

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 2 8 年 度 第 7 回 会 議 議 事 録

1 開催日時

平成28年11月11日（金曜日） 午後1時30分から午後3時10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，水口係員，若松係員

【参考人】

牧草係員（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等について

ア 平成28年度第6回会議の議事録の承認

イ 次回会議日程について

ウ 全国建築審査会長会議について

(2) 保存建築物の登録案件に関する報告

東山区における歴史的建築物の保存建築物登録

(3) 同意案件に関する審議

東山区における歴史的建築物の法適用除外の指定について

(4) 事前相談

ア 東山区における歴史的建築物の条例の対象建築物の指定について

（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例）

イ 京都府立堂本印象美術館前バスシェルター設置計画に係る道路内建築物許可

(5) 包括同意案件に関する報告

バス停留所の上家の新築に係る道路内建築物許可（10件）

(6) 「京都市宿泊施設拡充・誘致方針（仮称）」に関する市民意見募集結果の公表及び方針の策定について

(7) 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：西京区1件，農業用倉庫：伏見区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等について

ア 平成28年度第6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12月9日（金）の午後1時30分からひと・まち交流館京都で開催することとした。

ウ 全国建築審査会長会議について

全国建築審査会長会議について，事務局から資料の提示及び報告を受けた。

(2) 保存建築物の登録案件に関する報告

[東山区における歴史的建築物の保存建築物登録]

ア 報告の概要

これまでの審査会で意見の聴取をした，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，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，処分庁から登録した旨の報告を受けた。

登録番号	申請場所	申請者	用途
7	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 報告の結果：了承

(3) 同意案件に関する審議

[東山区における歴史的建築物の法適用除外の指定について]

ア 議案の概要

建築基準法第3条第1項第3号に基づく建築基準法適用除外建築物の指定について，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
10	東山区高台寺南門通下河原東入榎屋町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 審議の結果：同意

(4) 事前相談

[ア 東山区における歴史的建築物の条例の対象建築物の指定について

(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

東山区における歴史的建築物の条例の対象建築物の指定について、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：この学校は、番組小学校ですか。

処分庁：明治2年に下京第27番組小学校として設立され、その後、明治5年には安井神社のあたりに位置していたのですが、交通事情等により、昭和8年に清水尋常小学校として現在の位置に移転されています。

委員：京都市内の番組小学校の中ではデザイン的にレベルの高い建物だと思いますので、これ自身を歴史的建築物の保存及び活用に関する条例に基づいて指定をし、活用されることは本当にいいことだと思いますし、賛成していますが、今日は報告のみであって、今後、大規模改修や増築などの計画は改めて報告があり、その中で議論するというのでいいですか。

処分庁：現在は、事業者から相談を受けているところですが、ホテルとして活用するために必要な機能を備えた一定の増築計画を考えられているところです。

会長：グラウンドの部分に大規模な増築がされるのですよね。

処分庁：はい。

委員：土地も建物も京都市が所有されていて、ホテルの事業者に貸し出す予定になるのですか。

処分庁：土地については、定期借地をしまして、建物については、所有権の移転と聞いています。

委員：ホテルはそういう意味での集客施設ではないということになるのかもしれませんが、ホテルの機能によっては、不特定多数の方が出入りされ、防災上の対応が求められると思います。全体の防火性能がもし低いのであれば、それに代わる何らかの対応が求められるべきだと思いますので、そういったことを検討するのに必要な周辺の道路に代わる空地の状況や、あるいは、もう少し広範なブロック単位での空地の状況についても、検討に値すると思いますので、そういう場合はそういった資料も作成いただきたいと思います。

委員：小学校の跡地活用の考え方について、グラウンドが運動会などの地域活動に活用されているという状況を踏まえ、グラウンドの活用方法についての条件は、一定かか

ってくるのですか。今後の計画の中で出てくると思いますが、地域住民との関係というのは、当然、跡地活用の具体的な計画の中に含まれていくということによろしいですよ。

処分庁：本件につきましては、本市の資産有効活用基本方針の理念のもとに、プロポーザルの実施により、平成28年5月にNTT都市開発株式会社が契約候補事業者として選定されたということですが、基本協定書の締結後、NTT都市開発株式会社と京都市と地域住民の3者で、事前協議会において、契約内容の協議を行って計画を進めていくという内容になっておりますので、その中で地域住民の活用についても整理がされていくかたちになると思います。

