

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 3 0 年 度 第 2 回 会 議 議 事 録

1 開催日時

平成30年5月11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】

中山建築指導部長，高木建築指導課長，宮川道路担当課長，岡田建築審査課長，川口建築安全推進課長，立石建築相談第二係長，岡田企画基準係長，林担当係長，西川道路第一係長，川村道路第二係長，成瀬係員，林係員，中村係員

【参考人】

本山係員（消防局予防部）

【傍聴者】

7名

4 議事概要

- (1) 建築審査会事務局員の指名（京都市の人事異動に伴う事務局員の変更）
- (2) 建築審査会の今後の日程（平成30年7月～12月）について
- (3) 議事録の承認及び次回会議日程等について
 - ア 平成30年度第1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（1件）
- (4) 同意案件に関する審議
 - ア 上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
（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例）
 - イ 株式会社寺内製作所 工場増築計画に係る用途許可

(5) 意見聴取

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)

(6) 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：伏見区1件，北区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：右京区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（5）まで
- ・非公開：上記の議題（6）

6 審議内容

(1) 建築審査会事務局員の指名（京都市の人事異動に伴う事務局員の変更）

結果：承認

(2) 議事録の承認及び次回会議日程等について

[ア 平成30年度第1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6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 同意案件に関する報告（1件）]

ア 報告の概要

これまでの審査会で同意した，接道許可1件（議案番号9001）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

(3) 同意案件に関する審議

[ア 上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 議案の概要

上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説明を受け，質疑を行った。

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

会長：火災時の警備会社の対応について、具体的な方法を教えていただきたい。
処分庁：火災時には、運営者あるいは自動火災報知設備連動で通報を受けた消防司令センター及び警備会社が順次、現場に到着し対応を行う。

警備会社は、人の存否確認と併せて、軽微な火災においては初期消火等の対応も行う契約を運営会社と結んでいる。

火災時には、旅館運営者が防火管理者の責任者となり、飲食店運営者と連携協力をを行い、安全措置を実施する。

ここでの安全措置とは、通報連絡、初期消火、避難誘導、安全防護、応急救護のことを指す。

委員：おくどさんを使用する厨房部分は、火気使用室として特に火災に対する安全性の確保が必要である。

処分庁：火気使用については、厨房のうち、おくどさんとガスコンロが設置されている部分に限定していると聞いている。厨房周りを防火区画とするとともに、おくどさんの壁は不燃化している。

委員：厨房の換気設備について教えて欲しい。

処分庁：煙は、厨房上部の火袋で一旦受けて、火袋に設けるトップライトで排煙を行う。立面図で表現できていないが、おくどさんの煙については、煙突を設けることとしている。煙突は、おくどさんの竈と直結し、屋根まで突き出るような形状となる。

委員：おくどさん使用時の従業員の監視の徹底について詳しくお伺いしたい。

処分庁：火気使用時は、従業員が厨房に常駐し、監視を徹底することとし、こうしたソフト面での当たり前のことを徹底する。

委員：厨房内の井戸については現状復旧し、初期消火のためにも使用するということか。初期消火の観点から、井戸水を確保できるのか、また井戸水使用がなくても初期消火として十分かについて検討しておいた方がよいのではないか。

処分庁：井戸については、付加的に文化継承の観点からも現状復旧を目指したいが、同時に維持管理の観点についても十分に検討を進めていく。

委員：所有者の合同会社は、資産管理会社であり宅建業は専門ではないと思う。火災時の対応については、所有者と経営者・運営者の取決めが普通賃貸契約書に明示されているということか。

処分庁：所有者の合同会社は、市内の2軒について、不動産の保有、管理、運営を、また、4軒について、管理、運営を行っており、実績を確認している。

委員：別棟について、京都の文化を経験してもらおうという点で、建物を活用される計画はあるのか。

処分庁：茶室として文化体験してもらおうと聞いている。

[イ 株式会社寺内製作所 工場増築計画に係る用途許可について]

ア 議案の概要

株式会社寺内製作所 工場増築計画に係る用途許可について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、質疑を行った。

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：問題はないと思う。昭和30年に計画地周辺が工業地域から準工業地域や第一種住居地域になった際に、計画地が準工業地域になった経過からも、当時から寺内製作所を発展させようということであったと理解すればよいのか。

処分庁：周辺は宅地化が進んでおり第一種住居地域になったが、寺内製作所のエリアが準工業地域となったのは、委員の認識のとおりと考えている。しかし、ねじの頭部成型を行う製造の部分が既存不適格となり、今回、不適格部分は増加しないが、延べ面積が増加することから、許可申請に至ったところである。

委員：今回増築部分は不適格用途でなく、公聴会の対応も丁寧で問題はない。今回、ねじの製造が「鉄釘類又は鋼球の製造」に該当するため既存不適格ということであるが、本来の「鉄釘類又は鋼球の製造」とは、もっと周辺への影響が大きいものという印象を持っている。

会長：工業自体も中身が変わってきており、法律とのズレが出てきているのだろう。

委員：匂いについても周辺への悪影響は出ないように対策されている。今回は、対策等について厳密に取り組みられているが、今後同様の事案が出てきた場合に、もう少し円滑に進められる工夫があると良いと感じている。

(5) 意見聴取

[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)]

ア 意見聴取の概要

建築基準法第3条第1項第3号及び京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例に基づき、東山区における歴史的建築物に係る保存建築物の登録について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、意見を述べた。

イ 意見聴取の結果：保存建築物の登録に対しての意見は特になし。その他の意見については、条例に基づく保存建築物の登録後、次回以降の会議において、建築基準法第3条第1項第3号に基づく同意についての審議の際に説明することとなった。

