



みんなの情報誌・

# 建築協定だより

Vol.29号  
平成19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



高野台建築協定地区

毎年恒例となつております、秋の見学会が平成18年10月28日(土)に開催されました。他都市の建築協定地区の状況を学び、情報交換や交流を行うため、今回は大阪府吹田市の高野台建築協定地区を訪れました。当日は、お天氣にも恵まれ、10地区から計27名の方々が参加されました。

今回訪れた高野台地区は、吹田市北西部を占める千里ニュータウン内の丘陵地に拡がる住宅地です。四十数年を経た町並みは緑も濃く、落ち着いた雰囲気とゆつたりとした区画が印象的な閑静な住宅地でした。現地では、運営委員会の方々や吹田市職員の方々が、温かく出迎えてくださり、意見交換会では、締結までの経緯や運営されいく上で課題などについて、質問や意見が交わされ、大変有意義な会となりました。午後は、宝塚市に場所を移し、宝塚ファミリーランド跡地に建設された、宝塚ガーデンフィールズの見学を行いました。

秋の見学会  
吹田市～宝塚市  
を訪ねて

## 大阪府吹田市 高野台建築協定地区

千里ニュータウンは、日本のニュータウンの先駆けとして開発され、まちびらきから四十数年が経過しています。一斉入居に伴い、建物の老朽化や世代交代の時期を一斉に迎えるという、ニュータウン独特の問題も抱えています。高野台地区は、開発当初から330m<sup>2</sup>前後の区画を中心造成されており、土地の売買に伴い分割して販売されることも多く、以前から問題になっていたそうです。そのような中、利益が先行した乱開発が起ころうないよう、約3年間の活動の末、今の潤いとゆとりのある住環境を守るために平成15年2月に建築協定が締結されました。

認可当初は、高野台2、3丁目を区域としていましたが、平成17年には、5丁目を隣接地として区域を拡大し、今後、加入届を取りまとめていかれるそうです。

### 【主な協定内容】

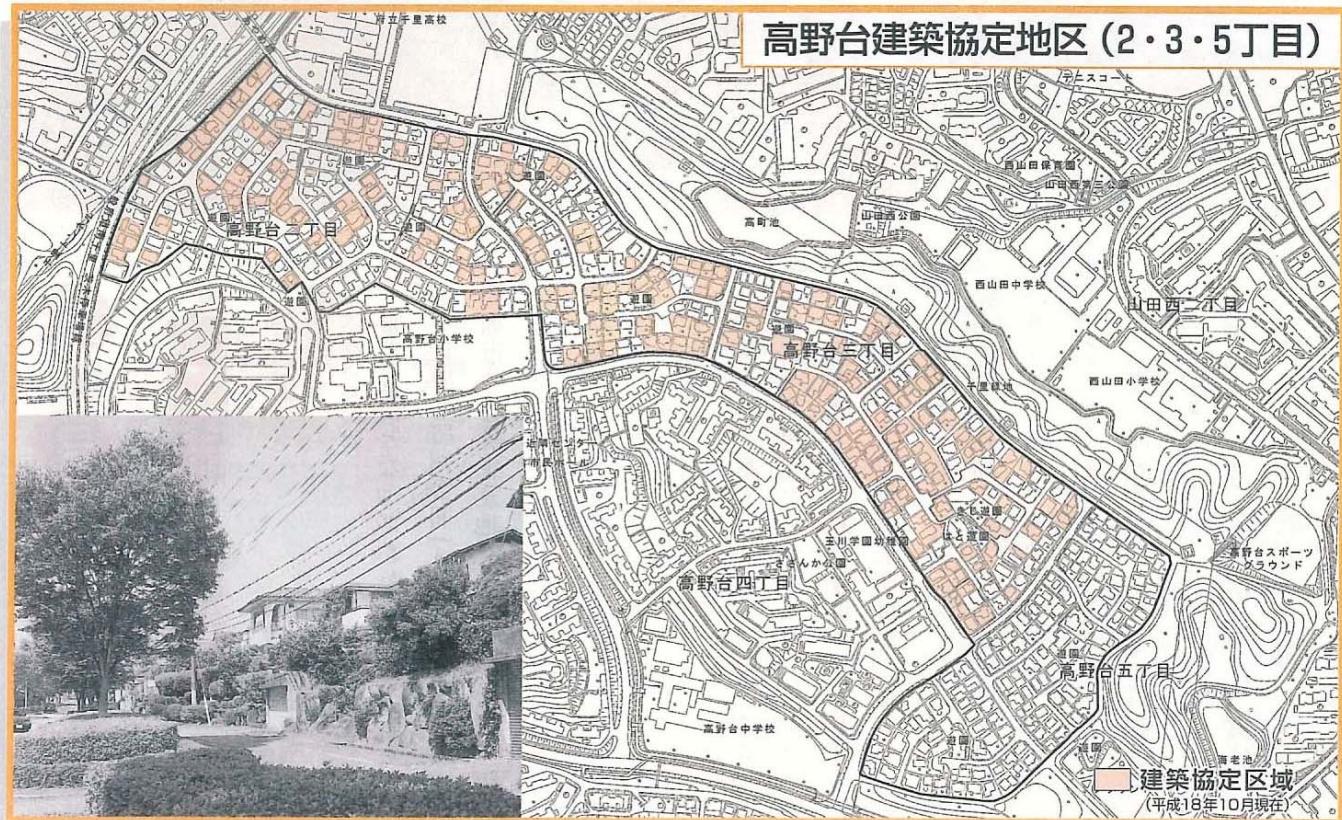
- ・敷地面積：200m<sup>2</sup>以上
- ・用途：専用住宅、一部の兼用住宅、集合住宅（80m<sup>2</sup>/戸以上かつ4戸以下）
- ・高さ：地盤面から10m（軒高7m）
- ・地盤面の変更禁止、緑化努力義務