委員：定期借地権と言われましたが、事業者が建物の所有者になるということですね。定期借地権の存続期間は何年になるのか。

処分庁：事業者の希望としては、60年と聞いています。

委員：定期借地権が終了したらどうなるのですか。

処分庁：募集要項では、建物を除却したうえで返還することになってはいますが、そこについては京都市長と協議を行いまして、必要に応じて残すと聞いています。

委員：定期借地権の設定の契約の際に、あらかじめ終了時のどの建物を撤去するとか、しないということを約束しておくことになるのですか。

処分庁：契約の中にどの程度盛り込めるかは、今の時点でははっきりとは申し上げられません。

会長：契約上は除却して返却という契約になるのだと思うのですが、その時点で、活用可能だということで京都市が壊さなくていい場合は、その時の所有者の利益になると、そういう考え方で書かれているということではないかと思いますが、違いますか。

処分庁：プロポーザルの際の募集要項に記載の内容で、契約期間終了時に、必要に応じて残せるように含みを持たしたかたちでの契約になるように、契約を結ばれる関係部局と協議を行っていくということになるかと思いますが。

委員：収去義務があるのであれば、歴史的建築物の保存にならないのではないですか。

処分庁：我々としては、必ず60年後に建物が除却されるという前提のもとではこの手続ができるとは思ってはおりません。

委員：更地にして返すというのは、貸主にとって有利な契約になるわけですよ。その時点で現状のまま返還してもらうということも可能ですが、建物の保存という視点とは全然思想が違う話ですので、建物を60年後も残していくということであればそこはちゃんと決めてほしいと思います。しかし、60年後に建物の状況については、なかなか予測がつかないわけだから難しいですね。

会長：難しいと思います。積極的に保存するということになったら、所有権が移っているんで、これを60年後に持っている人に保全の義務を課すということを契約上謳うということになるわけですよ。だから今、言われているとおり、解体工事費が浮く、あるいはメンテナンスを一生懸命やっていたら解体工事費を払わなくても済むという、そういう経済的な原理で定借を使っているのではないかと思いますので、もし、保存の義務を課して、定借するとなると、所有権が移っているにもかかわらず、維持管理に関する細かな制約条件を課すことになるので、その手段というのは、あまりな

いのではないと思いますが、経済的なコントロールでそれを実現しようとしている原理だと私はそう理解しています。

委員：関連する話として、財産管理上は、定借で収去するかたちで、土地の所有者である京都市がその建物を収去させずに現状のまま引き継ぐことができるのは、建物の残存価値から収去のために必要な費用を差し引いたときに建物の残存価値の方が勝ることを具体的に数値で示すことによって可能になるのですね。それは財産管理上の基本になってくるのですが、これは歴史的建築物をそのようなロジックの前提にしていけないので、歴史的価値が含まれない通常の一般的な市場価値になり、保存活用とそのときに残る市場原理による市場価値の導き方というのは必ずしも同じ方向を向いているとは限らないので、少し工夫をしないと、せっかくこの条例の適用を受けたにも関わらず、何の手立てもなく結果任せになるのは、物事の組立て方に対して市民の方からの批判を受ける可能性はあると思います。

処分庁：関係部局と今後、情報交換等連携しながら進めていきたいと思いますが、現在、条例上の保存建築物として保存活用する方向での協議を進めていますので、そういった内容と、貸付契約の内容との整合がとれるように調整を行い、御報告させていただければと思います。

会長：条例の中にはこういったことが必ずしも想定されていないですよ。場合によっては、条例を所有権が移ってまた返ってくるということも含めて組立てとしては一層複雑になるような気はしますが、見直す必要があるかもしれませんね。

委員：耐震性についてはどうなりますか。また、いつまで使われていて、いつから空き家になっていたのですか。

処分庁：募集要項によると、耐震性能につきましては、棟により異なっており、一部は耐震性能を有するが、一部は有しないという状況であり、改めて事業者が耐震診断を実施し、適切な耐震改修計画を立てられると聞いています。もう一点については、平成23年3月に清水小学校としては閉校しており、その後、跡地活用の進め方について検討がなされ、平成27年にプロポーザルを実施し、今に至ります。

委員：平成23年までは耐震改修がなされていない小学校だったということですか。

処分庁：そこまでは把握しておりませんので、確認させていただきます。

委員：先ほど建物の価値の話で、内部の建具が修復されればという話もあったと思いますが、内部の価値あるインテリアを保存することを前提としてホテルへの改修を求めていくということでしょうか。

処分庁：間取りにつきましては、学校からホテルに用途が変わりますので、ホテルの用途に使える間取りに変更されると思うのですが、その中で極力、今ある内装を保存、あるいは活かしていける検討を今後されると思います。

処分庁：通常、必要な機能を増築して、既存の建物を活用されると考えておりますが、その場合、現行法であれば、法の遡及適用があり活用の妨げとなるということがあり、この条例を活用するという方向で協議を進めておりますので、内装も含めて、必要な意匠を残すように検討されていると、こちらもそういう視点で協議を進めていきたいと考えております。

