



みんなの情報誌・

# 建築協定だより

Vol. 19号  
平成12年11月

編集・発行  
京都市建築協定連絡協議会  
事務局  
〒604-8571 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

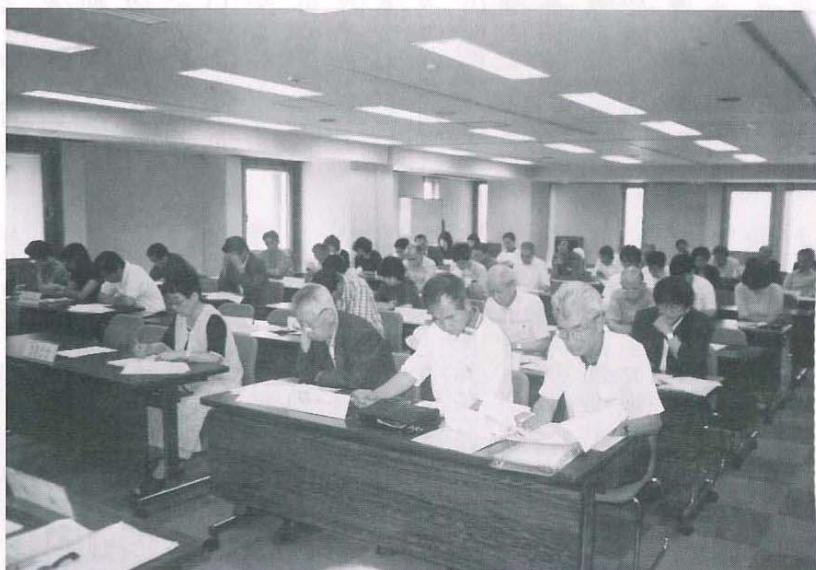
平成12年度活動方針

平成12年度予算

平成12年	4月28日	第1回役員会
	5月31日	事業委員会（総会）
	7月 1日	平成12年度総会
	7月 上旬	第2回役員会
	7月 下旬	広報委員会
	8月 下旬	広報委員会
	9月 上旬	機関紙「建築協定だより」 第19号発行
	9月 下旬	事業委員会（見学会）
	11月 上旬	建築協定地区見学会
	11月 中旬	事業委員会（シンポジウム）
	12月 中旬	第3回役員会
平成13年	1月 中旬	広報委員会
	1月 下旬	シンポジウム
	2月 中旬	広報委員会
	3月 中旬	機関紙「建築協定だより」 第20号発行
	3月 下旬	第4回役員会

(単位：円)

歳 入	
京都市まちなみ整備支援事業補助金 (建築協定連絡協議会補助事業)	800,000
利 息	1,000
建築協定連絡協議会負担金	456,246
合 計	1,257,246
歳 出	
総会費	80,000
事業費	80,000
広報費	700,000
役員会費	112,000
見学会費	280,000
雑 費	5,246
合 計	1,257,246



抜けるような夏空の広がる7月1日（土）午後、平成12年度総会が京都府総合社会福祉会館（ハートピア京都）にて開催されました。全加盟33地区中、出席者は24地区・47名であり、さらに本年度はオブザーバー参加の1地区も加わって、例年にも増して活発な審議が行われました。

まず第一部では、平成11年度の報告及び議案審議として、今年度の活動方針案と予算案が全会一致で可決されました。また今年度は2年に1度の役員改選にあたつており、望月会長のほか、新任の方を2名含めまして、新役員10名が承認されました。

そして第二部の意見交換会では、中京区に計画中である大規模マンションの建設反対運動の経緯や、また、住民の自主性の大切さ等について、様々な立場から多くの意見が出されました。最後に第三部では、京都府立大学・人間環境学部環境デザイン学科助教授の宗田好史先生から、「イタリアのまちづくり」と題する講演がありました。イタリアにおける広告物規制の現状や、マーケティング理論に基づいた街区計画の紹介の後、京都の町家保存について、問題点の指摘や将来性などを具体的な資料を交えながらお話しいただきました。なかでも、町並みや建築物を詳細な現地調査に基づいてそのままデータ化し、パソコンを用いて、誰にでも分かりやすいように街区全体を透視図的に立体として表示する手法は、これらの協定地区運営を考えいく上でも、大変参考になりました。