### 一人一人による民意の協調が大切

「左京区長谷住宅地区 井口照雄」

吹田市北西部、千里ニュータウン内に位置する高野台は日本の建築及び都市学会が総力を集めて設計されたモデル地区であります。丘陵地のため高低差はありますが、道路幅及び区画平均100坪と非常にゆとりのある地域であるがゆえの悩みが出てきているようです。当初は、全戸平屋三戸建てでしたが、四十年経過するうちに、世代交代による建て替えが進み、個性豊かな二階建てに様変わりしていました。また、土地売却による業者の土地分筆の増加が現実となり、阻止のために200m<sup>2</sup>以下の分筆禁止や一戸建て住宅の推奨を進めているようです。しかし、当該地区は吹田市と豊中市の境界に位置しているため、市の指導対応に相当違いがあること及び建築協定参加率の低下を嘆いていました。私達も平成19年に三十年目の更新を迎えますが、改めて一番大切なのは私達一人一人による民意の協調であると痛感しました。全員参加を目標に頑張りたいと思います。

### 高野台建築協定地区（2・3・5丁目）



## ゆつたりとした区画を維持する難しさ

【西京区桂坂かえで地区 細谷修三】

今回見学した吹田市高野台地区は街路樹の太さからしても四十年の歴史を感じとれる緑濃い重厚な町並みが素晴らしいものでした。かつてアメリカのジョンソン大統領が称賛された「ニュータウン」というもの頷けます。だが同時に300坪を超す、ゆつたりとした区画を維持する事の難しさも伴うわけで、二区画200坪以上とする協定の必然性も理解できました。今後、隣接地を協定に組み入れる努力に期待するところです。

## 世代交代や高齢化の中での

【伏見区久我御旅町南部住宅地区 竹内正志】

合意率が60%という建築協定のもとで、長年維持されてきた住環境が世代交代や高齢化の中で壊されそうになるのを、必死で阻止しようとされている姿が、私の地区的合意率が70%ということもあり印象に残りました。

建築協定の法的規制力が強くないとすれば、協定を維持し続けるには、日々からその趣旨を啓蒙・啓発し合意率を上げることで問題が発生しそうになったときの行政の強い誘導力に期待するしかないように思いました。

## 多数の合意をまとめられた関係者の熱意と努力に敬服

【西京区大原野右京の里地区 川勝治夫】

団地入居の初期には、住民の意思はある程度まとまっていますが、年月と共に生活・家庭・社会などの変動により、変化し分裂していきます。高野台地区は、千里丘陵を利用した凹凸のある地形で建設以来四十年を過ぎ、330坪を超す広い敷地に植木・石垣・生垣・シャッター付車庫など、道路から敷地内が見にくい状況であり、たまたま「み収集時でしたが各戸ごとに」行われ何かと近隣の「ミニケーション」が取りにくい環境に見えました。その中でマンション建設反対の動きを捉え、多数の合意をまとめられた関係者の熱意と努力には、大変敬服しました。

