

# 京 都 市 建 築 審 査 会

## 平 成 2 9 年 度 第 5 回 会 議 議 事 録

### 1 開催日時

平成29年9月8日（金曜日） 午後1時30分から午後4時40分まで

### 2 場 所

ひと・まち交流館 京都 地下1階 景観・まちづくりセンター ワークショップルーム1

### 3 出席者

#### 【建築審査会委員】

高田会長，南部会長代理，西嶋委員，板谷委員，奥委員，伊藤委員，星野委員

#### 【建築審査会事務局】

歯黒建築指導部長，高木建築指導課長，吉田道路担当課長，岡田建築審査課長，川口建築安全推進課長，磯林企画基準係長，林担当係長，西川道路第一係長，成瀬係員

#### 【参考人】

篠木係長（消防局予防部）

#### 【傍聴者】

3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29年度臨時会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 （仮称）紙屋川庭園ホテルプロジェクトに係る用途許可（再許可）

イ 東山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）

#### (3) 同意案件に関する報告

ア 京都桂病院整備事業（新D棟建替計画）に係る京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例に基づく許可

イ 瓜生山学園 京都造形芸術大学 望天館建替計画に係る京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例に基づく許可

#### (4) 包括同意案件に関する報告

ア 立命館大学衣笠キャンパス事務所増築計画に係る日影許可

イ 東山警察署祇園交番の増築に係る道路内建築物許可

ウ バス停留所の上家の新築に係る道路内建築物許可（1件）

#### (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（長屋：左京区1件）

(6) 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：北区1件）

(7) 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：西京区1件，右京区1件）

(8) 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：左京区1件）

(9) 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：南区1件）

(10) 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：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（7）まで
- ・非公開：上記の議題（8）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29年度臨時会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29年10月13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。

(2) 同意案件に関する審議

[ア（仮称）紙屋川庭園ホテルプロジェクトに係る用途許可（再許可）]

ア 議案の概要

（仮称）紙屋川庭園ホテルプロジェクトに係る用途許可（再許可）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。

議案番号	申請場所	申請者	用途
9	北区大北山鷺峯町1番 他	株式会社京都リゾートマネジメント 代表取締役社長 谷垣 淳史	ホテル

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：25ページに記載されている水路の管理者は誰か。また，24ページの「意見書における意見」の回答の欄で，「隣接する住居へ水が流ることがないように整備を行います」とあるが，誰が整備するのか。今更だが，交通量の話で，従業員の出勤に基づき交通量というのは，どこに記載されているのか。

処分庁：水路の管理については、京都リゾートマネジメントが払い下げを受けているので、京都リゾートマネジメントが、水路の管理をしている。二点目について、水が住宅地に入っていないよう、京都リゾートマネジメントが今回の計画に伴い敷地内の対策をしている。具体的には、水が川の方に流れるように道の勾配を整理している。

委員：敷地外は誰が管理するのか。

処分庁：近隣と話し合いをされているが、京都リゾートマネジメントが管理できる範囲は管理する。従業員の出勤については、基本的に公共交通機関を利用するため、自動車は使用しないと想定しており、今回の交通量の算定では考慮していない。

