

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 3 0 年 度 第 7 回 会 議 議 事 録

1 開催日時

平成30年11月9日（金曜日） 午後1時30分から午後3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

【建築審査会事務局】

高木建築指導課長，宮川道路担当課長，岡田建築審査課長，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（消防局予防部）

【傍聴者】

1名

4 議事概要

- (1) 建築審査会の今後の日程（平成31年1月～6月）について
- (2) 議事録の承認等について
 - ア 平成30年度第6回会議の議事録の承認
 - イ 同意案件に関する報告
 - ウ 次回会議日程について
 - エ 全国建築審査会長会議について
- (3) 同意案件に関する審議
 - ア バス停留所上家設置に係る道路内建築物許可 大宮田尻町(東行)
 - イ バス停留所上家設置に係る道路内建築物許可 祇園(北行)
- (4) 事前相談
Theatre E9 Kyotoに係る用途許可（再許可）

- (5) 同意案件に関する審議
建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：伏見区1件）
- (6) 包括同意案件に関する報告
建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：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）

6 審議内容

- (1) 建築審査会の今後の日程（平成31年1月～6月）について

平成31年1月以降の建築審査会会議を、下記のとおり開催することとした。

平成30年度第 9回会議	1月11日（金）
第10回会議	2月 8日（金）
第11回会議	3月 8日（金）
平成31年度第 1回会議	4月12日（金）
第 2回会議	5月10日（金）
第 3回会議	6月14日（金）

- (2) 議事録の承認等について

[ア 平成30年度第6回会議の議事録の承認]

結果：承認

[イ 同意案件に関する報告]

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9008）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

[ウ 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12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。

[エ 全国建築審査会長会議について]

ア 報告の概要

第65回全国建築審査会長会議について、事務局から資料の提示及び報告を受けた。

イ 報告の結果：了承

(3) 同意案件に関する審議

[ア バス停留所上家設置に係る道路内建築物許可 大宮田尻町(東行)]

ア 議案の概要

バス停留所上家設置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 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：資料に上家の記載があるが、それ以外のベンチやそれに類する記載はない。他方で、写真では信用金庫の敷地の中にベンチが確認できるが、こういった形で上家設置後もベンチは使用されるのか。

2点目は、上家がない状況で当該地に停留所を設置し、出入りすることに関して、信用金庫の出入口の正面にあることについて信用金庫は許容されているということだと思うのだが、そのことについて信用金庫側から上家設置後にクレーム等が出てくる余地はないのか。

3点目は、通行されている方の通行量からすると問題ないということだが、信用金庫から出入りされる方との関係で考えた時にも同じように問題ないと言えるのか。また、蛇足になるが、法律上の取扱いが違うので資料中の銀行という記載は修正したほうがよい。

処分庁：今回のバス停については、既存の歩道幅員が狭小なため、道路上にベンチは設けない計画になっている。一方、現状としてベンチが信用金庫の敷地に設置されている状況にある。資料中の平面図では信用金庫の前に1機のベンチがあり、引き続き、信用金庫の御協力を得たうえで当該ベンチは使用させていただくということになったと聞いている。

2点目について、当該地に上家を設置することについて、事前に交通局が信用金庫から同意を得ている。資料には記載していないが、歩道が狭小のため歩行者が信用金庫の敷地の前面を通行する可能性がある点も含めて当該地に停留所を設置することについて協議を行い、信用金庫から同意を得られているという状況である。

3点目の信用金庫からお客様が出てこられた際の通行上支障については、建物が歩道から1メートル程控えて出入口を設けられているため、建物から出られた際にも道路の見通しは比較的良い状況であり、一定は人が滞留することもできる。以上の点から、信用金庫から人が出入りする状況であっても、通行上の支障はないと考えている。

委員：過去に公共交通の委員会でも、こういった場合の先例として清水道の事例があったと思う。歩道幅員が狭い時に、片方で観光客も含めて利用者が多い場合に上家を建築する際にどういった工夫があるのかという中で、隣地建物の利用者の方にも協力を得て上家を設置されるケースがあった。積極的に両者が協調できるのであれば結構なことだということだったと思う。今回の案件もそういうことだと思うので、今後、類似した案件が一定出てくる可能性が高く、そういった情報を含めて記載していただけると判断がしやすいように感じる。(次頁へ)

