

建築協定だより

第2号 平成3年10月18日

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
京都市住宅局建築指導部指導課内
☎ 075(222)3620

京都市建築協定連絡協議会 第2回総会報告

さる6月15日、京都市左京区岡崎の京都市伝統産業会館にて、市内32地区の中から28地区的代表者にオブザーバーを加えて50名を超える方々の御出席をいただき、京都市建築協定連絡協議会第2回総会が開催されました。

関係役員の方々の努力のおかげで、議事進行もスムーズに行われ、第1部では、議案1から3について全員賛成で承認をいただきました。議案4については都市計画局都市景観部風致保全課から成瀬課長の出席を得て、協定地区内の皆さんと風致地区における環境問題について活発に討論していただきました。

第2部では、京都工芸繊維大学の鈴木助教授をお招きし、スライドを交えた、大変興味深い講演をしていただきました。

きっと皆さんの地区での今後の運営に役立てていただけることと思います。

京都市建築協定連絡協議会 第2回総会報告

とき 平成3年6月15日（土）
午後2時より

ところ 京都市伝統産業会館
2階 第1研修室

開会

出席者紹介

第1部 議案審議

議案1 平成3年度の予算について（承認）
議案2 平成3年度活動予定と専門委員会の設立について（承認）

議案3 規約の改正について（承認）
議案4 風致地区内における環境保全について

第2部 講演

「建築協定の運営とまちづくり」
講師：京都工芸繊維大学 鈴木克彦助教授

第3部 意見交換その他

平成3年度予算

歳入	歳出
補助金 500,000	建築協定だより 印刷費 340,000
利息 1,000	役員会 会場費 25,000 諸費 20,000
	総会 会場費 30,000 諸費 50,000 講師謝礼 20,000 通信運搬費 16,000
計 501,000	計 501,000

ただし、項目間の転用は認められるものとする。



平成3年度活動予定と 専門委員会の設立

平成3年度活動予定

- 6月5日 総会実行委員会
6月15日 第2回総会
6月28日 教宣委員会
7月中旬 機関紙発行
9月下旬 役員会
12月下旬 役員会
1月下旬 教宣委員会
2月中旬 機関紙発行
3月下旬 役員会

専門委員会

1. 役員会の中に次の専門委員会を置き、具体的活動の準備を分担する。
 - (1) 総会実行委員会 総会の開催に関する準備及び、同時開催の行事（講演会等）に関する準備など
 - (2) 教宣委員会 機関紙の編集及び建築協定の運営等に関する啓蒙活動など
2. 専門委員会の構成 各専門委員会は、副会長1名及び幹事2名によって構成する。なお、会長及び事務局は、いずれの専門委員会にも出席する。
 - (1) 総会実行委員会 別所副会長（西桂坂第1地区）
中坊幹事（桃山南大島地区）
田中幹事（桃山与五郎町地区）
 - (2) 教宣委員会 野々村副会長（下鴨第2住宅地区）
佐々木幹事（岩倉長谷台住宅地区）
(株)西洋環境開発（桂坂第1～12地区）

規約の改正

改正内容

役員に会計及び監査を追加する。

改正理由

本会の活動経費については、市から交付される補助金を本会が経費支出することに決定し、本会役員に会計及び監査の必要が生じたため。

改正案文

京都市建築協定連絡協議会規約の一部を次のように改正する。

（役員）

第3条 本会には、次の役員を置く。

会長 1名 副会長 2名 幹事 若干名

会計 1名 監査 1名 顧問 1名

第5条第3項の次に次の2項を加える。

4 会計は、本会の経理に関する業務を処理する。

5 監査は、会計報告の監査に関する業務を処理する。

附則

この規約は、平成3年6月15日から施行する。



「建築協定の運営とまちづくり」

講師：京都工芸繊維大学 鈴木克彦助教授



●建築協定の歴史

最近の地価高騰に伴い全国のあちこちで環境問題が発生してきました。しかし、皆さんの地域では、建築協定があるおかげで、比較的安心されていたことだと思います。こういった意味からも、ここ2~3年の間に建築協定の制度が非常にクローズアップされ、認識が高まってきていると言えるでしょう。

建築協定の歴史について申し上げますと、昭和25年には、建築基準法の制定と共に制度としてはできていました。ただし、この制度を当初使われたのは現在のように住宅地ではなく商店街がありました。昭和29年に「沼津市本通商店街」で第1号が認可され、続いて昭和32年にも横浜の商店街で認可されています。このように建築協定の初期においては、商店街の利便増進を目的として締結されたケースが多くなったようです。