## 熱意ある委員の活躍、住民の理解と協力が不可欠

【西京区阪急桂南住宅地区 木村郁夫】

千里ニュータウンにも住環境の破壊に繋がるような事態が起きていたとは思わなかつた。過去には森林を削減しゴミ焼却場の建設計画が持ち上がり、今は隣接地に高層マンションが建設中であった。住民から買収後の宅地も業者が分割して販売しているようだ。これまでに住環境を守るために反対やトラブル対策に奔走した運用資金の高額な支出にも驚いた。住環境を守るには建築協定の締結と熱意ある委員の活躍や住民の理解と協力が不可欠であることを強く意識した。

## 良い環境を次世代に残す

【伏見区桃山与五郎町地区 三澤久江】

吹田市高野台地区は吹田市の北西部を占める千里ニュータウン内の丘陵地に広がる住宅地で、周囲は竹薮や田んぼに囲まれた自然豊かな所だったそうです。三十数年前に周囲の緑地に「ゴミ焼却場の計画」が持ち上がり、その反対運動がもとで結成された組織がきっかけとなり、平成15年に建築協定が結ばれました。「区画100坪規模で分譲され、車道・歩道共広く、各家庭は巨大な石積でまさに高級住宅地そのものです。近代的なすばらしい家もあれば、世代交代による建て替えて二つの表札の家も所々見られました。坂道であるため、高齢化が進む中、日常出入りするにはちょっと苦痛でないかと想像しました。

私の住む桃山与五郎町も昭和57年に協定が成立し、二度の更新も済み現在に至っています。協定のあるお陰で、現在住み良い環境が保たれていることは嬉しい限りです。今回初めてこの見学会に参加して、大変有意義な一日であったと感謝しています。

## 街を守ろうとする活発な動きに幾ばくか安堵

【中京区釜塙町地区 長谷川明】

今回十五年目(5年に一度)の更新年に当たり、改めて合意地の住人と価値観を共有することの難しさをつづく感じていた中で参加した見学会であったが、目的は同じ人々なので気持ちよく一日を過ごせた。午前中の千里ニュータウンについては、開発されてから既に四十年以上経ち、建て替えた時期に来ているが、世代交代や足並みの不ぞろいなどで団地は空洞化しており、住宅地も老朽化していてマンション化の将来を暗示しているーそれがそのまま現在の市内におけるマンションラッシュの将来を有することの難しさをつづく感じていた中で参加した見学会であったが、目的は同じ人々なので気持ちよく一日を過ごせた。午前中の千里ニュータウンについては、開発されてから既に四十年以上経ち、建て替えた時期に来ているが、世代交代や足並みの不ぞろいなどで団地は空洞化しており、住宅地も老朽化していてマンション化の将来を暗示しているーそれがそのまま現在の市内におけるマンションラッシュの将来を暗示しているーと聞いていたが、実際に行ってみて確かにその傾向は見て取れたが、今回見学した地区のように、自らの力で整然とした街を守ろうとする動きも活発であることには幾ばくかの安堵も得た。ただ、帰りの車中で会長が話されたように、隣接地の人々に建築協定に沿った建物を「お願いする」まで、という強制力の無い協定の無力さには、虚しさも拭い去れないままである。

## 委員の方々の御苦労に感謝

【西京区阪急桂南住宅地区 織田美代子】

建築協定が実施されてから、当たり前のようになくなっているものと思つていましたが、今回見学会に参加させていただき、いろんな問題を抱えていた委員の方々が日々御苦労していただいていることを知ることが出来ました。いろんな考え方の人が住んでいる以上、いろんなことを言う人がいることは理解できますが、その地域に住む以上、地域の決め事に従うのは当たり前といふことが通らない世の中になってしまっているといつ現実も認めざるを得ません。悲しいことですが…。委員の方々にお任せの日々であつた事に反省して知ることの大切さを痛感しました。委員の方々の御苦労に感謝して筆御礼まで。

