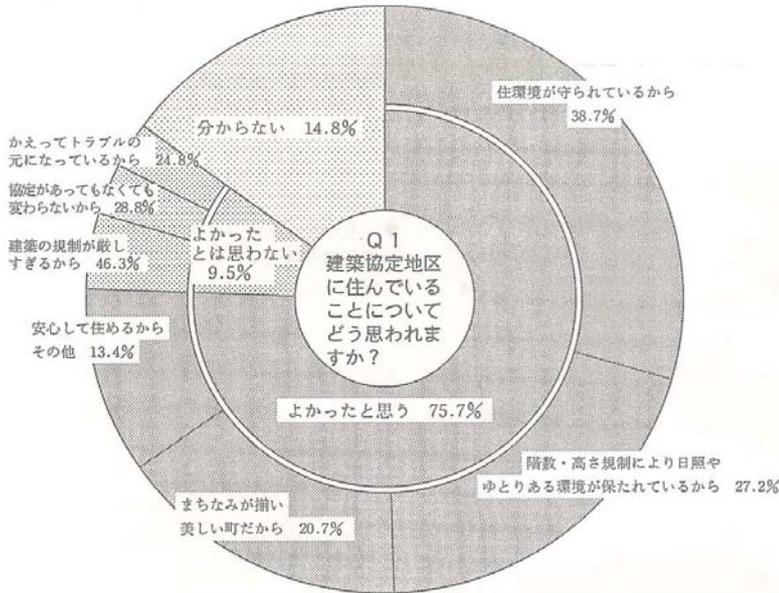


建築協定だより

第3号 平成4年3月31日
 編集・発行 京都市建築協定連絡協議会
 京都市中京区寺町通御池上
 上本能寺前町488番地
 京都市住宅局建築指導部指導課内
 ☎ 075(222)3620



住んでいて良かった でも、ミニ開発や店舗が心配!

Q1については、「良かったと思う」が地区によって100%から42%まで、かなりばらつきが見られ、協定地区全体を平均すると75%となりました。また、「良かったと思わない」と答えられた方でも、協定地区内、地区周辺で心配することをQ7・Q8で、回答されておられ、建築協定の環境保全に対する効果を実感されていない方が比較的多いことが分かりました。建築協定は空気のような存在で、普段は意識することはありませんが、忘れられては困ります。今後、協議会の取り組むべき課題のようです。

建築協定地区の住環境に関するアンケート調査結果

京都市内すべての建築協定地区（32か所）で調査を実施し、平均回収率は72%でした。地区によって回収率にバラツキがあるので、集計の結果が実感とそぐわない面もあるのではないかと思います。京都市全体の集計であることを予めお断りしておきます。

ごあいさつ

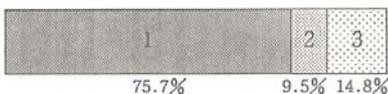
時下、ますます御健勝のこと大慶に存じます。先日は、御多用にもかかわらず、アンケート調査に御協力頂きまして、誠にありがとうございます。お陰をもちまして調査も無事終了し、この度調査の結果を御報告させて頂くこととなりました。

大多数の方が建築協定地区に住んでいて良かったと答えられたことは、建築協定の存在価値が高く評価されたものと考えます。建築協定連絡協議会といたしましては、この結果を今後の活動への励みとさせて頂くと同時に、京都市に対しましても更なる支援を働きかけていきたいと存じます。

京都市建築協定連絡協議会
 会長 藤田 吉三郎

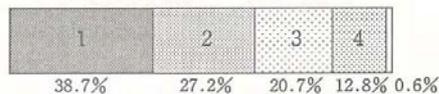
Q 1 建築協定地区に住んでいることについてどう思われますか?

1 良かったと思う。	1,777
2 良かったと思わない。	224
3 分からない。	348



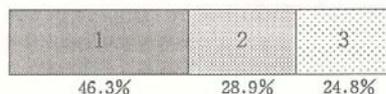
Q 2 Q1で1と答えられた理由は何でしょうか? (複数回答可)

1 地区内の住環境が守られているから。	1,340
2 階数・高さの規制により日照やゆとりある環境が保たれているから。	941
3 まちなみが揃い、美しい町だから。	716
4 安心して住めるから。	444
5 その他	22



Q 3 Q1で2と答えられた理由は何でしょうか? (複数回答可)

1 建築の規制が厳しすぎるから。	162
2 協定があっても無くても変わらないから。	101
3 かえってトラブルの元になっているから。	87



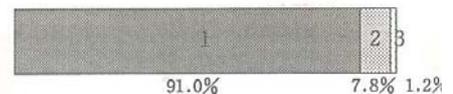
Q 4 建築協定地区の住宅地としての環境に対する評価についてどう思われますか?

