保 存 版

あかしあ地区
まちづくりのルール
（桂坂あかしあ地区建築協定）

あかしあ自治会建築協定運営委員会

はじめに

私達の住む「あかしあ地区」は、分譲当初からいままで、みなさんの協力により、緑あふれたゆとりのある街として成長を遂げてきました。

これらの居住環境を形成するために、都市計画法や建築基準法により一定の基準が定められています。さらに、当初から**建築協定**というまちづくりのルールを策定し、このルールにみなさんの協力を頂くことで、このまちなみや環境を守り育ててきました。

この建築協定が 20 年目を迎えるにあたり、建築協定運営委員会では、今一度みなさんにその趣旨や内容をご理解頂いた上で、協定を更新したいと考えました。概ね２年ほどかけて、アンケートや勉強会、意見交換会などを実施し、頂いたご意見をもとに内容も一部修正し、これからのまちづくりのルールとして、平成 20 年９月３日に京都市長の認可を受け、無事に更新作業を終えることができました。ご協力頂き、本当にありがとうございました。

この冊子は、**更新後の建築協定のガイドブックです**。今後、ご自宅の修繕（屋根や壁の塗替えを含む）や建替えをされる際に、参考にして頂くために作成しました。（**※その際には必ず建築協定に基づく届出が必要です**）

この趣旨を十分ご理解のうえ、みなさんがお互いのことを考え、ルールを守って快適な生活ができるよう、引き続き建築協定へのご協力をよろしくお願いします。将来の子供達に「あかしあ」の素晴らしい環境を引き継ぐためにも、生活のルールや、住み良いコミュニティを守り続けたいと思います。

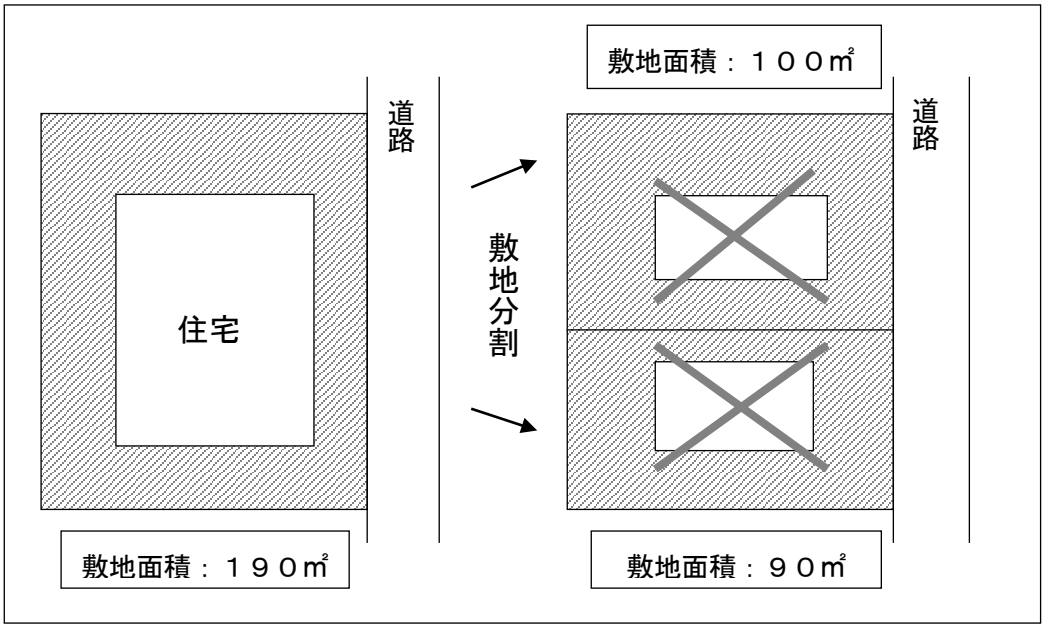
なお、建築協定と併せてみなさんに同意を頂きました、京都市が都市計画法に基づきまちづくりのルールとして定める「地区計画」に、この建築協定の一部が、平成 21 年８月 21 日に定められ、同年 10 月 13 日に、地区計画の内容を担保する市条例に定められています。

