京都市建築協定連絡協議会広報誌

建築協定だより

Vol.39号
平成28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

日生鈴蘭台ニュータウン地区　現地見学会

魚崎郷地区　現地見学

秋の研修会
神戸市日生鈴蘭台ニュータウン地区を訪ねて

秋の研修会を平成27年10月17日（土）に開催し、11運営委員会から計20名の方が参加されました。

今回は、午前中に神戸市東灘区の魚崎郷地区を見学した後、午後からは建築協定を締結されている、神戸市北区の日生鈴蘭台ニュータウン地区を訪問しました。

魚崎郷は、酒造地域で知られる灘五郷の一つです。現在は、酒造メーカーの工場、倉庫及び記念資料館のほか、良好な住宅地が混在する地区となっています。魚崎郷の町並みと菊正宗酒造記念館の見学を行いました。

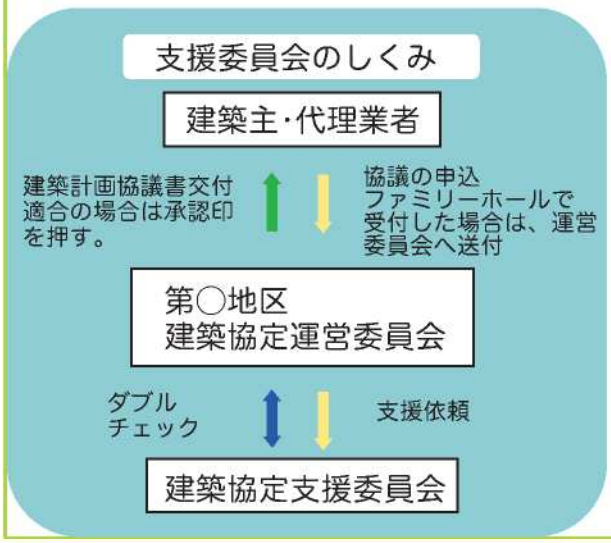
日生鈴蘭台ニュータウン地区は、神戸電鉄西鈴蘭台駅の南西に位置する、昭和48年以降に開発された緑豊かな戸建て住宅地です。

8つの建築協定地区の協定運営を支援する「建築協定支援委員会」の取組みや連合自治会との連携など、創意工夫あふれる取組について、お話を伺い、その後、意見交換会と町並み見学を行いました。

興味深いお話を伺うことができ、大変有意義な研修会となりました。準備段階から研修会開催当日まで、日生鈴蘭台ニュータウン地区の皆様及び神戸市建築安全課の皆様には大変お世話になりました。紙面をお借りして、御礼申し上げます。ありがとうございました。

■主な建築協定の内容

敷地	区画の分割禁止、地盤高の変更禁止
用途	・個人専用住宅 ・兼用住宅、公益上必要な建築物については運営委員会の許可があれば可。
位置	隣地からの後退距離 1m
形態等	階数は２以下（地階を除く）



日生鈴蘭台ニュータウン地区

日生鈴蘭台ニュータウン建築協定地区は、神戸市北区星和台１～７丁目と鳴子２丁目の一部に位置しており、自治会では 11 地区、建築協定地区では８地区存在しています。建築協定地区は行政区域とも自治会区域とも一致していません。

この地区では、平成 19 年に建築協定８地区の協定運営を支援する組織として、建築協定支援委員会（以下、「支援委員会」といいます。）を設置されており、建築士を含む５名の委員で構成されています。支援委員会は、地域の連合自治会の委員会の１つに位置付けられています。

支援委員会発足のきっかけは、区画分割禁止に係る協定違反トラブルでした。協定運営が地区の委員長１人に任せきりであったことや、委員長は１年交代の輪番制で協定運営の知識が乏しかったこと、また、区域図や現地を確認しなかったことが原因であると考えられたことから、８地区の協定運営を支援する組織として、立ち上げられました。

