

# 京 都 市 建 築 審 査 会

## 平 成 3 0 年 度 第 4 回 会 議 議 事 録

### 1 開催日時

平成30年7月13日（金曜日） 午後1時30分から午後4時20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】

中山建築指導部長，高木建築指導課長，宮川道路担当課長，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，西川道路第一係長，川村道路第二係長，成瀬係員，中村係員

#### 【参考人】

佐藤係員（消防部予防部）

藤岡課長補佐（産業観光局 観光MICE推進室），安井係員（産業観光局 観光MICE推進室）

#### 【傍聴者】

0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30年度第3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（3件）

#### (2) 包括同意案件に関する報告

上京警察署 出町交番新築工事計画に係る道路内建築物許可

#### (3) 事前相談

（仮称）京都御室花伝抄新築計画に係る用途許可

#### (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（専用住宅：中京区1件，西京区1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

（専用住宅：伏見区3件，左京区2件，その他：左京区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：右京区1件，その他：右京区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：北区2件，南区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）まで

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30年度第3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9月14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（3件）]

ア 報告の概要

これまでの審査会で同意した，歴史的建築物の建築基準法適用除外の指定1件（議案番号3），用途許可1件（議案番号4）及び接道許可1件（議案番号9002）について，処分庁から指定及び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

[上京警察署 出町交番新築工事計画に係る道路内建築物許可について]

ア 報告の概要

上京警察署 出町交番新築工事に係る建築基準法第44条第1項第二号に基づく道路内建築物許可について、建築審査会の包括同意の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

ウ 質疑等

委員：1階の公かいとは、どういった用途で使用される部屋なのか。

処分庁：公かいとは、警察用語でロビーという意味である。

委員：2階のコミュニティールームとは、何に使用されるのか。

処分庁：コミュニティールームは、基本的には警察官が使用する部屋であり、交番勤務の警察官が会議や待機等のために使用するものである。

会長：各名称については警察独自の用語だと思う。言葉が必ずしも適切ではない部分もあるのではないかと感じた。

委員：建物の配置について教えてほしい。西側の河原町通沿いの歩道の幅員2.48Mが狭いとは思わないが、自動車通行の観点から検討はされたのか。自動車は、葵橋から南向してくると左にカーブしつつ、坂を下るかたちで走行する。カーブの先には駐停車が多く、見通しが悪い場所だと感じている。そして、東側の加茂街道は散策路であり、南向きの一方通行であるため交通量は少ない。建物の配置を東側に寄せても良かったのではないか。

処分庁：自動車通行の観点からすると考慮が十分ではない点があると思う。今回の建物配置になった経緯としては、南隣地の歩道幅に合わせて延長線上に交番を設けたという経緯がある。

会長：ほかに質問がなければ、以上としたい。

(3) 事前相談

〔(仮称) 京都御室花伝抄新築計画に係る用途許可〕

ア 事前相談の概要

建築基準法第48条第5項ただし書に基づく用途許可について、処分庁から資料の提示及び相談を受けた。

イ 質疑等

委員：上質宿泊施設誘致制度（以下「誘致制度」という。）とは、条例と要綱のどちらに基づく制度なのか。誘致制度における地域及び周辺住民とは、どの範囲を想定しているのか。

参考人：誘致制度は、要綱に基づく制度である。

参考人：地域とは、地域のまちづくり団体あるいは町内会長、自治連会長などの、話し合いを行う際に地元代表となられる方を想定している。地元代表は地域によって異なるため、区役所等に確認を取ったうえで協議先を見つける。

周辺住民とは、上質宿泊施設計画であることの認定・選定後に、都市計画法や建築基準法に基づく説明会や公聴会などが義務付けられる範囲と同じ範囲の住民の方々を想定している。

委員：本計画において、地域との協議はどういった形で進められてきているのか。

参考人：世界遺産である仁和寺周辺に位置していることもあり、仁和寺門前まちづくり協議会（以下「仁和寺協議会」という。）という組織がある。この組織を中心として地域と事業者の橋渡しを京都市が行い、この一年間で10回程の協議を重ねて来きた。

委員：仁和寺協議会の参加者は、どの範囲の方が含まれているのか。

参考人：仁王門の前の御室仁和寺駅への参道を中心とした御室小松野町、御室芝橋町、さらにその左側の宇多野柴橋町の辺りである。

処分庁：周辺図で仁和寺協議会の範囲を御説明する。仁和寺の参道から東側1ブロックが東端で、京福電鉄北野線の線路が南端、周辺図の西端辺りが西端、きぬかけの路が北端である。それら境界に囲まれた部分が仁和寺協議会の範囲となる。

委員：計画案の合意形成とは、地域又は周辺住民のどちらとの合意を指すのか。

参考人：両方を想定している。まず、周辺住民については、100mを目安とした物理的な範囲の方々となるため、仁和寺協議会に所属されていない方も含めた合意になる。その前段で、地域の大枠の意向を確認するために仁和寺協議会と事前にお話しをするということになる。

