京都市建築協定連絡協議会広報誌

建築協定だより

Vol.43号
平成30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

集合写真（今城塚古墳）

マザー・ヒルズ高槻見学意見交換会

マザー・ヒルズ高槻街並み見学

秋の研修会 高槻市マザー・ヒルズ高槻地区を訪ねて

秋の研修会を平成29年10月28日(土)に開催し、12運営委員会から計22名の方が参加されました。今年度は午前中に高槻市にある「史跡今城塚古墳」及び「今城塚古代歴史館」を見学し、午後からは建築協定を締結されている「マザー・ヒルズ高槻」地区を訪問しました。

史跡今城塚古墳は長年にわたる発掘調査の後、現在は公園として整備されており、誰でも立ち入ることができます。あわせて建設された今城塚古代歴史館とともに、悠久の歴史を体験し、学習することができる場となっています。両施設ともボランティアガイドの方に御案内いただき、大変興味深いお話しを伺うことができました。

研修会位置図

マザー・ヒルズ高槻地区は高槻市と茨木市の市境に位置し、平成16年の分譲当初に一人型の建築協 定が締結された一戸建ての住宅地です。運営委員会の方々から建築協定更新時の創意工夫あふれる取組についてお話しを伺い、その後、意見交換会と街並み見学を行いました。

地区の選定から研修会開催当日まで、マザー・ヒルズ高槻建築協定委員会の皆様及び高槻市都市創造部審査指導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。誠にありが とうございました。

「会長寸言」 平成から次の時代に

京都市建築協定連絡協議会 会長 鵜子 益夫

新しい年が始まりました。平成として実質的に最後の年になります。

思えば、平成はバブルの絶頂期から崩壊、失われた20年などの長期不況の時代となりました。その前からの不動産投機によるマンション建設があり、町破壊が進みました。新景観政策が10年を迎え、また経済事情の関係でこの流れに歯止めがかかりましたが、今また、今度は訪日・訪洛客の受入れとしてホテル等の建設ラッシュが始まっています。

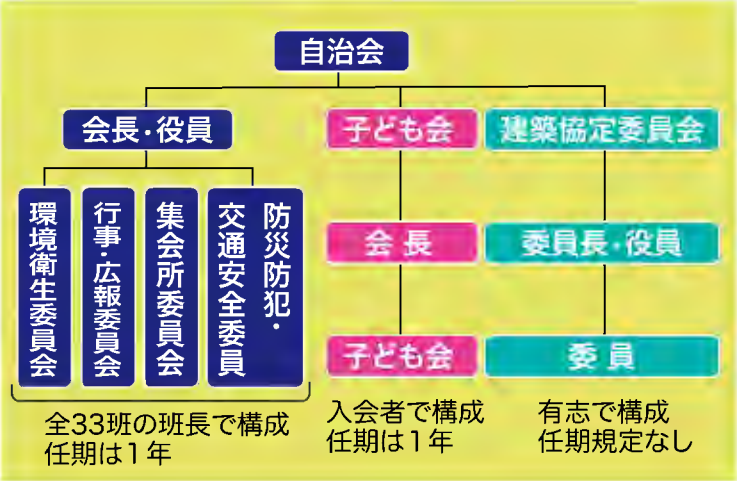
見逃せないのは、普通の住宅地に民泊という名の宿泊施設が出現していることで、住環境が悪化こそすれ、よくなることとはとても思えません。政府が新法により民泊を推進していることで、京都でいえば、宿泊施設だけでなく、観光施設や狭い道路に訪日客があふれ、住環境の悪化に拍車がかかっています。

新しい年号があと1年余りで始まりますが、京都の町破壊にストップをかける年号の始まりにしたいものです。

「マザー・ヒルズ高槻」地区

<マザー・ヒルズ高槻の成り立ち>

マザー・ヒルズ高槻は、高槻市の西側・茨木市との市境に位置し、北摂を一望できる丘、約85，000m2の広大な敷地に、総数440戸の一戸建て住宅が建ち並ぶ分譲住宅地です。開発業者である(株)富士住建が平成16年12月に一人型の建築協定を締結していましたが、10年間の有効期間を迎え、平成27年3月に合意型の建築協定へと更新されています。



