



Vol.23号
平成14年10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14年度総会報告

平成14年度の総会が、去る6月22日(土)京都市総合社会福祉会館(ハートピア京都)にて開催されました。全加盟運営委員会38団体のうち、26団体52名という多くの方々に参加していただきました。

総会は3部構成で進められ、まず第1部では平成13年度の活動報告、会計報告がなされ、次に、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、今年度は2年に一度の役員改選で、副会長として小西義治氏が就任されるなど、新任の方を含めて、新役員8名が承認されました。

第2部では意見交換会が行われ、建築協定地区での高齢化が進み若い世代への継承をどのようにやっていくべきか等の意見が出されました。また、全国の建築協定の現状はどのようなものであるかという質問もいただきました。

最後に第3部では、京都府立大学・人間環境学部環境デザイン学科助教授の宗田好史先生から、「都心部のまちなみ保全をめぐる近年の動きについて」と題する講演がありました。宗田先生は2年前の平成12年の総会の時には「イタリアのまちづくり」と題した講演をしていたこと、また「都心部のまちなみ保全・再生に係る審議会」の委員もされていることから、この審議会で提言された京都市の都心部のまちづくりについて資料を用いてお話しいただきました。(関連記事3頁掲載)
これからのまちづくりに役に立つ内容であり大変役に立ちました。

14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	30
建築協定連絡協議会負担金	404,000
前年度繰越金	65,970
合計	1,270,000
支出の部	
総会費	90,000
広報費	840,000
建築協定更新補助金	30,000
役員会費	55,000
見学会費	250,000
雑費	5,000
合計	1,270,000

14年度活動方針

平成14年	4月25日	第1回役員会
	5月23日	第1回事業委員会 (総会について検討)
	6月22日	平成14年度総会
	7月上旬	第2回役員会
	7月下旬	第1回広報委員秋
	8月上旬	第2回広報委員会
	9月上旬	広報紙「建築協定だより」第23号発行
	9月下旬	第2回事業委員会 (見学会について検討)
	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15年	1月下旬
2月中旬		第4回広報委員会
3月中旬		広報紙「建築協定だより」第24号発行
3月下旬		第4回役員会

会長寸言

10メートル高度地区

望月 秀祐

現行建築基準法の体系のなかで、第一種低層住居専用地域内に、建築物の高さの最高限度を10mとする高度地区が指定されています。建築協定地区の多くはこの地域・地区内にあります。

これらの建築協定地区内で、最近、新築される建物に、2階建てではあっても屋根の高さを10mまで高くする傾向があります。多分、2階の天井高を特に高くしたいとか、ロフトという名の屋根裏物置を設けたいためのものでありましょう。それらの多くは北側斜線制限を受けて、片流れのような屋根になり外観上異形なものになり易い。勿論、建築基準法にも建築協定の基準にも適合しているが、付近の人々からは異論が出ています。

私が住む建築協定地区のように準防火地域外では、建築基準の建ぺい率が10分の5、容積率が10分の8と厳しいので、せめて建物を上へ伸ばそうと思われているのかも知れません。

昭和46年の建築基準法の大改正で、「敷地面積から30㎡を引いたものの10分の6」の建ぺい率制限が、単に敷地面積の10分の6に緩和されました。

私が住む建築協定地区で決めている最小敷地面積120㎡を例にして計算してみますと、旧基準と現行基準を較べると建築できる1階の床面積は、それぞれ54㎡、60㎡となり建築できる床面積の制限に大きな差はありません。

新役員紹介

新役員として、次の方々が承認されました。これから2年間、どうぞよろしくお願ひします。

なお、各役員会等の担当は、総会後の第2回役員会にて決定されました。(敬称略)

会長 望月 秀祐 (西京区阪急桂南住宅地区)

● 広報委員会

副会長 別所 貞俊 (西京区にれのき(桂坂第15・17)地区)

幹事 伊藤 哲 (中央区夷町地区)

会計 服部真貴子 (西京区しらかば(西桂坂第1)地区)

監査 南部 孝男 (中央区麩屋町通笹屋町地区)

● 事業委員会

副会長 小西 義治 (伏見区桃山与五郎町地区)