1 評価は高いと思う。	1,581
2 評価は低いと思う。	148
3 分からない。	588



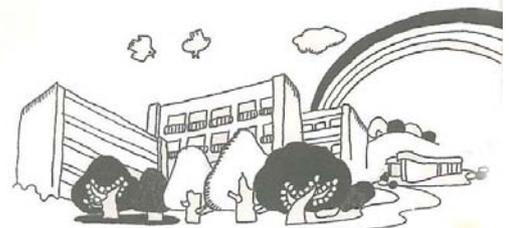
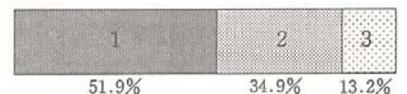
Q 5 Q4で1と答えられた理由は何でしょうか?

1 建築協定によって住環境が良好に維持されているから。	1,468
2 交通の便が良いなど、もともとの立地条件が良いから。	125
3 その他	20



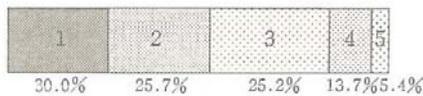
Q 6 Q4で2と答えられた理由は何でしょうか?

1 建築協定によって建築制限が厳しくなっているから。	110
2 交通の便が悪いなど、もともとの立地条件が悪いから。	74
3 その他	28



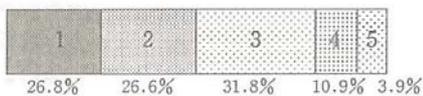
Q 7 建築協定地区内で心配することは何ですか？（複数回答可）

1 敷地の細分化（ミニ開発等）	1,091
2 共同住宅の建設	936
3 ワンルームマンションの建設	915
4 駐車場の建設（立体式を含む）	500
5 その他	196



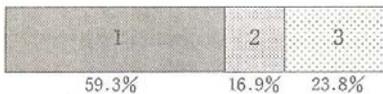
Q 8 建築協定地区の周辺に対して心配することは何ですか？（複数回答可）

1 敷地の細分化（ミニ開発等）	903
2 共同住宅の建設	898
3 カラオケスナック、喫茶店などの飲食店や、レンタルビデオ、コンビニエンスストアなどの店舗の建設	1,071
4 駐車場の建設（立体式を含む）	367
5 その他	132



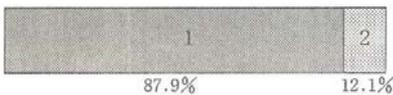
Q 9 現在の建築協定の内容についてどう考えておられますか？

1 満足している。	1,230
2 もう少し厳しくする方がよい。	351
3 もう少し緩和する方がよい。	494



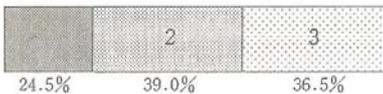
Q 10 現在お住まいのご家族は？

1 一世帯で住んでいる。	2,042
2 二世帯同居をしている。	281



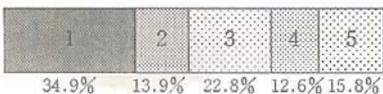
Q 11 Q10で1と答えられた方にお尋ねします。

1 将来、二世帯同居を考えている。	486
2 将来も二世帯同居を考えていない。	775
3 分からない。	725



Q 12 仮に二世帯同居をしたら住宅の次の部分のうち共有してもよいと考えられるものはどれですか？（複数回答可）

1 玄関	1,461
2 便所	579
3 風呂	954
4 台所	528
5 居間	662



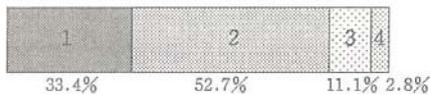
Q 13 現在、お住まいのお宅には、ガレージがありますか？

1 1台分のガレージがある。	1,538
2 2台分以上のガレージがある。	488
3 ガレージは確保できていない。	296



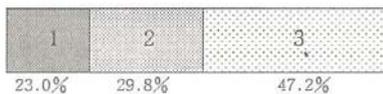
Q 14 駐車場についてどう考えておられますか？

1 月極め駐車場などが近くにもっと増えた方がよい。	770
2 各自で責任を持って敷地内にガレージを確保すべきだ。	1,212
3 特に駐車場はいらない（現在のままで良い）	256
4 その他	64