また、協調はしていただけるが、一方で利用客との関係で歩道の通行量とは異なる要因で支障が発生する可能性もあるので、そういった場合の基準も明確にされておかれてはどうか。

会 長：信用金庫との協議は行われているということは理解した。その旨を資料に記載することについては、難しい面もあるかもしれないが、今後の課題として検討して欲しい。当該案件については、同意としたい。

[イ バス停留所上家設置に係る道路内建築物許可 祇園(北行)]

ア 議案の概要

バス停留所上家設置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 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委 員：現状として、当該地は混み合っている場所であり停留所を移動されることについては、それでよいと理解している。今回、歩道を拡幅される理由についてお聞きしたい。

次に現在は民地の所有者から御同意を得られているとうことだが、将来的に前面空地がないビルに建て替わった時に停留所の上家については改めて話し合いをされるのか。

処分庁：まず、バスベ이를ストレート化することについては、歩くまち・京都の取組の中で行われているものである。東大路通りは歩道が狭小なため、歩道を拡張したいという目的がある。ただ、バスベいをストレート化することでバスの乗り降りの際に後続車が流れるのかという点について懸念があるということで、実証実験を行っている。実証実験では走行車両の流れへの影響としては1割程度であったため、京都市としてはバスベいをストレート化しても走行車両の流れをそこまで阻害しないとの判断の下、歩道を拡幅する計画とした。

2点目について、許可の前提として隣地の敷地内を通行できることとなっているため、その空間が取れないことになった場合は許可取消、交通局としても停留所を撤去することとなる。もちろん建て替わることになった時には、空間を確保してもらえないか京都市として交渉することが最優先だと考えている。仮に空間の確保ができない場合には許可取消のうえ停留所は撤去するということは交通局と話をしている。

会 長：通行量以外にも滞留等も考慮し、隣接地の所有者と事前に協議は行われているとのことであるため、同意としたい。

(4) 事前相談

[Theatre E9 Kyotoに係る用途許可 (再許可)]

ア 事前相談の概要

Theatre E9 Kyotoに係る用途許可について、処分庁から資料の提示及び相談を受けた。

イ 質疑等

委員: 第一種住居地域で劇場内の飲食店に用途許可がされた事例がこれ以外でどのようなものがあるのかお聞きしたい。次に、前回計画では2階に大道具や小道具などの置場があったが、今回はコワーキングスペース、オープンキッチンとなっている。前回計画で保管する予定であった物品はどこに保管されるのか。

また、8月に地域住民向けの上映会をされたようだが、地域住民の方は何名くらい参加されたのか。

そして、前回計画では、芸術の創造環境の整備ということで、一般社団法人アーツシード京都を信頼していた。今回は建物の半分近くを株式会社La Himawari に転貸借をされ、ここがコワーキングスペースやカフェを運営するというので、前回許可時に信頼していた内容と少し異なる部分があると感じている。今回計画で運営主体や使用形態が変わった理由はどこにあるのか。

処分庁: まず、1つ目の第一種住居地域で同様の用途許可の事例があるのかという点だが、詳しくは調べていないため、また次回に御報告させていただく。おそらく飲食店を含む劇場の事例はないと思われるが、調べて次回報告させていただく。

2点目の大道具等の置場について御説明する。前回は2階の倉庫に保管する予定であったが、大道具は1階舞台袖に、小道具やパンフレット及び書類等は2階控室横の倉庫に収納する予定である。前回計画時と比べると面積が小さくなっているが、前回は資金不足もあり2階のスペースが十分に活用できず、持て余している状態であった。今回計画されている面積で十分に保管ができると聞いている。

3点目の8月上映会に地元の方が何名程度参加されたかという点については、現在手元に情報がないため、この点についても確認のうえ、次回報告させていただく。最後に計画変更の理由について、まずは経緯を御説明する。アーツシード京都が前回用途許可を得ていく段階で、資金をクラウドファンディング等で集められている関係もあり、中間報告会を開催されていた。その場で、アーツシード京都の取組に賛同する形で、La Himawari がアーツシード京都と一緒にやらせて欲しいと提案したことが出会いのきっかけだと聞いている。どのような部分で共鳴したのかについては、アーツシード京都自身も芸術の創造や様々な交流などを意識されており、La Himawari はコワーキングスペースでは色々な分野の方々が交流されたり、京都駅に近いので有利な立地であると考えておられる点が挙げられる。両者は、施設としても事業者同士の考え方も比較的近い部分があったためと聞いている。