委員：事前説明及び協議以上に、合意が形成されないといけないということか。

参考人：そのとおりである。

委員：増改築の際も合意が必要ということになるのか。

参考人：計画を変更する場合は合意形成が必要である。

委員：計画地は、以前にコンビニやガソリンスタンドが計画されたところか。

参考人：そのとおりである。（次頁へ）

委員：やはり駐車場が少ないように感じる。駐車場へのアプローチや駐車場内の動線

計画について確認したい。合計11台が駐車できるということなのか。

処分庁：図面の赤線で囲われた部分は車寄せ3台分であり、お客様を送迎するためにタクシー等が車寄せをしてくるスペースとなる。そのため駐車スペースは8台ということになる。

委員：北側の6台分の駐車場というのは、既に自動車が駐車している場合には駐車するのが非常に難しいと感じる。やはり70室に対して8台というのは少ないのではないだろうか。周辺に駐車場を確保するのが困難となると、客室数が駐車場に比べて多過ぎる可能性がある。その点については、十分検討していただきたい。

処分庁：駐車場については計画上の懸念事項と認識しており、検討を進めたいと考えている。

委員：周辺住民への貢献については、地下の食事処を周辺住民が町内の懇親会等のために使用できることなども考えられるのではないかと。

処分庁：食事処は、基本的には宿泊者利用に限定したクローズなものを想定している。当初は地域に対してオープンな計画をされていたが、周辺住民から住環境に影響があるので外には開かないでほしいという意見があったため、現在の計画になったと聞いている。ただ、地域のイベントでの利用等については検討の余地があると考えている。

委員：誘致制度とは上質な宿泊施設を京都に根付かせようということであると認識している。手順の中で地域との関係性を上手く整理していく部分が含まれていることは理解できるが、前提として宿泊施設とは営利事業である。上質宿泊施設を根付かせようとなると、事業としての安定性に関する検討が必要不可欠と考える。事業の安定性について、どの段階で検討を行うのか。

参考人：誘致制度の手続の中で、上質宿泊施設計画の提出後に上質宿泊施設計画の確認及び選定という段階がある。本市で公認会計士を含む有識者会議を設置し、事業性の確認を行う。

委員：事業の安定性の検討は、後の段階になるということか。計画と事業安定性の検討については相互にフィードバックが必要不可欠となってくるのではないかと。京都市の今後の観光の進め方について判断することはできないが、計画地周辺は、京都の観光需要からすると立地的に安定性に欠ける部分があり、宿泊施設が安定的に稼働してこなかった経緯がある。

また、上位概念となるが、京都府の交通需要管理の観点からきぬかけの路周辺を自家用車でアクセスするという点について議論があったと思う。

計画地の立地条件を考慮したうえで、京都市の考える上質な宿泊施設がどのようなアクセスのタイプが望ましいのかは、現段階で検討されるべきではないかと。自家用車の積極的な受け入れが望ましいのか、車寄せのようなものが最低限必要だとしても半端に設けることが良いのか、あるいは車の出し入れが非常に困難な状況なのであれば、先程の宿泊室数の話に通じるが、計画地周辺には公共交通機関があることから、違う割切り方もあるのではないかと。(次頁へ)

京都市あるいは京都府の交通政策と宿泊施設誘致が関連付けて整理される必要が

あると思う。そういった検討は今回の事前相談より前の段階で行われているのか、事業者との協議ということの中でしか扱われないのか。

参考人：駐車場不足の可能性も含めてお客様のアクセス手段について、事業者からは、基本的には公共交通機関の利用を促すと聞いている。しかし、仕組みとしてどのように担保していくのかという点は、十分に検討されておらず、自家用車で来られるお客様も一部出てくるだろうという想定から駐車場設置を検討している。今後、どのような仕組みで公共交通機関の利用を促すか、そしてそれでも車で来られた方に対してはどうかというところは十分に検討したいと考えている。

委員：きぬかけの路への駐車場の出入口の幅が3500mmという点や駐車場内での動線計画についても懸念を感じる。客室40㎡となれば、それなりの料金体系にはなると思う。そういったホテルの利用客の自家用車のサイズを想定した時に、現計画の駐車場の大きさ及び出入口の位置が望ましいのだろうか。車寄せについても小型タクシーのサイズを想定された大きさに感じる。

また、約3000mmの階高と約40㎡のラグジュアリータイプとがどう結び付くのかという点など、見えてこない部分が多いと感じる。そして、そういった点は事業計画に関わってくる話であると思う。

また、計画地周辺は湧き水の多い地域である。本計画のようにドライエリアを広範囲に深く掘り、地下利用されているところはこの周辺にあるのか。本計画はそういった点について検討されているのか。

