

建築協定だより

第12号 平成8年12月

編集・発行

京都市建築協定連絡協議会

京都市中京区寺町通御池上る

上本能寺前町488番地

京都市都市計画局建築指導部指導課内

tel 075-222-3620



京都市建築協定連絡協議会 平成8年度総会報告

去る6月22日、平成8年度総会が、京都府総合社会福祉会館（ハートピア京都）で開催されました。

当日は市内44建築協定地区のうち、39地区の代表の方々と、オブザーバーとして参加された方を含め、合計52名の出席を得て、野々村副会長の司会で議事がすすめられました。

第一部は京都大学の東樋口護助教授に、「兵庫県南部地震による木造住宅被害の実態から学ぶ」をテーマに、防災の面からのまちづくりについて、スライドやOHPなどを交えてご講演いたただきました。

第二部では、藤田前会長が議長を務められ、平成7年度の活動報告、同年度の決算報告、平成8年度の活動方針案及び同年度予算案について審議を行い、全員賛成で承認されました。また、役員改選では、今まで会長を務めてこられました藤田前会長が顧問に、新会長には望月氏が就任されるなど新しい役員が選ばれました。

第三部では、協定地区において建築が行われる際に、地域としてどういった対処をされているかなどの意見交換が活発に行われ、それぞれの地区独自の運営方法などが紹介されました。

平成8年度予算

(単位：円)

歳 入	
前年度繰越金	2,749
補 助 金	1,000,000
利 息	1,000
計	1,003,749
歳 出	
総 会 費	87,800
教 宣 費	645,000
役 員 会 費	28,000
見 学 会 費	237,749
雑 費	5,200
計	1,003,749

ただし、項目間の流用は認める。
見学会の際、参加費を徴収する場合がある。

平成8年度活動方針

平成8年5月上旬	第1回役員会兼専門委員会
6月上旬	専門委員会（総会）
6月22日	平成8年度総会
7月上旬	第2回役員会
7月下旬	専門委員会（教宣）
8月上旬	専門委員会（見学）
8月下旬	専門委員会（教宣）
*9月上旬	機関紙「建築協定だより」 第12号発行
*11月上旬	建築協定地区見学会
12月下旬	第3回役員会兼専門委員会（教宣）
平成9年1月下旬	専門委員会（教宣）
2月下旬	専門委員会（教宣）
3月上旬	機関紙「建築協定だより」第13号 発行
3月下旬	第4回役員会

*は、当初の予定でしたが、すでに変更しています。

今年度の総会において役員改選があり、次の方々が新役員として就任され、具体的に協議会活動の準備を担当していただくそれぞれの専門委員も決定いたしました。

新役員紹介

教宣委員会	
会計部	幹事重乃
服部	副会長小西
会計部	別所中坊
真貴子	貞俊（西京区桂坂第15・17地区）
仁壽治（伏見区桃山南大島町地区）	（西京区桂坂第1・14・16・18～20・センター地区）
義治（伏見区桃山与五郎町地区）	（西京区桂坂第1・14・16・18～20・センター地区）
保（左京区下鴨第3住宅地区）	佐々木成孝（左京区岩倉長谷台住宅地区）
（西京区西桂坂第1地区）	南部（中京区笠置町地区）

総会実行委員会	
監査部	幹事野々村泰三（左京区下鴨第2住宅地区）
顧問部	藤田吉三郎（西京区阪急桂南住宅地区）
國廣部	勲（京都市都市計画局建築指導部長）

新会長あいさつ



京都市建築協定連絡協議会

会長 望月秀祐

平成8年5月24日、京都市は用途地域の細分化、古都保存特別地区の大幅拡大、自然風景保全地区の新設などの新しいまちづくり制度を実施しました。これらの制度により、今後の京都のまちづくりは一段と望ましい方向に進むものと期待されています。

新制度では、用途地域が8種類から12種類になり、他の制度の重層的適用により、京都市内の土地利用は地域ごとの特性を生かしたキメの細かい地域・地区制に改正されました。しかし、私たちの建築協定区域の多くは、新制度になつても従来どおり建築協定を締結していないと私たちが望む居住環境は保全されないことも再確認しました。このことを、新しく建築協定を締結しようとされている方々にも、ぜひ知つていただく必要があります。