住宅地において最初に建築協定が認可されたのは、昭和37年に認可された「新宿区百人町」が最初だと思われます。続いて昭和42年に、横浜市の「上飯田モデル地区」で認可され、その数も徐々に増え始めました。京都市においても、昭和48年に結ばれた「左京区下鴨第1住宅地区」の建築協定は、既成の住宅地において住民自ら建築協定を結ばれたという点で、昭和47年に横浜市「美しが丘地区」で結ばれた建築協定と共に、大変重要な意味を持っています。

この建築協定の制度も、昭和51年の改正時点では、地権者が一人でも行える、いわゆる「一人協定」の制度が盛り込まれてからは、住宅地における開発業者の建築協定付き分譲が急増し、現在ではむしろ、建築協定のある住宅地の方が価値の高いものとして受け入れられている傾向にあるようです。



松林の保存を取り決めている協定地区（大宮市）

●建築協定の性格

さて、建築協定にはご存じのように合意協定と一人協定がありますが、私はここで、合意協定を「恋愛結婚型」、一人協定を「見合い結婚型」として考えてみました。

「恋愛結婚」である合意協定は、お互いに相手のこと、つまり合意内容をよく知ってから結婚する、すなわち協定を結ばれるわけです。次に、「見合い結婚」である一人協定は、釣り書を交わしますが、相手のことつまり合意内容をよく理解することなく結婚されてしまうわけです。

協定内容も合意協定には制限項目が少ないのに対し、一人協定では、制限項目が多く、きめ細かな基準とする傾向にあります。

しかし、果たして見合い結婚の方が恋愛結婚よりも不幸な結果を招くのでしょうか。調査の結果、そうではないことが分かっています。

というのは、合意協定と一人協定とのその後の状況ですが、合意協定の方が一人協定より失効率が高いという結果が出てきました。一人協定も建築協定の定着率が高いのです。これは、地価の高騰による環境問題のクローズアップで協定の存在が再認識され出したことによるようです。

釣り書によって結婚された一人協定の地区の方々が、更新の時期を迎えて、自分たちの建築協定なのだとこの意識が高まり、内容の見直しや様々な作業を通じて、地域の活動が活発になってきたからでしょう。

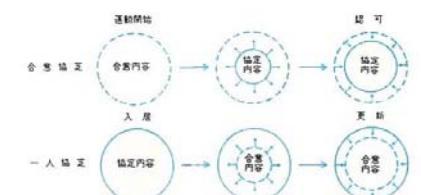


図-1 合意協定と一人協定の合意プロセスの違い

●建築協定の更新

建築協定の更新については、大変な労力と作業が必要になります。

しかし、全国426の建築協定地区（1989年4月現在）において36.6%は、失効していますが、37.3%とかなり高い数字で、全員合意の手続きにより更新がなされています。失効の36.6%は、かなり多く思われるかもしれません、これは、ほとんどが市街地をかなり外れた地域でのものだということを考えれば、更新率の高さは、素晴らしいものだといえるでしょう。



図-2 建築協定の更新の実態

●合意づくりの実態と条件

協定の締結や更新の際の合意形成には、説明会の開催が多くなっていますが、はじめての合意づくりには、戸別訪問が多く行われており、アンケートによる住民意識の調査なども有効な合意づくりの活動だと言えます。

合意づくりを円滑に行うための条件について述べてみます。

まず地区に魅力があること。人間関係の魅力あふれた地域にしていくことが大切です。そのためには、例えば、街区で揃って同じ花を植えてコンテストをしてみたりといったような遊び心を取り入れることも大切でしょう。自治会や、町内会などの組織と連動した活動も重要でしょう。

次にリーダーの存在。リーダーに必要な要因として考えられるのは、適格な行動、住民同志の交流をいかに活発にさせることができるか、コミュニケーションを作る力、長い間同じ方がされて信頼を得ること、専門知識などがあげられます。

動機づけ、住環境の条件なども重要なものだと思います。

最後に行政の支援ですが、建築行為に対する判断に際しての第三者的な判断や、具体的に説明などへの積極的な参加などの協力も大変重要です。



300年以上も建築のしきたりが守られている大内宿（福島県）

●住民自治のまちづくり

建築協定制度は、住民主体によるきめ細かなまちづくりを狙いとした制度です。このため協定運営委員会の役割がかなり大きくなっていますが、社会の変化に適格に対応していくためには、協定違反か否かの二者択一ではなく、建築協定の持つ柔軟性を有効に活用し、「パトス（感性）のまちづくり」を行ってください。

