



Vol.25号
平成15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15年度総会報告



平成15年度総会が、去る6月22日(土)京都府総合社会福祉会館(ハートピア京都)にて、加盟運営委員会39団体のうち24団体44名の方々の参加により開催されました。

総会は3部構成で進められ、まず第1部では平成14年度の活動報告及び会計報告がなされ、引き続き平成15年度の活動方針と予算案が全会一致で承認されました。

第1部 報告

● 報告1…平成14年度活動報告

● 報告2…平成14年度会計報告

議案審議

● 議案1…平成15年度活動方針案について

● 議案2…平成15年度予算案について

第2部 意見交換会

講演会「まちなみ再生と資産保全」

講師…立命館大学産業社会学部教授

リム ボン先生

第2部では、意見交換会が行われました。

「更新時に建築協定の合意者が減らないようにするためにはどのような対応をすればいいのか?」「当然のようになされている協定違反に対して委員長としてどのような対応をすればいいのか?」等々の地区でも

多かれ少なかれ悩まれているであろう問題について話し合われました。これらの問題の対策案として、地区独自の新聞を発行して協定への意識を高めていく等の積極的な活動が紹介され、大変意義のある意見交換会となりました。

第3部では、立命館大学産業社会学部教授のリムボン先生から「まちなみ再生と資産保全」と題する講演をいただきました。先生が実際に撮影された写真を見ながら、ニューヨークのスラム街が再生していく例をあげ、まちづくりの大切さや資産保全との繋がりに関してお話いただきました。

くらべてみよう

京都市と〇〇市



全国には、建築協定がたくさんあります。しかし、建築協定連絡協議会を結成している都市は、全国で5都市（横浜市・名古屋市・大阪府・神戸市・京都市）しかありません。

今回、「全国での建築協定への取り組みや現状などの情報交換等のつながりを持つ」との発案があり、横浜市の総会（平成15年6月14日（土）開催）に5都市の連絡協議会の会長が集まり、パネルディスカッションが行われました。京都市建築協定連絡協議会からは、望月会長が出席しました。

各都市の建築協定に関して比べてみましょう。京都市以外の4都市では期間限定をしている地区と自動更新を設定している地区がほぼ同数ありますが、京都市ではほとんどの地区が自動更新を採用しています。

また、連絡協議会での活動についてですが、各都市とも見学会を実施したり広報誌を年に1・2回発行しています。同じ広報活動でも、大阪府建築協定連絡協議会はホームページを開いており、インターネットという現代の主流の情報源となりつつある方法を採用しています。多くの都市では、建築協定の締結や更新の方法、建築物の制限内容の判断方法など判りにくい専門知識の解説や、一般に疑問を感じる質問の回答など、運営にも役立つ「建築協定のあらまし」や「建築協定ガイド」を作成しています。また、まちづくりを楽しむながら興味をもって行えるように工夫されたイベントを行っている地区や運営で悩むことなど様々なことを相談できるブロック別交流会や勉強会を開催している都市もあります。



平成10年度に建築基準法が改正され、市役所だけでなく国土交通大臣等の指定を受けた者（指定確認検査機関）でも建築確認ができるようになりました。横浜市と京都市では、指定確認検査機関による建築確認

招待都市紹介資料

		横浜市	名古屋市	京都市	大阪府	神戸市
建築協定地区数	合計	175	34	65	258	98
	住民合意型	118	30	17	82	32
有効期間	開発型	一協	4	36	140	33
		複地権者	41	0	12	36
運営委員会を持つ区画数	自動更新型	90	23	56	138	44
	期間限定型	85	11	9	127	54
合計		155	34	65	—	98

平成15年3月31日現在

は、横浜市は約20%、京都市は95%以上と大きな差があります。

全てをご紹介できませんが、このように都市により建築協定やそれを取り巻く状況は異なります。各都市とも工夫した活動を行っておられ、参考となる点がたくさんあり、大変有意義な会となりました。

15年度活動方針

平成15年	4月23日	第1回役員会
	5月28日	第1回事業委員会
	6月21日	平成15年度総会
	7月上旬	第2回役員会
	8月上旬	第1回広報委員会
	8月中旬	第2回事業委員会
	9月下旬	広報誌「建築協定だより」第25号発行
	9月下旬	役員勉強会
	11月中旬	建築協定地区見学会
	12月下旬	第3回役員会
平成16年	1月下旬	第2回広報委員会
	2月中旬	第3回広報委員会
	3月中旬	広報誌「建築協定だより」第26号発行
	3月下旬	第4回役員会

