の間に縦樋と書かせていただいております、繋ぎ先につきましては、既に設けております道路側溝の中にあります円形側溝や埋設管に接続している形で計画しております。

委員：横引きが見えないのですが、どのように考えられていますか。

担当者：詳細部分につきましては、軒先のところで壁から壁にくっつくような既製品がございますので、そこで受けて、そこから縦樋を落としていくということになります。

委員：垂れ流すわけではないのですね。

担当者：そうです。

委員：現在の利用状況等に鑑みて今後、また、乗降客数の偏りなども見て上家に関しては増設ということは検討されるのでしょうか。

担当者：今の利用状況からしまして、これまでに御審議いただき設置したものが機能しております。今後の利用形態であるとか新しい交通機関等の接続が出てきた場合、また御協議させていただくことはあると思っておりますが、現時点ではございません。

[イ バス停留所上家設置に係る道路内建築物許可 松尾大社前（南行南詰）]

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
7	西京区嵐山宮ノ前町46地先	京都市公営企業管理者 交通局長 山本 耕治	バス停留所の上家

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：上家というのはベンチのところからバスの乗るところまで延長した方が良いような気がするのですが、1mくらいは傘なしで走ってくれということになるのですか。

処分庁：交通局では、バス停を新築するに当たり、既製品のバス停の上家を設置することを考えられており、そのタイプでは出幅が2mのものしかないということです。今回は、当該バス停がバスの本数も少ないということもあり、バスに乗るといよりはバス待ちの環境の向上を重視し、この場所に設置したと伺っております。

会長：厳密にはバス停下家というよりは待合の上家というべきかもしれませんね。

処分庁：待合上家ということもございますが、交通バリアフリーのガイドラインにおいて、バス停の機能というのはバスの乗降に加えてバス待ちもあり、ベンチを設けるということもございますので、バス停に求められる機能の一部を補完するというので、バス停の上家と判断させていただいております。

委員：点字ブロックの上に上家がある方が視覚障がい者の方にはいいような気がしますが、そこまではせずに既存の標準的なものを使われるということなのですね。

処分庁：確かに委員御指摘のとおり、既存のものを車道側に置くのか、今回で言うと駐輪場側に置くのかという議論はあるのですが、車道側に設置しない理由につきましては、元々既存通行があり、歩道幅員があまりない中で外に設けると通行上支障になるということが一点と、その部分に地下埋設管が走っており、柱を設置することが技術的には難しいということから、今回につきましては、この位置に落ち着いたと伺っています。

会長：今ここにベンチがあり、その上に屋根が架かるということですね。このベンチは今のものを利用されるのですよね。

処分庁：そうです。青いベンチについては場所は動かしますが、このベンチを再利用すると聞いております。

委員：本来であれば駐輪場ともう少し、バス待ちの空間との調整をして歩行者交通とバス待ちの環境をより一体的に改善する方向でお考えになるのが本筋だと思います。折角、傘も差さずに待っていた人が濡れないために傘を差してバスに乗るといふことになる歩行者との通行上の支障というのが出てくる可能性は無きにしも非ずかと思いますが、それ程多いことではないということなので、やむを得ないと最終的には考えます。ただ、一点、ここに既製品の上家を建てると上家の設置場所の後ろに駐輪場の料金案内などの標識があるのですが、これが一部見えにくくなるのではないかと思うのですが、ここについては上家を設置したことによる影響はないのでしょうか。

処分庁：現状、ポールを移設する等の協議をされているかということについては確認ができておりません。

委員：今回のようなケースは京都市内にたくさんあるのですか。

処分庁：車道側ではなく、バス待ちの方の上家というのは本市においてはそれほど数

は多くはありませんが、平成26年に許可している案件として清水道にございます。こちらにつきましては歩道幅員が狭いということで裏側の民間の方の土地を提供していただき、その土地と道路に少しはみ出してバス待ちの空間を設けております。

(3) 同意案件に関する報告

〔(仮称) 第2寺町六角ビル増築計画に係る総合設計制度の許可〕

ア 報告の概要

これまでの建築意審査会で同意した建築基準法第59条の2第1項に基づく総合設計制度の許可について、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
5	中京区新京極通三条下ル桜之町406-4	株式会社 ゼロ・コーポレーション 代表取締役 金城 一守	ホテル・店舗（物販）