建築協定等のルールがなければ環境の継承は困難です。しかし、こんなことは、昔から行われてきたことで、そんなに難しいことではないのです。

建築協定をこれからもますます有効に活用されて、お年寄りが安心して、子供達がすくすく、伸びやかに育っていく環境が守られ、「私達の街へどうぞお越し下さい、素晴らしい街ですよ」と言えるようなまちづくりをされることを望んで終りたいと思います。



桂坂地区は、緑と自然に恵まれた洛西に、開発面積約130万平方メートル、計画戸数3000戸の住宅街の中に現在、第1地区から第12地区まで12の建築協定地区があり、既に約800戸は入居を済ませ生活をはじめておられます。

それぞれの家に個性、主張があることは良いことでしょう。しかし、余りに個々の建物がバラバラでは街全体の景観や、雰囲気が崩れてしまうことになりかねません。そこで、桂坂の開発者である私たちは、「住宅地とは、単一の土地の上に单一の家があるだけでは成り立たず、複数の家々、その回りを含めた住環境によって成り立つ。よりグレードの高い住環境を維持するためにも住民の方々の建築協定のルールに対する理解と協力が必要である。」という考えを基本にした「まちづくり」を行うために、この新しく作られた桂坂地区の良好な住環境を維持していただくための建築協定を定めました。

ここで生活をされる方々に、一定のルールの中での個性を出していただこうと考えたのです。

例えば、建築物の1階部分の外壁仕上げ面を道路から1.5メートル以上離して下さいとか、2階部分は同様に2.4メートル以上離して下さい等、これだけのルールを守って下さるだけで、皆さんが街を歩かれる時の建物による道の両側からの圧迫感がなくなり、視界も開けた明るい街になるでしょう。又、街や家々の間を風が通り抜けることでしょう。

隣地からも同様に後退のルールを定めることで、敷地の北側や周辺にスペースが生まれゆとりのある街になることでしょう。個々の家には豊かな表情が生まれ、まちなみもすいぶんと美しくなるでしょう。

他にもこの桂坂地区では、街全体、街区、地区ごとの特徴を出すために協定地区ごとに、屋根・外壁の色、堀、柵の色や素材等にある程度のルー

ルを決めた建築協定を定めています。

こうして街全体を調和の取れたものにするために、開発時点での建築協定を結ぶことを一人協定と呼びますが、近年ではニュータウンの開発における手法の一つとして注目されています。これは、開発時点での良好な住環境が、維持して行けることや、住環境の良さが住宅地としての評価を高めること、さらに、住環境の悪化を防ぐという安心感が生まれることなどが購入される方に理解されてきたからでしょう。

しかし、住宅とは、住民の方々にとって、生活の場であり、財産でもあるわけです。そこに住まられる方々は、ライフスタイルも違えば、住宅に対する考え方も違います。当然、建築協定のルールに対して「なぜ？」と疑問をもつ人や、「こんなものやめてしまえば！」と不満を持つ人もあるでしょう。場合によっては、他の地へ転居される際の「売却するときの邪魔になるのでは？」という声もあるかも知れません。

しかし、建築協定のルールは良好な住環境を維持しようという考え方から定められたものですから、この桂坂地区を御覧いただいたほとんどの方々は、良好な住環境が維持されていることの価値に対して大変高く評価していただいているです。

これからも、建築協定の推進とともに新しい地域の参加で良好な住環境を維持・推進するため住民の皆さんのご理解とご協力をお願い致します。

建築基準法ミニ知識

増築時の申請について

建築面積が10m²以内の軽微な増築工事については、申請が要らないと聞きました。

その場合法律や協定を守らなくても良いのですか？

建築確認申請が不要となる場合は確かにありますが、建築基準法や条例には当然、適合するものでなければいけません。

同様に建築協定についても、申請の要・不要にかかわらず、できた建物は建築協定に適合しなければなりません。したがって、トラブルを避ける意味から、たとえ小さな増築といえども建築協定委員会に必ず届出るようにいたしましょう。

※ 次の2条件を満たす場合に確認申請が不要となります。

①防火地域、準防火地域以外であること。

(北大路高野住宅地区、下鴨第1住宅地区及び下鴨第2住宅地区を除く建築協定地区が該当します。)