15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	858
建築協定連絡協議会負担金	424,000
前年度繰越金	90,142
合計	1,315,000
支出の部	
総会費	92,000
広報費	750,000
建築協定更新時補助金	102,000
役員会費	90,000
見学会費	275,000
雑費	6,000
合計	1,315,000

「京都市と横浜市の建築協定」

望月 秀祐

会長寸言

西の京都市と東の横浜市は市勢が良く似ていたため、昔から何かと比較されてきました。今回は建築協定制度に着目して両市を比較してみよう。

平成15年6月14日、私は横浜市建築協定連絡協議会第20回総会のパネルディスカッション「各都市におけるこれからの建築協定運営」に参加しました。京都市のほか、神戸市・大阪府・名古屋市からも参加があり、特に、主催者の横浜市が建築協定制度の推進に熱心に取組んでいる印象を強く受けました。

まず、建築協定地区数を比較しますと、京都市の65に対し横浜市は175です。このうち全員合意型の一人協定型を含めた総数に対する割合は京都市が26%に対し、横浜市は67%で大差が付いています。

つぎに、現在人口を比較しますと、京都市の146万6千人に対し、横浜市は352万です。さかのぼって、昭和48年で比較しますと、京都市の143万5千に対し、横浜市は250万で、この30年間で京都市の人口増は無く、横浜市の人口増は100万に達しています。

昭和48年の年は建築基準法の大改正に伴ない新しい用途地域制(用途地域の細分化・容積基準制の導入)が施行されました。このとき京都市は市街地景観保全を配慮して建物の高さの最高限を45メートル、横浜市は人口増による環境保全を配慮して建物の高さの最高限を31メートルの高度地区を指定して現在に至っています。

見学会のご案内



毎年開催していますが、秋の見学会を次の日程で開催します。今年は神戸市の西区にあります竹の台地区を訪れます。この地区には神戸市建築協定連絡協議会の会長もおられ、協定地区での運営に関することはもとより、連絡協議会での活動についてもお話を伺えることになっていきます。どうぞ奮ってご参加ください。