イ 報告の結果：了承

(4) 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

〔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 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、東山区における歴史的建築物に係る保存建築物の登録について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、意見を述べた。

議案番号	申請場所	申請者	用途
8	東山区高台寺南門通下河原東入榎屋町358番地他	株式会社翠紅館 代表取締役 阪口 恵子	飲食店

イ 意見の聴取の結果：保存建築物の登録に対する意見は特になし。その他の意見については、条例に基づく保存建築物の登録後、次回以降の会議において、建築基準法第3条第1項第3号に基づく同意についての審議の際に説明することとなった。

ウ 質疑等

委員：避難計画が示されていますが、ホテルの所有者と全体の敷地の話と、その他のホテル建築後の関係の話が、ここに整理されていないので、それはお示しいただく必要があると思います。その理由というのは、ホテル建築後はホテルと一体として避難計画を運用するというのと、建物の全体の避難計画ということであればホテル棟も含めた所有者の方々が策定されるものが原則としては示されなければならないのではないのかと認識しているというのが一点です。もう一つは、新設ホテル棟からの避難ということで、ここに新設ホテル棟の所有者と隣接所有

者である宗教法人霊山護国神社との間のことが書いてあるのですが、ホテル・飲食店と一体不可分のものとして駐車場施設の土地の賃貸借ということになっていて、建物利用目的ではない土地の賃貸借をする場合に、今まで避難通路、あるいは出入りに既得権をお持ちでないホテル棟の所有者がこの駐車場施設という土地の賃貸借に一体として山門から避難、通行することが担保できる契約というものがあるのかというものがどうなるのかというのが良く分からないので、補足説明をいただければと思います。

処分庁：避難計画につきましては、今回、木造建物の保存活用の工事と併せましてホテル棟の建替え工事が行われますので、最も望ましいのは保存建築物登録をする前に全体の組織体制を京都市に提示していただくということですが、事業計画、それがなかなか難しいということでございます。ただし、それが安全組織体制が確認できないまま使用開始することについては、不都合がございます。そこで、木造建築物に関しまして現状変更の許可を京都市が行ったうえで工事をし、検査済証を交付したうえでこの建物を使用開始させることとなりますので、その前に全体の安全組織体制をお示しいただくことにより、組織体制が確立されるということをご担保しようと今回考えているところです。また、山門からの避難の部分につきましては、事業者から我々への説明としましては、契約書の中で賃貸借対象部分と書かれている駐車場の使用としまして、このホテル計画がありきという前提でホテル飲食店との一体不可分ということで記載がございました。それにより、山門の通行についても両者の間で合意がされているという説明だったのですが、その内容だけでは、山門を通り、参道を通って逃げるということが明確ではないと判断しましたので、賃貸借契約の内容の中に平常時、避難時に通行するという内容についても両者が合意していることを確認する旨の確認書を両者の間で交わしていただくということになっております。その内容の確認をしたうえで、保存建築物登録をさせていただきたいと考えております。

委員：結局は、避難用通路としてその敷地を通れるという賃貸借契約なり、覚書ということであって、私の知る例からすると、建物と公共が底地を持つような駅前広場があるところにおいて、その管理委託と建物について一体的に契約することを考えられていたのですが、法律的に突き詰められていくと、将来において建物が存続する限り、あるいは建物が解体された後も存続する形での一体的な契約というのはどうも難しいということがありましたので、ここに書かれているようにホテル飲食店と一体不可分と言い切ることは現実的には少し難しいのではないかと思います。

委員：駐車場の賃貸借契約というのは、避難経路として使えるということとはあまり関係ないということですね。

処分庁：そこが明確でなかったため、その契約に際し、両者が通行するということが当然認めているということを確認するための確認書を更に交わしていただくよう指導し、現在作成中で間もなく取り交わされます。

委員：敷地全体が開発は非該当でされるということですね。敷地の不可分性についてはきちんと担保されて、こういう御計画になっているんですね。

処分庁：ホテル棟につきましては、建築基準法に基づく確認申請というものを受けていただきますし、今回の建物の基礎から上部、軸組までを含めた構造についても確認しておりますので、安全性を確認したうえで処分を行うものでございます

委員：開業後の色んな関係主体が出てくるので相互関係と、どういう権利関係が生じてくるのかを明記したものを付けられた方がよいかと思えます。

委員：結局、避難が必要なときに通行できる合意というのは債権契約でしかないので、新たに事業主体が変更したときに承継させることについても合意を取っておく必要があると思えます。