## 勉強会・意見交換会



次 第	【第1部】勉強会	日 時 平成19年1月20日(土) 午後2時～午後4時30分
	【第2部】意見交換会	場 所 池坊学園 第1会議室

例年、個別に地区を訪問し、その地区が抱えておられる問題をテーマに勉強会・意見交換会を開催していますが、今回は初めての試みとして、京都市の景観政策の動向や、建築協定と地区計画など他の制度との関係などについて、全地区の運営委員会の方々を対象に勉強会を開催しました。

当日は、16地区から24名の方々が出席されました。勉強会の内容や日ごろの運営などについて、質問や意見が活発に交わされ、大変有意義な会となりました。

ここでは、勉強会の概要について、当日出された質問や意見を中心にご紹介します。

## 歴史都市・京都の優れた景観の保全・再生に向けて 建物の高さやデザインなどの規制を見直します

### 景観政策の見直しについて、

昨年11月に発表された「新たな景観政策」の素案について、京都市都市計画局都市景観部景観企画課から説明がありました。

### 見直しの概要

目的：五〇年後、一〇〇年後を見据えた、歴史都市・京都の景観の保全・再生

ポイント：①高さ規制の見直し

②デザイン基準の見直し・景観地区や風致地区等の拡大

③屋外広告物等の規制の見直し

④眺望景観の保全に関する新条例の創設

※詳細については、京都市のホームページをご覧ください。

### Q & A (抜粋)

**Q.**既存の建物が、新しい基準より高い場合はどうなりますか？

**A.**すぐに新しい基準に合うように除却等が必要になるわけではありません。一般的な模様替えや修繕は可能ですが、今後、建替える際には、新しい基準の範囲内で建替える必要があります。

**Q.**今回の見直しにより、現在建築協定で定めている高さ規制より厳しくなった場合、建築協定との関係はどうなりますか？

**A.**建築協定の方が制限が緩くなつたからといって、すぐに建築協定を廃止したり、変更する必要はありません。新しい基準の方が厳しければ、建築協定で高さを定める必要はなくなりますが、建築協定で高さ以外に用途などの基準を定めている場合は、もし建築協定がなくなってしまうと現在建てられない建物が建つことも考えられますので、更に新時期に建築協定の内容を見直し、必要な内容のみ残されてはいかがでしょう。

## 地区レベルのまちづくりの手法—地区計画—

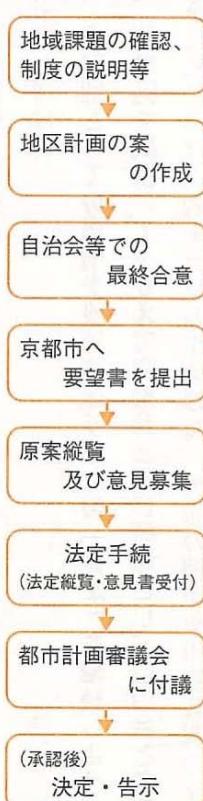
### 地域の実情に応じたきめ細かいルールづくりをするには

最初に、京都市都市計画局都市企画部都市計画課、都市づくり推進課から、地区計画制度の概要や地区計画の進め方などについて、事例を交えての説明があつた後、まとめとして、建築協定との違いについて、建築指導部指導課から説明がありました。

#### 地区計画の概要

- 概要…地区特性に応じたきめ細かいルールづくりができる、地区レベルのまちづくりの手法。行政が都市計画として定める。
- 構成…地区計画は次の3つから成り立っています。
  - ①地区計画の目標…まちづくりの目標
  - ②地区計画の方針…目標を実現するための方針
  - ③地区整備計画…まちづくりの内容を具体的に定めるもの

- 壁面の位置、高さ、形態・意匠など
- 用途、容積率、建ぺい率、最低敷地面積、
- (京都市が行う手続)



#### 事例紹介…「新門前通西之町地区」(東山区)



知恩院の門前町として発展し、「古美術のまち」として知られ、昔ながらの風情が現在も残る。近くの小学校の統廃合に伴い、風俗店の進出による住環境への影響を心配する声が持ち上がる。これを機にまちづくり協議会を立ち上げ、京都市景観・まちづくりセンターのまちづくり専門家の派遣制度も活用し、平成16年11月に地区計画が策定されました。

