京都市建築協定連絡協議会広報誌

建築協定だより

vol.50

令和３年９月発行

- 座談会「建築協定連絡協議会30年を越えて」
- 建築協定だより発行50号特集
- 看板設置補助金の活用事例
- 伏見区向島リバーサイド津田地区の事例
- 宿泊施設に関する新制度／総会開催のご報告
- 役員さんに質問！

建築協定だより 第50号発行記念号

建築協定だより第50号発行を記念して

都市計画局長　鈴木 知史

この度、貴誌第50号を発刊されますことを、心からお慶び申し上げます。また、昨年に建築協定連絡協議会が設立30周年を迎えられましたこと、あわせてお祝い申し上げます。

平成2年に発刊された貴誌創刊号には、建築協定連絡協議会を発足させた運びについて記載がありました。そこには、当時建築協定を締結していた31地区のうち、27地区が1年以上の期間をかけ、多くの意見や要望についてまとめあげていく作業があったとされており、大変な苦労を伴ったと拝察します。

現在では市内の建築協定地区は74地区、建築協定連絡協議会に加入される地区は63地区まで増加しました。これはまさに地域の皆様のお力により地域力を生かしたまちづくりがされてきた結果であり、更には建築協定地区相互の情報交換や行政との連携を支えてくださった貴会の活動支援の賜物と存じます。

さて、本市では今年の4月に第3期京都市基本計画である「はばたけ未来へ！京プラン2025」を策定したところです。本計画は前身の第2期計画の構成、内容を継承したうえで新たな時代潮流をふまえて進化させたものであり、その中では、市民の皆様がまちづくりに関わることで、地域の特性に応じた自主的なまちづくりが継続的に展開されることを目標としています。建築協定制度は、この目標を達しうる一つの手法として非常に効果的なものであり、貴会におかれましてはそのような地域への支援及び普及活動等に長年御尽力くださったこと、心から感謝申し上げます。

改めまして、これまで建築協定の取り組みに御尽力くださいました地域の皆様、またこれから新たに取り組まれる方々に対し、本市としても積極的な支援に取り組む所存です。住みよいまちづくりを一層前進させるよう全力を尽くしてまいりますので、変わらぬ御支援、御協力をお願い申し上げます。

座談会

建築協定連絡協議会 設立30周年

建築協定連絡協議会　30年を越えて

昭和47年に京都市で建築協定の条例が定められ、昭和48年に京都市における建築協定第1号が締結されて以来、徐々に活用する地域が増えてきました。そのネットワークである京都市建築協定連絡協議会（以下、連絡協議会）が平成2年に発足して、昨年で30年が経ちました。今回の座談会では、連絡協議会の役員として尽力されてきた方々とともにこの30年間を振り返り、改めて今後の展望を考えたいと思います。

参加者

連絡協議会会長／伏見区桃山与五郎町地区	調子　益夫 氏
連絡協議会幹事／上京区一松町地区	大西　鐵也 氏
連絡協議会監査／桂坂しらかば地区	服部　真貴子 氏
連絡協議会幹事兼顧問／桂坂にれのき北地区	桑原　尚史 氏
京都市OB（連絡協議会設立初期に建築指導課で7年間、協議会を担当）	炭崎　勉 氏
ファシリテーター（建築協定連絡協議会事務局／京都景観フォーラム）	森川　宏剛 氏

調子氏

―　連絡協議会は平成2年に設立されたわけですが、当時参加された地区はどのような背景を持っておられたのでしょうか。

調子氏／

それぞれの地区が、住環境などの課題を抱えていました。例えば昭和54年に協定を締結した桃山南大島町では、当時、土地の分割が問題になっていました。狭小敷地では路上駐車が増えるため、建築協定でそれを止めようと導入しました。合意形成は行政OBの住民の方が中心となって進めたと聞いています。

桑原氏／

桂坂は、連絡協議会ができる5年前に拓かれた新興住宅地です。丘陵地を大規模に開発するにあたり、自然をできるだけ残した緑豊かな住環境となるよう、地区計画と一人協定（※開発時に土地所有者が1人である時に定める建築協定）の締結が開発許可の条件となっていたと聞いています。