京都市建築協定連絡協議会  
平成12年度総会報告

## 講演 「イタリアのまちづくり」

京都府立大学人間環境学部  
環境デザイン学科助教授

宗田 好史 先生

の結果さまざま妥協が行わるこどとなりました。

映画

「ローマ  
の休日」

ローマ市の中心部には、歴史的市街区として、1974年にできた法律で一切の現状変更が禁止された地区があります。ここではまた、60年代から70年代にかけて、各小学校区の児童数が劇的に減少した経緯があり、街は荒れて建物は老朽化し、その中には高齢者しか住んでいないという事態になりました。

行政の取組は、このような高齢者を救う目的で始まりました。研究者や行政スタッフによる緻密な調査が行われ、老朽化して使えなくなつた長屋のような建物は、鉄筋コンクリートを利用して建て替えられていきました。ただし、現状の町並みは残して、そこに新しい設備を取り入れ、子供がいる若い世代の家族でも住めるようになっています。

同時に、店舗のデザインに関しても厳しい基準が定められ、これは建築協定にも少し似ているといえます。ローマに限らずイタリアの町並みにはアーチが良く出てきますが、看板をそのままに収めさせないようにしました。さらに、その字体は、それぞれ60センチ四方以内の大きさで、浮き彫りのみ認められています。また、道際に小さな看板を置く場合でも、その大きさに細かい制限が加えられています。

しかし、69年に作られ76年に改正された、このローマ市屋外広告条例だけでは、なかなか全ての事業者に基準を守らせるることはできず、そ

は住宅街でした。しかし、72年にフィレンツェに本店を持つ有名ブランドのグッチがここに店を出してから、世界のブランド品が揃う街へと変わりました。ここでは、先に述べた広告の基準が若干ゆるめられていて、グッチという字はアーチの外側の壁に取り付けられています。ただ、字体の大きさや素材は大理石またはブロンズであること、また、字体表面と壁の間は5センチ以下とすることは順守されています。

さらに、字体に直接照明を当てるることは認められておらず、各文字の裏側に付けられているランプで壁を照らし、その壁に文字を浮かび上がらせるという仕組みになっています。

このローマの市条例で定められた看板の作り方は世界中に広まり、今やそつくりなデザイン百貨店の1階にあるブランドの専属売場では、わざわざ大理石でアーチを作つてそこに横文字



グッチ フィレンツェ店

## 新役員紹介

新役員として、次の方々が承認されました。  
これから2年間、どうぞよろしくお願ひいたし  
ます。なお、各委員会等の担当は、総会後の第2回  
役員会にて決定されました。(敬称略)

会長 望月 秀祐

(西京区阪急桂南住宅地区)

副会長 中坊 仁壽治

(伏見区桃山南大島町地区)

幹事 小西 義治

(伏見区桃山与五郎町地区)

幹事 岸本 次司

(中京区釜座町地区)

会計 服部 真貴子

(西京区西桂坂第1地区)

●広報委員会

副会長 別所 貞俊

幹事 小林 圭一

(西京区桂坂第15・17地区)

幹事 伊藤 哲

(中京区天守町地区)

幹事 山本 昭

(中京区夷町地区)

監査 新 南部 孝男

(中京区麸屋町通笹屋町地区)

顧問 藤田 吉三郎

(西京区阪急桂南住宅地区)

稻本 浩一

(京都都市計画局建築指導部長)

長い間、ありがとうございました。  
また、次の方々が、役員を辞任されました。  
(敬称略)

前幹事 沖中 忠太朗

(左京区下鴨第2住宅地区)

前幹事 (株) 西洋環境開発

(西京区桂坂第3・4・13・14・22)