(次頁へ)

建物の半分程度を転貸借してアーツシード京都ではない事業者が使うということに関しては面積的には事実である。ただ、アーツシード京都が建物全体を賃貸借し、一部分を転貸借するという事で運営ルールをしっかりと共有し、もし La Himawari がアーツシード京都の意に沿わない管理をする場合は、アーツシード京都がしっかりと指導・監督ができるという状況であるため、管理は適切に行われると考えている。

委員：舞台芸術とコワーキングスペースというのは特に共通性はないと思う。共鳴、共感されたというのは、どのような点で共感されたのか。

処分庁：La Himawari からは、コワーキングスペースの考え方として、劇場には観客や劇団等の関係者が集まり、そこでコワーキングスペースに集まる様々な起業家の方と劇場の関係者が接点を持ち双方にとって新たな可能性が生まれるということを期待するという思いがあるとお聞きした。その考え方をアーツシード京都としても受け入れることにしたと聞いている。

委員：観客の中に起業家の方が来るだろうということなのか。

処分庁：2階のコワーキングスペースを利用されている方が主に起業家である。また、劇場については、いわゆる劇団の方やその関係者などを想定している。劇場のお客様にも起業家の方がいる可能性はあるが、劇団関係者が頻繁に出入りする施設となるため、1つの建物の中で交流が生まれるというような考え方である。

委員：1つの建物の中で交流が生まれれば、コワーキングスペースである必要はないということなのか。

処分庁：コワーキングスペースでなければ成り立たないということではないと思う。

委員：前回許可の時点で2階のスペースは将来的には、ほかの方に賃貸等を行うとことを考えていたということなのか。

処分庁：当初、アーツシード京都は、2階をギャラリー等の展示スペースにしようと考えられていた。クラウドファンディングの状況や最近の建築資材高騰等の理由から劇場以外の部分も整備したいが資金的に難しいため、最低限劇場の部分を整備し2階は倉庫とされていた。しかし、機会があれば2階部分のより好ましい利用をしていきたいという思いは当初から持たれていた。

委員：資金の問題があったということだが、アーツシード京都はLa Himawari から賃料を取るのか。

処分庁：転貸借をするため、賃料を頂く形になると思う。

委員：その賃料で、不足した資金の一部に充てたいということなのか。

処分庁：そういったことも想定はされているとは思いますが、2階の色々な整備費用やホワイエの大階段については、かなり費用が掛かる予定だったが、La Himawari の方からも整備費用の一部を出すと聞いている。

委員：コワーキングスペースには、個人事業主の方が常駐するようなものなのか。あるいは会員制ロビーのようなもので登録制で打合せ等に自由に使えるようなものなのか。(次頁へ)

処分庁：コワーキングスペースは、共同のオフィスということで、家で仕事をするということには抵抗があるが独立でオフィスを構えるための資金はないという方が、こういった場所で日常的に仕事を行うためのスペースである。

委員：同じ方が毎日ここに来て仕事をするということなのか。

処分庁：そういった方もいらっしゃる。そうではなく、例えば頻繁に京都に出張に来るような方が会議後に仕事をしたい時に利用されることも考えられる。両方あり得ると思う。

委員：その方たちは会員になるのか。登録料・会費は支払うのか。

処分庁：そうである。

委員：仕事をするということになると、コピーやファックス、それに伴う備品類も必要になると思われる。また受付も必要かと思われるが、そういうものはどうされるのか。

処分庁：そういった一般的な事務商品や受付は設ける予定と聞いている。また、オープンキッチンではドリンクサーバー等が置かれる予定である。

委員：今回追加になったコワーキングスペースは建築基準法上の用途は事務所だと思うので、用途許可の趣旨から言えば、問題ないと認識している。

ハード面について、これまで劇場のみだったが2階をコワーキングスペースにされバックオフィスを共有されるという部分は、一応異種用途なのだろうか。異種用途区画が必要な場合は設けるということによいか。

