

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 2 9 年 度 臨 時 会 会 議 議 事 録

1 開催日時

平成29年8月23日（水曜日） 午後1時30分から午後4時30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

【建築審査会事務局】

齒黒建築指導部長，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】

1名（消防局予防部）

【傍聴者】

4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4回会議の議事録の承認

イ 次回会議日程について

(2) 同意案件に関する審議

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

(3) 同意案件に関する報告

上京区における歴史的建築物の条例の対象建築物の指定
（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例）

(4) 包括同意案件に関する報告

ア 嵐電嵐山駅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（5件）

ウ 下京区における歴史的建築物の法適用除外の指定
（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例）

- (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（専用住宅：北区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（その他：上京区1件）
- (7) 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：上京区1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：西京区1件，右京区1件)
 - ウ 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，西京区1件）
- (8) 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：左京区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）イまで
- ・非公開：上記の議題（7）ウ及び（8）

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4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9月8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 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 議案の概要

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，質疑を行った。

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 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：渡り廊下で繋いであって，この渡り廊下は，病院なので解放ではない閉鎖型のものであるため，全体を1棟としてみるため，条例がかかってくるということか。

処分庁：そうである。

委員：新D棟とA棟の間に線が入っているが、ここで段差の擁壁を構成しているのか。

処分庁：そうである。2ページ目の写真の左側にある、A棟の西側に駐車場があると思うが、こちらが新D棟の立つ地盤となっており、その右側が緑地になっていると思うが、これがいわゆる崖となっている。崖をラインに地盤が下がっており、A棟が新D棟より低いということになっている。

委員：条件的には、全て適合されていると思うため、問題ない。

[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 議案の概要

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、質疑を行った。

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 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：1ページ目のキャンパス概要に「地域づくり、まちづくりにおいても公的な存在であると考えています」とあるが、当キャンパスは、どのように地域づくり、まちづくりに貢献しているのか。先程、イベントをされていると説明を受けたがそれ以外は。

処分庁：基本的には、地域に開かれたイベントを開催するという事で、地域に貢献している。この学校の卒業制作については、一般の方も入場可能な展示会をしており、また地域のイベントも開催されている。社会人のための講座を開講したり、「子ども芸術大学」という子供を集めたイベントを実施したりしている。直近の例でいうと、南座が工事中ということで、学校で「都をどり」を運営していることが挙げられる。これらのことから、地域のイベントを積極的に実施していることから、まちづくりにおいても「公的な存在」と表現している。

委員：キャンパス概要に「東山の優れた景観形成に寄与する」とあるが、この大学ができる前の方が、景観形成は良かった気がするが。

処分庁：大学がある前提で表現している。大学がある現状を踏まえて、敷地内に赤松等を植樹していることで、極力、東山の昔からある景観を守る取組をされていることは確認している。

委員：本計画自体は、問題はないと思う。

処分庁：敷地は、風致地区第2種地域及び風致地区第3種地域のエリアにあるので、建築行為が行われる計画については、風致に係る許可が必要ということで、一定の制限を行っている。

委員：本計画自体に異議はないが、災害時の協定を京都市と結んでいないのか。協定がないと困るということではないが、そのような需要が色々なところからあるのではないかということ、大学の立地する場所が花折断層に非常に近いということがあるので、確認したい。また、8ページ目の矢印の右側は、「既存断面概念図」ではなく、「計画断面概念図」ではないか。

処分庁：災害時の協定については、改めて確認するが、避難所における紙管を使ったプライバシー保護の簡易間仕切りシステムの提供を、京都造形芸術大学の坂茂教授と同大学と京都市の3者で協定している。また、8ページ目の記載については、御指摘のとおり「計画断面概念図」である。

委員：基本的には、条例の趣旨に沿って、大学という場所が公益上のものであり、許可条件を満たしていると思うので、全く問題ないと思う。本計画は、耐震上弱く古いものを壊して、低く、小さくしているのか。また、斜面地ということで、建築物の壁を擁壁として構造計算を行い、土を止めているということか。

