



Vol.24号
平成15年 4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14年度

秋の見学会

毎年、他都市の建築協定の状況等を学び、今後の活動に役立てるために開催している秋の見学会が平成14年11月9日（土）に開催されました。今回の見学会には、11地区38名と多くの方々が参加されました。

当日の天気予報によると思わしくないとの予想でありましたが、皆さんの意気込みが通じたのか、朝には降っていた雨も出発時には上がり、時には太陽が覗くほどの一日になりました。

今年も午前中に、大阪府の高槻市の寺谷町A地区・寺谷町B地区を訪れました。この地域には高槻市の多くの協定地区が集まっており、統一感のある家々が建ち並んでいました。協定地区内へは大きな通りを除き、バスの進入が規制されているため、大通りでバスを止めて協定地区を見学しながら意見交換会の会場に向いました。寺谷町A地区は昨年、建築協定の更新を行ったこともあり、意見交換会では、参加者から更新について質問や意見が多く出て、大変有意義な会となりました。

午後には大山崎山荘美術館とサントリーの桂工場に向い、古い建物や近代建築、芸術作品を見学しました。

高槻市寺谷町A・寺谷町B地区

高槻市には25地区の建築協定があり、大半が事業者により開発された住宅地で締結されています。聖ヶ丘には複数の建築協定地区が集まっています。今回訪れた寺谷町A地区・寺谷町B地区はその聖ヶ丘にあり、昭和57年ころに積水化学によって開発された住宅地で、住宅地としての環境を高度に維持増進することを目的に締結されました。現在の運営は地区住民で行っており、寺谷町A地区においては昨年7月に20年目を迎え、更新をされています。敷地の規模は約150㎡〜220㎡と大きく、ゆつたりとした住宅街です。更新時には建築協定をより良



いものにしていくために、11回程度の会合をされたそうです。運営がスムーズに行くためにも解り易い表現にすること、二世帯住宅の建築が可能となるようになどの意見を反映し、建築協定を変更されました。有効期間は20年であり、協定区域内の合意者の過半から反対意見がない場合は自動更新となるものです。建築協定の有効期間の設定は、長く設定すれば面倒くさい更新作業も必要ありませんが、世代交代などで建築協定への意識が薄れてしまう心配もあります。また、短い有効期間であっても、更新のたびに合意者の数が減るなどの問題もあります。しかし、更新は、時代の流れに沿った建築協定にしていくためにも、規制内容の見直しを行う良い機会とも言えるのです。

この地区では更新時の合意者はほとんど変わらず（合意率100%→99%）、更新の際に規制内容を変更するなど、建築協定への意識は強いようです。この秘訣は何だろうか？と興味のあるところです。寺谷A地区の運営



方法に何らかのヒントがあるのかも知れません。特徴的なものをここで上げてみます。

① 開発業者（積水化学）の建築の専門家が運営のバックアップをしてくれる。

一定の大きさで班割りし、班長を持ち回りで担当し、自治会の活動と建築協定の活動とを行っているため、自治会活動を通して人間関係を築いている。



② 運営委員会の役員は、アンケートにより興味のある人で行っている。

①はとても運営していく上で、大きな力であると思われまます。建築協定を運営していくためには建築の専門知識が必要が多々あります。地域に専門家がいたら、その方を中心に勉強し、運営していくことができますが、いつもそうとは限りません。そこで、開発業者の方の協力を得て、勉強をし、運営をスムーズに行っておられるようです。②の持ち回りで班長をすることで、一人一人の建築協定への意識も高まるものと思われまます。

自らが住むまちを自分達で作っていくためにせっかくなので協定なのだから、この地区のように、自分達で活用して目指すまちを実現し、守っていききたいものです。

木村万平さん（新町通百足屋町一部地区）

見学した高槻市寺谷町A地区は、建築協定が作り出したのびやかな住宅風景である。昨年20年の有効期限が切れ、住民は11回の会合を開き、事後の対策を協議した。その結果、149戸中148戸が賛成し、新たに20年の有効期限の協定を結び、しかも今後20年を過ぎた時は、自動更新になるという。長いスパンの協定期間と地域の人々のまとまった姿をしみじみと羨ましく思った。