開催日：平成15年11月29日(土)
時間：午前9時00分 京都駅出発
午前10時30分

神戸市竹の台地区・協定地区見学

・意見交換会

午後

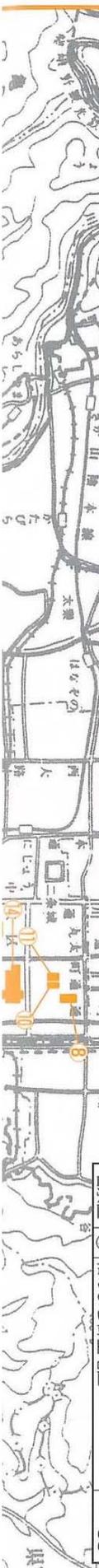
・橘の科学館

・明石魚の棚

午後5時30分頃 京都駅到着

京都市内の建築協定地区

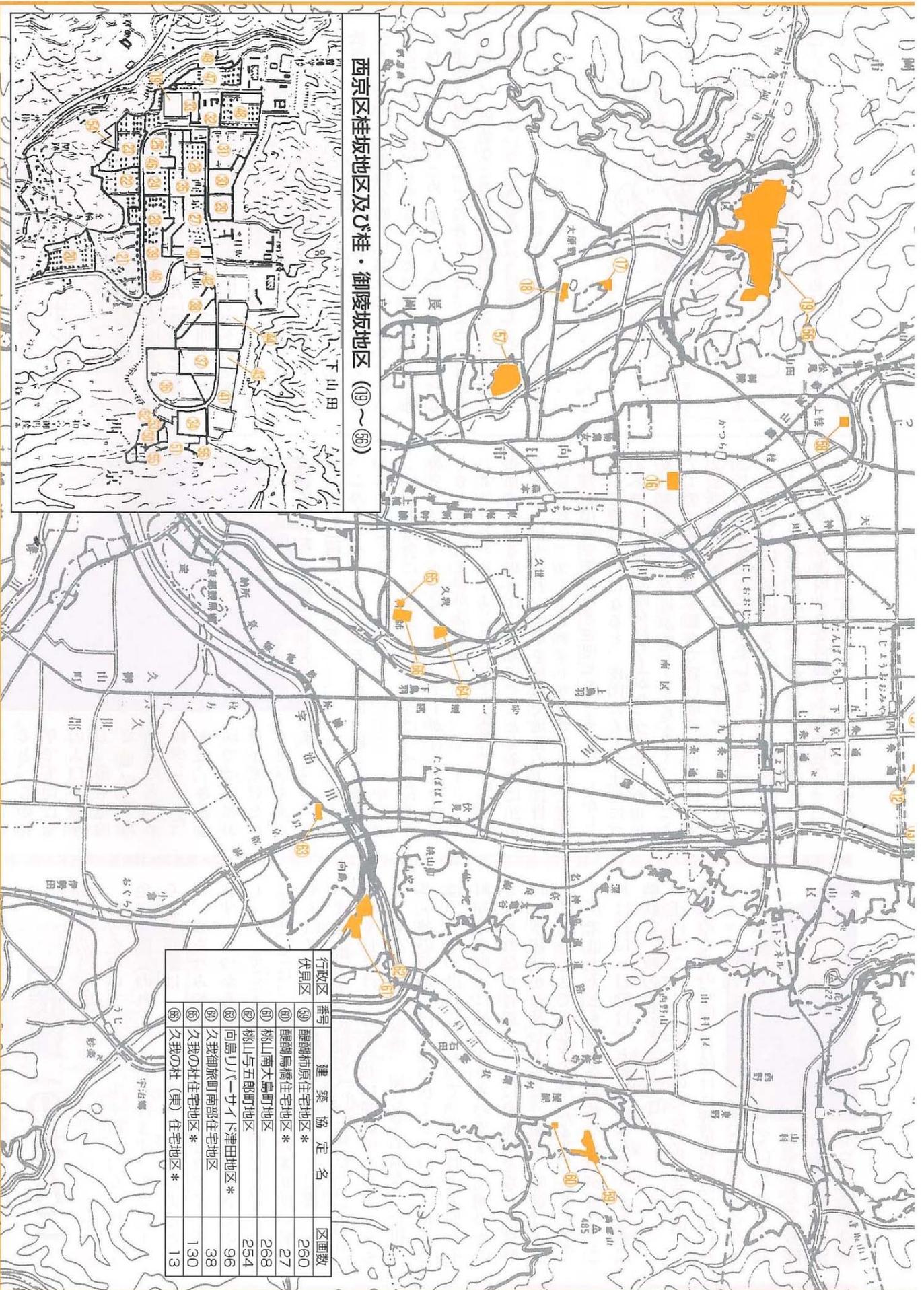
行政区	番号	建築協定名(自治会名)	区画数
西京区	⑩	阪急桂南住宅地区	288
	⑪	ガーデンハウス西塚谷公園住宅地区*	93
	⑫	西竹の里タウンハウス地区*	113
	⑬	季美が丘 桂坂地区*	63
	⑭	桂坂第1地区 (かえで) *	124
	⑮	桂坂第1地区 (かえで) *	203
	⑯	桂坂第1地区 (かえで) *	42
	⑰	桂坂第1地区 (かえで) *	150
	⑱	桂坂第1地区 (かえで) *	58
	⑲	桂坂第1地区 (かえで) *	58
	⑳	桂坂第1地区 (かえで) *	122
	㉑	桂坂第1地区 (かえで) *	118
	㉒	桂坂第1地区 (かえで) *	99
	㉓	桂坂第1地区 (かえで) *	24
	㉔	桂坂第1地区 (かえで) *	26
	㉕	桂坂第1地区 (かえで) *	124
	㉖	桂坂第1地区 (かえで) *	9
	㉗	桂坂第1地区 (かえで) *	23
	㉘	桂坂第1地区 (かえで) *	69
	㉙	桂坂第1地区 (かえで) *	86
㉚	桂坂第1地区 (かえで) *	189	
㉛	桂坂第1地区 (かえで) *	198	
㉜	桂坂第1地区 (かえで) *	28	
㉝	桂坂第1地区 (かえで) *	17	
㉞	桂坂第1地区 (かえで) *	51	
㉟	桂坂第1地区 (かえで) *	115	
㊱	桂坂第1地区 (かえで) *	13	
㊲	桂坂第1地区 (かえで) *	38	
㊳	桂坂第1地区 (かえで) *	111	
㊴	桂坂第1地区 (かえで) *	16	
㊵	桂坂第1地区 (かえで) *	13	
㊶	桂坂第1地区 (かえで) *	165	
㊷	桂坂第1地区 (かえで) *	141	
㊸	桂坂第1地区 (かえで) *	19	
㊹	桂坂第1地区 (かえで) *	131	
㊺	桂坂第1地区 (かえで) *	159	
㊻	桂坂第1地区 (かえで) *	15	
㊼	桂坂第1地区 (かえで) *	20	
㊽	桂坂第1地区 (かえで) *	6	
㊾	桂坂第1地区 (かえで) *	74	
㊿	桂坂第1地区 (かえで) *	70	
㊿	桂坂第1地区 (かえで) *	267	
㊿	桂坂第1地区 (かえで) *	23	



