

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 2 9 年 度 第 8 回 会 議 議 事 録

1 開催日時

平成29年12月15日（金曜日） 午後1時30分から午後4時00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】

齒黒建築指導部長，吉田道路担当課長，岡田建築審査課長，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】

中島課長（都市計画局建築指導部），菊地係員（消防局予防部）

【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29年度第7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 J R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

(3) 事前相談

右京区における歴史的建築物の建築基準法適用除外の指定について

(4) 京都市の「民泊」の適正な運営等に係る新たなルール（案）について

(5) 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）

(6) 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：右京区1件，左京区1件）

(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：東山区1件）

(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) 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：左京区2件, 右京区2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：山科区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（9）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年度第7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]

今回の建築審査会会議を平成30年1月12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) 同意案件に関する報告

[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 報告の概要

これまでの審査会で同意した、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
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 報告の結果：了承

[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 報告の概要

これまでの審査会で同意した、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
13	左京区岩倉大鷲町501番地 ほか	学校法人 同志社 理事長 八田 英二	学校

イ 報告の結果：了承

(3) 事前相談

[右京区における歴史的建築物の建築基準法適用除外の指定について]

ア 相談の概要

右京区における歴史的建築物の建築基準法適用除外の指定について、処分庁から資料の提示及び相談を受けた。

イ 質疑等

委員：食の劇団は、どのような実績のある会社なのか。

処分庁：日本の食材や食文化を国内外で楽しんでいただくことを目的にした会社で、具体的には各地の生産者や企業、国が出資したA-FIVE（農林漁業成長産業化支援機構）という機構から出資などを受けて、昨年設立されている。国内では京都と東京、国外では香港やタイなどで日本食を広めるために活動されると聞いている。

委員：飲食店としての経営は今回の計画が初めてということか。

処分庁：同時並行で進められているが、概ねそうである。

委員：提供される食事の種類は決まっているのか。

処分庁：日本料理を中心とした料理である。今回は、茅葺きの建築物で、純和風の空間の中で庭も見えていただきながら和食を楽しんでいただくというように聞いている。

委員：2点意見がある。1点目は、ビジネスをされる方はこれから自由に参入されればよく、会社の実績を問う必要はないと思っている。経済の発展のために、そこにハードルを設けるのは望むところではない。他方で、防災や防火に関しての経験は、一定のスキルがないと、人員を配置しただけでは確保できるものではない。その辺りについて、もう少しどういう方がどういう形で対処されるのかということも、もう少し具体的にお示しいただきたい。2点目は、文化財保護の観点で、判断することになると思うが、北側立面図に示されている新たに設けられる開口について、出火時の避難を考えた場合に、この窓の高さでは使えないものなのか。単に営業用で、外部を覗くものなのか、それとも避難にも一定役に立つということなのか。説明をお願いしたい。

処分庁：1点目の防火に対する措置については、次回、具体的にお示ししたいと思う。

放水銃についてもだが、実際に運営を開始してから、どのように安全性を担保していくかということが重要と認識している。2点目についてだが、新しく設ける窓については、採光を取るための窓であるので、基本的には避難に使うという想定ではない。避難という意味合いで言うと、平面図を御覧いただくと、当該建築物は、平屋建てで、庭に逃げやすい形状でもある。また、避難経路図に示しているとおり、基本的には、南側の主要な出入口と北側の裏口を主要な避難経路と考えており、南側と西側の庭への経路を補助避難経路と考えている。

委員：嵌め殺しのフラットな窓の方が見栄えはいいのかもしれないが、いざという時に避難用にも使える方が、必要条件だとは思わないが、好ましいのではないかなと思う。

処分庁：説明が前後するが、トイレへ向かう通路にある窓は、FIXで開かない窓であるが、今言っていた部分については、開閉可能である。

委員：わかった。

委員：消火設備の確認であるが、外にある放水銃というのは、外からの延焼を守るというためのものと認識しているが、非常に小さな建築物であるので、建築物の内部については、消火器だけでよいということか。

処分庁：放水銃は、飛び火も含めた周辺で発生する火災に対する延焼防止措置として設置されている。建築物内部については、初期消火の観点として、消火器を数多く設置し、対処することとしている。