Q 15 建築協定に対する市役所の支援体制についてどう思われていますか？

1 今のままで十分である。	504
2 まだまだ不十分である。	655
3 分からない	1,036



Q 16 京都市建築協定連絡協議会事務局への質問、意見

◆ 事務局へというよりも京都市行政への質問、意見が多くありました。概要を御紹介します。	
連絡協議会について	102
建築協定について	114
行政について	106
環境問題について	68

◆ 連絡協議会事務局に対しては、建築協定の意義、規制内容をもっとPRして欲しいというのが9割りを占めています。

◆ 建築協定に対しては、3階建住宅、駐車場といった規制内容についての意見がありました。	
協定規制内容の緩和	61
〃 強化	37
〃 見直し	16

◆ 行政に対しては、まちづくりへの意見と、違反指導を始めとする支援の強化を求める声が大半を占めています。

支援（違反指導等の強化）	27
（実態把握）	15
まちづくり	54
その他	10

◆ その他、車については、駐車場の義務付け、地区内の通過交通の解消、路上駐車対策等々、いろいろな意見がありました。

番外編 協定運営委員会についての調査結果

◆ 役員会の年間開催数		
1～2回	7	
3～4回	4	
5回以上	7	
開催していない	3	
◆ 役員会を定期的に開催する	8	
不定期に開催する	10	
◆ 総会の年間開催数		
1回	12	
2回	1	
3回以上	0	
開催していない	8	
◆ 総会を定期的に開催する	11	
不定期に開催する	8	
◆ 運営費を徴収する	4	
徴収しない	10	
運営費に自治会費等を転用する	7	



建築協定専任課の設置を要望

平成4年2月7日、京都市建築協定連絡協議会会長藤田吉三郎氏は、建築協定を始めとする地域住民のまちづくりに対する支援体制の組織的な充実、並びに建築環境の保護育成を図るため、建築行政部局に課を新設する旨の市長宛て要望書を住宅局長に渡しました。行政の積極的な対応が望まれます。

要望書（抄）

平成4年2月7日

京都市長 田邊朋之様

京都市建築協定連絡協議会
会長 藤田 吉三郎

（前略）

……宅地の細分化（ミニ開発）、周辺住民への配慮のないまま建設されるワンルームマンションや巨大なマンション、社会問題ともなった違法な路上駐車、投資目的に購入され荒廃する宅地などその内容は多岐にわたり、私たちの“まちづくり”を脅かす存在となっております。

このような状況の中、“より良いまちづくり”を目指した地域住民による建築協定地区が京都市内に32地区も認可され、これらの地区同志における情報交換、普及、啓蒙を目的とした組織の必要

性が求められた今、京都市建築協定連絡協議会が発足できたのは、市長が御就任以来、目指してこられた、“保全と開発の調和した健康で文化的な活力あるまちづくり”への御尽力の成果と心強く思います。

しかしながら、建築協定を始めとした地域住民によるまちづくりは、地域コミュニティーをその基盤にしてきた経過もあり、その運営や活動範囲に限界が生じております。このままでは、せっかく“より良いまちづくり”へ取り組もうとする後進者たちの芽をも摘むことになりかねないのではと、憂慮する次第です。つきましては、様々な御事情もあろうかとは存じますが、私たち“より良いまちづくり”を目指す者の活動のための組織であります連絡協議会を支援し、建築協定地区の様々な運営活動を補佐していただくための専門的な組織の設置をお願い申し上げます。

私たちにとり難解極まりない法律の解釈や、巾広い他都市との情報網、的確な行政指導等は、“より良いまちづくり”に不可欠と考えます。行政との協力体制には、まさに人的な支援は無くしてはならないものであると考えます。

（後 略）

京都市の風致行政について

昨年6月15日に開催の第2回総会において議論された「風致地区内における環境保全」についてその概要をお知らせします。

岩倉長谷台住宅地区から提出された風致行政に対する質問

私たちの地区は、市内の協定地区の中で数少ない「第3種風致地区」です。「良好な環境」を維持する立場から、行政側のお考えをお伺いしたいと考えておりますのでよろしくお願い申し上げます。