幹事 川勝 治夫 (西京区大原野右京の里地区)

幹事(新) 川端 一司 (中央区夷町地区)

顧問 藤田吉三郎 (西京区阪急桂南住宅地区)

顧問 白数 季男 (京都市都市計画局建築指導部長)

◆前年度まで役員を務めていただいた皆さん。(敬称略)

幹事 岸本 次司 (中央区釜座町地区)

幹事 小林 圭一 (中央区天守町地区)

幹事 山本 昭 (西京区つばき(桂坂第8・9・16・20・21)地区)

長い間、大変ご苦勞様でした。今後とも京都市建築協定連絡協議会の活動へのご支援をよろしくお願ひいたします。

「都心部のまちなみ保全をめぐる最近の動きについて」

講師 京都府立大学人間環境学部
環境デザイン学科
助教授 宗田 好史 先生

京都には、町家、点在する社寺や近代建築、街区の内部に確保された緑などが、京都らしいといわれる固有の都市空間を形成してきました。また、ここでは、町や学区を単位とした地域のコミュニティに住まう人々が、いきいきとした交流を通じて、祭りなどの生活文化や都市型産業を今日に至るまで支え、伝えてきました。こうしたものは、京都の大切なまちなみ資源となっています。

職住共存地区をはじめとした都心部のまちなみづくりに関する京都市の施策は、平成10年度に職住共存地区ガイドプランを策定し、平成13年度に下京区の修徳元学区に関して「地区計画」を決定しています（その後、平成14年7月に本能元学区の地区計画も決定している）。しかし、まちなみの変容のスピードに合わない面もあるため、平成13年度、都心のまちなみのあり方を明らかにし、その実現に向けた新たな方策を示すため「京都市都心部のまちなみ保全・再生に係る審議会」を設置しました。

審議会で議論した結果、都心部のあり方としては、町家やそこに育まれてきた生活文化、そして数多くの文化財といった地域のまちなみ資源が大切に継承される必要があるということ。

また、土地利用の転換や建物の更新に際しては、地域のまちなみ資源との調和を図られる必要があるということになりました。そうすれば、都心としてのにぎわいが維持され、将来に亘っても持続可能なまちなみが形成されるということになりました。

具体的な方策については、既存の都市計画等で直ちに対応できるものと、直ちには対応できないが今後検討すべきものに分けて考えました。

直ちに対応できる施策としては、周辺環境との調和と都市景観との調和を図るため高度地区の変更と美観地区の指定を提言しました。併せて、中心的商業地域であることとの調和を図るため特別用途地区の制度を活用して一定以上の

高度利用をするマンションにぎわい施設を併設することを義務付けることを提言しました。今現在、京都市で、それらの実現に向けて取り組んでいるところですよ。

残された課題として引き続き検討すべきものとしては、①地域の思いが伝わる仕組み、②町家の継承を可能とする仕組みの構築、技術の開発、③文化財と周辺環境の保全、④高層マンション建設に対する法定外目的税の創設、⑤緑の継承と新たな緑の創出、⑥幹線道路沿道地区における適切な規制・誘導等を提言しました。

