



Vol.27号
平成17年3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



レインボータウン南彦根建築協定地区

秋の見学会

彦根市～長浜市の旅

他都市の建築協定地区の状況を学び、情報交換・交流のために毎年行われている、秋の見学会が、平成16年10月30日（土）に開催されました。今回の見学会には、13運営委員会・39名と多くの方々が参加されました。

今年度は午前中に、滋賀県彦根市にあるレインボータウン南彦根建築協定地区を訪れました。出発時に降っていた雨も、現地到着時には上がり、我々を迎えていた感じでした。この建築協定地区は平成14年に開発された彦根市では建築協定第一号の住宅地です。

意見交換会では、レインボータウン南彦根建築協定地区に居住されている方々をはじめ、彦根市職員の方、開発業者である滋賀県勤労者住宅生活協同組合の方が、温かく出迎えてくれました。彦根市の新しい建築協定地区と歴史のある京都市の建築協定地区との相違点や特徴等についての質問や意見が数多く出て、大変有意義な会となりました。

午後は、長浜城と黒壁スクエアに向かい展示品の見学や散策をしました。

レインボータウン

南彦根建築協定地区

新しい

住者の約70%
が20~40歳で
占められています。
そういうことで、こ

彦根市に平成14年に開発された住宅地で、
入居者の利益と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して締
結された、彦根市での第一号の建築協定
地区です。このレインボータウン南彦根
建築協定地区は、駅や学校さらには病院
へ徒歩で行くことのできる恵まれた立地
条件であります。

有効期間は10年間で、有効期間の満了6
か月前に、土地の所有者等の過半数の廃
止の申し立てがない限り、さらに10年間延
長できるもので、自動更新制度を取り入
れています。



の建築協定地
区の役員も若
い世代の人た
ちが多く、活
発に活動して
います。

建築物の制 限の規定に「道 路（コモンス ペースを含む）に面する敷地の部分には緑 化推進のための植樹を施さなければならな い」という規定があり、一軒一軒、緑に包 まれてきました。車庫を設置する際に、植 樹を施す余地がない場所については、その 規定は免除されます。しかし、 植樹をしない場合においても、 敷地の裏等に芝生を植えるよ う緑化を推進しています。

この地区は、A地区とB地
区に分かれています。A地区のみ建築
可となっていますが、B地区
については、店舗併用住宅を
建築することが可能となつて
おり、周辺のための利便施設
を誘導しています。



見学会での想い

今回の建築協定地区見学会の感想

【桂坂さつき自治会建築協定委員 南部喜八郎】

この地域は、新住宅街の為、開発側が「コンセプトを
持つてプランニングが出来、良好な住宅街が作られて
いる様だ。

やはり美観は統一が大事と思われる。

住区の保存には一定の強制力を持つて行う事で、住
民の方達にも住環境保存を守る事が出来ると思って
欲しい。将来の資産管理にも少なからず意味は有ると
思う。自治会加入者が協定(ルール)の周知徹底の活
動を続けてもらいたいと思う。

公と私

【西京区阪急桂南住宅地区 三好 嘉】

案内された集会所の障子の柔かい光の中で、子供の
声も混った数家族で迎えていただいた。それはこの若
い街が人と人とのつながりを如何に大切に歩み始めた
かを感じさせた。

適度なまとまりのある128区画は見通しの良い
道路、大きな隅切、控え目な電柱の位置、公園の芝生
等、街の骨格とも云えるパブリック部分が工夫されて
おり、各区画の境界フェンス、車ベースの在り方と共に
「私」と同様に「公」を大切にすると云う想いを
十分に読み取ることが出来た。

今、「美しさ」と「安全」を如何に両立させるかが緊
要の課題と云えようが、30~40才代の方々が、この街
のたたずまいと同様オーブンで大きな家族として、木々
の成長と共に豊かな時間を歩まれることを祈りたい。

レインボータウン南彦根をたずねて

〔伏見区久我御旅町南部住宅地区 竹内正志〕

市の働きかけで出来た彦根市建築協定第1号の区域で、自治会が出来て一年余りの新しい団地でした。住宅生協や自治会の方から、「豊かさを感じ住んでよかったです」と思える町つくり」や、「安心安全の団地、お隣と会話の出来る町つくり」を心がけたとの説明がありました。

