

建築計画審査のための

チェックリストづくり ワークショップの進めかた



「建築協定の審査は難しい…」地区内で定着しているそんなイメージを払拭するため、チェックリストを作成して審査の負担を減らしていこうという取り組みが進んでいます。

2023年12月9日、京都市景観・まちづくりセンターにおいて、阪急桂南住宅地区運営委員会の皆さんによるチェックリストづくりワークショップを開催しました。

チェックリストづくりワークショップは次のような流れで進めていきます。

1. 地区の協定ルールを参加者の皆さんと確認します

施主(事業者)の方から問合せが多くわかりづらい内容などの課題の洗い出しを行います。阪急桂南住宅地区では来年度更新を控えておられますので、今後のルールの方向性についても考えることになりました。

「『プレハブ』が規制されているけれど、そもそもプレハブの定義とは？」といったことが話されました。



2. 地域独自のチェックリストを作っていきます

チェックリストのたたき台は事務局があらかじめ用意していますが、皆さんの意見を出し合って地域独自のチェックリストを完成させます。

審査事項	適否	項目	内容	数値等
第7条1号	<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合	敷地面積	120㎡以上	m
第7条2号	<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合	敷地境界線からの壁面位置	真北1.0m以上 その他0.5m以上	真北 m その他 m
第7条3号	<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合	適用除外	付属建築物、平屋建てで簡易な構造	付属建築物である・ない 平屋建てである・ない 簡易な構造である・ない
第7条4号	<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合	階数 軒の高さ	地上1階又は2階 6.5m以下	地上 階 m
第7条5号	<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合	認める用途	専用住宅か否か	専用住宅・兼用住宅
第7条6号	<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合	認める1戸建て兼用住宅	事務所、日用品の小売店舗、診療所、理髪店、学習塾、その他委員会が認めたもの	住宅以外の用途に丸を付けてください 事務所、日用品の小売店舗、診療所、理髪店、学習塾、その他 ()

京都市西京区阪急桂南住宅地区建築協定承認申請書
(建築協定建築計画承認のためのチェックリスト) <一部抜粋>

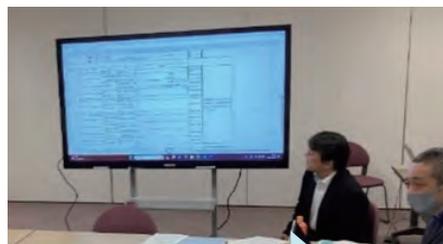
京都市の一般様式は阪急桂南住宅地区の協定ルールにない項目もあるため、チェックリストを「阪急桂南住宅地区建築協定審査請求書」にされました。

必要な審査項目がまとめてあるのがチェックリストの特徴です。赤枠の部分を施主(事業者)が記入して委員会に提出します。

3. 図面の見方を建築士がレクチャーします

チェックリストは、「建築協定のルールに沿っているので承認してください」ということを「施主自ら」記載して運営委員会に提出するものなので、基本的には出された書面が基準内であることを確認することで審査は終了です。

今回のワークショップでは設計図面の見本を用意して、基準内であることを図面のどこを見れば確認できるかなど、建築士がレクチャーしました。



デジタルスクリーンを使い、意見交換しながら作業します。



建築協定の審査は建築の知識がないと不安がいっぱいだと思います。でも案外、ポイントを少し学ぶことで心のハードルが下がるかもしれません。わからないこと、不安なことがあれば、お気軽に京都市建築協定連絡協議会事務局や京都市建築指導課にご連絡ください。「皆さんと一緒に考えること」を大事にしています。



地域まちづくりのための制度を知ろう

～地域景観づくり協議会制度について～

前回の建築協定だより(vol.54)では、建築協定、地区計画及び地域景観づくり協議会制度の概要について記載しました。今回は、地域の方々が想いや方向性を共有し、地域内で建築等をしようとする方と話し合いを進めることを目的とした地域景観づくり協議会制度について紹介します。同制度は、地域と建築主等

が一緒になって考えるきっかけとなる意見交換を、計画の早い段階から義務付けるものです。ルールを定めてそれを強制するものではありませんが、地域のマネジメントの力を活かせるもので、現在16の協議会が認定されています。みなさまが運営されておられる建築協定に合わせて活用することもできます。

解説 地域景観づくり協議会制度とは

京都市市街地景観整備条例に基づき、平成23年4月に創設された京都市独自の制度です。地域の景観づくりに主体的に取り組む組織を「地域景観づくり協議会」として市長が認定します。また、協議会の活動区域の景観の保全・創出のための方針をまとめた計画書を「地域景観づくり計画書」として市長が認定します。計画書に定めた「地域景観づくり協議地区」において建築等をしようとする事業者は、景観関係の手続き(景観地区内での認定、屋外広告物条例の許可等)に先立ち、建築物等の計画内容について協議会と意見交換を実施していただきます。