これらについても、京都における将来のまちなみづくりのために、京都市は、できるだけ早く解決してほしいと考えています。

● 職住共存地区

都心部の幹線街路に囲まれた内陸部

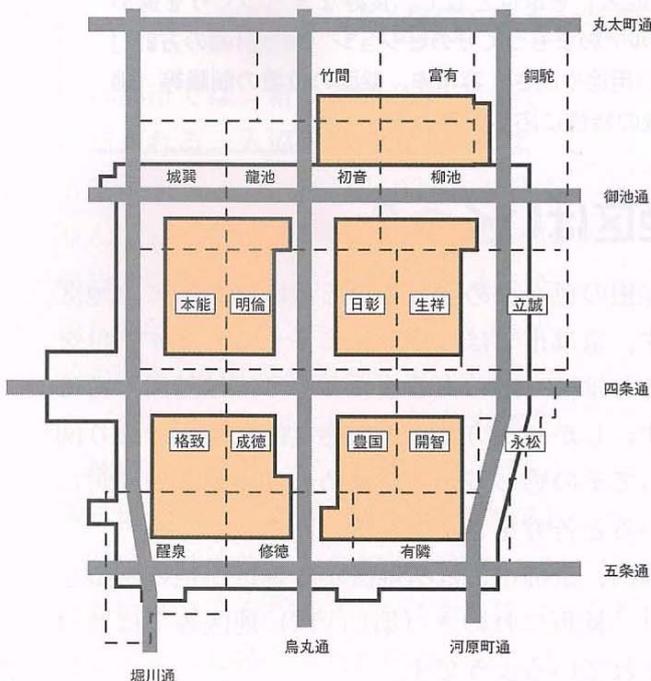
容積率：400%
高さ制限：31m

● 幹線道路沿道地区

職住共存地区を取り囲む幹線道路沿いの商業地域

容積率：700%
高さ制限：45m

- 幹線道路
- - - 元学区界
- 職住共存地区
- 幹線道路沿道地区

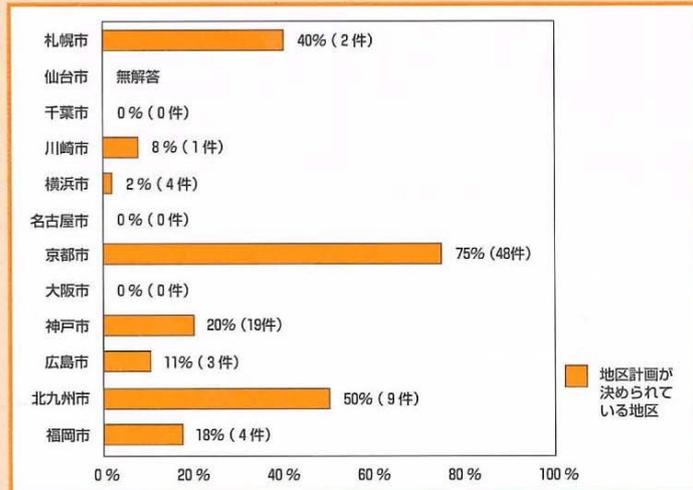


半を占めており、建築紛争を契機に締結された建築協定も多くあるようです。

- 語句説明
- ・「一人協定」とは一つの事業者が開発のために締結する建築協定
 - ・「一人協定的」とは複数の事業者が開発のために締結する建築協定
 - ・「住民合意型」とは住民が自発的に締結する建築協定

● 地区計画となっている地区はいくつ? ●

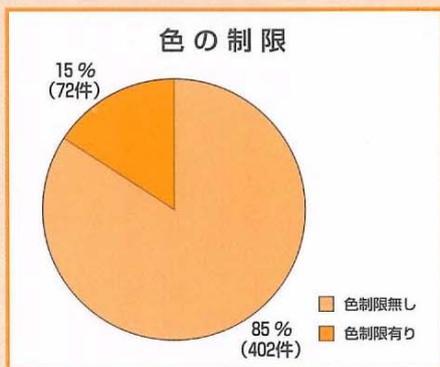
全国の建築協定地区のうち、地区計画が定められている地区は少なく、地区計画が決められている地区の割合は京都市が一番多くなっています。これは、京都市の建築協定の多くが集まる桂坂地区のほとんどの地域に地区計画が定められているからです。本誌でも何度か取り上げている地区計画については皆さんよくご承知いただいているかと思いますが、地区計画の中で具体的に地区整備計画が定められると、その地域に公的に制限がかかります。この制限は、建築確認申請の際の確認対象項目となり、また、永続的な効果があります。しかしその一方で、計画の変更や廃止が難しく、きめ細かい制限がかけにくいという短所もあります。また、制定までに長い時間がかかります。このようなことが原因で地区計画が定められている地域が少ないのではないかと思います。



この制限は、建築確認申請の際の確認対象項目となり、また、永続的な効果があります。しかしその一方で、計画の変更や廃止が難しく、きめ細かい制限がかけにくいという短所もあります。また、制定までに長い時間がかかります。このようなことが原因で地区計画が定められている地域が少ないのではないかと思います。

- 語句説明 「地区計画」 住民の生活に結びついた「地区」を単位として、良好なまちづくりを進める都市計画の手法。「地区レベルでのまちづくりのビジョン（地区計画の方針）」や「道路、公園の配置や建物の用途や高さ、容積率、壁面の位置の制限等（地区整備計画）」について、地域の特性に応じて定める。

