京都市建築協定連絡協議会広報誌

建築協定だより

vol.53
令和5年３月発行

小規模交流企画

建築協定
なんでも勉強会レポート

・建築協定動画を活用しませんか
・教えて！バリアフリー条例の改正
・役員さんに質問！
・地区計画による民泊開設禁止

小規模交流企画でネットワークづくり

京都市建築協定連絡協議会では、この数年、小規模交流企画を進めています。あるテーマにそった勉強会や交流企画に、4地区程度の参加を得て、連絡協議会の役員、事務局を加えて10名以内で行うものです。背景のひとつにコロナ禍で大人数の企画が出来なかったこともありますが、興味のあったテーマに参加できるようにすることや、少人数で話がしやすい雰囲気にして参加者同士また参加者と役員や事務局が顔見知りになって互いに相談しやすい関係をつくろうと意図しています。

今回の建築協定だよりでは、そんな中から2つの企画をご紹介します。五条大宮一帯で地域と共生する宿泊施設経営をしている立志社の視察と、上京区一松町の現地研修会です。今後もこうした小規模交流企画を随時開催していきますので、ぜひご参加ください。

建築協定なんでも勉強会のようす

小規模交流企画「建築協定なんでも勉強会」は運営委員さんだけでなく、興味ある方は誰でも参加できます！

建築協定の運営や地域の活動をしていると、わからないことや大変なこと、不安に思うこと、いろいろありそうです。そこで！みんなでざっくばらんにお話ししながら、知識を深めようという企画です。テーマごとに、少人数で勉強会を開催します。

※日程、開催場所はテーマごとに決定します。事務局が参加者の方々へ希望の日程を伺い、調整のうえご連絡させていただきます。
※内容によって資料代をいただく場合があります。

勉強会のテーマ例
- ■協定の期限を迎える前に、何をしたらいい？
- ■隣接地との付き合い方がわからない
- ■現地に行ってみよう！（現地研修会）

※こんなテーマで開催してほしい、とのご要望も大歓迎です。

お申し込みはこちらから

建築協定なんでも勉強会

民泊について知ろう！

地域と上手にお付き合いしている民泊に行き、
そのヒケツ?!を事業者の方からお聞きました。

お話いただいたのは
株式会社立志社 代表取締役
前田 弘二さん

2014年会社設立。地主さんから借り上げた京町家をホテルに改装し、七条及び五条大宮界隈で12の宿を運営。令和元年度「京都らしい宿泊施設※」に選定される。

※地域の多様な主体の一員として地域や市民生活と調和した施設で、自治会・町内会等と連携した取組によって地域経済や地域コミュニティの活性化に貢献している宿泊施設。

前田さんに聞いた

地域と上手にお付き合いするヒケツ

Point 01 近くに住んでます

東京出身。事業を始める際に京都に住んだほうがいいと知り合いからアドバイスがあり、京都で暮らし始めました。最初1年間はまちと馴染めず結構辛かったですが、挨拶は欠かさず続けました。

Point 02 ご近所の方に働いていただいてます

ご近所の方を直接雇用したことがきっかけで地域との距離感が一気に縮まりました。今ではたくさんのご近所の方にお手伝いいただいており、町内会とのお付き合いも出来ました。ご近所の喫茶店から朝食などの提供もいただいています。

Point 03 地域の安心・安全に貢献しています

利用があるときは表の電灯を付けているほか、防犯カメラも付けていますので、防犯面での安心に繋がっているようです。また、町内会長さんからは「管理不全の空き家がなくなった」ともお聞きしています。

Q.近隣からのクレームはありませんか？

A.最初に言われたのは「キャスターのガラガラ」。それを機に、お客様のメインターゲットを日本の方とし、宿泊料金も高めに設定しました。お客様にはキャリーバッグを転がさずにお持ちいただくようお願いしました。

Q.心がけていることは？

A.ご近所にお世話になっているし、迷惑をかけていることも多いと思います。最近、東京の大学などから見学に来られるのですが、京都の「お互い様の感覚」を伝え、理解していただくようにしています。

最後に、運営されている数か所の施設を見学しました。美しくリノベーションされた町家が活用され地域と調和した施設となり、それが地域全体を活気づけていることをまち歩きで感じることができました。

建築協定なんでも勉強会

現地に行ってみよう！

京都市上京区の一松町で
地域を見てまわった後、建築協定を締結した背景
運営継続の工夫、町内会との関係などの
お話を聞きました。

一松町の建築協定

上京区の一松町は、御所の西側、細い南北の通りに沿った60世帯ほどの町内です。40年ほど前に、当時の町内会で「住みやすいまち」にしようということで、「まちづくり研究会」を始めました。マンション建設などの問題があったわけではありませんでしたが、学習会をする中で、住みよいまちを守るための建築協定を利用しようということになり、平成19年に締結しました。さらに平成30年には、別途、民泊規制の建築協定も締結しています。建築協定運営委員会は、今も町内会の組織の一部として活動しています。