地域の景観を保全・創出する目的で
住民が主体的に景観づくりに取り組む地域

市長が地域組織を「**地域景観づくり協議会**」として認定
協議対象地区と景観の方針を定めた計画書を認定

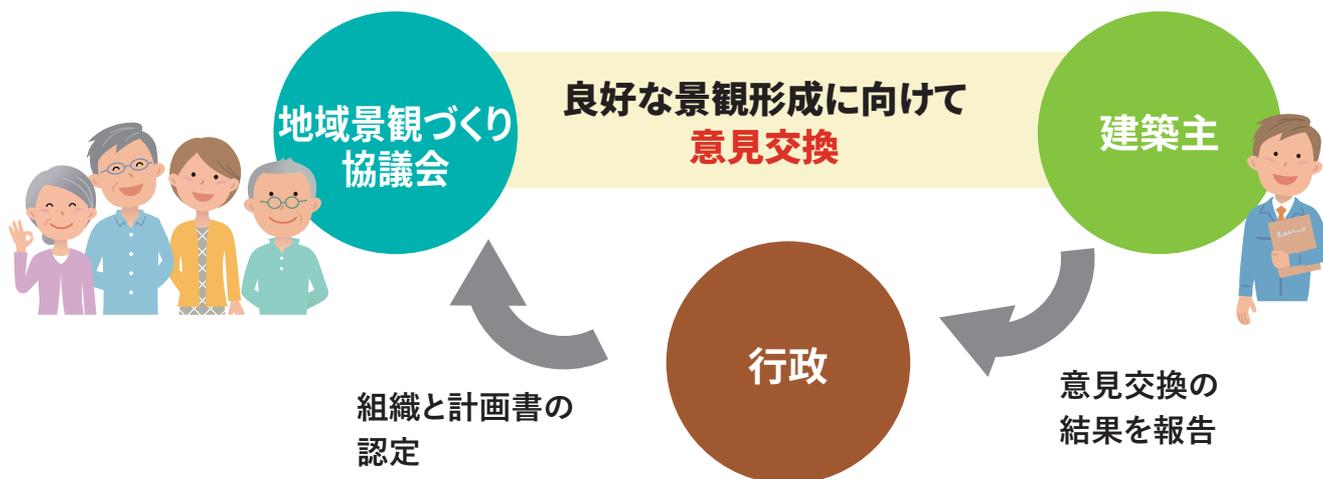
地区内で建物を建てようとする人は
事前に協議会との意見交換が必要

CHECK POINT

協議会の認定要件

- ・活動の主たる目的が景観の保全及び創出であること
- ・活動の内容について、地域住民等に周知するとともに、その意見を聴いているものであること など

図解 地域景観づくり協議会制度の仕組み



桂坂季美が丘地区が

建築協定を更新されました



建築協定の更新の事例紹介です。今回は桂坂季美が丘地区の相談役で建築協定更新準備委員(更新のために特別に設けた委員)の長坂さんにお話を伺いました。

今回の更新では協定の内容をかなり変更されているようですが、主な変更点とその考え方を教えていただけますか。

まず基本的な考え方として、桂坂の他の地区の建築協定を参考に、いいところ取りをしました。例えば、太陽光発電設備、テレビアンテナ、自販機の規定の追加、文言の整理などです。

季美が丘で特徴的な内容としては2点。ひとつは植栽帯です。季美が丘はまちの外周と内周にも植栽帯を多く設けていて緑豊かな環境です。これを維持するために、これまでの外周に加え内周についても原則変更禁止を追加しました。

もうひとつは、外壁の色の規定です。季美が丘は当初から暖色系の色合いが特徴です。基準を明確にするために、YR系の彩度6以下程度などとマンセル値の基準を導入しました。塗装業者からはサンプルにマンセル値を添えて提出してもらいます。

また、協定の内容案について建築指導課と何度もやり取りをして、文言に問題がないかななどを精査しました。



ゆったりした町並み

合意形成はどのように進められたのでしょうか。またその際の住民の皆さんの反応は？

先に季美が丘の運営体制について紹介します。地区全体で85軒。およそ10軒ずつの8班に分かれていて、班に1人、管理組合理事=建築協定運営委員がいます。毎年交代しますが10年間でほぼ全員が1回運営委員を経験することになります。ですので建築協定の認知度は高いと言えます。今回も理事を中心に資料配布や合意書の回収を行いました。

