

Vol.21号
平成13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

京都市建築協定 連絡協議会 平成13年度総会報告



平成13年度の総会が、去る6月16日（土）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36地区中、出席者は24地区・50名であり、さらにもオブザーバーとして新しく協定が認可された2地区の代表の方にも参加していました。

総会は3部構成で進められ、まず第1部では平成12年度活動報告、会計報告がなされた後、議案審議として今年度の活動方針と予算案が全会一致で承認されました。

また、第2部では新認可地区の紹介として昨年11月に認可された「西京区K-City桂川そよぎ野地区」と、今年6月に認可された「中京区新町通百足屋町一部地区」の代表の方からの挨拶があり、建築協定ができるまでのいきさつやこれから地区での意気込みをお聞かせいただきました。

その後の意見交換会では、都心部でのマンション問題や、建築協定の更新手続きの際に合意者が減つてしまふ現状について、良い環境を守っていく難しさについて、また建築協定地区に地区計画制度を活用してはといった意見など、様々な地区から多くの意見が出され、活発に議論されました。

最後に第3部では、京都工芸纖維大学・工芸学部造形学科教授の日向進先生から、「近世京都におけるまちなみ規制と景観」と題する講演がありました。日向先生は日本建築史がご専門であり、室町時代・江戸時代から京都には、町ごとにそれぞれの建物に関する掟（ルール）があり、その先人の知恵と努力との結果、現在に残る京都の美しく整った景観が産みだされた事などを資料を使ってお話をいただきました。時代は異なりますがこのようないい處のルールは現在の建築協定とも共通点が多く、住民主体のまちづくりの歴史を知る上でも大変参考になりました。

平成13年度活動方針

会長寸言

〈京都始発建築協定〉

望月 秀祐

指定で「第一種住居専用地域」に変更されるのを待つて建築協定の手続きをしました。

そのため、京都市の建築協定の始発は昭和48年12月25日発の左京区下鴨第1地区に譲ることになりました。

応援します！ あなたのおうちの耐震診断

平成13年	4月27日	第1回役員会
	5月17日	事業委員会(総会)
	6月16日	平成13年度総会
	7月上旬	第2回役員会
	8月上旬	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21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
	12月下旬	第3回役員会
平成14年	1月下旬	広報委員会
	2月中旬	広報委員会
	3月中旬	機関紙「建築協定だより」第22号発行
	3月下旬	第4回役員会

平成13年度予算

(単位：円)	
収入の部	
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	697
建築協定連絡協議会負担金	456,303
合 計	1,257,000
支出の部	
総会費	80,000
広報費	750,000
建築協定更新時補助金	16,000
役員会費	112,000
見学会費	290,000
雑 費	9,000
合 計	1,257,000

建築協定制度は、戦後間もない昭和25年に、建築基準法の中にはじめて盛り込まれました。しかし、条例で「建築協定を締結できる」と定めないとその効力はありませんでした。京都市でその条例を制定したのは昭和47年です。京都市が全国にさきがけて美観地区条例を制定し、美観地区を指定したのも同じ昭和47年です。

建築基準法は戦災復興法ともいわれたほど、制定当時は日本全体は低い経済成長期にありました。「衣食足りて礼節を知る」の諺のとおり、礼節（都市景観・居住環境の保全）を知るには相当の年月が必要でした。

日本の経済が漸く高度成長期に入った昭和46年に建築基準法が大改正され、用途地域が細分化され、地域ごとにきめの細かい用途規制がさだめられ、建物の高さも、はじめて10メートルまで下げられました。

私の住む建築協定地区は、昭和43年ごろから住宅開発された西京区桂の分譲住宅地です。「平均200平方メートルの敷地に一戸建て専用住宅」が売買契約上の特約でした。しかし、この特約を破ろうとする人が出はじめましたので、住民総意で急ぎ建築協定を結ぶことにしました。しかし、私たちの住宅地は当時「住居地域」の指定でしたので、昭和48年12月の新用途地域

