

# 京 都 市 建 築 審 査 会

## 平 成 2 9 年 度 第 7 回 会 議 議 事 録

### 1 開催日時

平成29年11月10日（金曜日） 午後1時30分から午後4時10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2

### 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

#### 【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，小西道路第二係長，成瀬係員

#### 【参考人】

黒井課長（建設局道路建設部），篠木係長（消防局予防部）

#### 【傍聴者】

0名

### 4 議事概要

- (1) 建築審査会の今後の日程（平成30年1月～6月）について
- (2) 議事録の承認及び次回会議日程等について
  - ア 平成29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
- (3) 同意案件に関する審議
  - ア JR嵯峨野線京都・丹波口間 新駅周辺整備事業に係る道路内建築物許可
  - イ 同志社中学校・高等学校 新南体育館（仮称）整備計画に係る高さ許可
- (4) 同意案件に関する報告  
（仮称）JR桂川駅路線バス総合案内施設新築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
  - ア 同志社大学今出川キャンパス 扶桑館E棟増築計画に係る日影許可
  - イ バス停留所の上家の新築に係る道路内建築物許可（15件）
- (6) 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）
- (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：西京区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：山科区1件）

(9) 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）

(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：北区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) 建築審査会の今後の日程（平成30年1月～6月）について

平成30年1月以降の建築審査会会議を、下記のとおり開催することとした。

|              |          |
|--------------|----------|
| 平成29年度第 9回会議 | 1月12日（金） |
| 第10回会議       | 2月13日（火） |
| 第11回会議       | 3月 9日（金） |
| 平成30年度第 1回会議 | 4月13日（金） |
| 第 2回会議       | 5月11日（金） |
| 第 3回会議       | 6月15日（金） |

(2) 議事録の承認及び次回会議日程等について

[ア 平成29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29年12月15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。

(3) 同意案件に関する審議

[ア JR嵯峨野線京都・丹波口間 新駅周辺整備事業に係る道路内建築物許可]

ア 議案の概要

JR嵯峨野線京都・丹波口間 新駅周辺整備事業に係る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。

| 議案<br>番号 | 申請場所         | 申請者        | 用途    |
|----------|--------------|------------|-------|
| 12       | 下京区朱雀堂ノ口町 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：賑わい施設に直接行けるということだが、それだけではなく、七条通の北側の歩道や市場の方面に直接行けるようになっているのか。賑わい施設に行くための歩廊ということであれば、公共用といえるか疑問である。

処分庁：4ページで示されているとおり、今回の申請建物である歩行者用通路を通じて、北側の敷地に入り、賑わい施設に直接行くことができるようになっている。北側の敷地には階段があり、階段を下りると七条通の北側に直接行くことができる。加えて、北側の敷地にはエレベーターも設置しており、同じく七条通の北側に行くことができる。これらのことから、賑わい施設のみならず、七条通の北側にもアクセスできる計画となっているといえる。

委員：市場の方面に行くためにはどうすればよいか。

処分庁：一度、七条通に降りていただくか、賑わい施設から降りていただくことになる。直接、市場への動線は確保できていない。

委員：歩道に出るためには、このような方法でないとできないのか。

処分庁：橋梁であるため、一定、高さがあり、適正に降りる階段までは距離があるため、このような方法となる。

委員：2点確認したい。1点目は、8ページの図面に記載されている「地域に密着した商店街の活性化」について該当部分を黄色で囲ってあるが、「七条千本繁栄会」についても黄色の囲いが必要ではないか。そうすると9ページに記載されている予測に影響しないのか。2点目は、昔、山陰線が平面交差していた影響で現在も東側へも西側へも緩い勾配がある。先ほど話があった七条通の北側に降りた歩道においても、西側に緩い勾配があるが、4ページで示されている青のバリアフリー動線で十分かどうか教えてほしい。

