

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 2 8 年 度 第 6 回 会 議 議 事 録

1 開催日時

平成28年10月14日（金曜日） 午後1時30分から午後4時45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，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】

齒黒建築指導部長，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，牧草係員（消防局予防部）

<議事事項(5)の担当者>

北岡担当係長（まち再生・創造推進室）

【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28年度第5回会議の議事録の承認

イ 次回会議日程について

(2) 同意案件に関する報告

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) 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

(4) 包括同意案件に関する報告

ア 京都外国語大学4号館改築改修工事に係る日影許可

イ バス停留所の上家の新築に係る道路内建築物許可（9件）

(5) 事前相談

建築基準法第43条第1項ただし書許可（下京区1件）

(6) 包括同意案件に関する報告

- ア 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，西京区1件）
- イ 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：中京区1件）
- (7) 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
- (8) 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：山科区1件）
- (9) 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：西京区1件，農業用倉庫：伏見区1件）
- (10) 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：伏見区1件，右京区1件，長屋：左京区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）から（10）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年度第5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11月11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) 同意案件に関する報告

[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 報告の概要

これまでの建築審査会で同意した建築基準法第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
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 報告の結果：了承

[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 報告の概要

これまでの建築審査会で同意した建築基準法第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
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 報告の結果：了承

(3) 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
9	東山区高台寺南門通下河原東入榭屋町35 8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：「2. 山門からの避難について」の(2)のところ、駐車場の賃貸借対象部分も避難の通行に利用できるということでしょうか。

処分庁：車を停める部分ですので、通常、通行するという事は想定はされていないとは思いますが、その他、緑の点線で示している通路の部分については通行できることを両者の間で確認されています。

委員：避難経路は緑色のところだけということですね。

処分庁：はい。

委員：駐車場というのはホテル飲食店の利用者だけが利用できるのか、一般の人も利用できるのですか。

処分庁：この区画割をしている部分については、敷地内の建物の利用者のための施設ということで、一体不可分という書き方をしており、この敷地内の建物のために使用するという意味合いであって、それ以上の何らかの拘束力をもたらすものではないという説明を受けておりますが、基本的に敷地内の建物の利用者のみが使用する駐車場でございます。

委員：(2)の方ですが、事業者と神社との間で土地の賃貸借契約を締結ということですね。要は神社が所有されている土地を賃貸借する目的の一つが駐車場の設置であり、駐車場施設とホテル及び飲食店との間の通路部分を一定利用することができる内容での土地の賃貸借という説明をされているので、そこはよく分かるのですが、この書き方がそれとは同じではないようにも思います。

処分庁：表現が分かりにくいところがありましたので、事務局としまして参道の通行が確保されていることが確認できる内容に絞りまして、それを明確にしたうえで、適用除外の審議の際の資料にはそのような内容に資料の方を修正させていただきます。

委員：避難経路は左の方だけ書いてあるのですが、右の方に避難する場合もあるとの理解でいいのですよね。

処分庁：現実的にはその場合もあるかと思いますが、こういう手続の場合、基本的には建築基準法の道路までのルートをお示しするという観点でお示ししています。

委員：分かりました。

(4) 包括同意案件に関する報告

[ア 京都外国語大学4号館改築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
301	右京区西院笠目町6番地ほか	学校法人京都外国語大学 理事長 森田 嘉一	大学

イ 報告の結果：了承

ウ 質疑等

委員：1号館と増築部分はなぜ接続したのですか。

処分庁：各階の渡り廊下で接続する形になり、接続する具体的な理由は恐らく校舎の使い勝手だと思いますが、建築基準法的な判断でいきますと、3階の平面図を御覧いただきますと、当該案件の増築部分につきましては学校用途で規模が一定規模以上ありますので、2方向の避難として階段を2つ設ける必要があります。この増築部分には、図面左側に避難階段が1箇所ございます。増築部分の右側にも階段がありますが、これは最上階まで繋がっておりませんので、避難階段としては扱っておらず、既存棟の階段部分と併せて2方向避難を満足している計画と伺っております。

委員：増築部分の規模は大きいのですね。

処分庁：増築部分でいきますと、延べ面積にして4,553.3㎡の校舎ということで、建築の規模としては大きなものになります。

[イ バス停留所の上家の新築に係る道路内建築物許可（9件）]

