京都市建築協定連絡協議会広報誌

建築協定だより

vol.56
令和6年9月発行

令和6年度総会を開催しました

・建築協定セミナー「建築協定制度の基礎知識」
・耐震・防火改修支援事業のお知らせ
・チェックリストづくりワークショップ開催のお知らせ
・会長寸言

令和６年度の総会を６月２日、京都市・景観まちづくりセンターで開催しました。加盟運営委員会４０団体のうち３６団体（会場出席１７団体＋議長委任状又は書面議決提出１９団体）にご出席いただき、令和５年度事業報告及び決算報告、令和６年度事業計画及び予算、役員の選任について審議を行い、承認されました。

令和５年度は各委員会が行う建築協定審査における負担軽減を目的に「チェックリストづくりワークショップ」を５回実施し、運営委員会のチェックリスト作成の支援を行いました。令和６年度も引き続き運営委員会支援の取り組みを行います。

総会終了後は「建築協定セミナー」として、京都市建築指導課長の藤村氏から建築協定の概要や制度の内容、地区計画やその他まちづくり制度について説明いただきました。その後、5つのグループに分かれて交流会を行いました。運営委員が輪番制で初めて委員になられた方も多く不安に思われていること、協定審査の際の悩み、地域コミュニティの課題など幅広く意見交換を行いました。

議事次第は
こちらから
ご覧いただけます

運営委員さんからの声

・困ったときに相談できる人がいない。
・建築の知識や協定の事務等が
全くわからずどうしてよいかわからない。
・更新が近づいているが、
何から着手したらよいのか…
・色の判断が難しい…

地域の高齢化や役員のなり手不足など、さまざまな地域課題がある中、直ちに解決することは困難なことですが、建築協定に関連することでのお悩みでしたら、一度、京都市建築協定連絡協議会事務局や市役所建築指導課にご相談ください。ともに考えていきたいと思います。

CHECK
次のページからは
総会終了後に開催された
「建築協定セミナー」の内容を
掲載しています。

建築協定セミナー

建築協定制度の基礎知識

京都市都市計画局建築指導部
建築指導課長　藤村 知則 氏
（平成6(1994)年入庁／
一級建築士、建築基準適合判定資格者）

建築協定制度の規定

建築協定は「建築基準法」（以下「法」という。）に基づく制度で、一定の区域において、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について協定を定めることができるというものです。規定は法第69～77条に掲げられています。法第69条に基づき、京都市は「京都市建築協定条例」を定め、市内でこの制度を活用できるようにしています。法第75条にはその効力が定められています。協定を締結した日から将来にわたって新たな土地の所有者等に対しても引き継がれますので、みなさんの決断による大事なまちの約束ごとです。

建築協定制度の変遷

建築協定制度は、住民の合意に基づく自主的なまちづくり方針を法的に位置づける制度として、法が制定された昭和25年から創設されています。その後、昭和51年に一人協定制度という大規模な開発を行う事業者が自ら定めるものが加わりました。また、平成7年には隣接地制度が追加され、建築協定に参加しておられない区画の扱いが簡易になりました。類似の趣旨の制度として、昭和55年に、都市計画法に基づく地区計画制度が定められました。
京都市では当初は一人協定が多かったのですが、更新される際に住民の合意が必要となりますので、現在の75地区のうち、合意によるものが大多数となっています。地域の思いを共有し、法的に位置づけることのできる有効な制度ですので、活用の輪を広げていければと考えています。

最近の認可の状況

近年、民泊や宿泊施設を地区内に建てさせないということを目的とした建築協定地区が現れました。また、既に建築協定制度を活用しておられる地域でも、民泊等を除外する規定を追加された地区もあります。同じ地区の上に民泊等を除外する規定だけの別の協定を締結することもできます。このように、社会経済の状況に対応して規定をバージョンアップ又は別途上乗せできる使い勝手の良い制度であることが分かります。

