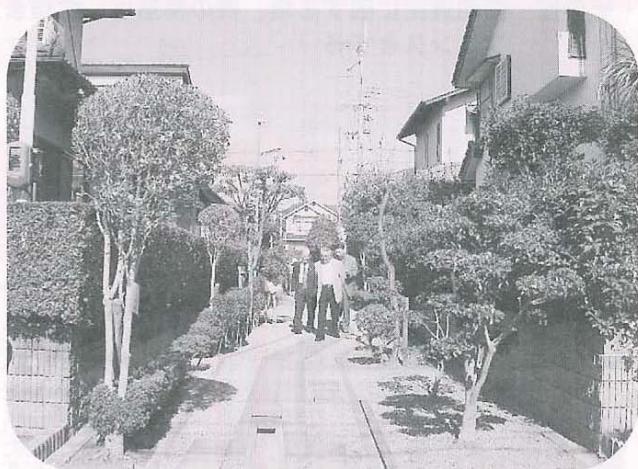


Vol.30号
平成20年3月

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建築指導課内
TEL.075-222-3620



秋の見学会を、平成19年11月3日（土）に開催しました。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に毎年開催しているもので、今回は大阪府堺市の中原さつき野A地区を訪れました。13運営委員会から計39名と例年より多くの方々が参加され、交通渋滞により到着が遅れるというハプニングがありました。好天に恵まれ見学会にふさわしい一日でした。

今回訪れた中原さつき野A地区は、堺市中原区の東部に位置し、建築協定により宅地の道路側に植樹帯が設けられ、各お宅で美しく維持管理されていることが特徴のひとつです。現地では、運営委員会と堺市職員の方々が、温かく迎えてくださいり、意見交換会では、締結までの経緯や運営方法、運営上の課題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、仁徳天皇陵近くにある大仙公園を訪れ、公園内の堺市博物館や茶室の見学を行いました。

秋の見学会

堺市を訪ねて

大阪府堺市 美原さつき野A地区

美原さつき野地区は、昭和56年から東急不動産が約39ヘクタールの開発を行うにあたり、一人協定を締結。6自治会に対し建築協定が8地区あり、平成13年から平成18年にわたり建築協定の更新が行われています。今回訪れた美原さつき野A地区は、美原さつき野で初めて更新された地区です。

更新に当たっては、会議を定期的に開催、アンケート調査等により協定内容を再検討するなど、約3年間の準備期間を経て90%以上の高い合意率で締結されました。また協定書と合わせて作られた施行細則では、建築物の基準について図入りで解説され、運営規則では、建築工事前に近隣の同意を得ることを義務付け、近隣とのトラブルを軽減するための工夫がされています。

美原さつき野A地区区域図



【主な協定内容】

- ・階数…2階建て以下
- ・壁面後退…道路境界線から1.8m以上
隣地境界線から1.0m以上
- ・用途…1戸建ての住宅以外は不可
- ・植樹帯…宅地の道路側に0.65m以上
- ・区画形質…地盤面の変更禁止、区画の分割禁止
- ・その他…前面道路に面する垣、柵の構造は、生垣または竹垣風のフェンスとする



見学会に参加して

有意義な一日

「西京区桂坂第15-17(にれのき)地区 城下賀司

昭和56年に人協定で発足した美原さつき野地区は、良く手入れされた生垣が特徴的な落ち着きのある街です。平成13年の協定更新を機に運用細則を組み立てたり、老齢化を考えるなど、全員参加の街づくりを続けておられます。しかし、違反者なしというわけではなく、違反には粘り強い説得と訴訟も厭わずといつ強い姿勢の両方で臨まれているところ。更新時の運営委員長さんの「街を良くするには情熱だけではなく覚悟も必要」という言葉が印象的でした。

印象的な言葉

グリーンベルトの美しさに感激

「西京区大原野右京の里地区 若林忠男」

美原区役所会議室で行われた説明会で、宅地の道路に面する部分には有効幅65cm以上の植樹帯またはセミパリックスペースを設けることになっていたことは聞いておりましたが、実際にその光景を見て驚きました。遥か彼方までまっすぐに続く車道の両側に設けられたグリーンベルトの美しさ。それはあたかも美術館で絵画を見ているような感じでした。

この住宅地の敷地面積は平均60坪程度とか。各戸共に幅65cmの土地は決して僅かとは言えないでしょう。しかし、その決断と協力心が住宅地をこんなにも美しくするとは! 建築協定の重要さを、今更ながらひしひしと身に感じた見学会でした。