中野博さん（阪急桂南住宅地区）

高槻市の当方の丘陵地には数多くの住宅地が造成されている。今回見学した寺谷町A地区・寺谷町B地区もその一つである。

ここは人工的な緑地ではなく、自然の樹木が残された南向きの斜面地が良く生かされていた。ところが、宅地化が20年を経ると高齢化とともに、二世帯住宅問題も浮上してくるし、また足腰が弱ると歩道の急な坂がしんどいなど色々問題も出てくることと思う。

高橋喜信さん（阪急桂南住宅地区）

はじめて見学会に参加しました。地元関係者との意見交換を通して、建築協定制度は単に建物に一定の制限を加えるだけのものではなく、地域や個人の生活利益や住宅環境問題の解決のための良い手段であることを再確認しました。今後、建築協定の制度を旨く活用して、美しい住宅地を守っていただきたいと思っています。

奥村省三さん
（桂坂にれの木建築協定地区）

今年度の秋の見学会に参加した。見学先は高槻市寺谷地区で、この地区の建築協定施行の状況について、委員さんから詳しい説明を受けた。近年、社会情勢の急激な変化や価値観の多様化が住民の規範意識にも影響しているのか、協定違反が増える傾向にあるという。そこで、この地区では、良好な生活環境が守られるように、住民の規範意識に訴える努力を続けているとのことであった。桂坂協定地区の住民のひとりとして、自覚すべきことであると思った。

見学会に参加して

北村道雄さん（阪急桂南住宅地区）

高槻市には20年程前に勤務したころ、東側は淀川までほぼ開発され、山側は日吉台で造成が始まり、ダンプカーが行き交っていましたが、先日の見学で芥川の奥、攝津峡近くまで開発されていて驚きました。

見学先の自治会の説明で、開発業者が先の業務予測をして旨くまとめていることに感心いたしました。

若林忠男さん（大原野右京の里地区）

建築物の敷地・位置・構造・用途・形態・意匠に至るまで、細かに定められた建築協定、しかも有効期間20年の自動更新でほぼ100%が加入と聞き、大いに驚き、かつ羨望を感じた。

私たちの居住地区は寺谷地区とは協定の出発点が異なり、それなりの難しさはあるが、少しでも寺谷地区の協定に近づきたいものだと思つづく。

高萩美佐子さん（桂坂にれの木建築協定地区）

11月9日高槻市寺谷町を訪問致しました。

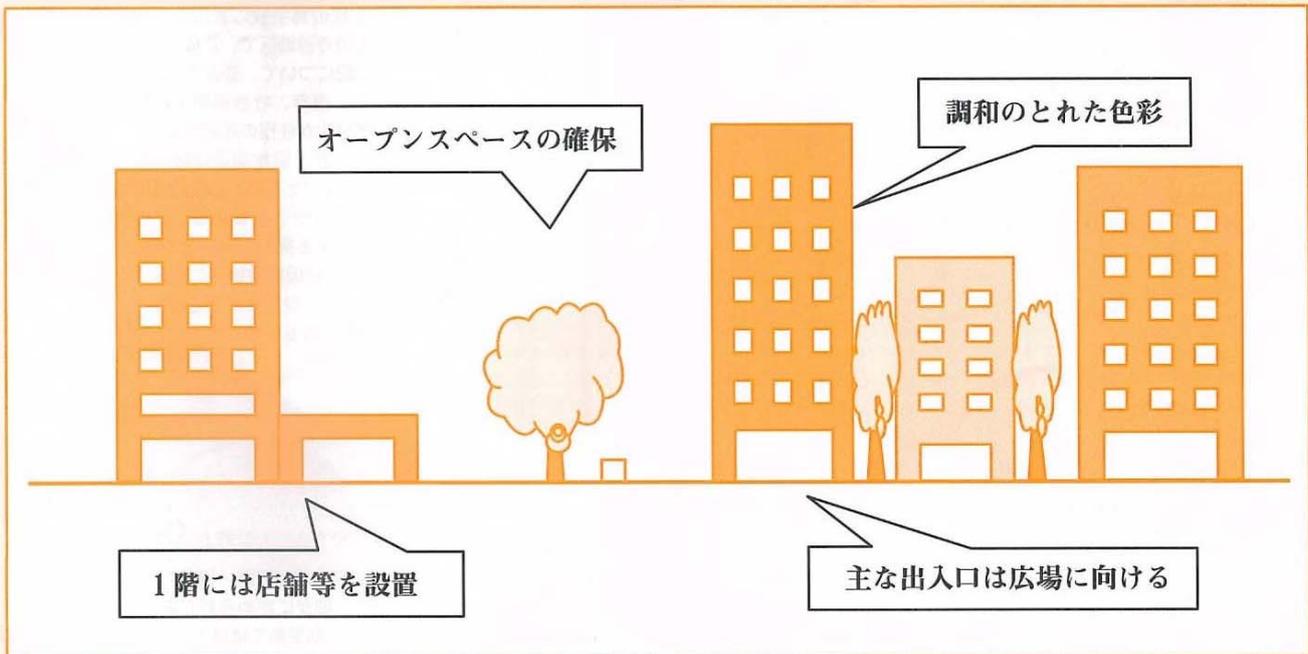
街路樹は美しく色付き既に二十年の時を経た街の佇まいを感じます。続く意見交換会では協定更新のご苦労や経緯を窺い、いつれ私達も直面するさまざまな事例の参考にさせて頂きました。その後大山崎山荘美術館などを訪れ楽しく見学会を終えることが出来ました。