プラダ ローマ店

でロゴを入れたりしてしています。すなわち、ローマの事業者と住民が、相互に妥協を繰り返しながら創り上げてきた彼らの町並みに相応しい形式は、実は、世界中で通用する優れた都市デザインだということができます。

また、町並みのデザイン全体を総合的に規制しようという考え方から、壁に塗る色彩の材料や色漆喰の種類も、建物一つ一つに対し細かく決められています。これは住民の理解なしではできないことであり、一般的にこのような色彩計画の策定には15年かかると言われています。さらに建物の塗り替えは10年から20年に一度しかないため、計画通りに町並みの色が整つてくるには随分と長い期間を要することになります。

ちなみに、照明の色についても、ローマでは茶褐色系の色漆喰が多用されている関係上ナトリウム灯が建物の色を最も美しく見せるとされていて、町中の全てのランプがそれに変えられてきました。色に対するこだわりが条例化され制定から今日に至るまで、四半世紀の間に進んできることになります。

そして、このようすに町並みが整つてくると、人が集まつてきて商店ができる、都市のマーケティングについての議論が沸き起るようになります。つまり、スーパーで見られるような一番買い物が

しやすくて物がよく売れるようなレイアウトを、都市における店の配置に当てはめて考へるわけです。そのためには、店の場所や種類、建物の状況などを調査してデータベースとして管理していくことが必要であり、町並みを3次元的なパースで表現してレイアウトを考えていく手法がとられています。

さて、私は5年ほど前から、これに似たことが京都の中心部でもできないかと考えてきました。まず、住民の協力を得てどこにどういう建物があるか一軒ずつ調査し、特に町家に関しては総二階、中二階、看板建築など幾つかの類型に分けて建物の外観や傷み具合を記録します。そしてその調査を元に、マンションやオフィスビルなども含めて、町並みの立体表現を試みました。具体的にはパソコンを用いて、建物の種類別に作った簡単な立体モデルを、それが建つている状況に合わせて街区ごとに組み込んでいくので、家の建て替えの際にもそのデザインによって町並みがどう変化するかというようことが一目で分かるようになります。

歴史的景観を復元するのは、もはや世界的な流れです。しかし、様々な事由により古くからの町並みが失われてしまうことも少なくないのが現状であり、その調整を図るには、先のローマの例をとつてみても、まだ長い時間をかけた話し合いと妥協が必要だといえます。さらに、これからは中央集権的な行政主導ではなく、住民一人一人による民主的な考え方で町並みを守つていけるようになることが望まれる時代であり、その意味でも、この協議会が建築協定制度を広く市民全般に浸透させるような活動を開いていかれることを願つてやみません。

そして、このようすに町並みが整つてくると、人が集まつてきて商店ができる、都市のマーケティングについての議論が沸き起るようになります。つまり、スーパーで見られるような一番買い物が

## △建築協定制度の誕生▽

望月 秀祐

昭和25年に制定された建築基準法の中にはじめて建築協定制度が盛り込まれました。

しかし、この制度は前例のないユニークな制度でしたので、法務府の法制審査でも最後まで難航しました。その疑義の一つは、協定制度とはいえ一度成立すれば、将来にわたりその区域の土地所有者等を拘束するので、一種の立法行為だから市町村の条例制定権を侵すことにならないかという点です。もう一つは、協定の成立要件が「関係者の三分の二以上の承諾」であれば反対者の意見が無視され、ボス的勢力や多数派の横暴によつて非民主的に行なわれる心配はないかということでした。

これらの対策として、協定は市町村が条例で定めた場合に限り出来ること、特定行政庁（建築主事を置く首長）の認可の前に公開聴聞することを追加し、また協定の成立要件の「関係者の三分の二以上の承諾」を「全員の合意」に変更する等の措置が講じられて建築協定制度が漸く誕生しました。

建築協定の重要な規定がこのよだりしていった経過で定められたことは大変興味深いことです。

その後、法改正により、昭和52年に「一人協定制度」が、平成7年に「建築協定隣接地」が定められ、建築協定の締結をより促進することが図られています。（一部引用文献）（社）日本建築士会連合会発行「建築基準法解説」

