

# 建築協定だより

第14号 平成9年10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9年度総会報告



去る6月21日、平成9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50地区建築協定のうち、39地区の代表の方々の出席と欠席された方の委任状を得て、野々村副会長の司会ですみました。

第一部は議案審議として、望月会長が議長を務められ、平成8年度の活動報告、同年度の決算報告、平成9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。

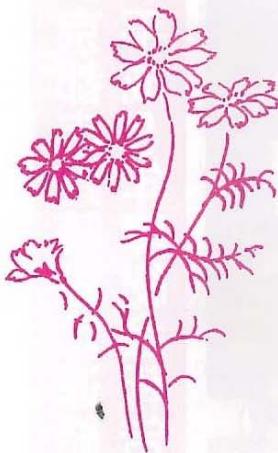
第二部では意見交換が行われました。このなかでは協定地区隣接地において、建築工事が行われる際に住民との問題が発生した場合の運営委員会としての対応の方法等について、各地区から意見が出されました。

第三部は京都大学大学院の高田光雄助教授に、「立体的なまちづくり—NEXT 21の実験」をテーマにご講演いただきました。この講演では、まちづくりという考え方を取り入れながらつくられた集合住宅の計画から現在の住まいまでをスライドを交えてお話をいただきました。

## 会長あいさつ

本日は大変お忙しいなか、わざわざこのように多数の会員の方が、ご出席をいただきましてありがとうございます。藤田前会長の後を受けてこの1年やらせていただいております。これからも何とぞよろしくお願ひいたします。

日ごろは建築協定につきまして、各地域の皆様方には大変ご尽力を願つております。お陰を持ちまして京都市内の建築協定につきましては、区域の拡大も含めて、大変順調に進んでおります。昨今いろいろ規制緩和ということが叫ばれる時代でございますけれども、建築協定というのは規制緩和のなかであっても、自分達の地域を自分達で守るという意味において大変必要なことでございますので、このような社会情勢の中では、ますます建築協定の意味というの重要なになってきていると思う次第でございます。どうぞまた皆様方も機会がございましたら、他の地域の方々にもお勧め願いまして、建築協定がらに進むように望むところでございます。



### 平成9年度予算

(単位：円)

歳 入	
前年度繰越金	2,609
補 助 金	1,000,000
利 息	1,000
計	1,003,609
歳 出	
総 会 費	84,000
教 宣 費	696,000
役 員 会 費	16,000
見 学 会 費	204,000
雜 費	3,609
計	1,003,609

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9年度活動方針

平成9年6月5日	専門委員会（総会）
6月21日	平成9年度総会
7月上旬	第1回役員会
7月下旬	専門委員会（教宣）
8月上旬	専門委員会（見学会について）
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14号発行
※11月上旬	建築協定地区見学会
12月下旬	第2回役員会
平成10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15号発行
3月下旬	第3回役員会

※は当初の予定でしたが、機関紙は10月中旬発行、見学会は11月下旬開催とそれぞれ変更されています。

## 伝言板

### 建築協定の認可手続きが変わりました

平成9年度総会の時にもすこしお知らせ致しましたが、建築協

定の認可手続きが変わりました。今まで、手続きの際に提出していた登記簿が平成9年度より不要になりました。これは、京都市が法務局で権利関係を調査することにより、申請者の負担を小さくしようというものです。

なお、印鑑証明書につきましては、従来通り必要ですので、建築協定合意書兼代表者証明書と共に提出してください。

- 建築協定認可申請書
- 建築協定を締結しようとする趣意書
- 建築協定書
- 建築協定地区の付近見取り図
- 建築協定地区の区画割図
- 建築協定合意書兼代表者証明書
- 土地・建物の所有者等の印鑑証明書



### 平成9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は、平成9年11月29日(土)に開催を予定しております。

場所については、奈良方面を予定しております。町並み、家並みと共に、紅葉も楽しめたらと企画中です。詳細につきましては各建築協定運営委員会を通じてお知らせ致しますが、多数の御参加をおまちしております。

### まちづくり功労者として表彰されました

平成9年度まちづくり月間建設大臣表彰におけるまちづくり功労者として、㈱西洋環境開発が選ばれ、6月20日に東京にて表彰式が行われました。

(株)西洋環境開発は、昭和60年10月に桂坂地区において初めて建築協定を締結して以来、現在まで、21地区で建築協定を締結し、恵まれた自然環境と調和のとれた良好な居住環境の形成に貢献したことが評価されました。