桑原氏／

当時は、住民主体のまちづくりが始まったばかりの頃で、住民が自分たちでルールを作れることはあまり広まっていませんでした。そのため、たまたま住民の中に行政OBがいたり、行政への相談を積極的にしたりと、情報にたどりつくことができた地区が建築協定の締結を進めました。

しかし当時は、それぞれの地区が単独で活動していたので、運営委員会や事前協議の運営にご苦労されていました。

桑原氏

服部氏

— 連絡協議会が設立された意図は、そのあたりにあったのでしょうか。

炭崎氏／
連絡協議会の設立は、行政からの呼びかけで進めました。当時は横浜市が先行して連絡協議会を設立しており、その後を追うように設立したのです。設立は行政主導でしたが、地区の運営に関する情報交流や行政との連携の必要性など、地区側にも需要があったようで、当時の全ての地区が快く参加してくれました。設立時は、地区の負担金はなく、京都市がすべての経費を負担していました。

桑原氏／
そうですね、最初の他都市見学会が横浜市であったことを記憶しています。横浜市は建築協定の活用で全国に先駆けて進んでいましたし、連絡協議会のようなネットワークとしても先輩として参考にさせてもらいました。（※建築協定だより第5号（平成4年発行）に記事が掲載されています。）
それ以降も、他都市見学会は年1回程度行っていましたが、見学先の地区の人から学ぶこと、刺激を受けることが多くありました。参加者同士が仲良く交流できて、そこで日頃の地区の運営のあれこれを話し合えたことも、大きな意味があったと思います。

服部氏／
桂坂の建築協定は開発業者による一人協定からスタートしているため、当初は住民の建築協定に対する理解が浅く、その後の更新手続きに関わる中で理解を深めていった経緯があります。
更新の際は地権者の合意書が必要なのですが、地権者を調べるための登記簿謄本の準備は京都市に手伝ってもらい、各地権者と手紙のやりとりをして合意書を集めました。更新の手続きはとても大変で、行政の支援が必要でした。

炭崎氏／
建築協定は、各地区がそれぞれに地区の特性にあわせて運営をするわけですが、法律のように規制力がないため、日頃の運営こそが大変なところです。
今、お話に出た例のように、連絡協議会を通じた市内他地区との交流、他都市からの刺激などが助けになっていたでしょうし、行政との連携も、連絡協議会ができてから徐々に強まっていったのだと思います。

— 建築協定や連絡協議会は、今後どのように活用、展開していくのがよいか、それぞれのご意見をください。

大西氏／
建築協定は、更新時期に内容を見直す過程で地域住民同士が問題意識を共有することができるのがよい点だと思います。節目の時期に住民相互の関係づくりや共通認識を作ることは、地域にとってとても意義が大きいと思います。**地域活動全般の基盤となる「住民相互の関係性」を維持することにつなげられたら**と思います。

桑原氏／
建築協定には、隣の人と喧嘩しないための「平和条約」のような役割があります。桂坂では自治会の加入率が下がってきていますが、建築協定の合意率のほうが高くなっている地区も出ています。**建築協定が、地域のつながりの最後の砦となる可能性も感じています。**

大西氏／
財政難の中、今後は京都市からのサポートを期待できない可能性もあります。こちらから京都市へ発信できるようになった方が良いと思います。また、**年輩者と若者とがどう繋がっていくか**は、各地域共通の課題です。これからのリーダーを育てていく必要があると思います。

服部氏／
若い人は新しい住まい方を実践していると聞きます。そういう発想を取り込むために、**新しい挑戦をしている人たちとつながる仕組み**があればと思います。

桑原氏／
若い人は地域の活動に参加しないイメージですが、**若い親御さんや PTAが中心となって活動している地域もあります。**昔と違って今はボランティアサークルに加入する学生も多く、これからに期待できると思います。

調子氏／
連絡協議会では、秋以降、小規模グループでの交流企画を検討しています。コロナ禍で一堂に会するような交流企画は難しくなっていますが、逆に同じ課題を抱えている地区、近くの地区、似た特性の地区など、共通点をもった地区同士が小規模でもつながり続けることを目指しています。
互いに支え合いながら、これから大きく変化しそうな時代に向き合っていけたらと思います。