● 色の指定のある地区はいくつ? ●



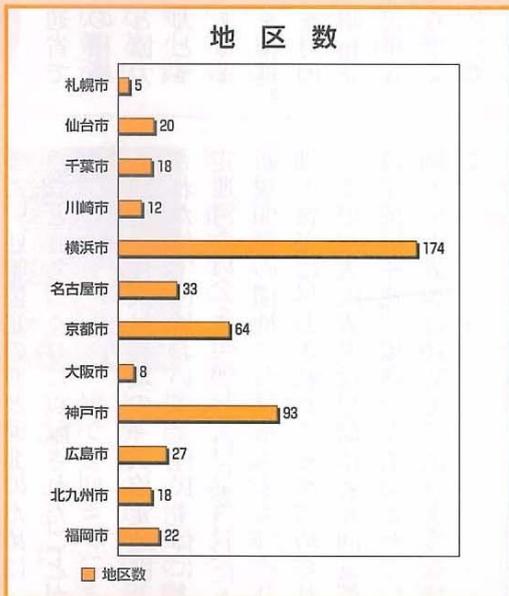
壁や屋根の色が決められている地区は全国に72地区あります。京都市では桂坂地区に多くあります。色を決めることは統一感のあるまちづくりには効果のある要素です。しかし一方で、色は感覚的なものであり個人によってその感じ方が違うため、この規制の運営にはいろいろと苦労をされているようです。

ちなみに、京都市には64地区中37地区が色の制限をしており、桂坂にれのき（第15・16）地区等では運用に苦慮されているようです。

全国の建築協定

京都市の建築協定は良く知っているけど、全国の建築協定ってどんなのだろう？
 ということで、今回は全国の政令指定都市に建築協定のアンケート調査を行いました。
 (平成14年8月末現在・京都市調査)

● 締結されている建築協定はいくつ？ ●



各政令指定都市の建築協定の数は右のグラフのようになりました。現在、政令指定都市の中で最も多くの建築協定が認可されているのは横浜市であり、最も古く昭和32年に建築協定が締結された都市です。続いて、神戸市、京都市、名古屋市…という結果になりました。今回の調査では京都市は3番目に多く、全国的に見て建築協定の数は多いようです。これは桂坂地区において、良好な住宅地の開発のために多くの建築協定が締結されていることによるものと思われます。

● 一人協定？合意協定？どっちが多い？ ●

京都市では、新たに開発する地域で締結される一人協定は桂坂地区に多くあります。一方、従前より建物が建ち並んでいる地域で締結する建築協定は締結までのプロセスが大変なこともあり、数も少なく全体の25.5%となっています。他の都市での状況は棒グラフのとおりです。(平成12年9月末現在・神戸市調査)

他の都市においても、住民合意型の建築協定はあるようです。開発当初より買戻し特約等により制限が掛かって



いた地区で、その制限がなくなる際に、それ以後も同様の規制が必要であると考え住民の方々の意思により締結された地区もあるようです。名古屋市では住民合意型の建築協定が86.7%と大

国土交通大臣表彰



国土交通省で

は、住民の積極的な参加と協力による魅力と優しいのあるまちづくりを推進することを目的として、昭和58年度から毎年6月を「まちづくり月間」として定め、まちづくりについて住民の理解と協力を得るため、全国で様々な行事を行っています。

「まちづくり月間大臣表彰」では、まちづくり事業を担当した事業団体を対象とした「まちづくり事業関係優良団体表彰」と魅力あるまちづくりの推進につとめ、特に著しい功績のあった民間団体若しくは個人に対して感謝状が贈呈される「まちづくり功労者表彰」があります。今年度は45組の団体表彰と3名の個人表彰がありました。京都市からは、阪急桂南地区の藤田吉三郎氏と桂坂にれのき地区（桂坂第15・17地区）の別所貞俊氏が表彰を受けました。

藤田吉三郎氏は京都市建築協定連絡協議会の発足に中心的な役割を果たされました。京都市で初めての建築協定の締結に貢献されました。また、建築協定の普及啓発のために、講演を行うなどまちづくりに貢献されたことが認められました。