②増築部分の面積が10m²以内であること。

事務局から

「まちづくり月間」関連行事のご紹介

豊でうるおいのあるまちづくりを推進するため、毎年6月は「まちづくり月間」とされています。

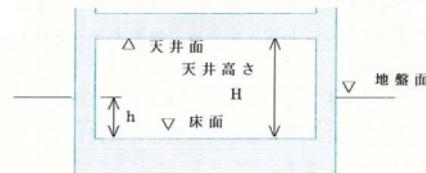
京都市で建築協定連絡協議会の第2回総会が開催されたのを始め、全国各地で様々な行事が催されました。全国的行事としては、次の標語募集や写真コンテスト等が引き続き行われていますので、皆さん奮ってご参加ください。

建築物の階数について

外観は3階建てに見えているが、実際は地下1階、地上2階建てということがありますが、階層になるのは、どういうときですか？

また、屋根裏の物置は、階数には入らないのですか？

地階とは、床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さ(h)がその階の天井高さ(H)の1/3以上のものを言います。



屋根裏利用の物置が階数に数えられないときの条件は、次のとおりです。

- ①面積は、すぐ下の階の1/8以下であること
- ②天井高さは、1.4mを超えないこと
- ③固定式の階段やはしごを設けないこと
- ④窓を設けないこと（換気口は支障なし）

◎第9回まちづくり標語懸賞募集

募集期間 平成3年6月1日～平成3年9月30日

選考 平成3年11月～平成4年1月

応募資格 制限なし（一般の部、児童の部）

応募先 102 東京都千代田区紀尾井町3-32

（附）都市計画協会

（☎03-3262-3461）

◎私のまち写真コンテスト

日程 平成3年6月 募集開始

平成3年12月末 募集締切

平成4年3月 選考

平成4年6月 入選作品の発表

表彰、写真展開催

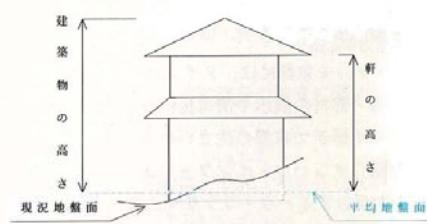
建築物の高さについて

建築物の高さはどこから測るのですか。道路からですか、地盤からですか？

また、地盤が傾斜しているようなときはどうなりますか？

建築物の高さは、地盤面からの高さになります。盛土があるときは、盛土の上から測りますが、必要以上の盛土は周囲の迷惑となる場合が多いので、できるだけ注意しましょう。また、宅地造成工事の許可が必要となることもあります。

地盤が傾斜しているときは、建築物が周囲の地面と接する平均を取り、それを地盤面とします。



新しく認可された地区の紹介

平成3年5月9日に中京区金座町地区が、新しく建築協定の認可を受けました。概要は以下のとおりです。

面積 約5,500m²

協定者数 50人

協定期間 5年

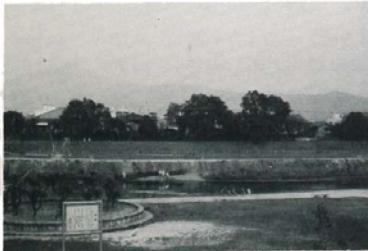
協定内容（用途）住戸面積45m²未満の共同住宅などの禁止

（形態）地上階数6以下、高さ20m以下

あなたのまちから

北大路通の植物園前でバスを降りて、下鴨西通を少し南に下ったところに下鴨第1住宅地区があります。大正末期の区画整理事業によって開かれたこの地区は、すぐ西側に賀茂川が流れ、多くの人が河川敷を散策に訪れます。春は、桜並木が大変美しく、夏は、子供達が水遊びをする姿をよく目にします。

昭和48年12月、京都市で最初の建築協定地区として認可され、広さ約2.2ヘクタール、90戸余りのそれほど大きくない地区ですが、今まで3回の更新を経て、17年間閑静な住宅地の環境が守り育てられています。平成元年には、建設省のまちづくり功労者表彰を受けた地区です。



運営委員会の事務局をされている能勢美恵子さんを訪ねて、お話を伺いました。「建築協定のきっかけとなったのは、高速自動車という会社が中川原町に建売住宅を11戸建てたことでした。何しろ京都市に建築協定がひとつもない頃でしたから、色々とわからないことばかりで、毎日のように役員が集まって話し合いましたよ。

下鴨第1住宅地区

(地区紹介)

運動を進めるうちに、飲食店ができそうになりました、3階建ての共同住宅が計画されたりして、建築主と話し合うなど、随分糾糺曲折がありました。結果的に、飲食店は断念され、共同住宅は、3階部分を大幅にカットしてもらつたうえで、建築協定にも加入してもらいました。」