委員：おくどさんについて聞きたいのだが、外部に展示活用すると書かれているが、どのように活用されるのか。

処分庁：配置図にお示ししているようにおくどさんについては、北側に設置し展示活用する計画となっている。先ほども出てきたトイレへ向かう通路にある小窓とカウンター横の窓から、坪庭のように、緑の中に配置し、見ることができるような計画となっている。屋外に設置しているが、どのように保管するかについては、一例として、しっくいのできる限り保護することを考えているが、詳細は検討中である。

委員：計画に対してどこまで口を出せるのかは分からないが、文化財的な価値から言うと、本来ある場所にある方が良いのではないか。飲食店であるということでもあるし、何か上にカバーして見せながら、本来あった場所にディスプレイしながら活用するということができればいいのではないかと感じた。

会長：先ほどの回答にもあったが、活用というのはどういう意味か。オブジェとしてはあるが、活用されているようには見えない。

処分庁：そういう意味での活用ではなく、展示し、歴史を感じていただくという意味での活用である。

会長：おくどさんとしては、活用されないということか。

処分庁：そうである。

会長：枠組的には、京都府の文化財の指定を受けているわけで、活用計画も文化的価値については、検討されているが、建築審査会としては安心・安全の観点でということになるが、今のようなことも含めて色々気になるところがある。建物の歴史的価値を広く一般に伝えるためと書かれており、また、平面図には、本建築物の空間構成と意匠を最大限に活かすと書かれている。意匠の方については分かるが、空間構成を含めて考えると、空間は生活文化の問題を示しており、庭と家の空間体験の中で建物は成り立っている。それから、長い履き替え線があるということ、和室が連続している、続き間があるということなど、空間構成の特徴があるわけだが、この改修案は、和食の料理屋さんのような形になっている。内部空間についていうと、継承されているとは言い難いと思う。そういう空間構成に文化的価値があると私は思うが、そういうことを壊してまでしなければいけないのかと、今までの空間構成を活かして活用するという方法は、なかったのかということとは非常に残念に思う。今のおくどさんについてもそうだが、和食の文化と

いうことを考えた場合に、火を使わないで本当に、高額の和食料理がオール電化でできるのだろうか。私が知らないだけで、そういうものがあるのだろうか。技術的にそういうことが可能になっていて、食文化という観点からも問題ないということになっているのであればよいが。少し違和感がある。おくどさんを安全に使うという減災文化を継承して、ここで火を使って和食を提供して、安全に火を管理することを考えるのが、文化財の視点からの考え方ではないかと思う。そういうものを捨てて、なぜこのようにしなければならないのかということについてもう少し説明をいただければと思う。

処分庁：まず、この建物をどのように使用するかということでおくどさんの使用についても検討されたが、茅葺き屋根の建物でどのように運営するかを検討された結果、スペースの問題も含めて、今回はおくどさんを利用されない計画としている。また、土間と居室との関係でいうと、土間部分については、厨房として利用されるが、床レベルはホールから1段下った高さとなっている。例えば、ホールに立った時に、元の土間との関係や天井等の関係ができる限り感じられるような構成で考えられている。この建物の特徴的な部分として、厨房の上部の簀の子天井や梁組をいかに見せるかが今回のポイントということで、現状のような計画となっている。また、今回の計画に当たっては、歴史的建築物保存活用アドバイザーに文化財的価値についてアドバイスを頂いている。具体的には、文化財を活用する場合に当たっては、復原ができる計画とすることが大事であること、そのために記録をしっかり残すことが重要であること、オリジナルの柱・梁・床組等ができる限り傷付けないように注意すべきこと、またオリジナルの建具も保存していくことが重要であることなどについて意見を頂いている。文化財をどのように活用するかという観点で、京都府の文化財保護課や歴史的建築物保存活用アドバイザーに意見を聞きながら進めてきているところである。

