

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 3 0 年 度 第 8 回 会 議 議 事 録

1 開催日時

平成30年12月14日（金曜日） 午後1時30分から午後3時00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，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，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】

菊池係員（消防局予防部）

【傍聴者】

0名

4 議事概要

(1) 議事録の承認等について

ア 平成30年度第7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

(2) 包括同意案件に関する報告

バス停留所の上家の新築に係る道路内建築物許可（10件）

(3) 事前相談

京都女子学園 京都女子大学 D・E校舎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

(4) 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）

- (5) 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：上京区1件，北区1件）
- (6) 包括同意案件に関する報告
 - ア 建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：右京区1件，中京区1件，西京区1件）
 - イ 特定通路における建築基準法第43条第2項第2号許可
（専用住宅：北区1件，共同住宅：伏見区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) 議事録の承認等について

[ア 平成30年度第7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，バス停留所上家新築に係る道路内建築物許可2件（議案番号6及び7）及び接道許可1件（議案番号9009）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1月11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) 包括同意案件に関する報告

[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

バス停留所上家設置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。

イ 報告の結果：了承

(3) 事前相談

[京都女子学園 京都女子大学 D・E校舎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 事前相談の概要

京都女子学園 京都女子大学 D・E校舎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相談を受けた。

イ 質疑等

委員：許可理由について、「現状の講義形態を維持するための機能が必要です」とある。

それが必要であれば、なぜ建替える必要があるのか。

処分庁：既存校舎は昭和40年代に建築された非常に老朽化した耐震性の低い建物である。耐震性については耐震改修という手法もあるが、既存校舎が鉄筋コンクリート造であり、かなり老朽化しているという現状があるため、建替えて新たに整備をしようと考えられたものである。

委員：既存校舎の老朽化による建替えということか。

処分庁：そのとおりである。

委員：建替え対象はDE校舎ということだが、機能的には、その後に建替えを予定されているAQ校舎の機能もこちらに移すということだと思う。定員そのものは大きく変わらないということだが、講義形態が変わってきているので、当然のことながら、それにあった機能を有する講義室が必要ということは、よく分かり問題ないと思っている。

現在、A校舎と少し離れたブロックにある食堂を、今回の計画地に移してくるということで、学部が違うということもあると思うが、私の記憶では隣接するBC校舎に食堂機能はなかったと思う。本計画ではカフェテリア等の機能が新DE校舎に集約されている。新DE校舎とほかの既存校舎の接続は計画されていないのか。大学としては雨天時に濡れないよう配慮を考えるとと思うのだが、計画ではそうならない。将来的に屋根を設けるような通路を考えているのか。

処分庁：現状は、既存BC校舎と屋根があるような接続は計画されていない。将来的な構想案については、現在情報を把握していないため、次回までに確認しておく。

委員：当該大学は昔、大雨が降ったときに土砂災害があったように記憶している。計画地周辺は、土砂災害警戒区域に指定されていないのか。

処分庁：本計画の敷地内には、今回整備する新DE校舎の付近ではないが、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に含まれている部分がある。具体的にはBC校舎の東側の斜面が、指定されている。

過去の土砂災害の有無は存じ上げないが、当該斜面の一部は擁壁等が設けられているものの、土砂災害特別警戒区域に指定されている部分のため、BC校舎を将来的に整備する際には、のり面対策や建物による対策が必要となってくる場所ではある。

委員：今回建替えをされるに当たって、整備範囲は斜面から離れており、敷地の安全性は向上するというので、斜面地条例のただし書の許可の趣旨からして、問題はないと考えている。（次頁へ）

今回、地盤面を大規模に整備される計画で、切盛が多く発生するが宅造許可の中で整理をされるということによかったか。

処分庁：そのとおりである。

委員：DE校舎を斜面地以外の場所で建替えができない理由を教えてください。

処分庁：まず、現DE校舎とほぼ同規模を確保するとすると、当該大学のキャンパス全体の状況から現計画位置で建替えざるを得ないと考えている。

なぜ斜面地に建てる必要があるのかという点については、既存の中庭空間を引き続き確保するという点が挙げられる。学園祭などで利用する空間として改めて中庭空間を整備し、近隣への配慮のため、中庭空間を囲うような建物配置とする必要があることから、新DE校舎は敷地内の南側に配置する必要がある。その中で、建物高さの規制が厳しくなっていることから、平面的に大きな計画にならざるを得ないため、東西に細長い計画となっている。