道路後退1m、隣地間のロードや塗装色制限などの規制、道路に電柱はなくテレピニア、アンテナもない、セーフィー、隣地との境界は低木や低いフェンスにされていることなど団地全体が広々とした開放感のある景観を作つており、ねらいどおりの落ち着きのある町が出来ていると感じました。

彦根城の近くには江戸期の町並みを模した「夢キャッスルロード」があり、そのそばに大正ロマンの漂う町「召番町スクエア」も出来つつあると紹介されました。行ってみたいと思っています。

レインボータウン南彦根見学会について

〔西京区大原野右京の里地区 駒野雅夫〕

他都市建築協定地区見学会にて、南彦根レインボータウンを見せていただきました。

一度目の参加で要領が分かり楽しく参加することができました。

場所はJR南彦根駅から歩いて約7分の地に滋賀県住宅生協が分譲した総128区画の住宅地です。現在、未分譲は僅かで順調に販売が進んでおられます。彦根市との建築協定第1号であり、協定締結が分譲の条件になつております。

小雨の中での住宅地内の見学でした。第一印象は、明るくてとてもやさしい雰囲気を感じました。住宅内道路は全部アスファルト舗装、側溝も完全に蓋し、「ゴミステーション」も各所に設置、道路に面した垣根の緑もこれから大きくなり育ち、やすらぎのある良い住宅地になるものと思われます。

集合住所での会合では、現地役員の方は若い方でしたが、現状認識、今後の方針、問題点などはつきひとつ揃んでおり、これから運営に期待をもちました。

私達は今まで、家に関しては自分のことしか考えず、周囲との調和を無視してきたのではないでしょうか。したがって、今日の街並みは魅力がなくなつてしましました。

このたび、南彦根レインボータウンの皆さんには、皆さんの努力でやすらぎある街並みを作られるのを希望しております。現地役員、京都市指導課、滋賀県住宅生協の方々他、お世話をいたいたした皆様方、あつがとうございました厚く御礼申し上げます。

新と旧の落差

〔西京区阪急桂南住宅地区 北村道雄〕

彦根市内のレインボータウン南彦根建築協定地区を見学して最初に感じたことは、建築様式が斬新で少し派手な仕上げに統一されていたことです。境界の塀が無く植栽は低木に限られ、全体に広々とした感じがしました。まるで、先進諸外国の郊外住宅を見るようでした。

居住者は皆若い人達のようでしたが、建築協定がこれから何十年も続くことを考えると、建築様式と変化していく住まい手との間に少々の違和感が生じるのではないかと少し気になりました。

開発担当の住宅生活協同組合の方々の努力を大いに評価したい。今後、彦根市が建築協定制度を通して新しい町に発展することを期待しています。

他都市建築協定地区見学会に参加して

〔桂坂つき地区建築協定委員 廣田 稔〕

初めて秋の見学会に参加させて頂きました。

滋賀県彦根市「レインボータウン南彦根」の開発現場を視察させて頂きました。私自身の感想といたしましては、

(一) 道路に面する敷地に緑化を推進する為、植樹を施さなければならぬことを決められている事。

(二) 「ゴミ回収」に指定の位置を取られていて、その場所に「ゴミ入れBOX」が設置されている事。

(三) 電柱の位置が私有地内に立てられており、道路巾が広く、歩道のラインを引かれ車道との区切りが出来ている事。

以上、三点になりますが、住宅環境に留意され協定書の内容も中規模な開発面積から見れば良く考えられており、この現場が建築協定第1号として、彦根市では、今後の開発資料に成るのではないかと思います。

建築協定の 更新手続きについて

更新手続きの更新

建築協定には有効期間が設定されています。

京都市内の建築協定の多くは5年から10年の期間で決められています。この有効期間を、建築協定の更新をせずに過ぎると建築協定の効力はなくなってしまいます。それでは建築協定によって良好な住環境が維持されていたのに残念なことになります。それで、ほとんどの建築協定地区の場合、建築協定の更新手続きを行い、建築協定を継続しています。直近の例で言えば、この3月に更新された阪急桂南住宅地区は、昭和50年に建築協定を締結して以来、定期的に更新を続け良好な住環境を維持されています。

今から30数年前、京都市で始まつた建築協定制度は、高度経済成長やバブルの高まりの中にあっても、自分たちが住む環境を守るために不足している基準を、自分たちで創ろうとする機運が高まり、建築協定制度が全市に広がり、今では67地区の多さを数えるに至っています。