支援委員会の具体的な取組の一つ目は、建築協定８地区における協議方法の統一化です。協議方法としては、建築計画協議書の提出先を、各地区の建築協定運営委員会（以下、「運営委員会」といいます。）もしくは連合自治会の拠点である星和台ファミリーホールの２箇所とすること、建築計画の内容を運営委員会と支援委員会とでダブルチェックをすることにより、建築計画が建築協定の内容に合致するかについて複数人での確認を徹底すること、及び承認印を星和台ファミリーホールで一元管理することとしています。

二つ目は、協議に必要な書類、書式の統一化です。協議に必要な書類として、「建築計画協議書（京都市でいう承認書）」、「チェックリスト」を定め、書式を建築協定８地区で統一しています。また、工事期間中のルールを書いた「建築工事に関する申し合せ書」も統一で作成し、配布しています。

そのほか、運営委員会の諸活動に対する助言や年度当初に開催される建築協定８地区合同の建築協定勉強会への出席、月刊広報誌「いぶき」へ建築協定関連記事の掲載を行うなど建築協定制度の周知等も行っています。

支援委員会の取組を始めてからは特に大きな問題も生じておらず、事前協議が徹底されるようになりました。

支援委員会に頼りきりの一年生運営委員を育てていくことが、今後の課題の一つです。

意見交換会

Q 私の地区では、自治会と運営委員会とが分離しているため、自治会の中で建築協定について推し進めてもらうことができない。星和台では自治会と運営委員会との関係はどうですか。

A 運営委員会は自治会と近い関係にあり、運営委員長も自治会役員の方がほとんどです。

Q 支援委員会はどのような方々から構成されていますか。

A 1、2名は建築士の方にお願いしています。建築士以外の方については、建築協定の制度や運営に、ある程度理解のある自治会役員にお願いしています。総会に11町の会長、副会長が参加することになっているので、支援委員会の人選については、総会で了承を得ることで決定しています。

Q 土地の分割について、問題となったケースはありませんでしたか。

A 支援委員会発足のきっかけとなった協定違反トラブル以外で、相談を受けたことはありましたが、それ以上の話には発展しませんでした。他にはありません。

Q 40年間、協定の内容を変更せずに、繰返し自動更新を続けられているということですか。

A はい。ほとんどの地区が10年自動更新ですが、期間満了前に従前の協定の内容のまま更新することについてのアンケートを取り、過半数の同意があれば、同じ内容、区域のまま更新をしています。アンケートの同意率は80％程度です。

（※建築基準法に有効期間を定めることが規定されていること、また、一定期間ごとに内容を見直すことによって、協定の目的から逸れてきていないか、また、時代に即したものとなっているかどうかを確認できるという見解から、京都市では、新たに協定を締結・更新される際には、一度限りの自動更新しか認めておりません。）

Q 星和台鳴子防災福祉コミュニティについて詳しく教えて下さい。

A 星和台連合自治会を初め、8団体から構成されています。地震を想定し、安全マップを作成しています。また、消防局の支援を受け、小学生を主体としたワークショップを開催しており、子ども用の安全マップも作成しています。

参加者の皆様からは、運営委員会、支援委員会、連合自治会の連携の素晴らしさを感じ、有意義な意見交換会でしたというご感想をいただきました。

会長寸言

『まち並みは住宅の着物だ?!』

京都市建築協定連絡協議会 会長
桑原 尚史

京の師走の事始めの12月13日に、京都市勧業館「みやこめっせ」で開催された京料理組合主催の「京料理展示大会」に行きました。明治期に始まり、今回は第110回とのことです。有名料亭から出品された豪華な京料理が一堂に展示され、かなりの見ごたえでした。

私は、一口も食べていないのに、心が満たされて胃も満たされた気分になりました。最初は、料理展示大会ですので、料理にばかり目がいっていましたが、途中から料理と食器の素晴らしい調和にも目が行くようになりました。すると、建築協定や景観について日頃から意識している者として、ふと、個々の住宅とまち並みとの調和について考えさせられました。一軒の住宅がいかに立派であっても、それを囲むまち並み、住環境が悪ければ、価値が半減します。いかに立派な料理であろうとそれに相応しい食器でなかったら、美味しさも半減するのではないでしょうか。極端な例を挙げれば、使い捨ての紙トレーで食べるのと、立派な食器で食べるのとでは、同じ料理であっても大違いだということだと思います。北大路魯山人は「食器は料理の着物」という言葉を残しています。