### 新規地区・更新地区のご案内

平成9年10月6日付けで中京区天守町地区が建築協定を認可され、新しい地区として加わりました。

また現在、中京区夷町地区、西京区桂坂第21地区が新規に建築協定認可に向けて手続中です。

更新地区としては平成9年6月3日付けで左京区長谷住宅地区は更新手続きを終え、認可となりました。また、平成9年6月25日付けで左京区下鴨第2住宅地区も更新手続きを終え、認可となりました。

桂坂地区においては、平成9年9月24日で西京区桂坂第3地区、平成9年9月30日で西京区桂坂第4地区が、認可後10年を経過し自動更新されました。



平成9年度総会講演

講師・高田 光雄氏 (京都大学助教授)

## 立体的なまちづくり —NEXT21の実験—

まちづくりに関わる様々な問題点が、浮かび上がってくるというわけです。

これがNEXT21の外観です(写真1)。地上6階・地下1階建ての建物です。この写真から、普通のマンションとかなり様相が違うということがおわかりいただけるだろうと思います。まず気付いていただけると思うのは、緑が上階のほうまであるということです。それから、これは南側から撮影した写真ですが、普通のマンションと違つて南側に廊下があります。

まず、このNEXT21を、まちを積み重ねたものとしてつくつしていくためにどうすることを考えたかということをお話しましょう。まちというのは、ルールを守りながら、住む人の個性が發揮できて、それなりに楽しい町並みがある事が大事です。そのためには、立体的なまちづくりのルールを決めました。ルールの主なものを紹介しますと、まず、最大外壁線のルールというのがあります。これは、一般的な住宅でいえ

### 1 NEXT21とは

今日はお話しするのは、NEXT21という集合住宅についてです。どうしてこういうお話を皆さんにすることになつたかといいますと、このNEXT21は、ただのマンションではなく、まちを積み重ねていくという考え方で生まれた集合住宅で、いわば立体的なまちづくりの実験であるからです。つまり、この住宅の中で起こっていることを一つ一つみていくと、大都市の



写真1 外観 (場所: 大阪城公園の南約1km)

#### (講師のプロフィール)

昭和26年 京都市に生まれる  
昭和52年 京都大学大学院工学研究科修士課程を修了  
昭和55年 京都大学工学部建築学科助手  
平成4年 京都大学工学部建築学科助教授  
現在、京都大学大学院工学研究科建築学専攻助教授

専門は建築計画学、ハウジング論。「都市住宅供給システムの再編に関する計画論的研究」により1996年日本建築学会賞受賞

また、主な作品に、大阪府住宅供給公社泉北桃山台B団地、千里丘の子谷A団地、大阪ガス実験集合住宅NEXT21(日本建築学会作品選奨共同受賞)などがあげられます。

えば、敷地の境界線にあたりますが、ここから先には出てはいけませんというルールです。もちろん、この最大外壁線いっぱいに必ずしも計画しなくとも、この線の内側であれば、壁は自由に配置して構わないのです。次に強制的な緑化エリアのルールとして、必ず、緑を植えなくてはいけない場所を決めました。

それからもう一つ、外壁のルールというものがあります。これは、北・東・西側の大部分の外壁は、開口部の種類や大きさは自由ですが、材料をカラーステンレスで統一して、都市に対しての顔を持つようにしています。一方で、南側の廊下に面した外壁については、住まい手の外に対する表現として住戸毎に自由な材料を使用しています。これらのルールは経年後のリフォームの時にも適用されます。

## 2 多様な住戸の実現

こういうルールの下で16戸全部違う住戸が出来上りました。住戸の設計プロセスには2つのタイプがあります。一つは住まい手参加設計住戸という、住まい手が設計に参加しながら間取りが出来上がっていくタイプ、もう一つが、ライフスタイル提案住戸という、いくつかのライフスタイルを想定して住戸を設計して、その後で住まい手を募集するタイプです。

住まい手参加設計住戸の例をひとつ紹介します(図1)。この住戸に住まわれる方の希望を取り入れて、広い居間とギャラリーとして使える玄関をつくつたり、猫を飼つておられるので、猫専用のトイレを設けたりしています。また、

強制緑化のスペースだけでなく、庭として使えるスペースを広くとっています。この住宅が建っているのは大阪の都心ですが、戸建住宅でもなかなか得られないような環境を立体的なまちをつくることによって実現しています。住まい手の満足度は高く、入居後も積極的に家とともに関わっておられます。

