

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 3 0 年 度 第 1 1 回 会 議 議 事 録

1 開催日時

平成31年3月8日（金） 午後1時30分から午後4時40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，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】

菊池係員（消防局予防部）

【傍聴者】

6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10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) 意見聴取

旧伴家住宅に係る保存活用計画について

(3) 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（7件）

(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：右京区2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（その他：北区1件）

(6) 包括同意基準の改正に関する審議

「建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定に係る包括同意基準」の改正について

(7) 許可基準の改正に関する意見聴取

「建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づく許可基準」の改正について

(8) 事前相談

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 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）から（8）まで

6 審議内容

(1) 議事録の承認等について

[ア 平成30年度第10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、建築基準法適用除外の指定1件（議案番号11）について、
処分庁から指定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4月19日（金）の午前9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) 意見聴取

[旧伴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、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説明を受け、意見を述べた。

イ 備考：会長は、建築審査会の了承を得たうえで、自主的に審議に加わることを避け、本議事については退席された。

ウ 質疑等

会長代理：会長代理として議事を進行させていただく。本日の意見に基づいて、次回建築審査会では本案件について同意するのかどうかという議案が提出される予定である。

委員：表屋造の京町家が京都市登録有形文化財に指定されており、その部分についてはきちんと残してホテルのフロントやカフェに活用するということだと思う。主な出入口は京町家の中央部を通り、現在の玄関部のフロアレベルをそのまま守りつつ、土足利用されるとのことだが、どのような仕上げにされるのか。

また、バリアフリー動線は京町家内部を通過せず、西側の通路部分に別途考えられているのか。

和室には下足箱が配置されている部分で靴を脱ぎ出入りされるのか。

カフェ等の厨房は西側の新築部分に設けられ、隣接する幅1.5メートルの通路は、南側の新築ホテルの屋外避難階段からの避難経路だと思うが、この避難通路を横断して、厨房からダムウェーターを利用して飲み物などを運搬されるのか。お客様もそうだが、雨天時はどのようにされるのか。フロントで受付を行って、屋外にある奥庭を通過してホテル棟へ向かう際には傘をさす必要があるのか。

既存部分の主たる避難動線は、京町家の中央を通過する形になると思うが、建具が張り出している箇所がある。1.5メートルの避難通路は補助動線とあるが、その点はどのようにになっているのか。

喫煙室の排気は西側に出され、各部屋での喫煙は禁止されるのか。

また、1.5メートルの避難通路に何か所かある扉はパニックオープン方式となっているのか。扉を避難通路上に設けることは問題ないのか。

処分庁：玄関部分の仕上げについては、段差関係は現状のまま活かし、下足利用されるためタイルを仕上げに用いている。文化財としていかに可逆的な改修を行うのかという点から、床組みや建具の敷居部分などについてははっきり保存し、負荷がかからないように緩衝材等を使用することとしている。

既存建物の保存の観点から既存部分はバリアフリー化が難しい部分があるが、奥の増築部分については、西側の避難通路をバリアフリー動線として計画しており、車椅子を利用する場合は、管理駐車スペース付近にあるインターフォンで従業員を呼び、必要に応じて従業員が避難通路を案内、誘導する。

和室の応接の間部分へは、主な出入口から入って、縁側に隣接して設けられた2畳分の畳が配置されているスペースの両サイドに下足箱が設置されており、靴

を脱いで縁側を経由して応接の間へ御案内する。また、2階のカフェ1も上足利用となっているため、待合1に隣接する部分に下足箱が設けられており、靴を脱ぎ階段1から2階へ上ってもらい、同じくカフェ2及び3も上足利用のため、応接の間2に隣接する階段2から上がっていただく。

増築部の避難通路（敷地内通路）としては、委員の御指摘のとおり増築部分と既存棟の間の部分になり、法上必要な幅員1.5メートルを確保している。

既存2階部分のカフェについて、調理は全て西側増築棟1階の厨房で行い、厨房からそれぞれ配膳する。カフェ1については待合1西側のダムウェーターを、カフェ2及び3については応接の間2西側のダムウェーターを使用する。