建築協定の有効期間は、通常10年（自動更新制度がある地区は2倍の20年）です。

これらの協定地区の多くは近々に協定更新期を迎える。更新といっても、事実上建築協定の新規締結と同じ手順を踏まなければなりません。そこで、10年ごとに3度目の更新を本年3月に終えた立場から、少し

多くの建築協定地区を抱える桂坂地区をはじめとして、これから建築協定の更新時期を迎えるとしている地区が増えています。そこで今回は、更新手続きについて少しばかり解説することにしました。

関係者の意思確認

更新に当たっては、現在の建築協定書の内容のまま更新するのか、それとも変更を加えるのかを建築協定地域内の関係人に確認します。

今まで更新された地区の場合、建築協定の内

会長寸言

3回目の更新を終えて

京都市建築協定連絡協議会 会長

望月 秀祐

締結した当時は新興住宅地と言われました。

しかし、今では土地、建物の所有権者の多くは高齢になられ、一部の方は亡くなっていますが、保存登記上は、ほとんど変更されていないことが今回の更新で判りました。

建築協定の有効期間は、通常10年（自動更新制度がある地区は2倍の20年）です。建築協定の更新期を迎える。更新といっても、事実上建築協定の新規締結と同じ手順を踏まなければなりません。そこで、10年ごとに3度目の更新を本年3月に終えた立場から、少し助言をしたいと思います。

私たちの住む建築協定地区は「西京区阪急桂南住宅地区」と称され、約三百戸が建つ地区です。昭和50年に新しく建築協定を

今後、更新に際し真の合意者を選ぶために細心の注意が必要です。市の指導をよく受けてください。更新にあたり不合意の方が出てきます。その少数意見としては、①協定の趣旨が理解できない。②認印でなら合意するが実印は押したくない。③相続がらみで合意に至らない、等があります。いずれにしても、建築協定の更新の道は避けて通れません。更新にあたり、地区的有権者の深い理解を得て、運営委員の皆様の厚いご努力により、新しい道が再び切り拓かれることを心から期待しています。

容を変更せずに更新されていることが多いようです。

三 建築協定書(案)の作成

関係者の意思が確認できれば、それにそつて建築協定書の案を作成します。その際、守れないような厳しい制限を決めない方が良いでしょう。勿論、内容を変更しない場合は、語句の修正などだけでほとんど前回のものと変わりません。

また、案の作成に關しては市役所（都市計画局指導課）に相談にのってもらうのがいいです。合意書が集まれば、いよいよ建築協定の認可申請です。建築協定の認可に必要な書類を添えて市役所（都市計画局指導課）に申請します。

五 認可の手続き

最後に、これから時代は行政に頼るだけでなく、住民自らまちづくりに参加し、自分たちで、周辺の良好な環境を守ることが重要で、そういう意味から建築協定はとてもよい制度と考えられます。建築協定を継続的に更新することは、まちづくりに寄与するものだと思います。

四 合意の確認

建築協定の認可は、建築基準法第70条から73条の規定に基づき手続きがなされます。大きく分けると上図のように6段階の手続きを経て認められることになります。これらの手続きには、申請があつてから3ヶ月程度かかりますので、建築協定の運営委員会の方は早めの手続きをすることが肝心と思います。

建築協定の更新手続き



《クイズの答え》

問一③ 問二② 問三② 問四③ 問五③

○西京区桂坂第一地区（かえで地区）
平成17年5月

お知らせ

次の地区が17年度に建築協定地区の更新の時期を迎えられますのでお知らせします。

建築協定の勉強会

桂坂勉強会

今年度から、建築協定連絡協議会の新たな試みとして、それぞれの建築協定地区を訪問して、建築協定運営委員会の役員の方に集まつていただき、建築協定の具体的な運営について勉強会をしてみようということになりました。その記念すべき第一回目を、建築協定地

区が38地区も集まる桂坂地区で、来賓に桂坂学区自治連合会菊池潤治会長を迎えて、平成17年1月29日(土)の午後7時に開催しました。

桂坂地区では、平成17年4月から、建築協定運営委員会と自治会が協力して、新たな体制でまちづくりの活動をしていくという目標を立てておられ、まちづくりの活発な地区です。