処分庁：1点目について、分かりにくい資料ではあるが、8ページの「地域に密着した商店街の活性化」については、エリア内の商店街は全て対象となっている。そのため、「七条千本繁栄会」も対象となっている。取組としては、各商店街から方々の意見を踏まえて、担い手が不足している商店街と学校やNPO法人などの外郭団体を繋ぎ合わせることによって活性化を図るものであると聞いている。したがって、9ページの想定については「七条千本繁栄会」も含めたものである。

参考人：2点目について、御指摘のとおり七条通は東西に山のような勾配となっているが、そのことを考慮したうえで、特段問題ないことを確認している。

委員：蛇足だが、商店街がなぜ分かれているかという点、それぞれ利害関係があるからである。そのため、図面を作成される際には、誤解のないように同じ表現にした方がよい。

委員：1点目は、短絡線は何年に建設されたのか。前回、建築物以上に丈夫と説明

があったため、建築基準法の基準よりはるかに強いものと思っている。2点目は、5ページの南側の新駅から上がる交差点部分に「R4」と記載されているところに点字タイルが両面にある。短絡線上、歩行者動線として使用するはこの部分までということか。この点字タイルの南側以降は何か活用されるのか。3点目は、6ページに記載されている「現況床版高」というのは、短絡線の土木工作物としての現況床版高であり、線路であるため、過去には線路敷きがあり、それを取り除いて、歩行者道路の道路敷きのアスファルト舗装かコンクリート舗装の路面高となっているのか。また、柱については、拡大図にあるようにアンカーを入れて設置するという形で、安全に上家ができるのか。

処分庁：1点目について、当該短絡線については、昭和50年に建設されている。いわゆる道路橋の耐用年数の基準は100年となっており、残り58年程度は、使用できる。したがって、短絡線跡を使用することについては、問題ないと判断している。以前は線路敷きがあったが、それを取り除いて、より軽い上家を設置するというで計画されている。参考だが、撤去する重量は、メートル当たり約3,600kgで、今回設置する上家の重量は、約1,220kgとなっている。2点目について、線路等を撤去して、歩行者用通路として、インターロッキングを敷くことになっている。一番南側の部分については、段差解消のため、階段になっている。3点目について、6ページの断面図に記載している現況床版高というのは、土木工作物の高さである。そのうえで、歩行者用通路として、インターロッキングを敷いており、計画路面高は、インターロッキングに関する部分を示している。柱については、土木工作物に直接アンカーで設置し、風などに対する安全性を確保している。

委員：2点目について、一番南側の部分に人は出入りできないようになっているのか。出入り口のようなものがあり、施錠されているということか。

参考人：今回の短絡線については、JRから京都市に対して、譲渡を受けるものである。譲渡を受けるに当たっては、5ページの図面の南側に示されているJRと京都市の境界線が構造物の接合部分になっている。このスペースについては、想定以前の段階ではあるが、JR側の敷地にある短絡線については、JRが西部エリアの活性化を考えている。現在のところ、壁で閉じることになるが、今後、接続する可能性はないとはいえない。

処分庁：京都市管理の一番南側の部分については、出入り可能である。その部分に段差が必要であるかなどについては、今後、バリアフリーの協議の中で、調整したいと思っている。

[イ 同志社中学校・高等学校 新南体育館（仮称）整備計画に係る高さ許可]

ア 議案の概要

同志社中学校・高等学校 新南体育館（仮称）整備計画に係る高さ許可について、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<br>番号 | 申請場所             | 申請者                   | 用途 |
|----------|------------------|-----------------------|----|
| 13       | 左京区岩倉大鷲町501番地 ほか | 学校法人 同志社<br>理事長 八田 英二 | 学校 |

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：8ページに記載されている「南体育館建替えの必要性」について、「公式大会の開催が可能な建物規模及び機能を確保する」必要性は分かるが、「避難所として、必要な機能と安全性を確保する」必要性が分からない。抽象的に必要というのは分かるが、高さの許可という観点から言うと、なぜ屋内の高さが12.5mの避難所が必要か分からない。