■ 商業業務

商業地としての良好な環境の整備を目的とした建築協定です。

- ・ 1階には歩行者が日常利用できる用途（展示場や店舗）の部分設ける
- ・ 主たる出入口の方向の指定
- ・ 空地を設けること
- ・ 外壁の後退

などを規制しています。地区内の統一感のある一体的な整備と気持ちのいいオープンスペースを確保し、賑わいのある地域を目指しています。大阪ビジネスパークがその例です。近畿圏でもあり、ショッピングなどに訪れた方も多いでしょうが、あの広大な地域で3つの建築協定があり、そのなかに街区に対するブロック協定があり、街区全体で調和のとれた整備を行っています。



■ 工業団地

工業団地としての利便と、都市景観、環境を高度に維持増進するために、締結される協定です。

- ・ 外壁は遮音性と耐火性のある材料を使用する
- ・ 塀の形状の指定及び高さの指定
- ・ 空地の部分には植栽を設けること
- ・ 壁面の後退

等を規制しています。

全国の建築協定

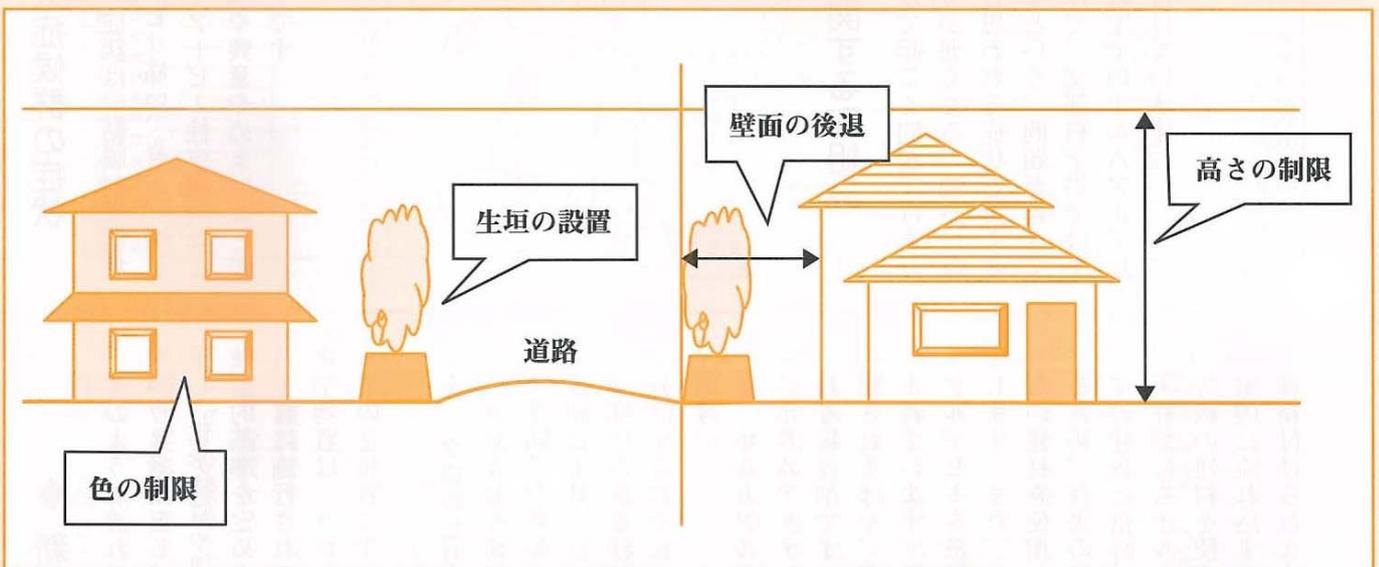
京都市では、全ての建築協定が良好な住環境を整備するために締結されています。しかし、他都市には住宅地だけではなく、商業地などでも建築協定が締結されています。今回は、目的別に建築協定をご紹介します。