地域の建築協定委員としては、ついつい個々の住宅だけに意識が集中してしまいがちですが、地域としてのまち並みや住環境、街路、緑などを整えることにより、個々の住宅の価値もまた高まるのだということを、思いがけず改めて考えさせられた一日でした。

研修会のご感想

２０年前に空前の大災害を受けた街だけに、午前の酒蔵の街にも復興のプロセスの中で新時代に向けた「まちづくり」を感じさせられました。

鈴蘭台ニュータウンの建築協定が長く守られていることに感心いたしましたが、その更新のあり方については、今後、その時代に応じた（家族、経済状況等の変遷）内容になるよう、留意することが必要と感じました。

西京区阪急桂南住宅地区　大西　功　様

魚崎郷地区の整った街並みをみて、まちづくりは、開発段階から企画、構想して取組むことが重要だと痛感しました。

また、まちづくりは行政のみならず、住民参加により、下から積み上げることも大切であると改めて感じました。

日生鈴蘭台地区においては、公園の整備も自治会のメンバーが対応される等、行政との足並みの揃いもすばらしく、2600 という大所帯をまとめられており、建築協定支援委員会、自治会の連携のすばらしさについても勉強させられました。

西京区大原野右京の里地区　神山　忠　様

支援組織のあり方については、大変参考になりました。

弊委員会では、現在活躍されている一級建築士の方の後任が見当たらず将来に不安を抱えています。より大きな規模で支援組織があればと思います。

西京区阪急桂南住宅地区　岡谷　雅明　様

２地区を見学させて戴きましたが、懇談会は日生鈴蘭台地区だけでしたので、できれば両地区との懇談会をできたらよかったです。

日生鈴蘭台地区は建築協定のビジョンをしっかり持っておられ、自治会とも連動されており有意義な情報が得られました。特に建築協定チェックリストは素人でも簡単にできるもので参考になりました。

建築協定はそれぞれ歴史や地域により様々でしょうが、非常に参考になったと思います。このことをどれだけ共有できるかが大切だと感じました。また、こういった企画に多くの委員の方に参加いただくことが課題でもあります。

残念なのは折角多くの皆様に参加いただいたのでもう少し多くの方々と意見交換をできたらと思いました。

西京区阪急桂南住宅地区　髙橋　和男　様

街並みを拝見させて頂き、１つのゴミもなく大変美しい街だと感心致しました。住人の方も気軽に声をかけて下さいまして嬉しく思いました。

西京区大原野右京の里地区　松井　茂　様

発足 40 年を越えたニュータウンの姿を連合自治会の方に経過を含めて説明いただき、当初期待していた支援委員会のしくみから、ニュータウン全体の活性化（コミュニケーション）のための方策に関心が移っていった様な気がします。

