

## 京都市建築協定連絡協議会広報誌



## 建築協定だより



写真（左上 右下）茶山台三丁東地区（左下 右上）向ヶ丘第一団地ストック再生実証試験

秋の研修会を通じて、大阪府建築協定連絡協議会の方々と、日頃の建築協定の運営に関する工夫や悩みについて情報交換することができ、大変有意義な会となりました。

研修とその後の懇親会を通じて、大阪府建築協定連絡協議会の方々と、日頃の建築協定の運営に関する工夫や悩みについて情報交換すること

秋の研修会を平成22年10月30日（土）に開催しました。今年は、当協議会設立20周年記念事業の一環として、大阪府建築協定連絡協議会と合同で研修会を行い、両協議会合わせて約50名の方々が参加されました。

当日は、午前中に大阪府堺市のUR都市機構「向ヶ丘第一団地ストック再生実証試験」を見学

した後、同市の「堺市茶山台三丁東地区」を訪れ、運営委員会の方々の案内のものと、まち並みを見学しました。（※詳細については次ページを参照）

午後からは、国際障害者交流センターに会場を移し研修を行いました。研修では、運営委員の方々から堺市及び京都市内の建築協定連絡協議会の事例発表等があつた後、建築協定による持続的なまちづくりについて、京都工芸繊維大学大学院の鈴木克彦教授からご講演がありました。

**京都市・大阪府建築協定合同研修会**  
**大阪府堺市「茶山台地区」訪問と**  
**合同研修会**

秋の  
研修会

# 合同研修会

午後の研修会では、西京区大原野右京の里地区建築協定運営委員会委員長の川勝治夫氏と西京区桂坂つき建築協定運営委員会委員長（現副委員長）の大西功氏から、更新時の取組みについてそれぞれご紹介いただいた後、大阪府建築協定地区連絡協議会副会長の山口博之氏から、運営委員会の運営時の留意点についてお話をありました。

建築協定を更新する際には、改めて合意を取り直す等の手続きが必要となります。どちらの地区も住民間の合意形成に丁寧かつ熱心に取組まれています。

また、運営委員会の運営については、地域住民への継続的な広報活動、自治会等の組織や行政との連携、協定違反防止対策（事前協議の徹底）が特に重要であると、日頃の運営を通じた実践的なお話をありました。意見交換では、事前協議の重要性や隣接地への対応策など、建築協定制度の実効性を高める方策について、活発な意見や質問が交わされました。

研修会後半では、京都工芸繊維大学大学院の鈴木克彦教授から、「いいものを造り、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック型社会への転換と、さらには地域住民による持続的なまちづくりが、地域コミュニティの復活や美しいまち並みの形成につながる。建築協定はそういう持続的なまちづくりを支える優れた制度であるとお話をありました。

堺市茶山台三丁東地区区域図



## 大阪府堺市「茶山台三丁東地区」

今回訪れた「堺市茶山台三丁東地区」の建築協定運営委員会は、昭和59年に第1回大阪府まちづくり功労者賞を受賞され、大阪府の景観まちづくりアドバイザー団体としても登録されています。運営委員会の方々が専門知識を活用されて、長年にわたり精力的に地区的住環境の維持向上に取組まれており、静かな住環境と落ち着いたまち並みが保たれています。

## ■地区名・所在地等■

地区名	堺市茶山台三丁東地区建築協定
所在地	大阪府堺市南区茶山台三丁
都市計画制限	第一種低層住居専用地域 (建ぺい率40%/容積率80%)
	最低敷地面積 130m <sup>2</sup> 以上
	10m高度地区

## ■建築協定の概要■

認可日	昭和56年
有効期間	5年(自動更新あり)
締結型	合意型
面積	5.3ha
区画数	156区画
主な制限	(建築できる用途)1戸建て専用住宅、一定の兼用住宅 (最低敷地面積)178m <sup>2</sup> 以上 (壁面後退)敷地境界線から1.5m以上 (工作物)一定規模以上の工作物の設置禁止