この長谷台住宅地区に私たちが住み始めて十余年、その間、私たち住民は、「風致条例」に定められた「建築基準」を心がけ、風致地区らしく緑の多い、おちついた住宅地の維持に努めてまいりました。そして私たちは、このような良好な町並みを更に将来にわたっても長く持ち続けるために、「風致条例」を基盤としたこの地域特有の協定が必要であると思い、昭和63年11月に「建築協定」を結びました。したがって当地区におきましては、「風致条例」と「建築協定」とはあたかも車の両輪であり、ともに作用しあって地域の環境保全に役だっていると申せませう。

さて京都市の21世紀に向けての理想の町づくりの指針でもある「京都市基本構想」の中にも「景観の保全」についてうたわれているようで、誠に喜ばしいことと思えます。しかし、これらの達成のためには私たち住民の「風致条例」に対する正しい理解と努力が何よりも大切ではありますが、それとともに行政としての市民に対する積極的な啓蒙・指導が大きく望まれるのではないかと思います。

つきましては、行政の指導を得て今後の参考にしたいと思っておりますので、次の質問内容について御回答願います。

- 1 「風致条例」の趣旨、内容について、市民の理解、協力を得るため行政として、どのような広報活動を実施されているのかお尋ねします。
- 2 他の風致地区において基準から逸脱している

と思われる建物が目に付きますが、これらに対するお考えをお尋ねします。

- 3 「風致条例」の「和風感のある外観」「現存する風致」等についての見解をお尋ねします。



和風感のある岩倉長谷台住宅地区

風致保全課長の回答

良好な風致景観の保全方策につきましては、現在、「まちづくり審議会」においても検討されており、これらの審議を踏まえた上で私どもの風致行政のあり方も必要なものは見直し、改善していかなければならないと考えております。

風致景観を守っていくには、行政だけではなくなかなか困難であることは言うまでもなく、それぞれの地域の方々の御理解と御協力が何よりも必要であります。その意味では、皆さんの締結されている「建築協定」は、この風致条例との併用によって、地域の環境保全に大変、役立っていると考えております。

さて、風致条例の広報活動につきましては、パンフレットやポスターなどを作成し皆様へ配布しておりますが、行政の活動にも不十分なところがあり、一般の市民の方々へはなかなか浸透していないのが現実であります。今後は、講演会、シンポジウムの開催やTV等のマスメディアも活用しながら、風致条例の普及活動に努め、合わせて皆様からの様々な御意見、御要望を風致行政に反映

させてまいります。

また、風致地区における基準につきましては、風致地区を「三つの種別」に分け、それぞれの内容には、若干の差がございますが、周辺の風致に優しく溶け込む「和風の形態」を基本として指導しております。しかしながら、個々の建物への一律な指導には、困難な面もあり、現実には指摘されているような「和風もどき」と言われてもおかしくない建物も建てております。基準の徹底を図り、風致地区の趣旨をくまなく浸透させるには、行政指導の強化はもちろんであります。地域の方々や施主の方々の地域を守ろうとする気持ちがさらに大事だとも考えております。

京都市といたしましては、3年度から1部2課制を実施し、今まで以上に組織が充実拡大され、体制が整いましたので、今後一層風致行政の推進に努力してまいりたいと考えておりますので市民の皆さんの御協力と御理解をよろしくお願い申し上げます。



岩倉長谷台住宅地区の建築制限

	建築物の用途	敷地面積	建ぺい率	壁面後退		階数	高さ	軒の高さ	屋根	外壁色彩	建具
				道路	隣地						
建築協定による制限内容	・1戸建専用住宅 ・診療所 ・自治会集会所	180㎡以上	—	—	—	地上階数2以下	9.0m	6.5m	「雪止め」等を設置	—	—
風致条例(第3種)による制限内容	—	—	40%	2.0m	1.5m	総2階建てにしない	15m	—	2.5/10~6/10の勾配屋根	じゅらく色、灰色又は薄茶色系統	木製は生地仕上げ又は褐色系、アルミ製はブロンズ色系

あなたのまちから

●地区紹介● 麩屋町通笹屋町地区



麩屋町通笹屋町地区は御所の南に位置し、家具の店が軒を連ねる夷川通を含む商業地域と近隣商業地域からなっています。建築協定に続き地区計画を決定した地区として報道されたので、御存じの方もおいでと思います。

