



令和7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」
- ・「どうする空き家？カードゲーム」で空き家問題を体験
- ・住まいの将来を考える「おしかけ講座」のご案内
- ・阪急桂南地区が建築協定を更新
- ・会長寸言



令和7年度の総会を6月8日、京都経済センターで開催しました。加盟運営委員会41団体のうち36団体（会場出席10団体+議長委任状又は書面議決提出26団体）にご出席いただき、令和6年度事業報告及び決算報告、令和7年度事業計画及び予算について審議を行い、承認されました。

令和6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。この取り組みは前年度から引き続き行っており、これまで10委員会が取り組んでおられます。また、1月には池坊短期大学において近畿大学総合社会学部教授の久隆浩氏を迎え「みんなで楽しいまちづくり～これからの地域活動のヒント～」と題して研修会を行いました。地区委員会の負担の軽減を図ることを重点課題とし、令和7年度も引き続き運営委員会支援の取り組みを図ってまいります。

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について説明いただきました。

その後、4つのグループに分かれて、高齢化などで益々難しくなっている建築協定をはじめとする地域のまちづくり活動について、また、それぞれの地域特有の課題、運営委員としての不安やお悩みを共有しながら、協議会役員や事務局と一緒に意見交換を行いました。連絡協議会ではこういった交流の場を通して、課題が直ちに解決に結びつかなくても、その向き合い方や落としどころを模索していくことも支援の一つであり協議会の重要な役割と考えています。こういった交流の機会をこれからもつくってまいりますので、地区委員会の皆様の積極的なご参加をお待ちしています。

議事次第は
こちらから
ご覧いただけます



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。





建築協定制度の規定

建築基準法は、昭和25年（1950年）に制定された建築物に関する様々な基準を定めた全国共通の法律です。建築協定制度は当初からあり、そのなかの第69～77条に掲げられています。大切なのは目的が記載されている第69条です。住宅地としての環境を高度に維持増進することなどを目的として、土地の所有者等が区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、形態、意匠又は建築設備に関する基準を締結できる旨を条例により定めることができますとあります。京都市は「京都市建築協定条例」を定め、この制度を活用できるようにしています。その効力は第75条に記載されており、協定を締結した日から将来にわたり、第三者効といって、新たな土地の所有者等に対しても及びます。土地建物の取引を行う際にも事業者が説明しなければならない重要事項です。



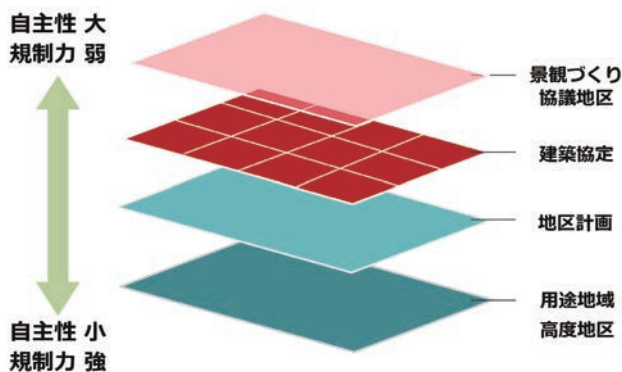
建築協定制度の変遷

日本最初の建築協定地区が定められたのは昭和42年（1967年）でした。住まい手が自ら環境を守ろうという意識が高まった時期です。京都市の第1号は昭和48年（1973年）でした。その後、平成7年（1995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定められました。現在、京都市内では75地区で、桂坂が37地区で大半を占めています。



建築ルールのあり方

建築ルールのなかの建築協定の位置付けを階層的に示したもので、上の3つが地域の自主的なまちづくり制度です。上に行くほど自主性が大きくなる一方、法的な規制力は弱まります。これらは、手法ですので、地域の方々がそれぞれのまちづくりに適した制度を選択し、活用いただければと考えます。



景観・建築ルールのあり方

- 地域景観づくり協議会(市条例)
→ 景観に関する活動している地域組織を市長が認定
- 建築協定(建築基準法)
→ 全員合意された建物ルール等の協定を市長が認定
- 地区計画(都市計画法)
→ 地域のまちづくりにふさわしいルールを京都市が策定
- 用途地域・高度地区
→ 都市計画法に基づく都市計画決定



建築協定の意義と課題

建築協定制度は、定めることのできる項目を柔軟に定めることができる一方、全員合意を得ることが困難になるケースがあります。また、近年の課題として、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、更新が円滑に進まない場合や、地域で協定を運営していくことが徐々に負担になってくることもあります。しかし、地域のルールを守っていくことにより地域が活性化し、住まわれる方の矜持や満足感につながりますので、共に困難を乗り越えたいと考えます。地域での研修や学習等の取組がありましたら、私共もご一緒させていただきたいと考えますので、いつでも気軽にご相談いただければと存じます。



～空き家所有者になる可能性を「自分事」として考える～

「どうする空き家？カードゲーム」で

空き家問題を体験しませんか？

どんなゲーム？



空き家の問題をより身近に考え、学べるシミュレーションカードゲームです。このゲームでは、空き家の所有者の立場になって、その管理や活用について楽しみながら学ぶことができます。具体的には、売却に向けて親族との話し合い、修繕、地域の空き家相談員*の活用など、所有者としての責任や選択肢に直面しながら、実際の空き家問題にどう対処するかを体験します。

