

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 2 9 年 度 第 1 0 回 会 議 議 事 録

1 開催日時

平成30年2月13日（火曜日） 午後1時30分から午後3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，星野委員

【建築審査会事務局】

高木建築指導課長，吉田道路担当課長，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】

篠木係長（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等について

ア 平成29年度第9回会議の議事録の承認

イ 次回会議日程について

ウ 同意案件に関する報告（2件）

(2) 包括同意案件に関する報告

ア （仮称）鴨川西ランプ 公衆トイレ新築計画に係る道路内建築物許可

イ バス停留所の上家の新築に係る道路内建築物許可（10件）

ウ 京都市立安祥寺中学校体育館・プール複合施設等整備工事に係る日影許可

(3) 事前相談

山科駅前公共用歩廊新築計画に係る道路内建築物許可

(4) 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（その他：上京区2件）

(5) 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（その他：東山区1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：西京区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：中京区1件, 東山区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（5）まで
- ・非公開：上記の議題（6）及び（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29年度第9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30年3月9日（金）の午後2時からひと・まち交流館京都で開催することとした。

[ウ 同意案件に関する報告（2件）]

ア 報告の概要

これまでの審査会で同意した、道路内建築物許可1件（議案番号14）及び日影許可1件（議案番号15）について、処分庁から許可した旨の報告を受けた。

イ 報告の結果：了承

(2) 包括同意案件に関する報告

[ア（仮称）鴨川西ランプ 公衆トイレ新築計画に係る道路内建築物許可]

ア 報告の概要

（仮称）鴨川西ランプ 公衆トイレ新築計画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
637	南区東九条柳下町 地先	タイムズ24株式会社 第三事業本部 京都支店長 駒月 寿昭	公衆便所

イ 報告の結果：了承

ウ 質疑等

委員：反対ではないが、2ページの周辺状況の写真を見ると、通行者が見当たらないが、公衆トイレの利用者はどれくらい見込まれるか。

処分庁：パークアンドライド駐車場が1日当たり10台から30台程度の利用がある。大型バスの待機場については、多い時は70台程度の利用がある。それらの利用者が公衆トイレを利用することを想定しており、現在の規模で検討している。

委員：駐車場賃貸借契約とあるが、随意契約であるのか。また、トイレの設置は、賃貸借契約の内容として設置できるのか。

処分庁：随意契約であるかについては確認できていないが、また、当該契約の中で、駐車場の維持管理、トイレの設置及び運営について含まれたものとなっている。

委員：ショットガン方式タクシーとは何か。

処分庁：ショットガン方式については、本建築審査会でも御審議のうえ、許可した京都駅南口の一体開発の中の一部である。南口の開発前にタクシーが溢れていたものを南口の開発に併せて、タクシーに関しても整理をすることになった。具体的には、入るタクシーの台数を制限するとともに、溢れたタクシーを当該駐車場に待機させ、南口のタクシーが発着すれば、順次入ってくるようなものとなっている。

委員：タイムズとの駐車場賃貸借契約だが、普通は駐車場の場合は、建物を建てることを予定していない賃貸借契約になると思う。今回の公衆トイレは建物になるのか。

処分庁：建物になる。

委員：賃貸借契約の目的が変わってくる部分があると思う。借地借家法という法律では、建物所有の場合は、借主の権利が強くなる。京都市としては、強い権利を与えるつもりはないと思う。

処分庁：京都市として、借主に強い権利を与えるつもりはないと考えている。

委員：そうであるならば、駐車場賃貸借契約の中に強い権利を与えるものではないということ付加しておいた方が良いのではないかと思う。

処分庁：賃貸借契約の中で、京都市とタイムズがどこまで権利があるのかということについては、確認できていない。聞いている話では、駐車場賃貸借契約の中で、建物を建てて、維持管理をするとのことである。契約の期間としては、15年であり、15年経つと、現状復旧するというので、建物を壊して、京都市に返すこととなっている。