阪神・淡路大震災では多数の尊い人命が失われましたが、その原因の多くは建物内での圧死によるものでした。また今年の8月27日には、京都府南部で震度4・マグニチュード5・3の地震が発生しており、地震に対する住宅の安全性について心配されている方も多いと思います。京都市では古い木造住宅を対象に、申込者の負担費用3,000円での耐震診断を実施しております。これは市民の皆様が所有されている木造住宅について、京都市が残りの費用を負担して耐震診断士を派遣するものです。利用を希望される方は、各区役所・支所で配布しております申込書をご記入の上、次の申込先までご送付ください。

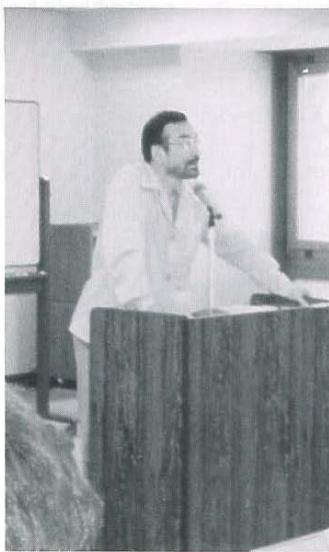
〔対象建築物〕 昭和56年5月31日以前に着工された延べ面積が200m²以下の木造住宅
 〔申込先〕 (株)京都すまいづくりセンター
 「申込者費用」 3,000円
 「問合せ先」 京都市建築指導部指導課
 ☎ 693-5131
 ☎ 222-3620

講演

「近世京都における まちなみ規制と景観」

京都工芸繊維大学
工芸学部造形工学科教授

日向 進 先生



京都では、戦国時代の終わり頃から町内ごとに、規定「町定め」ができています。その中で、建築についての制限、職業の制限あるいは指定、家を建てる時の手順など、今の建築協定に似た住環境を守っていく為の工夫も定められています。

「町」というのは、京都では一番小さな自治組織と言つていいと思いますが、ちょうどこれが生まれてきた時期に「町定め」も作られ始めたのではと思われています。

例えば、御所の西側、室町通上長者町上るにある清和院町の「町定め」には、

①「道路に面した側には、絶対に蔵を建てては

いけません。」

②「家普請をするときは、地盤突きをする時(上屋を建てる前)にまず町内で相談をしなさい。両隣、向かい側の家の様子をきちんと見て、町並が損なわれる事がないようにしなさい。」

といつた事が書かれています。

道路側に面して作られた蔵はその家の豊かさの象徴でもあり、また商売をされている家にとっては実用的なものですが、禁止されています。これは、全体的に目に立たないほうがないという事や、まちなみの連続が土蔵の白い壁で途切れることを防ぐねらい、隣地との境界に耐火性の強い土蔵を配置する事によつて火災の延焼を防ごうという工夫などがあつたのだと思ひます。

「表蔵堅法度之事」
「家作仕候ハゝ、地形つき候節町中相
談仕、上下むかふを見合、町並能様二
仕」

—「清和院町町中定之事」—、
万治2年（1659）

職業の制限や指定について、新たに町内の構成員となる人が、すでにその町内で行われている商売と同じ商売をする事を禁止している所や、染物関係・鍛冶屋・銭湯などの商売を禁止している町内もありました。これは、排水や騒音、火災の危険などの住環境を考慮したものだと思われます。また、西陣の中立売町では、糸商売・呉服業以外の職業を禁止するなど、特定の職業のみを指定している町内もありました。

「丁（町）内家持并家守之分、是迄有
來リ候商売新規ニ同商賣一切致間敷
事」

—「町中申合相定置候条々」—
文永7年（1824）

「当町糸商賣吳服之外 一切家職被成間
敷事」

—「中立売町式目」—
明暦2年（1656）以前

家を建てるときの手続きについては、家を新築するときは、「地区の代表者（庄屋・年寄）や隣家のハンコを取りなさい」ということや、「表構え（看板やのれんなども含む）に関する事は、地区の代表者に届けを出しなさい」という事など、総じて建築行為をするときには周りの人の了解を得るように定めているところが多くみうけられます。