桂坂の 20 年後、30 年後の姿を重ねて見る機会となりました。

西京区桂坂くすのき東地区　河合　行朗　様

News!!
京都市自治記念式典における表彰

今年度も10月15日に、京都市自治記念式典が開催され、市政の推進に貢献された方々が表彰されました。

京都市建築協定連絡協議会からは、長年にわたる建築協定に関するまちづくり活動による功績が認められ、右の一個人、三団体のみなさまが表彰を受けられました。

これからもますますのご活躍をお祈りしております。

○京都市建築協定連絡協議会
H6 ～ 20 年　副会長・幹事　小西義治　氏

○桂坂ひいらぎ地区建築協定運営委員会
（西京区）

○桂坂しらかば地区建築協定運営委員会
（西京区）

○久我の杜住宅地区建築協定運営委員会
（伏見区）

建築協定　更新手続きの流れ

step1
準備委員会の発足
▼
勉強会、説明会の開催
（要望があれば市も出席）
▼
総会やアンケート調査で全体意見の把握

地区の皆さまに建築協定制度を十分理解していただくことが重要です。
十分に話し合い、どのようなまちを目指すのか意識を統一しておきましょう。

step2
協定書素案の作成
（市との協議）
▼
説明会の開催
（要望があれば市も出席）

目標とする「まち」を実現するために、どのような制限が適切か検討しましょう。
京都市にもご相談ください。
素案が出来たら、説明会などにおいて意見を募ります。

step3
協定書の作成
▼
合意書の回収
▼
申請書類の作成・提出

素案に対して出た意見を踏まえ、協定書を作成します。完成した協定書をもって、合意書の回収ができたら、地区の代表者が申請書を市へ提出します。

step4
※ここからは市の手続きです
公告・縦覧
（20日以上）
▼
公開による意見聴取
▼
認可・公告

認可申請があった旨を公告し、協定書を縦覧します。その後、協定内容が締結者の意思によるものか等を確認するため、意見聴取を行い、問題がなければ認可します。

建築協定　更新手続き体験談

西京区桂坂くすのき東地区　運営委員長　河合　行朗氏

桂坂くすのき東地区はどのような地区ですか？

北から南へ２本の緑道、南に桂坂公園、西に古墳公園に繋がる緑地が拡がり、さまざまな鳥たちがにぎやかに飛び交う地区です。今後、住民の高齢化による変化（空家の増加など）への対応の準備が必要と感じています。

更新作業を行うなかで苦労された点は？

５年ほど前より協定の更新時期について自治会総会資料に掲載してきました。区画数１９８（空地・空家：５）の更新をどこまでの内容・方法で達成できるか、他地区更新のアドバイス・専門家の参加を得て計画を進めました。永続可能な内容（協定内容の骨格は変えない）と時代の変化による追加・変更のバランスを図ることに腐心しました。自治会役員の全面的な協力を得て約 91 %の加入率で更新できました。

更新をむかえる地区へのアドバイス

更新委員会の早めのスタート（１年前）と建築指導課との連携（スケジュールの調整・依頼可能事項の確認）・自治会との協力体制が必須です。先行した同規模の運営委員会の体験談（住民の意向の調査方法：アンケートなど）を聞くことも薦めます。

建築協定の更新手続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する場合には、更新の手続きが必要です。

右記の地区が間もなく更新の時期を迎えられます。29 年度に更新を迎えられる地区の皆様も、早めにご準備・ご相談下さい。更新の進め方・手続き等については、京都市建築指導課までお問い合わせ下さい。

（京都市建築指導課　電話：075－222－3620）

（H28年度更新）
- ○桂坂さくら第２地区（H28 年６月）
- ○桂坂くすのき中地区（H28 年８月）
- ○桂坂ひいらぎ中地区（H28 年 11 月）
- ○桂坂つばき東第２地区（H29 年３月）

（H29年度更新）
- ○桂坂もみのき第２地区（H29 年４月）
- ○桂坂もみのき第３地区（H29 年４月）
- ○下鴨第２住宅地区（H29 年７月）
- ○長谷住宅地区（H29 年 11 月）
- ○桂坂つばき東第１地区（H29 年 12 月）

まちなか探索

大宮通り～堀川通り～河原町～鴨川～大和大路

往時は五条松原通り 弁慶・義経出会いの地（前編）

京都市建築協定連絡協議会
服部 真貴子

大宮通りから、松原通りに入ると落ち着いた商店街になる。両側に「松原京極」と弁慶と義経の絵のある旗がある。スーパーらしきものがなく、八百屋や魚屋がある。何か懐かしい通りだ。間もなく、扉をなくし通りから店内のすべてが見える**まるき製パン所**がある。次から次へと客が訪れている、人気の店らしい。表側に格子がはまり、木の引き戸に暖簾がかかった町屋は「多機能型施設」とかかれていた。堀川通りを越え、東に進むと町屋風の喫茶店がある。格子戸にガス燈と藍染の暖簾の趣のある店構えにコーヒーの香りがした。さらに、東に進むと西洞院通りの角に**五條天神社**。鴨川にかかる松原橋の西にあり、この辺りは鴨川の氾濫原であり、水神、雷神をいさめ疫病を防ぐ御霊社だった。