#### 建築協定と地区計画

### 建築協定と地区計画の違い

#### Q & A (抜粋)

**A. 建築協定と地区計画の違いの一一番のポイントはどこですか？**

地区計画は、本来は都市計画という大きな単位のものを考えるとき用いる制度で、一般的な都市計画に加え、地区特性に合うようによりきめ細かな基準を決めようというものです。ですから地区計画では、建物だけでなく道路や公園の配置などについても決めることができます。一方建築協定は、建物の規模や形態など本来は敷地単位で考えるものを、範囲を拡げてまちなみとして決めようというものです。

**Q. 京都市内には、建築協定と地区計画を併せて定めている地区はどのくらいありますか？**

A. 麓屋町通篠屋町地区、釜座町地区、新町通百足屋町一部地区、醍醐夢ヶ丘地区、桂坂地区及び桂・御陵坂地区の全域で地区計画が定められています。ただし、釜座町地区、新町通百足屋町一部地区と桂坂地区の一部の地区では、具体的なルール(地区整備計画)については、まだ定められていません。

地区計画	建築協定	
都市計画法	建築基準法	根拠法
都市計画として定める(公的)	民事的な取り決め(私的な契約)	位置付け
区域住民の意見を反映し、京都市が決定	区域住民(土地の所有者等)	決定主体
区域住民全員の同意が理想的(区域住民の意向をアンケートや要望書等により把握)	区域内の土地の所有者等全員の合意が必要※合意が得られない土地は区域から外れる。	合意
区域内全域に効力が生じる	建築協定区域(合意地)にのみ効力が生じる	効力
京都市	区域住民(建築協定運営委員会等)	運営
無期限(半永久的)	協定書内で定める(概ね10年程度)	有効期間

## 建築協定の更新を終えて

桂坂かえで地区建築協定運営委員会

当地の「建築協定」は、昭和60年6月に「桂坂第1地区（北沓掛町6丁目・124区画）」が、また、翌61年10月に「桂坂第2地区（同5丁目・203区画）」が「一人協定」として認可されました。その有効期限を迎えるにあたり、私ども委員会は平成16年9月にその対応を協議し、翌17年5月から具体的な準備に入りました。

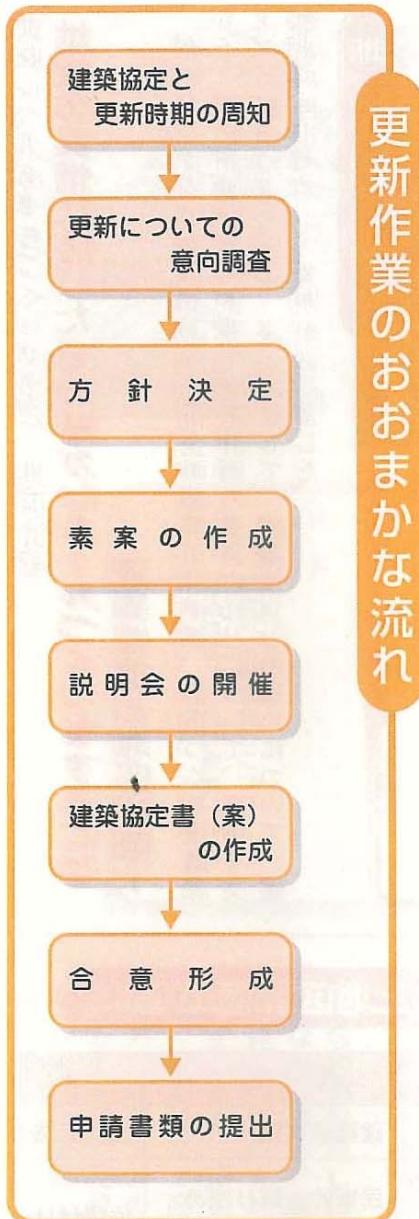
方針としては、

1. 住宅地としての環境を維持増進するため「協定」を継続しよう。

2 地図を統合して、かえて血流網と腫瘍領域との連携をより深めていける。

「建築協定」として更新の認可を得ることができました。

この間、ご賛同頂いた所有者の皆さんは勿論、作業はご協力頂いた自治会の役員、班長様とご指導いただいた京都市当局の担当者の方々に感謝申し上げる次第であります。ただ、今後の課題として、実印の使用と印鑑証明の添付については、更なる検討が必要なことを提起しておきたいと思います。