委員：借地借家法の規定では、期間がくれば、更新されることになる。

処分庁：おそらく更新に関する規定はあると思われる。

委員：立ち退きを求められなくなってしまう部分が法律上ある。そういうことが起きないように、もしかしたら何か書いておいた方が良いのかもしれない。

委員：普通財産を貸し付けているのではなく、行政財産の貸付で、一体利用しているものである。賃貸借契約という記載は正確ではないと思う。一体利用の一形態としての貸付である。ただ、行政財産の貸付であっても、借地借家法の適用を採用するような取扱いが過去の判例で出ている。それも踏まえて、行政財産の貸付の契約書を作成されていると思う。あくまでも利用目的を駐車場施設として限定した貸付であると思う。その辺りは、京都市の文書課がチェックしていると思う。そのため、民法上の賃貸借契約と誤解されないような記載をするべきであると思う。

処分庁：駐車場賃貸借契約という記載が正確かどうかについても再度確認する。

会長：駐車場の部分も、全て道路であり、定期借地しているということか。

処分庁：そうである。

委員：駐車場賃貸借契約は、定期賃貸借契約ではないのではないか。

会長：駐車場の契約ではなくて、道路の部分を貸付しているということである。

委員：有期の契約で、終期が決まっているという借地法上の定期借地契約ではないのでは。

処分庁：借地法上の契約かどうかは確認できていない。15年の期間を決めて、京都市の土地を駐車場として使用するという契約になっている。

委員：貸し付けるためには、区分地上権を貸し付けるしかない。道路の施設の中にあり、道路の廃止も行っていない。あくまでも、全体が道路の区域で、行政財産である道路の施設を、有効利用のため貸し付けるということである。

会長：施設管理者の委託に近いということである。

委員：公共用財産ということか。

処分庁：契約の内容については、再度、確認する。

会長：新たに建設する際は、建築主になる必要がある。京都市が自ら建設して委託していれば、その必要はなかったが。

処分庁：そのような方法もあったが、今回については、民間に任せている。

会長：トイレに採光がないことが気になる。

処分庁：ガラス窓を入れることなど光を入れることもできるが、防犯上、ガラスを割られる可能性があるため、基本的に照明で対応することとしている。

会長：上部から光を取り入れ、昼間照明を使わなくてもいい方法はあると思う。

処分庁：様々な方法があると思うが、今回は照明で対応することになった。

委員：表現についてだが、周辺の歩道からこの施設への立ち入りは自由であるため、結果的に利用者を限定することにならないことは分かるが、この程度の規模であるならば、誰でも利用できることについて公益性を強調するよりも、あくまでも交通混雑緩和のために限定された形でのパークアンドライド方式を利用しており、その利用者にトイレを提供すること自体が公益性を満たしているということに記載した方がいいと思う。そのうえで、「なお」書きで、「トイレの利用は制限していないため、一般の方でも利用できること」を記載すれば、規模と実態に合うと思う。

処分庁：御指摘のとおり、パークアンドライド及びバス待機場の利用者がトイレを利用すること自体に公益性があると判断できると判断している。そのうえで、一般の歩行者の方でも利用できるため、今回の規模となっている。表現については、改める。

[イ 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

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
638	伏見区醍醐新町裏町2番地の1地先	京阪バス株式会社 取締役社長 鈴木 一也	バス停留所の上家
639	伏見区醍醐京道町1番地先	京阪バス株式会社 取締役社長 鈴木 一也	バス停留所の上家
640	右京区太秦一ノ井町3番地先	京都バス株式会社 取締役社長 宮川 豪夫	バス停留所の上家
641	右京区太秦東蜂岡町10番地先	京都バス株式会社 取締役社長 宮川 豪夫	バス停留所の上家
642	右京区花園内畑町14番地先	京都バス株式会社 取締役社長 宮川 豪夫	バス停留所の上家
643	左京区岩倉花園町255番地の2先	京都バス株式会社 取締役社長 宮川 豪夫	バス停留所の上家
644	左京区岩倉忠在地町548番地先	京都バス株式会社 取締役社長 宮川 豪夫	バス停留所の上家
645	左京区岩倉中町418番地先	京都バス株式会社 取締役社長 宮川 豪夫	バス停留所の上家
646	左京区岩倉忠在地町548番地先	京都バス株式会社 取締役社長 宮川 豪夫	バス停留所の上家
647	左京区岩倉長谷町517番地先	京都バス株式会社 取締役社長 宮川 豪夫	バス停留所の上家

