京都市建築協定連絡協議会広報誌

建築協定だより

vol.47
令和２年３月発行

勉強会レポート

建築協定と、コミュニティ・民泊問題を考える

・運営の「？」を気軽に相談！
アドバイザー制度の活用実例
・ヒアリング実施報告
・新規加入地区紹介
・まちあるきコラム「吉田かいわい」

今回の勉強会では、これまでにない工夫を試みました。

じつは来年は、連絡協議会設立30周年にあたります。この機会に中期的な運営方針を検討しており、昨年の 9～12月には、各地区の実態を把握するためのヒアリング調査を行いました。その調査の中で、「他の地域の取組を参考に知りたい」との声が多く聞かれました。

各地区では、日々の事前協議の運営、組織の継続に向けた担い手の確保、運営委員会と自治会との協力関係の構築、隣接地への対策など、様々な課題を抱えています。いずれも特効薬のような対処法があるわけではなく、それぞれの地域にあった方策を試行錯誤するしかないような課題です。これに対し、「他の地域がどんな試行錯誤をしているか、現場の生の情報を知りたい」と多くの方が考えているようでした。

そこで、今回の勉強会では、建築協定アドバイザーの方に登壇いただき、「地域の情報を深掘りして共有する企画」を考えました。

1つめは、長年建築協定を運営されているベテラン地域の方から、その考え方や試行錯誤を根掘り葉掘り聞きだす「インタビュー」。2つめは、インタビューをふまえて参加者から質問や問題意識を発言してもらい、解決策を考える「意見交換」。そして3つめは、話した内容を分かりやすくまとめて、経験として持って帰ってもらうための「グラフィック・ファシリテーション」です。

今回は、「協定運営とコミュニティ」「民泊とコミュニティ」という2つのテーマを設け、それぞれのグループに分かれて進行しました。各グループで出た意見を、次のページでご紹介します。

2つのグループに分かれて、話題提供者のお話を聞き、各地区が抱える課題の解決方法を考えました。

話題提供者　:大西 鉄也氏(右／上京区一松町地区)
インタビュアー:小林 明音氏(左／京都景観フォーラム)

テーマ1　民泊とコミュニティ

Q.みんなが住みやすいまちにするためには？

A. 行政の制度をしっかり知って、あらゆる制度を使いこなすこと。建築協定もそのひとつ。
しくみを回していくためには、日々のコミュニケーションが欠かせない。町内会の新聞や地蔵盆など、普段から地域での情報共有ができていることが大切だと思う。

Q.建築協定をどのように使いこなしている？

A. 一松町では、昔からあった建築協定地区に重ねて、民泊だけの建築協定を結んだところ、そちらのほうが合意率が高かった。
また、空き家が出たときには、「建築協定地区」であることを不動産業者に伝え、子育て家庭に入ってもらえるようにはたらきかけている。このような取り組みで、実際に子どもが増えてきている。

Q.民泊の建築協定についての課題は？

A. 協定を結んだあとは、関心がそれ以上先に進まない。みんなでまちを良くしていく流れをどう作り広げるかが、これからの課題だ。

話題提供者　:大西 功氏(右／西京区阪急桂南住宅地区)
インタビュアー:篁 正康氏(左／京都景観フォーラム)

テーマ2　協定運営とコミュニティ

Q.建築協定と自治(町内)会、役割の違いは？

A. 建築協定は、建物についての約束事を地権者同士が結ぶもので、自治会は、住環境を守るための住民の組織。
情報は自治会から得られることも多いので、お互いに連携することで、問題解決の知恵を出し合うことができるだろう。

Q.建築協定委員以外は無関心！問題が起きたときには関心が高まるのだが･･･

A. 日ごろから「こんなまちにしていきましょう!」と活動を呼びかける回覧をするなど、地道なPRしかない。問題が起きたときには、気をつけないと、地域の分断につながってしまう。自治会等の公的な場で、住民の意識を地道に統一していくことが肝心だ。

Q.更新の時に注意すべきことは？

A. 社会情勢に合わせて、協定内容の見直しを検討すること。たとえば、1区画の最低面積を大きく定めている場合、若い人はなかなか買えないだろう。
社会のニーズを考えて、柔軟に対応することが大切だと思う。

今回の勉強会では、新しい取り組みとして「グラフィック・ファシリテーション」という手法を取り入れました。グラフィック・ファシリテーションとは、参加者から出た意見を、専門の「グラフィッカー」がイラストや文章で表現し、1枚の紙の上にまとめていく手法です。