## 京都市の新景観政策と建築協定

京都市建築協定連絡協議会 会長 望月秀祐

昭和39年、高さ131mの京都タワーが建てられ、景観論争の第一号となりました。

昭和47年、市内要所に美観地区が指定され、市街地景観整備事業が始まりました。

昭和48年12月25日、京都市に戦後初めての新用途地域が指定され、御池通を代表とする純商業都心の主要幹線道路沿いに、高さ45mの高度地区が指定されました。

同じ日 左京区下鴨第一住宅地区に建築協定第一号  
が認可されています。

35年の時が流れて昨年末市は一時を経て光り輝く「景観づくり審議会」の答申を受けたあと、新景観政策の要素を「市民しんぶん」に公表しています。50年後100年後を見据え、市街地全域において景観政策を抜本的に見直し、歴史都市・京都の景観を保全・再生するということです。

素案では、高さ制限の見直しの大きな特長として、

45m高度地区が廃止され31mに、そのうえ周辺の商業地域も31mから15mに引き下げられます。

京都市の建築協定地区の大半は市街地の周辺にあり

心の商業系用途地域内の建築協定地区の多くは、高さ制限15mの新政策の基準の方がより厳しくなります。建築協定による建物の高さ制限などは合意者のみに限られますが、より良い町並み保全を図る今回の新規政策は皆一律の制限を受けることになり公平なことだと思います。

## INFORMATION

## 平成19年度地区別負担金額(予定)

平成19年度の各地区的負担金額は下表を予定しています。お手数をおかけしますが、ご協力よろしくお願ひ致します。

なお、更新などの理由により戸数に変更等ありましたら、事務局までご連絡ください。

(平成19年3月現在)

地区名	内訳(戸)	戸数	負担金額(円)	地区名	内訳(戸)	戸数	負担金額(円)		
岩倉村松町・長谷町		80	6,000	けやき	桂坂第10	24	174	11,000	
岩倉長谷台住宅		49	3,000		桂坂第11	26			
長谷住宅		107	8,000		桂坂第12	124			
北大路高野住宅		120	8,000		桂坂第15	69	258	17,000	
駒屋町通笹屋町		23	2,000		桂坂第17	189			
金座町		18	2,000	くすのき	桂坂第18	198			
天守町		21	2,000		桂坂第19	28	239	15,000	
夷町・松屋町		34	3,000		桂坂第23	13			
新町通百足屋町一部		36	3,000		桂坂第22	115			
姉小路界隈		83	6,000		桂坂第24	38			
松長町		20	2,000	あすなろ	桂坂第25	111	373	23,000	
阪急桂南住宅		289	18,000		桂坂第26	96			
洛西境谷公園住宅		93	6,000		桂坂センター	13			
西竹の里タウンハウス		113	8,000		西桂坂第1				
大原野右京の里		267	17,000		西桂坂第3				
K-City桂川そよぎ野		23	2,000	さくら	西桂坂第2		165	11,000	
桂坂かえで		272	17,000		桂・御陵坂第1				
さつき	桂坂第3	42	15,000		桂・御陵坂第2				
	桂坂第4	150			東桂坂第1	131	70	5,000	
	桂坂第4南	6			東桂坂第2	159			
	桂坂第13	9			東桂坂第3	15			
	桂坂第14	23			東桂坂第4	26			
ひいらぎ	桂坂第5	58	18,000	もみのき	東桂坂第5	20	351	23,000	
	桂坂第6	58			醍醐柿原住宅				
	桂坂第7	122			醍醐鳥橋住宅				
	桂坂第16	45			桃山南大島町				
	ヒルズガーデン桂坂	16			桃山与五郎町				
つばき	桂坂第8	118	21,000	合計	向島リバーサイド津田		5,462	362,000	
	桂坂第9	99			久我御旅町南部住宅				
	桂坂第16	41			久我的社住宅				
	桂坂第20	17			久我的社(東)住宅				
	桂坂第21	51			合 計				

## 建築協定の更新時期が近づいています！

## お知らせ

- 西京区桂坂第5・6(ひいらぎ)地区 平成20年3月
- 西京区桂坂第1(しらかば)地区 平成19年12月
- 中京区夷町・松屋町地区 平成19年10月
- 西京区西桂坂第3・4(さつき)地区 平成19年9月
- 中京区天守町地区 平成19年6月