ア 報告の概要

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、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
604	伏見区久我東町8-58番地先	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
605	南区吉祥院南落合町12-3番地先	京都市交通局 自動車部長 加藤 譲	バス停留所の上家
606	南区上鳥羽唐戸町7-1番地先	京都市交通局 自動車部長 加藤 譲	バス停留所の上家
607	南区上鳥羽南唐戸町45番地先	京都市交通局 自動車部長 加藤 譲	バス停留所の上家
608	南区東九条松田町16番地先	京都市交通局 自動車部長 加藤 譲	バス停留所の上家
609	南区東九条西河辺町1-2番地先	京都市交通局 自動車部長 加藤 譲	バス停留所の上家
610	南区東九条南河辺町72-3番地先	京都市交通局 自動車部長 加藤 譲	バス停留所の上家
611	南区東九条石田町41-3番地先	京都市交通局 自動車部長 加藤 譲	バス停留所の上家
612	右京区太秦安井西沢町8083番地先	京都市交通局 自動車部長 加藤 譲	バス停留所の上家

イ 報告の結果：了承

ウ 質疑等

委員：申請者が公営企業と交通局の場合がありますが、違いはあるのですか。

処分庁：それぞれ京都市交通局がやる整備事業でございます。基本的にはバス停を設置するのは、交通局の自動車部で、この場所にバス停を作るということを決められます。広告付きバス停事業につきましては、民間企業に工事を発注し、工事がなされます。広告収入でその工事費と維持費を捻出するという事業でございます。交通局が実際に工事をする訳ではございませんので、交通局の自動車部長で申請をされています。一方、交通局が整備される事業につきましては、バス停の設置は、交通局の自動車部で決められますが、実際の工事は高速鉄道部技術監理課でされるということで、事業が複数の部署に跨ることから、事業の統括者が交通局長となることから、申請者が異なると聞いております。

(5) 事前相談

[建築基準法第43条第1項ただし書許可（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、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：基本的には御説明の内容で良いものと考えます。この事案に関しては土地の集約が前提になっているようなので、問題ないと思いますが、今後の先例として見たときに気になる点があります。通路Bのような形で将来これのみに接する敷地に関しては建替えを認めないことになっていますが、他の敷地は建替えができるというイ

ンセンチブが働くので協力がなし得るという中で敷地集約についても合意形成を図っていくことになると思いますが、通路Bの場合は⑩の残った部分と⑪が一体的に使われるのでは恐らく問題がないということですが、もし、こういう状況ではなく、通路Bのみにしか面しない敷地については、将来2方向避難を確保するために、通路が継続的に現況のように確保され続けるような担保が必要ですが、メリットがないのに避難路を確保し続ける負担が忤いてくることになり、合意形成が難しくなるように感じました。今後もこのような避難路が最低限維持されるような仕組みづくりをすることが望ましいと考えます。

委員：相談区域というのはどこを言っているのですか。具体的な相談区域は確認されているのですか。

処分庁：今回は関係権利者の一部の方とは空き家相談事業として、お話しをしていますが、本件は初めての事例であるため、審査会の御意見をいただき、十分検討したうえで、関係者に説明していく予定です。

委員：相談区域のようなところは、市内では何箇所もあるのですか。

処分庁：1. 8mない行き止まりの通路というのはかなりの数ございます。

委員：市内に1. 8m未満の同様の通路が多く存在することも把握しているのですが、その救済をするうえでは非常に良いことであるとは思いますが、今回のケースの土地の所有者の状況を教えていただきたいのと、防災まちづくり活動支援の専門家派遣とはどのような方々が派遣されているのか、普通のまちづくり支援とはどのように異なるのかを教えてください。

処分庁：土地の所有の関係ですが、それぞれ個人や不動産事業者が持たれており、お一人が所有されているわけではございません。

担当者：今回の案件につきましては、⑩の敷地の所有者が不動産事業者で相談を受けています。⑨⑩は別の事業者等が持たれており、今回きっかけになった⑦の除却事業をまち再生・創造推進室の助成事業で補助しています。それにも事業者が関わっており、その際、除却工事するに当たって、それぞれ所有者の方を訪ねています。専門家派遣については、現在、まち再生・創造推進室では密集市街地対策の中で、「優先的に防災まちづくりを進める地区」として、国が地震時に被害が著しい危険な密集市街地として公表しております11地区357ヘクタールにおいて、行政とコンサルタントとで防災まちづくり活動として、地域に入って活動しています。本市の密集市街地は全てで70地区あり、現在、行政が主体となって入っている地区が11地区あり、それ以外の59地区について行政の人手が不足している中で専門家の力も借りて防災まちづくり活動を始めているところです。専門家派遣制度は平成27年度に創設し、防災まちづくりに係る専門家を京都市景観・まちづくりセンターから派遣しており、従来からある景観・まちづくりセンターのまちづくり専門家派遣制度を活用し、そこに防災まちづくりの専門家を加えて派遣しています。今回、整備計画の策定に当たっても、専門家を派遣できる制度になっています。派遣する専門家の想定ですが、防災まちづくりの学区単位の活動をされているコンサルタントの方や、現在、神戸でも防災まちづくり活動を積極的にされており、神戸で活動をされている方を登録して派遣しています。