今回は、大阪府堺市美原さつき野A地区の見学です。当地区までの並木道は整然としており、住宅の石垣や生垣などの植樹の景観は最善を尽くされていました。当地区的建築協定書を更新されましたこと、各委員の皆様と賛同されました方々の大変な御苦労に敬服致します。

また午後に訪れた大仙公園内には、堺市博物館、茶室等があり、公園の北側には面積が世界の古墳、仁徳天皇陵がありました。

今後の良い参考となる有意義な一日でした。

自分達の建築協定

【西京区阪急桂南住宅地区 高橋和男】

建築協定を守り維持していくため、日常の活動と更新時の綿密な計画をお伺いして役員さんの熱意と住民の方々の強い意思を感じました。ルールを決めるだけでなく、また役員だけに任せることではなく、住民が一体となって違反者への説得活動をされていること、また運営委員会が自治会の下部組織であることをお伺いして共鳴を致しました。自分達の住んでいる街を良くするためにルールを守り「自分さえ良ければ」という意識を払拭していくかなければならないことを痛感いたしました。その精神は「正に自分達の活動である」「作られた時の環境を維持する(購入時は環境も合わせて購入している)土地の付加価値も守られる」この2点でした。

委員と住民の熱意と協力あつてこそ

【西京区阪急桂南住宅地区 中村千草】

今回初めて見学会に参加させていただき、委員さん達が本当に熱心に取り組まれていることに敬服致しました。美原さつき野地区では、建築協定の条件が他の協定地区より厳しいですが、92%の賛同を得ていると、運営に自信を持っておられたのが印象的でした。また住民の方々もよく応えられて、共に美しい街並を残そうと植栽等にも気を配つておられるようでした。有意義な一日だったと感謝しています。

多くのことを教えてられた見学会

【伏見区久我御旅町南部住宅地区 福井硬】

今回見学した美原さつき野A地区の建築協定細則を拝見し、植樹帯の設置や外柵設置の制限など、事細かに定められた細則に住環境を守ろうといふ意図がよく理解できました。また意見交換会では、運営委員の方が隣接地の方に何度も足を運んで説明をされ、住環境を守るために努力されていることがよく分かりました。

今年度の役員改選で委員に選出された私も、地区的住環境を守るべく努力が必要であること、また私の住む地区の建築協定の更新年が2年後に迫っていることに対し、早くからの取組みが必要であることを教えてくれた今回の見学会でした。



熱心さと迫力に圧倒

【伏見区久我の杜住宅地区 浅井俊弘】

このたびの見学地は、昭和56年から開発された歴史のある団地でしたが、各戸の対応だけでなく、公園、道路等の共有スペースに至るまで町並み全体を大変美しく維持管理されていることに感心しました。また見学に先立つに行われた説明会では、当地の委員さんからの更新時の苦労話や熱意のこもった自信満々の運営方法等についての話があり、その熱心さと迫力に圧倒されるほどでした。その後の質疑応答も活発に行われ興味深いものでした。現地見学では、合意率92%と高率なだけあって、自販機、看板等ゼロは当然、各戸共植木の手入れも行き届いた2000戸以上の区画が並ぶ整然とした町でした。

特筆すべきは、①各戸宅地の道路側に幅65cmの植栽帯を設けることが義務付けられており、夫々美しく草花が植樹され維持管理されているのに少し驚きました。②前面道路側の垣、柵の高さは1・5m以下に制限されており、かつ材質は美観を保つため、生垣、竹垣等に限定されていてコンクリートブロック塀禁止となつており、これらも徹底されていました。我々の地区も更新時期が迫つており、委員さんの苦労話、運営時のトラブルの対処方法等参考になる!とも多く、今回の見学は大変有意義でした。

色の重要性を再認識

【西京区桂坂第15・17(にれのき)地区 桑原尚史】

今回は参加が多く、現地での説明会時には熱心な質問も多々あり、時間が足りないほどであった。非常に熱心な委員長のもと、建築協定の更新率が92%といふ驚異的な実績を挙げた。ただ、少し残念なのは、色の基準が協定に定められていないため、奇抜な外壁の家が1軒あつたことだ。色の基準まで定めるのは厳しい面もあるが、必要性を再認識した。また、昼食時には、同席した他地区の方の話が聞けて有意義であった。