先ず、第1部では、事務局である京都市の担当者から、建築協定のしくみについての勉

強ということで、建築協定の役割について説明があり、

続いて、桂坂地区でこれから順次始まる建築協定の更新についての説明

がありました。

第2部では、桂坂に在る桂坂地区運営委員長でもある建築協定連絡協議会の別所副会長の司会で、各地区的



運営委員会の方に、建築協定の運営についての実状や課題、そして、建築協定に関する質問などをお話ししていただきました。

特に、前ページでもお話をした、更新についての質問が目立ちました。更新をする意味、自動更新とは何か、などの素朴な疑問から、更新の事務手続きや更新時期についての専門的な疑問まで、更新について幅広い範囲での意見交換となりました。その他にも、運営委員会の役員が毎年代わることに関する疑問など様々な意見がありました。

これから運営委員会を設置するという地区があつたり、地区ごとに抱えているものが違ひ、全てについて議論するには1時間半という時間では難しく、毎年、このような勉強会を開催することが望ましいと考えています。

今回は桂坂建築協定地区での勉強会でした
が、今後、初めて更新する地区が数多く出てくると思います。更新のことについて、もっと詳しく知りたい、勉強したいという要望にお応えするため、今後この勉強会、意見交換会を各地区で企画していきたいと思つております。

INFORMATION

平成17年度・地区別負担金額について

平成11年度後期から、建築協定連絡協議会の活動経費を一部、各地区で負担していただくことになりました。お手数をおかけしますが、本年度もご協力よろしくお願ひ致します。

なお、負担金額は下の表のとおりですが、更新などの理由により区画数が大幅に変わる場合は、事務局までお問い合わせください。

(円／年額)

地区名	内訳(戸)	区画数	負担金(別表)	地区名	内訳(戸)	区画数	負担金(別表)			
岩倉長谷住宅		107	8,000	ひいらぎ	桂坂第7	122	18,000			
岩倉長谷台		49	3,000		桂坂第16	45				
岩倉村松町・長谷町		80	6,000		ヒルズガーデン桂坂	16				
北大路高野住宅		120	8,000		桂坂第15	69				
麁屋町通笛屋町		28	3,000		桂坂第17	189				
金座町		25	2,000		桂坂第18	198				
天守町		21	2,000		桂坂第19	28				
夷町		34	3,000		桂坂第22	115				
新町通百足屋町一部		30	3,000		桂坂第24	38				
姉小路界隈		83	6,000		桂坂第25	111				
松長町		20	2,000		桂坂センター	13				
阪急桂南		282	18,000	積木ハウス(株)	桂坂第23	13	2,000			
西竹の里タウンハウス		113	8,000		西桂坂第1	165	11,000			
洛西境谷公園		93	6,000		西桂坂第2	141	9,000			
かえで	桂坂第1	124	8,000		あかしや	19	2,000			
	桂坂第2	200	12,000		しらかば	74	5,000			
さつき	桂坂第3	42	15,000		さくら	桂・御陵坂第1	5,000			
	桂坂第4	150			さくら	桂・御陵坂第2	70			
	桂坂第4南	6			さくら	桂・御陵坂第2	5,000			
	桂坂第13	9			東桂坂第1	131	325			
	桂坂第14	23			東桂坂第2	159				
つばき	桂坂第8	118	21,000		東桂坂第3	15				
	桂坂第9	99			東桂坂第5	20				
	桂坂第16	41			大原野右京の里	267	17,000			
	桂坂第20	17			K-City桂川そよぎ野	23	2,000			
	桂坂第21	51			桃山南大島	268	17,000			
けやき	桂坂第10	24	11,000		醍醐柿原	255	17,000			
	桂坂第11	26			桃山与五郎町	254	17,000			
	桂坂第12	124			久我御旅町	38	3,000			
ひいらぎ	桂坂第5	58			向島リバーサイド津田	96	6,000			
	桂坂第6	58			久我の杜住宅	130	9,000			
					醍醐鳥橋	27	3,000			
					久我の杜(東)	13	2,000			
				合 計		5377	360,000			