行政区	番号	建築協定名	区画数
左京区	①	岩倉村松町・辰谷町地区*	80
	②	岩倉長谷台住宅地区	49
	③	辰谷住宅地区	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
中京区	⑧	鉄屋町笹屋町地区	28
	⑨	釜屋町地区	27
	⑩	天守町地区	21
	⑪	美町・松屋町地区	33
	⑫	新町通百足屋町一帯地区	30
	⑬	松長町地区	19
⑭	如小路界隈地区	83	

行政区	番号	建築協定名	区画数
右京区	⑮	和のまち御室地区*	53



西京区桂坂地区及び桂・御陵坂地区 (19～58)

行政区	番号	建築協定名	区画数
伏見区	①9	醍醐柿原住宅地区*	260
	②0	醍醐高橋住宅地区*	27
	②1	桃山南大島町地区	268
	②2	桃山与五郎町地区	254
	③0	向島リバーサイド津田地区*	96
	④1	久我御旅町南部住宅地区	38
	⑤0	久我の杜住宅地区*	130
	⑥0	久我の杜(東)住宅地区*	13

凡例 建築協定名の*は、1人協定又は分譲時に設定された建築協定を示す。

「まちなみ再生と資産保全」

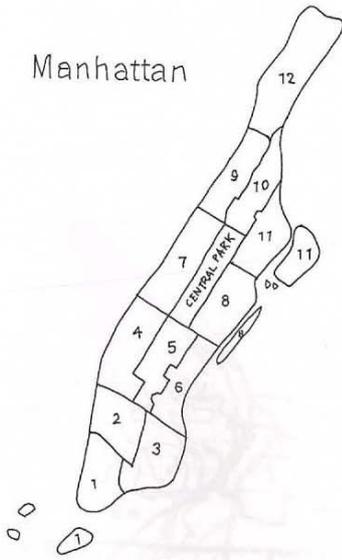
講師：立命館大学 産業社会学部教授

リム ボン先生

※ハーレム

ニューヨークのハーレムは12個のコミュニティにより形成されています。京都で言えば学区の自治連合会に近い単位です。ハーレムは19世紀末に、裕福な白人のための高級住宅地として開発されました。しかし、1929年の大恐慌で、不動産価格が暴落したことにより家賃が安くなったため、当時は人権差別のひどかった南部から仕事を求めて移り住んできた黒人が住み始め、1940年には黒人の占める割合が99%となりました。しかし、低所得の入居者は家賃が支払えず、家主はプロの放火屋を雇い、建物を放火し保険金を得て、残った建物は市に接収してもらおうということが多く行われました。そのため、多くの人が亡くなるとともに建物は廃墟となっていきました。また、これらの建物は、麻薬などの犯罪の温床となり、毎日銃声が聞こえるという状況となっています。そのため、多くの人々がハーレムから立ち去り、1970年

Manhattan



※ハーレム再生へのみち

このまちを生き返らせるために、様々な活動がされました。

地元の教会にお金が下りるように、ハーレムの教会でゴスペルを見る観光ツアーが行われ、日曜ともなると観光客が訪れました。

マンハッタンでは、次のような事例があります。売却者がいる場合には立ち退くことを条件に20年を上限に放火された廃墟を無償で地元の人に貸し出しており、コミュニティガーデンとして地元の方が花壇を作るなど管理していました。しかし、人が集まり安全になると、皮肉にもその土地にマンションの建設計画が持ち上がり、コミュニティガーデンとして存続が難しくなります。そこで、アーティストなどが競売で買い取り、地域に戻すことで、再びコミュニティガーデンとして使うことができるようになりました。

このように、裕福な人達だけが、まちなみ再生・保全することができるかというと、そうではありません。次のような活動もされました。ハーレムでは、教会がコミュニティの中心と

から1980年の調査によると、この10年で平均17%の人口が減少し、最も危険な地区では36%の人口が減少しました。また、ある地区では66%が母子家庭という地区もありました。

