

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 3 0 年 度 第 1 0 回 会 議 議 事 録

1 開催日時

平成31年2月8日（金） 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，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，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】

本山係員（消防局予防部）

【傍聴者】

3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9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

旧小林家住宅に係る建築基準法適用除外の指定について

(3) 意見聴取

旧唐瀧家住宅に係る保存活用計画について

(4) 事前相談

京都府営水道乙訓浄水場に係る用途許可

(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：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：南区1件，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9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

前回の建築審査会で同意した用途許可1件（議案番号8）、斜面地許可1件（議案番号9）、日影許可1件（議案番号10）及び接道許可1件（議案番号9011）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3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 旧小林家住宅に係る建築基準法適用除外の指定について]

ア 議案の概要

旧小林家住宅に係る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

委員：ドリンクとフードでそれぞれ厨房があるが、基本的にはセルフ形式で、客席は店内が25席、店外が5席で合計30席あると御説明を受けた。また、事業計画そのものに興味があるのではないが、従業員が常駐5名で午前8時から午後8時までの営業時間中に対応するという計画は成り立つのかという点について、前回審査会にて事業計画をより詳細にお示しいただきたいとお話した。平日客数100名であるから3.3回転、休日あるいは繁忙期については6.6回転を想定されている点は、私もそういう業界にかつていたことがあり理解できる。さらに、営業時間中にはモーニングタイム、ランチタイム、ディナータイムを設けられるのだと思うが、ディナータイムもセルフ方式でパンと飲み物を提供される場合にどういった人員構成になるのかについては、類似した形態としてコーヒー専門店か考えられる。コーヒー専門店でもパンを販売されているような店の客席数と厨房にどれだけの従業員がいるかということの思い浮かべていただきながら、客単価等を御検討いただきたい。平日3回転、冬でも屋外席を使用されるとすれば3.3回転、合計30席を5名体制で対応するというシフトはイメージが描きにくいと感じる。また、12時間フルタイムで休憩なしで拘束することはできないので、当然のことながら8時間所定労働の中で休憩を設ける必要があり、それを超える場合は時間に応じて休憩が必要である。休憩時間を間引いていくと、常時5名ということはシフト上では5名以上いないと成り立たないということになる。朝も昼も夜も同じ構成でシフトを組むことは人件費の観点から一般的には難しいはずで、人件費を抑えていくことは飲食店のセオリーとも言える。営業時間帯であれば、どの時間にも常時5名の方がいるという点について確認したい。

処分庁：当該計画については、5名常駐を前提に収支計画を行っているという点について確認している。休憩時間を考えると一部6名配置する必要があるといった詳細については確認していない。

委員：一部時間帯で4名となるのであれば、5名常駐とは言わないという点について確認したい。

処分庁：5名常駐と聞いている。なお、人件費については、本計画が戦略的な展開を想定しているため、少し高めに設定されている。

委員：従業員は、感染症等にならないようにお手洗いが必要だと思うが、お手洗いはどこに設置されているのか。またトイレについては、使い分けはしないでお客様と共用なのか。

処分庁：トイレについてはお客様と共用だが、お手洗いは厨房1のおくどさん側に別に設けている。(次頁へ)

委員：文化財保護の観点からかまどを現状維持で展示活用していただけることになったことは本当によかったと思う。

維持管理について、屋根は5年に1回点検されると記載があるが、一般に植物性の屋根であれば20年に1回葺き替えの検討が必要となってくると思う。5年に1回の定期点検に加えて、年数は検討の余地があると思うが、例えば20年に1回屋根の葺き替えを行うこととされれば、費用の積立等をしていただけるのではないだろうか。

処分庁：当該建物は茅葺の屋根のため、維持管理上、屋根の葺き替えは重要な点であるため検討していきたい。

会長：前回の審査会で御指摘があった点については、説明が加えられたと考える。特におくどさんについては現状維持ということであり、建物保全の観点から言えばより現況のままの状態に近い形で活用と言える。