委員：先程の続きの話ですが、通路Bの方を積極的に残していく仕組みを考えておいた方がよいと思います。⑫のような通路Bのみに面する建物をそのままにすると朽廃してしまうことが考えられる場合、⑫の建物を除去して、⑩のような位置ではなく、⑫の位置に火除地があったとしてもブロック全体としては一定、防災性能が上がるというような考え方で、⑫の敷地の所有者にも一定、メリットが生じるような例えば少し、税負担を軽減するであるとか、インセンティブを考えることが、こういう計画を普及させていくうえでは一つの要素になるのではないかと思います。建て替えていける要素のあるものは当然市場で進んでいくので、後押しをする必要はあまりない訳ですが、それでは無理なものがあつた場合に、公共の立場では便益が生じることもあるので、その救済をどう生み出していくかを検討して欲しいと思います。質問ですが、今回想定されているのは通路Aと通路Bがほぼフラットで交わり得るような条件なのですが、高低差が1m以上生じるようなものはどうなるのでしょうか。

処分庁：高低差があつても階段などの移動手段があれば一定効果が見込まれるのと、もう一つは避難だけではなくて、連続した空地があることで延焼防止にも効果があると思いますので、そういったケースが出てきた場合は慎重に判断していきたいと思います。

会長：全体を活用する選択肢の中には建替えではなくて将来像が空地という選択肢も含めて考えていくということを言われていると理解したらいいですかね。

委員：そうですね。公衆用道路のかたちにしてしまうと後戻りできないですが、土地の集約というのは中々難しいものがあつて、玉突きのような形で自分の所有地を隣に移すことをしないと集約できないケースが色々出てくると思います。例えば、火除地として使う間だけは固定資産税を非課税にするのではなく減免にすると、状況が変われば当然ながら減免はしないという話にできる訳ですね。状況が変わってその位置を移す、要は土地集約によってより公共の空地が広がる形になれば、防災性能が良くなるので、その時の条件はまた考えていくというように時間の流れを追いながら進めていかないと現実的でないのではというのが私の考えです。

委員：5ページの図で通路後退線が①と⑤のところまでしか書かれていないのですが、それよりも北側についても通路後退線は当然考えられるのか、本件の相談区域は①から⑤よりも南なのでそこだけの話なのか、どういうことですか。

処分庁：対象部分としては①と⑤よりも南側です。北側に関しては通路Aだけを含んだ中で考えさせていただいております。

委員：通路Aについては将来的には通路後退部分が出てくると考えていいのですか。

処分庁：始端部については通路後退線は発生しません。これはこれまでの43条ただし許可と同じ考え方でございます。仮にここが後退するのであれば、2項道路に指定するとしうえで、後退緩和することになります。

委員：整備計画というのは計画の目標時期を定められるのですか。

処分庁：ハード的な部分の目標年次というものは考えておりません。

委員：公的な位置付けを付与することで計画を担保するということになるが、それ以上の担保の方法はないということなのですか。

処分庁：ただ、通路は繋ぐので、それと同時にあります。それぞれの後退は今の43条許可制度と同様に、それぞれが許可を受けるときに後退するのは同じになります。

会長：細街路の問題は今まで主として町並みの問題と安全性の問題ということに重点があったかと思いますが、私自身は生活空間として、市街地の中に通過交通もあるような空間が例えば子育ての支援空間であるとかそのような観点で見ると、できるだけ残っていることに意味があると強く感じており、その空間を整備していく方法が社会的な利用空間を整備していくことになることを以前よりも一層強く感じており、モデルになっていくといいと思います。いくつか課題があると思いますが、是非、そういう課題を検討する意味でもモデル的な事業をチャレンジすることは良いことかと思えます。

(6) 包括同意案件に関する報告

[ア 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、西京区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
1008	山科区西野山桜ノ馬場町103番地の一部	株式会社 昇洋 代表取締役 小林 清勝	専用住宅
1009	西京区桂稲荷山町18番地の11の一部	有限会社 イーズホーム 代表取締役 山川 英一郎	専用住宅

イ 報告の結果：了承

[イ 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：中京区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
1012	中京区西ノ京永本町19-15	海老名製材株式会社 代表取締役 海老名 宣行	専用住宅

イ 報告の結果：了承

(7) 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。

(8) 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：山科区1件）]

ア 報告の概要

これまで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
9005	山科区	(個人)	専用住宅

イ 報告の結果：了承

(9) 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：西京区1件，農業用倉庫：伏見区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
9006	西京区	(個人)	専用住宅
9007	伏見区	(個人)	農業用倉庫

イ 審議の結果：同意

(10) 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：伏見区1件，右京区1件，長屋：左京区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
1011	伏見区	(個人)	専用住宅
1010	右京区	(個人)	専用住宅
1013	左京区	(個人)	長屋

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