



京都市建築協定連絡協議会広報誌

建築協定だより

Vol. 45号
平成31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
御池上る上本多寺前町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

『秋の研修会(現地視察会)』を開催しました!



小舟木工コ村の説明



現地視察



日吉大社

「秋の研修会」を平成30年11月10日(土)に開催し、12運営委員会から計23名の方が参加されました。今年度は、午前中に風景づくり協定や地区計画によるまちづくりに取り組まれている近江八幡市「小舟木工コ村」を訪問し、午後からは大津市へ移動し、旧竹林院や日吉大社及び坂本地区の町並みを見学しました。

坂本地区には、比叡山での修行を終えた老僧に与えられた「里坊」と呼ばれる坊舎が約50箇寺あり、その1つである旧竹林院や坂本の町並みを見学しました。

小舟木工コ村は近江八幡市の市街地の西に位置し、2000年に生まれたエコ村構想に基づき2008年から近江八幡市と連携し、環境共生型まちづくりを実践されています。風景づくり協定を運営されている住民の方や開発に携わった方からエコ村の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、小舟木工コ村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。



集合写真

「会長寸言」

川崎家住宅の解体について

京都市建築協定連絡協議会 会長 調子 益夫

時期遅れかもしれませんが、新年あけましておめでとうございます。本年もよろしくお願いします。

さて、先日、京都市指定文化財の川崎家住宅の解体の記事が掲載されていましたが、これは、単に、京町家の解体ということだけでなく、京都の町壊しが依然として続いていることを物語っているものと思います。解体し、宿泊施設の建築を考えているのは東京資本の業者のです。マンション建設の時もそうでしたが、基本的に町破壊につながるのは地元資本でない業者の開発にあります。

一方で昨年の民泊新法による民泊あるいは簡易宿所にも陰りが現れてきました。規制の厳しさに撤退が開始されたりしていますが、規制(特に駆け付け要件)緩和を求めたり、闇民泊を経営する恐れもあります。

小舟木エコ村について

■エコ村開発の経緯

2003年1月に、滋賀県及び近江八幡市との協議に基づき、小舟木エコ村プロジェクトを事業提案することが決まりました。同年4月には滋賀県、近江八幡市、近江八幡商工会議所、JAやまちづくり団体、地元自治会とエコ村ネットワーキング及び事業会社「株式会社地球の芽」が参画する小舟木エコ村推進協議会を設立し、地元の関係機関の連携の場が整えられました。

その後同年6月から12月にかけて都市再生本部「全国都市再生モデル調査事業」により「水循環」、「エネルギー」、「住環境」、「生活者」の4つのテーマで延べ22回のワークショップを開催し、「エコ村で



地区見学の様子

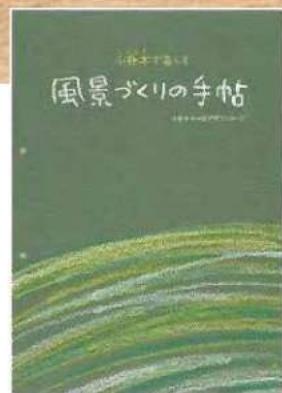
取り組む
23の課題
がとりま
とめられ
ました。

■風景づくり協定について

住民による自主的なエコ村らしい取り組みを担保する仕組みとして「小舟木エコ村風景づくり協定」が生まれました。景観法に基づく近江八幡市風景づくり条例の枠組みを活用したルールです。

「地域の暮らしアンケート」や「エコ村で取り組む23の課題」をヒントに30項目が設定されました。各項目はA、B、Cの3段階が設定され、入居者の意識や関心の違いをある程度許容したうえで、達成度や継続性が一定レベルで保たれるようになっています。また、コミュニティの成熟に伴い、将来的なカーシェアリング等のコミュニティ規模の活動展開をも包含する内容となっています。加えて各項目の内容が、単なる制約条件として住民に映ることを防ぐ配慮から、デザインコード「小舟木エコ村 風景づくりの手帖」という冊子を、協定の付属資料として作成されました。項目ごとに取り組む理由や具体的な手法が併記されています。協定内容の実施状況の確認は、確認申請の前に行い、住宅計画時に住民や設計士による自主的な提案や行動につながるよう手続上の配慮も加えられています。

ルールは冊子にまとめ
られています。←



意見交換会

NPO法人エコ村ネットワーキング
飯田様と、小舟木エコ村 風景づくり
協定運営委員長 佐竹様からお話を伺いました。

Q.NPO法人活動の資金はどのようにしていますか？

A.NPO法人は、現在会費収入はなく、理事がボランティアで運営しています。2000年の発足当時は、個人会員や企業会員などからの会費収入があり、精力的に勉強会やワークショップを開催しておりました。住民からは会費を徴収していません。