<自治会の構成>

マザー・ヒルズ高槻では、自治会の中に建築協定委員会(以下、委員会)が位置づけられています。平成24年に建築協定の更新に向けて委員を募り、委員会を立ち上げられました。委員会は有志で構成されており、委員の任期はありません。建築協定の更新時に実施したアンケートは、自治会を構成する33班の各班長が班ごとに回収し、委員会に集約されたそうです。委員会は自治会の一部であるため、予算も自治会費から充当されています。

<マザー・ヒルズ高槻の取組み>

マザー・ヒルズ高槻では90%以上という高い合意率で更新されています。その取組についてお話しを伺いました。

マザー・ヒルズ高槻
建築協定委員会
委員長
杉田順治 様

①建築協定の更新にあたって

当初の建築協定書は開発業者が作成したものでしたが、その制限内容は、用途制限が不明確である、4階建ての建築物の建築が可能など、マザー・ヒルズ高槻が目指す住環境とかけ離れたものでした。そこで委員会では協定書の内容を見直し、条文を変更・追加する理由を解説した見直し案を作成、2回のアンケートを実施し、住民説明会を開催しました。

アンケート結果報告書(マザー・ヒルズ高槻自治会HP内掲載)

②丁寧な住民説明・合意形成、積極的な情報発信

マザー・ヒルズ高槻ではアンケートや説明会において、グラフやパワーポイントを用いた丁寧で分かりやすい資料を作成しました。アンケートの結果は、自治会で運営されているホームページ※(以下、HP)中で公開しています。協定更新時の取組みのなかで立ち上げたHPですが、現在でも活動報告など積極的に情報発信をしています。ぜひ一度HPをのぞいてみてください。

※　https://www.motherhills-takatsuki.net/

マザーヒルズ・高槻自治会 HP

③大阪府の表彰

これらの取組みが評価され、平成２８年１月に「第３２回大阪府まちづくり功労者感謝状※」の贈呈を受けました。

※大阪府が、人権・自然・歴史・伝統・景観・災害への安全性等のまちづくりに積極的に取り組まれた方々の功績を称えることで、府民の意識高揚とまちづくりへの積極的な参加を促し、魅力あるまちづくりを進めるもの。

贈呈式

事業の紹介

研修会の御感想

マザー・ヒルズ高槻の建築協定の取り組みを聞き、現地を見て多くの刺激を受けました。一人協定の見直しから再締結の過程で、それを突破したのは、メンバーの若さだけでなく、まちづくりを「楽しんで取り組んだ」様子が見て取れて、やはりという感じです。午前中の今城塚古墳の見学も、日ごろなかなか機会がないので、楽しいものでした。しっかりと準備された企画で、充実した一日でした。

西京区ガーデンハウス洛西境谷公園住宅地区
玉井　敏夫　様

今回初めて参加させていただきました。大変高度で熱のこもった討論に感銘を受けました。建築協定の問題を考えた場合、今後種々の社会問題と関連してくるものと思います。空き家増加問題、相続問題、成人後見人問題、老人医療問題、色々な問題が発生してくることと思いますが、社会の高齢化に伴い解決すべきことが多発することと思いますが、今回の初参加を機会に更に勉強させていただきたいと存じます。

上京区一松町地区　冨田　武司　様

開発業者の設定した一人協定からスタートした約４００戸の建築協定委員会で、桂坂地区と似たところでした。１０年で合意協定に移行し１３年、戸主の平均年齢は４５歳程度のこと。自治会内部組織として活動、子供会が自治会のメインの様子、若さのあふれる元気な委員会でした。