コミュニティ運営と建築協定

建築協定の話し合いでは、土地の価値が下がるということを言う人もいたそうです。いらない建物は建たないし、まちが守られるんだということを丁寧に説明しながら、締結につなげたとのこと。現在、一松町には23人の子どもが住んでいます。上京区では高齢化に悩む町内会も多い中、この規模の町では珍しい数です。一松町では、空き家がでたら、その都度、不動産屋に積極的に働きかけるとのこと。「ここは建築協定を結んでいるような落ち着いた環境の地域なので、ぜひ子どものいるファミリー世帯に入ってほしい」と伝えているそうです。その効果が実際の数字にも表れているようです。

おしらせ

わかりやすい！
使いやすい！

地域の勉強会などで京都市建築協定の解説動画を活用してみませんか？

「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。

地域での勉強会や、制度の理解の促進にぜひ動画をお役立てください！

動画は京都市建築協定連絡協議会のホームページからご覧いただけます

アクセスはこちらから

京都市建築協定連絡協議会 検索

＼教えて！／

バリアフリー条例の改正

皆さん、京都市の“バリアフリー条例”をご存知でしょうか。正式名称を「京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例」といいます。誰もが安心して社会参加できる良好な都市環境づくりを目的に、建築物のバリアフリー化を促進するものです。

令和3年には、この条例が一部改正されましたが、その改正が建築協定地区でも問題になっている民泊の建設に少なからず影響があるのではと話題になりました。そこで今回は、バリアフリー条例の改正内容をQ&A形式でご紹介します。

Q. 条例を改正した目的は？

京都市では持続可能な観光都市の実現を目指しており、その取組のひとつとして、高齢者、障害者を含む全ての人が安心して利用できる良質な宿泊施設等の充実を進めようとするものです。

Q. 条例改正のポイントを簡単に説明すると？

宿泊施設に関する改正のポイントは以下の3点と言えそうです。

(1)これまで基準がなかった客室の内部について、車椅子の方の利用にも配慮した通路幅や空間の確保、十分な広さの便所・浴室の設置といったバリアフリー化基準を新設(下図参照)。

(2)延べ面積1,000㎡未満の小規模宿泊施設についても、共用部にエレベーターの設置を義務化。ただし、客室が1階のみにある場合などは対象外。

(3)宿泊施設のバリアフリー情報をインターネット等により公表することを求める制度を創設。

Q. 全ての民泊が条例の対象となるの？

民泊には2つのカテゴリーがあります。ひとつは旅館業法に基づくホテルや旅館、簡易宿所の「宿泊施設」です。もう一つは住宅宿泊事業法に基づく、住宅の一部または全部を宿泊場所として提供する「住宅」です。**バリアフリー条例の対象となるのは、前者の旅館業法に基づく「宿泊施設」です。**

Q. 宿泊施設の開業に影響するの？

開業には、**従来よりも広めの通路や空間の確保、共用部エレベーターの原則設置などの条件**をクリアしたプランが求められています。(具体的な改正内容は京都市ウェブサイトを参照ください。)

▼新基準を適用した客室（ツインルーム）の例

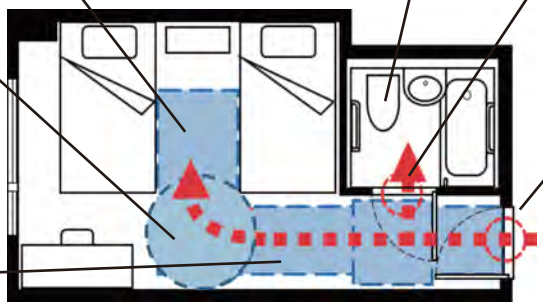
【ベッド周辺の空間①】
ベッド長辺の側面に車椅子使用者のベッドへの移乗スペース(幅100cm以上の空間を基本とする)を確保
客室内のベッド数の1/2以上のベッドに適用(ベッド数が2以下の場合は全て適用

【ベッド周辺の空間②】
車椅子の方向転換スペース(例：直径120cm以上)

【客室内通路】
・幅100cm以上、直進部分などで方向転換が必要ない箇所は80cm 以上でも可
・段差なし

【便所・浴室】
・腰掛け便座及び手すりを適切に設置
・便座，浴槽の横に車椅子が寄り付ける空間を確保

【便所・浴室の出入口】
・幅75cm以上
・段差なし



【建物出入口から客室出入口までの経路】
通路：幅120cm以上
出入口：幅80cm以上
従来どおり

京都市バリアフリー条例及び同施行規則の一部改正について
(京都市ウェブサイト)

京都市 バリアフリー 協議
検索

役員さんに質問！ vol.6

日頃から京都市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
桂坂にれのき南地区
岡田 直司さん

―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。

桂坂にれのき南地区に所属しています。子育て世代のご家庭が多くお住まいで、賑やかな感じです。地区役員としての活動はこれからですが、桂坂景観まちづくり協議会の活動に加わっていますので、桂坂の他の地区の皆さんと情報交換や勉強会を行っています。以前は同じ桂坂のあかしあ地区に住んでいました。京都のまちなかから少し離れていますが、桂坂が大好きです。