処分庁：建築基準法上では別の用途ということになる。異種用途区画については、一定規模以上であれば必要になるため、必要となる規模の場合は当然区画していくことになる。

委員：コワーキングスペースという言葉は比較的新しい言葉だと思う。最近アート等をベースとして、若い起業家がオフィスを共有したりする事例が増えてきているということを目にする。具体的なイメージをもう少しお示しただけならば、より分かりやすいのではないかと思う。

処分庁：承知した。次回、もう少しコワーキングスペースのイメージ等が分かりやすい資料を提示する。

会長：シアターとコワーキングスペースとの関係をほかの委員が質問されたことに関係して意見したい。シアターは夕刻から夜が中心であるとか、コワーキングスペースは主に昼間を中心に使っているというようなタイムシェアリング的な側面があると思う。用途同士がぶつかっているというよりは重なっているというような、時間差があって全体の床が利用されているというようなことを想定されているのであれば、理由としてあってもよいと思う。

処分庁：次回の本審議までには内容を整理しておく。全体的な話ではないが、音が出るような利用が劇場とコワーキングスペースにはある。ただ、運用面では、劇場側としても上演中に上から音が漏れてくるようなことがないようにする必要がある。上演時間とイベント利用時間は相互に調整し、重複しないようにするなど、両者が密に連絡を取り合って調整をしていくと聞いている。（次頁へ）

委員：施設の有効活用という意味では良くなると思うが、前回許可時にはオフィスが1階にあり、施設管理や運用面もしっかりされるのだろうと認識していた。今回の場合はそうではなく、更にコワーキングスペースはある意味不特定多数の方が出入りすることになると思うので、防犯面での配慮というのはハード・ソフト両面で必要だと思う。その点の配慮について教えてほしい。

処分庁：オフィスが1階角にあった方が管理上有利な部分はあるが、カフェにも常駐のスタッフが1名いるということ、2階ではあるが階段を登ってすぐのところにバックオフィスがあり、La Himawari のスタッフが必ず常駐している状態にはある。カフェと2階の事務室で連携して管理をしていくということになると想定している。

防犯面に関して御説明する。ホワイエはオープンな空間として劇場とコワーキングスペースの共用になる。劇場は未使用時には当然施錠等を行い、2階のバックヤードの部分についても避難時には使えるようにする必要はあるが、通常時にはバックヤードには人が入らないような管理を考えていくべきだと考えている。この点は次回、整理して御説明させていただく。

委員：特にこの施設は、お手洗いとの関係で外と中の出入りがあまり目につかない中で人が出入りできる。そのためバックヤードに不審者が侵入し隠れることができる状況になると思うため、そういう点を大丈夫であると言える何かが必要ではないだろうか。

委員：資金が調達できて有効利用が進むという点は結構なことだと思う。事務所機能や劇場ホールといったものが分けができていく状況は、ある意味、多様性を包含し、交流の場ができるということで、全体的な流れとしては望ましい形だと思う。

ただ、一つの施設で、そういうものが複合したときにどういうことが起きるのかということを見ると、結果的には規約等にどれだけしっかり書いていただくのかということになると思う。

例えば、当然このホワイエの部分とコワーキングスペースの部分を舞台と一体的に使うイベントを考えつくのは容易な話だと思う。2階に水廻りがあるということで、使い方もそれなりに広がりが出てくる。今までと同じ事務所ではないと思う。大学施設にもラーニングコモンズやインキュベーション施設を入れて、多様な使い方ができるようにということがある一方で、建築基準法とのせめぎ合いというようなものも考えて運用されている。

こうなればいいなということと、一方で、もしそれが予期せぬ使い方になった時の調整が難しくなってきた時代だと思う。結論を言うと、色々な使い方ができるようになって、それはそれで望ましいのかもしれないが、それをどこかのところで一本線を引くのがルールだと思うので、そこについては明確なものを提示していただく必要があるのではないかとというのが私の意見である。