処分庁：位置としては、既存の望天館がある位置に建て替えるものである。また、望天広場の高さに人間館と至誠館をエレベーターで繋げるという関係もあり、高さとしては、建て替え前より低くなっており、規模としては小さくなっている。構造については、御指摘を頂いたとおり建築物が擁壁の代わりとなっており、建築物全体で斜面地の安全性を確保するというで計画されている。

委員：7ページ目の計画コンセプト「教育環境の向上及び安全性の向上」に「キャンパス内に平地や広場を確保することが困難な状況」とあるが、最初から建物を減らしておけばよかったのではないか。また、学生数を減らした規模の小さな大学とすればよいのではないかと思ってしまう。

(3) 同意案件に関する報告

[上京区における歴史的建築物の条例の対象建築物の指定
(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

上京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 報告の結果：了承

ウ 質疑等

委員：眼科の前はどのように使われていたのか。

処分庁：明治32年に上棟されたことが分かっており、住宅や料亭の倉庫などとして使用された後、昭和10年代から昭和40年代までを診療所として、昭和40年代から平成12年頃までを眼科医院として使われていた。

委員：どういう方の住宅として使われていたのか。

処分庁：京町家カルテがあり、所有者の名前は分かっているが詳細は不明である。

委員：旅館と飲食店というのは、具体的なイメージがあるのか。

処分庁：検討中であるが、旅館と飲食店の複合施設で、飲食店については、宿泊者以外の方も利用できるものと聞いている。

委員：1ページ目の蔵とハナレが対象建築物指定から除外されているが、なぜか。
 処分庁：蔵も宿泊施設として利用される計画であるが、建築基準法の範囲内で行われると聞いている。今回は、建築基準法の適用除外が必要な母屋に限定して対象建築物の指定を行った。蔵を1棟除却予定であるが、基本的には、敷地全体で活用される予定である。

委員：次回は、蔵とハナレの写真も載せてほしい。
 処分庁：了解した。補足だが、蔵とハナレは規模が小さく、建築基準法の遡及内容が異なるため、そのように考えられているのだと思う。

(4) 包括同意案件に関する報告

[ア 嵐電嵐山駅増築計画に係る日影許可]

ア 報告の概要

嵐電嵐山駅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
301	右京区嵯峨天龍寺造路町20番地1 他	京福電気鉄道株式会社 取締役社長 岡本 光司	専用住宅

イ 報告の結果：了承

ウ 質疑等

委員：簡易宿所の範囲は、10ページ目のところか。

処分庁：10ページ目の2階平面図に簡易宿所と記載されている一部分と11ページ目の3階平面図のフロア全体が簡易宿所である。

[イ バス停留所の上家の新築に係る道路内建築物許可（5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
602	西京区松室北河原町地先	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
603	伏見区竹田向代町136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
604	左京区下鴨森本町15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
605	左京区下鴨松原町42-7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
606	右京区花園内畑町地先	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 下京区における歴史的建築物の法適用除外の指定]
 (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

下京区における歴史的建築物の法適用除外の指定について、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
901	下京区新町通綾小路下る船鉾町394, 394-1, 396	株式会社フージャースコーポレーション 代表取締役社長 小川 栄一	旅館(簡易宿所)

イ 報告の結果：了承

ウ 質疑等

委員：広報資料にもあるように、復元に当たっては建築史の先生も入って調査をされているので、大変良いことだと思う。今後もそのように進めていただければと思う。

委員：広報発表について、本日、取材対応されたとのことだが、今日放送されるのか。

処分庁：本日昼前の11時50分頃のニュースで少し放送された。また、本日夕方の18時15分からのVOICEで放送予定である。

(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(専用住宅：北区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
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 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：13ページ目に始端部権利者の「自宅に訪問させていただいたところ」とあるが、自宅とはどこか。