西京区桂坂くすのき東地区　河合　行朗　様

京都市から比較的近い高槻市のマザーヒルズでの研修会でしたが、若い人たちで地域活動を活発にされているのに、感心しました。退職世代がいない住宅地にもかかわらず、熱心に取り組んでおられることが刺激になりました。

西京区桂坂ひいらぎ北地区　蓑島　潔　様

若くてパワフルで軽いフットワーク、とてもうらやましく思いました。高齢化、空き家、更新等の色々なお話が出て、大変参考になりました。古代史好きにとって、古墳はとても興味深くて楽しかったです。

伏見区久我御旅町南部住宅地区
佐々木　克己　様

上京区妙覚寺町１・２組界隈地区

新規認可

上京区下清蔵口町の一部で、「上京区妙覚寺町 1・2 組界隈 地区建築協定」が新規認可されました。この地区では、約４００年前に形成された社寺及び茶道関係の跡地を戦後宅地化し、現界隈の土地利用を形成して以降、低層の住宅を主とした良好な住環境が維持形成されてきました。

京都市内の住宅地において、地域住民の皆さまが主体となって新しく建築協定を締結されたのは約10年ぶりとなります。

本連絡協議会にも加入されましたので、今後ともよろしくお願いいたします。

・一戸建ての住宅（教室、事務所、診療所等を兼ねるものを含む）
・地階を除く階数が３以下のもの
・最高の高さが地盤面から10メートル未満のもの

妙覚寺町１･２組界隈地区の概要

発 効 日	平成 29 年10 月 19 日
有効期間	５年（自動更新５年）
区 画 数	21 区画 （建築協定区域隣接地12 区画）
合 意 型	合意型
制限内容	用途、形態

妙覚寺町１・２組界隈地区運営委員長 前田 卓さん

Q. 締結のきっかけは？

同じ町内に 5 階建てマンション建設の申請許可看板が立ち、住民側から「3 階建て以下が、このあたりの暗黙の了解事項だ」という意見が出ました。しかし、業者側は確認申請が下りていることを理由に、要望は受け入れられませんでした。今後、近くにも同じようなことが起こるのは必至という危機感から、「建築協定」を進めてほしいとお願いされ、引き受けることにしました。

Q. 締結作業の中で苦労したことは？

何度もアンケート調査を実施し、協定書としてまとめ、賛同をいただくよう案内文を配布しましたが、説明会を開催しても集まるのはごく一部の人だけでした。本当に「建築協定」を理解されているのか不安になりました。

Q. 今後の意気込みはいかがですか？

今後は、町内会と風通しの良い関係を築き、町内での動向に関する情報の共有をしたり、新規加入へ啓蒙していこうと思います。

News!!

京都市自治記念式典における表彰

今年度も、去る 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御活躍をお祈りしております。

○桂坂けやき地区建築協定運営委員会　（西京区）

○桂坂さつき地区建築協定運営委員会　（西京区）

○久我御旅町南部住宅地区建築協定運営委員会（伏見区）

住宅宿泊事業法が施行されます

国においては昨年 6 月に住宅宿泊事業 法（いわゆる民泊新法）が成立し、本年 6 月の法施行後、条件が整えば、一般の「住 宅」においても届出を行うことにより、「民 泊」として営業ができるようになります。

住宅宿泊事業法（平成 29 年 6 月 16 日公布
平成 30 年 6 月15 日施行）は、
❶住宅宿泊事業者に係る制度の創設
❷住宅宿泊管理業者に係る制度の創設
❸住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設 について定めるものです。営業日数の制限や、住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置を義務付けたりしています。

建築協定で「ホテル又は旅館」を制限しているけど、民泊は制限できているの？

民泊は建築基準法での用途が「住宅」なので、民泊は制限できていません。

建築協定で民泊も制限したいんだけど、どうすればいいかな？

まずは、協定地区内の皆さまで話し合って、民泊について考えてみてください。
新たに民泊を制限する場合、以下のような方法が考えられます。
①協定書の内容を更新する。（再度、認可手続が必要です。）
②協定書内で用途を制限している場合、協定書の内容は変更せずに内規で取扱いを決める。
（この場合、強制力はありません。）
③地区計画等の他の制度を活用する