次に、既存部分と増築部分の間の雨掛かりについてであるが、まず、利用者の動線としては赤い実線でお示ししているが、既存部分で受付を行った後に、奥庭を経由して、増築部分に移動する動線になっている。増築部分の奥庭上部については、増築部分が一部オーバーハングしており、雨掛かりという意味では上部に建物などがあることになる。奥庭を保存する中で庭の環境としては疑義があるが、一部オーバーハングしていることで既存建物から雨掛かりなしでホテル棟へ入れる計画となっている。

次に、避難経路の主動線と補助動線の関係について御説明する。既存部分については、主な出入口への経路が主動線となっており、南側の奥庭を介した西側避難通路が補助動線となる。増築部分については、西側の幅1.5メートルの部分が主の避難経路となっている。

ホテル棟の1階喫煙室の排気については確認を行い、次回、御説明する。各部屋での喫煙は一切禁止となっており、敷地全体で喫煙が可能な場所は、ホテル棟1階喫煙室のみとなっている。

避難通路部分の扉はパニックオープンの仕様にはなっていないが、避難通路上に設置する扉の基準として見通すことができるものとあり、同基準に適合した扉を2箇所設置する予定である。

- 委員：雨掛かりについて、状況がもう少し分かるように詳しく説明してほしい。
- 処分庁：1階の平面図に破線で記載された部分がオーバーハング部分である。西側避難通路にも破線が記載されている部分が下屋とオーバーハングを表現しており、雨掛かりとなっている。
- 委員：雨天時は一旦、玄関から入り、フロントで受付をされて再び外へ出て避難通路上の庇下を通行してホテル棟へ行くのか。
- 処分庁：通常のお客様の動線は、主な出入口から入って応接の間で1対1の受付を行い、その後に奥庭側へ抜けて、それぞれの客室に向かう。図面上では赤色の実線でお示ししている。

カフェ部分の配膳については、避難通路を通過する際に一部、雨が当たることになる。この部分は破線でそれぞれの建物の庇部分をお示ししており、破線と破線の間は雨が当たってしまう。（次頁へ）

委員：遠方からの来客であれば重い荷物を持参される可能性が高く、いくら緩衝材を敷いたとはいえ、畳の上、町家の中を通過するのは建物の状態悪化に繋がるのではないだろうか。

3条その他条例は、耐震及び耐火を重視しつつ町家を将来へ向けて残していこうということだったと思う。本案件の耐震改修計画のとおり耐震改修を行い健全な状態にして、維持管理計画においては定期的に検査を行い、悪くなった部分は修繕を行うという計画だと思う。悪くならない環境を整えておくということも計画段階での重要な点ではないだろうか。そういった観点では、庭を良好な状態で保持し、建物の健全化にも役立つような状態に維持しておくことは重要である。上の空間が詰まっているという点は検討の余地があるとは思いますが、奥庭を残されるという点は、景観的かつ環境的な意味でもよい点である。

しかし、中庭の横に建物が配置されている点は建物の健全化の観点から問題があると思う。また、カフェの厨房についてであるが、朝食については仕出し弁当を配り、昼食は周辺に美味しいお店がたくさんあり、また、夕食後利用についてどのような軽食の提供するのか、そういった状況でこのような大きな厨房が必要なのか。2階のバーカウンターのスペースで賄えないのか。

増築棟の2階及び3階にはお風呂があり、内湯と外湯が配置されているが、外湯がここに必要理由はあるのか。祇園山鉾町の大事なところに外湯を配置する必要があるのか。最近のホテル計画で、上質なホテルを検討される際によく外湯が提案されている事例がほかの地域でも見られるが、なぜ外湯を造る必要があるのか。ただファッション的な感覚で計画され、どうしても必要なものとは考えにくい。そういった必要性が高くない部分を整理していくことで、本計画建物の健全性や耐震性を高めることに繋がるのではないかと。その部分を確保していくためには、やはり町家を連棟して建てていく際のセオリーを守っていくべきではないか。この点は、京都が守ってきた不文律、明文化されていない法に近いものではないだろうか。近代法ができる以前から守ってきた手法であり、そういった点を勘案した計画も考えられるのではないだろうか。

処分庁：本計画は旅行者を対象としたホテルであり、それぞれのお客様が大きな荷物を持参することを想定している中で、レセプション棟として活用する際に、スーツケースなどキャスターがついたものを建物の中で利用するという事で、建物への負担が生じるのではないかと指摘だと理解している。