■ 住宅地

住宅地において、良好な住環境を守るために締結された協定です。

- ・ 風俗営業等の禁止
- ・ 高さの指定
- ・ 敷地の規模

などを規制しています。全国の建築協定の大半をしめており、現在、京都市で締結されている建築協定の100%がこれにあたります。

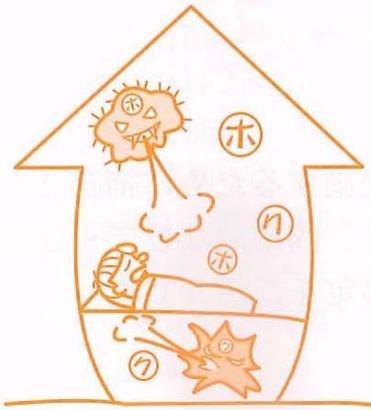


全国には、さまざまな特色を持った地区があります。千葉県には、敷地面積が1000㎡以上あるが敷地の分割を規制しており、壁面後退が3m～6mもあるという住宅街での協定もあるようです。ビックリ!!

また、神戸には道路に面した部分には建築物や工作物を設けてはならないとした、外国のような風景を思わせる地区もあります。



近年、建物の機密性の向上により、汚染物質が室内にとどまり、健康障害をきたすことを「シックハウス症候群」といいます。シックハウスの症候群の要因となる汚染物質は、建材に含まれるホルムアルデヒドなどの揮発性の有機化合物やダニやカビなどであるといわれています。揮発性有機化合物（ホルムアルデヒドやクロルピリロス）は住宅建築材料である木材、合板などの内装材に使われる接着剤や防腐剤、防蟻材に含まれているものです。壁や床だけではなく、家具に使われている合板などにも含まれています。通常疲れを癒すための住宅が逆に健康に害をおよぼすという恐ろしい問題なのです。



◆シックハウス症候群の症状

シックハウス症候群の症状は、粘膜刺激症状（眼・鼻・喉などがヒリヒリ痛い、せき、喘息などの症状）や蕁麻疹やアトピー性皮膚炎などの皮膚症状、頭痛や不眠や興奮やめまいなどの精神・神経症状など様々です。



◎学校環境に関する取組み

シックハウスは家だけで起こる問題ではありません。学校でも、気分が悪くなる、喘息になるなどのシックハウスと思われる症状を訴える生徒が多く見受けられるという、問題が起きています。このことを受けて、文部科学省では平成14年4月1日から、教室でのホルムアルデヒド等の定期検査を義務付けています。

◆新しい規制

そのような流れのなかで、国土交通省はシックハウス対策として、建築物に関する法律を改正し、化学物質や建築材料、換気設備に関する技術的基準を定めます。この規制は平成15年7月1日に施行される予定です。規制対象となる化学物質は、クロルピリロス及びホルムアルデヒドの2物質です。