今回は、この地区の協定運営委員会事務局をされている小谷清さんを訪ねてお話を伺いました。

マンションがなかったこの町にある日、5階建てのワンルームマンションの建設が計画されたことから…

「…当然、建設反対の動きが起きました。ところが、申請すれば確認されるような合法的な計画をどうやって止めたいのか分かりません。合法的とは言っても、ワンルームマンションには生活公害的な問題があると思うのです。例えば、管理体制にしても、私たちは24時間体制を要望したのですが、業者のほうは週に3回巡回するので、十分であるという考え方でした。そこで、町内の女性が中心になって、その業者のマンションの突



態調査を行いました。15～16棟ぐらいでしたか。町内会長さんや隣の人に聞き込み調査をしたのです。そうするとたいへんなわけです。騒音やゴミの出し方といった問題が。」

すばらしい行動力ですね！

「…どうしたらよいのか皆で考えておりましたところ、地区計画制度のことを知りました。市の都市計画課がワンルームマンションを規制した例として、八王子市の資料を取り寄せてくれ、それを基に、勉強をし、地区計画の要望書を市に提出しました。」

地区計画が建築協定に先行したわけですか。

「そうこうしているうちに、業者も建設を断念したようで、さて、今後どのようにしようかと思っていたところ、建築協定について“参加していない協定隣接地でも、行政指導等により協定内容に沿った協力が得られている”ということを知りました。また、地区計画は考えていたよりも決定までに時間がかかるということも分かり、建築協定について準備を進めることにしました。」

協定隣接地への行政指導は大切なことですね。

「町内全体での会合はなかなか持てないので、町内を3分割して会合したところ、いろいろな意見が出てきましたが、例えば、私権の制限につい

ては、現行の基準法であっても、おたくの敷地にはここまでしか建物は建ちませんよと、具体的に明らかにしていき、“建築協定は、そんなに私権を制限するものではない”ということがわかってもらえました。それと、進捗状況などを頻繁に、封書で各戸に配布しました。自分も参加しているんだという気持ちを持ってもらえたようです。」

合意の形成には、こつが有るようですね。

「けれど、地区計画にしても、建築協定にしても、まず、この町をどうしたいのか、どうしていけば良いのかを私たち自身がよく考える必要があるということで、学習会を何度も行い、その結果、“まちづくり憲章”ができました。京都市としては2番目のものです。この、憲章を実現する方策として地区計画、建築協定を考えました。」

将来を見据え、視野を広く持つことが大切だということですね。

「協定締結に成功した理由として、バブル崩壊等社会の変化も追い風になりましたし、環境保全等の考え方が重視されるようになったことありますが、なによりも、町内の人が自分達の町を認識したことが大きいと思います。今住んでいるところを後世まで残していきたいという気持ちが心の中に生まれたのです。」

小谷氏のこの最後の一言が印象的でした。

まちづくり月間10周年記念事業

私の描く楽しい“まち”・住みたい“まち”

作画コンクール*作品募集

《テーマ》

「楽しい“まち”、住みたい“まち”」だれでも自由に、こんな楽しい“まち”にしたい、こんな“まち”に住んでみたいという、まちづくりを絵で提案してください。今ある“まち”の写生や行政的、専門的なまちづくりの提案ではなく、こうありたいという“まち”への想いを表現してください。

《応募資格》

制限はありません。共同制作も可

《用具》

自由。(版画、はり絵、きり絵、パッチワーク等可)

《作品寸法》

27cm×38cm～29.7cm×38cm

《審査及び賞》

- ◆各都道府県ごとに予備審査を行い、上位4点が中央審査会に提出されます。
- ◆賞 特選(建設大臣賞)1点 賞状賞金10万円他計100点が入賞

《問合せ及び作品提出先》

京都府土木建築部都市計画課
602 上京区下立売新町西入
電話番号 414-5326

主催 まちづくり月間実行委員会
後援 建設省、各都道府県、毎日新聞社

Kyoto ハウ・メッセ 京都



編 集 後 記

初めてのアンケート調査、盛り沢山の内容ということで、またまた発行が遅れましたことをお詫びします。好評をいただいております建築基準法ミニ知識は紙面の都合上今回は省略させていただきました。

事務局では読んでいただける機関紙を目指し、皆さんの御意見や御質問、御感想をお待ちしております。御寄稿も歓迎しますのでどしどしお寄せください。