民泊
＝
住宅等を活用し、宿泊サービスを提供する施設

新しい枠組み

住宅宿泊事業法
※年間 180日を上限に営業が可能
用途は「住宅」です！

居住者自ら管理する家主居住型施設
居住者おらず管理者が管理する家主不在型施設
・戸建住宅（京町家を含む）
・共同住宅

←
←
←

従来の枠組み

旅館業法
※年間を通した営業が可能
ホテル　旅館

簡易宿所
住宅用途を変更した簡易宿泊
・京町家（一棟貸し）
・農家民宿
宿泊用に建てられた簡易宿所
・カプセルホテル
・ホステル など

詳しくはこちら
・民　泊　京都市情報館▶健康・福祉・教育▶生活衛生▶広報資料・お知らせ
・住宅宿泊事業法　国土交通省観光庁 HP▶政策について▶観光産業▶住宅宿泊事業法

京都新聞に建築協定の記事が掲載されました！

・上京区妙覚寺町 1・2 組界隈地区建築協定（新規認可）
H29.10.7 朝刊 23 面
・西京区桂坂つばき東第 1 地区建築協定（更新認可）
H30.1.24 夕刊 1 面
桂坂つばき東第 1 地区では、市内初の民泊新法対応の規制を定めました。

民泊禁止 地域でルール
京都市内初 新法対応の建築協定

平成29年度　新春のつどい

平成 30 年1月27日（土）に「新春のつどい」と題して、勉強会・意見交換会を開催しました。18運営委員会から29名の参加がありました。

「地域運営を『コラボ』する一自治会･町内会 × 建築協定運営委員会」というテーマのもと、お互いの役割や地域の運営について考えました。前段では事務局から、空き家活用の事例紹介と「民 泊」に関する最新情報の提供を行いました。

その後の第１部では、事前に行っていたアンケートの結果報告の後、トークセッションを行いました。京都市の各行政区で活躍する「まちづくりアドバイザー」の朝倉氏、佐藤氏、天岡氏をお招きし、登壇者（建築協定運営委員）の相談にお応えいただきました。

第 2 部の意見交換会では、自治会・町内会と建築協定運営委員会に共通する課題や役割について話し合いました。

開催日
平成 30 年 1 月 27 日（土）
13:30~16:30

会場
職員会館かもがわ 2 階 中会議室

次第
前段【話題提供】
　空き家活用の事例紹介
　「民泊」に関する最新情報提供
第 1 部 トークセッション
第 2 部 意見交換会

まちづくりアドバイザー
朝倉　眞一氏（右京区担当）
佐藤　友一氏（山科区担当）
天岡　昌代氏（下京区担当）

第１部　トークセッション

・地域の一員として分担すべき役割（自治会の加入促進、地域コミュニティの推進、まちづくりの意識づけ、人材の掘り起こしなど）を担う意識を醸成するにはどのようなことをすべきか？
・地域は「民泊」へどう対処すればよいか？

・役員を交代するのは、それだけ関わりを持つ人が増えるということ。役割を理解して取り組んでもらう。
・建築協定や地区計画といった地域のルールをつくる。民泊をきっかけに地域内で話し合い理解を深める。それが建築協定の役割について考える良い機会になると思う。

登壇者（建築協定運営委員）

建築協定の運営委員長として、建築計画の承認以外にどのような活動をしたら良好な住環境を保てるのか？

まちづくりアドバイザー

・外から入ってくる人はどう地域かわからないので、地域のPRや啓発活動が必要。「あってよかった 建築協定」をつくってみては。
・資金は各区役所の区民支援事業を活用してはどうか。毎年４月に募集をしている。