建築協定だよりは
発行50号を迎えました

1990年（平成2年）に第1号が発行された建築協定だよりは、今号で発行50号を迎えます。
地域間の交流の場が持ちにくい社会情勢下で、さまざまな地域や人を紹介する本誌が
少しでも皆さまの気持ちをつなぐ役割を果たせたらと思ってやみません。
これからも、皆さまに役立つ情報の発信、読んで楽しい誌面づくりを心がけていきたいと思います。

vol.1

1990年（平成2年）12月

発行スタート！

vol.10

1995年（平成7年）10月

vol.20

2001年（平成13年）4月

vol.30

2008年（平成20年）3月

vol.40

2016年（平成28年）9月

vol.50

2021年（令和3年）9月

第26号で始まった人気企画「まちなか探索」で
約15年にわたり記事を取材・執筆してきた服部さんにお話をお伺いしました。

「まちなか探索」では、まちを守る住民の方の取組みがわかる地域を歩くようにしていました。下調べをしていても、実際に歩いてみると、新しい発見ばかり。京都に生まれて京都に住んでいるのに、知らないことがたくさんあるのに気づかされました。
掲載は毎年3月の号でしたから、取材のためにまちを歩くのは1月、真冬の寒さの中でした。メモを取ろうとしても、指がかじかんでうまく書けなないことも…読者の方が記事を見て実際に歩けるようにしたいと思って書いていたので、歩いたルートや順番を覚えておくのも一苦労でした。それでも、「紹介していたルートのとおりに歩いてみたよ」とか「いい場所が見つかって嬉しい」という声をいただけたことが、やりがいになりました。

服部　真貴子さん

これまでに発行された建築協定だよりはすべて、
京都市建築協定連絡協議会の WEB サイトからお読みいただけます。

くわしくは裏表紙へ

桃山南大島地区の事例を紹介！

看板設置補助金の活用

Check!

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

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。
スチール製の大きな脚つきのものもあれば、公園の柵に取りつけてあるもの、住宅の壁に貼りつけ式のものなど、設置条件にあったものを、それぞれの委員会が作成し、掲示しています。

各地区の看板の例

伏見区の桃山南大島町地区では、道路の角に2本足の大きな看板を建てていたのですが、11月のある朝、気がついたら根本がぐらついていました。夜のうちに車両が衝突したような様子が残っていました。

早速、業者さんを探して見積もりをとると、全部で30～50万円!ということでした。記載面は全く問題が無いのですが、スタンドが古びていてサビがひどく、設置している基礎の部分からやり直しが必要だそうです。これはかなりの負担です。しかし、倒壊の危険もあり、放置するという選択肢はありません。

撤去するのか修理するのか、道路管理者である土木事務所などにも連絡・相談しました。建築協定連絡協議会の看板設置補助金についても問い合わせました。補助は、補修の場合の上限が2万円です。少しは足しになりますが、どちらにせよ町内会の持ち出しがないと解決しません。

コロナ禍で地域内での話し合いも進めにくいなか、1月の後半には、撤去の方針が固まりつつありました。

方針が転換したのは、2月に入って、地域に住む一人の方が「直せるで」と言ってくれたことがきっかけでした。結局この方が、ホームセンターなどで材料を購入して対応してくれました。しっかりとした基礎も作っていただき、看板は今も同じ場所に建っています。

修理費は材料費込みで2万円。町内会の持ち出しもなく、連絡協議会の補助金を申請することができました。

▲修理後の看板

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

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。

問合せ先　TEL 075-354-5224（京都景観フォーラム）

地域の事例紹介

建築協定締結から35年 今、再認識されつつある重要性

ー 向島リバーサイド津田地区 ー

最初に協定を締結したのは、昭和61年。向島リバーサイド津田地区では、新しい住民も徐々に増え建築協定を締結していることをご存じない方が増えてきたそうです。そんななか、不動産業者から新築計画の相談をきっかけに、建築協定のメリットに気づく機会がありました。運営委員長で西津田町自治会会長の鈴木 由雄さんに、その状況や取組についてお聞きしました。

▶向島リバーサイド津田地区はどのような地域ですか?