また、アクセスとしてバリアフリー動線を確保する必要がある。北側道路からそのままフラットに校舎に入る動線を確保するためには、北側については同じ高さとし北側地盤を77.5で接する必要がある。

南側については、地盤を上げて接地位置の高低差を少なくする方法もあるが、南側には隣地がすぐ近くにあり、例えば2m盛土をすると擁壁による圧迫感が生じる。南側隣地への配慮から、その方法は取るべきではないと考え南側地盤は現状の69.5を維持する必要がある。

こういった配置計画が限定されること、バリアフリーの確保、周辺への配慮を全て満足するように計画していくと、どうしても接地位置の高低差が6m以上生じてくる。

委員：当該大学のキャンパス全体の中で場所がないということだが、北側敷地にもJ校舎から図書館まで敷地いっぱい建っているため、北側敷地にも建てる余地がないということなのか。

もう一つは、交流の場や京女坂という点だが、このBC校舎や新DE校舎付近が、学生が一番盛んに交流する場所であることから、当該地に建築する必要があるということなのか。

処分庁：食堂や大講義室を設けることから、機能面でも大学の中心的な役割を担うような建物になるため、京女坂に近い位置に配置することが最も適切であると考えている。

委員：「やむを得ない」という部分をもっとしっかり説明できたらいいと思う。

委員：斜面地条例の趣旨を御説明いただきたい。ここは15m高度地区であり、高低差が6mを超えるものは、原則、斜面地条例の規制対象となる。しかし、学校や病院など既存にそこにあるものは、今回、安全性や公共性も含めて問題がなければ、建築審査会の同意を得て許可ができるということによかったか。

処分庁：斜面地条例の趣旨としては、斜面に建物を建てる時には、建築基準法の高さの取り方というのが、建物が接する周囲の地盤の平均高さから建物高さの値を取ることになる。斜面に建物を建てる時、神戸などでよく見られる奥に長い斜面を駆け上がるような建て方ができる。その建物を下から見ると、見かけ上は、そこには到底建たないような規模の建物が建築可能となる。(次頁へ)

ただ、そういった長大な斜面を駆け上がるような建物が住宅地に突如現れるようなことになり、市街地の景観や環境に対して、かなり異質なものが現れることになる。そのようなことがないように、上限を決めるという意味で、接地位置の高低差を6 mとし、駆け上がっても6 mまでという意図で作られた条例である。

平成17年に作られた条例だが、その時点でも山の近くに病院や学校などが数多く存在していた状況だった。そういった建築物については公益上必要な建築物であり、建替えができないということになってしまうと、公益上支障がでてしまうということで許可の規定を設けた。市街地周辺の環境への影響や地盤の安全性など条例で規制を行っている趣旨を満した計画については、必ずしも6 mということではなく、許可が可能としたものである。

本計画は条例の趣旨に沿い、市街地の環境にも配慮しており斜面の安全性についてもしっかり確保している計画であるため、条例の趣旨には反しないということで、許可ができるものと考えている。

委員：分かりにくい資料になっているように感じる。本計画は学校法人としてのキャンパス整備であると考えている。しかし、文部科学省の許認可は、小学校、中学校、高等学校、大学では全く別物であり、それぞれで許認可を取っている。そのため、大学施設を特定して、その範囲がどこまで、どこで建替えが可能なのかというのを示していただきたい。すごく広いキャンパスに見えるが、実際には大学敷地として余裕がないということだと思う。

大学は間接的に文部科学省の指導によって認証評価を受ける。当然のことながら、学生への配慮や教育の質の向上を求められている中で様々な計画を立て、その事業計画の中で施設整備計画も当然立案されているので、その中で求められている結果を受けてカフェテリアや講義室の話があると思う。そういった経緯の中で、当該計画の必要性をもう少し強調されれば、大学施設の建替えということの位置付けがより明らかになるのではないかなと思う。その点を反映させて資料を再構成していただきたい。内容はこれで問題ないとは思いますが、どこがポイントになっているかが少し分かりにくくなっているため、各委員からいろいろと質問が出るのではないだろうか。