(5) 「京都市宿泊施設拡充・誘致方針（仮称）」素案について

ア 報告の概要

「京都市宿泊施設拡充・誘致方針（仮称）」素案について、事務局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：内容について、どういう民泊を認めるか明確ではないですし、京都らしいという中身も分からないのですが、色々報道等で問題点が指摘されており、宿泊施設が足りないから、要望が多いから認めていくべきだという話はあるのだけれども、日本全国一律にやる必要はない訳なので、上質な施設を作っていくという点は重要なことですのでいいのですが、京都では民泊は認めるべきではないと思えます。これから設けられる法に適合する範囲で京都の宿泊施設のあり方を上質な宿泊施設という観点で整理すれば良く、民泊はやらないということではないかと思えます。民泊を規制しても一層違法な民泊が蔓延して結局住環境等を害すものになっていくと思うので、京都市として民泊はせず、上質な宿泊施設の方に重点を置き、きちんとした旅館等を整備した方がいいというのが私の意見です。

委員：概要1ページ目のところに「宿泊の質を高め、観光の質を高めることが、量の確保につながる」というところと、2ページの「宿泊施設の拡充・誘致に対する取組」の「③上質な宿泊施設の誘致」というところの上質というものについては飛躍している部分があるのではないかと思えます。ある民間の調査だったと思いますが、京都の観光客の満足度が落ちたということや観光部門の市内総生産に占める比率が思いのほか低いということで、質の高い宿泊というが京都の観光の満足度を上げていただくための色々な取組というのは進めるべきだということでも全く異論はないのですが、2ページ目の③の上質なところに挙がっているものを見ると箱として良いものというか、端的に言うと料金設定が上がってしまうような建物とも読め、読み方を間違えると高額な宿泊料金を払ってくれる人が周辺の居住環境に影響が少ないかのような文脈になりかねないので、どういうものが上質なのかということはきちんと説明される必要があります。また、上質な宿泊施設のところで例えばラグジュアリータイプやオーベルジュタイプというものが例示として挙がっていますが、本来望ましい質の向上ということと、これが

どう結びついていくかは丁寧に説明される必要があると思います。そうしないと、個別の建築基準法48条の用途許可における色々な判断のときに非常に厳しい思いをしなければならない状態が予想されます。本来であれば、例えば用途地域の見直しと地区計画等を同時に策定して、その中で建築できる建物について一定の縛りをかけていくなかで、受益と負担の関係を認めていくということが望ましいと考えます。用途許可の場合は個別事案の検討になってしまうことから、都市計画の枠組から考えると本来望ましい形ではないと考えます。

委員：ラグジュアリータイプの考え方について周囲の住環境に影響を及ぼさないという観点から言うと、客室の最低面積40㎡以上などよりも、建物全体の規模ではないかなと思います。客室数によっては周囲の環境に対して影響を及ぼすこともあるので、ボリューム的な話が余り触れられていないことがとても気になりました。また、最終的に個別の場合は公聴会をやるとありますが、公聴会での意見を踏まえて、建築審査会での審議ということがあるのでそこについてもここでは一切触れられないところが気になります。現実的にむやみやたらにするのではなくて、一定のルールを持って、誘致していくという考え方は非常に良く分かりますが、もう少し整理をした方が良いと思います。

用途許可の条文には良好な住環境を害する恐れがないということと、公益上やむを得ないということがありますが、この案が公益上やむを得ないということの根拠になっていくということですか。

処分庁：法文では住環境を害す恐れがないまたは、公益上やむを得ないというように「または」書きになっております。本方針の上質認定の基準に合致したものについては法文上の「公益上やむを得ない」という部分には該当しないと考えております。あくまでもホテルですので、それは公益上やむを得ない建築物ではなく、個別の建築計画において、住環境を害する恐れがない計画についてのみ許可をするということです。ただし、特例許可ですので、建築計画とは別に許可をする理由や許可をしてまでホテルがその場所に必要理由を整理する必要があり、その部分につきましては本方針に合致するものの場合、本方針が一定の理由になるとは考えております。