◆◆建築物の敷地について◆◆

《敷地面積の最低限度》 建築協定第７条（Ｐ13 参照）

建築物の敷地面積の最低限度は１１０平方メートルです。

建物の建て詰まりを予防し､ゆとりのある良好な居住環境を維持していくことを目的として、敷地面積の最低限度を定めています。



土地の一部を販売して､１１０平方メートル未満になった土地などについては、建築物の建築ができません。

<u>※なお、この内容は市のルールである「地区計画」でも定められています。</u>

◇ 自動車車庫について

屋根のついた自動車車庫（露天駐車場は除く）は、住宅などの主になる建築物に付属するもののみが建築できます。

ただし、屋根付きの車庫は建築物の面積にも算入されますし、第８条第２項の外壁後退の対象になる場合もありますので、注意が必要です。

※４ページ参照

◆◆建築物の用途について◆◆

《建築物の用途の制限》 協定第８条第１項（Ｐ13 参照）

本地区では、用途地域により建築できる建築物の用途が定められています（用途地域は第一種低層住居専用地域です）。

さらに良好な居住環境を備えた低層住宅地の土地利用を図るため、建築協定で次のような建築物の用途の制限を定めています。

この地区には、次の建物が建てられます。
① １戸建て専用住宅、２戸建て専用住宅
② 建築基準法施行令第 130 条の 3 各号に定める兼用住宅
③ 診療所（獣医院を除く。）
④ 巡査派出所、公衆電話所その他こられに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物
⑤ 集会所
⑥ 全各号の建築物に附属するもの

独立した店舗、共同住宅などは建てることができませんが、②に該当する兼用住宅は建てられます。（建築物の延べ床面積の１／２以上を住宅とし、店舗や事務所等に使う床面積の合計が５０㎡以下のものに限ります。可能な用途の詳細については後述します。④を含め、16 ページ参照）

⑥の建築物に附属するものとは、自動車車庫や物置などです。

※なお、この内容は市のルールである「地区計画」でも定められています。

◇ 建築物に附属するものについて

屋根付きの自動車車庫や物置などは、用途上は建築可能ですが、先にも述べたとおり、外壁後退の対象になる場合もありますので、注意が必要です。外壁後退の詳細については、「建築物の位置について」で記述します。

※４ページ参照

◆◆建築物の用途について◆◆

《建築物の用途の制限》 協定第８条第１項（Ｐ13 参照）

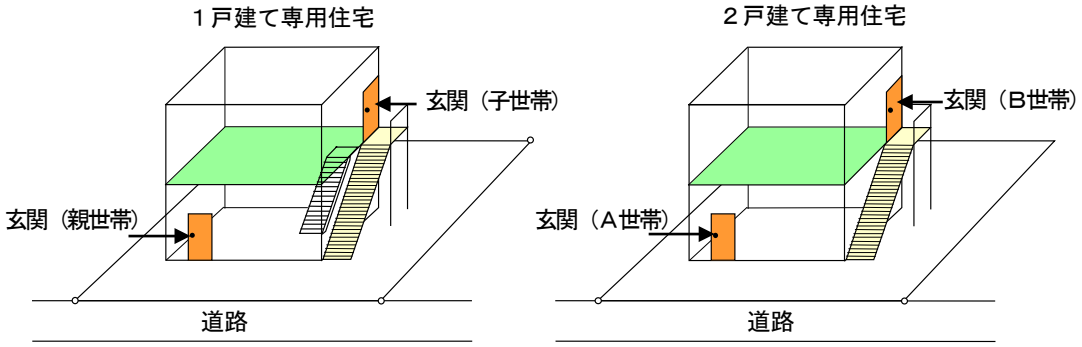
ここでは、前ページ①の１戸建て専用住宅、２戸建て専用住宅について詳しく説明します。