1. クロルピリロスに関する規制

クロルピリロスは建材のシロアリによる被害を防ぐために、建材に塗布される物質です。規制により、住宅などの人が生活や作業をする部屋のある建築物には、クロルピリロスを放散するおそれのある建材の使用は禁止されます。

2. ホルムアルデヒドに関する規制

ホルムアルデヒドは木材、合板などに使われる接着剤です。室内の壁などの内装材に使用されるほか、家具に使用される合板にも含まれています。新たな規制によって、ホルムアルデヒドを放散する建材の使用面積を制限します。また、ホルムアルデヒドの発散の少ない建材を使用しても、家具からの発散があるため、在来の気密性の低い建物を除いて全ての建物に常時換気できるようにすること。天井裏にもホルムアルデヒドの発散の少ない等級の建材を使用するか、汚染された空気が室内に流れ込まないように換気することが義務付けられます。

● 事務局からのお知らせ ●

〈平成15年度・地区負担額について〉

平成11年度後期から、建築協定連絡協議会の活動経費を一部、各地区で負担していただくようになりました。お手順をお掛けしますが、本年度もご協力よろしくお願い致します。

なお、負担金額は表のとおりですが、更新などの理由により区画数が大幅に変わる場合は、事務局までお問合わせください。

振込手数料は各建築協定委員会にてご負担となりますので、ご了承いただきますようお願い致します。

平成15年度建築協定地区負担額表

(円/年額)

地区名	内訳(戸)	区画数	規模別分担金(別表)	地区名	内訳(戸)	区画数	規模別分担金(別表)
岩倉長谷住宅		107	8,000	ひいらぎ 桂坂第16	45		
岩倉長谷台		49	3,000	ヒルズガーデン桂坂	16	299	18,000
岩倉村松町・長谷町		80	6,000	にれのき 桂坂第15	69		
北大路高野住宅		120	8,000	桂坂第17	189	258	17,000
麩屋町通笹屋町		28	3,000	くすのき 桂坂第18	198		
釜座町		25	2,000	桂坂第19	28	226	15,000
天守町		35	3,000	(株)西洋ハウジング(代理) 桂坂第22	115		
夷町		33	3,000	桂坂第24	38		
新町通百足屋町一部		30	3,000	桂坂第25	111		
姉小路界隈		83	6,000	桂坂センター	13	277	18,000
阪急桂南		288	18,000	積水ハウス 桂坂第23		13	2,000
西竹の里タウンハウス		113	8,000	しらかば 西桂坂第1		165	11,000
洛西境谷公園		93	6,000	あかしや 西桂坂第2		141	9,000
かえで 桂坂第1		124	8,000	しらかば 西桂坂第3		19	2,000
かえで 桂坂第2		200	12,000	さくら 桂・御陵坂第1		74	5,000
さつき 桂坂第3	42			さくら 桂・御陵坂第2		70	5,000
桂坂第4	150			京都労働者住宅生協 東桂坂第1	131		
桂坂第13	9			東桂坂第2	59		
桂坂第14	23	224	14,000	東桂坂第3	15		
桂坂第8	118			東桂坂第5	20	325	20,000
桂坂第9	99			大原野右京の里		267	17,000
桂坂第16	41			K-City桂川そよぎ野		23	2,000
桂坂第20	17			桃山南大島		268	17,000
桂坂第21	51	326	21,000	醍醐柿原		255	17,000
桂坂第10	24			桃山与五郎町		254	17,000
桂坂第11	26			久我御旅町		38	3,000
桂坂第12	124	174	11,000	向島リバーサイド津田		96	6,000
桂坂第5	58			久我の杜住宅		130	9,000
桂坂第6	58			醍醐鳥橋		27	3,000
桂坂第7	122			久我の杜(東)		13	2,000
				合計		5,138	343,000

会長寸言

「法善寺横丁の建築協定」

望月 秀祐

昨年9月に発生した大阪市道頓堀の旧「中座」の大火で類焼した「法善寺横丁」は、再建に当り2メートルほどの従来の道路幅を現行法により4メートルに広げると、法善寺横丁独特の風情が無くなるため、旧道路幅のまま再建できるように30万近い署名を集めました。