今、日本の各地で環境を大切にする地域まち

づくり活動が建築士の支援を得て活発化しています。地域の時代が到来したともいわれています。私たちの建築協定もこの地域の時代を先取りしたものでした。しかし、建築協定の締結期間が10年などと一定に決められ、その期間がくると建築協定を更新しなければなりませんが、その手続きは相当な事務量があります。今後はNPO（非営利組織）の建築士などの専門家に更新手続きの支援を求める必要ではないかと思っています。

建築協定の内容も、今後は一段と新しい時代を反映したものに変わっていくでしょう。それは、一つには昨年の阪神・淡路大震災の教訓を生かした防災のまちづくりです。二つには高齢者などのための福祉のまちづくりです。建築協定更新や新規のときに、ぜひ地域の人々が意見を出し合つて地域にふさわしい環境づくりを目指していただきたい存じます。

今後とも、建築協定制度がさらに発展し拡大されることを願っています。

新規更新地区のご案内

現在、左京区長谷住宅地区、左京区下鴨第2住宅地区が建築協定更新に向けて手続き中です。

平成8年9月18日付けで中京区釜座町地区は初めての更新手続きを終え、認可となりました。桂坂地区においては、平成8年5月10日付けで西京区桂坂第19地区、西京区御陵坂第2地区が、平成8年10月17日付けで西京区桂坂第20地区、西京区ヒルズガーデン桂坂地区が認可され、京都市内の建築協定地区は合計48地区となりました。

各地区建築協定運営委員会に
事務局からのお願い

協定区域内の建築確認申請につきましては、事前に運営委員会の承認を受けるよう京都市では指導していますので、大変ご面倒だとは思いますが、運営委員会が見たものだと分かるよう申請図書（正本、副本共）の平面図等にも建築協定に適合する旨を記入し、運営委員会の署名押印をお願いします。

平成8年度見学会について

毎年秋に開催しております建築協定見学会につきましては、都合により、平成9年3月（予定）に開催させていただきます。

時間及び場所については、各建築協定運営委員会を通じて、追ってお知らせいたします。



兵庫県南部地震による 木造住宅被害の実態から学ぶ

平成8年度総会講演
講師 東樋口 護氏（京都大学助教授）

耐震対策の4つのポイント

建物は普段重力に抗して建っているのですが、これに大きな横の力が急にかかるのが地震です。木造建築はその構造特性が複雑で分かれていることが多いのですが、分かっている耐震対策として次の4つがあります。

まず1つ目は地盤と基礎の強固さ、2つ目は筋かいや壁の割合で決まる水平剛性です。これは耐力壁でもって横の力がかかった時の堅さを

講師 Profile

昭和49年、京都大学大学院工学研究科博士

課程を修了

昭和49年、京都大学工学部助手

昭和61年、京都大学工学博士、京都大学工学部助教授

現在、京都大学大学院工学研究科環境地球工学専攻助教授、建築学科兼任

専門は居住空間工学（住居計画学、人間居住、地域・都市開発）。論文には、「住宅の部品化に関する基礎的研究」などがあげられ、同論文で日本建築学会論文賞受賞。最近の研究としては、『タイ・インドネシアの水上住居・集落の保存的開発に関する研究』『東南アジアの町家・ショップハウスの居住システムに関する研究』などがあげられる。



写真1 倒壊したマンションと残った木造住宅

倒れた家と倒れなかつた家

写真1はマンションです。下の方がスーパーマーケットになっています。手前見える木造住宅は健全に建っているのに、鉄筋コンクリートのマンションがこの様に壊れてしましました。木造だから弱いということではありません。木造がねじり剛性で、ねじれが起らぬよう建物を作ろうというものです。4つ目は老朽度であり、この4つをチェックすることにより地震に強い建物を作ります。3つ目はねじり剛性です。これは、ねじれが

