

平成25年8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



平成25年度事業計画

平成25年	4月11日	第1回「役員会」
	5月16日	第2回「役員会」
	6月 1日	平成25年度総会・講演会
	7月11日	第3回「役員会」
	8月下旬	広報紙「建築協定ニュースVol.7」発行
	9月12日	第4回「役員会」
	10月19日	研修会(他都市研修会)
	11月下旬	第5回「役員会」
平成26年	1月下旬	勉強会・意見交換会
	2月下旬	第6回「役員会」
	3月中旬	広報紙「建築協定だより」第36号発行

平成25年度の総会を、去る6月1日（土）中京区「職員会館」か
もがわにて開催し、加盟運営委員会36団体のうち、16団体29名の方々のご参加をいただきました。

- 第一部 議事**
- 第1号議案 平成24年度事業報告及び決算
 - 第2号議案 平成25年度事業計画及び予算(案)
 - 第3号議案 規約改正

- 第二部 講演会**
- テーマ
『景観を保全するための不動産承継対策とは』
～日本の不動産の権利実態と必要な対策～
- 講師 まちづくり司法書士事務所
代表 石田 光暉 氏(司法書士)

平成25年度建築協定連絡協議会総会



■ 第一部 議案審議

第一部の議案審議では、平成24年度事業報告及び決算、平成25年度の事業計画案及び予算案が審議され、承認されました。詳細につきましては、[京都市建築協定連絡協議会規約の改正](#)について、審議、承認が行われました。これまで、総会への出席者が3名に満たない場合は、不足人數分の委任状が必要でした。しかし、この場合、当日の急な欠席への対応や、委任状を揃えるのに負担が大きい、といった問題点がありました。そこで今回、次のような内容で規約を改正しました。
①総会へは原則、運営委員会の代表として委員長が出席することとします。
②委員長が欠席する場合は、委員長から委任を受けた代表者が出席することとします。
③出席者がいない場合は、これまでどおり、議長に対して委員長から委任状を提出します。改善点として、委任状を書いていただくのを委員長のみとすることで、運営委員会の負担軽減を図っています。また、今回の改正内容は、総会への参加人數を制限するものではありません。今後もできるだけ多くの方に総会へご出席いただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

規約改正

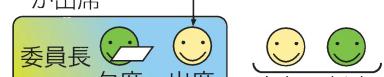
次の点について改正しました。

- 会員の定義の表現整理
- 総会の議決要件の変更・整理

①原則、委員長が出席



②委員長から委任状を受けた代表者が出席



③委員長から議長に対して委任状を提出



これまでどおり、議長に対して委員長から委任状を提出します。改善点として、委任状を書いていただくのを委員長のみとすることで、運営委員会の負担軽減を図っています。また、今回の改正内容は、総会への参加人數を制限するものではありません。今後もできるだけ多くの方に総会へご出席いただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

■第2部 講演会



第2部の講演会では、まちづくり司法書士事務所の石田光曠氏（司法書士）をお招きし、まちづくりと不動産承継に関する非常に興味深いご講演をいただきましたので、その内容を御紹介します。

景観を保全するための不動産承継対策とは ～日本の不動産の権利実態と必要な対策～

講師 まちづくり司法書士事務所

代表 石田 光曠 氏（司法書士）

□第一章 実態編

講演の前半では「実態編」として、日本の不動産所有権や相続の実態と課題についてお話をいただきました。

まず、日本の不動産所有権の制度について、世界の不動産所有権の制度と比較してご説明いただきました。日本では、不動産の所有権に対し、非常に強い権利を保障しており、土地と建物と両方の所有権を得れば、所有者の好きなようにできてしまうのが現状です。他の国での不動産所有権は、ルールに則つてしまふのが保障されなかつたり、強い権利を保障する場合は、法律や憲法で義務を明言し、強い権利を制限しています。

日本では、強い所有権を保障しているが、制限の整備がされていないため非常に強い所有権になつてしまつてゐることでした。この非常に強い権利が、まちなみ保全を難しくしているひとつの要因となっています。

強い所有権がある場合、一番やらなければならないことは、承継対策・相続対策です。きちんと承継されないと、所有者不明や、所有権が分散化することにより、管理されずに放置される不動産が増えたり、相続税対策として土地が分割され、まちなみが崩れていってしまいます。日本の不動産所有の実態として、相続制度の誤解、遺言がない、過剰な相続税などを要因として、不動産の細分化や不動産所有権が分散化しているといった課題があります。