委員：あくまで意見であるが、おそらく聞いている限りは、農水の補助のメニュー、文化財保護法のメニュー、建築基準法の取扱いも含めて、それぞれに対しては、それぞれの用意があると推察するが、農水の方のメニューにも、これは私の単なる思い込みかもしれないが、それぞれに文化的価値のある空間を使うことについて記載されていると思うし、それがこのような取組の付加価値になると通常は思う。それが、パラレルに進んでいくことに問題があって、どこかでトータルとして、京都市としてこういうものをどう取り扱っていくのかについて、思想哲学の下にどこかで調整を取らないと、今後もそれぞれのところで意見が述べられるだけということが続いていく可能性がある。この事案が特に悪いということを行っているわけではないが、今後、活用という話の中では、観光の話が入ってきて、また農業振興の話が出てくると思う。大体出てくる課題というのはおおよそ想定できるものが既にあるので、トータルな視点でどのように取り組んでいくかという観点でそういう場を設けていただきたいと思います。

委員：所有者がAMGとなっているが、なぜ所有されているのか。

処分庁：AMGについては、右京区に事務所を構えておられるが、上場企業の創業者の資産管理会社であり、不動産の管理・運用・投資を行っている。また、嵐山に

において、地域貢献の一環として、この計画のほか、ホテル計画や美術館計画もあり、本計画地の近くの時雨殿における小倉百人一首文化財団の運営を引き継がれていると聞いている。

委員：ということは、AMGは旧小林家住宅を最近取得したということか。

処分庁：平成27年7月に取得されている。

委員：それまでは誰が所有されていたのか。

処分庁：それまでは所有者が5名ほど変わっており、平成27年に現在の所有者に変わっている。

委員：AMGが取得してからは、無人だったということか。

処分庁：そうである。

委員：当初から飲食店の計画があつて取得したということではないということか。

処分庁：何かの事業をしたいと考えて取得されたと想像するが、そこまでは把握していない。

委員：建築基準法とは関係ないが、おくどさんは移築された際にできたのか。

処分庁：そうである。

委員：それは、当初の形で復原されたということか。

処分庁：移築前にあったものと同じものかどうかまでは情報として持っていない。

委員：おくどさんについては、消防の方の指導がかなり厳しいという印象を持っている。これについては、協議はされているのか。

処分庁：安全性の措置等について、消防と協議し進めている。

会長：安全性についても、文化的観点というのは重要であり、減災文化をきちっと継承できるということが京都の指導行政上は重要と思う。文化を伝えるということが重要であり、そのような観点で設計されたのか、計画されたのかについて、気になるところである。

(4) 京都市の「民泊」の適正な運営等に係る新たなルール（案）について

ア 議案の概要

京都市の「民泊」の適正な運営等に係る新たなルール（案）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：1点目は、住居専用地域においては、60日が上限とされているが、実質、住居専用地域では民泊を禁止しているという理解でいいのか。住居専用地域は、京都市の中心市街地にはないため、実際は、現状としては、住居専用地域での民泊がないと理解していいのか。2点目は、マンションは規約で禁止できるが、長屋についても、例えば、隣がうるさいので防音設備を設置することができればいいと思う。もしも、長屋についても、マンションと同様に規約を作ればいいと思う。3点目は、条例や法律に基づき適法に行われているのかについて、1つは、通報体制があるが、それとは別に京都市が適法に行われていることについて監視、担保できるような体制をどのように取るのか。4点目は、いわゆる空き家につい

て、住宅宿泊事業法で規定する住宅といえるための、居住という要件を満たしているかについて、分からない。

参考人：1点目について、期間の設定については、合理的に必要な範囲で定めることができるということであるため、住環境の悪化が考えられる時期を規制している。そのため、住居専用地域については、観光客が多い時期を規制するということが、営業期間が短くなるという側面がある。2点目の長屋も規約などで規制できないかについて、マンションについては、区分所有法等により管理規約が位置付けられているが、長屋についてはその位置付けがない。しかし、地域単位で建築協定や地区計画を策定すれば、規制も可能かと思う。管理者や周辺に対する相談窓口等も、法律や条例のルール案において準備されているため、その中での対応も考えられる。3点目について、ルール案への対応は、保健福祉局医務衛生課が中心となり、対応していくことになる。現在も旅館業法の違反物件の使用実態が掴むことが難しいなか、民間企業に外部委託し、監視を行っている。消防局や建築指導部も連携していきたいと思っている。4点目について、空き家が住宅宿泊事業法の住宅として見なせるかということだが、法の趣旨が既存建築物の有効活用といった側面もある。空き家でも法律の考えのうえ、さらにルール案を付加することによって、周辺に迷惑を掛けないように民泊営業ができるような配慮をしていきたいと考えている。