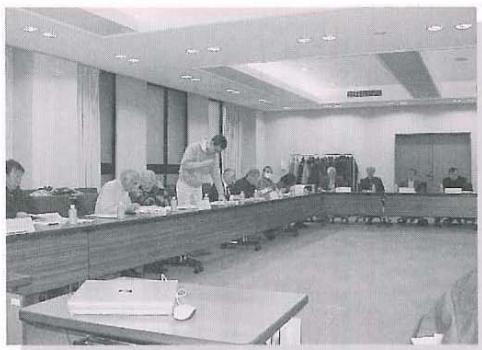
美しく統一された町なみに感銘

【伏見区桃山与五郎町地区 村林重良】

初めて他都市建築協定地区の見学会に参加させていただきました。

今回の堺市の美原さつき野地区は開発時から協定に指定された住宅地で、大変美しく統一されており感銘を受けました。

意見交換会では地区の役員の方々から環境の維持に苦労されている、いろいろな具体的なお話を聞き、一方では今後住民の皆様方の年齢構成の変化や住居に対する感性の移り変わりが生じるなかでの問題についての質問や意見が交換され、短い時間でしたが大変参考になり今後の運用に生かしていきたいと思います。終わりに市関係者はじめお世話下さいました皆様に御礼申し上げます。



勉強会・意見交換会

勉強会・意見交換会を下記のとおり行い、15運営委員会から27名の方が出席されました。

勉強会では、市民研究グループ「街の色研究会・京都」の事務局長村上幸三郎氏をお招きして、色彩の特性や街並みにおける色彩のあり方について御講演いただき、続いて当協議会の望月会長から京都の都市計画制度の変遷を踏まえながら景観と色彩についてお話しいただきました。

意見交換会では、村上氏にも引き続き御同席いただき、

町並みや色彩のあり方に関して質問や意見が活発に交わされました。

講演「京都の街の色を考える」

街の色研究会・京都 事務局長 村 上 幸三郎 氏

都市は、道路等の「公的領域」、建物内部の「私的領域」、そして建物の外観や塀、庭等の「境界領域」の3つの領域から成り、「公的領域」はもとより「境界領域」がその都市の景観にとって重要な要素となること、また、景観権を巡る国立市のマンション訴訟を例に挙げ、地域の連帯力と高い意識について、町並みはつくられ、守られていくことを冒頭にお話しされました。

そして、街の色研究会・京都が実施した京都の色彩に関する調査研究に基づき、伝統的な町並みと近代的な町並みの色彩の違いについて示されました。また、基本的な色彩の特性と表示方法、京都市の新景観政策における色彩基準についてわかりやすく解説された後、昨年研究会が「新・京デザイン」に応募された「じゅらく色」を中心とする色群で京都の色彩を整える提案について紹介されました。

最後に、色彩の良い使用例について写真を交えて説明され、景観はみんなのものという意識が高まりつつある今、街の色についても、それぞれの地域で考えていただき、誇りのもてる京都にしていきましょう、との言葉でお話を締めくくられました。

日 時	平成20年1月19日(土)
場 所	池坊学園 第1会議室
次 第 1 勉 強 会	
(1) 「京都の街の色を考える」	街の色研究会・京都 事務局長 村上幸三郎氏

- (2) 「京の街の景観と色」
京都市建築協定連絡協議会会長 望月秀祐氏
2 意見交換会



新しく仲間入りされました

上京区一松町地区

平成19年10月、上京区一松町地区が当協議会に加入されました。一松町地区は、同年7月に住民の方々の合意により建築協定を発足された京都御所西側に位置する歴史ある住宅地です。御加入を機に、運営委員長の大西様から同地区の取り組みなどについて寄稿していただきました。

上京区一松町地区運営委員長

大 西 鉄 也

一松町は、中世公家屋敷が並び、明治中期に、大きな松が1本生えていたことから、一松町という町名がついたといわれています。建築協定締結以前から町内を住みやすくしようという取組みが始まりました。

まず京都市と話し合って、町内灯を市の街灯に変え、衣棚通の舗装の改良と溝蓋の新調を行いました。それからNTTと交渉して、電柱を関西電力の電柱に一束化することにより、NTTの電柱を無くしました。これにより道路が使いやすくなりました。また近畿財務局と交渉し、国有地である道路を舗装改良させました。

これらの取組みを基礎に、3年前に町内総会で建築協定を取組むことを決定。6人の運営委員を選出しました。その後何度か運営会議を行い、現在この地域は、第2種住居地域に指定され、新景観政策では高さ15mの工場や店舗も建てられますが、協定の中身はそれよりも厳しく、高さ12m、工場や店舗をはじめ、共同住宅、パチンコ店といった遊戯施設、病院など建てられないようにして意志統一しました。さっそく、住民アンケートと個々の住民に対する説明や京都市建築指導課に来てもらつての説明会を幾度か開き進めてきました。その中で、「価値下落論」や「効果なし論」が出てきましたが、委員が説得し、解決してきました。また借家人には家主を訪問し、説得しました。