処分庁：次回本審議までに整理する。

委員：隣地との地盤高さ関係について教えて欲しい。図面では、計画建物と隣地はほぼフラットな69.5と69.0という数値が記載されている。少し右側へ移ると、既存建物のBC校舎の周りで73.5の数値が見られ、この地点には非常に大きな擁壁が建っているのだと思う。つまり、南側は隣地の地盤と揃っているように見えるが、少し右にいくと実は高い擁壁が建っていると考えられるが、どうだろうか。

処分庁：御指摘のとおり、図面中に緑色で示している右側部分73.5の部分は、現在においても73.5のレベルになっている。そのため、現状でもオレンジ色と緑色の部分の間で4 mほどの擁壁が垂直に立ち上がっている。

今回は、その擁壁を存置して建替えを行っていく計画ということで50 cmより大きな高低差が隣地境界で生じるが、現状でも同じ高低差が生じている。(次頁へ)

また、この73.5の部分については右下へ進んでいくと、敷地としては別敷地だが同大学別校舎の敷地が同レベルで存在する。そちらへ繋がる通路が設けられていることから、その機能を維持する必要があるため、今回は現状と同じレベルで計画している。

会 長：断面をもう少し分かりやすく表現してもらいたいということだと思ふ。

委 員：資料だけを見ると、当該大学はすり鉢状の地盤で一番低いところに合わせて、建物をいっぱい建てたかったのかというようにも捉えられる。高低差が6mで収まるように建てることも実は可能だったのではないかと見えなくもない。そういうことではないということが十分に理解できるように、詳細を丁寧に提示していただきたいと思ふ。

処分庁：高低差については、配置をもう少し東や西に寄せるということは若干可能ではあると思ふ。しかし、69.5になっているエリアに接しないという配置計画は、中庭空間の確保や既存地盤を上げられないという中では、避けようがないと考えている。接地位置の高低差となるため、一部でも69.5で接する部分が出ると77.5との間には8mの高低差が生じるため、作為的なものではないと考えている。

処分庁：図面上部で77.5，下部で69.5，下部右側で73.5となっている。現状において、この部分は、ほかとの擦り付きや出入口及び通路との関係で接地位置を固定しながら、計画地の地盤面を設定している。掘り込んだということではなく、必要な動線については既存のレベルを合わせながら計画した。その結果、6mを超える高低差が発生したのだが、その経緯については、より分かりやすくお示しできるようにする。

会 長：斜面地条例の趣旨から反対意見はなかったが、必然性についてはいくつか疑問点が出たので、次回、御説明いただきたい。

処分庁：小学校や大学等の学校施設が複数ある中で、本計画は大学施設の部分についての計画である。大学のまち京都として、大学施設は公益上必要な部分であり、当該地で引き続き計画を進めていくという中で必要性を整理してお示ししたい。また、断面はより分かりやすい表現となるように工夫させていただき、次回の本審議でお諮りさせていただきたいと考えている。

※ 単位の記載がない数値は、標高(m)を示す。

(4) 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

会 長：一度、許可した案件について2階建てが3階建てになったということで再度説明を受けた。そのほか意見がないようなので、同意とする。

(5) 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：上京区1件、北区1件）]

ア 報告の概要

建築基準法第43条第2項第2号許可について、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：北区の案件について、所有者及び建築計画が変更になったため再申請を行ったと参考事項に記載がある。例えば、所有者のみ変わった場合にも同じ手続が必要になるのか。

処分庁：所有者という表現が適切ではなかった可能性があるが、所有者とは申請者のことを示している。所有者、つまり申請者が変わっただけであれば、許可の取り直しではなく変更手続で対応している。

委 員：許可を受けた人が変更となった場合には、申請のやり直しにはならないということなのか。

処分庁：そのとおりである。

7 閉会

京都市建築審査会
会長 高田 光雄