西洞院通りに入り北側に**光圓寺**、門前に**[親鸞聖人入滅の地]**の石碑がある。

小さい木版に「修徳まちなみ文化財」と書かれている。

修徳まちなみ文化財の看板

五條天神社

この地区、西洞院通りから東洞院通り、松原通りから五条通りを**修徳学区**という。室町時代以来の自治の伝統が継承されていて数々の史跡が残っている。地域の景観を守り、活かしていく取り組みがなされている。建て替えや、改築時には「まちづくり委員会」との話し合いが必要になる。この間の建物に注目しながら歩くと面白い。昭和初期のものと思われる建物が残されているし、改築されたものも町屋風であったり、マンションは道路から後退させてあることに気がつく。

この辺り、松原通りの少し南には公家の別邸が点在していたらしい。

光圓寺から二筋行き南を見ると、**道祖神社**がある。地域の人々の信仰を集めている。さらに東に行く。**藤原俊成邸**、**千載集和歌所**がある。ひっそりして、人の気配がしないが、和歌上達の祈願に訪れる人がある。当時この辺りは松林が美しく、特に藤原邸の松林が松原通りの名前の由来だという。もともと、清水寺の参道で幅二四メーターあり、五条松原通りだった。秀吉が方正寺を建てたとき、今の五条通りに移して、五条がとれ、松原通りとなった。

北側に「にこにこ印 絹糸」の看板、幼いころ母の裁縫箱にあったような気がして、大きなガラス戸をあけて入った。店先は糸ではなく、コップ、藍染の産着、草木染めのブランケットなどが、素敵にレイアウトされている。**「aeru」**という店、各地伝統産業の職人とともに0歳から6歳向けの日用品を生み出している。その奥が糸を扱う**「糸六」**。

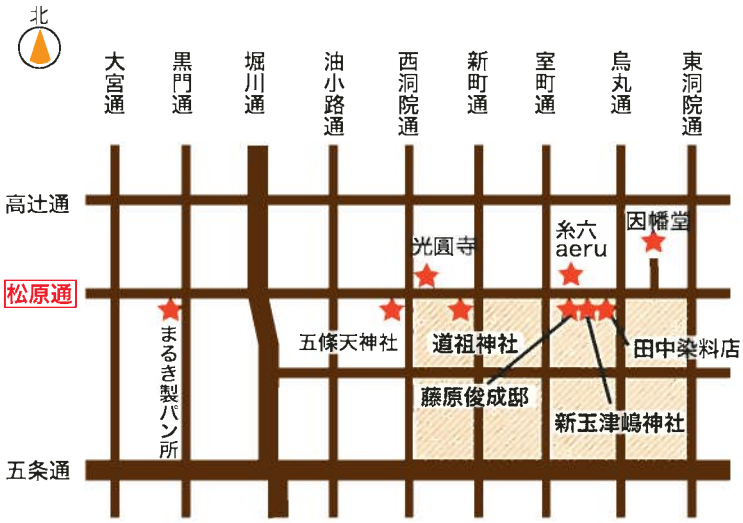
向かいが、俊成が後鳥羽天皇の勅使を得て建立した**新玉津嶋神社**。

aeru

新玉津嶋神社

因幡堂

東側のビルは表を和風のしつらいで、売り場は上部階にある**田中染料店**。

烏丸通りを越えると、右手奥に**因幡堂**、本尊の薬師如来はがん封じで名高い。狂言「因幡堂」に登場する。現在建物の老朽化で工事中、寄進の呼び掛け人に茂山一門が名を連ねている。

（後編は次号第40号へ続きます。お楽しみに。）