

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 3 0 年 度 第 9 回 会 議 議 事 録

1 開催日時

平成31年1月11日（金） 午後1時30分から午後5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，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，中村係員

【参考人】

佐藤係員（消防局予防部）

関岡京町家保全継承課長（都市計画局まち再生・創造推進室），内藤担当係長（都市計画局まち再生・創造推進室）

【傍聴者】

5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8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) 同意案件に関する審議

ア Theatre E9 Kyotoに係る用途許可（再許可）

イ 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

ウ 京都女子学園 京都女子大学 D・E校舎建替計画に係る日影許可

(3) 意見聴取

旧小林家住宅に係る保存活用計画について

- (4) 事前相談
旧伴家住宅に係る保存活用計画について
- (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：西京区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) 議事録の承認等について

[ア 平成30年度第8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9010）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31年2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 Theatre E9 Kyotoに係る用途許可（再許可）]

ア 議案の概要

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：劇場部分の用途許可について、今までコワーキングスペースやカフェが併設されている事例は今まで申請そのものがなかったということなのか。

処分庁：そのとおりである。

委員：京都駅東南部エリアというのは文化及び芸術の観点から京都市にとって非常に大事なまちづくりの場所と位置付けられ、京都市都市計画マスタープランを平成30年8月に策定されている。建築審査会が議論することではないのかもしれないが、単体の用途許可というよりは、都市計画的な視点でその地域を京都市として位置付けられていかれるとよいのではないかと思う。

処分庁：当初計画の許可時に同様の御意見を頂戴していた。京都駅東南部エリアについては平成30年8月に構想を策定し、当該エリアは芸術のシンボルゾーンに位置付けられている。今後、そういった施設が立地可能な地域となる都市計画については引き続き検討が行われている状況である。近年では、京都駅東部エリアということで、京都市立芸術大学が移転予定の崇仁エリアや、京都美術工芸大学を含む東山エリア辺りも文化芸術を軸とした内容で将来像が検討されている。また、持続可能な都市の構築ということで京都駅周辺は広域拠点となり、その中でも東南部エリアは文化芸術の拠点と位置付けることが検討されている。それらの動きとも足並みを揃えつつ、都市計画も含めて対応していくべきと考えている。

委員：前回の事前相談時の質問の趣旨として、ロビーとホワイエが単独で貸館の対象にならないように適切な配慮が行われているのかということであったが、それに関わる説明は十分いただけたと思っている。文書化していただくということではないが、そういったことは多々起こり得ることであるため、京都市と事業者の間で念を押ししておいていただきたい。

処分庁：承知した。

委員：カフェの座席数を確認したい。

処分庁：屋内は4席、屋外は8席を配置している。

委員：その程度であれば住環境を害するおそれがないと言えるのではないかと思う。

会長：ほかに意見ないようなので、再許可の審議について同意とする。

[イ 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 議案の概要

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説明を受け、質疑を行った。

イ 審議の結果：同意

[ウ 京都女子学園 京都女子大学 D・E校舎建替計画に係る日影許可]

ア 議案の概要

京都女子学園 京都女子大学 D・E校舎建替計画に係る日影許可について、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（※京都女子学園京都女子大学に関わる議案イ及びウの質疑等を同時に行ったもの。）

委 員：大学キャンパス内のほかの敷地には同規模の建物を配置する余地がないというのは法律上の余地がないのか、技術上の余地がないのかどちらなのか。

処分庁：青色に囲まれた大学の各敷地内に現在既に建物が建て詰まっている状態になるため、物理的に本計画規模の建物を高さ規制の範囲内で他の敷地に建築することが難しいということである。

委 員：計画地以外の敷地に建築しようとする場合、当該建物が分散した配置になってしまうということか。

処分庁：校舎の中心でもあるため、食堂等を含む本計画を当該地に配置したいと考えておられる。

委 員：南隣地の住宅の地盤面の高さは6.9mであり、南東側の住宅地との境界に大きな擁壁があるが、既存計画によるものであるため、存置することは許可するうえで問題がないということによかったか。

処分庁：そのとおりである。

委 員：前回の事前相談時にほかの委員から指摘を受けていた土砂災害特別警戒区域について確認したい。当該建物には関係ないが、敷地内には含まれていると思う。その範囲について教えていただきたい。