処分庁：4点目について、基本的には、昔、住宅として住まわれており、間取りも一般的な住宅がたまたま空き家であった場合について、住宅宿泊事業法を適用して、このような事業ができるというのは、まさしく法の趣旨が既存建築物の活用を求めていることに合致している。法の中で、要件としてお風呂、トイレ、台所や居室がある間取りを兼ね揃えていけば、住宅宿泊事業法が活用できるということで話が進んでいる。むしろ空き家の活用が住宅宿泊事業法が一番の主旨の話かと思う。

委員：ルール案では、観光客が少ない時期であるからとして、住居専用地域での営業期間が1月と2月に限定されているが、住宅宿泊事業法の趣旨は、宿泊場所が少ない現状を鑑みて、観光客も対象として、宿泊場所を提供するということがあり、規制緩和と理解している。法律の趣旨は、観光客が多い時期に宿泊場所を提供することであるにも関わらず、観光客が多い時期に制限を行うのは、法律の趣旨に反さないか。事業者から説明を求められた際に、観光客が多いという理由で通るのか。有識者による議論で検討されていると思うが、よく整理すべきだと思う。

参考人：大前提として、量としての宿泊施設は一定充足されていくことを観光のセクションから聞いている。ただ、量だけではなく、家主同居型のようなもの、京都ならではの観光に寄与するものを増やしていこうと考えており、生活環境に軸足を置いた規制を法第18条の委任条例に基づき行うこととしている。委員が御指摘の観光客が多い時期ほど民泊できるようにするという議論もあり、現在、法的な面からも検討している。

委員：検討中であるならいい。

委員：1点目は、1月と2月に限定しているということだが、トータルの数としては分からないが、旧正月に当たるため、旧正月を祝う中国、韓国や東南アジアがまとまった休みを使って家族で日本に来る現象が過去にもあった。旧正月に特定の地域の方々が来ることを前提に、その不足分を補うことについても想定されているのか。中国の方が家族で訪日された際に、一棟貸しができれば、とてもいいことだと思うが。2点目は、ルール案の3ページ目の「適正な管理運営」を見ると、事業者に対して、面接を実施して説明などを行うことは期待されることが多いと思う。例えばだが、中国の方に面接で中国語による説明ができるのか。事業者に対して、期待するということは、悪く言うと責任を非常に持たせることになる。そのことは、可能なのか、適切なのか疑問である。3点目に、私が海外に行って、古い町で宿泊場所を探す際に、住んでみたくなるような小さなホテルを選びがちだが、そのようなところに行くと、大きなインターナショナルなホテルでは当たり前を用意されているものが無く、お風呂の使い方が違い、理解できなくて使い方が分からなくなることがある。これを日本について当てはめると、木造の町家で何がしてはいけないか。タバコ火には気を付けなければいけないことなど、私たち日本人が当たり前で考えていることが、伝わっていない。そのため、世界からインターネットで予約できると思うが、事前にルール案の8ページ目の「宿泊者の責務」に記載されているような内容や京町家では何をしてはいけないのかなどの情報を理解したうえで、予約してもらうような体制を作っておく必要がある。いくら訪日してから説明しても、理解できない方がいたら困る。

参考人：1点目について、過去の観光客数の実績を参考にルール案を検討している。今後、ある国の方がある特定の時期に多いのではないかという御意見として賜る。2点目について、言語や文化の違いへの対応についてだが、一定説明することについて考えられているが、実際の運用について検討していきたい。御意見として賜る。3点目のハウスルールについて、対面説明だけではなく、募集の際にも説明すべきであることについても、御意見として賜る。