## 会長寸言

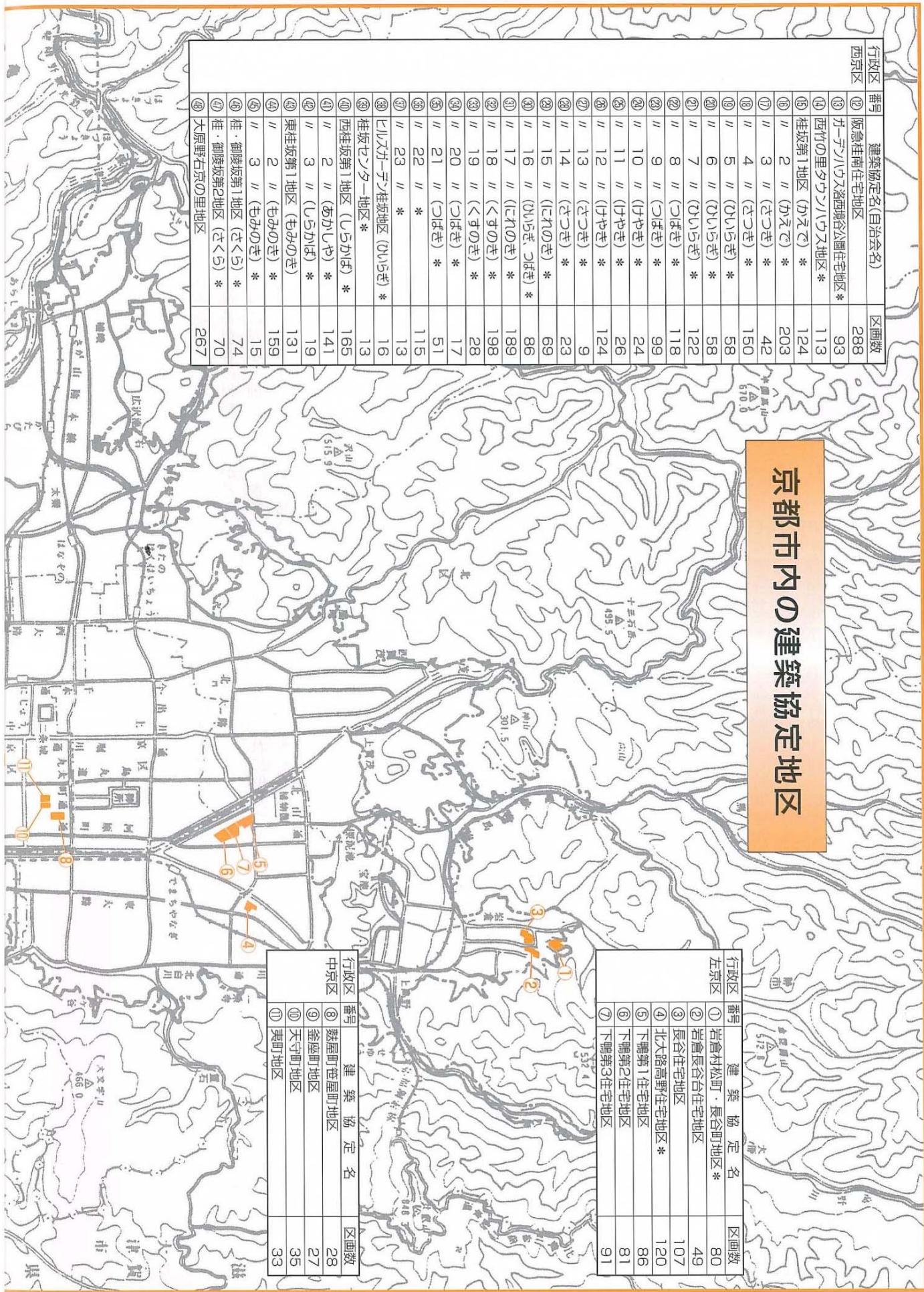
本建築士会連合会発行「建築基準法解説」

日

## 京都市内の建築協定地区

行政区	番号	建 築 协 定 名	区画数
左京区	①	岩倉村松町・長谷町地区*	80
	②	岩倉長谷台住宅地区	49
	③	長谷住宅地区	107
	④	北大路高野住宅地区*	120
	⑤	下鴨第1住宅地区	86
	⑥	下鴨第2住宅地区	81
	⑦	下鴨第3住宅地区	91