「新規普請之儀は前々庄屋年寄隣家之
者致加判」

—「小久保家文書」—
享保9年（1724）

「普請其外表事は何れによらず年寄方
え相届ケ可申候事」

—「西龜屋町町汁之事」—
享和3年（1824）

このように、歴史的な京都のまちなみが作られ、また守られてきた様子を、「町定め」によつて知ることができます。現在の建築協定制度と比べてみても面白いのではないでしようか。

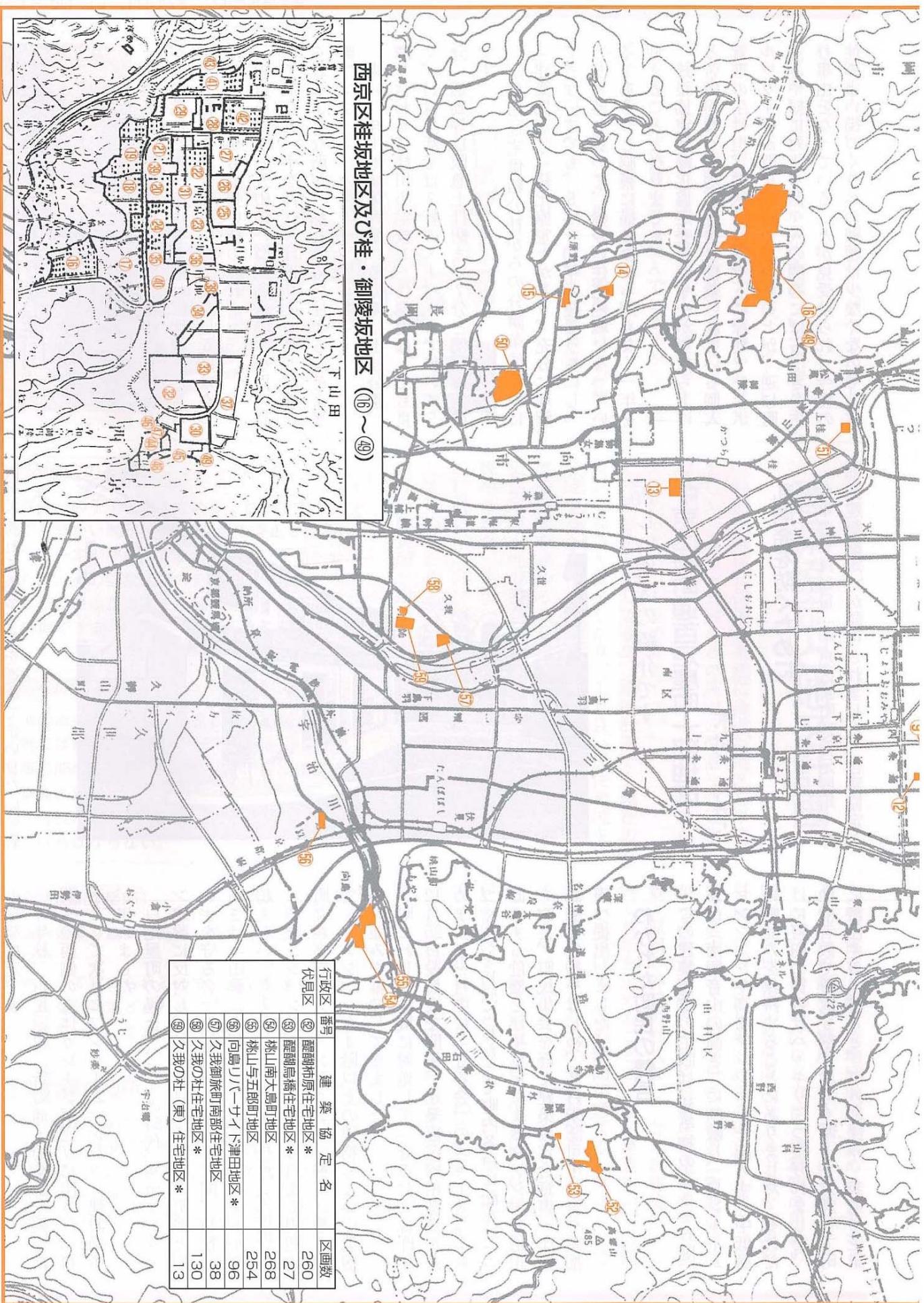
京都市内の建築協定地区

行政区	番号	建築協定名	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	区画数
西京区	⑧	鞍馬町笠置町地区	28
	⑨	金座町地区	27
	⑩	天守町地区	35
	⑪	夷町地区	33
	⑫	新町通白足屋町一部地区	30

行政区	番号	建築協定名(自治会名)	区画数
西京区	⑬	坂急桂南住宅地区	288
	⑭	カーテンハウス洛西緑谷公園住宅地区*	93
	⑮	西竹の里タウンハウス地区*	113
	⑯	桂坂第1地区(かるで)*	124
	⑰	2〃(かえで)*	203
	⑱	3〃(さつき)*	42
	⑲	4〃(さつき)*	150
	⑳	5〃(ひいらぎ)*	58
	㉑	6〃(ひいらぎ)*	58
	㉒	7〃(ひいらぎ)*	122
	㉓	8〃(つばき)*	118
	㉔	9〃(つばき)*	99
	㉕	10〃(けやき)*	24
	㉖	11〃(けやき)*	26
	㉗	12〃(けやき)*	124
	㉘	13〃(さつき)*	9
	㉙	14〃(さつき)*	23
	㉚	15〃(にれのき)*	69
	㉛	16〃(ひいらぎ, つばき)*	86
	㉜	17〃(にれのき)*	189
	㉝	18〃(くすのき)*	198
	㉞	19〃(くすのき)*	28
	㉟	20〃(つばき)*	17
	㉟	21〃(つばき)*	51