その点については、まずは、玄関部分で従業員が対応し、土間部分で荷物を預かるというオペレーションを徹底することで対応すると聞いている。荷物運搬については、キャスターを利用して運ばずに、建物内部では持ち上げて運ぶのか、または全て避難通路部分を通すのかという手法についてはオペレーション上重要な部分となるため、詳細を検討中である。

庭の健全化については、前回にも指摘を頂戴しており、庭と庭の連担から生まれる環境による建物健全化の観点から連担性を保持することの重要性は認識している。既存の状態では、中庭の西側部分は空地であったが、本計画では建物が建つ。その点については、敷地全体をどのように活用するのかという検討段階で、

当初は空地を活かした形で庭を保存できないのかという点を1年以上前から協議してきたが、浴室の設置や全体の床面積の関係から、西側部分も含めて建物を計画したいとの事業者の想いがあり、現計画となった経緯がある。御指摘があった厨房の大きさについては、実際のカフェの使い方を詳細に検討して、本当に必要なサイズを確認したい。この点は、駐車スペースはもちろん庭との関係性にも直結するため、さらに検討を進めたい。

なお、ホテル棟の外湯に関しては、ホテル運営者が全国的にホテル運営を行っておられる中でのコンセプトとして、お客様にくつろぎの空間を提供したいということで、共同浴場と少し贅沢な朝食を売りにホテル展開を進めてきた経緯がある。本計画においても、同じコンセプトを併せて既存建物の付加価値を付けた運営を行うこととしており、外湯についてはこだわりを持って計画されている。地域の方からも浴室の配置について様々な御意見を頂戴している中で協議を継続的に進めてきたところだが、全体的な計画の中で道路側に浴室を配置する計画となった。御意見としては承ったため、その点に留意しつつ検討を進めていきたい。

会長代理：スーツケースなどの荷物の運搬についてはさらに検討されるということなのか。また、外湯及び厨房についても検討の可能性があるということなのか。

処分庁：荷物運搬に関しては詳細を詰めているところであり、厨房の大きさも検討を行いたいと考えている。浴室については京都市からもかなり以前から意見を出しており、地域からも意見を頂戴している中で、どうしてもこの位置にこれくらいのボリュームが必要であるということで、現在に至っている経緯があるため、浴室部分を完全になくすという計画の変更は難しいと思う。

委員：浴場をなくせという話ではなく、内湯やミストサウナがあるので外湯は不要でないのかということである。ホテルの事業計画として共同浴場が必要であるというのであれば共同浴場を設けられてもよいとは思いますが、外湯は不要ではないのか。

処分庁：どこまで計画変更が可能かも含めて検討し、次回、御説明させていただく。

会長代理：ほかに意見はあるか。

処分庁：保存活用計画を作成するのは京都市登録有形文化財である京町家の部分だが、その建物の健全化及び環境維持のためには周辺環境、特にコントロール可能な同一敷地内においては考慮すべきではないかという意見だと捉えている。適用除外を行う部分は既存部分のみであり、主旨は伝えたくて新築部分にどういったことができるのかという点については事業者には十分に伝えていきたいと考えている。その点を踏まえつつ、御意見をしっかりと受け止めさせていただき、次回までに対応できることについて具体的にお示しできるように検討したい。

委員：3条その他条例というのは、保存活用する京町家に関して避難上、安全上、防火上、耐震上、様々なことを含めての話だと思う。条例では敷地全体の環境について、より良好な形で残されていくこととあるため、敷地周辺への市街地への影響、つまり景観的かつ文化的な観点の影響を含めて御検討いただきたいと思った。祇園祭を担う町に相応しい建物を東京建物としては目指されるということであり、祇園祭という京都にとって非常に大切なお祭りの1つに関連して、今後、町内会との連携も想定される中でソフト面も含めてどういった計画をされている

のか、お聞きしたい。

また、火災時の対応について、ホテル客室106室に対して避難誘導等を行う従業員の人数は足りているのか。宿泊者への避難指示があつて、京町家部分のカフェからは昔ながらの階段を利用しての避難を行うことが想定される。カフェについては、一般のお客様も利用されるのか。カフェ利用者と宿泊者と両方おられるのであれば、避難誘導・応急救護の要員が1名では人員不足ではないだろうか。

