京都市建築協定連絡協議会広報誌

建築協定だより

vol.51
令和4年3月発行

設立30周年企画

京都市長との おむすびミーティングを開催

・おむすびミーティング開催レポート
・桂坂あすなろ第一地区の事例
・役員さんに質問！

建築協定連絡協議会は、昨年度、設立30周年を迎えました。この節目にあたり、市長と連絡協議会役員で、会の活動や建築協定を活用したまちづくりの現状を共有し、京都の未来の景観づくり、まちづくりについて、各地域がどのような課題と展望をもって取り組んでいるか、また市長がどのように考えているかを意見交換するため、令和3年12月5日、京都市指定有形文化財で京町家の長江家住宅において、「おむすびミーティング」を開催しました。

長江家住宅（下京区綾小路下る）

参加者

京都市長	門川 大作 氏
連絡協議会会長／伏見区桃山与五郎町地区	調子 益夫 氏
連絡協議会会計／桂坂ひいらぎ北地区	蓑島 潔 氏
連絡協議会幹事／上京区一松町地区	大西 鐵也 氏
連絡協議会幹事／西京区阪急桂南住宅地区	岡谷 雅明 氏
連絡協議会幹事／上京区妙覚寺町1・2組界隈地区	前田 卓 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
連絡協議会監査／桂坂しらかば地区	服部 真貴子 氏
京都市都市計画局建築指導部建築指導課長	岡田 圭司 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

座談会の内容は中面へ

設立30周年
特別企画

京都市長と話したい

建築協定の今とこれから

おむすびミーティング開催レポート

調子氏／
　コロナ禍で地域のまちづくりの様相が変化しているなか、連絡協議会ではまちの地域の価値を維持し、高めていく活動を地道に続けています。このような状況において、今日は市長との連携について、ざっくばらんにお話させていただきたいと思います。

門川市長／
　建築協定を結び、それを更新し、時々の課題への対応をしていただいていること、また、31年前に連絡協議会を作り、現在ではアドバイザーとしての役割や、さらには連絡協議会が自立していこうという取り組みをしていただいていることに敬意を表します。まちなかの歴史的な地域から、桂坂のような新しくできた地域まで、建築協定で守ろうとする住環境にも、地域ごとにさまざまな特色があるんだなと思っております。

―これからの時代において、建築協定はどういった可能性を持ち得るのかを検討し、方向性を探っていくことが必要です。全体で共通している課題としては、建築協定の運営自体が大変な負担になっていることが挙げられます。

岡谷氏 /
　私の地域は、建築協定ができて 45年。現在は委員のなり手がいないというのが最大の悩みです。建築協定で大事なことは、基本的には人と人のコミュニケーションです。たとえば、近年多い「片流れ屋根（一方向だけに勾配のある屋根）」なんですが、傾斜をつけるとかなり圧迫感があるので、建築士の方に話をして傾斜を下げていただきました。話し合い、コミュニケーションでまちを創っていく、そういったときに建築協定が役立ちます。

桑原氏 /
　地域活動は義務感でやらされるとしんどいので、前向きに取り組むためには楽しい要素が必要です。

蓑島氏 /
　地域での委員の活動は、目標をもって活動することが大事です。

大西氏 /
　私の地域では、コミュニティを高めていこうと「一松町新聞」を発行しています。我々はこれまで、京都のまちづくりを一生懸命やってきました。

門川市長 /
「住んでよし・学んでよし・働いてよし」な暮らしのためには、支えている人々の人間力やネットワーク力がいかされるまちづくりが大事だと考えています。余談ですが、人は役割を持つことで、認知症を防げるらしいです。「好きなこと」ではなく、地域の担い手などの「役割」を持つことが大事らしいです。

―地域が抱える他の課題についてもお聞かせください。

大西氏／
インバウンドの影響で、京都市はまさに民泊の嵐でした。その結果、民泊の建設を制限するための建築協定がいくつも生まれました。市長が民泊についてどう総括されているのかをお聞きしたいです。

門川市長／
住居専用地域に宿泊施設は作れませんが、住居と宿泊施設をまぜこぜにして「住居で泊める」という仕組みが始まりました。これが民泊です。「住宅宿泊事業法」という新たな法律の枠組みにおいて、たとえば、マンションの一室を宿泊施設として使っていいというものです。国に対しては自治体の条例で規制できるよう徹底して訴えましたが、国の法律を上回る条例を作るのは憲法違反になり、地方自治体独自の規制はできませんでした。市では専門家とも議論を重ね、法律の枠組み内での最大限の規制として、独自で10分以内の駆け付け要件を課し、また、住居専用地域については、京都市は1月15日～3月15日までしか民泊の営業は認めないことにしました。しかし、市内にたくさん民泊ができたのは事実です。今後、国に対しての意見具申も含めて、総括していかないといけないと思っています。