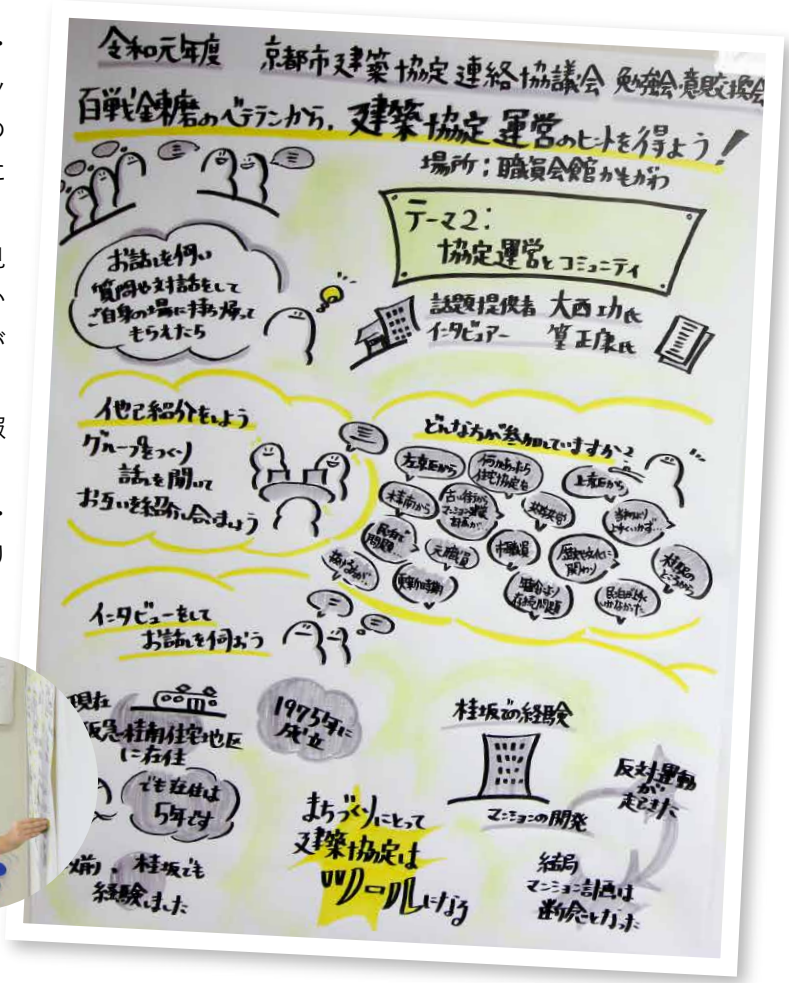
イラストが入ると、文字で残すよりもわかりやすく、ぱっと見でわかるので、出た意見を皆さんで共有できます。また、描かれた紙を見返すことで、どんな話をしたのかを振り返ることができる、というメリットもあります。

参加者のなかには、「この紙を写真に撮って、地区内での報告に使いたい」という方も多くいらっしゃいました。

このような企画によって、地区どうし、そして各地区と役員・事務局の関係が深まり、日ごろから相談しやすい環境づくりができれば、と考えています。

建築協定連絡協議会では、今後も引き続き、勉強会などのイベントを定期開催していきます。
どうぞお気軽にご参加ください。

グラフィッカーと
グラフィック・ファシリテーションの用紙（部分）▶



勉強会アンケートから

勉強会に参加された皆様へのアンケートでは
多くの貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。
紙面の関係で回答は概略となりますが、ここでご紹介させていただきます。

話題提供者へのインタビューを聞いてから話し合う、今回の勉強会の形式について

- インタビュアーが、突っ込んだところまで話してくれたので、具体的な問題が出され、議論することができた。
- 対話からいろいろな話に発展し、情報が広く入ってきてよかった。
- 他地区の方と、具体的な話をゆっくりできて良かった。
- 前回参加した形式よりも、自分のものとして考えやすかった。
- 絵でまとめられるグラフィックファシリテーションが、おもしろかった。

今後、地域で参考にできそうな点について

- 町内会の取り組みが充実されているところがあり、素晴らしいと思った。
- コミュニティの大切さをさらに実感した。町内会活動と併せて頑張っていく。
- 建築協定の運営について、地区内の方への PRを地道にしていくことがよいかなと思った。