その結果、54世帯の内、72%にあたる39世帯が協定に参加し、合意しました。運営委員会ではひきつづき、全世帯に向け、住みやすい町内をつくるため、この協定を広げていきたいと思っています。



◆ お 知 ら せ ◆

〈建築協定の更新時期が近づいています〉

建築協定の効力は一定の期間に限られているため、有効期間満了後も協定を結んでいこうという場合には更新の手続きが必要です。更新は、より効果的で、より多くの方が賛同できるよう協定内容を見直すよい機会でもあります。

右記の地区が間もなく建築協定の更新の時期を迎えますのでお知らせします。

西京区西桂坂第2地区

平成20年9月

西京区桂坂第7地区

平成20年9月

伏見区久我の杜住宅地区

平成21年1月

左京区岩倉村松町・長谷町地区 平成21年4月

〈合意書の押印についてのルールが変わりました〉

建築協定への合意を証する方法として、これまで実印の押印と印鑑登録証明書の添付が必要でしたが、平成19年7月より、個人の場合、御本人の署名押印（認印でも可）による方法も可能となりました。（隣接地の加入時も同様です。）

更新を終えての感想

平成19年度は、運営委員会をはじめとする住民の方々の熱意と御努力のもと、計7つの地区が建築協定を更新されました。そのうち4地区の運営委員長の方々から、更新を終えての御感想を寄稿いただきました。

「更新苦楽こもごも」

中京区夷町・松屋町地区前運営委員長
伊藤 哲

当地区は、昨年10月で協定立ち上げ満10年、第2回目の更新を済ませたばかりです。今回の更新は前回に比べ、煩雑かつ困難な作業が増えました。一例だけを選び御紹介しましょう。第二次大戦直前、清水坂五条通辺りから西は道路拡張のため、国家強制収用により移転を余儀なくされ、夷町内に御夫婦で賃借店舗を開きました。御主人亡き後も独り店を守り通しておられます。しかし、証文も今は見当たらず、御主人の永代借りの言葉だけが頼りです。このままだと、隣接地にされます。解決の執念から、建築指導課の佐野さんに訴え、今日までの顛末書と願書を当委員長の小生責任で提出しました。ようやく認めて頂けた事は、誠に幸いでした。

昨夏の委員会と地区住民にとり、暑い日々の折衝の苦難と成果は、長く記憶されることでしょう。

夷町のほぼ中央西側に位置した旧電々公社跡地310m²は、協定立ち上げ時に、当時の帝王と言われた総裁への直訴が通り、協定に加入しました。一次更新後に土地は病院経営者に、更にまた転売されました。

更新の年、昨年4月、エレベーター関係の会社から4階建て本社ビルの建築計画図面の承認を求められました。私は、この事案を素材にして、地

区全体に当地区協定憲章が市景観政策の精神に使われていること、当協定の高さ規制15mが御池通り以北の街中の高さ指標に影響を与えた重い意義と更新の重要性を訴えることを企画しました。

その為に、更新が完了し新運営委員会が発足するまで「御所南通信ミニ版」の第6号を発刊しました。当委員会は、業務用ビル建設自体が協定内容に抵触するため、原則的に承認できませんでした。そこで、委員会の示す3原則（4階は社長自身の恒常的住居とし、建築協定と町会に加入する）を示唆して、周辺住民との話し合い5回、駐車場ビルの騒音実態調査2回等を通して、指摘された諸公害、迷惑問題をミニ通信で地区に周知を図りました。施主からの問題解決誓約書を担保に承認の可能性を示して、日処にした8月末までに承認に達しました。この間の住民の熱意と施主の誠意には敬意を捧げずにはいられません。

もう一つ佳い話です。10年前未加入だったお三方の内、お一方が加入されました。

昭和47年（1972）、市内に美観地区が指定されました。

昭和48年（1973）、京都市マイカー・観光拒否宣言が、同じ年、高さ45mを認める高度地区・新用途地域が指定されました。

昭和51年（1976）、市内に伝統的建造物群保存地区が指定され「伝建地区」の名が全国に広がりました。

昭和58年（1983）、古都保存協力税をめぐって、市と仏寺とで紛糾しました。同じ年、西暦2000年を目指した長期まちづくりの市基本構想が決まりました。

時が流れ、今では建築協定制度が健やかに育っています。

住民の皆様に乾杯!!