行政区	番号	建 築 協 定 名(自治会名)	区画数
西京区	②	阪急桂南住宅地区	288
	③	万テンリウス瀬西鏡谷公園住宅地区*	93
	④	西竹の里タウンハウス地区*	113
	⑤	桂坂第1地区(かえで)*	124
	⑥	2〃(かえで)*	203
	⑦	3〃(せつき)*	42
	⑧	4〃(せつき)*	150
	⑨	5〃(ひいらぎ)*	58
	⑩	6〃(ひいらぎ)*	58
	⑪	7〃(ひいらぎ)*	122
	⑫	8〃(つばき)*	118
	⑬	9〃(つばき)*	99
	⑭	10〃(けやき)*	24
	⑮	11〃(けやき)*	26
	⑯	12〃(けやき)*	124
	⑰	13〃(さつき)*	9
	⑱	14〃(さつき)*	23
	⑲	15〃(にれのき)*	69
	⑳	16〃(ひいらぎ, つばき)*	86
	㉑	17〃(にれのき)*	189
	㉒	18〃(くすのき)*	198
	㉓	19〃(くすのき)*	28
	㉔	20〃(つばき)*	17
	㉕	21〃(つばき)*	51
	㉖	22〃*	115
	㉗	23〃*	13
	㉘	ヒルスガーデン桂坂地区(ひいらぎ)*	16
	㉙	桂坂センター地区*	13
	㉚	西桂坂第1地区(しらかば)*	165
	㉛	2〃(あかしや)*	141
	㉜	3〃(しらかば)*	19
	㉝	東桂坂第1地区(もみのき)	131
	㉞	2〃(もみのき)*	159
	㉟	3〃(もみのき)*	15
	㉟	桂・御陵坂第1地区(さくら)*	74
	㉟	桂・御陵坂第2地区(さくら)*	70
	㉟	大原野右京の里地区	267



西京区桂坂地区及び桂・御陵坂地区 (⑯～⑰)

行政区	番号	建 築 协 定 名	区画数
伏見区	⑯	醍醐柄原住宅地区*	260
	⑰	醍醐局橋住宅地区*	27
	⑱	桃山南大島町地区	268
	⑲	桃山与五龍町地区	254
	⑳	向島リバーサイド津田地区*	96
	㉑	久我御旅町南部住宅地区	38
	㉒	久我の杜住宅地区*	130
	㉓	久我の杜(東)住宅地区*	13

## 協定地区に有利な制度ができました！

・住宅金融公庫の「都市居住再生融資制度」

既成市街地の居住環境の改善を図るため、住宅金融公庫では、本年度より「都市居住再生融資」を創設いたしました。以下に、その概要についてご紹介します。

### 1・受付期間

平成12年度6月26日から平成13年2月28日まで。(本年度分)

### 2・対象事業

本制度は、①共同建替事業、②総合的設計協調建替事業、③地区計画等適合協調建替事業、④有効空地確保事業を対象としています。

一般的には、複数の敷地の共同・協調建替が対象となります。壁面の位置の制限が定められた建築協定や地区計画等に基づく建替えである「③地区計画等適合建替え」では、個別の敷地の建替えであっても対象となります。また、「連担建築物設計制度」など建築基準法第86条に基づく認定による建替えも対象となります。(いずれもこの他に「100m<sup>2</sup>未満の敷地を増加させない」等の要件が付加されます。)