(※地域の空き家相談員とは、空き家について無料で相談できる、市の研修を受けて登録されたまちの不動産屋さん)

担当の住宅政策課からお借りし、連絡協議会事務局でメンバーを集めてさっそくプレイしました！



空き家活用に至るまでの長い道のりを体験できました。
(20代 Sさん)

空き家を流通させるために必要なことが網羅的に理解できました。空き家のパターンもいろいろあるので、実家の先々に思いを馳せることになりました。
(50代 Mさん)



親族の合意がなかなかとれなかった・・・リアルなゲームだと思います。
(20代 Aさん)

古い京町家を高い値段で売却しようとして失敗。成功に導くにはどうしたらいいのか…と考えるきっかけになりました。
(50代 Nさん)

地区運営委員の皆様や自治会・町内会の集会やイベントでプレイしてみたいでしょうか？貸出については京都市都市計画局住宅政策課空き家対策担当までお問合せください。

貸出申込書

ダウンロードページ

<https://akiya.city.kyoto.lg.jp/game-rental>



無料

住まいの将来を考える「おしかけ講座」のご案内

司法書士や地域の空き家相談員が地域の集まり(概ね5人以上)にお伺いして、わかりやすく解説。(オンライン実施可)

講座テーマ

司法書士

- ・住まいの将来を考える基礎講座
- ・基本の登記簿講座
- ・遺言書・エンディングノート作成のススメ

地域の空き家相談員

- ・空き家で困らないためにいま準備すること

詳細はこちらから



カードゲーム／おしかけ講座のお問合せ先

空き家相談窓口(京都市都市計画局住宅室住宅政策課内)

〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地 分庁舎3階

電話 : 075-231-2323 受付時間:9時～11時半/13時～16時半(土・日・祝日・年末年始を除く)

E-mail:machisai_akiya@city.kyoto.lg.jp Fax:075-222-3526

●相談、申込書の提出等で窓口に来られる際は、必ず電話で事前にご予約をお願いいたします。

令和7年2月28日

阪急桂南地区が 建築協定を更新されました



当初の建築協定締結から50年が経過し、現存の市内の建築協定で最も歴史がある、阪急桂南地区の建築協定の更新の事例を紹介します。
今回は、役員の岡谷さん、大西さん、豊部さんに更新時のお話を聴かせていただきました。

更新時の合意形成や手続きは どのように進められましたか？

更新前は、建築協定運営委員会と自治会の運営は、建物景観とコミュニティづくりがそれぞれの目的であると考えていたことから、全く別々に活動を行っていました。更新期限の3年前、令和5年度初めに建築協定の存否について運営委員会から全戸にアンケートを行いました。選択肢は①現状のまま継続、②地区計画制度に移行、③自治会の下で委員会を運営、④廃止、の4つでした。②と③の答えの数が拮抗していましたが、②の場合、更新期限までには時間的に間に合わないと判断したため、③を選び、建築協定の活動と自治会のコミュニティ活動が一体化したまちづくり活動を進めていく方向としました。令和5年11月11日に説明会を開催、令和6年1月に広報文を配布、令和6年7月21日通常総会を開催、8月下旬から合意書を配布し、9月20日には80%強を回収しました。合意書を回収できなかったお宅には建築協定の役員が個別訪問しました。

建築協定のルールの内容は改定されましたか？

更新の機会に新たな条文を加えることとしました。具体的には建物のスカイラインを整えて町並み景観を保っていくため、最高の軒高を道路面から7.1m以下としました。また、いわゆる「民泊」は建てられないものとなりました。新旧対照表を作成し、変更点に説明を加えたものを全戸周知しました。



更新時の課題と今後に向けて

当初の協定締結から50年の移り変わりの中、土地等所有者の代替わりや転売で締結時の思いが伝わり難くなっていったこと、地権者が高齢化し、認知機能が衰えて自署ができなくなってしまったため代理者の署名によらなければならなかったことなどの課題がありました。また、運営委員会の役員は申請者の個人情報扱うことに心理的負担を感じられることもあると聞いています。現状、合意率は90%を超えていますが、今後の継続への懸念があります。また、こういった課題は、他の地区でも同様に生じるように思います。

今後、建築協定制度の活用を推進するためには、更新時の事務手続きや個人情報の取扱い等について、行政の窓口や協議会と相談し、弾力的な運用等を図れるようになればと望んでいます。

阪急桂南地区のように形態や色彩の規定が少ないシンプルな規定の地域においては、十分な準備期間を設け、地区計画制度に移行することも選択肢の一つとしてあります。建築協定制度は建築基準法に基づく地権者とハードを主体とした制度ですが、地域のまちづくりの課題は空き家問題や住まい方のルールやコミュニティによるソフト系ものに変わりつつあります。地域の活力のリソースを何に傾注するか、地域みんなが話し合いを重ね選び取っていかれたらと思います。