建築協定の意義と課題

意義と課題は表裏一体のものです。当初の熱い思いを振り返り、将来につないでいくことが大切ではないでしょうか。みなさまと共に課題を解決して参りたいと考えます。

【参考】建築協定の意義

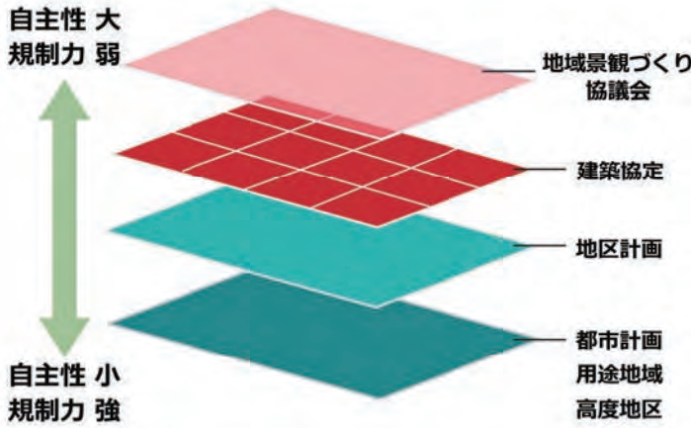
①建築協定に定めることができる項目は、限定的であるものの、その内容は柔軟に定めることができる。
②柔軟に定めることができる基準は、より高度なもの、きめ細やかなものにすることができる。
③この基準を含めた協定を、公が認可することにより、後からの参入者に対してその効力を発揮できる。
④自らの意思で決定したという住民自治のまとまりと団結の意識が醸成される。
⑤地域に対する愛着や地域活動に参加する動機、地域活動の動きが活発になる。

【参考】建築協定の課題

①柔軟に定めることができるがゆえに、全員合意を得ることが困難になるケースがある。
②高度な基準により、土地利用が制限されているという感覚になる。
③公が認可するけれども、その効力が十分に発揮できているとは感じられない場合がある。
④当初は、まとまりがあったが、時間の経過とともに意思が薄れていく。
⑤協定を運営していくことが、徐々に負担になって、活動が鈍ってくる。

建築ルールのあり方

建築協定は、自主的なまちづくりのルールの中で、どのような位置付けなのか示しています。右の図は、まちづくりのルールを階層的に示したもので、上に行くほど自主性が大きくなる一方で、法的な規制力は弱まります。



用途地域・高度地区

用途地域と高度地区は、都市計画に定められ、建築基準法の規定が厳格に適用されます。

地区計画

地区計画は、都市計画法に基づくもので、一定の地域内においてきめ細かく定めたルールを都市計画審議会の審議を経て告示し、さらに建築基準法に基づく強制力を持たせるため、建築基準法に基づく地区計画条例に定めるものです。建築基準関係規定として建築確認を行う機関や京都市が、法令に従い審査します。ルールの内容は、きめ細かいといっても、建築協定ほどきめ細かく決められるものではありません。

建築協定

建築協定は、自分のまちの用途、規模、形態等をよりきめ細かく決め、公が認めていますが、最終的には地域のみなさんの力により守ってゆくものです。

地域景観づくり協議地区

平成23年に制定された建築主に地域景観づくり協議会との話し合いを義務付ける制度です。建築主と地域のみなさんが思いを共有することにより、地域景観づくりを進めるきっかけとしていただくもので、現在16地区で認定されています。

建築協定地区のなかでも、これだけは譲れないという規定のみを地区計画に位置付け、話し合ってでもここまではお願いしたいという事項を建築協定として、ダブルで適用されている地区もあります。ただし、地区計画制度の制定にあたっては、集落程度の広さを想定していますので、建築協定の地区によっては規模感が違うかもしれませんが、制度の特性を活かし有効に活用することにより、自分たちが目指すまちづくりの目標の達成が可能となります。