協定内容は、建築物の用途を専用住宅、診療所兼用住宅及び共同住宅に限定するとともに、共同住宅については、さらに階数を2以下、軒の高さを7.5メートル以下に制限するものとなっています。他の地区と比較して、余り厳しくはない制限ですが、最初ということもあり、まとまるまでには大変苦労されたようです。

今日では、協定地区数も30を超え、良好な住環境を維持増進する非常に有効な手法として、建築協定が理解されるようになりましたが、当時は、「建築協定ができると地価が下がる。レストランや喫茶店は、近くにある方が便利だ。建築協定は、お金持つのためになるだけだ。」などと、協定締結に水を差す噂を流す人がいたり、また、初めてのことなので、協定に不安を抱く人也有ったそうです。そういう人達に1軒1軒説明してまわるなど、協定締結に向けて実質的な活動をされたのは、ほとんどが女性がありました。女性の側からのまちづくりが色々と提案される機会が多くなってきていますが、下鴨第1住宅地区は、その意味でもまさにフロンティアといえるのではないでしょうか。



聖ヨゼフ修道院のアメリカ人に説明するのに、日本語ではなかなか理解してもららず、役所に頼んで英語の説明文を作ってもらったことや工芸織維大学の寮にも協定に加入してもらうために何度も大学を訪問したことなどを聞かせてもらった後、「住宅地の環境を守るのは、やはり住民自身がしっかりしないと駄目です。役所の協力はもちろん必要ですが、法律の範囲内で建てられる場合、役所の指導にも限界がありますので、住民一人一人が自分たちのまちづくりに対ししっかりとした認識を持つことが大切です。建築協定は、そういう面で大変よい制度だと思いますから、もっと沢山の地区でできてほしいですね。」と、熱っぽく語られました。

下鴨では、最近、第1地区と第2地区の狭間の地区でも建築協定を結ぼうという運動が進められていますが、能勢さんは、市役所と一緒に説明会に参加されるなど、建築協定の普及にも積極的に取り組まれています。

最後に、建築協定ができたよかったですとの問いに、「この辺は町内会組織がないので、近所づきあいはほとんどなかったのですが、建築協定のお陰で町内につながりができたことです。いくら環境がよくても、人間関係がもう一つでは住みにくいでしからね。」と答えられたのが印象的でした。

Kyoto ハウ・メッセ 京都 オープン

「ハウ・メッセ京都」は、京都市の第3セクター「(株)京都すまいづくりセンター」が事業化した住宅総合サービスセンターで、新築・建替・増改築などのご相談に応じるとともに、住まいに関する様々な情報を提供します。

施設概要

ハウ・メッセ京都には、メインホールを中心に、住宅設備・部材の展示や情報提供コーナー、ビデオやパネル展示で京都の住まいやセンターのシステムを紹介するハウ・インフォーメーション、御相談をお受けするハウ・コンサルカウンターなど、住まいづくりを実感、納得していただける機能が充実しています。

会場の総面積は、約5千2百平方メートルで、駐車場も用意しています。(平日百台、土・日曜2百台)

リアなど、住宅設備部材を一堂に展示しています。

◎気になる工事費用は、一級建築士やそれぞれ専門のスタッフが適正な価格で信頼できる見積もりをします。

◎「工事をしたいが知っている工務店がない」という方に、工事に適した工務店を斡旋し、契約にも立ち会います。

◎ローンの手続きなど、繁雑な事務手続きを、皆さんに代わって、迅速に処理します。

◎それぞれの敷地に対応した京都らしく新しい住まいづくりを提案します。

◎健康・福祉コーナーでは、高齢者、障害者にやさしい住まいづくりを提案します。

■会場までの交通のごあんない



編集後記

大変遅くなりましたが、第2号ができました。御協力くださった皆さん、大変ありがとうございました。

事務局では皆さんの御意見や御感想、御質問をお待ちしております。御寄稿も歓迎しますのでどしどしお寄せください。

■主なサービス

◎ハウ・コンサルカウンターでは、一級建築士やそれぞれ専門のスタッフが常駐し、設計から完成まで、皆さんの立場にたって、住まいづくりのあらゆる相談に無料で応じます。

◎台所、洗面所、バス、内装・外装材、インテ

■営業時間

午前10時から午後5時。

■定休日

毎週火曜日（祝日の場合は営業）、年末年始。

電話番号 075・315・5050