委員：2点ある。1点目は、5ページ目の「京町家を活用する住宅宿泊事業の取扱い」について、京町家を活用する場合の除外規定になるが、一低専、二低専、一中専、二中専で京町家の形態を見られる場所は、銀閣寺の門前など、ごくごく限られた範囲でしかない。紫竹や紫野の辺りに一部長屋形式の京町家と拡大解釈できるものもあると思うが、極めて限られている。京都市が伝統的な形態及び意匠を有すると認証するに至るものがどれだけあるのか。ごくごく限られたものかと思う。住居専用住宅にある京町家だけ通年で180日まで認め、ほかの建物については、1月と2月のみ営業可能と限定している。京町家だけ180日営業可能と緩和する論拠は何か。ここに記載されているものだけであれば、周辺の土地利用状況が異なる状況にある京町家がある。例えば、田の字の京町家と西陣特別工業地区の京町家では、だいぶ違うと感じられるのだが、そういう状況の違いある中で、これだけで緩和してよいのか。2点目は、このパンフレットは誰が対象なのか。民泊事業者として検討される場合に重要な情報が抜けていると思う。それは固定資産税に関することで、8月におそらくだが、ホテル型だと思うが、いわ

ゆる広義の意味での民泊というのは、「住宅用地の軽減特例の対象にはあらず」との京都市の採決が出ている。一般の営利事業に関しては、継続利用することを前提に使用割合に応じて、住宅用地の特例を受けられる。この場合は、面積比に加えて、営業日数を計算しなければいけないような非常にややこしいものになると思っていたが、今のところ、京都市はシンプルな解釈をされているようである。しかし、そのような重要な情報がこれまで十分に周知されていなかった結果、私が側聞したところによると、外観は住宅だが、実際は今までもホテル形式で一棟貸しとして使われていたようなものがある、いわゆる軽減特例を逃れているような事業者があると聞いた。市民などにとって、不公平感があるものである。このようなパンフレットを作成される際には、市民や市民の中に含まれる民泊事業を目指し良い意味で京都の観光に力を発揮していただければいい方には、正当な競争の中で、こういった既存の有効な建物ストックを活用していただきたい。その意味では、税に関する情報も含めて、このパンフレットに記載すべきではないかと思う。

参考人：1点目について、京町家の認証について、数と立地の特性を考えたうえで、適用除外する理屈をどのように考えているかについて御意見を賜った。数については、対象となる京町家と言われるものが住居専用地域に4,000ほどある。そのうち、空き家で、今回の事業として使われる可能性の高いものは10数パーセントとされている。委員の御指摘のとおり、そんなに多くの数は出てないと考えている。そのうえで、京都市の認証制度で、一定いいもの、かつルール案の5ページに記載してあるとおりの「生活文化等について、対面により説明すること」としている。京町家が存続することが、京都の歴史文化によっていいことであるという前提の中で、ほかの要件で、外部の影響性が一定少ないものを認めていきたいと考えている。

委員：外部との関係は、その認証の中で考慮されるということか。

参考人：それについては、5ページ目の5つの要件の中で、一定配慮している。

委員：周辺が商業利用されている中で民泊をする場合と、90数パーセントが一般の戸建て住宅として居住されている中で民泊をする場合は、周辺環境の調和という観点では異なると思うが。

処分庁：要件の5つ目で駆け付け要件を記載しており、本来は常駐し、それができない場合は、一般の場合は800メートル以内、かつ、10分以内という要件であるが、それに加えて、さらに縮小したエリア内にしっかりと管理者を置いて、将来において顔が見え、コミュニケーションを図るようにしている。そのような条件を整えたものについてのみ認めるという考え方をしている。

委員：京町家の価値をどのように捉えるかということにも関わってくるが、私は、京町家は建物だけでは価値があると思っていない。周辺環境との調和も含めて、生きる、暮らすということを通じて京町家の価値が発揮される。その周辺環境との関係が希薄で、ただ建物の形態として京町家であるものが残っている。私の考えだが、一般的な暮らしの環境とのギャップというのは、インパクトとして注目すべきだと思う。私が申し上げたいのは、ほかの住宅は、2か月であるが、京町

家のみ180日認めるということであり、相当な違いがある。差別的な取扱いを行うに条件として、建物に対する依存度が高いと思う。5つの要件のみで、論理構成として、足りるのか疑問である。

参考人：2点目について、法律で不足している部分を本市独自で定めてようとするのが、今回のルール案である。委員の御指摘のとおりパブコメ冊子だけで、住宅宿泊事業に関する情報が全て備わっているものではない。そういったこともあるため、今月の市民しんぶんの挟み込みをしている。また今後、条例の運用の仕方等も明らかになる際には、委員に御指摘いただいた内容も含めて反映するように、御意見として参考にさせていただく。