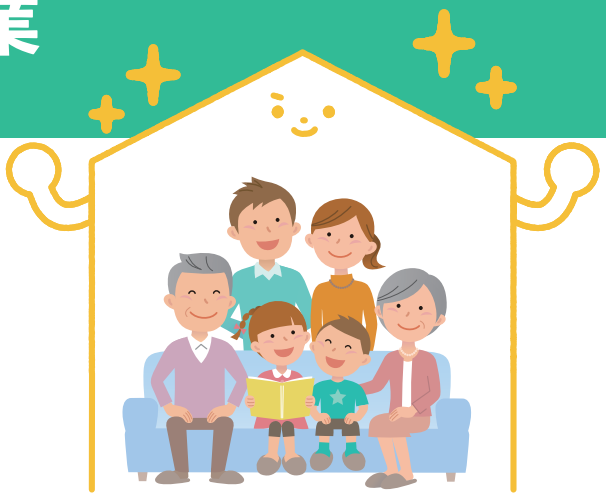
おわりに

地域に住まうみなさんが、地域のまちづくりの思いを共有し、将来につなげていくことは、地域と人とが京都市の宝物となると考えています。私共もご一緒に進めてまいります。何か気付かれたことや御疑問などがありましたら、いつでも気軽に私共に御相談いただければと存じます。

おしらせ

「まちの匠・ぷらす」京町家・木造住宅 耐震・防火改修支援事業

期間限定（令和6・7年度）



今年は1月1日に石川県で大地震があり、木造住宅で大きな被害がありました。大震災に備えて命を守るため、住宅の耐震化の助成制度を京都市が設けています。対象は昭和56年以前の木造住宅です。**現在の耐震基準に適合させる等の本格改修に加えて、命を守る最初の一歩として屋根の軽量化や耐震のシェルターを設ける簡易改修等**も補助金の対象メニューとなっていますので、これを機会に検討されてはいかがでしょうか。

対象の建物

京都市内にある木造の一戸建て住宅※、長屋または共同住宅

※居住部分の床面積が延べ面積の2分の1以上の併用住宅を含む

木造住宅　昭和56年（1981年）5月31日以前に着工

京町家　昭和25年（1950年）11月22日以前に着工

対象者

建築物の所有者または居住者（予定を含む）

※工事は京都市内の事業者が、元請負人または下請負人として施工する必要があります

申請期間

2024年4月18日（木）から**12月27日（金）**まで（完了報告は2025年**3月1日**まで）

※予算がなくなり次第終了します

申請方法

京安心すまいセンターへ必要書類を**持参または郵送**

※すでに工事契約または着工している建物は補助対象外です

※詳細は京都市HPや京安心すまいセンターで配架の「申請の手引」をご覧ください

1 交付申請
交付申請書類の提出

▶ 審査

2 交付決定
工事契約・計画・着工
※必ず交付決定通知後に行ってください

▶

3 完了報告
完了報告書類の提出

▶ 審査

4 交付額決定
補助金の請求受取

補助額

①補助対象工事費用の4／5　②補助限度額

①、②いずれかの少ないほうの額が補助金額　※本格改修は改修前後の耐震診断が必要です

	木造住宅	京町家
本格改修	上限80～200万円 ※改修後の耐震性能により異なる	上限100～300万円 ※改修後の耐震性能により異なる
簡易改修	最大40万円 ※各メニューに上限あり（5～20万円）	最大60万円 ※各メニューに上限あり（5～30万円）
防火改修	最大40万円 ※各メニューに上限あり（1.5～20万円）	最大60万円 ※各メニューに上限あり（1.5～20万円）