委員：建築物の価値を損ねることがないように、お客様に注意喚起を行うとあるが、具体的な方法を教えてほしい。

処分庁：現時点での案としては、食べ物やドリンクを提供するトレーに表記を行ったり、テーブルにも同様の表記を行うことを考えている。

委員：子どもが利用する際には、当然こぼしてしまったりということが想定される。畳の座敷を使用していると、どうしても汚してしまうという点が気になる。

処分庁：1つは、従業員に対して文化財の価値や利用方法について十分に認識を持っていただき、文化財の価値を損ねるような行為があれば注意を促すといったことが大切だと考えている。この点は改めて事業者へ確認しておく。

会長：土壁にリュックサックを掛けたり、もたれたりということが想定されるが、そういった点も考慮されるということなのか。

処分庁：そのとおりである。

会長：論点としては、文化財的価値を保全しようという点は計画によく反映されているが、それを事業として維持できるのかという懸念はある。そういった点は再度、確認していただきたい。使い方に関する注意喚起については、より有効でお客様にとって圧迫感のない方法を検討されてはどうだろうか。当該建物を丁寧に使うことで、日本の住文化が理解されていくという方法を取っていただきたい。

おくどさんは火を使用しないということで全体の防災性を高めているということだと思うが、おくどさんを使用し文化を継承することが一番望ましいとは思っている。将来的に改めて計画をされる際には、保存活用計画を再検討いただきたい。

日本の住文化や生活文化を継承するということを合わせた計画でないと建物自体の保全は上手くいかないように感じる。そういった点は、従業員がまず認識されているということが重要だと思うので認識を保っていくことを呼び掛けてほしい。

維持管理計画については、記載のとおりでよいか。(次頁へ)

処分庁：委員からの御指摘である従業員5名常駐については、一部の時間帯で5名未満になる可能性があるため改めて事業者へ確認しておく。消火活動の流れと人員配置では5名に役割が振られているが、仮に4名、そして店長が不在の時間帯もあると思うので、4名体制でも対応可能とされるのか、5名常駐で対応されるのか、確認を行う。

会 長：加筆、修正の必要性があるとされる意見はないが、維持管理計画が何のために必要なのかという点は、その趣旨を事業者へ説明したうえで確認を行っていただくということで同意としたい。

(3) 意見聴取

[旧唐瀧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、下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報告の際に説明することとなった。

ウ 質疑等

委員：客席38席と記載があるが、1階及び2階のどの部分に設ける予定なのか。

また、渡り廊下を増設されるということは、今までは渡り廊下がなかったとうことか。

写真⑦について、どの部分が離れなのか、あるいは母屋なのか。写真⑨の奥に位置する建物が離れなのか。

飲食店だけではなく、ネットワーク構築や情報発信にも活用するとのことだが、どのような方法でネットワーク構築や情報発信が行われるのか。

既存建物のオモテ部分の応接間について、計画では、ホール土間となっているが、改修されるということなのか。

常駐人数3名で客席38席というのは、前段の同意案件である小林家住宅の室内25席及び屋外5席に対して常駐人数5名と比較すると少ないように感じる。

処分庁：客席の表示が分かりにくくて申し訳ない。38席については、座敷の客室1、客室2、離れの客室4、母屋2階の客室3を想定している。ホール部分や通り庭の部分にも座席を記載しているが、座席を移動して読書などができるように設定しているものである。

既存建物にはない渡り廊下を、利便性の向上のために計画している。

次に、写真の撮影位置についてであるが、写真⑦は、母屋の2階から離れを撮影したものであり、北側から南側を撮影していて、離れ部分の下屋が写っている。また、写真⑨は、母屋部分及び中庭部分を撮影した写真である。次回からは撮影位置が分かるように表記する。

ネットワーク等については、本計画はミャンマーをテーマにされるものであり、ミャンマーに関わりが深い方々が集まれる場所を提供したいという点が一番のコンセプトになる。どのようにネットワークを構築していくのかという点については、今後検討の余地があるが、京都だけではなく全国から集まっただけの場所として、ミャンマーに興味のある方も交えて多様な文化交流をしていきたいと聞いている。