委員：税に関しては、全国的にも相当注目されている事案でもある。一般事業と民泊事業とどこが違うという話がある。生産緑地の中で、一部独自化を認めるために緩和するという話と相通じる部分がある。具体的には、生産緑地の中で、小売や飲食をしていいという話である。税の公平性の話からすると非常に問題が大きいと思う。地方税法そのものは、評価額イコールが課税標準額というものであって、あくまで住宅用地というのは、軽減特例である。特例がスタンダードと考えている方が多いと思うが、誤った認識である。

委員：1点目だが、ルール案の5ページ目の「京町家を活用する住宅宿泊事業の取扱い」について、対象は、「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」で規定された京町家や建物の外観などから京都市が認証したものになると思うが、保健福祉局では、分からないのではないかと。

処分庁：実際は、都市計画局の京町家のセクションが判断すると思う。

委員：都市計画局に照会があり、判断するということになると思うが、絵にあるような京町家ではなく、高塀式で、庭もあって、ごく普通に見える家がある。近くに住んでいる人や自ら住んでいる人も京町家ではないと思っていることが郊外では多くあると思う。そのため、京町家と言えるかどうかの判断は非常に大変だと思う。2点目は、自治会に対して説明をするというのは「求めます」ということであるため、努力規定になるのか。あえて、説明をしなくても、罰則も何もないということでもいいのか。

参考人：2点目について、今後の検討はあるが、努力規定となっている。

委員：努力義務として記載されているため、実際どこまで効果があるか分からない。なかなか難しいと思うが、強く指導していくべきである。3点目だが、共同住宅で分譲マンションの場合は、マンション管理規約を変えることで禁止はできるが、賃貸住宅で、例えば学生マンションで、棟の空き部屋の半分くらいを民泊にするやり方や棟ごと民泊にするやり方は、簡易宿所への用途変更することなしで、住宅宿泊事業法の基準を満たしていれば、可能なのか。

処分庁：2点目について、事前説明は旅館業法の許可の手続の中で、あくまで要綱の中で今回と同じようなことを求めており、行政指導もしつつ、自治会や周辺住民に説明していただいているが、今回の住宅宿泊事業法の届出の際に、どこまで効力が及ぶかというのは、今後見ていくことになる。3点目については、そのとおりである。

委員：4ページの「地域との調和を図るために必要な措置」が気になる。東山区の古川町商店街のところで、かなりさびれてきているところに改造したようなゲストハウスがいくつもできていて、それを運営している事業者が商店振興組合に入らないということで問題になっていることについて聞いたことがある。1件は入っているが、ほかの2、3件は入っていないということで、商売していないから入らなくてもいいという意見と商店街の中の電気などは使用しているという実態がある。地域との調和といっても、様々な形態があると思う。自治会へきちんと説明するように理解を求めるところで、記載の内容で足りるのか疑問である。日本で住むルールを守ってほしいと言っても、なかなか訪日された方の行動形態についてまでコントロールできない部分もある。そうすると周辺住民や自治会に影響してくるため、事業者がどこまで責任を持ってくれるのかということになるが、このような営業するためだけのルールでは、抑えられないと思う。様々な事業形態の事業者がいると思うが、きちんと責任を持っていただけたらいいと思う。また、苦情や通報に24時間対応できる窓口があるのはいいが、事件や事故となった場合のほかの部署や警察との連携がしっかりとマニュアル化していけるのか。ただ窓口だけ開けばいいのではなく、迅速な対応になるのが心配である。

処分庁：商店街の加入については、日本の法制度の中では強制できず、一番難しい問題である。あくまでも事業者側に地域に目を向けてもらう必要がある。行政が事業者強く要請するものでもなく、仮にお金だけ支払えばいいというものでもないと思う。新しいルールが一定決まったところで、一定の期間が経てば、不備なところについても適宜見直すことを考えている。来年の住宅宿泊事業法が施行するまでに京都市として一定の体制を持つておくことが最低限であると考えている。そこから、どういったことができるかについては、積み重ねの話だと思っている。