委員：公共交通機関のバスなどがこのホテルまで来ているのか。

処分庁：鏡石通は、バスが通っていないが、東側にある千本通にバスが通っているため、このバスを利用することを想定している。

委員：2ページの地図において、北西の方向に伸びている道も千本通で、ここまでバスが来ているということか。

処分庁：はい。

委員：許可条件について確認すると、第1項で、敷地の形状、建築物の位置、構造及び規模、客室の数及び規模というハードの部分を制限している。第2項は、庭園の保存について、第3項は、敷地の安全対策とその報告を3年ごとに行うことについて、第4項は、工事に関することについて記載されている。本件は、用途の特別許可ということで、前回から言い続けていることだが、京都外環状以北の大部分は第一種低層住居専用地域に指定されていて、その奥に今回の敷地があるということで、利用用途が第一種低層住居専用地域の想定していないような宿泊施設になったときに、どういう周辺環境への影響が起り得るのか。極力、影響のないような計画にすることで、交通量については、検証されている。前回の事前相談の際に、オペレーションとして、レストランは基本的に宿泊客専用であるが、もしかしたら外部の方の利用も受け入れるかもしれないと説明があったが、本来であれば、一定の規模以上の専用レストランは建てられないことにより保全されている第一種低層住居専用地域の内容が運営の結果、保全されないことになる。飲食を伴う宿泊施設においては、総支配人が方針変更することは十分考えられ、その結果、周辺環境への影響が起ることがないのかについては、どのように考えているのか。過去、この案件に類するものでは、防火や避難体制など色々なルールを定め、計画書等を出してもらったうえで、ハードで対応しきれないものについて、ソフトで担保することで緩和規定の適用をしてきたが、今回の特別用途許可については、考える必要はないのか。

処分庁：レストランについて、基本的には宿泊客用であるが、閑散期等については、一般の方々の利用を認めていくことになる。ホテルの運営で、一般客がメインになってくると、48条の規定に合わないことになる。加えて、ホテル用途とは別の飲食店用途という判断になり、一敷地一建物という原則について、当該建築物は違反状態になると考えられる。現在のところ、宿泊客をメインとしているため、ホテル用途の一部としてのレストランと位置付けている。このことを担保するた

めに、許可条件としてどのように付すのかについて、検討の余地はあるが、基本的に建築基準法がハード法であり、建築基準法第92条の2の規定により「建築物又は建築物の敷地を交通上、安全上、防火上又は衛生上支障がないものとするための条件」を許可の条件として付することができる」と記載されているが、ホテルの運営を条件として付すことは難しいと判断した。

委員：懸念するのは、宿泊施設としては、容量を増やしようがなく、増やすとしても許可条件の規制によりもう一度、許可を取る必要がある。事業者の立場からすると、限られたハードをいかに利活用し、収益を上げるかということであり、建築基準法の範囲だけでとらえてしまうのであれば、特別用途許可は危なくてできないと思う。前回の許可の時は、公聴会で出てきた意見を超越するような意見を述べたが、今回の公聴会の意見を見ると、工事施工において、当初の約束自体が十分守られていないことが分かる。建物を建てるということは土地を利用することであり、その利用用途が何かということ考えた時に、自ずと想像できるようなことについては、許可条件において何か配慮が必要ではないかと思う。

処分庁：あくまでもホテル用途ということで、レストランはホテルの付属施設になる。旅館業法を所管している保健福祉局とも連携して、しっかりと適法な状態に常時維持されるようにしていきたいと思う。許可条件の中で、用途の適法性を常に担保できているかの確認について、何らかの表現ができるかについては、検討したい。

委員：平成26年9月に用途の許可をし、それに対して、今回の増築の室はわずかであり、なおかつ公聴会も実施し、公聴会においては反対意見がなく、色々な要望についても事業者がしっかりと回答されているため、今回の許可に対して同意することについて、問題はないと考えている。現在の状況を、確認したい。敷地が増えたため、開発許可を取り直しているのか。変更の開発工事については、既に着手されているのか。

処分庁：開発許可については、今回の変更に伴い、再度許可を取得することになる。変更の開発工事が必要ということになれば、開発許可後に工事することになる。現在は、変更に伴う開発工事は実施されていない。

委員：開発許可もまだか。

処分庁：まだである。今回、用途許可に関して建築審査会で同意された場合、前回の許可時と同様に、開発の審査を待ち、開発許可と同日付けで用途許可することになると思う。

委員：平成29年8月8日に確認申請の計画変更とあるが、これは何か。

処分庁：これは、当初、平成27年9月29日に提出された建築確認の計画の変更について提出されたものである。今回の敷地の変更ではなく、基礎の形状の変更に関するものである。