倒壊のパターンと原因

阪神大震災での木造住宅の壊れ方を整理する
と、図-1の7つのパターンに分類されます。

写真3は伝統的な屋根の重い民家です。同じ作り方である手前についた建物は倒壊してしまいましたが、この住宅は残っています。このように、単純に木造だから、古いから、屋根が重いからという理由で建物が壊れるわけではありません。

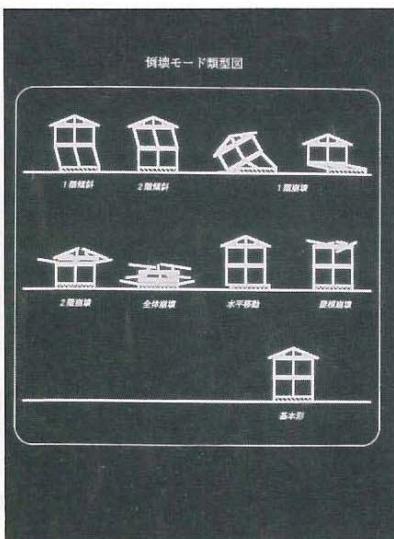


図-1 倒壊モード

写真5は、写真4のような形態のものがいくつか並んでいます。見ていただいたら分かるように、入口側の面には腰壁しかありません。窓に面して流し台があり、1階にはずっと壁が無く、2階には壁があるのでこのような形で壊れます。

写真6は、伝統的な建物の2階がペしやんこになつていています。普通は1階の方が2階の重さも支えるので2階よりも多くの壁が必要で、



写真2 古くても壁が多いため、残った住宅

写真2は古い住宅です。屋根瓦が重い住宅ですが、下の方は薄塗りのモルタル壁で、上の方は下見板の板壁でもついている典型的な古い住宅です。必ずしも古い住宅がダメだとか屋根瓦の土葺きはダメだというわけではありません。



写真3 残った民家と倒壊して除去された民家

今回の被害パターンのうち、1階崩壊（新しい住宅に多かった）と、全体崩壊の2つのタイプが特徴的で、前者は1階に壁の少なかったものやねじれを起こして倒壊したものです。後者は伝統的な住宅に多かったもので、ジョイント部が崩壊しバラバラになったものです。



写真4 1階間口方向の壁が不足している住宅

写真4は比較的新しい建物ですが、よく見ると、入り口の横が窓になつていて、その下は腰壁になつています。上方には壁が付いていませんから、向こうから力がかかつた時に1階が弱いので、このように傾斜をしています。これがもつと進むと、1階崩壊のパターンになるわけです。

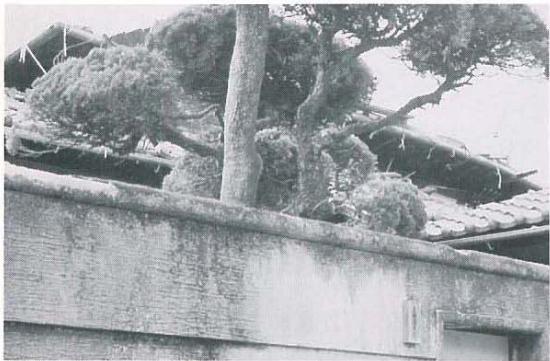


写真6 2階倒壊



写真5 写真4が連続した形になっている木造アパート

1階が倒壊する例が多いのですが、特に2階からの見晴らしを大変に重視した住宅では、四隅に柱しかないというような建物を作ります。そして屋根はこういう風にりっぱに構えますの

で、2階が特に弱いということになります。モルタルのクラックの中で、内部が腐食したり、白蟻でやられているというようなことがあります。しつかり筋交いが入って支えていれば、こういうようにならないのですが、無ければどんどん傾斜をする。そのうちに、写真7のように土台からすっぽ抜けた。すっぽ抜けると構造体としての役割を果たさない。そうすると倒壊に至るわけです。



写真7 柱の土台からの抜け

写真8は、古い建物で土壁です。2階を見ていただいたらわかると思いますが、この程度の筋かいしか入っていない。しかし、この筋かいが効いていて、人が死ぬということにはならないのです。また、2階の外壁は塗装鉄板を張り付けたものですが、こういった面材でも、水平耐力を保つ役割を果たしています。