協定制度創設とその時代

京都市建築協定連絡協議会会長 望月 秀祐

昭和47年（1972）、市に建築協定条例が制定され、翌48年に建築協定制度がスタートしました。その間35年もの長い年月を経て、建築協定制度による環境保全の効果は確実に上がつてきました。今になり協定制度創設のときはどうな時代であったか、その前後10年間の主な出来事を振り返つてみることにします。

まず、昭和39年（1964）、東京オリンピックが開幕し、同時に東海道新幹線が開通しました。同じ年、高さ、131mの京都タワーが建設され、景観論争の第一号となりました。

続いて、昭和42年（1967）、歴史的風土特別保存地区が指定され、古都保存対策がはじまりました。

昭和44年（1969）に「京都市まちづくり構想—20年後の京都」が発表されました。

昭和45年（1970）、日本万国博覧会が大阪で開催されました。

昭和47年（1972）、市内に美観地区が指定されました。

昭和48年（1973）、京都市マイカー・観光拒否宣言が、同じ年、高さ45mを認める高度地区・新用途地域が指定されました。

昭和51年（1976）、市内に伝統的建造物群保存地区が指定され「伝建地区」の名が全国に広がりました。

昭和58年（1983）、古都保存協力税をめぐって、市と仏寺とで紛糾しました。同じ年、西暦2000年を目指した長期まちづくりの市基本構想が決まりました。

時が流れ、今では建築協定制度が健やかに育っています。

住民の皆様に乾杯!!



中京区夷町・松屋町地区

「30年目の建築協定更新」

左京区長谷住宅地区
運営委員長 井口照雄



左京区長谷住宅地区

今回更新に向けて危惧していたことは、

「桂坂第3・第4地区建築協定更新手続」を終えて
西京区桂坂第3・第4地区

西京区桂坂第3・第4地区
運営委員長

3. 第4地区
運営委員長 南部 喜八郎

老齢化による世代交代のために空地や空家（借家化）が増加してきていました。ただ、前回更新後の10年間に民間業者に売却後分筆販売された物件が3件有りましたが、地区としては3軒が6軒になり、全員が自治会及び建築協定に加入して頂いたことは非常に良かったと思います。しかし、

未だに手付かずの空家状態の家屋が数軒存在しています。様々な事情がおありの様ですが、もったいないと思つて、いたところ、建築協定更新の意思確認をお知らせすると、1軒の方から大変嬉しいお返事を頂きました。

建築協定の発足より20年を迎えるに先立ち2年前より自治会総会では、建築協定について、更新の時期等の説明や京都市内の各地区の紹介を行い、理解していくだくよう住民の皆様に申し上げてまいりました。平成18年の終わり頃に住民の各班に回覧文書「更新についてのお知らせとお願いについて」を配布しました。そして、平成19年5月末、いよいよ協定合意書各戸配布のための合同説明会（班長会議）を行い、さあこれでよしと思つていました。合意書の回収を7月末頃と一応決めていました。

ところが、それから我ら役員の苦労が始まり、合意書の記入方法、共有者が分からぬ、土地の面積が不明で未記入、転居してきたため良く分からぬ、電話がほしい、協定のメリットは何か、合意しなければどうなるのか、など住民から数多くの問い合わせがあり、市に苦情の電話を掛けた方も有りました。役員としては、最初にさかのぼつての説明をしたり、自宅訪問も數々し、対応にエネルギーが相当要りました。私も会社員で、勤務時間外に対応しなければならず、夏の暑さにも疲れました。

しかし、その結果として合意書提出は、桂坂第3地区が90%、第4地区が83%とまずまず安定感のある数字だったと思います。9月末には市より認

可をいただき、住民には御礼の文書を作成し、配布致しました。

事後感想として、市建築指導課の方々には、気長に我々を指導してもら
い、昨年度更新を終えられた地区的役員様には助言をいただきました。なお

今回は、実印でなく認印で可能な樂さも有りましたが、昨年度更新された地区の方は御苦労なさつただろうと推測致します。

地区
住環境を守る住民の意識を文書化した書

・第4類の作成にこれほど労力がいるのは、やつて初めて当事者として分かりました。今後

西京区桂坂第3
も運営面で大変だなあ、と思っています。
桂坂の他の地区で、更新時期が近づいて
います。役員となられる方々の熱心な周知
活動、協定を守つていく住民の意識、世代

が変わっていく現実、移転等による住民感覚の変化、次の10年20年はどうなっているのかと思っています。