処分庁：配置図を御覧いただきたい。B校舎及びC校舎の東側に等高線が記載されており、当該斜面から、B校舎及びC校舎の東端辺りまで、土砂災害特別警戒区域に指定されている。

委 員：法律の改正があり、その範囲では住宅を建築しないという方向性になったと思う。本敷地は、構造的にも用途的にも事情が異なる可能性があるが、若い学生さんが出入りされている場所であるため一定の配慮があつて然るべきと考える。

また避難計画を立案時にもそういった点を勘案した避難計画を持っているべきと考えるが、その点についてはいかがか。（次頁へ）

処分庁：東側の斜面については、土砂災害特別警戒区域に指定されるような斜面であるため、既に学校側が急な斜面を少しでも緩勾配にするための擁壁を一部設けておられる。ただ一方で、対策として完全ではないため、土砂災害特別警戒区域に引き続き指定されているという状況だと考えている。

B校舎及びC校舎は基本的にはRC造で建築されており、仮に土砂等が流入したとしても構造的には耐え得るのではないかと考えている。ただ、開口部等は設けられているため一定の安全措置というのは重要であると思われるため、どのような対応をしているのかという点については現在確認できていないが、十分に配慮した避難計画等を検討するようということとは大学側に申し伝えていきたい。

会 長：本質疑では、2件の許可に関して質疑等を行った。まずは、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、同意としたい。次に、日影許可について同意としたい。

(3) 意見聴取

[旧小林家住宅に係る保存活用計画について]

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、右京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：飲食店としてパンを中心とした軽食を提供する計画で、サービスカウンターでパンを購入し、それを自分で席まで運ぶということなのか。

処分庁：そのとおりである。

委員：価格帯としてはそれほど高くない、パン屋さんの中で飲食するようなイメージで計画されているのか。

処分庁：パンと合わせて飲み物を買っていただいて建物と庭を楽しみながら飲食することを想定している。

委員：多くの家族連れや子ども連れが来店されると思うのだが、座敷に入っていった際にものをこぼしたり汚したりといった心配はないのか。

処分庁：サービスとしては前述のとおりだが、常駐スタッフは5名と規模に対して多く設定している。当然販売だけではなく、建物の管理等の観点からも何らかの対応が必要と考えている。

委員：店員が運ぶのではなく、自分で運ぶということなのか。

処分庁：基本はそうに考えているが、当然運びにくいという状況があれば店員が運ぶということも想定されると思う。

処分庁：文化財としての利用の仕方、いわゆるマナーの問題で、例えば、土壁に背中を着けて座ったりといった行為は建物の価値を損なうことになる可能性がある。文化財としての使用上の注意事項については、どういう考えで運営していくのかということを経営者にも確認して、次回御説明したい。

委員：厨房には、パン焼き窯が設置されるのか。

処分庁：今回は、パンを焼く行為自体はほかの敷地で行う。

委員：オール電化ということであれば、厨房では電子レンジで温めるといった程度の作業になるのか。

処分庁：そのとおりである。

委員：計画では屋内客席として定員25名という店舗配置とされて、店員5名の常時体制で飲食業をされるということだと思う。どういった計画を立てられるのかという点は議論の対象にすべきではないが、当該建物の維持管理計画に関連してくる部分があると考えている。安定して行われるものなのか、持続可能性が見出せるものなのかという点については、本計画を出された限りは議論せざるを得ない。(次頁へ)

観光地のためハイシーズンについてはそれなりの客席回転率があるとは思いますが、外部で作られたパンを提供され、セルフサービスであるという条件下では客単価は1,000円程度に留まるのではないだろうか。概算すると仮に外側の席を含んで30席で考えても何回転するかと考えていくと、おのずと1日の売上が計算できてしまう。一方で通り相場としては、TOC (Theory Of Constraints/制約理論)などの経営資料を見れば支払い可能家賃などの検討がつく。

営利事業で飲食事業を行うとした場合、5名体制で12時間営業を継続的に維持していけるのかという点に懸念を感じる。営利事業100%ではなくて、文化財を維持管理していくうえで暫定的に管理するために遊ばしておくわけにはいかないのでこういう形で維持管理費用を少しでも捻出していくという考え方であれば前提が変わるので有りだと思う。経営に立ち入るつもりはないが、維持管理計画が適切なものであると判断するための最低限度の情報をお示しいただきたい。