一方、これはライフスタイル提案住戸の例で、

「自立家族の家」というテーマで設計された住宅です(図2)。ここには玄関がありません。あえていうと個室が4つあって、個室にそれぞれ玄関がある。家族の共用の部屋は、この個室の奥にあるという形になっています。こんな家をつくると家族がバラバラになってしまふと思われれる方もあると思いますが、意外とそうではないんです。どうしてかというと、この個室はあまり居住性がよくないので、どうしても個室でやらなければいけない時以外は、共用の部屋へ出てきてしまう。しかも、一般的に家の中で一番奥まったところというのが一番落ち着く空間なのです。ただ、この家は非常に特殊な家ですから、今この家に住んでおられる方は家と格闘してこの家を住みこなそうとしておられるのです。その結果、これは住まい手参加設計住戸で

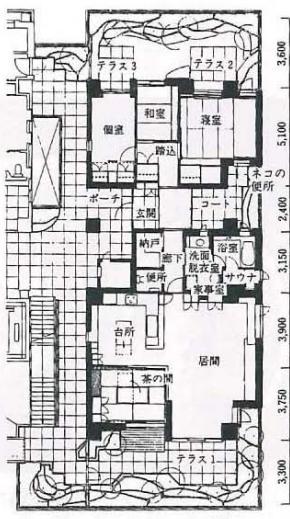


図1 「やすらぎの家」(設計: 吉村篤一・建築環境研究所)

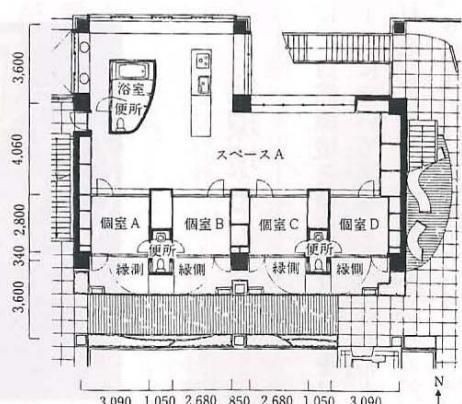


図2 「自立家族の家」(設計: シーラカンス)

## 3 立体街路の役割

はないんですが、入居後、住まい手が家やまちに積極的に働きかけるということになりました。2つの住戸の例を挙げましたが、居住生活のプロセスをみていえることは、住まいが住まい手に働きかけ、住まい手が住まいに働きかけていく、ということがなかつたら、まちというのは形成されていません。そして、こういうことと住まい手と住まいの相互浸透が生じていると、いうことが、住まい手にとつてもまちにとつてもいい関係であるということがわかつてきます。さらに、こういう関係がある住戸の住まい手の満足度は高いという結果が出ています。住まい手と住まいの相互浸透を通じて得られる満足を住みごたえとすると、住み心地ではなく住みごたえを高めることができることがまちづくりにとって重要なことだと考えられるんです。

つぎに、道の話をしたいと思います。例えば

京都の町屋街区では、道の両側に家があり、それぞれの家は道に直接結びついている、そしてこれがいくつか集まつてまちをつくっています。ところが、マンションというのはそういう関係にはなっていません。建物の中に廊下や階段という公用部分があつて、家つまり住戸とマンションの建つているまちの関係というのが非常に稀薄になっています。そんなものが、前に述べたような構造をもつまちの中に入ってきたら、いろんなトラブルが出てくるということにもなるわけです。そうではなくて、このまちの構造に配慮して、まちを積み上げていくようなものをつくるというふうに考えないことには、集合住宅というものがまちに入していくことは出来ません。この場合に、集合住宅の廊下を道としてどうつくっていくかということが非常に大事な問題となります。

そこで、立体的な道をどうつくっていくかといふことについて少なくとも5つの条件があると考えました。どういうことかというと、今のマンションには無いけれど、普通のまちの中の道にはあるという条件です。まず、開放性というのがあって上をみると空が見えるという極めて当たり前のことですが、普通のマンションだとなかなか出来ない、それから、家と道が直接くつづいてるという結合性も一般のまちにはあるが、マンションでは稀薄になっています。それから公共性という条件がありまして、町に対し開かれているという条件、他にも回遊性というのがあります。あるところからグルッと回つてもとのところへ帰つてこれるということでも京都の町の中だったら、容易なことですが、