あかしあ地区に建築されている住宅は、ほとんどが１戸建て専用住宅だと考えられますが、現在の建築協定では、２戸建て専用住宅も建築可能です。

２戸建て専用住宅とは「２戸一長屋」を指します。

親の世代と子の世代とが一棟の住宅に住む、いわゆる２世帯住宅というものがありますが、建築基準法上は、以下の例のように建物の構造等によって、１戸建て専用住宅に該当する場合や、２戸建て専用住宅に該当する場合があります。将来の建て替え時を想定し、現在の建築協定が定められたものと考えられます。

○２世帯住宅の例



玄関よりそれぞれの世帯に出入りができ、屋内でも出入りのできるもの（一般的な２世帯住宅）は、「１戸建て専用住宅」です。

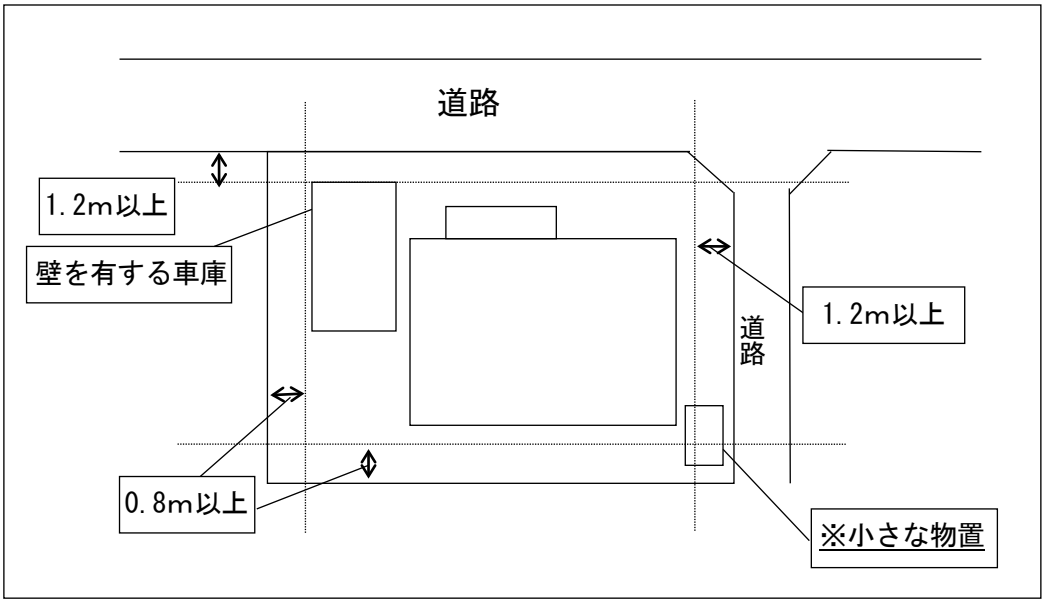
Ａ世帯とＢ世帯が床、壁で完全に仕切られたものは、「２戸建て専用住宅：長屋」です。

◆◆建築物の位置について◆◆

《建築物の外壁後退》 協定第８条第２項（Ｐ13 参照）

建築物の外壁は、敷地が接している道路の境界線から最低１．２メートル、それ以外の敷地境界から０．８メートル距離をとります。

建築物の周りに空間をとることにより、日照や通風・植栽空間などを確保し、ゆとりのある良好な居住環境を形成し、保持していくことを目的として壁面の位置の制限を定めています。



※なお、この内容は市のルールである「地区計画」でも定められています。

建築協定では、住宅だけでなく、屋根付き車庫で壁を有する場合なども外壁後退の対象となります。後退距離は上記の通りですが、道路境界から 1.2m、その他の境界から 0.8m となっていますので、屋根付き車庫で壁を有する場合は、それぞれ 1.2m 及び 0.8m の後退が必要となります。