処分庁：6ページ目の空地等周辺状況図の申請地から東側に2軒隣である。公図の33-3の敷地である。

会長：始端部権利者から始端部権利者の息子さんに相続されているが、それが登記上反映されていない。登記上に反映されていない方に、ここまでして同意を取らないといけないのかという意見もある。相続している可能性のある方に、通知をして、何か不都合があれば何日までに連絡してもらおうということではいけないのか。

委員：厳密に言うと、相続されているか分からない。

会長：第三者から見て、相続されているか分からない訳だが、そこからアプローチする場合は、経緯までを調査しなければ不効率な気がするのだが。

委員：そもそも、始端部権利者の同意が不要ということか。

会長：不要というより、努力したけれども至らなかった場合は、相続されていると想定される方に別途通知することではだめなのか。

委員：厳密に言うと、権利者の同意があるとは言えないので、包括同意基準としてはどうなのかという問題はある。

会長：始端部権利者の息子さんにとっても、隣の隣の敷地のことで大変なことに巻き込まれたということになっている。

委員：相続は発生しているが、登記上は反映されていないことは山ほどあって、境界の確定書が無いので、なかなか境界確定が取れないということがよくある。そのため、相続人を調査依頼されることがある。業者にとっては、そのようなことで相続人を探っていくことは、珍しいことではない。

会長：分からなくなっていることもあると思う。その場合は、やむを得ない。

委員：その場合は、やる気になれば、司法書士や弁護士に職権で戸籍等を調査してもらうこともできる。

委員：依頼すれば、そんなに調査は難しいことではないのか。

委員：すぐに分かる。

委員：始端部権利者が亡くなっているかどうか確認できていない。

会長：それは、確認してある。

処分庁：始端部権利者が亡くなっていることと始端部権利者の息子さんが相続人であることは近所に聞き込みはしている。通路地権者からの同意というのは、今回許可していく予定の建物が少なくとも存続している間は、通路が現状のまま維持されることを担保するために必要なものと考えている。その意味では、直接本人に確認はできていないが、あくまでも通路地権者の相続人には、通路として使うことについては同意するとの同意書を頂いていることをもって、通路は今後も維持されるものであると判断している。

委員：可能性としては、複数の法定相続人がいて、相続の協議が整わないまま、時間が経過するというのは、今後、多々発生することだと思う。その時に、何をもって、包括同意基準が求めているものが担保されるかということについて整理したうえで、あとは形式上、何が整っていれば、同じような事例に類するものとして認めるということにしないといけない。所有権者が不在の事例が今後増えることについて、国レベルでも議論されていくと思う。周辺の住民に確認しても、ある意味、何の意味もないと言える。少なくとも相続が発生していることの確認と法定相続人が誰なのかということの確認とそのうえで現状がどうなっているのかということぐらいまでを整理して、あとどこまで求めるかという話ではないかと思う。そうでないなら、ある意味、確認ということ自体が意味を持たないと思う。ただ、厳密な話をすると、全員の同意を得るというのは、現実的には非常に難しいと思う。この事案でいうと、せっかく協議が整いそうなものであるのに、もっと複雑化させるような要因になりかねないということは、危惧される。そう

なっっては、本末転倒である。12ページ目の同意書に記載される権利者というのは、登記上確認できない者であっても、何らかの形が確認できれば、記載しているのか。

処分庁：運用上は、登記をもって、確認している。

委員：一番いいのは、権利者が登記上も確認できることである。しかし、現在の所有権者であることは確認できた時に、登記上は確認できないことは、問題ないと考えるのか、不動産登記を重く受け止めるかということである。

処分庁：調査できる範囲で、調査をしている。

委員：それを超えて義務化するかについては、後世に憂いを残さないように、国がこれから議論すると思う。形式上は、登記上確認できなくても、所有権者であることを確認できれば、同意書の権利者として記載してもいいという理解でいいか。