委員：家主居住型でない住宅宿泊事業法の事業者というのは、不動産会社などの法人が想定されると思うが、その場合に、3ページの駆け付け要件というのは、どのように考えているのか。営業所が800メートル以内、10分以内の場所にないといけないということか、それとも事業者が管理者を設定して、管理者がその範囲に住んでいなければならないということか。

参考人：旅館業法でも距離や時間は異なるが、同様の規定がある。迅速に駆け付け適切に対応することが根本にあるが、どこまで求めるかについては、パブコメでも御意見を頂くことになる。

処分庁：ルール案の9ページに記載されているが、事業者が全て管理することがベースかもしれないが、管理できない場合は、管理業者へ委託し、管理業者が該当する家から800メートル以内、10分以内に営業の事務所を持っていないといけないとすることが京都市の独自のルールである。

委員：それは不可能ではないか。管理業者が実際に運営する中で、800メートル以内、10分以内の場所に全て営業所を持っている必要があり、夜間も含めて駐在している必要があるのは、実際には不可能である。

処分庁：それは、今回のルール案を京都市の管理業者が見て、どう考えられるかという部分でもある。

委員：そこまで要求すると、法人の事業者が管理するという仕組み自体を否定しているように思う。実際に、民泊で問題となっているのは、個人の家主が思い付きでやっているものが多く、業者が関与しているものは比較的に問題となることは少ない。きちんとした体制を持っている管理業者が運営できないような形でいいのか。少し要件として厳しすぎると思う。

処分庁：御意見として賜った。条例として定めるのかガイドラインとして定めるのかはまだ決まっていないが、800メートル以内、10分以内という基準は、今回の「適正な管理運営」の中で、一番大切な部分と主管局は考えている。また、違法民泊の中で、どこの誰が運営しているのか分からず、誰に苦情を言ったらいいのか分からないという状況の中で、住宅宿泊事業法では、外部に標識を立てて、表示することが義務付けられている。そのようなことも兼ね合わせて、適正な管理運営についてはイメージしているところである。

委員：京都市の議論の中で、シェアエコノミーについて、どのように認識されているのか教えてほしい。経済学では、それぞれが合理的に振る舞った結果、資源の最大の活用ができるということになる。しかし、現実にはなかなか難しく、実体験で言うと、私が勤めている大学の関連法人がビジネスホテルを持っており、泊まることがあるが、ホテルのスタッフや個人がどれだけ注意しても、廊下で騒ぐようなことなどは止められない。そのため、ホテルはスペアルームを持って対処をするということになる。ホテルや旅館が当たり前のように100パーセント稼働しないのは、オーバーブッキングさせないよう、スペアルームを持つためである。リスクを避けるために、予備室を残しているが、民泊はその前提がない。それは、事業方法の差ではなく、認識の差である。ホテルでも民泊でも同じ問題が起こるはずである。京都市としては、どう考えるのか。

処分庁：難しい問題であるが、そのために、京都市としては、全ての民泊を受け入れるのではなく、事業者にとっては大きな制約事項を示しており、これを全て順守されれば、影響が最小限になると思っている。有識者との議論の中で、もっと規制を強くすべきとの意見もあったが、訴訟等を考えるとぎりぎりのラインで、今回お示ししたルール案となっている。

委員：私が言いたいのは、論拠の話で、大きな流れとしては、民泊のマーケットや利用者が慣れてくれば、適切な利用が進んでいくだろうと思うが、いきなり理想形を出現させるのはいかなる分野であっても無理な話である。そのため、一定のリスクヘッジをするのは合理的な経済行為を考えたら当たり前の話である。そういうものを論拠にしていった方が良いのではないかと思う。最終目標に対して、否定的な話をするのではなく、そこにいくまでに紆余曲折があり、段階的に起こり得る可能性のあるものに対して備える。あえてリスクに課題に見積もる必要がなければ、本来の形にしていけばいい。いきなり理想形を考えるのではなく、法がそれぞれの団体で考えるように言っているのであれば、そのような合理的な考え方を論拠にすることも良いのではないと思った。

委員：ルール案の表紙に、「営業には建築基準法令・消防法令への適合が必要です」との記載があるが、昭和25年以降に建てられた建物については、きちんと検査済証が取られている住宅であることを求めるということか。