	㉡	22〃*	115
	㉢	23〃*	13
	㉔	ビルスガーテン桂坂地区(ひいらぎ)*	16
	㉕	桂坂センター地区*	13
	㉖	西桂坂第1地区(しらかば)*	165
	㉗	2〃(あかじや)*	141
	㉘	3〃(しらかば)*	19
	㉙	東桂坂第1地区(もみのき)	131
	㉚	2〃(もみのき)*	159
	㉛	3〃(もみのき)*	15
	㉝	東桂坂第5地区	20
	㉞	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
	㉔	K-City桂川そよぎ野地区	23





新しい地区の紹介です

西京区K-City桂川

そよぎ野地区

小森 雅弘

当地区北側の堤防に立てば、小倉山・愛宕山が目の前に、東へ稜線をたどれば比叡山、さらに南へ視線を移せば桃山城、勿論足元にはゆつたりと、しかも力強い桂の流れ。

視点を戻すと五山の一つ『鳥居形』を目の高さで捕らえ、手を伸ばせば送り火の熱さが感じられるような所が、私たちの居住する【そよぎ野】です。

東に、桂川地域体育館、その南は上桂公園、隣り合させて桂川小学校と、住環境はとても良く、日常生活では2軒のスーパーまで歩いて5分、通勤等は阪急上桂駅まで7分と便利な地域です。

京都市住宅供給公社からの分譲条件の中に「建築協定」・「緑化協定」があり、充分に理解できないまでも、5年・10年と経るうちにしつとりと落ち着いて、緑多い住宅地域になつてゐるであろうと脳裏に描きながら間もなく一年を迎えることとなりました。

建築協定・緑化協定委員会を一から立ち上げる苦労がなく、地区外周に植栽されている個人管理の生け垣、地区内スポットに緑地・シンボルツリー等が既に存在していたことが、逆に町並みや緑に対する個々人の関心にばらつきを生む事由となつてゐることが見受けられ、今後の住みよい街づくりへの課題は少なくないでしょ