写真2 立体街路で遊ぶ子供

普通のマンションではそういうことはまず出来ません。それから、街路の選択性といいまして、A地点からB地点に行くのに少なくとも2通りの行き方があるという条件、一般的のまちでは出来るけれど集合住宅では出来ない、そういう当たり前のことできるようにしようというのが立体的な道、立体街路という概念なんです。こういう考え方でつくった立体街路の天井に、5台のビデオカメラを備え付けて、これを動かしながら立体街路の使われ方を調査・研究してきました。例えば子供が登校するのは朝の8時くらいです。普通の道と同じ風景が写っています。これは子供が三輪車や一輪車で遊んでいる様子です(写真2)。春とか秋になるとこういう光景が非常にたくさんビデオに写っています。また、父親と子供が建物のなかで散歩している光景も写っています。この2人は実はこの階の方ではないんですが、下から上がつてきてグルッと

回つてあちこち建物のなかを回つて建物の外へは一度も出さずにまた元の家に戻つておられるんですね、散歩のためにこの立体街路が使われてます。これは、異なる階に住む主婦の立ち話(写真3)。もしここが北向きの普通のマンションの廊下ですと絶対でてこない、南向きの環境の条件のいいところに立体街路が設置され、住戸との結合性や回遊性があるということが、こういう光景を生み出していると考えられるわけです。



写真3 立体街路で立ち話をする主婦

#### 4 自然環境との共生

次に、自然環境と積極的な共生をはかるというテーマについて話をしたいと思います。これは、NEXT 21を屋上からみたところですが、6階建の建物の屋上とは思えないくらい、



写真4 屋上の緑化

大きな木がよく茂っています(写真4)。この木や緑について、周辺の人はどういう風に感じているか調査をしました。まず、NEXT 21の緑については、非常に強い印象が残っているという答えが多くかった。強い印象は与えたとしてもこれがいいか悪いかということが気になりますが、周辺に住んでおられる方を対象に、戸建住宅に住んでおられる方と集合住宅に住んでおられる方とにわけて集計したんですが、どちらも「よい」・「ややよい」という回答をあわせますと6割くらいの方が肯定的な見方をしている。「どちらともいえな」・「よい」も含めると9割以上の方が否定的にはみていない。ただ、ごく一部ではあります「よくない」と答えられている方もいる。この「よくない」と答えられているはどういう人達かといいますと、じつはごく近くに住んでおられる方が多いんです。

どうして近くの方が多いかといいますと、やはり落ち葉の問題と虫の問題、そのような問題は事前に予想されましたので、設計上いろんな配慮をしたんですが、それでもやはり周辺に対してはこういう結果がでている。環境との共生というのはなかなか難しい問題があります。近所の人とのコミュニケーションの機会があるということが前提にならないとこういうふうな設計は行えないということがよくわかります。

ところで、NEXT 21が出来るまで、このあたりはすこしカラスくらいしか来なかつた場所でした。しかし、NEXT 21が出来て緑が多くなつてから、20種類くらい鳥が飛来するようになりました。去年はキジバトの雛がここで生まれました。

こういう風にたくさんの鳥や昆虫がくるんですが一方で、例えばヤスデが大量発生してみたり、蚊が増えたりという問題も出ています。自然環境を想定しながら計画しますが、実際にやつてみるとわからないこともたくさんあります。住まい手がどういうふうに自然と関わっていくかということが大切です。住まい手が受け身で、ただサービスを受けて住んでいるというような感覚では成り立ちません。環境共生住宅というのはきれいな言葉で耳障りがいいですが、まず、住まい手が積極的に自然に関わろうという意識をもつということ、そして近所の人とも積極的に関わっていこうという意識があつて初めて、環境と共生する生活が成り立つといふことが、この間に明確にわかってきた気がします。