別所貞俊氏は桂坂の一人協定地区として締結された住宅団地において、住民主体による建築協定運営委員会を組織し、自ら委員長になるなど、新規開発の団地における「まちづくり」の重要性の啓発に尽力されたことが認められました。

この、大臣表彰は以前にも6回京都市の建築協定地区や連絡協議会が表彰されていますが、個人での表彰は初めてであり大変な快挙であります。

今後、お二方の更なるご活躍を楽しみにしています。本当におめでとうございます。

★過去の表彰

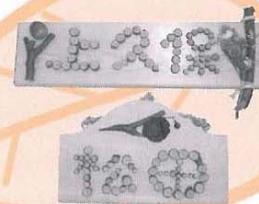
- 阪急桂南住宅地区（昭和62年度）
- 岩倉長谷住宅地区（昭和63年度）
- 下鴨第1住宅地区（平成1年度）
- 下鴨第2住宅地区（平成2年度）
- 桃山南大島町地区（平成4年度）
- 京都市建築協定連絡協議会（平成7年度）

まちづくりのアイデア

「まちづくり」といえば、とても大きなものだと考えがちだけれど、ひとつひとつの家を飾ることで町はとっても明るくなります。これも立派なまちづくりなのです。玄関の花はその家の人はもちろんのこと、訪れた人や通りがかりの人の心を和ませてくれるものです。そこで、そんな小さなまちづくりのアイデアを紹介します。

秋は気候も良く、ハイキングに出かけることも多いはず。そこで、山で取ってきたどんぐり

や小枝や木の実を使って、お家の表札を作ってみてはどうですか。季節感のある表札で玄関も秋バージョンに変身させてみてはいかがでしょうか。とってもナチュラルで温かい雰囲気が演出できます。



姉小路界限地区建築協定と 松長町地区建築協定

姉小路界限を考える会
石本 幸良



姉小路界限は、京都の都心にあつて、様々な業種を営む老舗と小さな商店や町家の中低層の町並みを保持し、昔から住のあたたかみと職の活気が響きあい、育みあつて栄えてきた職住共存のまちです。

そんな界限において、平成7年7月にマンション建設計画が持ち上がり、その反対運動を契機に、姉小路通を中心に、北は御池通、南は三条通、東西は河原町通と烏丸通間の住民が参加して、平成7年10月に「姉小路界限を考える会」が発足しました。会は、まずまちを再発見し、みんなが納得できるまちの方向を探っていくことを目的に活動を開始しました。「看板の似合うまちづくり」「灯りでむすぶ姉小路界限」「花と緑でもてなす姉小路界限」などのイベントとともに、「会報」の発行による広報活動を組み進めました。

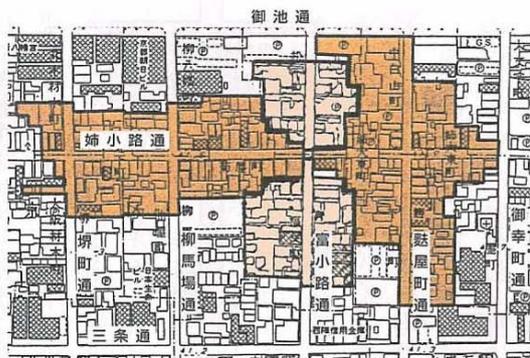
また、会の設立の契機となった、マンション建設計画は平成8年3月に白紙撤回されましたが、その後「地元」に受け入れられ、相互に享受しあえる施設建設を目指したい」との地権者の

申し入れを受け、11年1月、住民と事業者による「地域共生の土地利用検討会」が発足しました。この検討会は全国に先がけたパートナーシップ型まちづくりのモデルケースとして注目を集め、約2年の歳月をかけ、12年末に基本計画を取りまとめ、この8月には建物が完成し、入居が開始されるに至っています。

会ではこのような継続的な活動を経て、会の目的である「住みよい、安心して暮らせる環境づくり」の具体化に向け、江戸時代の自治管理体制の要となった「町式目」の勉強会を実施。その成果をもとに12年4月に「姉小路界限町式目（平成版）」を策定、今後のまちづくりの基本方針としました。