処分庁：当該建物の活用については一時的な利用ではなく、当該飲食店を継続的に経営されていくという考え方が前提となる。経営が安定的に持続可能かという点については、現時点での想定を御説明させていただく。

まずパンを中心に販売し、飲み物を含めると客単価は1,500円程度を想定されている。1日当たりの来客数は観光シーズンで200名から300名を想定されている。来客数に関しては人数が多く設定されているが、現在12店舗展開されている実績があり、その実績をベースに来客数を推算されている。月の売上は1,000万前後くらいを想定されている。賃料としては100万円弱であると聞いており、継続的に経営されていくということが前提となっている。次回の資料では詳しい内容を追記していきたいと考えている。

委員：補足だが、京都市地域において過去30年間、特別な飲食店等を除き、特にファミリー向けの客単価は大きく変動していない。絶えず10回転するかという点について京都では観光地も含めて平均的な数値からすれば難しいと思う。更に、月間売上1,000万円の飲食店で安定的に継続している店舗は京都市に実はそれほど多くないと認識している。仮に1,000万円の売上で賃料100万円とすると家賃負担率が10%となり、当方が今まで評価をしてきた経験からすると相当厳しい数値ではないかと思う。

経営計画の全容を確認しているわけではないので、断片的な意見で恐縮だが、その点は維持管理計画が適切なものであると判断できるような情報を提示していただいた方がよいと思う。

処分庁：御意見を踏まえて、より現実的かつ詳細を詰めた資料を御提示させていただく。

委員：文化財という視点から確認したい。資料中の由緒沿革の欄に当該建物は重要な史料価値を持っていると記載がある。また、保存活用方針について、将来現状の形に復元できるように工事を行いますと記載がある。以前の計画では、かまどが屋外展示だったと思うが、屋内展示に変更されている。その点は一定進歩されたと思うが、なぜ既存の場所から移すのかという点に非常に疑問を感じている。かまどを移すことが活用方針の大前提になるのかという点が特に気になっている。ここからは蛇足になるが、かまどを移さずにどのように計画するのかという話になると思う。どこ

から入るのかということ考えた時に写真を確認していると北側に大きな開口部があり、この部分から出入りできるのではないかと感じた。北側からアプローチした時に一番映えるのは西側のファサードなので「おお、すごいな。」と思いながら歩いて行く。北側から進入して、現在、通路とされているところを厨房に入れ込んでしまえば、奥庭及びかまどの部分のダメージは少なくとも抑えられるのではないかと。お客さんが畳のところに入るのは上がり框のところだと思うので靴の散乱とかを考えるとそちらの方が使い勝手としてもよいのではないかと。現状入口となっている方を搬入口として考えれば計画も成り立つのではないかと。

なるべく文化財としての価値を損なわないということを前提に考えていただきたい。

処分庁：事業者とは文化財の価値をいかに継承していくのかという点で協議を進めてきた。かまどについては、現況の位置を平面図でお示ししており、流し場との関係も含めてこの場所にあることに意味があり、場所も含めて価値があると認識している。しかし、今回の飲食店利用には一定の厨房スペースが必要であるため、奥庭内ではあるが、かまどを移設したものである。

アプローチについては、写真を御確認いただくと当該敷地への入口が南東に設けられており、更に当該建物の元々の玄関を出入口として利用する。出入口については、元々使われていた状態を継続したいと考えている。かまどについては、既存位置にあることがベターだと思うが、前述の理由から保存は重要だが、かまどの移設は仕方がないと判断した。

委員：かまどの移設が検討の余地がないという事は、誰がどういった経緯で判断したのか。

処分庁：計画当初から厨房をどのように設置するのかという協議は行ってきた過程がある。今回、改めて意見をいただいたので、事業者に申し伝える。平面的な問題で難しいとは思いますが、再検討は行っていきたい。

また、当該建物は、摂丹型民家ということで、当該地に移築された経緯がある。移築された経緯も含めて文化的価値の観点から配置の再検証を行う。北側からのアプローチとし、奥庭のかまどをそのままにして通路部分を厨房にするという考え方についてメリット及びデメリットを整理したうえで、次回、御説明したい。