（※要注意：柱と屋根のみの場合は必要ありません）

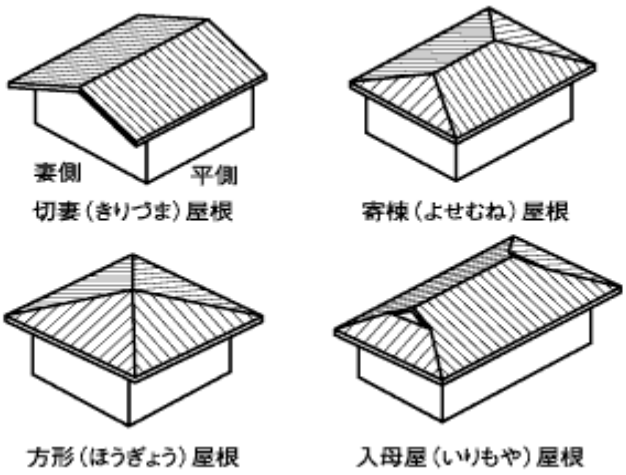
なお、周辺にお住まいの方々にご迷惑とならないような、小さな物置は外壁後退の必要はありません。

◆◆建築物の形態及び意匠について◆◆

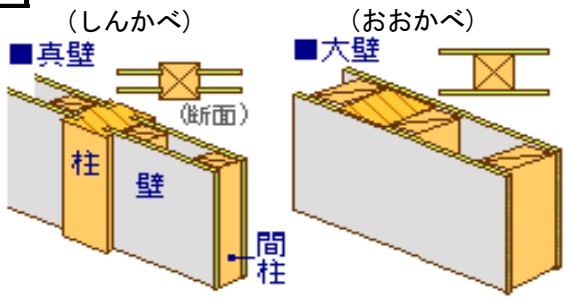
《屋根及び外壁の基準》 協定第８条第３項（Ｐ13 参照）

建築物の屋根及び外壁の形式は、建築協定により以下のように定められています。

○屋　根



○　壁



※室内側が真壁、外側が大壁のタイプもある

上記の例に該当しない、屋根及び外壁の形状による建築物は、建てることができません。

◆◆建築物の形態及び意匠について◆◆

《屋根及び外壁の基準》 協定第８条第３項（Ｐ13 参照）

建築物の屋根及び外壁に使用する材料、色の取扱いは、建築協定により以下のように定められています。

	屋　　根	壁
材料	瓦、銅板、不燃アスファルトシングル、スレート等	リシン掻落し、色モルタル掻落し、タイル、吹付タイル、スタッコ、サイディングボード等
色	黒色系統、グレー系統、茶系統、	じゅらく系統、グレー系統、ベージュ系統、クリーム系統、茶系統、白系統、黒色系統

屋根及び壁の材料及び色については、専門家（建築士、工務店、瓦業者、塗装業者など）にご相談下さい。

◇ 建築物の塗装等について

建築物の屋根及び外壁の塗り替え、屋根の葺き替えなど、建築確認が必要のないものもありますが、建築協定の届出は必要ですので、注意が必要です。（建築協定第１１条第２項による、８ページ、１４ページ参照）