処分庁：避難所として、高さの規定はない。今回、高さが12.5m必要というのは、高等学校の体育館として使用するために必要ということである。したがって、基本的には、高等学校の体育館として12.5m必要ということであり、周辺のほかの高等学校の体育館と比べても必要以上に高いものではない。そして、補足として、地下に体育館を設置することは、避難所に指定されているため、適切ではないということである。結果として、地上に建物高さ15mが必要になると判断している。

会長：要するに、避難所の条件として、地下にあるより、地上にあった方がよいということをお願いだけで、高さについては、避難所は何も求めていないということである。

委員：異論はない。8ページの高さと規模について、同志社はバレーボールの公式大会の予選を開催されているため、今回の高さが必要であると思っている。ただ、「バドミントンの公式大会の開催が必要な規模」と表現されているが、規模についても、バドミントンよりバレーボールの方が大きくないのか。蛇足なるが、前回の会議で、通常の都市計画の用途地域を見直すべきという主張をした訳ではない。今回のような計画を踏まえて、周辺の用途地域、容積率や高さ規制に見合った都市計画を行う制度として地区計画制度があるはずである。地区計画制度を利用すれば、本来一番望ましい形で周辺の方々に説明できると思う。

処分庁：1点目については、参考資料として、18ページに体育館の高さの規模を決めるに当たっての検討過程を記載している。一番上の図において、赤の点線でバレーボールの公式大会に必要な規模を示しており、本来であればバレーボールの方がバドミントンより必要な規模が大きくなっている。しかし、大会運営委員会と協議のうえ、勾配屋根を設けることにより、最高高さとしては、12.5mあるが、勾配屋根の両側については、高さ12.5m確保できていない状態で、公式大会の運営に支障がないことを確認している。ただ、バドミントンのオレンジ色の点線の規模は確保できているため、8ページにおいて「バドミントンの公式大会の開催が可能な規模」と記載とした。大会運営委員会と協議のうえ、公式大会の開催が可能であり、かつ必要最低限の高さになるように調整しており、「公式大会の開催が可能な建物規模」と表現している。2点目については、地区計画

制度は場所ごとに都市計画法上、建築基準法上などの支障がないかについて、その都度しっかりと検討する必要があると思っている。今回については、建築物の許可という形を取らせていただいた。

(4) 同意案件に関する報告

〔(仮称) JR桂川駅路線バス総合案内施設新築計画に係る道路内建築物許可〕

ア 報告の概要

これまでの審査会で同意した、(仮称) JR桂川駅路線バス総合案内施設新築計画に係る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      |
|------|------------|---------------------------|---------|
| 11   | 南区久世高田町 地先 | 株式会社 ヤサカバス<br>取締役社長 糸田 晃稔 | 路線バス案内所 |

イ 報告の結果：了承

(5) 包括同意案件に関する報告

〔ア 同志社大学今出川キャンパス 扶桑館E V棟増築計画に係る日影許可〕

ア 報告の概要

同志社大学今出川キャンパス 扶桑館E V棟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 |
|------|-------------------------|-----------------------|----|
| 304  | 上京区今出川通烏丸東入御所八幡町106番地 他 | 学校法人 同志社<br>理事長 八田 英二 | 大学 |