処分庁：そうである。

委員：あとは、どう所有権者かを確認するかだけである。

会長：今回のように、この方が法定相続人と分かればいいが。

委員：今回は、この方が所有権者ということは分かっているという認識でいいのか。

処分庁：始端部権利者の息子さんであることは、周辺の住民や本人に聞いたことから確認している。

委員：誓約書の誓約事項のところに「別の相続人等」とわざわざ記載されているため、気になったのだが。

委員：処分庁からは、連絡をして確認したのか。

処分庁：始端部権利者の息子さんの方には、何度か電話で連絡をしているが、直接は話せていない。

会長：嫌がられていると思う。

委員：やはり個別的事情によって、どこまで努力したかを見て判断するしかないということか。本当に裕子さんが死んでいるかも分からない。

処分庁：あくまでも申請者からの申立に基づいて、周辺の住民への聞き込みなど調査できる範囲で調査して確認した。

委員：市税事務所に確認できるかは分からないが、固定資産税の納付書はどこに送付しているのか。

委員：それは、目的外使用になるため、確認が困難かと思う。始端部権利者の息子さんから任意に提出してもらう必要がある。弁護士や司法書士に依頼して、登記名義の方が亡くなっていることまでは、確認する必要があるのではないか。ここからは私の意見だが、電話をしたが連絡が取れないことや申請人とのやり取りがあったことについて記録を証拠として、この場で示してもらい、努力を判断するという形もあると思う。

会長：死亡を確認しなければいけないかという問題がある。登記名義上の所有者を探したが結局見つからなかったという案件があると思う。今回は、死亡された可能性が非常に高いということまでは分かっているが、死亡されたということについて、建物を建てる側がそこまで探さないといけないというのは不合理な気がするが。

委員：現状では、調査したが、所有権者がどこに行ったか分からないということで済むことが、周辺からの情報で死亡したことを聞いたため、除籍謄本を取るのかという話になっている。会長は、それであるならば、調査したが、所有権者がどこにいるか分からないということで、処理できないかということ言われている。

会長：相手方も嫌がることを調査し、書類に押印してもらわなければいけないということで、何もメリットがなく、したくないことについて、色々なところから要求されるという迷惑を掛けているということである。そこまで、しなくてはいけないのかということである。

委員：2点あると思う。1点目は、根本的な話で、何もメリットのない始端部権利者にどこまで協力を求め、協力が得られない場合にどうするかということと、もう1点は、今回のような登記名義でない方が同意書に記載があった際に、なぜ権利者として表示されているかという確認が必要になるということである。危惧されるのは、同意書に権利者として記載されているが、そもそも相続が発生しておらず、所有者の特定について、不備を指摘されかねないことである。探しても見つからなかったということであれば、ほかの方法を考えればいいが、今回は、始端部権利者の息子さんが相続されているという前提で、署名と押印があれば、登記名義の方とのどのような関係にあるかについて問われた時に、どのように説明するかという形式的な話はある。

会長：関係権利者と思われる方に同意について通知して、「意見したいという方は、申し出てください」というやり方もあると思う。あくまでも同意書を出してもらわずに、文句がなければ何もしないというやり方が自然に思う。

委員：そこは、よく分かる。始端部権利者という特に同意を求めにくい方に、実質的にどう折り合いをつけるかということで、わざわざこじらせるようなやり取りをそのまま形式的に運用するのは愚かな話だと思う。

会長：私の感覚で言うと、努力しすぎかと思う。ここまでやらない方が受け入れやすいと思う。今回の場合について、同意を頂いているが、ほかの方に所有権がある場合はあり得る。

委員：弁護士でも司法書士でも戸籍等を取るという依頼は受けてはいけないことになっている。何かを交渉をするという委任事項があつて、その事務のため戸籍等を取るということしか認められていない。そのため、そう簡単に依頼できない。

委員：相続人の同意を得るためという依頼ではいけないのか。

委員：相続人を調べて交渉しに行くという委任が必要である。交渉事になると着手金も必要である。料金的な側面が出てくる。

委員：仮に弁護士がするとしても大したことではない。あと、同意が得られなかった時には、例えば3か月以内に同意書を頂けない場合には、異議がないものとみなしますという取扱いをするかどうかである。相続人が分かった後に同意が取れない場合にどうするか、また、相続人が分かった、分からないに関わらず同意が取れない場合にどうするかという問題がある。