委員：雨水の関係については、雨水貯留桝や水路の整理などの配慮はしているのか。

処分庁：前回許可に係る建築審査会資料の32ページに、雨水貯留槽を設けるということで、雨といの下に浸透桝を設け、いったん水を溜めてから、徐々に地面に浸透させていく装置を考えられている。

委員：ホテル用途の話だが、一般の市街地のホテルにある宴会場なども用途としては、ホテルになるのか。

処分庁：そうである。

[イ 東山区における歴史的建築物の保存活用計画（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例）]

ア 議案の概要

東山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。

議案番号	申請場所	申請者	用途
10	東山区八坂鳥居前南入清井町480番地他及び東山区下河原通八坂鳥居前下上弁天町446番地他	SCG44特定目的会社 取締役 山崎 亮雄	旅館

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：所有者のSCG44特定目的会社は、この案件のために作られた会社か。それとも色々な人から投資を募って作られた会社か。

処分庁：この案件のために作られた会社かどうかは確認ができていない。

委員：特定目的会社の実質的な経営主体は誰なのかということなのだが、色々な人から投資を募って、そこで利益を得るために作られた会社なのかなと思うのだが、その辺りは分からないということか。

処分庁：特定の目的のために作られた会社ということだが、今回の事業のために作られた会社かどうかまでは分からない。

会長：これ以上の情報がないということか。

処分庁：そうである。

委員：あくまでも資産の管理をするために作られたペーパーカンパニーで、色々な形態があり得ると思うが、通常はペーパーカンパニーだけで運営はできないので、運営者との連絡事務その他を行うのは、アセットマネジメントを行う会社になると思うので、アセットマネジメント会社くらいまでをこのダイアグラムの中で示していただけるとよい。あるいは、様々な方法があると思うが、これに類する立場までを示すことになるだろう。この審議は、不動産をこういう建築計画で利用するという前提で、今回の計画をどう判断するかということになる。そのために可能な範囲でよいが、属性をいくつか示していただいた方がよいのではないか。

処分庁：十分に所有者の情報をつかんでいなかったが、特定目的会社の設立目的等については、調べて改めて報告させていただく。今回運営する会社は、周辺ですでに旅館業を営んでいる会社であるため、実際の運営は示されている。

委員：22ページに、維持管理について報告することとなっているが、運営者が変わった場合は、その都度報告するといったことはないのか。ソフト面の対応を評価しているもので、運営者が一番重要だと思うが。

処分庁：今回の計画について、運営については非常に重要であるので、運営者が変わ

った場合は、報告を受けるなどして把握し、適切な管理体制が確保されていることを確認していく必要があると認識している。

委員：畑中は、周辺に施設があるようだから、運営者が変わった場合も周辺に施設を持っている運営者である必要がある気もする。

処分庁：維持管理計画も含めて保存活用計画であるため、運営者が変わった場合は、計画の変更に当たるので、内容をしっかりと確認していくことになる。

委員：維持管理の報告者は、畑中になるのか。

処分庁：所有者である。参考だが、株式会社畑中の従業員数は45名であり、周辺施設が2つ示されているが、祇園畑中の方が客室数20数室で、龍吟の方が2室である。夜間の常駐については、祇園畑中が4、5名、龍吟はなしである。夜間の緊急時については、祇園畑中の方から2名が応援に来るということになる。

会長：応援が駆けつけるという条件であれば、複数でなくても、人数がたくさんいるところが1つあればよいということになる。

委員：祇園畑中は、料亭ではなかったか。

処分庁：料理旅館として営業されている。

委員：従業員も多いが、旅館の従業員とは必ずしも限らずに、料亭の方の仕事をされている方も多いのでは。

処分庁：施設全体の人数である。

委員：前回ルーフバルコニーについて質問をして、これに対しては構造の検討がされていて問題ないという回答であったが、それに加えて、建物を長期的に維持管理しながら次世代に継承していくためには、長期的にも短期的にも検討がされる必要がある。まず、長期的なことについては、屋根を外しただけなので、防水的な意味で雨水の排水が重要になってくるわけだが、雨水はどこに流れていくのか。次に、短期的なことについては、前回の議論でも、禁煙と言っても喫煙してしまう人がいるのではないかということがあった。これに対しては、スプリンクラー設備で対応するということであった。そういう意味で、ルーフバルコニーについてもスプリンクラー設備などの非常時の措置があってしかるべきではないか。