ところが、このような姉小路界限での取組の一方で新たに巨大なマンション問題が発生しました。「法律さえ守れば、都市の美しさなどお構いなし」とするデベロッパー等の主張の前に、職住が共存する町家街区はさらに危機に瀕することとなりました。

会では姉小路界限町式目の具体化に向け、平成13年1月から建築協定締結の活動を開始してまいりました。当初は会の活動の母体である姉小路町で進めてまいりましたが、このマンション問題を契機に、協定の動きは一気に界限の13町内会、対象区域で3haまでにも広がりました。14年の1月末に協定締結の手続きを開始し、各町内会単位で同意書の集約に努め、3月26日に建築協定地区の申請書を京都市



姉小路界限地区建築協定区域図
松長町地区建築協定区域図



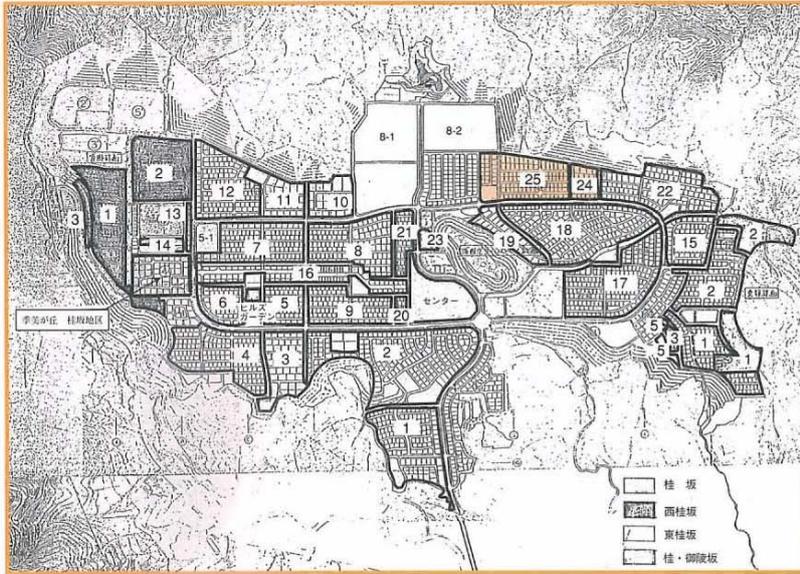
に提出し、7月に認可されました。建築協定はこれまでの各町内会の建築協定の検討経過を踏まえ、姉小路界限地区と松長町地区の2つの協定地区で構成しており、都心部で約百人の権利者で約2haにも及ぶ広範囲な建築協定となりました。

ここに京都の都心部・姉小路界限においてまちづくりの基本目標である界限式目から具体的なまちづくりの基本ルールとなる町式目II建築協定が実現し、時代の変化を積極的に誘導し、豊かな都心界限づくりの一步を踏み出すことができました。

会では今回の建築協定をさらなるまちづくりのスタートと位置付け、「ダウンゾーニングによる姉小路界限のまちづくり」の展開に向け、地区計画の検討を開始しました。また、NPO法人の申請も行いました。これからも京都の都心の心意気を発信し続ける活動を展開していきます。

西京区桂坂第24・25地区建築協定

京都市西京区桂坂地区において、新しい建築協定地区が認可されました。今回認可された地区は西京区御陵峰ヶ堂町1丁目及び御陵大枝山町3丁目の一部であり、桂坂地区の北に位置しています。桂坂地区には現在37地区の建築協定地区があり、今回の2地区を加えて39地区となり更に大きな地域となりました。



事務局から

建築協定の更新について

建築協定の効力は期間が設定してあるため、以後も協定を結んでいこうという場合には更新の手続が必要となります。この更新の際に、これまでの協定の内容を変更することが可能です。

今回は、更新の手続が良く分からないという意見がありましたので、建築協定の認可までの流れを簡単に説明します。

なお、次の各地区が更新の時期が迫っていますので、ここでお知らせいたします。

- ・西京区西桂坂第3地区（平成15年1月）
- ・西京区桂坂第14地区（平成15年6月）
- ・伏見区桃山与五郎町地区（平成15年6月）