まちで見かけたこんなもの

「暖簾(のれん)」

まちを歩いていると、朱や紺や白など様々な色の暖簾(のれん)を見かけます。町家にかかれた暖簾は、ハットと目を引く一面があると共に、まちなみや建物にしつとりとマッチしています。いつから暖簾をかける習慣ができたのでしょうか。そこで、暖簾について調べてみました。

「暖簾」とは、辞書によると「商家正面の軒先や入口又は室内に掛ける裂地。」と記載されています。町家等の店舗の入口に掛けられており、看板や日除けであると共に開店中のサインともなるものです。紋所、屋号や名前などを紺・茶・茜の裂地に白く染め抜くか、白地に紺または黒で染め出したもので、鎌倉時代末期か室町初期の町家に始まったものです。初期のものでは垂れ筵が普通で、後に麻布地となり江戸時代に木綿地が普及しました。通常、暖簾は上部を縫い合わせて、下部を裂いたままとしますが、江戸では上下とも縫い合わせたものがあり、これは特に「日除け」と称されました。また風呂敷状に一枚のものもあります。

江戸のころは、白と紺のんだんらは菓子屋に、茶染め木綿の暖簾と日除けは煙草店のみ用いられる習慣となっていたようで、遠くからでも暖簾を見れば何が売っているのか





なっています。この教会がHCCIというNPO法人をつくり、まちなみ景観を再生するために廃墟となった建物を生き返らせる活動をしました。連邦政府の法律で認められたNPO法人に対し、公共の資産を1ドルで売却できるという制度があり、HCCIはニューヨーク市より廃墟となった建物を買い取り、連邦政府の補助金や寄付金を集めて改修工事を行い、6万円程度の家賃の賃貸住宅として改修しています。また、廃校をコミュニティセンターとして、街区全体を商業スペースとして改修した例もあります。その結果、危険なまちが安全なまちへと変わり、多くの人々がハールムに集まりました。そして、HCCIなどのNPO法人だけではなく、民間の企業が廃墟を改修し賃貸経営に乗り出すようになり、商業市場としても正常に機能しだしたのです。このように、連邦政府もまちを再生させるために、制度をつくり支援しています。また、銀行などの金融機関は必ず地元へ何らかの融資を行わなければならないとするコミュニティ再投資法という法律もあります。

このような行政の支援は大きな意味があるのです。そして、これらの改修された建物がランドマーク指定(まちなみ保全再生に貢献している建物を指定します。)を受け、それらが集まりランドマーク地区となるまでになったのです。HCCIは、建

物を改修するだけではなく、母子家庭の母親に対する職業訓練のトレーニングや就職の斡旋もしています。こどもには教育支援としてアフタースクールを設置しています。また、エイズ患者の多い地区でもあることから、心のケアも行っており、地域福祉活動も行っています。

このように、物理的なことだけでなく、職業支援や福祉事業など地域でのコミュニティにより住みやすいまちに再生されたことで、資産価値が上がりました。

※京都でのまちなみ再生について

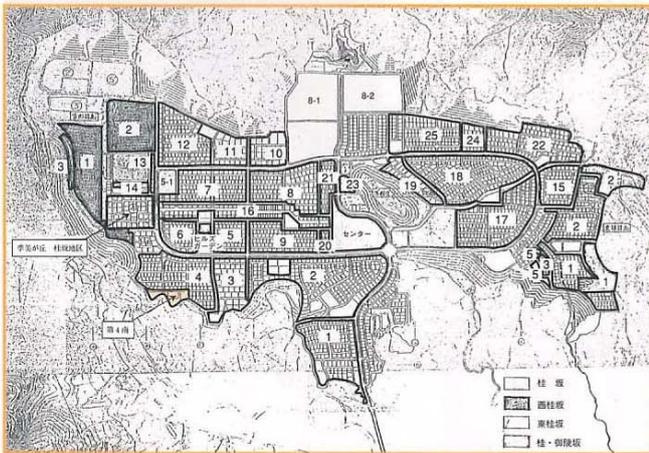
京都は、世界の歴史的都市と通常の市民が生活する都市としての二面を持つ都市です。現在、歴史的まちなみという付加価値を壊しながらも、その価値を売り物にして大規模な建物が建てられています。この問題を解決するためには、まちなみ再生することで住んでいる人の資産が担保されるような制度をつくらなければなりません。例えば、環境を壊して建つ一定規模以上の建物には環境税を取り、それを町家の保存を行っている人や建築協定を行っている人などにまちなみ再生保障費のような形で資産価値を担保するなどの、まちづくりの付加価値としての経済支援が必要です。また、京都のまちなみを守ろうとするのは難しいが、現状から元に戻そう、既存のストックを使いながら新たな町並みを創ろうとすれば、いろいろな可能性が見えてくるのではないのでしょうか。