処分庁：今回の住宅宿泊事業法は本来、建築基準法上は住宅と定義付けられているが、不特定多数としては、宿泊を伴うので、一定建築基準法で旅館業やホテルの用途で仮定した場合の防火避難規定を告示している。そのため、建築基準法上、住宅であっても防火避難規定を満足することを求めている。

委員：完了検査済証を取得していることまでは求めないのか。

処分庁：一番いいのは、既存住宅が完了検査済証を交付されていることを求めることだが、そこまで求めることは現実として不可能である。

会長：民泊の検討委員会の委員をしているが、そこでも大体同じような意見が出た。委員会は極めて短期間で終わっているため、まだまだ議論が尽くせていないが、最低限の期間で早くまとめなければいけないというものであった。審査会の立場から言うと、住宅宿泊事業法を制定するに当たって、住宅という用途に関して、違う解釈をするため、もっと影響について議論をすべきであると思う。建築基準法や都市計画法が先にあるわけで、定義を変えた際に与える影響を全く審議されていないのではないかと思う。そのような大きな議論ではなく、極めて末端の議論として住宅宿泊事業法ができて思う。建築指導行政という視点から見ると、極めて重要な「住宅」という概念の変更に関わっているため、そのこと自体を議論する場が、国レベルであるべきだったと思う。また、住まいまちづくりの観点からは、民泊は困ったものだという話はあるが、一方ポジティブな意味で民泊を捉えることも理解している。宿泊施設として考えるのではなく、短期間居住するという観光という視点である。短期だが、住宅に住んで、地域の文化に触れることで、何らかの生活の豊かさを得るというタイプの観光については、京都は歓迎すべきである。実体験として、私が子どもを連れて、海外で民泊をした時に、子どもが熱を出して隣の人が係りつけの医師を紹介してくれたこともあった。そのように住むという体験型の観光というのは、それなりに観光の形態としては歓迎すべきものだと思う。逆に言うと、そのような観点を利用されない民泊になると困る。もう一つ、京都の生活文化というのは、家だけではなく、地域の生活文化である。今、問題となっているのは、地域の生活文化が民泊によって破壊されていることである。地域のルールに従うことが重要であり、マンションの場合は管理組合が管理規約によってルールをつくることことができるが、地域におけるルールづくりについて、ルールをつくることのできる地域とルールをつくることのできる地域がある。難しい地域については、何らかの地域のルールをつくることを応援する仕組みとセットにならなければいけないと思う。行政と事業者の関係ではなく、地域の役割を考えたいうえで、地域でルールを作ることを支援していくような仕組みをセットにすべきである。今回の話に限った話ではなく、町家の保全、継承の話も同様である。地域によって対応が異なるのは当然であるため、条例に基づくということではなく、総合的に地域の支援がきちんとできるような施策として着地してほしい。いずれにしても、住宅宿泊事業法ができたことによ

って、建築基準法を読むときに、「住宅」という概念が変わってくるということ
を色々なところ意識しなければいけない。そのような影響力を考えたらうえて、法
律はつくられるべきだと思う。

(5) 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
9007	山科区安朱中溝町54番地の1	ミツワ産業株式会社 代表取締役 大佐 洋志	専用住宅

イ 報告の結果：了承

(6) 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：右京区1件、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
1023	右京区太秦安井馬塚町19番地の19の一部	株式会社大和エステート 代表取締役 大西 和子	専用住宅
1029	左京区吉田下大路町45番地の54	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

ウ 質疑等

報告番号【1029】について

委員：同意した人は、通路以外どこに土地を所有されているのか。

処分庁：株式会社ゼロ・コーポレーションが今回の申請者であるが、元々は、不動産
業者である株式会社建和が所有権を持っていた。そのため、前の建物の所有者が
通路の所有権の全てを持っていることになる。

委員：分かった。

(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：東山区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
9009	東山区	(個人)	専用住宅

イ 審議の結果：同意

(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
9008	山科区	(個人)	専用住宅

イ 報告の結果：了承

(9) 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：左京区2件，右京区2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
1025	左京区	(個人)	専用住宅
1026	右京区	(個人)	専用住宅
1027	右京区	(個人)	専用住宅
1028	左京区	(個人)	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：山科区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
1024	山科区	(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