Q.垣根は作らないのですか？

A.防犯上、死角を作らないコンセプトを大事にしています。敷地境界のトラブル防止や犬を飼う方など1200mmまでのフェンスを建てられます。境界から離れた位置でのプライバシー保護を目的とした壁や塀は1200mm以上でもOKです。

Q.将来、高齢化により空き家が想定されますが、何か対策は考えていますか？

A.1次取得で建てたところに、子世代が戻ってくるかが課題です。滋賀県は世帯収入が多いという統計データもありますので、働く場所があって、まちを気に入っていたらければ住み継いでもらいますが、そうでなければ利便性は劣る住宅地の人口は減っていくと思います。エコ村の中には、土地を買い増したいという方もおられます。現在は空きがでても、入居が早く決まるので、まだまだ人気はあると考えています。

Q.風景づくり協定の基準に合意できない場合は？

A.違反があれば、民事訴訟をすることもできますが、そこまで厳しい取り締まりはありません。ライフステージやライフスタイルの中で、今はできなくても、やろうと思った時にできる環境は残しておきたいですね。

Q.小舟木エコ村の未来へ向けての課題は何であると考えますか？

A.(飯田氏)もともとのまちよりも高い水準のことをやっているので、できないところがあると後ろめたさを感じることがまちづくりの盛り上がりを削ぐようなことになるのは快く思えません。現状に即して協定を少し見直した方がいいのか、どういう風にもう一度意識を深めていくのか考えています。

A.(佐竹氏)協定の役員をやっていなかったときはあまり関心がありませんでしたが、役員をするといろいろな問題を実感します。絶対に守らなければということをお互いどう妥協していくか、熱心な方はできていないじゃないかと指摘をするので、そこが課題です。



エコ村ネットワーキング 飯田様

新たに2地区で建築協定が締結されました。

東山区古門前通元町地区建築協定

元町では、平成25年からまちづくりビジョンの作成や地区計画策定等、長期にわたってまちづくりに活発に取り組まれています。

「日本有数の古美術商のまちとして成熟しており、生業と暮らしが紡ぐ元町の個性を維持するため、まちの佇まいに影響を及ぼす管理不十分な宿泊施設(簡易宿所や民泊等)はまちに馴染まない。」として、管理者が町内に不在の宿泊施設を制限する建築協定を締結されました。

元町の取組を支援されている まちづくりコーディネーター 石本氏からのコメント

平成27年11月に、町内の路地居住者から簡易宿所による近隣への迷惑行為の報告があり、以降元町凜の会では簡易宿所等の禁止の取組を始めました。平成29年以降は「路地内での簡易宿所禁止」を目指し、地区計画変更の取組を開始しましたが、6月段階で簡易宿所営業者の同意が得られず、地区計画の取組を一時停止し、建築協定の取組に切り替えました。6月に住宅宿泊事業法が施行されたことを受け、新たに民泊問題への対応も協議を重ねました。平成27年の地区計画決定以降、町内権利者によるホテル建設が2件連続しましたが、事業主と町内会、元町凜の会で管理協定を締結し、良好な関係でスタートしたこともあり、元町においては管理体制の整った宿泊施設との共生を目指しました。元町では宿泊施設等についても「民泊のオーナーは元町内に居住すること」と「簡易宿所は管理者が元町内に駐在すること」でまちと共生することを目指し、それに合致しない施設を建築協定で禁止することとしました。

元町では平成25年からまちづくり活動を継続していますが、今後も「凛とした趣のあるまち 元町」を目指して、持続的な活動展開を目指します。



発効日 平成31年2月7日

有効期間 10年間(自動更新10年)

区画数 79区画

(建築協定区域隣接地 13区画)

制限内容 建築協定区域内の建築物の用途は、次の各号に掲げるもの以外でなければならない。

- (1) 住宅宿泊事業の用に供するもののうち、人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が第4条に規定する建築協定区域内に居住しないもの
- (2) 簡易宿所営業の用に供する施設のうち、人を宿泊させる間、営業者又は営業者の使用人その他の従業員が第4条に規定する建築協定区域内に駐在しない施設

上京区選佛寺町南部地区建築協定

選佛寺町南部地区は、西側には天神川が流れ、周辺には選佛寺や法輪寺、西之京弘誓寺といった寺院が存在する閑静な住宅地です。

町内に宿泊施設が計画されたことをきっかけに、将来にわたり閑静な住環境を維持するために、宿泊施設等の用途を制限する建築協定が締結されました。



発効日 平成31年2月22日

有効期間 10年間(自動更新10年)