委員：京都府が指定している文化財のため、放水銃など十分な防火設備や消火設備があると思うが、建物内は火気厳禁で禁煙とし、敷地内は喫煙所など設けられるのか。当該建物は茅葺屋根のため気になっており、放水銃を完備するくらいの文化財的な消防設備をされているのか。飲食店になるといことで、やはりそういった点は十分に対策を取られ、たばこの始末などきちんとされるのかを確認しておきたい。

処分庁：火災に対する安全性について、当該建物は茅葺屋根ということもあり火気管理が非常に重要なので、敷地内も禁煙としている。

委員：敷地内全部においてということなのか。

処分庁：そのとおりである。(次頁へ)

会 長：昨年の計画時には、間取りを大幅に変更するということが、元の文化的価値をかなり損なうということだったが、今回はできる限り保全するということが、全体として保全と活用を調和させようとする計画にはなっていると思う。ほかの委員からの指摘にあったが、当方も事業の継続性という点は気になっている。その点も含めて次回に御説明いただきたいと思う。

処分庁：京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例上の登録に関しては、頂戴した御意見を踏まえて進めていきたい。本日、主な意見は3点だと考えている。1点目はお客さんの利用上のマナーの問題によって文化財の価値を損なうことはないのかという点、2点目は維持管理の観点で安定的に継続できる経営計画なのかという点、3点目は文化財を保存しつつ活用する方法について比較検討をして次回には適切な利用方法であるとお示しできるように再検証を行うという点が挙げられる。前回計画よりはよいものになったと評価していただいたが更にその部分を整理して、次回、お答えをさせていただきながら建築基準法第3条第1項第3号の適用除外の指定の御審議をお願いしたい。

(4) 事前相談

[旧伴家住宅に係る保存活用計画について]

ア 事前相談の概要

旧伴家住宅に係る保存活用計画について、処分庁から資料の提示及び相談を受けた。

イ 質疑等

委員：伴市の件は、何とかして保存をしてほしいというのが私の気持ちである。文化財保護課の方の意見もお聞きしたいと思う。

委員：店舗棟と玄関棟の1階に下足箱があり、これ以降は土足では入らないということが読み取れる。1階にラウンジがあり、2階には、表屋の方にはカフェが、母屋の方にはラウンジとバーがある。平面図を見ても、サービスの動線が見えないのだが、どうなっているのだろうか。

処分庁：カフェについては有料で飲み物を提供する予定で、サービスのためのスペースは、共用棟の1階に一部設けている。また、階段の横のダムウェーターを使用してサービスを行うと聞いている。

参考資料の1階平面図を御覧いただくと、共用棟の計画が分かると思う。

委員：つまり違う棟から飲み物等を持ってきて、ダムウェーターで上げるということで、2階には一切水回りの機能は設けないのか。

処分庁：はい。

委員：平面図を見ると、飲食部には畳が敷かれているように見えるが、実際はカーペット等を敷いて、その上にテーブルや椅子の設置をお考えなのか。

処分庁：家具を含めた設えについては現在検討中と聞いているので、次回には御提示したいと思う。

委員：プランについて確認したい。大きな敷地全体でホテル計画をされているが、文化財に登録されている部分と増築部分は別棟であり、同じ敷地内に2つの棟があるということによいのか。

処分庁：建築基準法上の棟の扱いとしては、別棟ということになる。

委員：雨が降ることも想定されるがサービスをされる際には、そういう計画の中で行われるということなのか。

処分庁：別棟のため、一部屋外を挟んでそれぞれの建物の行き来をするということになる。

委員：登録文化財部分と共用棟の間の1.5mのスペースは増築部分からの屋外通路として建築基準法上の必要な通路であり最低限の幅員ということなのか。

処分庁：そのとおりである。増築部分については確認申請を行い建築基準法に適合した計画とする必要がある。その中で必要な敷地内通路1.5mを確保しているということになる。ただし、計画段階ということで新築棟についての建築基準法の適合性確認は我々はまだ承知していないため、計画が変わる可能性はあると思う。