これからのまちづくりは美意識を縛りとして行っていくものと思われれます。近年では、個人の建物への美意識が向上しており、多くの市民が京都の歴史的まちなみが大切であると感じている社会的な背景があるなかで、まちなみ再生の可能性は大いにあります。そういった意味でも、まちなみ再生というものは、経済活動を伴う資産事業にいかに変換させていくかが大切なのです。

判断できたのです。更に、日除けに、営業中の合図と色々な機能をもった優れたものの看板なのです。近年では、町家を利用した商業施設が多く、市内のいたるところで色とりどりの暖簾を見かけます。どのお店も個性あるものを掲げて、目を楽しませてくれます。

新規認可地区の紹介
桂坂第4南地区

京都市西京区桂坂において、「桂坂第4南地区建築協定」が認可されました。今回認可された地区は西京区北沓掛町4丁目の一部であり、桂坂の南西に位置しています。桂坂では、昨年、桂坂24地区と桂坂25地区の2地区が認可され39地区となっていました。新たに1地区が加わり40地区となりました。



三条通は、平安の昔から、商業の中心でした。今なお各時代を代表する建築物が美しく建ち並ぶところです。「この界限の歴史と町並を残そう」と(社)京都府建築士会と京の三条まちづくり協議会が協力して保存と整備をしました。

三条通は、東は山科から、西は嵐山まで京都市をつらぬいています。その中心あたり、寺町通から、烏丸通を歩いてみました。下の地図のように界わい景観建造物と景観を考慮して建てられた建築物が建ち並んでいます。

アーケードがないので建物全体を眺めながら歩くと昭和の初期の町並を彷彿させます。

御幸町通の角の旧毎日新聞京都支局のビルは建築当時の色に塗られています。ブティック、ギャラリ、カフェなど

があり、ファッショナブルな若者がいっぱい。有本ビルはフランス風のカフェやブティック。ウィンドショッピングをしながら進むと、麩屋町通と

富小路通の間あたりには旧家邊徳時計店の表はアーチ型のショーウィンドウとなつて

おり、店内正面は木造の螺旋階段が歴史を感じさせてくれます。その向かいには、勤王志士の邸址があり、柳馬場通と堺町通の北側には、日本生命、五藤家と並んでいます。分銅足袋店は和服が日常着だった頃を目の当たりにする感じがする店構えです。

和服といえばその斜め向かい堺町の角の居戸商店は袋物店。歩道から一段下がって、京都の仕舞屋を訪ねるように引き戸を開け、たたきに靴を脱いで店へ上がります。戸主の居土さん

がいます。戸主の居土さん



**今三条通界隈が楽しい
レトロとモダンが
マッチ**

連絡協議会役員 広報担当
服部真貴子

は前出の京の三条まちづくり協議会の事務局長的存在。この三条界限は及ばず京都をこよなく愛する人。複数の町内会をまとめあげる時の苦労を話されるが、京都を愛する気持ちがあはとばしりま

す。「履物を脱いであがつてもらおうと観光客に寛いで



もらえる。」と話されます。ウィンドウならぬ柵には、ソーイングポーチから、礼服用のバックと草履が、色とりどりに並べられています。モラ、インド刺繍、草木染め、西陣織、ゴブラ織を配したポーチやバックなど居戸商店のオリジナルです。京都の仕舞屋の面影を残して改造した店の設えが品物を引き立てている。通り過ぎてしまったけれど、居戸商店へ入る前にイノダコーヒー店で、美味しいコーヒーを飲んで、又、西へ進みます。高倉通から、烏丸通までは、銀行や郵便局が昔の姿をとどめています。その代表的なものはご存知の京都文化博物館。旧日本銀行京都支店で、重要文化財になっています。烏丸通の手前で東を振り返ってみると、電線がその通りを分断することなく、石畳のような歩道が美しく続いています。この歴史的重要建築物の間々に景観を壊さないように努力した建築物があり、レトロとモダンが共存し、ファッショナブルな若者にもマッチした通りとなつていて、又、歩きたくなる三条通です。