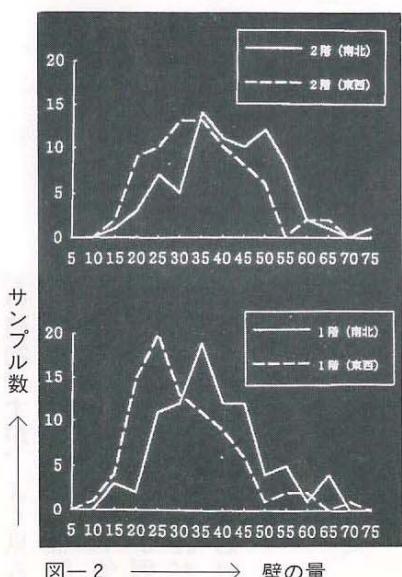


図-2 壁の量

図-2は、震災を受けた芦屋・西ノ宮地域で調査した南北方向及び東西方向の壁の割合を示したもの。建物の弱さとか強さというものは地域で暮らしている生活と大変に関係をしています。

建物の強さと弱さ



写真8 筋かいや外壁の面材が効いている例

力というのは、「加速度×質量」であり、同じ地震で揺すられると、同じ加速度がかかります。が、1階にかかる力というのは「屋根の重量+2階の重量)×加速度」で、2階にかかる力は「屋根の重量×加速度」です。そうすると、地震に耐えるためには、1階の方を強く作らないといけない。しかし、総じて1階より2階の方が壁の量が多い。地震にとつては1階の方が壁の量が多いといけないのですが、実は1階の方が少ないといけないのですが、皆さんの家も考えていただいたらわかりますが、その理由は1階の方に大きな部屋をとるからです。座敷をとつたり、リビングルームをとつたり、あるいはリビングとダイニングを一体にするということをします。そして、2階の方に個室をとり、小さな壁に囲まれた部屋を作る。そういう住み方をしているわけです。また、東西の壁の量が少なく、南北の壁の量が多い。これは当然のことで、南面開口と言つて、一般に南側を大きく開けますから、東西向きの壁の量は少なくなるわけです。今回の地震は南北の地震動の方が大きかったのですが、逆に地震動が東西の方方が大きかつたら、もつと被害が拡大していたはずです。



写真9 タイル張りの内部で腐食した柱

モルタルで覆うのは、防火のために非常に有効ですが、小さなクラックから水が入って、腐つて白蟻にやられて、柱なんかはほとんど意味をなしていない場合、まっすぐになつている時は辛うじて建つていますが、横の力が少しかかるとたちまち倒壊をしてしまいます。

住宅を、大変きれいに掃除をされますが、タイル張りだから大丈夫だということによく水をかけて玄関を洗つておられます。クラックがある場合、タイルの目地から水が入つて柱が湿気て白蟻、あるいは腐食をする。土台も同じようになっています。そこへ横の力が加わると、写真9のようにたちまち倒壊をするという大きな被害を受けます。

また、モルタルの外壁の外側にプランターを

維持管理の大切さ

モルタルで覆うのは、防火のために非常に有効ですが、小さなクラックから水が入つて、腐つて白蟻にやられて、柱なんかはほとんど意味をなしていない場合、まっすぐになつている時は辛うじて建つていますが、横の力が少しかかるとたちまち倒壊をしてしまいます。

防災意識の育成

白蟻の被害や腐朽というのは、建物の耐震性を考える以前の問題ですから、まずはそういう点がちゃんとしているかどうかのチェックをする。そして、昔から柱の根継ぎなどの補修方法もあるわけですから、普段からチェックし、ちゃんと構造体として確保する維持管理が大変に大事じゃないかと思います。

そして、防災的なまちづくりは、まず、住んでおられる方がこの程度のチェックをみんなでするということから始まるように思います。そして、町内会で集まつてわが町を点検してまわる。どういう風に避難をするか、あるいは高齢者の方がどこにおられるかということを町内としてつかむ。そしてあきらめずに、耐震性のチェックや補強もできるところから進めていく。特に木造住宅が密集しているところでは、個別の耐震補強だけでなく、地域の防災まちづくりというものを、みんなでできるところからはじめていたぐくというようなことが大変大事ではないでしょうか。