区画数 15区画

(建築協定区域隣接地 11区画)

制限内容 建築協定区域内の建築物の用途は、次の各号に掲げるもの以外でなければならない。

- (1) 届出住宅(住宅宿泊事業法第3条第1項の届出に係る住宅)
- (2) ホテル又は旅館
- (3) 共同住宅(ただし、専用面積が40平方メートル以上の住戸で構成され、第14条第1項に定める京都市上京区選佛寺町南部地区建築協定運営委員会が、環境上支障がないと認めるものを除く。)
- (4) 寄宿舎(会社の寮及び貸しルームを含む。)



平成30年度 新春のつどい



平成31年1月20日(日)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。11運営委員会から22名の参加のほか、建築協定に関心をお持ちの7名の方をお迎えし、開催しました。

第1部では、基調講演として、京都工芸繊維大学 工芸科学研究所 鈴木 克彦 教授をお招きし、建築協定に関する最新の研究成果を交えた御講演をいただきました。

第2部では、建築協定締結を目指す東山区元町の事例紹介の後、意見交換会を行いました。参加者がそれぞれ関心のあるテーマごとにグループをつくり、地域の課題や将来に向けてできることについて意見交換を行いました。

開催日

平成31年1月20日(日)
13:45~16:30

会場

職員会館かもがわ 2階 大会議室

次第

- | | |
|-----|--------------------|
| 第1部 | 基調講演 |
| 第2部 | 話題提供
(東山区元町の事例) |
| | 意見交換会 |

第1部 基調講演

成熟社会における建築協定の運営とは

～「まち」と「こころ」を豊かにする住環境づくり～

講師 京都工芸繊維大学 工芸科学研究所
鈴木 克彦 教授

良好な住環境に今危機が迫っています。京都も例外ではなく、宅地の狭小化や観光公害等、住環境を蝕む問題は少なからず起きています。

良好な住宅地内で敷地細分化が生じた場合、現防災性や居住性の低下、街並み景観の悪化等により資産価値は低下します。国土交通省の調査によると世田谷区で敷地面積270m²の土地を3分割した場合、周囲の宅地は1m²あたり約25,000円価値が下がるとされています。

協定を締結することによって不動産価格が下がるという話もありますが、実際は横浜市内において協定の影響を調べたデータによると、敷地面積規制があると、住宅価格は約5%高くなるなど不動産価格に良い影響を及ぼすとされています。

建築協定は時代によって変化します。成熟社会となつた今、時代に合わせた制限内容の見直しが求められるほか、世代交代に配慮した運営体制の整備や建築協定を継続するための合意づくり等が求められ、いつまでも住み続けていきたいと思える住宅地を維持していくことが重要です。協定運営の役割は「規制」から、「まもり・そだてる」へと変わりつつあります。

その中で運営知識の継承や民泊対策など様々な課題が生まれています。特に隣接地・協定区域外への対応は重要課題です。所有者との密接な情報交換



や売却時には優良な不動産業者を紹介する、隣接地に対する事前協議制度の徹底等の対応が効果的であり、建築協定で可能のことと不可能なことを明確にしたうえで、自治会と連携しながら、地道に交渉することが大事です。

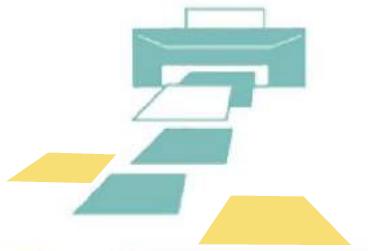
用途地域制の姿が変わろうとしている今、行政任せではなく、地域側からまちづくりの方針を自ら考え、具体化していく取り組みがますます大切になっており、日常のパトロールや事前協議制度もますます重要な役割を担います。

経済成長時代は不動産の価値も右肩上がりでしたが、成熟社会では「もの」としての不動産の価値は経年とともに低下してしまいます。大事なのは不動産の価値を「もの」ではなく、時間の蓄積で得られた資源や生活の価値としての「暮らしの価値」に置き換えることです。誰のための価値付けか、誰が主体となるのか、何を共有するか、何を目指すかを明確にしなければなりません。

第2部 意見交換会

テーマ 現在の建築協定を見つめ直し、課題を共有する。

6つのテーマを設け、それぞれのテーマごとにグループをつくり、現在の課題点や、5年後・10年後へ向けた取組についてグループワークを行いました。その後、各班の意見交換について発表をし、全体で課題を共有しました。