処分庁：一点目のルーフバルコニーの雨水についてだが、当然適切に排水される計画が求められるが、排水経路までは把握していない。二点目のルーフバルコニーにおけるタバコによる火災については、禁煙としているので、特に対処は考えていない。

委員：火気厳禁だけれども、もしものために、室内にはスプリンクラー設備が設置されていたと思うが、ルーフバルコニーについては、屋内的なスプリンクラー設備による対応もしていないし、屋外的な監視カメラによる対応もされていないというところに弱点があるように感じる。

処分庁：今回改めて喫煙について確認したところ、敷地内禁煙を徹底するということを考えられている。客室については就寝の用に供することもあるので、スプリンクラー設備の設置によって安全性を確保する計画となっている。将来的に中庭に喫煙スペースを設ける場合は、監視カメラを設置することとされている。中庭と同じように喫煙の可能性のある部分については、同様の措置を検討する。ルーフ

バルコニーについては、元々存在しており、ある時期に屋根が架かった。今回は、これを外して既存のルーフバルコニーを復元するというものである。防水については改めて対策が行われる。また、ルーフバルコニーは不燃材料で葺かれるので、よほど燃え移るものがなければ火災は生じにくいと考えている。

会長：先ほどの禁煙・喫煙の問題については、先ほどの説明では、バケツを置くとともに監視カメラを設置するということがあったが、何を監視するためのカメラか。

処分庁：前回、消火バケツの設置のみでは不十分という指摘があったため、監視カメラを設置することにより、火災を早期覚知できるようにしている。

会長：喫煙スペースから出火する可能性があると考えているということか。

処分庁：そうである。

会長：全体として、設備に依存して安全性を高めるというロジックは、歴史的建築物の保存活用に当たってはあまり適切でないとは思っている。そこまで設備を設置して本当に安全性が高まるのだろうか。むしろ火の用心という、これまで安全に保たれている建築物の中で培われた人の力をもう少し磨くということを保存活用計画として強化していただく方が3条その他の趣旨に沿うと思う。スプリンクラー設備を設置することは良いことだと思うが、それがあから安全だというよりも、ここできちんとした安全対策が継続的に行われることが重要。それが先ほどの組織の話に関わるが、所有者あるいは運営者がそういうことについて継続的に安全対策を講じていくということがこの問題を解決すると思いたい。そうでなければ、全てが設備で解決されると、建物としてもコストが上がるし、一見安全性が高まったように見えるが、カメラが設置されているから安全だというのはよく考えると安全性が保障されたわけではない。そもそも、そういうふうにして守る安全性というのは極めて脆い安全性だと思う。むしろ、京都全体として火の用心という文化があるわけだから、こういう事業によって継承し、広めていくことを保存活用計画として謳って、引き継いでいって、報告の度にそのことを確認するというのをやるのが3条その他条例の意義だと思っている。過剰設備ではないが、設備を充実してクリアしたというのは、今の話だけについていうと、どうなのかと私自身は思う。

処分庁：前回も喫煙に関しては色々な御意見を頂いた。従業員の火災に対する措置の徹底と宿泊される方に対して火の扱いや避難経路の把握等のソフト面の徹底をお願いしていくということが前提だが、今回は、大規模な木造建築物で、火をどのように扱うかという課題に対しては、プラスの措置が必要ではないかという御指摘があったため、提案されたものである。3条その他条例の中では、ソフト面をいかに評価するかということが重要だということは認識している。ハード面の措置とソフト面の措置のバランスを、建築物の用途や規模等と照らし合わせながら考えていく必要があると考えている。

会長：火を使わないと言ってしまうと簡単だが、特に茶室が気になっている。私は、できるだけ茶室は使っていただきたいと考えている。先ほどと同じことになるが、火は使うけれども安全性は確保されることを実践するというに法適用除外