既存建物では応接間であった部分は、今回の改修で一部土間に変更している。どこで靴を脱ぐのかといった動線計画等を考慮し、一部土間にしている。(次頁へ)

また、常駐人数については、客席は38席で計画しているが、1日当たりの来客数は20名から30名を想定しており、接客と併せて安全性の確保といった観点からも常駐人数を3名としている。

委員：包括同意案件のため、図面に関して確認のみ行いたい。キッチンは通り庭ではなくてミセノマの一部を改修してカウンター式キッチンが設けられる。その手前にあるホール土間の部分はお客様が待機される場所、通り庭のベンチも待機場所ということなのであれば、待機する場所が多いように感じる。

離れの1階のトイレは、狭い空間に便座が配置されているようにも見え、スケール感に違和感を抱いた。また、たばこなどの取扱いはどうなっているのか。火災時に奥行きが長いので手前部分に喫煙所があるのかといった点が気になった。

処分庁：使い方については表記上分かりづらい部分があり、申し訳ない。ホール部分は当該建物の中でも洋風の設えとなっており特徴的な部分となるため、来客時にはその空間を感じていただきたいことと併せて、レジをキッチンの横に設置するため、滞留スペースとしてもホールを設けている。また、通り庭については、ミャンマーをテーマとした書籍等を置く予定であり、読書などができるスペースとして設けているものである。

離れのトイレについては、奥行きが半間少ししかないため物理的に使用可能か確認させていただく。また、火気については、調理では不使用であり、敷地全体、建物の内外関係なく禁煙として計画している。

委員：火災防止の観点から確認したい。キッチンが外気に面していないところに設けられているが油煙の排気はどのように行われるのか、昨年か一昨年来に先斗町で、町家の中に設置したダクトから火災が発生した事例があったと思う。ミャンマー料理は、IHを使用するといっても油料理もあったと思うので、その油がダクトに溜まって掃除する際に発炎する可能性もあるため、ダクトの位置を教えてください。

処分庁：キッチンのダクトについてであるが、まず、母屋部分のダクトは、主な出入口から入った部分に外部空間があり、その部分に抜いている。また、離れにもキッチンが設けているが、東側に抜く形でダクトを計画している。なお、本計画でキッチンを2箇所設けているが、予約の団体客などを対象に、食文化の継承と発信の観点から、目の前で調理しながら料理を提供できるよう、離れにもキッチンを計画している。

委員：母屋のキッチンはホール部分の東部分に、離れ側のキッチンは東側にダクトを抜くということなのか。

処分庁：そのとおりである。

委員：コミュニティスペースの使われ方が十分に理解できない。単に飲食店であれば理解しやすいが、コミュニティスペースにはミャンマーの方がたくさんお見えになって、2階に浴室もあり宿泊されることがあるのかと考えてしまう。またキャットウォークとは具体的に何に使用するのか。

処分庁：当該建物は飲食店として利用されるが、1階図面に記載されている雑貨展示販売スペースでは、当該計画のテーマである文化の発信のためにミャンマーに関連した雑貨等の展示をしたいと考えており、それを飲食に来られた方にも見ていただき、

その延長で興味を抱いた方には御購入もいただけることとしているが、基本は飲食店として計画をされている。なお、キャットウォークは、吹き抜けの高い部分について維持管理のために従業員が上って作業する部分となっている。

委員：タイや中国南部と文化が類似したミャンマー料理は、どうしても強い火力を使用することが多いと思う。IHも進んではいるので強い火力に匹敵するものはあると思うが、カウンターとキッチンの広さからすると、本格的なミャンマー料理を提供するのであればスペースとしていかなものかと思う。また、このレイアウトで炒め物や揚げ物を含める調理をした場合、相当な換気が必要と考える。