## 最近更新された建築協定地区の取組み

### ■西京区 大原野右京の里地区

**合意協定→合意協定**

【更新認可】平成22年10月（当初認可…平成12年6月）

【区画数】394区画（更新前 267区画）

【設立経過】

戸建て住宅中心のゆつたりとした住環境を守るため、住民の方々による合意協定を締結。5町4自治会にわたる大規模地区。

【更新を終えて】

- 更新により区画数が大幅に増加。当初の合意者に加え、その後の理解者及び地区に移り住まれた比較的若い世代が新しく加入された。（新しい入居者は、子育てに良い環境としてこの地区を評価しており、建築協定に対し協力的であった。）

- 各町で目標を定め、自治会とも協力して戸別に勧誘を実施したことや、建築協定により守られてきた住環境（協定の必要性）を、イラストや写真等を用いて視覚的にアピールしたことが、合意者の増加につながった。

### ■西京区 桂坂つばき西地区

**一人協定→合意協定**

【更新認可】平成21年12月（当初認可…平成元年・平成2年）

【区画数】205区画（更新前の人協定時 217区画）

【設立経過】

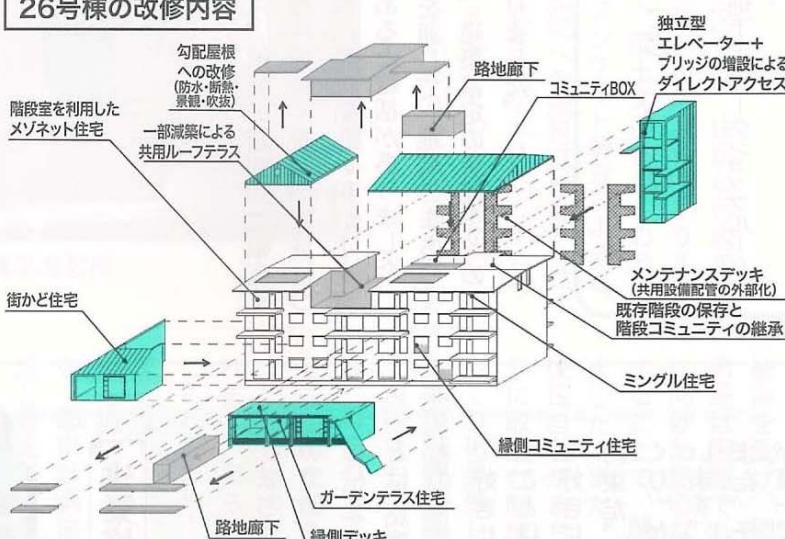
開発時に一人協定を締結。今回更新時に、自治会及び運営委員会が同一であった2地区を統合。

【更新を終えて】

- 桂坂地区建築協定協議会及び近年更新を終えた桂坂地区内の他の建築協定運営委員会からの支援・アドバイスが非常に力となつた。
- コミュニティの大切さを実感。建築協定の形式は規制であるが、建築協定の精神は、住民が力を合わせ自分たちの住環境を守り充実させていくことである。

- 日頃からの住民間の連帯感を基にした「建築協定を活かしたまちづくり」へ高い意識が、94.47%という高い合意率につながつた。

### 26号棟の改修内容



28号棟 減築前



28号棟 減築後

### 向ヶ丘第一団地ストック再生実証試験 ～ストックを有効活用した持続可能な団地再生～

UR都市機構のストック再生実証試験。既存賃貸住宅ストックを、少子高齢社会や多様化するニーズに対応できる住宅へ再生し有効活用するため、住棟単位でバリアフリー化し、21世紀に相応しい間取り・内装・設備へ改修するとともに、景観にも配慮したファサードを形成する等、従来の階段室型住棟の性能・イメージを一新する多様な技術を開発するプロジェクト。

### <主な改修内容(26号棟)>

#### 開発テーマ

「サスティナブル・コミュニティに向けた団地再生」

- EV設置によるバリアフリー化
- 一部減築による「共用ルーフテラス」の創出
- 多様な世代が交流できる「縁側デッキ」や「路地廊下」の設置
- 縁側を共有する「縁側コミュニティ住宅」の設置
- 設備配管の外部化（メンテナンス性の向上）
- 勾配屋根の設置（景観形成・防水・断熱）

## 京都市建築協定連絡協議会設立20周年シンポジウム 『地域のまちづくりからみたまちづくり』



第1部の基調講演では、大阪市立大学大学院工学研究科の嘉名光市准教授から『地域のまちづくりからまちづくりを考える』をテーマに、まちづくりの事例を交えながら、身近な景観の価値や地域ルールの意義についてお話をいただきました。