イ 報告の結果：了承

ウ 質疑等

委員：日影とは関係ないが、1階から5階までのエレベーターはどこにあるのか。

処分庁：2ページの右下に1階平面図を添付しており、真ん中にある階段の左側にあるエレベーターが1階から5階までのエレベーターの位置となっている。

委員：バリアフリー化ということは、地下から1階までエレベーターで上がれるようになり、1階のエレベーターに乗り換えて各階に行けるようになるということか。

処分庁：そうである。

〔イ バス停留所の上家の新築に係る道路内建築物許可（15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       |
|------|--------------------|-----------------------------|----------|
| 622  | 中京区手洗水町670番地先      | 京阪バス株式会社<br>代表取締役社長 鈴木 一也   | バス停留所の上家 |
| 623  | 南区東九条西山王町31番地先     | 京阪バス株式会社<br>代表取締役社長 鈴木 一也   | バス停留所の上家 |
| 624  | 左京区一乗寺野田町1番地先      | 京都市交通局 自動車部長<br>事務取扱理事 加藤 譲 | バス停留所の上家 |
| 625  | 左京区一乗寺花ノ木町12番地先    | 京都市交通局 自動車部長<br>事務取扱理事 加藤 譲 | バス停留所の上家 |
| 626  | 東山区東瓦町964番地先       | 京都市交通局 自動車部長<br>事務取扱理事 加藤 譲 | バス停留所の上家 |
| 627  | 左京区山端森本町3-1地先      | 京都市公営企業管理者<br>交通局長 山本 耕治    | バス停留所の上家 |
| 628  | 北区小山東花池町地先         | 京都市公営企業管理者<br>交通局長 山本 耕治    | バス停留所の上家 |
| 629  | 右京区嵯峨広沢南下馬野町1-16地先 | 京都市公営企業管理者<br>交通局長 山本 耕治    | バス停留所の上家 |
| 630  | 西京区桂上野南町23地先       | 京都市公営企業管理者<br>交通局長 山本 耕治    | バス停留所の上家 |
| 631  | 西京区上桂東ノ口町123地先     | 京都市公営企業管理者<br>交通局長 山本 耕治    | バス停留所の上家 |
| 632  | 西京区桂徳大寺南町11地先      | 京都市公営企業管理者<br>交通局長 山本 耕治    | バス停留所の上家 |
| 633  | 西京区桂久方町93地先        | 京都市公営企業管理者<br>交通局長 山本 耕治    | バス停留所の上家 |
| 634  | 西京区桂久方町85-1地先      | 京都市公営企業管理者<br>交通局長 山本 耕治    | バス停留所の上家 |
| 635  | 南区吉祥院蒔絵南町1-4地先     | 京都市公営企業管理者<br>交通局長 山本 耕治    | バス停留所の上家 |
| 636  | 南区吉祥院鳴樫山町55地先      | 京都市公営企業管理者<br>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) 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、質疑を行った。

| 議案番号 | 申請場所           | 申請者                      | 用途   |
|------|----------------|--------------------------|------|
| 9007 | 山科区安朱中溝町54番地の1 | ミツワ産業株式会社<br>代表取締役 大佐 洋志 | 専用住宅 |

イ 審議の結果：同意

## ウ 質疑等

委員：感想だが、広い空地ということだが、写真を見るとあまり広く見えない。

処分庁：一部狭いところもあるが、橋を渡ることもでき、全体として広いといえる。

委員：疎水沿いは緑道であるため建設局が管理していて、疎水域については上下水道局が管理しているのか。

処分庁：そうである。

委員：今回の広い空地というのは、緑道部分に対して広い空地とっているのか。

処分庁：平地としては、緑道部分であるが、空間としては水路を含んだ全体を指している。実際、避難ということになれば、通路の幅員ということになるが、水路の部分については、火災発生時の延焼防止の点から広い空地として考えている。

委員：ここの申請地については、自動車は入ることはできないのか。

処分庁：自動車は入ることはできない。

委員：確認だが、緑地の敷地の中に水路があり、管理上、建設局と上下水道局に分かれているということによいのか。また、部分的に狭い所もあるが、一体として見ると広い空地であり、建築基準法第43条第1項ただし書許可で既に建築されている建物敷地が相当数ある。今後の話として、当該部分については、有効な通路の幅員が狭かった場合であっても、全体として、広い空地であるという扱いをして、部分的に狭いことについては、個別に判断する必要がないのか。