### 3・対象区域

居住環境の改善が必要となる一定の地域(京都市内は全域)が対象です。(用途地域が、工業地域、工業専用地域、商業地域(容積率60%以上)の地域を除きます。)

### 4・対象建物

建替え後の住宅は次の全てを満たす必要があります。住宅の建替えと一体となつて店舗等をあります。

設ける場合も全体が融資対象となります。

・過半の住宅部分を有する耐火又は準耐火構造建築物

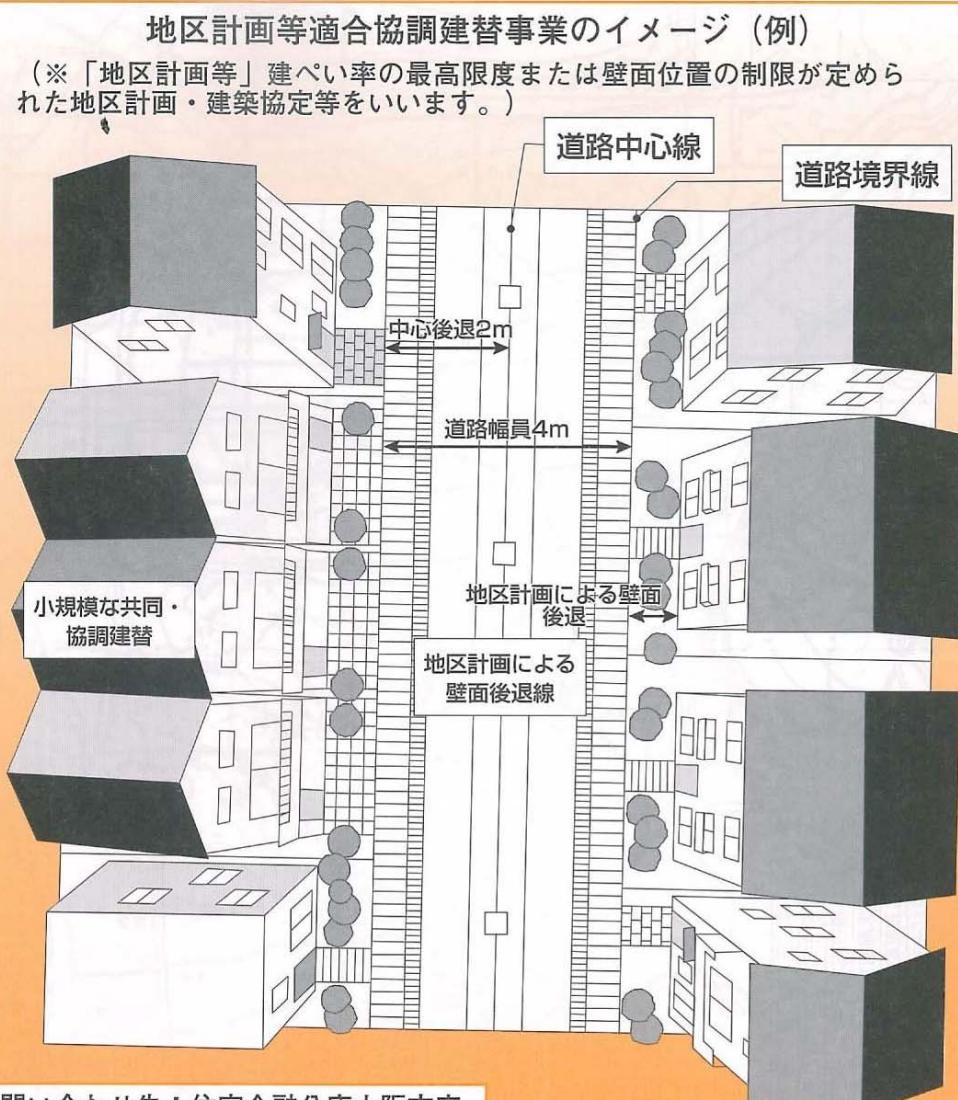
・容積率が法定容積率の50%以上

・従前規模(住宅戸数又は住宅面積)以上

5・融資額 基本融資額は実工事費の80%が限度となります

6・金利・償還期間 (平成12年10月16日現在) 基本融資額及び生活空間倍増融資は基準金利(当初10年間2.85%、11年目以降4%)が適用されます。償還期間の限度は35年です。  
(住宅金融公庫大阪支店まちづくり融資課)