第2部では、一松町建築協定運営委員会委員長の大西鉄也氏、桂坂地区建築協定協議会副会長の長坂生人氏から、建築協定を軸としたより広がりのあるまちづくりの取組みについて、また、箕面市役所の千田潤課長から住民主体のまちづくり手法について、それぞれ紹介していただき、その後、テーマに即してパネルディスカッションを行いました。

去る、平成23年1月29日（土）に、当協議会の設立20周年を記念してシンポジウムを開催しました。このシンポジウムは、京都市景観まちづくりセンターの公開セミナーとしても位置付けられており、当日は、建築協定地区や一般市民の方々、合わせて約60名が参加されました。

最後に嘉名准教授から、地域の諸問題に幅広く取り組むことが、良好な住環境や景観の形成につながること、また、地域活動の新しい担い手を育てていくことが大事であると総括がありました。今回のシンポジウムを通じて、地域のまちづくりを支える制度として、建築協定の意義を改めて認識する良い機会となりました。

■会場	
■日時	平成23年1月29日（土）
■プログラム	ひと・まち交流館京都 地下1階ワークショッフルーム
第1部 基調講演	大阪市立大学大学院准教授 嘉名光市氏
第2部 パネルディスカッション	一松町建築協定運営委員会 委員長 大西鉄也氏 桂坂地区建築協定協議会 委員長 長坂生人氏 箕面市みどりまちづくり部まちづくり政策課 課長 千田潤氏 (コーディネーター) 嘉名光市氏

### 建築協定とは愛の結晶だ!?

京都市建築協定連絡協議会 会長

桑原 尚史

まちづくりの原点は自分の住む地域の素晴らしいことに「気づき、感動し、人々に伝える」ことだと思います。「感動」とは、文字にあるように「心」が「動く」のです。恋愛と同じです。人は理屈で好きにはなりません。理屈で人を愛することはできません。直感的に「感性」で好きになります。規制だ、ルールだ、約束だ、何だかんだというと「まちづくり」がつまらないものになってしまいます。自然や緑、歴史、景観を味わい、また、そこに住む人達とふれあうこと第一ではないでしょうか。そのようなことをしているうちに、自分の「まちの良さ」に気づき、感動し、他の人にその感動を伝え、まちづくりの輪が広がっていくのではないかと思います。自ずと自分の住む地域への「郷土愛」が生まれるのではないかでしょうか。そういう過程で、みんなが手をつなぎ合って作ったものが「建築協定」であるべきだと思います。まちづくり過程での結晶、郷土「愛の結晶」です。

## 基調講演「地域まちづくりからまちなみを考える」

大阪市立大学大学院工学研究科 准教授 嘉名 光市 氏

### へ今日のまちづくりの意義▼

近年、都市の空洞化や人口減少、地域コミュニティの弱体化に伴い、まち並みの悪化が課題となっています。今日、建物の建築だけで対処することは難しく、良好なまち並みの維持・形成には、「エリア・マネジメント（まちづくり）」による地域の良好な環境や価値を維持・向上させるため、住民・事業主・地権者等による主体的な取組み」が重要となっています。

### ヘエリア・マネジメント▼

エリア・マネジメントはアメリカで広がっており、主な制度に、「メインストリートプログラム」全米1900地区で展開。非営利まちづくり組織による活性化プログラム」と「B-1-D (business improvement district)」全米1000地区で展開があります。B-1-Dに指定された地域では、まちづくりに必要な財源を税金に上乗せして徴収できるなど、都市計画制度とまちづくりが一体となつた仕組みとなっています。



嘉名准教授

生活の営みがにじみ出た、地域住民が愛している身近な景観を「生活景」と呼んでいます。この生活景には、かけがえのない価値や潜在的な可能性があると考えています。

これらのエリア・マネジメントには、「4つのアプローチ：①組織運営、②アプロモーション、③デザイン（公共空間・建物改良、清掃、防犯など）、④経済立て直し」を軸とした活動が必要であり、4つをセットで行わないこと成功しないと言われています。景観づくり（③デザイン）もまちづくりの一環として、他の活動（①②④）と同時にを行うことが重要です。