処分庁：誓約書において、申立事項に、始端部権利者に同意を頂き、直ちに通路として使ってはいけないという状況にならないよう努力した旨が記載してあり、その

うえて、誓約事項で「異議申し立てがなされた場合」に「その解決にあたることを誓約いたします」としている。例えば、始端部権利者が通路部分を敷地に取り込んで建てた場合は、通路が無くなってしまうことになるが、自己の責任において解決に当たるということをもって、許可をしてもよいという判断をしている。なお、空き家対策で所有者が相続により50人、100人というケースもあり、物理的に地権者から同意を取るのが不可能な敷地もあることから、実質的な運用も必要になると思う。

委員：誓約事項で「その解決にあたることを誓約いたします」というよりも、「後日、通路が確保できなくなっても、それは甘受します」などの表現の方がいいのではないか。場合によっては、解決しようがないものがある。

処分庁：そうである。物理的な通路の状態を維持していくことを誓約していただいている。

委員：通路の写真を見ると、位置指定道路や2項道路に接続されていて、管理上はきちんと形態を保っているということ、隣の家も通路にしか接道しておらず、通路を使用しており、一定通行する権利があること、また、ここまで経過を辿られていることなどから、今回の案件については、認めていいと思う。

委員：そもそも、審議しているのは建築確認のための事前の建築基準法第43条第1項ただし書許可、つまり道路に面する空地として認められるか否かに関する許可であり、建築許可そのものではないということではないか。

処分庁：接道に関する許可であり、この許可を得ないとその後の建築確認ができないということである。

委員：そうであれば、許可をする時の要件として、どこまで求めるかということになってくる。ただ、同意書に同意があったからといって、その効力の問題もある。その同意との関係で、どこまで要件を求めるかといった時に、考え方としては、やることはやったということでもいいと思うが、私としては、申立事項や誓約事項の書きぶりが法律関係を厳密に表したのかと言うと少し気になる。法定相続人は1人だけと言いながら、根拠がなく、また複数人いるように書きぶりなどが少ししんどいなと思う。

処分庁：申請者は、頑張って努力されたので、誓約書をここまで書かれたのだと思う。誓約書の中身をシンプルにしたものに整理したいと思う。

委員：そうである。これからもやむを得ない事案が出てくると思う。その中で、今回は相当努力されたと敬意を表したい。

委員：本件については、許可でいいと思うが、基準を厳密に適用すると同意があったとは言えない。結局のところ、基準を場合分けするのは大変であるので、この場合はこれだけ努力されていることを建築審査会が判断するしか仕方がないと思う。

委員：同意見である。相続といっても、数次相続である場合もあり、所有権者が広がった場合もあるため、一概には言えない。例えば、遺言がある場合は、息子などの法定相続人であっても必ず権利があるわけではない。誓約事項に関しても、道路がなくなることは、業者の方の不利益になるので甘受することはいいが、ク

レームが京都市に向いた時に、業者が責任を持てるかというところではない。ここで誓約しているからと言って、全てのリスクを回避できるかと言うところではないのではないかと思う。やはり、個別に判断するしかないかなと思う。

委員：前回、許可基準改正の話が合ったが、今回の始端部については、同意が取れていないという整理にしなければいけないと思う。ただ、ほかの関係権利者にもう一度押印してもらうことにはならないと思う。個別の審議の結果、許可するという事になって、同意については、十分に取れてはいないということを書き留めておく必要がある。

処分庁：許可基準改正前に事前相談があったため、基準改正前の様式を使用している。

委員：新しい様式を使っても、同様の問題が出てくるのでは。

処分庁：そうである。

会長：建築審査会として、同意としては不完全であるが、総合的に見てここまでの努力があったという評価と、客観的な状況を勘案して、許可するというやり方はあると思う。そのようなまとめ方になる。最終的に、土地所有者が確定した時などに問題が出た時に、次は認めないという話になり、今回限りの話になるということになる。