うが、次世代への財産作りだと受け止めて、地区外へ誇れる街づくりを進めてまいりたいと思います。

しては16番目、都心部では5番目、山鉾町最初の建築協定です。

昨年秋、百足屋町（新町通・蛸薬師・錦小路間）の西側の立体ガレージが売りに出され、買手として次々にワンルームマンション建設業者が現れました。



新しい地区の紹介です

中京区新町通百足屋町一部地区

木村 万平

乱開発を防ぐために

今年の6月14日「中京区新町通百足屋町一部地区建築協定」が認可されました。合意協定と

わかれた町民の賛否

この建築協定の主眼は、建築物の高さを五階、18m（南觀音山の高さ）に制限し、ワンルームマンションや高層マンションを認めず、中低層の町並みを保持することになりました。それだけに町内の賛否はハッキリ二つに分れました。地権者数で賛成6割、反対4割——大別して町に常住する人びとと、町外に住み、表通りで企業

直面する危機と建築協定によるマンション阻止を訴え、町民集会を開き、建築協定締結推進を決めます。一月中に「守る会」のニュース「まちづくり」を10回にわたって町内各戸に配布して、市へ提出しました。

12月25日役員会を開き、建築協定締結推進を決めます。一月中に「守る会」のニュース「まちづくり」を10回にわたって町内各戸に配布して、市へ提出しました。



を嘗む人びとの考え方のちがいがハッキリと分れました。室町一帯は今、空前の大不況、いつ倒産してもおかしくない状況にある店舗は、いざという場合、土地・建物を当然高値で売りたいわけでですから、強い規制を望まぬのは当たり前です。それに対しても生活している人々は、できるだけ住みよい低層の町を望んでいますから、意見が分かれるのは当然です。

こうして賛同者の集中する地域だけを対象として、名称も「百足屋町一部地区建築協定」として発足することになりました。

建築協定の長所

- ・住民自らの手で基準を定めることができる。
(きめ細かい制限が可能、変更や廃止も容易)
- ・効力は一定期間に限定されるので、更新が必要だが、その都度内容の見直しができる。
- ・建築確認の申請段階で地域の方々が計画内容を把握できる。

建築協定の短所

- ・土地の所有者が協定に合意しない場合、その土地には制限が及ばない(穴抜け地)。
- ・当事者間の自主規定であるので、建築確認等の審査の対象とならない。
- ・協定違反については、地域の方々が裁判で争わなければならない。

地区計画の長所

- ・計画の効果を高めるため、穴抜け地は認められない。
- ・条例として定められるので、建築基準法と同様に審査の対象とされる。
- ・条例違反については、行政が処分を行う。

地区計画の短所

- ・都市計画決定なので、永続的な効果があるが、その反面、計画の変更や廃止が難しい。
- ・建築確認の申請段階では、地域の方々が計画内容を把握できない。
- ・計画制定の手続きに時間がかかる(およそ半年~1年)

建築協定と地区計画

地区計画は、住民の生活に身近な地区を単位として、道路・公園などの施設の配置や建築物の建て方などを、地区の特性に応じてきめ細かく定めるまちづくりの計画です。建築協定と同じように、地区計画でも現在の良好な環境を保全したり、より良い居住環境を形成するために、建築基準法等の基準よりも高度の基準を定めることができます。しかし、建築協定が土地の所有者等の全員の合意によつて締結された「協定(法的には私法的な契約)」なにに対し、地区計画は京都市が「都市計画」として定めるため、制度の効果や手続きが異なり、お互いに長所と短所があります。