ここでちょっと一息。皆さんがどれだけ建築協定地区に行つたでしょう
定に関心を持っているかチェックしてみましょう。

建築協定コアズ

平成16年度の秋の見学会は、どこの建築協定地区に行つたでしょう

- ① 兵庫県神戸市
② 大阪府高槻市
③ 滋賀県彦根市

問一 今回の「まちなか探索」はどこ通り
を題材にしたでしょう

- ① 二条通り
② 寺町通り
③ 河原町通り

問二 京都市の建築協定地区は現在、何地区
あるでしょう

- ① 77地区
② 67地区
③ 57地区

問三 平成16年度創刊の建築協定の速報版広
報紙は何というでしょう

- ① 建築協定ニュース
② 建築協定新聞
③ 建築協定速報

問四 京都市で最初に建築協定を認可してか
ら平成17年度で何年になるでしょう

- ① 20年
② 26年
③ 32年

※答えるは5ページの左下に掲載しております。

**骨董や、ギャラリー、家具店それから、
ファッショントア、グルメいろいろ寺町通り**



寺町通りを丸太町から、ぶらりさがつてみた。先ず、東の角は、アジアティストの店、「巧」洋服や小物を見るだけで楽しくなる。「ここから数軒歩くと、通りに面して鳥居がある。それをくぐるとひっそりと社殿がある。下御靈神社だ。鈴を鳴らして、手を合わせて、再び通りに出る。車道を隔てて、向かい側は西洋・東洋のアンティーク、お茶道具、和菓子の店がつづく。それを遠目に見ながら少し歩くと、「革堂」で親しまれる行願寺がある。

本尊十一面観音像は秘仏で1月17・18日のみの開扉という。ここからは、西側に渡って、歩みをすすめる。竹屋町通りを越えて、そぞろ歩く。アジア・アフリカの素朴な家具や小物の店「棕」古布・古民芸品のギャラリー「啓」など買わなくても、気軽に覗いて見てもいい。

すると香ばしい香りが漂ってくる。ベーカリー・カフェの「進々堂」ここでお茶でも、ランチでも。向かいは画廊や古道具店がある。そして、角にどっしり、間口の広い江戸の商家のような建物は、日本茶で名高い「一保堂」種々

寺町通りを丸太町から、ぶらりさがつてみた。先ず、東の角は、アジアティストの店、「巧」洋服や小物を見るだけで楽しくなる。「ここから数軒歩くと、通りに面して鳥居がある。それをくぐるとひっそりと社殿がある。下御靈神社だ。鈴を鳴らして、手を合わせて、再び通りに出る。車道を隔てて、向かい側は西洋・東洋のアンティーク、お茶道具、和菓子の店がつづく。それを遠目に見ながら少し歩くと、「革堂」で親しまれる行願寺がある。

本尊十一面観音像は秘仏で1月17・18日のみの開扉という。ここからは、西側に渡って、歩みをすすめる。竹屋町通りを越えて、そぞろ歩く。アジア・アフリカの素朴な家具や小物の店「棕」古布・古民芸品のギャラリー「啓」など買わなくても、気軽に覗いて見てもいい。

**まちなか探索
いろいろ寺町通り**

京都市建築協定連絡協議会 会計

服部真貴子



西側に若狭の魚の干物が美味しい「大松」五色豆の「船はしや」そして、古美術の店、また、東に洋菓子の老舗の「村上開新堂」は大正時代のたたずまいを残してなにか懐かしい。こうして、二条まで、通りの東に西に移動しつつ、暇に任せて歩くと、骨董ブームに乗って、新しい店や代替わりもあるが、京都の穏やかな、商店街の雰囲気が漂っている。二条通りを2、3軒西に入った「山川家具店」は、作家物の家具

の日本茶が並べてある。

が、まるでギャラリーのように置かれている。この

界隈の京都らしさの中に、モダンと、生成りの優しさをミックスした落ち着いた店だ。二条通りが寺町

と突きあつたところに「大吉」がある。お茶を飲みながら古伊万里の生活骨董がかかる。マスターと

話し込むのも楽しい。その筋向いは、ギャラリー「テラ」水上発案の竹の和紙を売る。二階は元写真館

だつたという貸し画廊、時々、素敵な展覧会に出会う。

秋にはギャラリー、骨董店がスタンプラリーをする。掘り出し物の茶道具や骨董が見つかるかもしない。

私は寺町通りが、大好きで、時間があると銀ブラならぬ、「寺ブラ」をする。

丸太町通りから、三条通りまでを大人の、それから、四条までを若者の通りと、勝手に思っている。御池から下は又の機会に。