前田氏／
地域にぽつぽつとマンションが建つと、住宅が囲まれてしまって、何十年かあとにはそこにもマンションができてしまいます。また、マンションの建設に際して、業者側は説明会をされますが、見直しを要望しても「建築確認は終わっています。営利事業として損をすることはできないので計画どおりやります」という回答で、それ以上のコミュニケーションがとれず、困っている地域が多々あります。たとえば、建物の高さ制限が15mまでと決まっていても、周囲の状況を見て判断をしていただき、「3階までしかダメですよ」といった指導をしていただきたいのです。建築協定においても隣接地でそのようなことは起こり得ます。市としての将来像がどうなのか、という部分が見えてこないです。

門川市長／
難しい課題提示です。市長としての関わりではなく、建築協定に失敗した経験があります。当時、私の家の近くに大きなマンションが建つことになり、町内会で高さ制限の建築協定が結べないかと取り組みましたが、計画どおり建ってしまいました。協定を結ぶのがいかに難しいかがわかりました。その後、周りがマンションで囲まれるようになり、町内は変わってしまいました。今は、マンションにも、丁寧に町内会に入ることを勧めることでコミュニティが成り立っています。マンションを建てるべきではないとか、規制をすべきというご意見については、もう少し市民議論が必要だと思います。

服部氏／
生活文化やコミュニティを大切にしようという話でしたが、私の住む地域には地域の基盤となる会館がありません。コミュニティを育む場としての会館の建設は切実な要求です。

門川市長／
会館については、建設や維持に税金を使用すると、次の世代に負担を先送りしていくことになりますので、これ以上は作らずに統合していく方向です。地域で自主管理して使っていただくための小中学校のグラウンドや体育館の開放は、政令指定都市のなかでは最も進んでおり、夜間照明をすべての学校でつけているのは京都市だけです。学校運営協議会などを地域ごとに作っているので、確認して活用していただきたいです。

桑原氏／
今日は民泊やマンションの話になりましたが、地域になじまない建物の計画ができあがってしまうと、ほぼ手遅れです。私の地区では民泊はできていませんが、問題が起こるより前に、民泊規制の地区計画を作っていただき、また、市の制度である「地域景観づくり地区」に認定していただいてます。建築協定も含め、引き続き、市との協働・共汗でまちづくり活動を進められればと思っています。

門川市長／
これからの時代は、職住接近で住宅地にも働く場ができることになろうかと思います。そういったとき、よりよいまちづくりのために建築協定をいかすなど、地域ごとのビジョン作りが非常に大事になってくると思います。

締結から20年 初めての更新を行いました

― 桂坂あすなろ第一地区 ―

まちが開発されて20年。平成30年に初の更新に挑まれた
当時の自治会長、宮尾尚子さんに、当時の取り組みや状況についてお話をお聞きしました。

▶桂坂あすなろ地区はどのような地域ですか？

入居したときには、自治会の加入と建築協定が条件になっていました。開発時期の違いにより建築協定は第一・第二地区にわかれていますが、自治会はひとつで世帯数は約150軒です。まちが開かれてから10年間、先人の方々が自治会運営の基盤をしっかり築いてくださっていたので、無理なく活動できる体制が整っています。自治会加入率も高く、年に2回行う公園清掃にはたくさんの方が参加されています。建築協定の運営については、わからないことがあれば桂坂景観まちづくり協議会※が相談に乗ってくださるので心強いです。

※桂坂地区内の各建築協定運営委員会の情報交換や連携を目的とした、建築協定をはじめとするまちづくりを考える組織

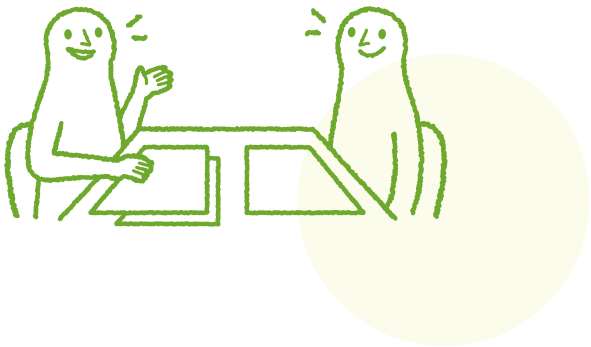
▶初の協定更新は大変だったのでは？

平成 30 年の 4 月、くじ引きで自治会長になりました。地域のルールとして、自治会長が運営委員長を兼任することになっていたのですが、早々に、京都市の建築指導課の担当者さんから「あすなろ第一地区の更新時期が近づいていますがどうですか？」との連絡をいただき、「はぁ？」となりました。引き継いだ文書に建築協定に関するファイルもありましたが、更新の時期だということは把握していませんでした。あすなろ第一地区の更新時期は、平成 30 年 10 月。あと半年しかないことを知り、愕然となりました。締結に期限を設けて協定の内容を地域のなかで見直すための更新、ということも、当時は知りませんでした。