・自治会･町内会と建築協定（運営委員会）との「活動の一体化」のために、住民間でどのように合意形成をしていけばよいか？
・建築協定（運営委員会）が地域のまちづくりにどこまで関わることができるのか？

・建築協定はハード面を規定しているが、目指すところはお互い同じで「良好な住環境」であると思う。
・組織の役割分担は必要だが、建築協定は地域のまちづくりに深く関わることができる。建築協定の役割を認識するためにまちあるきや勉強会を実施しては。

第２部　意見交換会

2つのトピックについて、ワークショップ形式で意見交換を行いました。

トピック１

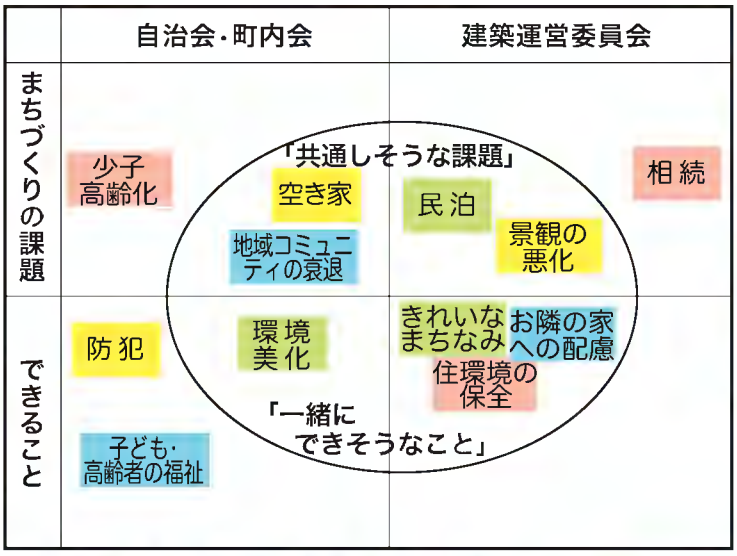
住みよいまちにするための課題は？できることは？

同じテーブルの人たちと気軽に話し合いながら、考えたこと・思ったこと・気づいたことなどを付せんに記入し、テーブルの模造紙にエリア分けしながら貼り付けていく。

トピック２

自治会・町内会と建築協定運営委員会の共通点・役割分担は？

1.「共通しそうな課題」「一緒にできそうなこと」エリア（共通エリア）を追加する。
2.トピック１で貼り付けた付せんが、共通エリアに収まるか検討。
3.収まると思うものを共通エリアの中に貼り付けなおす。



自治会・町内会と建築協定運営委員会の共通点・役割分担をみつけよう！

意見交換会の様子②

意見交換会の様子③

意見交換会の様子①

御感想・御意見

- 建築協定の実際の問題の姿がよく分かった。
- 他の地区の情報が得られて良かった。
- 民泊の問題は特に参考になった。
- 建築協定と自治会等の関係について、地区によりかなりの相違がある。

京都市建築協定連絡協議会ホームページをご活用ください！

連絡協議会や各地区の活動の周知、まちづくりに役立つ資料・情報の集積・共有等を図り、縦（次の世代）及び横（各地区の運営委員会及び住民各位）の連携強化、建築協定地区の拡大を目指しています。皆さまの地域やお近くで、お悩み事やお困り事、建築協定の活用意向がございましたら、下記メールアドレス又は電話番号にご相談ください。