建築協定制度や連絡協議会の活動について

- 建築、土地売買について、隣接地への影響力を強められないか。
- 隣接地への対応等に関して、地域景観づくり協議会に期待している。
- 協定があるから建築違反等の建物ができずに、美しい町並みが保たれると思う。
- 行政側の方々の積極的なトーク参加を希望する。

今後取り上げてほしいテーマや、実施してほしい企画など

- 建築協定と自治会とのかかわり方、あり方、建築協定の隣接地への歯止めのかけ方について。
- 世代間のギャップの埋め方、コミュニケーション、役割についてのアイデア、若い方々・転入されてきた方々へのアプローチ法など。
- 委員の広げかたについて。
- 広報の具体的事例、ウェブの活用など。
- 自治会と建築協定、組織論、会員への情報伝達。

新規認可地区のご紹介

京都市右京区嵯峨大覚寺門前堂ノ前町地区建築協定

発効日：令和元年９月２日
区画数：75 区画（建築協定区域隣接地 21 区画）
制限内容：
建築協定区域内の建築物は、住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む住宅宿泊事業の用に供しないものでなければならない。

地域の方から

町内の民泊問題をきっかけに、建築協定を締結しました。
協定をまとめるために、町内全部のお宅に説明にまわりましたが、1軒ずつ顔を合わせてお話できたことで、おひとり暮らしの高齢者など、災害発生時にとくに気をかけるべきお家がわかりました。協定を締結出来たことも含めて、大きな成果だと思います。普段の町内会の行事ではわからなかったことだと思います。
専門的なことや疑問に思ったことは、京都市建築指導課に逐一お聞きしましたが、担当の方が丁寧に教えてくださいました。

京都市伏見区深草大亀谷金森出雲町地区建築協定

発効日：令和元年９月 20 日
区画数：138 区画（建築協定区域隣接地 78 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にしてはならない。
(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) 共同住宅（京都市伏見区深草大亀谷金森出雲町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。）

金森出雲町は、京阪墨染駅の南東に位置する閑静な住宅街です。平成30年4月に町内にアパート建設が持ち上がり、近隣との問題が生じたことが取り組みのきっかけとなりました。建築協定のルールづくり、町内の合意形成など、およそ１年余りの取り組みを経て、令和元年9月に建築協定が認可されました。

地域の方から

町内会長の滝野さん、
運営委員長の三木さん

建築協定をつくる過程で、町内会の現状もよくわかりましたし、その大切さも痛感しました。これから大変ではあるけど、どうやったら若い人などみんなが参加できるようになるか、新しい町内の形も模索していきたいです。

令和元年度ヒアリング実施報告

ヒアリングで見えてきたこと

京都市建築協定連絡協議会では、各地区の運営委員の皆さまにご協力をいただき
昨年夏から順次、各地区・行政区ごとにヒアリングを実施いたしました。
そこから見えてきた、地域での現状と課題をご報告します。

建築協定・まちづくりへの意識の継続が難しい

- 更新時に約半分が辞めてしまった。高齢化も進んでいて、今後は、減る一方になると思う。
- 現役のサラリーマンが役員をすることは、大変。
- 建築協定の地位が下がってきていて、最近は地区内から情報があがってこない。
- 「協定委員ですが」と声をかけるより、「自治会長ですが」と言ったほうが受け入れてもらえる。
- 締結当初は意識が高いが、地域内の意識を継続させていくことが課題。
- 協定によって住環境が守られているという実感が少なく、当事者意識が薄くなっている。

建築協定と、自治会活動等との関係性

- 近所づきあいもあり、厳しいことは言いづらい。
- 管理組合（建築協定運営主体）と自治会活動の兼ね合いが難しい。
- 自治会会長と運営委員長を兼ねることにしているが、役をしたくないという理由で自治会から抜けた方がいる。
- 運営委員会・自治会どちらで対応するのかわからないことがある。
- 運営費は町内会費から出しているが、協定を締結している世帯とは一致していない事が課題となっている。

業者が認識不足で困る

- 市内の業者は理解していることが多いが、市外の業者はわかっていないことが多い。
- 業者に横柄な態度をとられてしまう。
- 塗装業者の認識が薄い。

気軽に相談できるつながりがあれば・・・

- 他の地区とも経験を共有したい。横のつながりがあればいい。
- 気軽に相談できたらいい。相談しながら意見をもらいたい。
- 同じような地区の話を聞き、小さいレベルで話し合える場がほしい。