防犯・防災

- 単身でお住まいの高齢者の住宅を把握しておくのは重要だが、個人情報になるため町内会や自治会が把握することが困難である。民生委員などとの連携が今後必要になるだろう。

建築協定の運営

- 委員を輪番で回していくは社会の変化についていけないし、詳しい人に任せていっては、地域の関心が薄れてしまうので、うまく世代交代したい。

空き家

- 大きな地区ほど情報の掌握が難しい。情報の掌握とまちの魅力向上・発信が空き家の対策となり得るだろう。

建築協定と自治会

- 建築協定と自治会の活動の連携が難しい。連携やコミュニケーションは協定締結・運営にも重要であるため、積極的に活動することが大切である。



民泊

- 住人が地域の良さを理解することが民泊への意識向上につながるのではないか。

住環境の保全

- 美しくて、住みよいまちを維持する任務を行政と協力して行いたい。



「建築協定アドバイザー派遣制度」活躍中！ あなたの地域のまちづくりに関するお困りごとをご相談ください

連絡協議会役員が担う建築協定アドバイザーが、あなたの地域に伺い、建築協定の活用・運営方法やまちづくりについてヒアリングやアドバイスをさせていただきます。

昨年6月に始動した制度ですが、新たに建築協定を締結しようとする地区の方から多数のご相談・ご依頼があり、アドバイスに伺った地区の方からは「実際に運営されている方の声が聞けてよかったです。」と好

評をいただいております。

既に建築協定を締結されている地区の方からのご相談も受け付けていますので、お気軽にご活用ください。

お問い合わせはこちら――

メール:kyotokenchikukyoutei@gmail.com

電話:075-222-3620(京都市建築指導課内)



お
相
談
軽
く
ど
う
ぞ



まちなか探索

社家町をあるく ～上賀茂神社辺り～

京都市建築協定連絡協議会

服部 真貴子



旧社家なかに「御すぐき處京都なり田」がある。上賀茂のすぐきは衆知だが、社家とのつながりは知らない。すぐき漬は一説では400年前、上賀茂神社の神官が鴨川の河原に自生していたすぐき菜を持ち帰り境内で栽培していたのが始まりといわれている。やがて、神官たちが社家の庭で育て、漬物にした。以来京都の名物として、伝えられている。



御すぐき處京都なり田



藤ノ木社のクスノキ

旧社家の家並みを眺めながら、行くと一角に社家「西村家」がある。唯一庭園が公開されているのだが、生憎、閉鎖中で、3月15日から公開と張り紙があった。筆者は以前に入ってみせてもらったことがある。明神川から水を引き込み、庭を回遊させて明神川に戻るようになっている。

東に向いて歩を進める。明神川に沿って歩くと、流れが南に方向を変える。そこに楠の大木があり、「藤ノ木社」明神川の守護神がまつられている。この木は400年もの間、この辺りの移り変わりを見てきたと思うと、話しかけてみたくなる。

明神川と別れさらに東へ、ここから、普通の民家が並ぶ通りとなる。と、北側の角地に土塀を巡らせた屋敷がある。京都市の有形文化財に指定されている旧社家「井関家」で、「手作りの匂袋」との看板だったので、中へ入ってみた。和布で作った匂袋やマスクが上がり框を彩っていた。ここのおさんのお手作りだという。

元の道をさらに東に行き、北にとる。住宅街をいくと、山を背後に赤い鳥居がある。カキツバタで有名な「大田神社」があった。その時期には花を見に来る人で賑わうが、今は森閑としている。上賀茂神社から、ゆっくり歩いて社家町をみた。そこは保存地域とはいえ、明神川は澄んでいて、社家の一軒一軒が興味深く、大きさに言えば清逸な雰囲気を醸し出している。



明神川

まず、上賀茂神社にお参りをする。雄大な縁に包まれた境内東側には「ならの小川」が流れていて、これが「明神川」と名を変え、門前へと広がる。神社の外へ出た川は「うちかわ橋」の下で二本にわかれる。東に流れるのが明神川。川に沿って道路があり、社家町にはいる。土塀と明神川に架かる社家橋は玄関に続く。社家とは上賀茂神社の神官たちが暮らしていた住宅。この辺りは京都市の「伝統的建造物保存地区」、国の「重要伝統的建造物保存地区」に指定されていることもあって、尋ねた時は冬のさなかでありながら、よく晴れた暖かい日で、電線や電柱のない町並みは清逸な空気が流れていた。

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、以下の3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。

- 桂坂もみのき地区建築協定運営委員会(西京区)
- 桂坂くすのき地区建築協定運営委員会(西京区)
- 向島リバーサイド津田地区建築協定運営委員会(伏見区)