会長：特に和室をどのように扱われるのかというのは非常に気になりますね。他に意見

はないようですので、本日の意見を踏まえて、今後の説明もいただければと思います。

[イ 京都府立堂本印象美術館前バスシェルター設置計画に係る道路内建築物許可]

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、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：今回バスシェルターを作るにあたって、新たに隣地境界線を設けているわけですよね。京都府の堂本印象美術館の敷地だけけれども、基準法上別敷地ということになり、本計画の道路部分を除いた敷地内の建ぺい率などは問題ないと考えればいいですか。

処分庁：委員御指摘のとおり、建築基準法上の敷地を分割することになります。バスシェルターにつきましては、新たに設ける敷地の中で建ぺい率容積率を算定しており、それが適法内ということを確認しています。

委員：きぬかけの道は相当、自転車の通行量が多いのですが、計画場所では歩道の狭いところにベンチがある関係で、現在、歩道上に自転車は通らずに、車道を自転車が通っている状況です。そこで何を危惧しているかという点、今回の歩道が本来の機能を達成するかたちで広く2m程とられると逆にここに自転車の通行が発生する可能性があるかと思いますが、そういう対策などは何かありますか。

処分庁：現在のところ、事業者が本市の関係部局と協議をしているかどうかは確認ができておりませんので、本審議までに確認し、お答えさせていただきます。

委員：今回計画に際し、立命館大学からの要望や大学との連携はありますか。

処分庁：立命館大学からの要望ということは聞いておりません。今回計画は、堂本印象美術館から敷地を提供することについては、歩道上の通行上の支障というのを含め、今のバス停の西側が堂本印象美術館の入口になり、そこにバス待ちの人が入口部分に溢れてしまうということがあり、美術館としては今回のリノベーションに合わせて、それを解消したいという思いと、京都市の思いが一致したということで今回の計画がなされてとお聞きしています。

委員：そうすると今回計画の目的は、バス待ちの人の解消ではなく、堂本印象美術館の入口に人があふれないようにしようということなのですね。

処分庁：堂本印象美術館側はそうですが、バス停については本市の交通局が持っており、交通局と調整されてこのような計画とされていますので、当然バス待ちの環境の向上や、歩道幅員の有効を確保するという目的もあり、二つの事業が合わさって計画された事業と御理解いただければと思います。

委員：堂本印象美術館の持っているデザインの有機的なイメージも活かされていて非常にいい計画だと思いますが、学生やバスの乗降客が非常にたくさん集まると同時に通過交通も多く、今のバスの乗降箇所と計画の位置と異なるように思いますが、2箇所分の乗降箇所を利用していた人が全てここに集まることになると、大変な混雑が予想されますよね。また、ベンチの位置についても、バスシェルターと書いてある文字の

ところとベンチとの間にバス待ちの人が集まって、歩道をまっすぐ通過するという設定に思いますが、実際は今までどおり待つ人たちは歩道側に溢れることが予想されるので、それであれば、壁に沿ってある長いベンチを少しでも前にしてその後ろに通過交通があるというように、利用者がはっきりと分かれるようにする方が現実的だと思います。

処分庁：委員御指摘のバスの乗降箇所につきましては、事業者からは乗降の位置は変わらないと聞いております。ベンチに位置につきましては、そういった御意見があったことをお伝えさせていただきます。

(5) 包括同意案件に関する報告

[バス停留所の上家の新築に係る道路内建築物許可（10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
613	西京区牛ヶ瀬南ノ口町23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
614	西京区牛ヶ瀬西柿町77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
615	西京区大枝南福西町三丁目17-9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
616	西京区大原野東竹の里町三丁目1-66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
617	西京区大原野東竹の里町四丁目1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
618	西京区大原野東竹の里町四丁目2-55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
619	西京区大原野西境谷町三丁目地先	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
620	西京区大枝東新林町三丁目地先	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
621	西京区大枝東新林町一丁目地先	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
622	西京区大枝東新林町二丁目地先	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

(6) 「京都市宿泊施設拡充・誘致方針（仮称）」に関する市民意見募集結果の公表及び方針の策定について

ア 報告の概要

「京都市宿泊施設拡充・誘致方針（仮称）」に関する市民意見募集結果の公表及び方針の

策定について、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：最後に言われたような民泊新法に対する京都市の考え方の話は京都の問題で非常に深刻な問題も含んでいますので、ぜひ、やっていただけたらと思います。一方で国の民泊の議論というのは必ずしも納得がいく論理性を持っているとは思えないところもありますので、そこは少し地域との関係の中で調整をしていただけたらと思います。

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

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