ご相談・申請先

京（みやこ）安心すまいセンター（運営：京都市住宅供給公社）

京都市下京区梅湊町83－1「ひと・まち交流館 京都」地下1階

電話　：075-744-1631

FAX：075-744-1637

（午前9時半～午後5時　※水曜・祝日・第3火曜及び年末年始は休館）

詳しくはリーフレットをご参照ください

参加無料

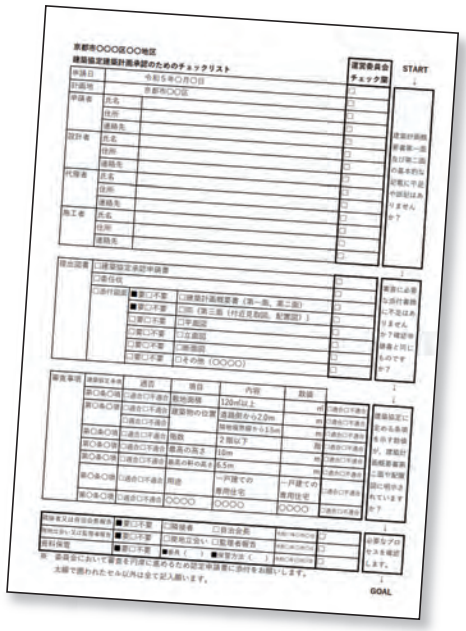
建築計画審査のための

チェックリストづくりワークショップ開催のお知らせ

「建築協定の審査は難しい…」そんなイメージを払拭するため、建築計画審査のための「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を行っています。建築に詳しくなくても**審査がしやすい地域ごとのチェックリストづくりをお手伝いします。**
ぜひご参加ください。

▼チェックリストのイメージ

建築士にアドバイスを受けながら
地域ごとの建築協定の
規制内容にアレンジしていきます。



開催日

①令和6年10月27日(日) 14:00 ～
②令和6年11月 9日(土) 14:00 ～
③令和6年12月14日(土) 14:00 ～

開催場所

京都市景観・まちづくりセンター ワークショップルーム
市バス4, 17, 205号系統「河原町正面」下車
京阪電車「清水五条」下車徒歩8分／地下鉄烏丸線「五条」下車徒歩10分

以下のお申し込みフォームまたは
メールもしくはお電話にてお申し込みください。
※メール・お電話でお申し込みの際は下記の必要事項をお知らせください。
※お申し込み締め切りは開催日の1週間前となります。

お申し込みフォーム

＜必要事項＞
- 参加希望日
- 地区名
- 参加者のお名前（1地区3名まで）
- 携帯電話番号　・メールアドレス

お申し込み・お問い合わせはこちらまで

075-354-5224（京都景観フォーラム）
kyotokenchikukyoutei@gmail.com

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

区域図

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。

会長寸言

何のための住民自治か？

京都市建築協定連絡協議会
会長　桑原 尚史

マスコミやネット記事で、自治会加入についての批判的論調を良く目にする。学者や法律家まで出てきて「任意団体だから加入義務はない」等と言っている。そのようなことは、学者や法律家に言われなくても、最初からわかり切った当たり前のことである。常に記事で抜け落ちているのが、何のための自治会かという目的だ。自治会員であると夏祭りや体育祭、地域清掃活動等が大変だ、参加義務はないといったことが書かれていることが多い。夏祭りや体育祭、地域清掃活動は、目的ではなく手段だ。生命を守ること、財産を守ること、そして誇り(幸福や人権を含む)を守ることが、目的だと私は思っている。夏祭りや体育祭は、大いに楽しむべきものであるが、開催準備・運営や当日の参加により、住民どうしの絆が生まれ維持され、いざという時の防犯・防災にも役立つ。空き巣、火災、震災への対策・対応では、遠くの友人ではなく、近隣、学区・町内の住民の協働が意味を持つ。住民自治の一形態である建築協定も同様であり、近隣宅どうしで互いに住環境を保証し合うことに意味があると同時に、一団となることにより、外部から来る住環境破壊者に対して地域を守ることにもつながる。

お知らせ

令和7年1月19日(日) 研修会を開催します

講師：近畿大学　久 隆浩 教授
内容：「今、地域コミュニティで起こっていることとこれからの地域運営のヒント
～ムリなく楽しい地域活動のススメ～」
※講師・内容は予定であり変更の可能性があります。

詳細は今後、ウェブサイトにて公開します。
皆さまのご参加をお待ちしています。

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

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)

**建築協定区域内で
新築・増改築・用途の変更等を行う場合は
事前に地域の建築協定運営委員会に
ご相談ください。**

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

DO YOU KYOTO? 2050 ゼロ ゼロ
こごみちゃん