作りつけ、木を植えたり、花を植えておられる住宅があります。そこに毎朝水をやつておられるわけですが、そうすると、モルタルの外壁から水が浸透して土台と柱を腐らせます。これは、手入れをしたり家を慈しむという行為も、との作り方が悪かつたり間違った方法で行うと、柱や土台を腐らせ地震時の大きな被害につながるということなのです。

Q&A

Q：建築協定期間に土地や建物の売買で所有者が変わった場合、新しい所有者となつた人には協定の効力は及ばないのでしょうか？

A：いいえ、最初の参加者だけでなく、新たに所有者となつた人にも協定の効力は及びます。

Q：建築協定が認可された後に協定に加入することはできるのですか？

A：今後、建築協定を更新する際に、建築協定区域隣接地制度（＊）を協定書の中に取り入れられた場合には可能です。

従来であれば、改めて全体の認可申請をやり直す必要がありました。法改正により簡易な手続きで加入することができるようになりました。

* 建築協定区域隣接地制度について

従来は「協定に参加する意思があるのに、事情により認可申請手続きに合意が間に合わない」希望者が簡易な手続きで加入することができるようになりました。

従来は「協定に参加する意思があるのに、事情により認可申請手続きに合意が間に合わない」所有者が変わり、新しい所有者は協定に加入する意思があるなどのケースの場合、建築協定認可後に協定加入希望者が新たに加入しようとすると場合は、改めて全員合意により締結しなければなりませんでした。

しかし、この改正により、あらかじめ協定を締結する際に、現在は合意を得られないけれども、今後、建築協定地区の一部となつてほしい

区域（建築協定区域隣接地）を定めておけば、文書による意思表示により、協定締結後に建築協定に加入することができるようになります。是非、この制度を協定更新の参考にしていただきたいと思います。

Q：建築基準法と建築協定との関係はどういったものですか？

A：建築基準法は誰もが守らねばならない最低の基準です。しかし、地域の特性を生かしたまちづくりをするためには、十分な法律とは言えません。建築協定は地域に即したまちづくりが可能になるよう住民間できめ細かい基準について約束するものです。この協定は住民自身の手による自主的なまちづくりという意味でも極めて重要なものです。

編集後記

協定だよりの発行が遅れましたことを深くお詫び申しあげます。さて、建築協定についてもっと知つてもらおうということで、今回からQ&Aコーナーを始めました。どんなに小さなことでも結構ですので、ご質問などを下記までお寄せください。お待ちしております。

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地
京都市都市計画局建築指導部指導課
TEL 075-222-3620

本号より建築協定だよりが
B4判からA4判に変わりました

京都市の建築協定 第1回

これからシリーズで京都市内の建築協定地区における一人協定と合意協定それぞれの制限内容をご紹介します。よそ他の地区の協定はどういったものかを知らない方もたくさんおられると思います。是非参考にしてください。

西京区阪急桂南住宅地区（合意協定）

- ① 敷地面積は120m²以上であること。
- ② 一戸建て専用住宅又は一戸建て住宅で、事務所、日用品販売店舗、診療所、理髪店、学習塾その他これらに類するものを兼ねるものであること。
- ③ 地上階数は2以下、軒の高さは6.5m以下であること。
- ④ 外壁の敷地境界線からの後退距離は、北側については1m以上、その他については0.5m以上空けること。

西京区桂坂第1地区（一人協定）

- ① 敷地面積は160m²以上であること。
- ② 一戸建て専用住宅、診療所、公益上必要な建築物であること。
- ③ 外壁の道路からの後退距離は、1階については1.5m以上、2階については2.4m以上、隣地からの後退距離は1.2m以上、幹線道路若しくは水路からの後退距離は4m以上であること。
- ④ 地上階数は2以下、最高の高さは10m、軒の高さは7m以下であること。屋根勾配は3/10以上であること。軒及び庇の出は45cm以上であること。
- ⑤ その他、屋根及び外壁の形式、使用する材料、色の基準、植栽及び外柵等の基準、広告物の設置の制限、屋外のテレビアンテナ等の禁止。