写真5 住まい手参加の研修会

## 5 住まい手参加設計から 住まい手参加研究へ

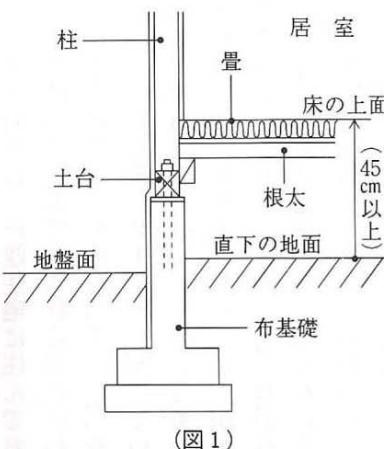
この実験研究は、住まい手の方々の大変な努力と協力の下に成り立っています。今まで、住まい手の方に出来るだけ自然な状態で住んでもらおうと考えていたんですが、いろんな調査をやり、研究を進めると、「我々も研究に関心があり、研究に参加したい」と考える住まい手が増え、住まい手参加型の研究が自然に生まれました。当初は我々が調査をする側で、住まい手はされる側ということだったんですけど、今は一緒に議論をしながら研究をしていきます(写真5)。居住実験はどのような方法で行うべきかが、徐々に明らかになってきました。研究の成果が、まちづくりの様々な場面で役立つことを願っています。

## Q&amp;A

今日は、皆さんに身近な住宅の基準について取り上げてみました。

**Q:** 将来、年を取つても暮らしやすい家にするために、玄関の上り框をなるべく低くしたり、緩やかな階段の家にしたいのですが、法律で何か決まりはありますか。

**A:** 建築基準法では、木造の住宅の場合、1階の床の高さを45cm以上の高さにするように決められています(図1)。これは、日本の湿度が高いため、部屋の衛生保持や、床の腐食を防止するためです。ただし、床下をコンクリートで覆うなど防湿上有効な措置を行つた場合、1階の床の高さの制限はありません。



**Q:** 隣の家との隣地境界線に面している窓には、プライバシーの侵害防止に配慮して目隠し等を取り付けたりしていますが、そもそも各部屋に窓は必ず設けなくてはいけないのですか。

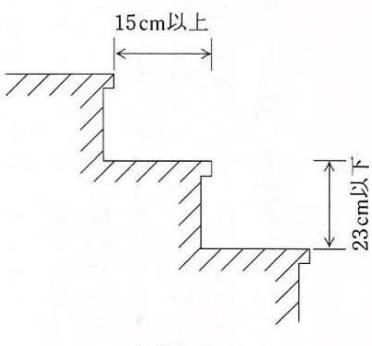
また、住宅の場合、階段のけあげは23cm以下、踏面は15cm以上にするように決められています(図2)。

## 編集後記

今号の協定だよりはいかがでしたか。さて、協定だよりをもっと親しみやすい誌面にするため、皆様からのお便りをお待ちしております。建築協定のことに限らず、京都のまちのこと、毎日の暮らしのことなど、何でも結構ですので、下記までお寄せください。

〒604-71  
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

**A:** 建築基準法では、衛生環境の面から部屋に窓を設け、採光を取り入れることを義務付けています。住宅の場合、部屋の床面積の $1/7$ 以上の大きさの窓を設けなくてはなりません。ただし、襖などで仕切られた2つの部屋は、これらを開けたままにして1つの部屋として使うことを想定して、両方の部屋の床面積の $1/7$ 以上の大さきの窓をどちらか一方の部屋に開けることでも構わないとされています。また、天窓の場合は3倍、幅90cm以上の縁側(ぬれ縁を除く)は $\frac{1}{10}$ 倍がそれぞれ窓の有効面積とみなされます。



(図2)

## 京都市の建築協定 第3回

## 合意協定 …「左京区岩倉長谷台住宅地区」

- ① 敷地面積は180m<sup>2</sup>以上であること。
- ② 地盤高さを変更しないこと。
- ③ 1戸建て専用住宅、診療所、自治会集会所、その他運営委員会で環境上支障がないと認めたもの以外は建築しないこと
- ④ 建築物の地上階数は2以下とすること
- ⑤ 建築物の最高の高さは9m、軒の高さは6.5m以下とすること。
- ⑥ 屋外広告物を設置する場合は、自家用かつその面積は0.6m<sup>2</sup>以下とすること。
- ⑦ 屋根瓦には雪のすべり落ちを防ぐため、「雪止め」等を設けなければならない。

## 一人協定 …「京都市洛西ニュータウン西竹の里タウンハウス」

- ① 建築物の用途は個人専用住宅とする。ただし、学習塾その他これに類するもので運営委員会が環境上支障がないと認めたものはこの限りでない。
- ② 建築物の位置、構造、形態、意匠及び建築設備は分譲時のとおりとし、増築等はできないものとする。ただし、意匠及び建築設備については運営委員会が認めたものはこの限りでない。
- ③ 分譲時の地盤面の高さを変更してはならない。ただし、造園による一部の変更はこの限りでない。