※また、建築協定以外にも、京都市の景観計画に基づく届出が必要な場合がありますので、市に確認が必要です。

問い合わせ先）京都市市街地景観課　　電話：075-222-3474

◆◆広告物について◆◆

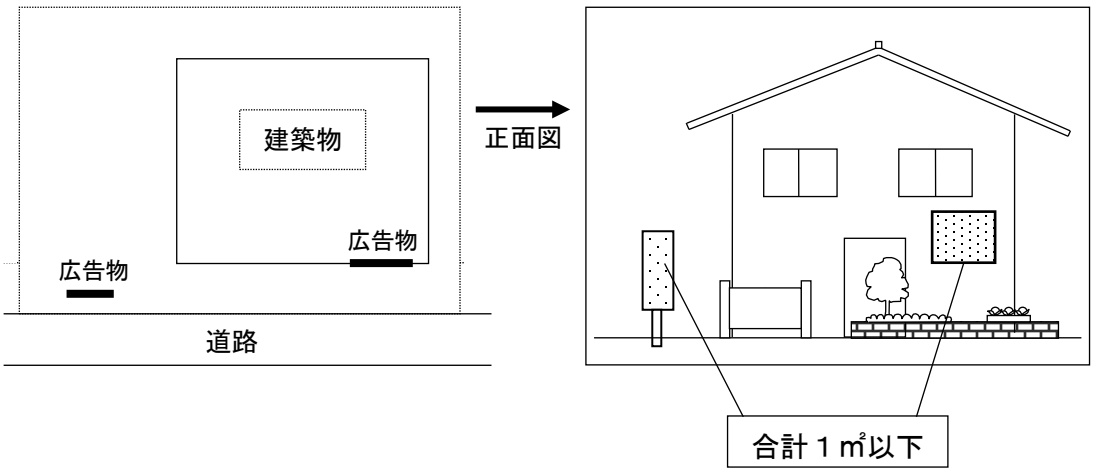
《敷地内の広告物設置》 協定第９条（Ｐ13 参照）

敷地内に看板等の広告物を設置等することは原則として禁止されています。

ただし、屋外広告物法及び京都市屋外広告物条例に適合するもので、以下の条件の広告物は、適用除外（設置可能）となります。

○ 協定区域内における宅地等の販売に供するもの

○ 自己の用に供するもので、広告物面積の合計が１㎡以下のもの（下記図参照）



広告物は周囲の景観や建築物とのデザインの調和を図り、まちのイメージを高めるような、優れたデザインにしましょう。

屋外広告物法及び京都市屋外広告物条例についての詳細は、下記にお問い合わせ下さい。

問い合わせ先）京都市市街地景観課　　電話：075-222-3474

建築協定の届出について（建築協定第１１条第２項）

これまで更新後の建築協定の内容を解説してきましたが、みなさんがこの内容に該当する建築等を行う場合は、建築協定第１１条第２項（Ｐ14 参照）の規定に基づき、建築協定運営委員会に届出書（※別紙１０ページ参照）を提出し、計画内容が建築協定に適合しているかどうか、チェックを受ける必要があります。

みなさんのご協力によって、この地区のまちなみが守られています。

建築等の計画

↓

建築物の新築、増改築等
（建築確認が必要なもの）

屋根、外壁の塗り替え等
（建築確認が不要なもの）

↓ 届出書の提出

建築協定運営委員会の開催
（建築計画の審査）

↓ 建築協定に適合・承認

建築確認申請

工事の着工

↓

工事の着工

協定による届出以外にも、京都市の景観計画による届出が必要な場合がありますので、詳しくは市役所までお問い合わせ下さい

※注意

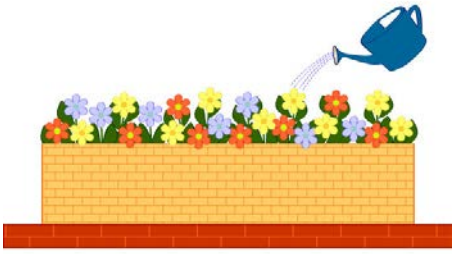
建築確認を必要としない、簡単な工事（屋根の葺き替え、壁の塗り替え）等でも、建築協定の届出が必要ですので、不明な点がありましたら、お近くの建築協定運営委員までお問い合わせ下さい

参 考 資 料

○　京都市西京区桂坂あかしあ地区建築協定書

○　建築基準法施行令（建築協定に関する部分を抜粋）

○　問い合わせ先



写　し

桂坂あかしあ地区建築協定書

（目　的）

第１条　この協定は、建築基準法（以下「法」という。）及び京都市建築協定条例に基づき、第４条第１項に定める区域内における建築物の敷地、位置、用途、形態及び意匠に関する基準について協定し、住宅地としての環境を高度に維持増進することを目的とする。

（名　称）

第２条　この協定は、桂坂あかしあ地区建築協定と称する。

（用　語）

第３条　この協定において使用する用語は、法及び建築基準法施行令（以下「令」という。）において使用する用語の例による。

（協定区域及び建築協定区域隣接地）

第４条　この協定の目的となる土地の区域（以下「協定区域」という。）は、京都市西京区大枝北沓掛町二丁目の一部とする。

２　法第７０条第２項の規定により指定する建築協定区域隣接地の区域は、京都市西京区大枝北沓掛町二丁目の一部とする。

３　前２項の区域は、別紙に定める区域とする。

（協定の締結）

第５条　この協定は、協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）全員の合意により締結する。

２　建築協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地の所有者等がこの協定に加わる場合においては、京都市長に対し書面でその意思を表示することによって、当該土地は協定区域の一部となるものとする。