委員：10階建てのホテルということは、避難階段など建築基準法上求められるものが出てくると思われる。木造の登録文化財部分については、用途変更になるのだろうか。

処分庁：そのとおりである。(次頁へ)

委員：建築審査会の立場としては改修の中身について意見をしばらくは、登録文化財ということで改修の仕方などについて文化財保護課などからどのような判断や指導があるのかを教えてください。

処分庁：この建物をどのように活用していくかということで、計画当初から事業者と協議を進めてきた。全宿泊者に文化体感してもらうために、レセプション棟として利用したいと考えられた。また、改修計画については、市の登録有形文化財に指定されているため、本市の文化財保護課とも調整をしながら進められている。当初は、床組を撤去して全体的に土間にして下足利用する計画など、様々な検討が行われたが、文化財保護課としては、可逆的な改修が非常に重要であるという点があったため、床組も含めて基本的には現状のまま使うという前提の中で、オペレーションなどの要素を加味した総合的な検討を行い、現在の計画となっている。

委員：通過動線は土足だということなのか。変更していないという説明に聞こえたが、変更していて土足で床の上に上がるということなのか。

処分庁：床組自体は保存し土足用の仕上をするということである。そういう意味では、可逆的な改修という配慮をしながら進められている。

また、登録文化財のため登録文化財としての改修という点については、文化財保護課と協議され、一旦このような改修を行うが再び元に戻すことができるという点は調整されていると聞いている。

委員：新しい京町家の条例による重要京町家になっていると説明を受けたが、重要京町家という位置付けの場合に京都市としてこの建物に対し、どのような指導ができるのか。外観だけでなく、内部についても働き掛けができるのかなどについて教えてください。

参考人：一昨年の11月に制定した京都市京町家の保全及び継承に関する条例に基づき、個別指定としての重要京町家の指定を行っているものである。元々この条例については、年間800軒というペースで、京町家がどんどん減っているということに何とか歯止めを掛けていきたいということで制定された。これまでに、様々な京町家を保全し、継承していくための知恵が京都市には蓄積されていることから、早めに解体の危機を察知し、残すための様々な提案をしていくための制度である。重要京町家に指定されると、あらかじめ取り壊す1年前までに届出をしていただくという手続規定がかかる。その1年の間に残すための手立てを提案させていただくということで、京都市としては新たにマッチング制度を事業者団体、市民活動団体と連携して創設している。届出を受けた際には、残す方法や活用する方法について、また御自身で継承が難しい場合は活用を希望される方にマッチングするといったサポートをさせていただくことになる。また、改修等の助成金も新たに平成30年度に創設し、運用を始めているところである。ちなみに、個別指定の重要京町家については、250万円を上限に補助率2分の1ということで、外観改修を中心に補助制度を用意している。

処分庁：登録文化財部分は、3条その他条例の相談を受けており、それ以外の部分については除却するという説明をさせていただいたが、その辺りの点について、もう少し御説明させていただく。(次頁へ)

参考人：補足説明をすると、重要京町家の指定は昨年9月に行っているが、条例の全面施行が昨年5月ということで、それ以降に指定されたものについては事前届出が義務化されている。今回は、全部解体ということではないが、一部でも解体が生じるといって解体の届出をお願いしているところである。本件については、条例が制定された昨年11月より前から文化財保護課の方に相談があり、現在の所有者の東京建物さんが所有する以前、伴市さんの相続人の段階から様々な相談を受けているという経過がある。そういった中で、全部解体というような危機を察知して様々な働き掛けを行ってきた。現在の所有者については、何とか登録文化財部分だけでも残していこうということで、所有権を取得されて、こういった計画が進んでいる状況である。ただし、昨年9月に重要京町家の指定を受けており、届出義務があることから、昨年12月に届出を出していただいている状況である。条例が制定される以前から協議をし、働き掛けを行ってきており、東京建物さんに所有権が移ってからも何とか残す手立てがないのかということについて検討を行っていただいた結果、文化財部分については残して活用していくということで協議を進めてきた。1年前までの届出については、一定の協議が進められてきたこと等を踏まえ、やむを得ないと判断し、繰り上げ承認手続を進めさせていただいている。