の意味合いがあると思っている。火を使わず、設備に頼ればよいという単純な話にならないで、むしろ火を安全に使うという文化を継承してほしい。建築的には、茶室については、この建物の中でも面白いところだと思うので、これを茶室として使うことは目玉にできると思う。そういうことも含めて検討いただければと思う。

処分庁：とりわけ木造建築物の場合は、維持管理計画が重要であると認識している。管理運営のソフト面については、運営者側がルールを徹底するということが、利用者側もルールを理解して守っていただくことが重要であるため、しっかりとチェックし、充実させていきたい。

(3) 同意案件に関する報告

[ア 京都桂病院整備事業（新D棟建替計画）に係る京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例に基づく許可]

ア 報告の概要

京都桂病院整備事業（新D棟建替計画）に係る京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例に基づく許可について、処分庁から資料の提示及び説明を受けた。

議案番号	申請場所	申請者	用途
7	西京区山田平尾町17-1他（全60筆）	社会福祉法人 京都社会事業財団 会長 野口 雅滋	病院

イ 報告の結果：了承

[イ 瓜生山学園 京都造形芸術大学 望天館建替計画に係る京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例に基づく許可]

ア 報告の概要

イ 瓜生山学園 京都造形芸術大学 望天館建替計画に係る京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例に基づく許可について、処分庁から資料の提示及び説明を受けた。

議案番号	申請場所	申請者	用途
8	左京区北白川瓜生山町2-116 他32筆	学校法人 瓜生山学園 理事長 徳山 豊	大学

イ 報告の結果：了承

(4) 包括同意案件に関する報告

[ア 立命館大学衣笠キャンパス事務所増築計画に係る日影許可]

ア 報告の概要

立命館大学衣笠キャンパス事務所増築計画に係る日影許可について、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	北区等持院北町56番地の1他	学校法人 立命館 理事長 長田 豊臣	大学

イ 報告の結果：了承

[イ 東山警察署祇園交番の増築に係る道路内建築物許可]

ア 報告の概要

東山警察署祇園交番の増築に係る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
607	東山区祇園町南側551-3（祇園交番）	京都府警察本部長 坂井 孝行	巡査派出所（交番）

イ 報告の結果：了承

ウ 質疑等

委員：コミュニティールームとは何か。

処分庁：3階部分のコミュニティールームは、取り調べや職員が待機する部屋として流動的に使用されている。

[ウ バス停留所の上家の新築に係る道路内建築物許可（1件）]

ア 報告の概要

バス停留所の上家の新築に係る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
614	伏見区東浜南町660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

ウ 質疑等

委員：2ページの図1を見ると、道路の真ん中にあるように見えるが、実際はどこにあるのか。

処分庁：真ん中が島状になっており、その島部分に既存のバス停があり、その屋根の取り換えされる。

委員：歩行者のための横断歩道があるのか。

処分庁：そうである。西側の側道は、ちょうど南側の方にアンダーパスするように下がっている。中書島駅の方向に向かうのは、東側の側道になる。

(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（長屋：左京区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	左京区浄土寺真如町16番地の一部	宗教法人 極楽寺 代表役員 望月 佳津子	長屋

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：長屋には、寺の関係者が住むということか。

処分庁：長屋は寺の所有だが、寺に関係なく、一般の方に貸し出される。

(6) 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：北区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
9003	北区等持院中町33番地の8の一部	芦屋ビルダー株式会社 代表取締役 中川 博司	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

[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、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
1015	西京区嵐山山田町5番地の31の一部	河村建設株式会社 代表取締役 河村 芳雄	専用住宅
1016	右京区鳴滝松本町28番地の14の一部	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

イ 報告の結果：了承

(8) 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：左京区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
9004	左京区	(個人)	専用住宅

イ 審議の結果：同意

(9) 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：南区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
1014	南区	(個人)	専用住宅

イ 報告の結果：了承

(10) 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：伏見区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、処分庁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