処分庁：1点目について、空地部分は全て京都市が所有しているが、管理については、緑道部分は建設局南部みどり管理事務所が管理しており、水路部分は上下水道局疎水事務所が管理している。2点目について、基本的には基準に合致しているかを判断し、消防計画に支障をきたす恐れがあるものについては、検討が必要と考えている。

委員：疎水の管理用通路としては、あまり大きな樹木を育てることは好ましくないが、長年経過して、遊歩道的に使用されていることもあり、最近、樹木の伐採が行われていない。結果として、大きな樹木となり、自転車を含めた通行の障害となっているとの見方もできる。勝手に伐採はできないため、通路の幅員としては、狭くなってしまう。

委員：広い空地というのは、定義規定などがあるのか。

処分庁：具体的な数字等はない。

委員：前面に疎水があってもよいのかなどは決まっていないのか。

会長：これまでも京都市は、水路がある敷地については、対岸も含めて全体を空地として見るという考え方を取ってきた。その考え方でよいのかという問題と、空地が広いかどうかという問題がある。

委員：そうすると、今回については、前回の水路を空地として見ない場合、広い空地とは言えないと判断することもできるのか。

処分庁：広い空地としては、東山自然緑地の全体で見ている。火災時の防火避難上、安全が確保できるかということについて、平地部分がどれだけ確保できるかについては、個別に審査している。今回については、自動車は入れないが、消防活動は十分にできる。また、計画地の周辺に消火栓が適地に配置されていることを確

認できている。

委員：疎水は河川ではないため、制御することができる。用水であるため、計画に従って、管理できるものと位置付けられているため、緑地を全体の敷地として見ている。用水という観点から管理としては十分であっても、建築物の避難路として、安全上支障のないものとして検討してきた。疎水の適正な管理の判断と建築物の敷地の前面の空地の判断は、必ずしも一致しない。そのなかで問題となってくるものとして、樹木等がある。また、東海自然歩道めぐりにおいて、疎水の散策路として位置づけられるようになったため、観光的な側面もある。10年前と比べても状況は変わってきているため、建築基準法第43条第1項ただし書許可を得て、建てられた建物があるとしても、社会の状況変化によって影響を受ける可能性もある。

処分庁：今回は個別に検討しているが、広い空地については、適合表にも示しているとおり、空地の担保性や空地が接続する道路の状況に関する規定があり、樹木等に関することも含めて個々に検討していただくこともあると思う。

委員：防火上の設備や措置は問題ないとのことだが、どのようになっているのか。

処分庁：4ページに記載されている建築基準法第42条第1項第1号道路に安朱橋という橋がある。この橋の南側に消火栓があり、写真番号⑰の南側にも消火栓があることを確認しており、ホースを伸ばして、対岸に向けて消防活動ができる。

会長：建築審査会としては、広い空地というのは、橋の対岸まで含めると考えたうえで、安全、防災上の観点から許可することに同意するということとする。

委員：写真⑤において、フェンスから申請地までは4mないのか。

処分庁：7ページに記載しているとおりの申請地の前面部分は4m以上ある。

委員：この辺りは、歩行者の占有橋もあり、こう周辺の中では広い方であり、避難条件はいい方である。ただ高低差があるため、自動車のアクセスは難しいと思う。

委員：交通上、安全上、防火上及び衛生上について、個別審議として全く問題がないと思う。

#### (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：西京区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   |
|------|----------------|----------------------------|------|
| 1022 | 西京区桂芝ノ下町24番地の1 | 株式会社 リアルホーム<br>代表取締役 葉山 栄治 | 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：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   |
|------|------|------|------|
| 9008 | 山科区  | (個人) | 専用住宅 |

イ 審議の結果：同意

(9) 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   |
|------|------|------|------|
| 9006 | 山科区  | (個人) | 専用住宅 |

イ 報告の結果：了承

(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：北区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   |
|------|------|------|------|
| 1021 | 北区   | (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