委員：登録文化財部分であるということで、所有者の方や京都市の担当の方の御努力があったということは理解した。重要京町家や3条その他条例の趣旨というのは、なくなりつつある京町家をいかに将来に向けて残せるかということがあると思う。そういうことに照らし合わせると、例えば奥にある庭が非常に重要なものであるということ、建物の横に建築基準法上必要だからという理由で1.5mの通路が設けられていること、南側に10階建てのホテルが建つことによって文化財部分の健全性が損なわれる可能性があることなど、環境的な意味で守るという視点に立てば法適用除外という観点から建築審査会としてももう少し言えることがあるのではないかなと思う。また、残すということは建物を残すだけでなく、住まい方や規範を残すべきであり、屏風祭りといった非常に重要な部分は継続できるようなことを考えていくべきではないだろうか。

ホテルの計画については、図面上で読み取れる部分は限られるので総合的な判断はできないが、非常に安価なビジネスホテルのように見える。これだけの場所で、これだけの資産があるのだから客室がもう少し少なく客単価が上がるような立派なホテルにして敷地全体に負担を掛けず、登録文化財である旧伴家住宅を活かせるような方法があるのではないかなと思う。

建物の中を土足で歩くということについて、レセプション棟を皆さんに見てもらうためにという説明もあったが、ホテルに来た人が通るだけでなく大きな荷物が通ったり、建物に負担を掛けることは多くある。そういうものは共用棟から通ってもらうといった工夫をしてから、この建物をレセプション棟として価値を活かせる豊かな使い方があるのではないかなという風に感じた。(次頁へ)

処分庁：既存建物と増築部分の考え方が、京町家というのは環境を含めたものが重要ということは重々承知しており、今後、増築部分との関係性については庭を含めた配置計画等について詳細を検討していきたいと思う。

また、祇園祭のキーワードをいただいたが、正にこの建物の目の前に山が建つ立地にあるため、そういうハレの際には、一般公開なども含めて、地域とどう連携していくのかということも重要視しつつ考えていく。その点については、事業者も重要視しており、今後、ハレの日だけに限らずに地域との関係について注視しながら進めていきたいと考えている。

ホテルの客単価等については、この建物をどういかにするかという中で、確かに今回の計画は各客室が20㎡台で部屋としては限られた空間にはなっているが、ビジネスホテルではなく旅行者を対象としたホテルであり、所有者の意向を反映した結果、現計画となったと聞いている。しかし、委員の御意見のとおり既存建物を単なる箱ではなく、価値を感じていただけるのかという点は非常に重要だと思っており、さらに検討を進めていきたい。既存部分の土足利用については単に土足で上がるということだけではなく、それに伴う荷物の話等々があるためハード的なプラン上の問題だけでなく、ソフトの部分も含めた検討を行って、詳細を詰めていければと思う。

3条その他条例は保存及び活用ということで、良好な状態で将来に継承することを目的にしており、建物への負担やほかの建築物との関係性における文化財への影響であるといった点は、今回の計画で、御議論いただき御意見をいただくべき点かと思うため、今いただいた御意見についてはしっかりと事業者に伝えさせていただきたいと思う。

委員：ハードだけでなくソフトということを言われたが、今はソフトというよりはハードの部分が大きいと思う。ハード的な部分でももう少し工夫ができるのではないかと、いうことを是非御検討いただきたい。

処分庁：今回、事前相談として御説明させていただくまでの過程においては、参考人から説明を行ったが、この建物が残るかどうかという点も含めて様々な変遷があったと認識している。その中で、登録文化財の部分を活用しよい形で残していこうということであり、事業者には伝えていきたいと思う。

委員：当該事案に関しては、限定的に議論すべきだという認識でいるのだが、当然適切に保存していくべきだということが共通認識だと思う。一方で、不動産投資をする側の立場が分からないことはないので、それに見合ったホテルを建てて色々と折り合いをつけられているという点、あるいは将来的に宿泊料が低下してきた際にどのような対応策を取られるのかという点など、様々なことを考えて計画を立てられているのは分かる。しかし、本事案に関してのみ言うと、保存活用計画が議論すべき対象になっているわけである。別棟のホテル棟が宿泊特化型の設計になっているがために保存すべき町家の方をフロント部分として活用を考えられているわけだが、例えば、ラウンジやバーといった水分を摂取しそうな部分にトイレがなく別棟にしかトイレがない。これは、利用者の視点からすると使い勝手が悪いわけであり、使い勝手が悪いと当然に負荷が掛かりやすくなると思う。限られた検討余地の中で、