―京都のなかで、好きな景観はどこですか？

やっぱり桂坂です。落ち着きますね。桜と紅葉の季節がとくにすばらしい。大通りが「モミジバフウ」の並木道になっていて、京都の紅葉の新名所になっています。最近は有名になり過ぎてしまって、シーズンにはカメラを持った方が大通りに出て撮影されるので事故が起こらないかとても心配です。

―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？

あかしあ地区に住んでいた時に運営委員長を経験しました。ちょうど更新の時期で「みんなで頑張るんや!」という一体感のもと、委員が手分けして地区内の各ご家庭に建築協定の説明にまわりました。とくに委員の女性陣が積極的で本当に心強かったです。また、地域から建築協定の内容がよくわからないという声があったので「あかしあ地区まちづくりのルール」※というガイドブックを作成しました。まちづくりには、いろんな人が関わっていただけるのが楽しいし、建築協定は難しいことをやっているのではなく、楽しく住むためのひとつのツールだと思っています。

※「あかしあ地区まちづくりのルール」は桂坂景観まちづくり協議会のウェブサイトからご覧いただけます。

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。

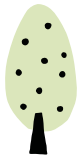
お問合せ先

メール：kyotokenchikukyoutei@gmail.com
電話：075-354-5224 京都景観フォーラム（当協議会事務局問合せ先）

おしらせ

越境した隣地の竹木の枝の切除について 2023年4月からルールが変わります！

民法第233条
（竹木の枝の切除及び根の切取り）



自分の土地にはみ出ている隣地の庭木の根や枝に困っている時、2023年3月までは「根っこは自分で切れる。枝は勝手に切れない」がルールでした。つまり、枝の部分は、その木の所有者であるお隣さんにお願いして切ってもらうことになっていました。お隣さんがすぐに快く応じてくださると良いのですが、応じてくれない場合や空き家で連絡がとりにくい場合などは、裁判を通じた手続きが必要でした。この問題に対応するため、民法が改正され、4月から施行されます。ただし、いつでも勝手に枝を切っていいというわけでありません。**まずは、竹木の所有者に対して、枝を切り取るように依頼するのが原則**です。そして、「勧告をしたが応じてくれない」「竹木の所有者または所有者の所在を知ることができないとき」などの**条件にあてはまれば、越境された側による切除が認められます。**ただし、前例がありませんので、このルールを使うときにはまずは弁護士に相談をしましょう。

建築協定審査における「専門家サポート事業」

運営委員会による審査を建築士がお手伝いします

建築協定運営委員会の取り組みのひとつに、建築計画の届け出が協定に適合しているかどうか、の審査があります。しかし、「**建築に詳しい運営委員会のメンバーがいないので、新築案件の設計図はちょっと難しすぎる・・・**」などの声も。そこで今回、京都市建築協定連絡協議会は、試行的に専門家サポート事業を始めています。

●運営委員会に届出された建築計画が協定の基準に合っているかどうかわからない、または不安・・・

●建築計画に関する書類（設計図など）の見方がわからない・・・

こんな「困った！」ときにご連絡ください。
建築士を紹介し、届出された建築計画に関する書類と協定書の内容を確認するなど、審査のサポートを行います。

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

※モデル事業のため、各地区からの費用負担はありません。

地区計画による民泊開設禁止

桂坂にれのき地区（西京区）で地区計画と地区計画条例により民泊開設禁止

京都市建築協定連絡協議会 会長
桑原 尚史

桂坂にれのき地区では、2018年11月に民泊規制についての住民アンケートを実施して本格的に民泊規制問題に取り組み始め、2019年8月には、にれのき自治会内に「にれのき自治会の未来を考える会」を発足させ、検討を進めました。コロナ渦で会合ができない時期もありましたが、2021年4月に、にれのき自治会は、桂坂学区自治連合会と連名で京都市長に地区計画変更の要望書を提出し、桂坂にれのき北地区・桂坂にれのき南地区に関する西京桂坂地区計画の変更（民泊開設禁止）が、同年9月に開催された京都市・都市計画審議会で原案どおり全会一致で可決され、同月中に発効しました。また、同様な内容の条例が、同年11月に開催された京都市議会・本会議で原案どおり全会一致で可決され、同月中に公布、施行され、約3年がかりで地区計画変更が実現しました。京都市内では四条商店街に続く快挙であり、住宅街では初めてです。桂坂学区内では、現在、他の地区でも地区計画による民泊禁止が検討されています。

2021年4月、門川京都市長（写真中央）に要望書を提出。
左から、にれのき自治会・三輪憲弘会長（当時）、桂坂学区自治連合会・桑原尚史会長
（写真は「門川大作OFFICIAL」サイトより引用）

建築協定

決定主体	区域住民（土地所有者等）
効力	合意地にのみ効力が生じる
運営	地区住民（建築協定運営委員会）
違反措置	協定書に定められた内容にしたがい、民事訴訟等

地区計画

決定主体	区域住民の意見を反映し、京都市が決定する
効力	区域内全域に効力が生じる
運営	京都市
違反措置	地区整備計画：都市計画法にもとづく指導、勧告 地区計画条例：建築基準法にもとづく指導、命令

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