ただ地域全体として建築協定への関心は高いとは言えません。私が普段から相談役をやっているので、ある程度任せさせていただいたようなところがあると思われます。結果的に合意できなかったのは2軒で隣接地になりました。



まちの外周の植栽帯

今回の更新を振り返って、教訓や今後への問題意識などがあれば教えてください。

更新活動を通じて、100軒くらいが運営しやすい規模なのだろうと改めて思いました。規模が大きくなると、それに応じた工夫も必要そうです。

あと、高齢化などにより、自治会活動も建築協定の運営も大変になる可能性があります。運営の効率化、省力化などで負担を軽減していくことが当座必要と考えられますが、中長期的にどう対応するかが大きな課題だと思います。



まちの内周の各家の植栽

更新時補助金の制度を改定しました

これまで、更新後に申請いただき、京都市建築協定連絡協議会から交付していた補助金を、**更新予定の1年前から申請いただき、交付できるよう制度を改定しました**。更新に向けた活動費にご活用いただけることとなります。なお、当該制度の改定については2023年4月24日の役員会で決定し、6月10日の総会で報告しています。



改定の内容

交付の対象

次のどちらかについて京都市建築協定連絡協議会は以下の基準に従って申請のあった運営委員会に交付することができます。

1. 建築協定有効期間満了に伴う更新を行うための取組を始める場合
2. 建築協定有効期間満了に伴い更新を行った場合

補助金交付基準

補助金の額は、有効期間満了**前**の合意区画数に400円を乗じた額。

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

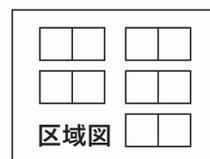
- 新設** 5万円を上限として実費
- 補修** 2万円を上限として実費

(例)

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



お問合せはこちらまで
075-354-5224 (京都景観フォーラム)

※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。

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)

近畿の先進的まちづくり団体

京都に結集！

京都市建築協定連絡協議会
会長 桑原 尚史

会長 寸言

国土交通省「まちづくり月間」の一環として行われている「住まいのまちなみコンクール」には、今まで京都市内の3団体が入賞している。入賞団体で構成される「すまいのまちなみネットワーク」の総会・懇親会では、全国から選りすぐりの先進的なまちづくり団体の生の情報を得ることができ、参加できることを楽しみにしている。各地区を訪れたいと思うものの、全国規模であり、なかなか実現することが難しい。しかし、近畿であるならば、さほど困難なことでもないように思われ、私が、桂坂景観まちづくり協議会・副会長(前会長、創設メンバー)として、「すまいのまちなみ近畿交流会」と称して呼びかけ、近畿所在17団体中、姉小路界隈を考える会(京都市中京区)、桂坂景観まちづくり協議会(京都市西京区)、尾崎のまちを考える会(兵庫県赤穂市)、一般社団法人 舞多聞エコ倶楽部(兵庫県神戸市)、甲陽園目

神山地区まちづくり協議会(兵庫県西宮市)、星田西3丁目住宅地区住みよいまちづくり運営委員会(大阪府交野市)の6団体が、昨年12月3日(日)に京都に集った。各団体の活動報告では、「地域コミュニティーバス運行(300円)」、「住民団体をNPO化して銀行から借入れを受けコミュニティー施設を建設し、部屋貸出しにより収益を得ている」、「緑の維持管理ボランティアが30名いる」、「小学生登下校の見守りボランティアが40名いる」等、住民主体の先進的な取り組みが多々紹介され、有意義な情報交換ができた。より理解を深めるため、来年度から毎年2団体への現地訪問会を催すこととなった。

当協議会でも、かつては他都市研修会として現地訪問会を行っていた。コロナが昨年5類に移行したこともあるので、再開を検討していきたいと思う。

お知らせ

京都市建築協定連絡協議会の WEBサイトをお役立てください

- ・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

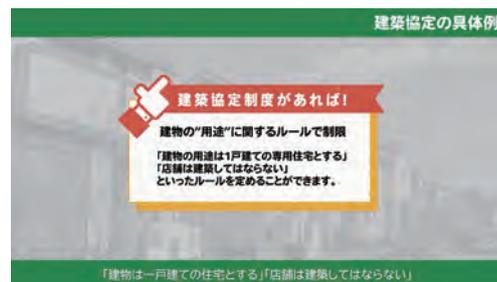
情報を充実させ、さらに見やすく使いやすくなりました。地域のお困りごと解決、情報収集にお役立てください。



地域での勉強会や制度の理解の促進に 役立つ動画も掲載しています！

「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ご参考となる動画です。地域の勉強会などでぜひご活用ください。

▼動画でわかりやすく解説しています



アクセスはこちらから

京都市建築協定連絡協議会

検索



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