□第二章 対策編

後半では「対策編」をお話いただきました。

まず、「となるべき手続きと心構え」として5点説明いたしました。

①【記録化】相続税という制度がある以上、自分の資産を全部残せない場合もあります。また、不動産のように分けられない資産を複数人に相続させてしまうと、所有権が分散化してしまいます。そこで、残したい資産の優先順位や、誰に引継ぎたいかを決めるために、

その資産について、由来や思い出などを全て記録していく必要があります。

②【遺言書の作成】①の記録化により、個別の資産の適切な承継者がイメージでき、それに沿って遺言書を作成します。

③【成年後見制度の活用】相続だけでなく、判断能力が低下した場合の対策も必要です。

④【不動産登記の更新】地域に迷惑をかけないためにも、相続登記を怠らずに行います。

⑤【相続税対策】相続対策の後に、①記録化と②遺言書の内容に沿った相続税対策をすることです、残すべき資産を引き継ぐべき承継者に確実に渡せると

も、紛争防止となります。

また、確実に承継される仕組みとして「京都式まちづくりトラスト構想」というものをご提案いただきました。

これは、不動産所有権を、処分できる権利、管理できる権利、利用できる権利に分け、管理権と利用権を専門の機関に預け、配当がある場合は配当を受け取る、というように、不動産所有権を債権化していくという提案です。預かった不動産は、所有者の思いや地域住民などのまちづくりの視点から、適切に活用、承継していく仕組みとのことです。例えば、建築協定地区の不動産所有権を専門機関に信託し、協定に従ってしか活用できないようにして、建築協定のルールの強制力を高めることができる、といったこともご提案いただきました。

講演会の最後には、「建築協定という積極的なルール作りを推進していらっしゃる皆さんだからこそ、ぜひ思い切った発想で、自分達の不動産所有権の権利と義務をもう一度考え方をしていただければと思います。」という力強いお言葉をいただきました。

□講演会の感想

今回の講演会に対しても、たくさんの好意的な御感想をいただきました。ただ、時間が短かつたとの御指摘もあり、講演会の時間については今後の参考にさせていただきたいと思います。みなさんの御感想を一部御紹介します。

●不動産の相続を視点にして、建築協定を考える意味のあるお話をしました。●大変良かったです。住民としての権利と義務を自覚しました。●景観保全についてのわかりやすいお話を勉強になりました。●相続に関する考え方させられることの多いテーマであつた。●相続と景観の関係が面白く伝わりました。

総会 アンケート結果

総会の最後に、今後の協議会の活動や各地区的運営について、アンケートへの御協力をお願ひいたしました。参加された皆様には、多くの貴重な御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。ここで御紹介させていただきます。

秋の研修会について

秋の研修会は、昨年度に引き続き今年度も、恒例となつております。他都市研修会を計画しています。研修先となる候補地についてアンケートを取りました結果は、下表のとおりです。

他都市研修候補地		
建築協定	A 兵庫県神戸市	10
地区計画	B 大阪府高槻市	3
	C 岐阜県可児市	5
	無回答	1

全体を通して

建築協定制度、建築協定の運営、協議会活動など、全体を通しての御意見を伺いました。

- 協議会への参加地区数36地区は少ない。広げる方針をもつべき。

- 景観・保全等の促進のため多くの町内が建築協定に参加される様な啓発と指導方法を検討し、推進していく必要が高いと思われる。

- 住環境の保全・維持の為には、視覚で理解できる単純な、明解なものが一番である。建築協定地区看板の設置に対する補助金交付制度の拡充は非常にありがたい。

また、今回の総会では、まちづくり活動を市民へ広げていくような、外部へ働きかける普及活動を行うべきではないか、との御意見もされました。

アンケート結果や総会での皆様の御意見を踏まえ、建築協定の普及・啓発に努めるとともに、建築協定連絡協議会として何ができるのか、検討を進めて参ります。

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!

ホームページにより、連絡協議会や各地区的活動の周知、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(各地区的運営委員会及び住民各位)の連携強化を目指しています。

「京都市建築協定連絡協議会」で検索してご覧ください。

京都市建築協定連絡協議会 検索

http://www.kyoto-machisen.jp/chiiki_hp/kenchikukyoutei_Home/index.html

建築協定地区の表示看板を、新しく設置または補修する場合に、補助金の交付が受けられます!

左京区岩倉
村松町・長谷町地区



新設しました!