宝塚市雲雀丘山手地区では、住民と行政の協働により、緑の保全を軸としたまちづくりルールが策定されています。国土交通省がこの地区的住民に対して行ったアンケート調査によると、全国に比べて住宅・住環境への満足度が高くなっています。これは、地域住民が主体的にまちづくりに関わることで、まちづくりを支えているルールの意義を理解しているからだと考えられます。

### ヘ都市計画に地域マネジメントの主体を位置付ける▼

現在でも、都市計画、建築、景観の法制度（ルール）はありますが、地域主体のまちづくりでは、まち並みに関するルールから、防災、防犯、ゴミ出しといった生活のルールまで幅広く議論されます。まちの将来像を明確にし、実現に向けてこれらのルールを用いなければ、実効性を失ってしまいます。今後は、このような地域のルールを担保しうる地域主体のまちづくりの仕組みを、都市計画法に法的に位置付けることが必要だと考えています。

## パネルディスカッション

### 事例報告

#### 一松町建築協定運営委員会

委員長 大西 鉄也 氏

上京区一松町では、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ありました。町内灯から市の街灯への付け替え、衣棚通りの舗装改良、電柱の一束化による道路の環境改善等です。これらの取組みを基礎に5年前の町内総会で、建築協定に取組むことを決定しました。この地域は、第二種住居地域に指定され、新景観政策では高さ15mのところ、協定で、高さ12m、店舗、工場、共同住宅等の建築を制限しています。

一松町の建築協定の特徴は、「一人協定やマンション問題等の外的要因からできた協定ではなく、「住民自身が終の住みかとしてより良い環境を守るという自覚の上に立った協定」である点です。現在では、締結後の加入も含め、約8割の世帯が合意しています。

町内では、「一松町新聞」を発刊し、町内住民が専門知識を活かした記事を連載したり、全国に住む元一松町の住民にも投稿を呼びかけます。また、二年毎に「一松町同窓会」を開催しています。最近では、地上デジタル放送への移行や火災報知器の設置に対するサポート、高齢者等が緊急時に消防と通信できるシステムの導入、また、町民が講師を務めるおばんざい教室やヨガ教室の開催、さらには「京の路地町—一松町物語」(仮題)の出版など、住民の親睦と交流を図り、また安心して暮らせるよう、多くの取組みを行っています。今後は高齢化を見据え、空家対策や地区内への福祉施設の設置等が必要だと考えています。これからも、「ミニユーニティ」を大切に、取組みを進めていきたいと考えています。

#### 桂坂地区建築協定協議会

副会長 長坂 生人 氏

西京区桂坂地区は、低層住宅を中心とした郊大型大規模住宅地で、段階的に開発業者が一人協定を設定したうえで宅地分譲を行ってきました。自治会活動が盛んで、現在15ある自治会の加入率は90%以上あります。桂坂の建築協定は現在39地区あり、自治会単位に運営委員会が組織されています。ほとんどの協定地区で地区計画も合わせて定められており、2つの制度が補完し合い、まち並みを維持しています。近年、一人協定から住民主体の合意協定への更新が始まつたことを契機に、平成19年に桂坂地区全体のまちづくりを考えていくことを目的とした「桂坂地区建築協定協議会」を発足させました。協議会の運営は住民が行い、メンバーのほとんどが各地区の現・元自治会長等であることから、建築協定をはじめ地域の諸問題について、円滑な情報交換が行われています。

2009年には国の住まい・まちづくり担い手事業の支援を受け、「桂坂夢まちプロジェクト」に取組みました。まち歩き、子供達によるお気に入り場所の絵の募集、まちづくりを考えるアンケート調査ほか、自治連合会や大学とも連携した数々の取組みを通じて、桂坂の景観と将来のまちづくりを考えるきっかけとなりました。今後もこのプロジェクトを継続し、地域の文化遺産である『古墳の森』の復活と保存等にも取組んでいく予定です。さらに、協議会活動として、「桂坂全体の景観・まちづくり方針の策定」、「各自治会及び自治連合会との連携強化」、「高い合意率での建築協定の更新」等に取組んでいきます。これからも、住民一人一人がわがまちを考える機会を大切に活動していきたいと考えています。

#### 箕面市みどりまちづくり部まちづくり政策課

課長 千田 潤 氏

背景に山があり麓に家並みが広がる。これが箕面の代表的な風景です。なにげない風景ですが、この山々は、日本三大昆虫の宝庫、また野鳥の宝庫と言われています。まちづくりでは、こういった自分達のまちの資源を認識することが大事です。