(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（その他：上京区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
9002	上京区京都御苑2番地の一部、3番地の一部	皇宮警察本部 会計課長 内山 新次	巡査派出所

イ 報告の結果：了承

(7) 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：上京区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
1013	上京区上長者町通千本東入二丁目山王町510番地の9及び511番地の10	株式会社 Dream Town 代表取締役 藤井 正和	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：西京区1件、右京区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
1008	西京区桂芝ノ下町24-13	株式会社 リアルホーム 代表取締役 葉山 栄治	専用住宅
1012	右京区嵯峨天龍寺広道町5番地の23	株式会社 エルハウジング 代表取締役 村井 孝彦	専用住宅

イ 報告の結果：了承

[ウ 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、西京区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
1010	北区	(個人)	専用住宅
1011	西京区	(個人)	専用住宅

イ 報告の結果：了承

ウ 質疑等

報告番号【1010】について

委員：直接、審議に関わる話ではないが、5-2ページ目の写真の⑥は、北部側から見た写真であると思うが、区域としては、片側しかすみ切りがないとのことだが、現況としては、両側ともすみ切りになっているのではないかと。

処分庁：現況は、両側がすみ切りになっている。

委員：底地の整理ができていないのではないかと。

処分庁：境界が明示されておらず、公図から見ると東側の駐車場の敷地は、通路とは、別敷地であり、かつ写真⑥から車止めのブロックが置かれていることから、駐車場として使用されることもあると判断したため、通路範囲からは外している。

委員：側溝の仕上がり方からすると、すみ切りになっているように見える。

報告番号【1011】について

委員：従来から指摘されていたことだが、開発許可との前後関係が確認できない。

処分庁：市街化調整区域にあるため、許可不要ということで証明を取られる予定である。内部的には、開発指導課と連携して同時期に許可するという計画である。

委員：許可基準適合表などの資料に開発許可について記載することで確認できると思うが、確認する必要はないのか。

処分庁：今後、計画の概要に「その他参考事項」の欄があるので、ここで現状の手続

の情報を記載させていただく。

(8) 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：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、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：通路にはCB3段ぐらいの塀に南側へ避難する扉を付けるということだが、南側の家は空き家なのか。また、そのことについて、所有者の了解を得ているのか。

処分庁：空き家である。所有者の方は、関東に住まれており、CB塀を幅1メートルぐらい撤去して、扉もつけず、行き来することについて了解は得ている。

委員：今回は、条件が色々揃っている。そもそも開口を設ける以前に、CB塀3段ぐらいしか積んでいないことや、両方合わせて4mぐらいになりそうであることなど、色々な条件があるが、どの条件であれば緩和できるかということを整理する必要がある。1.5m以上2m未満の場合の個別審査に至った理由は、全体的な基準としては20mであるが、通路部分については、最低1.5m必要であるとし、多くの袋路の建て替えを促すことが目的であったと思う。12ページ目の計算式は、緩和の緩和となりかねないのではないかと。何かの条件をクリアしたうえで、この基準を用いて一定のレベルまで緩和するという運用上の話としてはいいが、どのレベルまで緩和するのかという議論は必要である。今回は、色々な条件が揃っているため、総合的な判断として、認められると思う。しかし、何によって認められたのかについて分からないと、類似の事案が出てきた時に、普遍性がないものになるのではないかと思う。例えば、開口部分は、形のうえでは、2m取っていただくなどを条件として整えれば、今回のものは認められるのではないかと思う。

委員：同じ意見で、12ページ目の計算式は唐突に出てきたので、気になった。総合的な判断の1つの考え方としてはいいが、このように記載すると基準となってしまうのではないかと。

会長：一般化したものになることに問題があるのではないかとという意見で、確かにあくまでも個別の許可に関するものである。数値化することで、客観的に見ているという側面もある。

委員：場合によっては、通路部分は、現行の規定によっては、2つ一緒になると2以上の建築物の敷地ということに該当し、非課税扱いになる。さらに、4mになるということでは悪い話ではないと思う。

7 閉会

京都市建築審査会
会長 高田 光雄