厨房部分の換気や臭気の問題を考えると、本計画の用途に使われるということに想像が追い付かない部分がある。コーヒーといった軽食程度であれば、こういった配置でもよいと思うが、コンセプトであるネットワーク構築などのためには集客力が必要であり、逆に物販など情報発信部分が本来もう少し必要ではないかとも思う。具体的なイメージがなかなか得にくく、包括同意に係る案件のためどこまで申し上げてよいのか分からないが、感想としては前述のとおりである。もう少し詳細な資料を残しておいた方がよいのではないかと思った。

処分庁：キッチン廻りのレイアウトについては、当該飲食店にて調理を担当される予定の料理人の方がおられ、設計者を通して、火気を使用するのか、どれくらいのスペースが必要なのかなど協議を進めた。その中で、IHを使用することとなり、必要な寸法等は確認を行ったうえで計画している。換気については、詳細が検討しきれていない部分もあるため、御指摘のとおり詳細を詰めていきたいと考えている。

委員：2階の浴室は従業員が使用するのか。

処分庁：そのとおりである。従業員が使用することを想定しているが、寝泊まりはしない計画と聞いている。

委員：改修後の北立面図で離れ部分に木製建具と記載がある部分が浴室になるのか。

処分庁：そのとおりである。同立面図で柱2本分が浴室部分になる。なお、浴室には開口は設けない計画である。

委員：写真⑦について、離れの2階部分にアルミサッシが確認できるが、改修後には木製に変更されるのか。

処分庁：既存建物ではアルミサッシに一部改変されている箇所が見られるが、今回計画では木製に変更したうえで、防火上必要な雨戸を設置する。

会長：包括同意の適用としては進めていただきつつ、意見聴取の内容については協議の中で御検討いただくということでお願いしたい。

処分庁：本日の意見聴取では、キッチン廻りの安全性といった御指摘を頂戴したので、その点を確認しつつ、条例上の登録及び法の適用除外について進めさせていただきたいと思う。頂戴した御指摘については、次回審査会にて報告という形で御説明させていただく。

(4) 事前相談

[京都府営水道乙訓浄水場に係る用途許可について]

ア 事前相談の概要

京都府営水道乙訓浄水場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：住環境というのは、本計画においては京都大学桂キャンパスと桂イノベーションパークの2つを対象としているのか。また、既存建物とエキスパンションジョイントで連結したとあるが、その必要性があったということなのか。

処分庁：まず、1点目の住環境については、御指摘のとおり現状、周辺に住居が存在せず東側には京都大学が、南側には事務所が立地している。住環境となると北西へ随分離れたところにある桂坂になるのかという話になる。現状、計画地周辺に住居は存在しないものの、第一種中高層住居専用地域であり将来的に住居が立地する可能性がゼロではないということから、周辺に対する一定の配慮が必要と判断し、そういった意味で住環境と表現している。

エキスパンションジョイントについては、確かに別棟で建築してもよかったのではないのかという話はあるが、隣地から極力離して建築したいということ、既存建物は平成12年に建築されており、増築としても法の遡及適用等で改修が必要となることもないことから、特に支障がないため、接して建てようと考えられたと伺っている。

委員：周辺に住居はないが、公聴会は用途許可のため開催する必要があると思う。実際には京都大学にのみ案内を行うのか、あるいは桂坂にもお声掛けを行うのか。

処分庁：今回は小規模な増築であるため、敷地境界線から50メートルの範囲の地権者等が利害関係者と考えている。京都大学、南側の事務所2棟、西側の山林の所有者が対象となる。また、計画地は松陽学区であり、学区の自治連合会会長には事前に説明をさせていただいたが、公聴会に先立って学区への事前説明は必要ないと回答を受けているため、主には敷地境界から50メートルの範囲に含まれる方々を対象に公聴会を開催する予定である。

会長：事前相談として、了解した。

(5) 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：伏見区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：やまの工房は屋号で個人宅を計画されているのか。法人ではなくて、やまの工房という名称を使用しているという場合においても公開案件となるのか。

処分庁：やまの工房は事業として建売住宅を計画されており、公開案件とさせていただいている。

委員：御自身で使われる家ではないということか。了解した。

7 閉会

京都市建築審査会
会長 高田 光雄