箕面市の桜ヶ丘地区は、もともと大きな宅地割りのゆつたりとした住宅地でしたが、宅地の細分化とそれに伴う緑の減少が問題となっていました。当初は、宅地の分割を禁止する規制だけが求められましたが、地域住民で話し合いを重ねるうちに、「良いまちをつくろう」という発想に変化していました。行政は、専門家の派遣や場の提供等の支援を行いました。最終的には、「宅地の細分化禁止（敷地面積200㎡以上）」の制限以外にも、この地域に残る「自然石の側溝と擁壁の保全」、「生垣と緑地の保全」といった、まちの資源を守ろうとするルールも合わせて定められています。

まちづくりの制度（ルール）には、地区計画、景観計画、建築協定、緑化協定など様々あります。地域の状況に応じて、使いやすいものを選べば良いと思いますが、ルールづくりに係る住民間の合意形成や、ルール策定後の運営（審査、違反対応）には困難なこともあります。また、制度により住民と行政が担う役割も異なります。より効果的なルールづくりには、住民と行政が協同で取組むことが大切です。

最近では、行政や一般企業からも地域のまちづくりに対して支援を行う事業が沢山ありますので、それらも活用して豊かな活動を展開していくついで、嬉しいと思います。

## パネルディスカッション（要旨）

（敬称略）

嘉名氏

どの地区の事例も、エリア・マネジメントの『4つのアプローチ』をしっかりと実行されています。このような持続的な幅広い活動を、誰がどのように担っているのでしょうか。また、何が活動を支えているのでしょうか。

大西氏

町内の諸問題に建築協定で対処できる場合もあり、町内会活動に建築協定をしっかりと位置付けて運営しています。

20、30年先を見据えて活動していくことが大事です。地域環境が良くなることで不動産価値が上っていることなども強みにして、まちづくりの担い手を増やしていく必要があると考えています。

嘉名氏

地域の価値の向上が、住民のまちづくりへの参加を後押しすることにつながります。また、一松町は、町内新聞づくりをはじめ、町民が専門知識や得意分野を活かして活躍していることが、奥行きのある活動を支えていると思います。

長坂氏

まちづくりは人づくりであると考えています。桂坂地区では自治会との連携が強く、多くの地区で自治会と建築協定運営委員会の役員を一年ごとに順番に務めています。このように、人が入れ替わり、新しい人が次々とまちづくりに関わっていくことが、担い手の育成につながると考えています。さらに、イベントを開催したり、自治連合会内の諸団体とも連携することで、どんどん人を巻き込んでいきたいと思います。

嘉名氏

桂坂地区のように、国の補助制度を利用したり、大学機関等と連携することは、何か新しい活動を始めるにあたっては、非常に有効だと思います。

千田氏

まちづくりには、人と活動資金の両方が必要です。ある地区では、伝統祭りの復興に取り組むことで、地域のお年寄りが活躍し、若者が参加することで、多世代間の交流につながりました。また、公園の管理を地域に任せることで、地域活動に応じたルールづくりが生まれています。資金面については、今日、行政や企業が様々な補助制度を設けているので、それらを活用できると思います。

嘉名氏

公共空間の利用に関するルールについても、行政による管理から住民に任せることにより、住民主体の地域活動を生むきっかけとなっています。

嘉名氏（まとめ）

各地区とも、自分たちが暮らすまちをよくするために、地域で起こる様々な出来事に幅広く取組まれています。住民主体の活動には対立や停滞等の苦しい時期もありますが、じっくりと粘り強く取組ることで、少しずつ答えが見えてくると思います。建物は古なっていますが、まちづくりには終わりがない、時が経つにつれて成熟していくものです。活動を継続していくには、自分が活動に参加した後、次の担い手にバトンつないでいくことが大事であるということを、各地区からお話をいただきました。

一方行政も、景観まちづくりの新しい仕組みを設けるなどを入れています。地域主体のまちづくりに向けて、住民と行政が一体となつて活動していくことが大切だと考えています。

### 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おり、有効期間満了後も協定を続けていこうという場合には、更新の手続きが必要です。

下記の地区が間もなく更新の時期を迎られますのでお知らせします。更新の進め方・手続き等については、事務局までお問い合わせ下さい。

中京区新町通百足屋町一部地区  
(平成23年6月)