建築協定と併せて地区計画も定めることで、それぞれの制度の短所を補うことができます。西京区の桂坂地区などでは、建築物の用途の制限や敷地面積の最低限度などの主要な制限項目は、建築協定・地区計画の両方で基準を定めています。さらに、建築物の位置(敷地境界線からの後退距離など)や形態(最高の高さ、階数、屋根や外壁の形式など)などは建築協定のみで基準を定めることにより、建築物のきめ細かい内容は、一定の期間が過ぎると見直しができ、地域の方々の手で変更ができるようになります。また、商業系の地域でも中京区の麩屋町通笠屋町地区では、建築協定と地区計画が定められており、建築協定に合意されていない穴抜け地でも地区計画の制限を受けるようになっています。

建築協定違反をすると…

一 裁判事例

建築協定は、そこにお住まいの皆様が建築協定の制限を守ることにより、街の良い環境を維持しながら、さらに良い環境を育てることを目指的として結ばれています。

しかしながら、近年、京都市内の建築協定地区においても、建築協定の制限に違反する事例や、さらには建築基準法に違反する事例が幾つも見られるようになりました。その度に建築協定に合意されている方から、「本当に建築協定は有効なの?」という疑問の声も聞かれるようになりました。

そこで、大阪高等裁判所で判決(平成10年7月21日付け)の出た、建築協定違反に関する裁判事例をご紹介致します。

地上3階以上の建物の建築を禁止する建築協定(一人協定)が定められている地区で、新たに土地を購入された方(以下「土地購入者」という)が地上3階建ての建物を建築した。このことに対し、建築協定運営委員会と土地造成者が行った開発事業者(以下「原告」という)が、建築協定又は売買契約に基づいて建物の3階部分の撤去を求めた。

◆ 土地購入者の主張

(1) 土地の購入に際しては、その手続きを第三者に任せていたため、建築協定の存在を知らなかつた。

(2) 市の建築指導課からも、建築協定に規定されている階数制限についての注意を受けないまま地上3階建ての建築確認を取得した。

(3) 建築協定の趣旨は、日照、通風等の阻害を解消することにあり、本件建物はその点について支障がない。

判決内容

- ① 土地購入者は、3階部分を撤去せよ。
- ② 訴訟費用は、被告の負担とする。
- ③ この判決の①は、仮に執行することができる。

◆ 判決理由

この裁判では、土地購入者の主張に対しても、判決を下した理由を次のように述べています。

(1) について

建築協定は、協定区域内の土地所有者等が、建築物の敷地、構造、建築設備等に関し、建築基準関係規定よりも厳しい制約を定めることを同意し、作為又は不作為を負担しあうことにより、住宅地等の環境を維持改善するものである。土地を購入して協定区域内の土地の所有者となつた者に対して、協定の知・不知にかかわらず、その効力は有効である。

(2) について

建築協定は、いわば当事者間の自主規制であつて、建築基準関係規定そのものではないから、建築確認申請の際に窓口指導を行うことはともかく、建築主事の確認の対象とならないと解される。

建築協定に違反する事実を知った当初から3階建てに固執し、建築協定に従う意思のないままである。

問題となつた建物は2階建てとほとんど変わらず、その立地条件からしても日照、羨望等の障害は生じないと主張する。しかし、建築協定は、住宅地等の環境を維持改善する等の目的で法令以上の規制を負担しあう当事者間の自主規制であり、その内容を一律に実施することでその実効性を確保するものである。よつて、この建物に実害がないことを主張して、3階部分の建築を正当化することはできない。

(3) について

ま、原告の工事中止要請を無視して建物の工事を強行した。土地購入者による、この対応が、3階部分の撤去に伴う損失を自ら拡大させた。

事務局から 建築協定の更新について

建築協定の効力は一定の期間に限定されているため更新の手続きが必要となります。そして更新の際には、それまでの協定の内容を変更することができます。

現在の協定について見直したほうが良い点はないか、地区の状況の変化や将来像などを考えてより良い内容に変更できないか、地区で話し合われておいてみてはどうでしょうか。

なお、次の2地区が来年度(平成14年度)に建築協定の更新の時期を迎えますのでお知らせします。

- ・中京区天守町地区(平成14年10月)
- ・中京区夷町地区(平成14年10月)