制度の活動事例



運営委員長の小宮山さんにお話を伺いました

左京区岩倉村松町・長谷町地区では、今まで設置されていた協定地区の看板は、車道から見えにくい位置にあり、目に付く機会が少なかったそうです。そこで今回、補助金制度を活用し、車で地区を通る方や、協定未加入の方など、多くの方々に建築協定地区であることが分かるよう、目に付きやすい位置に看板を新設されました。「制度を利用して良かった。協定地区であるという認識を高め、地域全体でより良い住環境にしていきたい。」とおっしゃっていました。

※制度の詳細は、京都市建築協定連絡協議会のホームページに掲載しております。
★制度の利用を検討されている場合は、事前に連絡協議会事務局へご相談ください!
予算の都合上、すぐに補助金をお渡しきれないこともありますので、御注意ください。

平成24年度勉強会・意見交換会 景観・まちづくりシンポジウム

去る平成25年2月24日(日)に、恒例の勉強会・意見交換会として、景観・まちづくりセンターと共催で景観・まちづくりシンポジウム『わたしたちが担う 景観・まちづくりのこれから』を開催しました。

第一部では、京都大学大学院工学研究科の門内輝行教授をお招きし、景観づくりの意義についての基調講演をいたしました。

また、第2部では、3つのグループに分かれて、各テーマを掘り下げた分科会を実施しました。

また、第2部では、3つのグループに分かれて、各テーマを掘り下げた分科会を実施しました。

基調講演 コミュニティを育む景観・まちづくりのススメ

講師 京都大学大学院工学研究科 教授

門内 輝行 氏

20世紀工業社会では、多くの生活問題の処理を専門処理機関(政府や企業)に委ねるようになり、それまで問題解決の役割を担ってきた「コミュニティ」が衰退してきました。「コミュニティのエンパワメント」が21世紀社会の最大の課題のひとつです。以前は活発な「コミュニティ活動」が良好な景観の形成につながっていましたが、「コミュニティ」が弱体化している今は、地域で景観づくりに取り組むことが、「コミュニティ」を育むことにもつながります。景観づくりには、地域特有の景観資源を発見し、生かしていくことがスタートとなります。地域資源を生かしながらも景観を構成する各要素の個性を出す、互いに他を活かし合うことで、魅力的な景観が形成されます。景観・まちづくりが「コミュニティや地域の絆の再生につながっていくのです。

(文責 事務局)

※「エンパワメント」とは、自らの問題を自ら解決し、自らコントロールしていく能力や権利を再び取り戻すこと。またその力を回復することを目的とした援助過程のこと。



■第1部 基調講演

門内輝行氏(京都大学大学院工学研究科教授)

■第2部 分科会

A:地域文化を守り伝える景観の創造

小西宏之氏(修徳まちづくり委員会相談役)

神戸啓氏(先斗町まちづくり協議会副会長・事務局長)



B:空き家から考える地域の未来と景観・まちづくり

井上えり子氏(京都女子大学准教授)

増井正哉氏(奈良女子大学教授)

豊田雅子氏(NPO法人尾道空き家再生プロジェクト代表理事)

C:地域の運営を拓くコミュニティと景観のこれから

田中志敬氏(福井大学助教授)

川竹宏昌氏(ふるさと土佐土居廓中保存会会長)

齊藤信男氏(西竹の里タウンハウス自治会会长)

分科会C 地域の運営を拓く コミュニティと景観のこれから

分科会B 空き家から考える 地域の未来と景観・まちづくり

分科会A 地域文化を守り伝える 景観の創造

地域特有の魅力や資源をいかに皆で共有していくか、またその地域資源を守っていくための仕組みづくりについて考えました。平成23年度からスタートした「地域景観づくり協議会制度」の事例として、修徳学区・先斗町の「地域景観づくり協議会」の取組みをそれぞれ御紹介いただき、その後、意見交換を行いました。「地域景観づくり協議会制度は、「コミュニティ」の力を鍛える場である、「目指すべきまちの将来像を描き、共有することが、大変であるが重要である」といったお話をいただきました。

個性を活かした「地域らしい」景観・まちづくりと、近年社会問題化している空き家の向き合い方について考えました。六原学区(京都市)・きたまち(奈良市)・山手地区(尾道市)での取り組みを御紹介いただきました。六原学区ではまちづくりの一環として、きたまち(奈良)では新しい町づくりの力技として、尾道では宝の山として、空き家をとらえています。質疑応答では「空き家対策と不動産業者との位置づけ」「町単位、狭い範囲で考えていく」「所有権に関する問題」といったキーワードがでました。

良好な景観や住環境を維持していくために、どうすれば上手く運営していくか、地域の維持管理活動について考えました。西竹の里タウンハウス(京都市)・土居廓中(高知県)の事例を御紹介いただき、クロストークを行いました。人を集め、活動を継続させるための取組として、子供を介してつながる、「コミュニティカフェ等の人々が集まる機会をつくる、高齢化に対する福祉活動や防災活動といった事例が紹介され、これらの活動が「コミュニティの強化につながる」のでは、とのお話をいただきました。