委員：平成32年に残り約6,000室分が新たに必要とありますが、不要になったときにどうなるのか、本当に増え続けるのかが、不安に思います。民泊については、旅館業法の規制の理由を反故にするような民泊というものは認めて欲しくないと思います。宿泊施設を拡充する方向でいうと今、空き家対策で、空き家も宿泊施設にするような考えがあるようですが、もしそれをやるのであれば、よくその所管と連携して行って欲しいと思います。さらに、概要版2の「地域住民との調和、ふれあい・交流の促進」のところには地域団体の取組への参加などあるけれども、こんなことはきっと不可能だろうということが書いてあるような気がします。

処分庁：民泊につきましては、建物が空き家になっている、あるいは、一つの建物の中で部屋が余っているといったものを対価を得て貸すというような行為の訳ですが、今現在は旅館業の許可を取るべきであるということで、住居専用地域では

民泊ができないということで指導をしております。それ以外の可能などころでは簡易宿所の許可を取って適法にやるよう指導をしております。この方針では周辺への周知や上乘せのルール化により、市民の安心を守ることを謳っております。国の民泊新法というものは、建築基準法上、住宅の用途のまま宿泊日数を限るなど民泊を可能にしようということで今検討がされています。これに関しては市民の生活への影響があるということも懸念されますが、住居専用地域については条例で制限を付加することができるかと聞いておりますので、実際に国の法制度が明らかになった段階で京都市として検討いたします。上質の話につきましては、前段で上質な宿泊施設の選定を行い、ここで選定されたものが48条許可の対象の組上に載ってくるという2段階の考え方になってございます。宿泊施設のそれぞれタイプにつきましては現在のところイメージということでございますので、今後詰めていきたいと考えております。ここで共通の考え方というところに市内企業の製品やサービスの積極的な活用ですとか正規雇用の促進等も書いておりますが、京都のまちづくりに寄与するような形で計画がされたうえで、ラグジュアリータイプやMICEタイプを歓迎していこうということでございます。上質の話につきましては、このイメージを膨らませて具体化するなかで委員の御意見をしっかり反映させていこうと考えております。特例許可の検討については、交通上の負荷や周辺への影響について従来どおり建築基準法48条のただし書の許可が可能かという視点で検討し、審査会でも御審議いただきたいと思っております。

委員：MICEタイプというのは規模としてはどれくらいのものを考えられているのですか。

処分庁：規模のところまでは記載しておりませんが、レストラン等の付帯施設ですとか研修、国際会議などが可能な会議室を併設できる規模として、そこそこの規模以上のものをイメージしております。

委員：補足させていただきますが、例えば地元食材にしても、ラグジュアリーホテルの雇用の話にしてもクリエイティブなサービスを提供するということはそれほど簡単ではないから、京都に対して価値を感じていただけるということからすると、それらがどう結びついていくかだと思っております。特に住居専用地域については普通にお住まいの方がいらっしゃるもので、その人たちの居住環境が一旦は損なわれたとしても、より京都市域の都市としての価値が上がることによって最終的にはその分を補うだけの受益に繋がっていくというような絵を描かないと、納得いただけないと思っておりますので、丁寧な説明をしていただきたいと思っております。

(6) 事前相談

[京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例の活用促進の取組について]

ア 報告の概要

京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例の活用促進の取組について、事務局から資料の提示及び相談を受けた。

(7) 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：山科区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	山科区	(個人)	専用住宅

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：既存のところに建物を新築されたときには今までも土地改良区の管理者の同意をもって許可されていたのですか。

処分庁：許可した事例は1例ありましたが、同意が必要ない基準時のときであり、今後はこういう形の誓約があれば許可していこうと考えております。

委員：水路敷地の所有者は誰なのですか。

処分庁：水路敷地の底地は個人の方が持っておられて、その方が見つからないということになります。

処分庁：かなり昔の方でして、登記上は用悪水路という登記になっておりまして、農業用の用水であるとか排水用の登記ということになっております。

処分庁：住所地も昔の住所表示になっております。

委員：水路の現状はどうなっているのですか。

処分庁：普通の道路側溝よりも若干、溝幅が広く、深いようなものだと思います。

委員：既に下水道に接続しているということは何らかの形で下水道の接続をされたのだと思うのですが、この辺りはそれほど、下水道の供用開始時期が古くはないので、新規で接続するときには何らかの根拠がなければ下水道局としては接続許可を出されていないと思うので、それは一つ根拠になるのかと思いました。手続としては前も申し上げたかもしれませんが、本来であれば、底地の承諾書と下水道施設のこの場合であれば、都市下水道とか、あるいは用水路の底地の管理者と流水路の管理者の両方の承諾書がないとこういう形での水路を介した土地としては、建築は認められないのではないかなというのが私の厳密な考え方です。