委員：今回のカフェが許可が必要だとすれば、お互いに交流できるであるとか劇場の人が使うということは十分だと納得させるような理由だとは思えない。特に第一種住居地域でもこの飲食店は認めるという理由が欲しいように感じる。(次頁へ)

処分庁：第一種住居地域は、飲食店については3,000㎡までは建築が可能な用途地域である。立地が不可の用途を設置する場合は、立地の妥当性を含めて詳細な理由が必要であると考えているが、今回のカフェ部分及びコワーキングスペース部分については、第一種住居地域であれば3,000㎡まで建築が可能な用途のため、周囲に与える影響は考慮する必要があるが、立地の妥当性等の観点については、元々立地ができる用途ということで必要ないと考えている。

委員：つまり、用途変更の可否だけを考えればいいということなのか。

処分庁：用途許可をした計画について多少の変更が生じることがある。例えば面積算定等で床面積が変わるだけといった場合は計画に大きな影響はないと判断し、京都市で許可の一部変更の処理をしている。今回は、劇場以外の用途は適合用途ではあるが、ほかの用途に変更するという大きな計画変更になるため、京都市として前回許可が有効であるというよりは、再度、許可を取っていただく必要があると考え、公聴会等の再許可の手続を行っていくこととした。

委員：了解した。La Himawariの事業内容をもう少し詳しく知りたい。

処分庁：La Himawariは、例えば、セミナープロデュースという少し分かりづらいが、コンサルタントや経営者向けの講座を開催したり、小さなオフィスが集まったシェアオフィスの運営を行っておられる。また、南丹市の学校を使った映画祭等のイベントを開催したり、色々なことを幅広く手掛けている。次回にはもう少し詳細なものを提示できるようにしたい。

会長：再度、審議内容を確認しておく。あくまでも劇場用途の用途許可ということで次回審議をいただきたい。以前参加した全国建築審査会長会議で、法第48条ただし書き許可の運用として、住民参加のうえでのまちの将来像との関係が非常に重要な判断根拠となるとの議論があり、この計画はそのような点があると思う。やむを得ないから許可するというだけではなく、用途を誘導する手段として積極的に活用すべきとの意見もあった。本計画も、京都のまちづくりとの関係の中で、うまく着地すればよいのではと思う。全体としては、計画の詳細内容が少し不足しているという意見であったと思う。次回本審議の際は、内容の分かる資料を追加していただきたい。

(5) 同意案件に関する審議

[建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：伏見区1件）]

ア 議案の概要

建築基準法第43条第2項第2号許可について、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：複数おられる相続人について、どのように把握されたのか。相続人のうち1名の方に聞かれたのか。

処分庁：現在、3筆について相続が発生しており、うち2筆については訪問したところ相続人がお住まいだった、うち1筆は近隣への聞き取りで相続人が頻繁に当該地へ来られていることが分かったと聞いている。各相続人宅へ訪問の結果、ほかの相続人についても確認することができたという経緯がある。

委員：相続人からの聞き取りのみによって、ほかの相続人の確認を行っているということになるのか。

3筆のうち1筆について、署名の字体が類似されている点があると思う。

処分庁：相続人のうち1名が御高齢のため自署されることが難しく、同席されていたほかの相続人が代筆された。

委員：経過報告の欄に戸籍の全部事項証明書は未取得と記載がある。この部分の意図としては、今後、戸籍を取得される予定があるということなのか。

処分庁：相続人であることを明らかにするために、事業者から相続人に戸籍の提出をお願いしてもらったのだが、提出は断られた経緯があったため記載されたのだと思う。

委員：相続人からの聞き取りのみによって、ほかの相続人の確認を行っているということになるのか。

処分庁：そのとおりである。

委員：交渉は行ったが、結果的に取得できなかったのであれば取得不能と記載されてはどうか。未取得と記載すると今後、取得される予定で、制約事項に戸籍が補充されると読めてしまえる可能性がある。戸籍取得可能であれば記載して良いと思うが、不可能であれば記載はされない方がよいのではないだろうか。

委員：補足だが、相続人であれば取得可能だが、不動産業者は戸籍を取得できないという点からも戸籍未取得の記載はされない方が良いと思う。

会長：その他の意見がないようなので、同意とする。

7 閉会

京都市建築審査会
会長 高田 光雄