**地区内でのお悩み・ご相談ごとには
アドバイザー制度を
ご活用ください！**

次のページに詳しい紹介があります

ヒアリングにご協力いただき、ありがとうございました

今回のヒアリングは、運営における課題や工夫、コミュニティのことなど、
まちづくりに関するさまざまなお話を伺うことができ、地域の実情を把握するための
大変貴重な取り組みとなりました。
ヒアリングで得られたことをもとに、今後の協議会のあり方や必要な役割を検討していく予定です。

地域のお悩み、相談してみませんか？

「アドバイザー制度」活用レポート

- 専門的な知識がなく、対応に困っている。
- 住民の方に、なかなか運営に協力してもらえない…
- 更新にあたって、押さえておきたいポイントは？
- 他の地域での運用事例が聞きたい！

なかなか聞けない"地域のお悩み"を、経験豊富なアドバイザーと話してみませんか？

「アドバイザー制度」とは、地域のお悩みや相談に、経験豊富なアドバイザーが答えるサポートのことです。
どのような雰囲気で行われているのか、開催された相談会の様子をお伝えします！

今回「アドバイザー制度」を利用されたのは、ガーデンハウス洛西境谷公園住宅地区の皆さんです。協定の更新にあたってのポイントを聞きたいと、長く経験を積まれた方から、新しく運営委員になられた方まで、10名ほどの方が参加されました。

前半ではまず、まちづくり専門家の篁氏から、建築協定の制度について、わかりやすく説明がありました。

休憩を挟んだあと、後半の"ワークショップ"がスタートしました。年表を囲み、建築協定制度が導入されてからのことを、皆さんで振り返っていきます。「私が住み始めたのは、このころから。」「今は、高齢化が進んでいるのが気になっている。」「空き家の転用が心配で・・・」意見を出し合ううちに、問題点も明らかになってきました。

アドバイザーを務めた調子氏は、これまで他の地区で対応した様々な事例を紹介しながら、皆さんの質問に答えていきます。「初めからすべてに対応できるようなルールを作るのは難しいので、その時々の情勢に応じて、内容を見直していくことも必要だ。」というアドバイスも出ていました。

参加された方の感想

協定の運営に関わるようになり、実際に現場で対応してみると、わからないことばかりだと感じました。勉強できる場がなかなかないので、このような会があることは嬉しく感じます。また定期的に、こうして意見を聞けたり、さまざまな事例を知ることができる勉強会があるといいな、と思いました。

アドバイザーの調子氏から

"アドバイザー制度"というと敷居が高いように感じますが、要は、「私たちアドバイザーが、お悩みを聞きます！」というものです。「こちらに来てください」ではなく、皆さんの地域まで「行きます！」。地域の公民館やコミュニティセンターなど、場所はどこでも構いません。アドバイザーは皆、長年の経験を積み、様々な地区の事例を知っています。
運用していて心配なことがある、他の地区ではどうしているのか知りたい、というときには、どうぞいつでも相談してください。

アドバイザーは、皆さんの"身近な"お悩み相談役。皆さんの地域までお伺いし、親身になってお話を聞きます！

どうぞお気軽にお問い合わせください

メール：kyotokenchikukyoutei@gmail.com
電話：075-354-5224（京都景観フォーラム）

京都まちなか探訪

文・写真　服部 真貴子

左京区 吉田かいわい 逍遥

「岡崎神社」は丸太町通りにある。由緒によると、平安京を守るため、都の四方に神社が建てられた。そのうちのひとつ、東天王の神社だという。参道を進むと、狛犬ならぬ、うさぎが両脇に座っている。祭壇、天井、鴨居にと、いたるところにうさぎがいる。なぜ、うさぎなのか、神社の祭神が多産だったとか、以前はうさぎの生息地だったとか・・・ともかく珍しい。

西隣は親鸞聖人ゆかりの岡崎別院、その横の道を北へ行くと、登り坂だ。どんどん行くと、通称“黒谷さん”、**「金戒光明寺」**の裏の辺りに来る。登った先には三重塔がそそり立っており、市内が一望できる。

石段を下る。広大な敷地に本堂、御影堂、阿弥陀堂等と、18もの塔頭寺院がある。本堂に向かって左側の隅に、「お食事処・快庵」があった。ちょうど昼時。カレーうどんを注文。「服を汚すといけないから」と、紙のエプロンをくれる。心づかいがうれしい。

少し戻ると、熊谷直実の出家時ゆかりの「兜池」がある。橋を渡り、山門の内側を進み、北門をでると、すぐ、真如堂。今日は手を合わせるだけで、左にいく。道は、**「宗忠神社」**の参道の石段へと伸びる。石段を登り切ったら、振り返ってみる。眼下に、真如堂への道が壮観だ。