委員：法律上の手続とすれば、不在者の財産管理人の選任を求めて、裁判所にこの人が同意をするというのが法的には一番正しいやり方なのだろうと思います。ただ、このままでも問題はなさそうにも思いますが。

委員：今までの建築確認において、この道はたくさん家が並んでいますが、どのような扱いになっていますか。

処分庁：この通路に面した辺りは昭和60年前後に建築されているのですが、その当時は建築主事の判断で、建築基準法43条に適合しているということで建築されているものです。

会長：建替えは最近出ていないのですか。

処分庁：最近で、平成11年に43条ただし書許可で建築されている経過があります。

このときは通路の所有者の同意まではいただいていた時期になります。

委員：これが先例になるということですね。

委員：農業委員会の方で管理された水路であるとか、色々ありますよね。そういうときにそこまでの手続を今後要求していくのか、かなり担保性があると見て今回たくさんのお家が建ち並んでいるということでやっていくのか。

委員：今回は土地所有者だけでも、土地所有者で所在が分からないケースは今までもあったのではないですか。そのときにどうされていきましたか。

会長：できるだけ遡ったうえでどうしても分からないということの確認らしきを確認するということでしたね。

処分庁：そのとおりです。今回の場合、本来は分からないけれども、せめて水路のとぐらいはということで水利権者の方に確認しております。本来こういった水路というのは比較的公的な公衆用道路に近い扱いとしてもいいのではないかと考えております。

委員：事実上管理している人が誓約書を出しているから別段それは土地改良区の長でなくても大丈夫じゃないかとは思いますが。

委員：登記地目上用悪水路ということで、水路というのが地目認定されているということ、制度上底地の所有者が分からないので、その代わりとして水路の流水の管理をしている人にその代わりのもを得たという形で、これは個別の審議なので、それをもってこれから全ての審議に波及する前提とまではならないとは思いますが。

委員：本来の同意権とか、承諾する権限のある人は代表者でなければならないので、書面として残すためには代表者から貰っておいた方がよいと思います。それだけで態々、次回に持ち越すということではないので先例にはしないということで、同意としても良いと思います。

処分庁：御審議で用悪水路ということになって、所有者については調べたけれども分からなかったということで、誓約書につきましては参考的なものかと思いますが、本来御指摘のあった点を踏まえて誓約書はいただくべきものだと思いますので、御意見をしっかりと反映させていただきたいと思っております。

(8) 事前相談

[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

建築基準法第43条第1項ただし書許可について、事務局から資料の提示及び説明を受け、質疑を行った。

イ 質疑等

会長：たまたまこの場合は隣にお寺があってそこへ蹴破り戸で逃げることができるケースなので、2方向避難が可能ではないかということですね。

委員：写真を見ると避難経路に寺側かは分かりませんが色々な物を置いておられる

ので避難時に困るような気がするのですが。

処分庁：お寺側とも話をされ、この辺りの物も退けられると聞いております。

委員：お寺の了解も書面で得られているのですか。

処分庁：一定話はされていまして、最終的には承諾書も添付していただくことで話は進んでおります。

委員：お寺の境内を通過して公園に出られるということですか。

処分庁：お寺の境内地に行けば直接参道を通して道路に出られますし、公園の方にも出られるということになります。

会長：蹴破り戸はあるけれども、実質的な安全性は取れていると思いますね。

委員：防火の関係のところについて、少し聞きたいのですが。

委員：私も外壁のところ土壁に防火構造とあるのですが、上部～しっくい、下部～化粧板貼となっているのですが、下部は防火になっていますか。

処分庁：それは仕上げのことで、土壁だけで防火構造の仕様を満足していることになります。

処分庁：外壁通路の防火性能という意味合いです。

委員：避難通路と計画建物の関係で特に1m程を北側から南側まで通り抜けるというよりは、南側のお寺と近いところから勝手口か何かで実質的に建物の中を通過しても確実に2方向の避難ができるようなものなのかどうなのかというところについてもう少し説明いただきたいなと思います。

7 閉会

京都市建築審査会
会長 高田 光雄