大阪市としては、法の枠の中で種々検討した結果、隣接の敷地を一つとして扱うことのできる連担建築物設計制度(平成11年施行)を特例的に適用することを決め、道路幅は2.7メートル以上、建物の高さは10メートル、地上の階数は3以下等の基準のもとに、再建を認め、現在工事が始まっています。

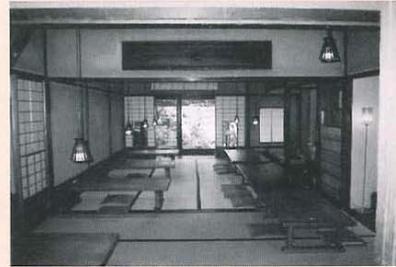
この場合、法善寺横丁の区域に、全員同意による建築協定を締結することが付帯条件となりました。建築協定の内容は次のとおりです。

- 一、法善寺横丁の風情、景観などに配慮した意匠とすること。
- 二、区域内の安全性、防火性を確保するため維持管理に努めること。
- 三、看板などの設置については、通行上、安全上支障のないよう配慮すること。
- 四、性風俗関連特殊営業の用途に使用しないこと。(一部字句省略)

因みに京都市においても、すでに平成11年6月から、この連担制度を活用した「袋路再生事業」をはじめ、都心再生を図っています。

町屋探検

京都の町の中心部には、江戸時代以来の伝統的形式を残した町家が残っています。町家を探検しながら、建築協定地区を歩いてみて下さい。



今回訪れた町家は、中京区東洞院六角下るに位置する大きな町家です。「大丸の北西の町家のケーキ屋さん」と言えば、ピンとくる方もいらっしゃるかと思います。

この建物は明治38年に、大工の棟梁が嫁に行った娘さんの為に愛情を込めて建設された建物だそうです。床柱やいたるところに遊びの工夫があり、娘さんへの思いがこもった建物です。娘さんは家業の都合でわずか10年で家を離れることになり、その後転売され、現在の所有者のお父さんがこの町家を購入し、お住みになられたとのこと。建設当初は帯の間屋であり、その後も生地屋として、活気に溢れる町家だったといひます。しかし、バブル崩壊後、呉服産業もほぼそととなり人の出入もなくなり、静まりかえってしまったようです。この重大な危機に直面し、立地条件の良さから「現在の建物を壊し、マンションに建替えないか」等の話もありました。しかし、現在の所有者はお父さんの「この家に住み続けたい」という思いや、この家を建てた棟梁の思い、10年足らずで家を後にしなければならなかった棟梁の娘さんの思いからも、この家をもう一度活かす方法を選択しました。考えあぐねていたところ、新聞の記事にあった京町家再生研究会に出会って助けていただき、そして、この町家を生かした現代風のレストランにしたいという現在のケーキ屋（セカンドハウス）の経営者を紹介されたそうです。そこから、町家を多数の人が出入する店舗にするための、構造や意匠の検討がなされ平成8年に通りに面した店の部分がレストラン、ケーキのお店（セカンドハウス東洞

院店）としてオープンしました。床や階段などを改修し、和と洋がうまく融合したレストランとなっています。春には、2階の窓から御射山公園に咲く美しい桜を見ることができます。レストランのオープンした後、奥の母屋も座敷をそのまま生かし、和食器で頂くフランス料理店（French a. mo. ya second house東洞院）としても営業しています。母屋の壁は浅黄壁と言われ、京都に3戸しかないと言われる珍しいものだそうです。広い庭を眺めながら、おいしいフランス料理が味わえます。現在は平日でも多くの人で賑わい活気に溢れており、この町家が持つ力を取り戻したようです。たくさんの人の思いがこめられた町家だからこそ、人を魅了し再度訪れたいという気持ちにさせるのでしょうか。現在の形で新たな経済活動を再開したこの町家に訪れて、心安らぐ空間で美味しい料理を味わってください。建物に込められたたくさんの人の思いを感じられるかもしれません。