それからは、協定内容の追加や変更のご提案も含め、更新に向けての取り組みを、京都市の方にもご指導いただきながら急ピッチで進めました。実施したアンケートでは、変更点として提案した屋根や外壁の色や光沢について、多くの方から厳しすぎるとのご意見をいただきました。建築業者の方にも相談しましたが、「その基準をクリアする素材はあまりない」と言われました。そんななか、桂坂景観まちづくり協議会の役員の方々が常にお付き合いくださいました。協定案をまとめるのは本当に大変だったのですが、なんとか半年で認可を受けることができました。

▶更新を乗り切って、気づいたことはありますか？

あすなろ第一地区の更新時期は10月でした。**4月に役員が変わってからではなく、その前年度の余裕のあるうちから、準備をしておくことが大事**だと思います。そのためには、**さらにもう1年前に、地域の人と「準備のためのメンバーを役員にしておこう」という意識を共有したほうがスムーズ**だと思いました。



▶あらためて、建築協定制度についてどう思いますか？

更新に向けての作業が多く、個人情報の取り扱いもきっちり行わなければならないので、本当に大変でした。でも、この制度があるから今のまちなみがあり、大事にしたほうがいいと思います。私もこのまちの環境がとても気に入っています。誰がどのように運用するかが課題かもしれませんが、誰かがやらないといけないと思うし、それは致し方ないのでは、と思います。大変でしたけれども、役員6人はとても仲良くなりました。それぞれ畑違いのお仕事をされていましたが、**「できることを手伝い合いましょう」**という感じで協力的に進めることができました。

役員さんに質問！ vol.4

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 役員・幹事
上京区一松町地区
大西 鐵也 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。

上京区一松町地区は、御所のすぐ西側に位置して、地名からも歴史が紐解ける土地です。お正月には餅つきをして、みんなで集合写真を撮ります。地蔵盆も、体育祭も、みんなで楽しく参加しています。私は、生まれたときからここに住んでいます。高校生のころからこの環境を守りたいと言っていて、大人たちも任せてくれました。

―京都のなかで、好きな景観はどこですか？

路地が好きです。路地に住んでいるいくつかの世帯が、お向かい、お隣、はすかいと、仲良く暮らしているのがいいのです。

―建築協定の活動のなかで、やりがいを感じることは何ですか？

空き家になったおうちがあれば、すぐに不動産事業者に連絡をとり、「建築協定のおかげで良い住環境が保たれているので、ぜひ子供のいる家族に入ってもらいたい」とアピールします。おかげさまで、子供の割合が増えています。ここは、子供の声が聞こえるまち、お年寄りを敬うまちだと思います。

―活動における想いをお願いします。

建築協定は、住んでいる人が安心して暮らせる環境を守るための制度です。この制度が広がって仲良く住める地域が増えてほしいと思いながら活動しています。

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

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

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

※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。

お問合せはこちらまで 075-354-5224（京都景観フォーラム）

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はこちらから
https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000278888.html
（京都市WEBサイト）

お問合せ先：
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

京都市建築協定連絡協議会の
WEBサイトを更新しています

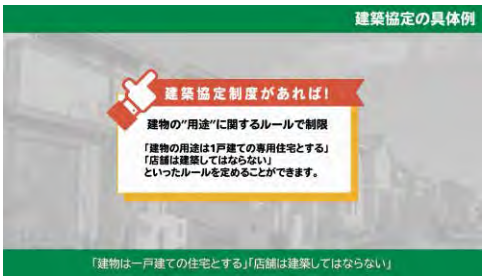
- 建築協定とは？
- さまざまな地区の活動事例紹介
- 建築協定だよりバックナンバー
- 各種マニュアルのダウンロード　など

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。

アクセスはこちらから　京都市建築協定連絡協議会　検索
https://kyotokeikan.org/kenchikukyoutei_HP/

京都市建築協定の
解説動画ができました！

「建築協定とは?」「締結するまでの流れ」などをテーマに、建築協定をわかりやすく解説した動画を制作しました！
すでに協定を結んでいる地域の皆さま、これからの導入を考えている地域の皆さまの参考になる動画です。ぜひご覧ください。



**動画は京都市建築協定連絡協議会の
WEBサイト（上記）からご覧いただけます。**

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