1階の京町家内部のトイレは男女共用なのか。また、2階カフェの居室の天井高は起立時に接触することがないように十分な高さは確保されているのか。

処 分 庁：祇園祭を含めた地域との関係については、京都市と事業者、運営者、設計者と協議を進めていく中で、今後の地域とのお付き合い等は重要であると認識している。ホテルを経営するというのみではなく、町の担い手となることが非常に重要となるため、保存会及び町内会との話し合いはもちろん引続き進めていき、次回にはもう少し詳細をお示ししたいと考えている。

また、火災時の対応において、従業員の常駐人数が一番人数が少ない夜間から早朝の3名を想定した計画となっている。106室に対して3名でどのような対応を行うかについて、まずは利用者へのお知らせは非常放送設備にて行い、指揮を行う防火管理者は、自火報との連動はしているが、消防及び警備会社への通報の再確認を行う。ほか2名は、1名が火元へ向かい初期消火を試み、自力での消火が困難な場合については、2名で避難誘導を行う。事業者はホテル事業を展開しており、その経験値を含めて3名での対応で計画されている。深夜以外の対応は、既存棟をカフェなどで利用されるため、従業員についてのニーズが増える時間帯のため6名で対応する予定であるが、次回には日中における避難計画の詳細についてもお示ししたい。

また、既存部分のトイレについては、男女共用トイレが1つ設置されているのだが、設置場所は、ハレの日に設えを行う待合1であり、そもそも配置が相応しいのかという御意見を地域からも頂戴しており、奥側の事務所周辺などへの変更を検討しているため、次回御説明させていただきたいと思う。なお、トイレについては、併せて、ホテル棟1階の喫煙室の横に身障者用のお手洗いと共に男女のお手洗いを設けている。

既存建物2階のカフェ部分の天井高については、厨子二階ということで天井高は限られているが、カフェ1は最も低い位置で1.67メートル、最も高いところで2.7メートル程である。カフェ1は、直接床に座るような座椅子形式を想定しており、低い天井でもくつろげるようなプライベートな空間として計画している。

処 分 庁：祇園祭と関連してどういったことができるのかという点について、法令関係を確認しつつ御説明したい。京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例の第4条第2項に市長は、前項の規定による登録をしようとするときは、あらかじめ、京都市建築審査会の意見を聴かなければならない、と記載がある。

この点については、本日御審議いただいているところであり、安全性等については建築基準法に代わる安全性が確保されているのかということを確認してい

ただいでから適用除外の御同意をいただこうと考えている。

さらに、第1条では目的が掲げられており、この条例は、歴史的な価値を有する建築物が、歴史的な町並みその他の市民及び地域の文化を形成する重要な要素であり、当該建築物の保存及び活用が本市固有の趣ある市街地の景観の保全及び文化の向上に資することに鑑み、当該建築物を保存し、及び活用し、並びにその安全性の向上及び維持を図るための措置に関し必要な事項を定めることにより、当該建築物を良好な状態で将来の世代に継承することを目的とする、と記載されている。委員の御意見にあったように、庭及び既存建物が将来にわたって健全な状態で維持されるかどうかという観点から増築部分についてできることはないのかという部分はしっかりと検討していきたい。加えて、文化の向上、次世代への継承などの観点から祇園祭の中においてどういった役割を担えるのか、具体的にはミセの間を公開するなど検討されているところだが、具体的な内容について次回、お示ししたい。

委員：2階部分のカフェとバーは、一般公開せずホテル利用者のみ限定し、朝食はお弁当を配布されるということであれば、どの程度カフェが利用されるのか具体的なイメージが得られない。カフェは注文しないと利用できないのだと思うが、宿泊者としてはくつろぎの場として注文の有無に関係なく利用したいと感じるのではないか。2階部分について、どのような利用形態にすれば、効率的かつ宿泊者にとっても過ごしやすいかということを検討されてはどうだろうか。

また、文化の向上という観点からすると、1階のお部屋で茶道や華道、書道といった文化体験ができるということだが、2階でも文化体験ができて良いのではないか。1階は人の出入りが多いが、2階部分でゆっくりと静かな空間でそういった取組をされてはどうだろうか。

