

共用通路である 背割空地の確保に 建築協定を活用

高野玉岡町地区 京都市左京区

連棟式住宅の背割空地（1.4 m）を、共用通路及び下水の管理空間として確保することに、建築協定を活用している。



1 地区及び建築協定の概要

地区名・所在地	
地区名	高野玉岡町地区
所在地	京都市左京区高野玉岡町の一部
最寄駅	叡山電鉄山本線一乗寺駅 駅西約500mに位置
用途地域	第二種中高層住居専用地域（容積率200% 建ぺい率60%）
建築協定の概要	
当初認可年月日	平成18年5月15日
有効期間	10年間（平成28年5月17日） 自動更新（延長10年）／1回
締結型	合意型
面積	0.15ha
区画数	20区画

地区特性（概要）

当地区一帯は、昭和30年代に企業社宅として連棟式住宅（テラスハウス）が建設され、整然とした住宅が建ち並ぶ街区によって構成された地域である。一方、各々の住宅は社宅の売却に伴い、住戸単位で増改築及び建替が個別に行われ、現在に至っている。

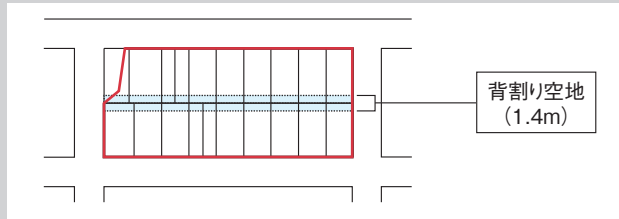
建築協定の特徴

連棟式住宅の背割空地（1.4 m）を維持し、共用通路を確保することに建築協定を活用している。

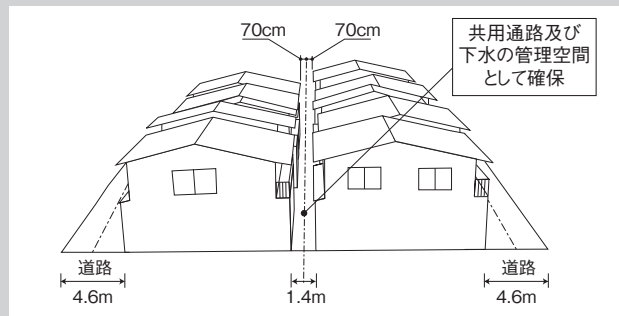
図表1 建築協定の主な内容

建築物の位置等	通路部分（隣地境界線から水平距離0.7mの範囲）及び通路部分に突きだした建築物、工作物、自動車車庫の禁止
植栽	通路部分への植栽の禁止

図表2 建築協定の区域図



図表3 建築協定の取り決め内容



2 取り組みの内容

当地区では、過去において住宅の背割側にも幅4mの位置指定道路が指定されていたが、これを昭和42年に廃止し、敷地の一部とした。この際に当時の所有者すべてが、背割空地を今後も共用通路として幅1m以上確保することを内々に取り決めていた。また、この通路には下水が通っており、現在も居住者が使用している状況である。

ところが、所有者が入れ替わる中で当時の取り決めが曖昧になり、通路を塞ぐような建替え計画が発生した。これをきっかけに、今後も背割空地部分を共用通路として、また下水の管理空間として維持するために、建築協定を締結した。

以上のような建築協定により敷地の背割部分において共用通路を確保する手法は、狭あい道路の早期拡幅が困難で、避難等の安全上問題がある密集市街地等における現実的な避難空間（又は通路）確保・担保手法として参考になる取り組みである。