何を優先するのかというのは色々な選択肢があろうかと思うが、今提示している計画は無理が感じられる部分もある。この点については、何かしらの知恵をお持ちだが資料に反映しきれていないというだけの可能性もあるが、今回、提示していただいている情報だけではほかの委員からの指摘のとおり、何とかハードとして文化財の部分は残すといった、ミニマムな形で折り合いをつけた計画になっているのではないかと、そう思えなくもない。あくまでも3条その他条例の審議をするために、適切な保存活用計画かどうか、無理のない維持管理が可能なものなのかどうかを、別棟の構造や設備であっても一定影響をしてくるからこそ参考資料としてお付けいただいているのだと思うが、今の計画はお客様に1.5mの屋外を通してトイレに行ってもらおうのかなど下世話なことも考えてしまうようなものにしかかかっていないので、もう少し精査をしていただいたもので審議をさせていただければと思う。

委員：3条その他条例の趣旨に則れば、京町家の保全とはどのようにあるべきなのかということも議論されてきた。例えば、計画では共用棟が既存棟の西にあるが元々は既存の増築棟があり、これは家の横には家を建て庭の横には庭を作るという町家の大原則に基づいて作られているわけである。そして坪庭を外して増築棟が建っており、このような事実は当たり前の話なのだが、そういうことを守ろうという議論はなかったのだろうか。中庭部分はそういったところが顕著である。町家というのは建物だけでなく、建物と庭で成り立っていて、かつ、連坦しているということが極めて基本的な認識である。そういうことがベースだと思うが、これまでの計画の経過の中でそういう議論はなかったのだろうか。

処分庁：資料中の配置図にある坪庭の西側の部分のことかと思うが、この計画のスタートとしては正に現況の計画を踏まえるために既存の西側部分全てを完全に空地として庭も維持しながら、奥の建物へのアプローチとして計画されていた。

委員：それが一番自然だと思う。

処分庁：その後、計画を進める中で採算の面でどれだけの面積が確保できるかという観点、この施設をどう魅力的なものにしていくかという観点、運営者がそれぞれの客室は限られた空間であっても豊かな大浴場など公共スペースを広めに確保し価値を高めたいなど様々な要望を考えられる中で少しずつボリュームが大きくなってきたという経過がある。

会長：徐々に計画範囲が膨らんできたという経緯があるということなのか。建物の中の話だが、生活文化の継承ということを考えてこの建物を保全することについて、これも当然議論されていると思うのだが一番分かりやすい保全というのは、現況のままで補修だけを行うということだと思う。あるいは、通り庭の部分は全て土間にしてしまうという改修はあり得るかと思う。とにかく元の町家の現状を保存し、それを見てもらい、その中で京都らしい生活文化を体験してもらおうというのが一番素直な発想だと思うが計画では全くそれができない。この場所でしか体験できない事柄というのは多くここには存在するが、それを宿泊者の中に体験してもらおうという企画が全く入っていない。その点に非常に違和感を抱くが、どうしてなのか。エントランスとして使うということもそうだが、何故ラウンジ周りなど普通のホテルにて

もあるようなものになってしまうのか。この建物として最大限の活用というのは、正にここでしか味わえない生活文化の体験というのが最も旅行者にとってはメリットがあって、何万円も出してもそれを体験したいという旅行者は日本中、世界中にいるのではないかと。そういった点は、企画の中に一度も入ってきてないのか。

処分庁：そのお話については、計画当初は当該建物の価値をどう共有するかということで、数室でも客室スペースを設けるといった計画もあったが、奥の方にホテル棟を増築するということが宿泊者全員に町家を体感してもらえるような計画はできないかという発想の下でレセプション棟であれば全員がその部分を通ることになると考えられ、本計画にされている。

会 長：それはただ構造体を体感しているだけで、京町家の生活文化の体験とはだいぶ違う話だと思う。そうではなくて、現にこの地域で行われている日常的な様々な生活そのものが観光客にとっては価値があるわけである。例えば、ここでお茶会をやるだけでも価値がある。もっと観光客にとって楽しそうなイベントを提供できる様々な人が多く住んでいるわけだ。これだけのものがあれば色々なことが体験できると思うのだが、そういう企画はなかったのか。今言われたことは、空間の体験だと思う。