処分庁：同時利用数の想定としては、カフェ1は20名程度、カフェ2及び3は6から10名程度である。1日当たりの総数については、確認しておく。なお、2階のカフェは15時から22時までを営業時間としており、それ以外の時間については自由に使用いただける。営業時間中に注文をしなくても利用できるのかという点については、改めて確認しておく。

文化体験については1階にて行うと御説明したが、御指摘のとおり2階はより静寂で人の出入りが少ないと思う。カフェとの使い分けや季節による使い分けはあると思うが、2階の文化体験利用について、より詳細を検討していきたいと思う。

会長代理：応接の間で受付を行い、受付後に京町家の中央部分を通過して南側へ向かいエレベーターに乗るとのことなのか。中央部分は、客室106室から概算すると1日200名程の方々が通過されるということなのか。

処分庁：満室状態で各部屋2名で概算すると、200名以上が通ることになる。参考にはなるが、運営者がほかで経営されている実績で考えると、同規模のホテル受付で重複する人数は4組から5組を想定しており、応接の間で十分に対応できない場合は待合1でお待ちいただくことがあると聞いている。(次頁へ)

会長代理：200名が中央部分を通過されても、タイルは長期間耐えられると考えて計画されているのか。

処分庁：当然、耐久性についてはメンテナンスも含めて検討されている。

委員：タイルでカバーされていても十分に耐えられるのだろうか。

処分庁：今回は建物に負荷をかけないということが非常に重要だと考えており、緩衝材など実際どのような形で負担を掛けないような仕様にするのかなどの点については改めて御説明したい。

処分庁：動線計画については、文化の向上及び建物の良好な状態での継承という観点から、地域からも下足利用について御意見を受けている。

会長代理：ほかに御意見はあるか。これまでに十分に意見は述べたということで良かったか。

処分庁：委員から頂戴した御意見について確認したい。耐久性がどうかという点よりも1日200名が通行されること、下足あるいは上足での通行による建物への負担感ということで良かったか。建物の耐久性を上げるということではなく、建物への負担感をどのように考えているのかという御意見であるという理解で間違いはないか。

委員：現在の計画では、緩衝材を敷いてタイルで仕上げるとことで表面上は既存床組みをカバーしているから大丈夫ということだが、上足と下足では建物への影響は違ってくると思う。200名の方が往来することが、伝統的な京町家へ与える影響がどれだけのものなのか。想定されている緩衝材とタイルという仕上げで十分にカバーできるのだろうか。その結果、建物の安全性や耐久性を消耗することになり、耐震性の低下に繋がっていくため、その点は3条その他条例の中できちんと確認しておく必要がある。

会長代理：京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例の第1条の建築物を良好な状態で継承ということになるのだと思う。ほかに御意見はないようなので、以上を建築審査会の意見としたい。

処分庁：本日は条例上の意見聴取であり、頂いた御意見について整理したい。庭を含めた京町家そのものが将来に渡って健全かつ良好な状態で保つことができる計画となっているのかという点について、増築棟を含めて改善点がないのかという御意見があった。そして、計画地は都心部の文化が色濃い山鉾町にあり、文化の向上に資するような保存活用計画として、祇園祭での対応と併せて、1階及び2階での文化体験を通じて観光客の方が京都に関する造詣を深めていただくことについて内容を整理しお示ししたい。また、京町家内の通路動線について、多くのお客様が通過される中で建物への負担を少なくするための具体的な措置について、上足であればより最適かと思われるが、事業者へどのような形が京町家の継承へ繋がっていくのかという点について見解を求めたうえで、そういった点が十分に整理できた段階で保存建築物としての登録へ進めていきたい。

(3) 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（7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

ウ 質疑等

会 長：包括同意基準に適合しているため、報告を承った。

(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：右京区2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：審議事項のため、同意としたい。

(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（その他：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

会 長：包括同意基準に適合しているため、報告を承った。

(6) 包括同意基準の改正に関する審議

〔「建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定に係る包括同意基準」の改正について〕

ア 議案の概要

「建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定に係る包括同意基準」の改正について、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

(7) 許可基準の改正に関する意見聴取

〔「建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づく許可基準」の改正について〕

ア 意見聴取の概要

「建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づく許可基準」の改正について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、意見を述べた。

(8) 事前相談

〔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 事前相談の概要

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相談を受けた。

7 閉会

京都市建築審査会
会長 高田 光雄