イ 報告の結果：了承

ウ 質疑等

会長：京阪バスの上家は幅が狭いのか。建築面積が0㎡になっているが。

処分庁：建築基準法上、先端から1mの範囲は建築面積に算入しないことが可能であり、この基準に基づき、建築面積を算定したところ結果的に0㎡になっているものがある。

会長：高さが異なるのは、建てる場所が異なるからか。

処分庁：そうである。建てる場所の平均地盤が異なるため、高さも異なる。なお、通常のバス停では、道路側に時刻表等を掲示するプレートがあり、その部分については、先端から1mの範囲の建築面積不算入が適用されず、建築面積が発生するが、京阪バスのバス停は、このプレートがないため、結果的に0㎡になっている。

[ウ 京都市立安祥寺中学校体育館・プール複合施設等整備工事に係る日影許可]

ア 報告の概要

京都市立安祥寺中学校体育館・プール複合施設等整備工事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
305	山科区西野様子見町1-15他	京都市長 門川 大作	中学校、共同住宅

イ 報告の結果：了承

ウ 質疑等

委員：既存プールがあった場所は、今後どのようなになるのか。

処分庁：既存体育館の位置に体育館及びプールの一体型施設ができることになっているが、既存のプールの今後の利用方法については、具体的には決まっていない。

(3) 事前相談

[山科駅前公共用歩廊新築計画に係る道路内建築物許可]

ア 報告の概要

山科駅前公共用歩廊新築計画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。

イ 質疑等

委員：今回は、道路上の許可ということであるため、京阪の駅に新設される屋根について、あまり言及することはできないが、せつかく作るのであれば、隙間がないようにして、雨が当たらないようにできたらよいと思う。建築基準法上、どうしても、道路上と隣地になるため別敷地になるため、隙間ができてしまうことは分かるが。

処分庁：京阪側の底を道路に突出させるなどの方法があると考えられるが、対応は今後検討する。

委員：分かった。既存のバス停と新たな新設部分について、重なっている部分があるが、これは何か基準があるのか。

処分庁：特に基準はない。

委員：この程度の重なりでは、強い雨が降った場合は、雨が当たると思う。今までよりは良くなると思うが。

処分庁：今回、整備する公共用歩廊は、既製品を使っている。柱の数を減らしており、片持ちで梁形状となっているため、上家の出幅に限界がある。既存のバス停の上家が波打っている形状であるため、大概の雨は入っていくと思うが、雨の対策については、次回までに検討する。現在の計画では、既存のバス停の上家と新たな新設部分は、横に330mm重なっており、縦に700mm空いている状態であり、現状より良くなることは間違いない。

委員：計画自体は、とても良いことだと思うので、より良い環境になればいいと思う。

委員：幅1,600mmの規格品を使用する結果、10ページの①の南側にある屋根のない部分もったいないと思う。地下から階段で上がってきたところにある下の点字タイル等の位置が決まっており、タイルをセンターに合わせる必要がある結果、空間が空いてしまっている。これによって、機能が大幅損なわれていると思う。何とかならないのか。

処分庁：検討させていただく。

会長：床は全く変更しないのか。8ページのイメージパースを見ると、点字ブロックは古いままだが。

処分庁：8ページのイメージパースは、現状の写真に上家を付けただけのものになっ

ており、点字ブロックの付け替えは行う予定である。

会長：イメージパースに白線があるが。

処分庁：1ページの写真で、バス利用者がバス停上家の下と京阪の改札前で並んでいる。白線は、この京阪の改札前のバス利用者が並ぶために引かれているものである。実態の運用では、白線を引いたうえで、人が多い時は、いわゆる誘導員を付けて、白線の内側に並んでいただいている。