処分庁：これまで京都市建築指導課として、色々お話をさせてきていただいた中においては、そういった企画について今のところ具体的には提示されていないと認識している。京町家については平成12年に京町家再生プランという行政計画を出しており、平成19年には新景観政策の下、京町家の保全についても一つの柱として挙げている。一昨年には、京町家条例についても制定したという流れの中で当然のことながら、行政として全て公のものとして皆さんが分かる状態にしてきている。そういったことを前提にお考えいただく必要があるとは考えているため、会長の御意見は改めてこれまでの京都市の町家施策と照らし合わせてどうあるべきかということだと思うので、しっかり計画に反映させることはできないかということをご事業者にしっかりと伝えていく。

会 長：色々な案を検討されたということの中にそういった案が当然あったのだろうと思っていたが、そういった生活文化体験型の宿泊施設にしようといった案はなかったのか。

処分庁：当初からそういう発想は持っていたが、図面化するほど具体化していない状況ということである。

会 長：ビジネスホテルではないということだが、結局ビジネスホテルのビジネスモデルで全体が企画されているようにしか見えない。そうではなく、もう少しレベルの高い宿泊体験、文化的なサービスができるという選択肢があったのだが、こういう理由で、計画が変更されていったのだという経緯についてお聞きしたいと思った。

処分庁：前述のとおり、そのような発想は持っていたが具体的なコンセプトであるとか、使い方であるとかについては、我々としては聞いていないということである。

会 長：祇園祭については浄妙山だと思うが、どういう方々がどういう関わり方をしていて、伴市さんだったらどういう役割を担わないといけないかということ、そもそもこの企画の中には組み込まれていないのか。(次頁へ)

処分庁：現況は奥に蔵があり、蔵にどういうものがあるということが設えにも関わってくるが、実は蔵にもそういった設えものが一切ない状況である。ただ、今後どのようにしていくかということを検討する必要があるとは認識している。

会 長：逆にそれが資源としてあるわけで、それを最大限に使わないとお荷物でしかなくなってしまう感じがする。

また、共用棟の北側に少し空地があり、停車しなくてはならない車両がどの程度来るのかは分からないが、車の扱いについてはどういう議論になっていたのか。

処分庁：1階平面図では共用棟の北側に空地を設ける計画としている。宿泊施設の運営のために、ゴミやリネンなど管理上、1日8台前後が想定されるが、六角通については交通量も多く渋滞の懸念もあり、共用棟の部分についてはセットバックしている。

会 長：4～5mしかないのではないのか。

処分庁：4mほどである。

会 長：車両が停まって作業する空間は十分なのか。

処分庁：1日8台というのは内容もそれぞれであり、時間も調整をする予定である。

会 長：使用する時間帯は別であるということか。

処分庁：このセットバック部分に、管理用の車両が停まることになる。

会 長：荷下ろしなどを行う作業スペースが要ると思う。この部分全てが空いていてもいいくらいのボリューム感だと感じる。ここまで共用棟が道路側に出てくると交通上の問題も気になるところである。

本日は事前相談ということで皆さんからの御意見を伺った。

処分庁：3条その他条例の趣旨に基づいて、今後どのようにしていくべきかという点については御意見をいただいたので整理をして、事業者へしっかりと伝えたいと考えている。

(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：写真①と付した道路は、法第42条第1項第1号道路なのか。

処分庁：東側の接続先道路については、昔の区画整理でできた法第42条第1項第2号道路になる。

委員：少なくとも東側の接続先する経路に関しては全て同意を得られているということなのか。

処分庁：そのとおりである。接続先全てについて同意を得ている。

委員：北側道路へ接続する道に含まれる左側から2つ目の筆は相続が発生しているが、西側2本の筆に関しては同意を得られているということなのか。

処分庁：そのとおりである。

委員：北側道路への接続のための道は、みなしではあるが北側部分の幅員が3.6mあると思われるため、西側2本の筆だけで1.8m以上は権利が確認されているという解釈も成り立つのではないかと思う。

会長：ほかに御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