す。また、他に生活空間倍増算や特別加算なども利用できます。



問い合わせ先：住宅金融公庫大阪支店  
まちづくり融資課  
06(6281)9268

## 新しい地区の紹介です！

### 西京区大原野右京の里地区

川勝 治夫

京都市の西南部、大原野にある大原野神社、花の寺・善峰寺などは、皆様一度は訪ねられたことだと思います。私たちが居住する「右京の里」はその近くの上里地区にありますし、竹林など緑の多い環境に囲まれ、遙かに西山を望み、南は長岡京市、東は向日市に接しています。団地開発当時は右京区内にあり（現在は西京区）一帯は田畠ばかりでしたので、「右京の里」と命名されたのです。主な開発は阪急電鉄が行い、昭和41年から入居が始まった総数約900戸の大規模団地です。

その後バブル経済期をはさんで約30年余大きな変動はありませんでしたが、近年、公共下水道の完成や住民の高齢化などにより、敷地の分割・分譲、建売業者による乱開発などが目立つてきました。このままでは開発当初の整然とした町並み、緑豊かなゆとりある環境が失われるのではないかと、3年前の違反建築反対の署名運動を契機として建築協定を作ろうとの気運が盛り上がりました。そして、団地内4町の自治協議会が中心となつて約2年間にわたる努力の結果、京都市建築指導課・景観まちづくりセンター、桂南の建築協定地区などのご指導を得て今般締結に至ったわけです。

しかし、同意者が全体の約3分の1に止まるなど課題も残しておりますので、今後ともよろしくお願いいたします。

△写真は8頁にあります。▽

## 更新のあつた地区

### 中京区麸屋町通 笹屋町地区

南部 孝男

筆屋町は、御所の南に位置する広さ約0.8haの地域です。麸屋町通に面して竹屋町通から夷川通までの間に、住居専用の建物が20軒余、住居兼仕事場の建物が約10軒、営業用の建物が1軒あり、そのほとんどは二階建です。

バブルの最中の1988年に、町内の約100坪の土地が地上げされ、そこにワンルームマンションの建築が計画されました。町内の調査によれば、実際にワンルームマンションが建築されると、周辺に多くの無断路上駐車や駐輪がなされたり、ゴミの路上放置や居住者による深夜の騒音など、多くの弊害が起きるおそれがあることが分かつたため、その反対運動の一環として、建築協定と地区計画策定の取組がなされました。その結果、1989年8月15日に建築協定が認可され、また1991年10月24日に地区計画案が承認されました。

建築協定は、それに同意した者しか拘束せず、均整の取れた街づくりに対しても限界があります。

建築協定を経験して感じるのは、住民の間に、賃貸などの方法により土地を収入の手段と考え、誤った建築自由の考え方が流布していること、住みよい街についての意識が希薄であること、街づくりについて考えて行動するだけのゆとりがないこと、また、街づくりに関する住民意識の向上のため行政がもっと積極的な活動をしてほしいこと、建築協定は街づくりの補完的な方法に過ぎず決して有効とはいえないことなどです。

から年月が経つにつれて地域の関心は薄れていき、それだけでなく、協定に入りたくないと考える人が出でます。その原因は、建築協定は本来自由であるはずの建築を制限するものであり、協定に入るのは損である、との認識があるからです。この国における誤った自由建築の考え方がある限り、このような考えの人々がいるのはやむを得ないことでしょう。したがって、優れた街づくりの実現のためには、住民参加を前提としながらも、地域全体に拘束力を及ぼす地区計画によらなければならぬと思います。