市の住宅供給公社が開発した全部で95軒の地域です。小学校が近く、子どもを育てるのに適した環境で、多い時には小学生以下の子どもが100人以上と、子どもを中心にした交流が盛んでした。しかし現在は、高齢化が著しい状況です。

開発で同時期に新築されており、これまでは中古物件として売り出されていたようで、建て替えや増改築の事例はほとんどありませんでした。そのため建築協定のことを忘れていたり、そもそも知らない住民が増えていたように思います。

▶どのようなきっかけで建築協定について再認識することになったのですか?

ある時、不動産屋さんから運営委員会に新築計画についての相談があったのですが、委員会には建築協定に関する資料や蓄積の事例が見当たりませんでした。協定では「南側敷地境界線から80センチ以上離す」とされていますが、不動産屋さんからは「駐車場を広く取りたいので狭めるのを認めて欲しい」と要望がありました。

これをきっかけに、風通しや採光、他の住宅とのバランスなど、心地いい住環境を維持するために協定が存在することに気付きました。その上で、不動産屋さんには再考していただくようお願いしたところ、最終的には83センチ離す了解をいただけました。

▶「向島リバーサイド津田地区建築協定承認申請書」を新たに作成されたそうですね。

向島リバーサイド津田地区
建築協定運営委員会委員長 鈴木 由雄さん

建築主に提出いただく**「建築協定チェックシート」**を新たに整えました。建築主は図面の写しと共に、建築協定の内容への「適合・不適合」を自らチェックして提出いただきます。これには、**建築主側に建築協定に関する意識を高めていただく**狙いがあります。提出されたチェックシートは委員で検討し、確認のチェックを入れます。これは、運営委員会が内容を確認したことを明確にするためです。その上で「建築物に関する審査結果通知書」を2部作成し、両者押印してそれぞれが保管することにしました。**協定に関するやり取りの重みを実感できるようにする**ためです。

▶これから取り組もうとされていることや課題についてお聞かせください。

開発から35年が経過し、中古では売れない時期となったようで、今後は新築での売買が増えてくると思います。建築協定の力が発揮されるのは、これからなのではないでしょうか。運営委員会として事例を積み重ねていけば、不動産屋さんからの問い合わせ等にも対応しやすくなると思います。

今回の話を町内ニュースと言う形で皆さんにお知らせしました。「明るいのはいいね」と、協定により風通しや日当たりが確保できていることを改めて感じていただいたようです。**ニュースには建築協定のことだけでなくゴミ置き場のことなど、町内のお知らせを掲載**していますが、体裁は気にせず大きな文字で、「こんなことが町内にありました」という簡単な内容です。**最も大切なのは、情報を共有すること**だと思っています。建築協定の重要性はある程度認識され、町内でいい雰囲気ができてきたので、今後も建築協定についてお知らせできたらと思っています。

町内会から抜ける人もおられ、役員選出がなかなか大変です。毎年メンバーも変わることから、**活動だけでなく、建築協定の意義を継承していくことも課題**です。役員の負担は大きいですが、かと言って、放っておくわけにもいきません。悩ましいところです。

宿泊施設開業に関する新制度
「事前説明手続」が始まっています

市民・事業者・観光客・未来
四方よしの実現に向けて

より早い段階に

すべての宿泊施設で

地域と直接顔合せ

▲地域と調和した宿泊施設の例

京都市による「事前説明手続（宿泊施設の建築等に係る地域との調和のための手続要綱）」が、令和3年4月から始まっています。この制度は、宿泊施設開業の構想段階※において地域住民と事業者が顔合せを行うもので、制度を活用すれば、建築協定制度よりも早い段階で事業者との意見交換の場を持つことができます。制度についてのリーフレットも発行されていますので、くわしく知りたい方はお気軽にお問い合わせください。

※建物の構造・設備や営業形態等について概略的なイメージを形づくる段階で、建築確認申請等の設計に着手する前の段階

事前説明手続について
https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000278888.html
（京都市WEBサイト）