会長：この上に点字ブロックを貼るのか。

処分庁：そうである。床材を変えるかについてまでは確認できていない。少なくとも、点字ブロックの付け替えは行うとともに、白線については新たに並ぶことになる既存のバス停の位置に引き直すことになっている。

会長：分かった。

(4) 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（その他：上京区2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
9010	上京区京都御苑2番地の一部	宮内庁京都事務所 所長 詫間 直樹	消火ポンプ室
9011	上京区笹屋町2丁目601番地の一部、泰童町631番地の一部	学校法人 恵照学園 理事長 菅原 好規	学校（幼稚園の保育室）

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

議案番号【9010】について

委員：希望になるが、公益上必要と認めた建築物であるならば、公室だけではなく、何らかの形で公開してほしい。

処分庁：内部は公開している。

委員：いつも公開しているのか。

処分庁：大宮御所と仙洞御所は、通年、公開している。今回、設置する計画場所は人が出入りしない場所になっている。

委員：分かった。

委員：異議があるわけではないが、建築物の敷地として、大宮御所と仙洞御所が分かれている経緯が分かれば教えてほしい。

処分庁：7ページの配置図を見ていただくと、大宮御所と仙洞御所を南北に隔たりがあり、昔は土塀があったが、南北で分けている敷地境界が現状何もない状態である。実際的には、大宮御所が建物で、仙洞御所が庭園という位置付けになっている。歴史を辿ると、大宮御所と仙洞御所という別々の御所があり、それをそのまま引き継いだ形になっている。

委員：今後に向けた話であるが、過去の経緯を全て知っているわけではないが、宮内庁の財産として、使われ方や位置付けが変化している中で、居住用の宮内庁の財産ではない場合は、国民共用の財産として、できるだけ公開した方がいいということになれば、今後、仙洞御所そのものの公開が進めば、いずれ今回のような加圧ポンプではない形でも、一種のインフラを整備しなければいけなくなる。新たに上家の設置の話が出てきた時に、その都度、面積の分母が小さいため、1.2倍を超え、このような形で許可を取る必要がでてくる。しかしながら、大宮御所を含めると、分母が大きくなるため、1.2倍以下の範囲で計画でき、個別審議するものが大分限定できるのではないかと思う。土塀で敷地が完全に区切っており、大宮御所と仙洞御所が概念上だけではなく、実態上も別であれば難しいかもしれないが、土塀もなく、実態上の区切りがないのであれば、考え方を整理するだけで、大分変わると思う。宮内庁の財産の取扱いに及ぶ話ではなく、あくまで建築基準法上の位置付けを変えるだけで工夫できると思う。

処分庁：今後、検討していきたい。

委員：1ページの裏面に記載されているとおり、ここは、「歴史的、文化的に極めて価値の高い」場所であると思うが、今回これを建築することで歴史的価値を減ずる可能性があると思う。機能的には非常に理解できるが、景観的に庭園の価値を適正に維持することに繋がるかが問題になると思う。このデザインでいいのか、この建物でいいのかについて検討する場所はあるのか。

処分庁：今回の地域が、歴史遺産型美観地区であり、京都御苑国際文化交流促進・歴史的環境保全地区であるため、景観の非常に厳しい規制がある。景観に対する配慮は十分となされていると思う。8-2の立面図を見ると、貯水槽部分が地上から若干立ち上がっている計画となっている。これは、所定の高さが必要であり、また掘ることができる限界もあるため、一部コンクリートの打ち放しの部分が出てしまっているからである。ただ、全体的な計画については、景観の規制がなされると考えている。