計画について、コンセプトとともに整理をされるべき点に余地が多いと感じている。今回の事前相談は、上質宿泊施設計画が公式に提出される前の事前協議と考えてよろしいか。

処分庁：そのとおりである。

委員：手続を進めていく中で公聴会等があり、仁和寺協議会とも話をされていると思うが、仁和寺ともお話しはされているのか。

参考人：仁和寺協議会のオブザーバーとして、仁和寺に参画いただいております。事業者との最初の協議から御参加いただいている。事業者からは地域の特殊性という観点から非常に大きな影響力がある仁和寺と連携した事業について検討を行いたく、相談されていると聞いている。

委員：自家用車でのアクセスについては、車寄せ部分やきぬかけの路への動線計画の安全性について非常に気にしている。また、ホテルの運営は決まっているのか。

参考人：共立メンテナンスである。全国展開しているビジネスホテルのドリーミーインというブランドを運営されている。

委員：北側には、駐車場への出入口と歩行者用の門があるのか。駐車場の西門はパースには記載されていないのか。

処分庁：パースは初期段階で作られたものであり、反映できていない。駐車場の出入口の西側に特別室専用の歩行者用の門を設置する計画である。(次頁へ)

委員：地域貢献について、地域催事への積極的参加と記載がある。参加対象は、お客

様ではなく従業員ということなのか。

参考人：そのとおりである。

会 長：駐車場の検討以前に、建築計画自体が上質宿泊施設とはこの程度のものであると示すことになるので、非常にそのことが気になっている。周辺地域の魅力を最大限に活用した計画となっており、滞在型観光を目的とした良質な宿泊体験ができる施設だということを謳っている点について、建築計画にどのように反映しているかという点が極めて弱いと感じる。最初の計画時点で非常に魅力的な企画があり、それを建築で受け止め、さらに事業として安定的に行われるというものでなければ、建築の許可以前に上質宿泊施設としての意義が十分に認められず、次の段階には進めないのではないか。

周辺地域の魅力を最大限に活用した計画については、仁和寺とのコラボレーション事業など、まだここでは表現されていない魅力的な事業が今進んでいるのだと思う。魅力的な事業の検討が進んでいくことで建築計画が変わってくる可能性があるが、現段階での計画では一般的なホテルと変わらないと思う。

本計画は、京都市が進めようとしている上質宿泊施設のモデルケースになると思われる。上質宿泊施設としての要件を満たし、非常に魅力的な宿泊施設として安定的な事業ができるということを示していただきたい。上質宿泊施設の要件を満たした計画であることを示していただいたうえで、建築審査会での建築基準法上の議論を行いたい。

[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、西京区1件）について]

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。

イ 審議の結果：同意

(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（専用住宅：伏見区3件、左京区2件、その他：左京区1件）について]

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

ウ 質疑等

委員：伏見区の申請地について、周辺状況を確認したい。東側に共同住宅があり行き止まりになっているということか。

処分庁：東西方向に考えると行き止まりとなっている。共同住宅の敷地内を通行することは可能だが、私有地になるため行き止まりという扱いになる。

委員：申請地周辺は公図混乱地とお聞きした。土地家屋調査士から京都市には明治初期の図面が残っており、情報公開請求によって図面を確認することができ、その図面を参考に土地境界の確定等を行うと聞いたことがある。そういったことは可能なのか。

処分庁：以前に申請地周辺で包括同意案件があり、公図混乱地であったが地積測量図は確認できた。また前面の通路が伸びた先には京都市道が通っていたため、地積測量図と京都市道の図面を参考に通路を特定できた。

現在においては、地番参考図はインターネットで公開されており、権利者も含めて広く周知されているのではないかという御意見を頂戴している。

委員：明治の租税制度改革時の地租図の正本については、土地台帳付属図面として法務局で継承されている。京都市は土地台帳の付属図面の副本を持っており、土地の課税台帳の参考図面のようにになっており、現況の土地利用状況と照合した結果を整理したものが現在の地番参考図という位置付けとなっている。

別の委員がおしゃっていた土地の付属図面を精査したものが地番参考図という位置付けになっている。法律上は参考図ではあるが、賦課課税をする根拠としてはそれなりの意味を持っている。

今回、道路の分筆時に作られた地積測量図を添付していただいている。隣接する親番の違う地番があるが、隣接地の分筆が進んでいき、その後に合筆が行われているような状況だと、当然、地積測量図を確認していただくと北側の隅側が切れたような形になっていると思う。調査を進めていくと隅切部分についてはいずれかの時に通路部分に合筆されている可能性があると思う。地番参考図では、そういった経緯



を追ってきていることが推測される。

委員：左京区の案件について、通路の底地を財務省が所有しているとのことなので物納などされた経緯があるのだろう。その場合、下水など公設管の埋設等を行い、舗装の補助も受けているはずだが、写真では未舗装でマンホール等も見られないが問題ないのか。

処分庁：登記上は大蔵省が所有しており、未舗装ではあるが埋設管は整備されている。

## 7 閉会

京都市建築審査会  
会長 高田 光雄