（協定の変更及び廃止）

第６条　この協定に係る協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置又は建築協定区域隣接地を変更しようとするときは、協定区域内の土地の所有者等全員の合意をもってその旨を定め、これを京都市長に申請してその認可を受けなければならない。

２　この協定を廃止しようとするときは、協定区域内の土地の所有者等の過半数の合意

をもってその旨を定め、これを京都市長に申請してその認可を受けなければならない。

（建築物の敷地）

第７条　建築物の敷地面積は、１１０平方メートル以上でなければならない。（２戸建て専用住宅にあっては、１戸当たり１１０平方メートル以上でなければならない。）

（建築物の用途、位置、形態及び意匠）

第８条　次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

（１）　１戸建て専用住宅又は２戸建て専用住宅

（２）　令第１３０条の３各号に定める兼用住宅

（３）　診療所（獣医院を除く。）

（４）　巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第１３０条の４で定める公益上必要な建築物

（５）　集会所

（６）　前各号の建築物に附属するもの

２　建築物の外壁仕上面の後退距離は、道路境界線から１．２メートル以上とし、隣地境界線から０．８メートル以上とする。ただし、物置で、軒の高さが２．３メートル以下、かつ床面積の合計が５平方メートル以下であるものについては、この限りでない。

３　屋根及び外壁の形式、使用する材料、色の取り扱いは、次表に定める基準による。ただし、附属建築物については色に関してのみこの基準を適用する。

	屋根	外壁
形式	切妻、寄棟、入母屋、方形	大壁、真壁
材料	瓦、銅板、不燃のアスファルトシングル、スレート等	リシン掻落し、色モルタル掻落し、タイル、吹付タイル、スタッコ、サイディングボード等
色	黒色系統、グレー系統、茶系統、	じゅらく系統、グレー系統、ベージュ系統、クリーム系統、茶系統、白系統、黒色系統

（広告物）

第９条　敷地内に看板等の広告物を設置又は掲示してはならない。ただし、屋外広告物法及び京都市屋外広告物等に関する条例に適合するもので、次の各号に掲げるものは、この限りでない。

（１）　協定区域内における宅地、住宅等の販売に供するもの

（２）　土地の所有者等の自己の用に供するもので、１敷地につき看板等の表示面積の合計が１平方メートル以下のもの

（公共施設等）

第 10 条　巡査派出所・公衆電話所その他令第１３０条の４に定める公益上必要な建築物、及び工作物については、第７条、第８条（第１項を除く。）、第９条に定める規定は適用しない。

（土地所有者等の責務）

第 11 条　協定区域内の土地の所有者等は、建築物の外観を周辺の風致と著しく不調和とならないように努めなければならない。

２　協定区域内の土地の所有者等は、この協定に定める事項に関する工事又は行為を行う場合は、別に定める「桂坂あかしあ地区建築協定届出書」をあらかじめ委員会（第１５条に定める委員会をいう。以下同じ。）に提出し、承認を受けなければならない。

（違反者の措置）

第 12 条　この協定の規定に違反した者（以下「違反者」という。）があったときは、委員長（第１５条に定める委員長をいう。以下同じ。）は委員会の決定に基づき、違反者に対して工事施工の停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間をつけて、当該違反行為を是正するための必要な措置をとることを請求する。

（裁判所への出訴）

第 13 条　前条に規定する請求があった場合において、違反者がその請求に従わないときは、委員長は委員会の決定に基づき違反者に対しその工事の施工停止又は違反建築物の除去等を裁判所に請求することができる。

２　前項の訴訟に要する費用は、違反者の負担とする。

（有効期間）

第 14 条　この協定の有効期間は、京都市長の認可の公告のあった日から１０年とする。ただし、有効期間の満了６ヶ月前までに、委員会に対し書面をもって土地の所有者等の過半数の廃止の申し立てがない限り、更に１０年間延長するものとする。