委員：誰が景観的な部分を満足したと判断したのか。

処分庁：景観の部署である。

委員：景観の部署とは。

処分庁：景観については、必要な手続を行っている。

委員：必要な手続を教えてほしい。

処分庁（高木課長）：確認する。

会長：京都市では景観政策課があるが、根本的には宮内庁の発注条件があるため、そこでかなりのデザインのベースがあると思う。それに基づいて、きちんとされていると思う。

処分庁：宮内庁から聞いているのは、御苑側から見えないように配慮するため高さなどが決まっていると聞いている。ただ、必要な容量もあるため、今回のような計画となっている。

委員：地下3150mmより深く掘れないというのは、既に発掘調査の終わった結果で、深いところに埋蔵文化財があって、それをできる限り傷つけないという理

由があり制約されていると思う。そのことを整理して記載すればいいと思う。優先順位があり、一度壊すと元に戻せないもの、デザインの工夫で何とか対応できるものがある。そのようなことを踏まえて、計画を進めてこられていると思う。個人的には、屋根が目立たないような高さに制限されており、景観政策課が景観法の手続で問題ないと判断しているのであれば、それを踏まえて、建築審査会で検討すればいいと思うため、問題ないと思う。

議案番号【9011】について

委員：前回か前々回同じ案件を審議した際に、写真⑨に載っている扉が問題になったと思うが、どのような扉か。

処分庁：常時は南京錠で閉鎖しているが、年2回防火訓練されている。消防車が侵入できるようになっている。

委員：南京錠で閉鎖していることが問題になっていなかったか。

処分庁：鍵は消防署が持っており、非常時は消防隊が開けることができる。

委員：扉の前には駐車できないようになっているのか。

処分庁：写真には写っていないが、駐車できないように、駐車禁止の区画線が表示されている。また、この駐車場は、月極駐車場であるため、一般の方が使用することは考えにくい。

委員：本質的に関係がないが、幼稚園の所有権は誰か。

処分庁：登記上は、宗教法人が所有していることを確認している。

委員：この事案には疑義はないが、建物の位置の関係で、道路斜線制限について、前面道路扱いする道路の幅員は、どこを取っているのか。

処分庁：北側の境内地である。北側の土塀から4mを通路として検討している。

委員：4mとして斜線制限をこの敷地全体に掛けているという取扱いか。

処分庁：そうである。

(5) 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（その他：東山区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
1032	東山区円山町463番地ほか	京都市長 門川 大作	公衆便所

イ 報告の結果：了承

ウ 質疑等

委員：9-1ページの空地通行承諾報告書について、土地の所在で、「番地」という表現は正しいのか。

処分庁：9-3ページに、土地の内訳を記載しているが、ほとんどが無番地である。

地番があるものについては、「円山町462-1」から「円山町462-4」までがある。

委員：土地を特定する際には、「462番1」であって、「462番地の1」ではないということである。

処分庁：確認する。

委員：国有財産無償貸付契約書の「無償貸付」とは、借りた土地は何に使ってもいいという趣旨か。

処分庁：添付している契約書は、一部を抜粋したものである。

会長：トイレの設計に関しては、京都市の標準的なものになるのか。

処分庁：今回は東側に緑化協会の事務所があり、限られたスペースの中で、既存の建て替えであるため、個別に設計したものになっている。

委員：腰掛があるため、円山公園のトイレであるため、少し数寄屋風のような感じがする。

委員：8ページに記載されている所有者の「京都市参事会」とは、どのような組織か。

処分庁：明治時代に、市政に存在した会議制による執行機関であると資料には残っている。市長、助役及び市会によって、選出される6名の参事会であり、1911年の市制町村制の大改正によって、執行機関に代わる単任制の主張が認められたため、廃止されている。その後は、京都市が引き継いでいる。

委員：登記名義は変わっていないのであれば、変えておいた方がいいということになる。大変かもしれないが。

(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：西京区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、質疑を行った。

議案番号	申請場所	申請者	用途
9012	西京区	(個人)	専用住宅

イ 審議の結果：同意

(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：中京区1件, 東山区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
1034	中京区	(個人)	専用住宅
1033	東山区	(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