中京区釜座町地区  
(平成23年11月)

社寺が点在する京都らしい通り

上御靈前通・寺之肉通

服部真貴子

まちなか探索



札があり、京都市景観重  
要建造物・文化庁登  
録有形文化財となつて  
いる。急に通りが細く改  
なりさらに西へ。両側  
に民家が続く。町家の  
の雰囲気を活かし改  
築した一軒家が素敵  
だ。右手に木槿地蔵  
を祭る西林寺がある。  
小さなお堂があるだけ  
で、横に木槿が植え  
てある。江戸時代には



## 水火天神

道具店、和装小物店、田丸弥の喫茶店と、それぞれこの界限にあわせて和の雰囲気がある。堀川通りを渡り、西に行く。左手に「ギャラリー&トーケ」とある喫茶店に入った。手作りのケーキとコーヒーでお年寄りのグループがおしゃべりしていた。むかいは、



## 御会式櫻（妙蓮寺）

初めてこの辺りを歩いて  
みたが、秀吉の町造り  
の名残りがそこはかと  
なく感じられ、とりわけ  
聚樂第造営の影響を  
知った。それはわずか  
九年で潰され全容が分  
かつてないらしい  
が、これを一つとつて  
も、二つの通りを歩  
いただけで、京都の町  
はなんと面白い」と今  
回も思った。

市バスを「出雲路俵町」で降りた。鴨川堤を西へ歩く。振り返ると正面に比叡山が見える。寺町通りを横切ると、右手に御靈神社の南門がある。平安遷都の際、桓武天皇が早良親王の怨霊を鎮めるために建立したのが起こといい。訪ねたのは松の内で、新年の行事が行われたなごりが残る。境内は深閑としていた。一回りして、西側の鳥居に出来るその横に「応仁の乱勃発之地」の石碑がある。当時の境内は今の二倍からあり、深い森が広がっていたのだろう。混乱を極めた時代に、人々は怨霊の森と恐れたという。今はまわりに氏子町があり、毎年五月一八日の祭礼には神輿が出て行列で賑わう。鳥居前には「唐板煎餅」の「水田玉靈堂」がある。地味なウインドウをのぞくと、昔から馴染んだお菓子で煎餅というイメージとは違う。ここから、西に進むと猿田彦神社がある。氣をつけていないと見過さしてしまう。

いわれる。本瓦葺・切妻造の薬医門で左右にくぐり戸があり、白い袖壁をもつ。広大な境内を進むと本堂は堂々と美しく威厳さえ感じる。さらに西に進む。北側に児童公園があり隣接するのは水火天満宮。都を追われて大宰府で亡くなつた藤原道真の心靈により雷雨が続いたことに由来するという。文字通り火と水のお守り。この地域では「スイ力の天神さん」と親しまれている。少し戻つて、小川通りを右へ入ると、和服姿に出会つた。ここからは別世界・裏千家と表千家の家元邸が続くからだ。この日は初釜が行われていたようだ。表千家が尽きると寺之内通りに出る。右に曲がると、「人形寺」として知られる宝鏡寺がある。春と秋の二回、皇室から下賜された人形や調度品が展示される。ここを出て堀川通りに面して、茶道具店・和装小物店、

留める通りを進む。大宮通りの左角は、「たんきり飴」を売る店。昔懐かしい駄菓子がところ狭しと並べられている。ここを過ぎて北側に「松翠閣」。町家を利用した西陣織工芸美術館だ。着物姿の人が説明してくれ。オーナーは帶屋で帯を絵画のようにして、タペストリー、敷物、小物類に仕立てている。圧巻は蔵をミュージアムにしてモネやゴッホ、日本画、浮世絵を蓄光糸を使って再現し、光を当て不思議な空間を作る。築百年は経つという屋敷とその庭とともに一見の価値はある。寺之内通りはまだ西に続く。

堀川通  
水火天満宮 妙蓮寺  
千本通  
松翠閣  
寺之内通



妙首寺

妙蓮寺。日蓮上人の命を受けて一九四年、日像上人が開基、一五八年秀吉の聚楽第造営に際してここに移築した。門を入り本堂への手前に早や花をつけた桜があつた。「御会式櫻」と呼ばれ日蓮上人入滅の十月中旬から咲き始め、お駱迦さん誕生の四月八日まで咲く。十一月には