筆屋町でも、次第に建築協定に対する関心は薄れ、委員会への委員の出席も少くなり、活動も活発ではなくなってきました。当初の建築協定は1995年3月28日に更新されましたが、そのとき開催された総会の出席者は少数に止まり、更新後に協定参加者を募るのにも、何度も集会を開くだけの人手がなく、協定参加の可否を住民に文書で照会するという手法が取られました。その結果、当然のことながら協定参加者は減少し、本年3月の二度目の更新の際にも、さらに参加者を減らすこととなりました。これまでには次回の更新が可能かどうか危ぶまれています。

## 地区紹介

### 建築協定の更新を終えて！

左京区岩倉長谷台住宅地区 宮階 忠雄

比叡山を借景とした良好な住環境。私たちが共有するこの財産をみんなで守っていこうということで、建築物の敷地、用途、形態についての基準を設け、住宅の建て詰まりやミニ開発による宅地の乱開発を防いでいます。

こうした中で、静かな住環境が守られていますが、昨年の更新時にコンセンサスが得られなかつた人々との話し合いの中で痛感したことは、



西京区大原野右京の里地区

建築協定に対する価値観にあまりにも大きな開きがあつたということです。

それなりに理解できることですが、避けて通れない課題が多く、建築協定の難しさをつくづくと痛感させられました。

### 与五郎町地区の来歴

伏見区桃山与五郎町地区 小西 義治

我が「与五郎町」の名前は、豊臣秀吉が桃山城を築城した時の、名庭師「与五郎」に贈った島が、その名として呼ばれ今日に至つたと言われています。

昭和33年に京阪電鉄が町の中心部を区画整理し、80余坪の住宅約88棟を造成したのが町の始まりで、その後この周辺に住宅が次々と増え、今では約280棟となりました。

50年代中頃、高層アパート建設の動きや不動産業のミニ開発が目立ち始めた為、当時の役員さんがこの閑静な住宅地の環境が悪化するのを懸念され、3年がかりのご苦労の末、昭和58年によくやく市内で9番目の建築協定が締結されました。

その後平成5年に、社会や住生活情勢の変化と町内の要望などに沿うよう一部協定内容を改訂して更新が行われました。それは、建物の高さを11mの限度で3階建までに緩和し、1戸建住宅の規制で2世帯住宅も認めました。ただ玄関が2ヶ所になった場合、規制している集合住宅の抜け道とならぬかの懸念がありました。この点は運営委員会でその構造や住む人の家族構成を考えて対処する事としました。

最後に、当町では、今まで協定(運営上)の問題は一部ありました。殆ど皆様が協定の精神を良くご理解下さって協力して頂いており、運営委員としては大変喜んでおります。

## 事務局から

### シンポジウムのお知らせ

平成2年秋の発足以来、京都市建築協定連絡協議会は今年でちょうど10年目を迎えました。これを記念して、来年1月下旬をめどに、シンポジウムを開催いたします。講師の先生をお迎えしての基調講演やパネルディスカッションのほか、意見交換会なども予定していますので、多数のご参加をお願いします。

### 建築協定委員会を発足して

西京区桂坂つばき地区 山本 昭

当初、ディベロッパーにより開発され、その一人協定により理想的な住環境を維持されてきた私達桂坂つばき自治会住民も、既に建築協定委員会を発足している隣接自治会に倣い、本年4月につばき地域5地区を担当する委員会を発足させました。以下の届出があり、その多さに先ず驚きましたが未だ更地も多く残っており、加えて昨今の地価下落の故か新築工事も所々で見受けられ、加えて家を手放すチラシが増えるなど、気を引き締めて対処せねばと思いを新たにしているところです。

また、260戸の町内が5つの協定地区に分かれおり、それぞれ建物や外構の位置、形態、材料、色彩等について異なる規定をもつため、従来からの居住者と新しい住民との間のそれらに対する認識の相違や、隣接他地区との調整など、協定を自分たちの手で守っていくことの難しさを痛感しています。