問合せ先: 京都市 都市計画局 建築指導部 建築指導課
TEL 075-222-3620
FAX 075-212-3657

令和3年度
総会を開催しました

令和3年度京都市建築協定連絡協議会総会は当初、6月6日に京都市景観・まちづくりセンターで会場開催することを予定しておりましたが、緊急事態宣言の発令期間となったため、予定を変更して書面での開催としました。急な変更にもかかわらず、加盟運営委員会の皆さまには、書面での議決にご協力いただき、誠にありがとうございました。

加盟運営団体41団体のうち、38団体から議決権行使書をご提出いただき、令和2年度事業報告及び決算報告、令和3年度事業計画案及び予算案についていずれも承認をいただき、6月9日をもって議決といたしました。

詳しい議事次第はWEBサイトをご覧ください。

京都市建築協定連絡協議会 検索

本年度の事業計画

令和3年

4月12日	第1回「役員会」
5月10日	第2回「役員会」
5月19日	令和3年度総会議案郵送
5月28日	令和3年度総会会場開催中止の案内（書面議決に変更）
7月中旬	第3回「役員会」（メールにて実施）
7月29日	WEBサイトリニューアル完了
8月9日	小規模交流事業開始
9月下旬	広報紙「建築協定だより」第50号発行
9月下旬	第4回「役員会」
12月上旬	第5回「役員会」

令和4年

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51号発行

役員さんに質問！ vol.3

日頃から建築協定連絡協議会の運営に尽力されている役員さんをご紹介する新コーナーです。「建築協定アドバイザー」としても活動する役員さんたちの存在を、少しでも身近に感じていただけたら幸いです。

京都市建築協定連絡協議会 幹事兼顧問
西京区桂坂にれのき北地区
桑原 尚史 さん

―所属している地区の特徴と、地区でのご活動について教えてください。

桂坂にれのき地区で、平成16年からにれのき地区の建築協定の運営に携わっています。平成25年のにれのき北地区の建築協定更新にも携わり、人と人との絆の大切さを実感しました。高齢化の中で、「駅から遠くて坂がある」という最悪の条件がそろっている桂坂のまちをいかにして輝き続けるようにするのかを、真剣に考えています。衰退するというのが一般的な日本のニュータウンの歴史に、新たな1ページを作るべく挑戦していきたいと思います。

―京都のなかで、好きな景観はどこですか?

歴史的景観を言いたいところですが、実は、桂坂に隣接する京都大学桂キャンパスです。

―ご趣味はありますか?

もともとはスキーでしたが、久しく行っておりません。熟年になってから、実は長距離のドライブが好きだということに気づきました。少なくとも3時間は運転しないと満足できません。仏教美術鑑賞が好きで、京都･広隆寺の「弥勒菩薩半跏思惟像」や、奈良･薬師寺の平山郁夫画伯が描いた「大唐西域壁画」には、感涙します。

―活動における想いをお願いします。

自治会の加入率よりも、建築協定更新時の合意率の方が高い地区が続出しています。地域の絆を守る仕組みのひとつとして、建築協定を大切にしていきたいと思います。「建築協定のための建築協定」であってはならないのであり、住民が隣近所とお互いに仲良くするための建築協定であることを肝に命じて、活動してまいりたいと思います。

協定運営に関するお悩みを、経験豊富なアドバイザーに相談してみませんか?

さまざまな地区の事例を知る「建築協定アドバイザー」が、加入地区の皆さんのもとにお伺いしてお話を聞き、運営のアドバイスを行っています。どうぞお気軽にお問合せください！

- 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、お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。
- 住民ひとりひとりに、建築協定への理解を深めたい。

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

▼おしらせ

京都市建築協定連絡協議会の WEBサイト が新しくなりました！

- 建築協定とは？
- さまざまな地区の活動事例紹介
- 建築協定だよりバックナンバー
- 各種マニュアルのダウンロード　など

情報を充実させ、さらに見やすく使いやすくなりました。
地域のお困りごと解決、情報収集にぜひお役立てください。

京都市建築協定連絡協議会 検索
https://kyotokeikan.org/kenchikukyoutei_HP/

編集･発行　京都市建築協定連絡協議会
事務局: 京都市都市計画局建築指導部建築指導課内
問合せ: 特定非営利活動法人京都景観フォーラム
〒600-8191　京都市下京区五条高倉角堺町21番地
ジムキノウエダビル206
TEL: 075-354-5224