ウ 質疑等

委員：土地所有者が京都市、建物所有物がNTT都市開発とあり、さらに管理者がホテル経営会社、運営者が各建物の用途毎に存在している。建物所有者とホテル経営会社は賃貸借契約兼不動産管理業務委託契約を、ホテル経営会社と運営者は運営契約を結んでいると思う。

運営体制に係る各契約について以下の3点を教えてほしい。

①定期借地契約となると、60年後に収去義務が生じてくると思うが、歴史的建築物の保存についてはどのような配慮をされているのか。

②ホテル経営会社は管理者というよりは、賃借人という位置付けになるのではないか。

③ホテル運営会社は防火等の管理のみを行う契約になるのか。

処分庁：定期借地契約であれば60年後に更地返還するのが一般的だが、歴史的建築物の保存に配慮した内容を契約書に盛り込んでいる。具体的には、「本件土地の建物及び構造物等が景観的文化的に特に重要なものと位置付けられた場合、その他甲が将来的に継承していくべき歴史的な価値を認める場合はこの限りではない。」と契約書に追記している。

また、当該案件においては、所有者が直接ホテルを運営するのではなく、ホテル経営会社と賃貸借契約兼不動産管理業務委託契約を結ぶため、経営者及び運営者は建物所有者とは異なる。つまり、ホテル経営会社は、賃借人であり管理者という位置付けになるが、それぞれの表現について工夫が必要だと思われる。

委員：緊急時の体制については、ホテル運営者を統括防火管理者として、ホテル運営者、外部委託先及び自治会が連携して24時間体制で対応するとお聞きした。しかし、外部委託先の営業時間が異なる中で、円滑な対応を行えるようにそれぞれが担う役割を明確にしておいた方がよいのではないかと。

処分庁：緊急時の体制については、ホテル運営者、外部委託先及び自治会がそれぞれに担う役割を明確にする点と、営業時間が異なるため、昼間と夜間で体制の編成が異なる点など、可能な範囲で情報を整理してお示ししたい。

委員：ホテル部分は、既存部分、増築部分及び新築部分があると思う。賃貸借契約の更地返還の義務を要するのは、どの部分が該当するのか。

処分庁：別棟の新築部分は更地返還の対象となるが、既存部分及び増築部分は、歴史的建築物の保存の対象範囲であり、更地返還の対象にはならないと考えている。

委員：近隣住民の活動拠点となる自治会館については、継続的な利用が予想される建物だと思うが、新築部分に当たるため、60年後に更地返還するという点か。

処分庁：現時点では定期借地契約の観点においては更地返還の対象建築物に当たるが、60年後の自治会館が歴史的建築物の保存の対象になる価値を有しているのかという点については、その時点での検討が必要と考えている。

委員：既存部分及び増築部分に限っては、契約書の追記によって60年後の取扱いが記載されていると思う。厳密には、今回の審査対象に当たらないと思うが、新築部分について、契約上どのような扱いになっているのか明記はあるのか。

処分庁：今回、土地所有者、建物所有者及び近隣住民との間で協議を進める中で、当該地に自治会館を新築する計画となった。60年経過の時点で、自治会館を収去、保存又は移転するのかについては今回と同様に三者での協議を行い決定することになる。

委員：当該ホテルはラグジュアリークラスにあたり、セキュリティー面での配慮が欠かせないと思う。不特定多数が利用するバーについて、避難経路が宿泊部分を通って階段室へ向かう計画となっている点が気になる。

処分庁：地上階からバーまでは共用部のエレベーターを利用する動線計画にあり、宿泊室やジム等施設には専用キーがなければ立ち入れない。しかし、緊急時には、専用キーを保有している従業員が避難誘導することを想定しているため、階段室を含んだ避難経路を計画している。

委員：ホテル運営者とバー運営者が異なっていると思うが、それぞれの運営者間で避難誘導時の専用キーの取扱いが決められているのか。

処分庁：避難経路の確認については、緊急時の体制と併せて確認を行っておく。

委員：当該地は北側に法面（斜面）を有する崖地であり、今回の計画では増築部分が北側の法面に近接して計画されている。そもそも既存部分が崖の高さ2倍以下の水平距離範囲内に当たる規制範囲に含まれている状況の中で、敷地の安全性はどのように検討されているのか。

処分庁：北側の増築部分は、安息角まで基礎を設計することで安全性を確保している。

委員：利用者専用の駐車場はあるのか。

処分庁：管理用駐車場は設けているが、利用者はタクシー又はハイヤー等での送迎による利用を想定しているため、利用者用駐車場は設けていない。自家用車を御利用の方には、近隣の駐車場を御案内して対応すると聞いている。

会長：計画の変更点として、バーの使用形態に変更はないが、パーゴラは設置しないということか。しかし、バーとして利用するのであれば日よけのテントなどを設置するのではないか。景観上の観点からも十分な検討が必要ではないだろうか。

処分庁：京都市美観風致審議会において、増築の計画全体に関して特に大きな意見はなかったが、パーゴラ設置に関しての意見があったと聞いている。その後、屋上部分の計画の再検討を進める中で、パーゴラは設置しない計画に変更されたが、引き続き、植栽計画やテーブル・イス等のレイアウトを含めた屋上の利用計画全体としての再検討が必要である。

改めて京都市美観風致審議会において、増築部分の計画を審議する予定となっているため、審議結果によっては建築審査会においても改めての意見聴取としての審議が必要になる可能性はある。しかし、これまでの経緯から建築計画に大きな変更は生じにくいと考えている。

会長：京都市美観風致審議会の結果によっては、建築審査会にて改めて意見聴取が必要となる可能性があるという点を踏まえたうえで、手続を進めていただきたい。

(6) 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：伏見区1件，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。

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：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。

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