宗忠神社の北側に回り込む。右手に、竹中稲荷神社へ続く鳥居が並んでいる。「斎場所大元宮」の鳥居を過ぎ、鬱蒼とした道を抜ける。そのまま進むと吉田神社の裏にでるが、神社には行かず、右手に**「吉田山緑地」**と書いた看板を曲がる。明るい山道が開ける。東から登ってきた親子と出会う。

▲ カフェ「茂庵」

しばらく行くと、台地になっていて頂上だ。三々五々、子供連れも交じり、周辺の人々の憩いの場のようだ。

三角点があった。標高105メートル、西北の市街地が見える。木々で囲われた一角に、石碑があった。三高寮歌“紅燃ゆる”の歌詞が刻まれていた。角帽に、マント、高下駄の姿を彷彿とさせる（イメージする人は少なくなったかも）。

三角点の右を道なりに進むと、見落としそうな小さい看板に「カフェ・茂庵」の矢印がある。半信半疑で進むと、庵と言おうか、お堂に見える二階建ての建物。1階は土間で、木の階段をあがると、明るいカフェの空間、窓側に座る。ガラスの格子越しに愛宕山、左大文字が見える。

茂庵の裏側に回り込む。まるでお茶室に向かっているような気分になる。茂庵の庭を出ると、山腹に町並みが現れる。斜面との間に敷石の道があり、山に向かって、玄関があり、屋根はすべて“銅板葺き”の平屋や二階建てがならんでいる。どの家からも、大文字が見えるように建てられている。大正末期から昭和初期にかけて建てられたらしい。幻想的な空間だ。

家並みを縫うように歩き、石段を下りる。目の前に大文字山の“大”がせまる。下りたところは神楽岡通り。左に行くと、今出川通りに出た。

▲ 大正～昭和期の建物が残る吉田山山腹の町並み

会長寸言

新型コロナウイルスの流行がもたらしたもの

訪洛客数を増やすことに躍起となっている京都市にとって、今回の新型コロナウイルスによる中国人を中心とした入洛客の減少は大きな衝撃でした。いや、この原稿を書いている時点も、そのことに変わりはありません。人のいない渡月橋や嵐山の竹林など、私にとっては40年以上前の学生時代の情景を思わせます。

入洛客を増やすため、ホテル・簡易宿所及び民泊を無秩序に増やした結果、過当競争になって破産・倒産につながっています。

先日、旧立誠小跡地のホテルの建設現場を見てきましたが、立派な中高層のホテルとその隣にこじんまりと肩身の狭い思いをしながら存続している旧校舎のわびしさが感じられました。

この便りが皆様のお手元に届くころには、新型コロナウイルスの騒動が収まっていることを祈っております。

京都市建築協定連絡協議会
会長　調子　益夫

おしらせ・情報コーナー

都市計画法・建築基準法制定100周年記念 国土交通大臣表彰受賞のおしらせ

「都市計画及び建築行政の推進等に功績のあった団体」として、京都市建築協定連絡協議会が国土交通大臣表彰を受けました。
2019年6月、東京国際フォーラムにて行われた記念式典にて、国土交通大臣より感謝状が授与されました。

感謝状

京都市建築協定連絡協議会殿

貴協議会は建築行政の推進に尽力され多大の功績をあげられました

都市計画法・建築基準法制定百周年と記念してその功績をたたえ感謝の意を表します

令和元年六月十九日

国土交通大臣　石井啓一

令和元年度 京都市自治記念式典による表彰

2019年10月9日に開催された京都市自治記念式典にて、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のなかからまちづくり活動による功績を認められ、表彰を受けたみなさまは、次の2地区です。
これからも、より一層のご活躍をお祈りしております。

- 久我の杜（東）住宅地区
- 桂坂さくら第２地区

建築協定地区表示看板の新設・補修には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地区内外の方々へ広くお知らせし、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。

補助金額
- 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もり額をお知らせください。
　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。

この地区は○○建築協定区域です

この地区で建築工事等をする場合には事前に相談をしてください

○○地区建築協定運営委員会

区域図

お問合せはこちらへ
075-354-5224
（京都景観フォーラム）

ホームページをご活用ください！

連絡協議会の活動や各地区の事例のほか、皆さまの協定運営とまちづくり活動に役立つさまざまな情報を掲載しています。

京都市建築協定連絡協議会　検索

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