【お問合せ先】mail:kyotokenchikukyoutei@gmail.com
tel:075-222-3620

京都市建築協定連絡協議会　検索

http://kyotokeikan.org/kenchikukyoutei_HP/index.html

建築協定地区表示看板を新設・補修する際に、補助金の交付が受けられます！

建築協定表示看板とは、その地区が建築協定地区であることを、広く地区内外の方々にお知らせし、建築工事等の際の事前相談を促す目的で設置される看板です。

新設 5万円を上限として実費

補修 2万円を上限として実費

※事前に工事の予定と見積額を連絡協議会事務局までお知らせください。予算の都合上、補助金をお渡しできないこともありますので、ご注意ください。

事務局：京都市都市計画局建築指導部建築指導課　担当　河村
電　話：075-222-3620

この印刷物が不要になれば「雑がみ」として古紙回収等へ！

まちなか探索

七条通烏丸～西本願寺～新花屋町通～東本願寺

西・東本願寺あたりを歩く

京の町に息づく仏教を見る

京都市建築協定連絡協議会
服部　真貴子

丸竹夷二押御池～松蔦五条♪と、口をつく。それから南はたどたどしい。六条、七条にきた。京都駅から、烏丸通りを北に行き、七条通りを西にとる。バスの往来がはげしい。北側を歩きながら、南側にも目を移すと店の戸は閉まっているが、昔は大店だったと思われる店がビルの間にある。間口の半分ほどにもなる古色蒼然の看板が掛かっている。烏丸通りから少し西に行くと和ろうそく**「丹治蓮生堂」**、中に入ってみる。4代目だという店主が和ろうそくを作っていた。"ハゼ"の実からとる蝋でまさに手作り、1本1本を丁寧に作る。地方の寺で使われるもの。手を動かしながら話す店主の言葉は蘊蓄がある。

さらに西に進む。堀川の角に「京菓子・亀屋陸奥」堀川通りを横断すると、「興正寺」阿弥陀如来が本尊。さらに西へ大宮通りを北に1筋目を右に行く。龍谷 大学正門と図書館の間の道をすすむ。西本願寺の南側の塀に沿って歩くと、国宝の**「唐門」**。伏見城の遺構といわれる四脚門で、微細な彫刻と豪華な彩色が施されていて、しばし見入ってしまう。

丹治蓮生堂

いちろく市

そのまま進むと、再び堀川通りに出て左手北へ広大な敷地をようする**「西本願寺」**。京都人には知らない人はない。浄土真宗本願寺派の総本山、桃山時代の名宝を所蔵している。別の日に1日かけて見たいところだ。

毎月16日に門前と堀川通りを渡った所の総門の東、門前町で**「いちろく市」**が開かれ手作りの店が出る。

往時は堀川通りはもっと狭く、「お西さん」につづく商店街は参拝客でにぎわったのだろう。念珠店、法衣店、お香、仏具店と軒を連ねる。門前町の東の端に西本願寺 伝道院がある。1912年に建てられたレンガ造りで、一見キリスト教の教会風である。ふたたび、堀川通に戻ると「香老舗薫玉堂」の前を過ぎ、1筋北、新花屋町通りを東にすすむ。北側の本願寺国際センターの前に**「親鸞聖人像」**が立っている。

西本願寺唐門

右手に東本願寺の堀が流れ、「お東さん」の雰囲気がある。烏丸通に出る。通りに面して、「東本願寺」が堂々とそびえる。真宗大谷派の本山、宗祖親鸞聖人のご真影を安置する「御影堂」と本尊の阿弥陀如来を安置する阿弥陀堂が並び立つ。

親鸞聖人像

角に**「平安法衣店」**、店は畳敷なっており、正座しての接客や事務をしているは様子がガラス越しに見え物珍しくもあり、この辺りらしい。ここから東に始まるのは中数珠屋町通りで法衣店、数珠店、仏具店立ち並び、地方からくる信者の宿泊所もあった。ちなみに北に上数珠屋町、南に下数珠屋町がある。

中数珠屋町の突き当りは東本願寺の庭園、渉成園、石川丈山作庭の別称「枳殻邸」がある。この庭は大きな池を囲んで書院やお茶室があり、四季折々に種々の花が咲き美しい景観が楽しめる。渉成園の前を南下、七条通りに出る。西に進むと出発地点に。西と東の本願寺の周りを歩いてみると、仏教は京都の人々の中に生きていることを実感した。