２　この協定の違反者の措置に関しては、有効期間満了後においてもなお効力を有する。

（委員会）

第 15 条　この協定の運営のため、委員会を設置し、次の役員を置く。

委 員 長　　１　名
副委員長　　１　名
委　　員　　若干名
会　　計　　１　名

２　役員は、協定区域内の土地の所有者等の互選とする。

３　委員長は、役員の互選とし、協定の運営のための会務を総括し、委員会を代表する。

４　副委員長及び会計は役員のうちから委員長が委嘱する。

５　副委員長は、委員長に事故のあるときはこれを代理する。

６　会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

（役員の任期）

第 16 条　役員の任期は１年とする。ただし、補欠の役員の任期は前任者の残任期間とする。

２　役員は再任することができる。

（補　則）

第 17 条　この協定に規定するもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は別に定める。

（附　則）

１　この協定は、京都市長の認可の公告のあった日から効力を有する。

２　この協定の証として、本書３通を作成し、２通を京都市長に提出し、１通を委員長が保管し、その写を土地所有者の全員が保管するものとする。

以上の通り協定したので協定の成立を証する為、土地の所有者等は建築協定合意書に署名捺印する。

平成２０年　９月　３日

建築協定代表者
住　所　　京都市西京区大枝北沓掛町２－７－10
氏　名　　桂坂あかしあ地区建築協定運営委員会
委員長　　岡　田　　直　司

参考：建築基準法施行令

建築協定第７条第１項、建築基準法施行令第 130 条の 3 各号に定める兼用住宅

（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）

第百三十条の三　法別表第二(い)項第二号（法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第一項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が五十平方メートルを超えるものを除く。）とする。

一　事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）

二　日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

三　理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

四　洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）

五　自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。第百三十条の五の二第四号及び第百三十条の六において同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）

六　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

七　美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）

建築協定第７条第１項、建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物

（第一種低層住居専用地域内に建築することができる公益上必要な建築物）

第百三十条の四　法別表第二(い)項第九号（法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第一項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める公益上必要な建築物は、次に掲げるものとする。

一　郵便法（昭和二十二年法律第百六十五号）の規定により行う郵便の業務（郵便窓口業務の委託等に関する法律（昭和二十四年法律第二百十三号）第二条に規定する郵便窓口業務を含む。）の用に供する施設で延べ面積が五百平方メートル以内のもの

二　地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が六百平方メートル以内のもの

三　近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所

四　路線バスの停留所の上家

五　次のイからチまでのいずれかに掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの

イ　電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第百二十条第一項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設

ロ　電気事業法（昭和三十九年法律第百七十号）第二条第一項第九号に規定する電気事業（同項第七号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する施設

ハ　ガス事業法第二条第一項に規定する一般ガス事業又は同条第三項に規定する簡易ガス事業の用に供する施設

ニ　液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第二条第三項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設

ホ　水道法第三条第二項に規定する水道事業の用に供する施設

ヘ　下水道法第二条第三号に規定する公共下水道の用に供する施設

ト　都市高速鉄道の用に供する施設

チ　熱供給事業法（昭和四十七年法律第八十八号）第二条第二項に規定する熱供給事業の用に供する施設

■問い合わせ先

○桂坂あかしあ地区建築協定の内容、届出等に関すること
　あかしあ自治会建築協定運営委員会　まで

○その他建築協定全般に関すること
　京都市都市計画局建築指導部建築指導課　まで
　　電話：075-222-3620

○建築確認に関すること
　京都市都市計画局建築指導部建築審査課　まで
　　電話：075-222-3616

○地区計画に関すること
　京都市都市計画局都市企画部都市計画課　まで
　　電話：075-222-3505

○景観に関する届出、屋外広告物に関すること
　京都市都市計画局都市景観部市街地景観課　まで
　　電話：075-222-3474

○景観政策全般に関すること
　京都市都市計画局都市景観部景観政策課　まで
　　電話：075-222-３３９７

この冊子は、建築協定の運営にあたり、あかしあ自治会建築協定運営委員会が作成したものです。　（平成２２年９月発行）
文責）運営委員　　岡田直司：６班