参加
無料

建築計画審査のための

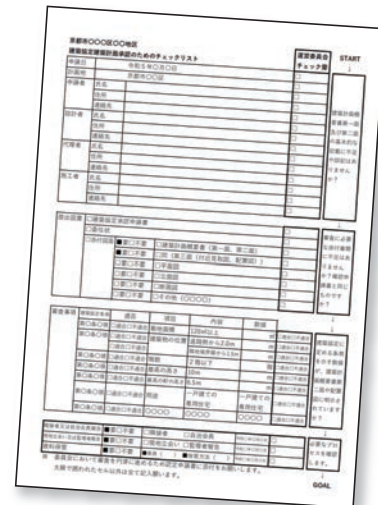
チェックリストづくりワークショップ



「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 令和7年**11月9日(日)** 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

昨年度に続き、今冬も研修会を開催します



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

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/

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

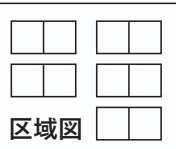
(例)

この地区は〇〇建築協定区域です

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

〇〇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。

今年7月11日(金)早朝、夜行バスで横浜に到着した後、電車と路線バスを乗り継ぎ、午前7時35分に「上郷ネオポリス」バス停(横浜市栄区)に着いた。

この地を訪ねたのは、商業施設の建設ができない第一種低層住居専用地域にありながら、「建築基準法第48条ただし書き許可」により建築されたコンビニエンスストア併設型のコミュニティ施設「野七里テラス」を実際に見たいと思ったからだ。同テラス前の「市民バラ園」付近で、「上郷ネオポリス自治会」のボランティアとして清掃してる女性としばらく立ち話をし、午後1時開催の「すまいのまちなみネットワーク」総会(桂坂景観まちづくり協議会役員として参加)前に「野七里テラス」実物をどうしても見たいと思い、京都から夜行バスで来たことも話した。同自治会は、2023年の「すまいのまちなみコンクール」で入賞し「すまいのまちなみネットワーク」会員になっている。怪しい者と思われては良くないと思い、私の名刺を渡した。同テラスを離れた後、地区内の住宅の街並み、小学校閉校後の校庭内にある市民農園、同テラス前とは別の(丘の上の)「市民バラ園」、市民約160人で育てる「アジサイの丘」を見て回った。ちょうど、「アジサイの丘」の写真を撮っている頃、見知らぬ番号の着信が私のケータイ電話にあった。出てみると、「上郷ネオポリス自治会会長」とのことであった。同テラス前で立ち話をした女性が、私の名刺に書かれたケータイ電話番号も含め会長に伝えてくださったのだ。京都から夜行バスで早朝に来たことへの驚きもあり、大変喜んでいただき、「アジサイの丘」まで車で来てくださり、私を助手席に乗せ、地域内を案内してくださった。

同テラス内の住民コミュニティスペースで、くだんの女性ボランティアと再会し、会長も交え歓談した。大和ハウス工業株式会社が提供する施設「創テラス」に駐在する同社社員も紹介され、施設見学もした。「上郷ネオポリス」は同社が造成した約850区画(開発当時)の郊外型戸建住宅団地であり、1973年の入居開始から50年以上が経過し、エリア内の高齢化率は53.1%、空家率は約2%、人口は約2000人である。「創テラス」では、地域

の困りごと相談及びそれに応じた企業・団体・行政の窓口等の紹介、地域住民の活動発表とつながりの場(住民によるクラブ活動、カルチャースクール等)の提供が行われる。

その後、午後1時から東京・市ヶ谷で開催される「同コンクール・同ネットワークの表彰式・総会」会場まで会長の車に乗せていただき、上郷ネオポリスマちづくり委員会事務局長、大和ハウス工業社員とともに向い、車内でも交流を深めることができた。

「表彰式・総会」後の情報交換会で、同コンクール審査委員長である東京大学教授に上郷ネオポリスを訪問した旨を話したところ、大和ハウス工業が自社で開発した郊外型大規模戸建住宅団地の代表者を集めて「ネオポリスサミット」が開催されたことを教えていただいた。後日、調べたところ、同教授がそのサミットにおいて講演されていることも知った。思えば、大和ハウス工業は、創業者の出身地が奈良県であることから「大和」であり、本社は大阪市にある関西系企業である。ネオポリスは全国に61か所あり、うち関西には、阪南ネオポリス(大阪府南河内郡河南町、1972年入居開始、約1980区画)、阪急北ネオポリス(兵庫県川西市、1967年入居開始、約4697区画)、緑が丘・青山ネオポリス(兵庫県三木市、1971年入居開始、約6000区画)等、18地区があることがわかった。

「緑が丘・青山ネオポリス」では、自動運転によるコミュニティ内移動サービス(移動・配達支援)の実証実験があったことも知った。産官学民が連携する研究会を作り、「住み継ぎ」(①高齢者にミスマッチした住まいを解消するため、住宅地内にマッチした住まいを提供する ②高齢者が住んでいた家を、まちの外から流入してくる若年世代に引き継ぐ)の研究もしている。住宅地内の多様な方が働く洋ラン栽培施設「ココラン」もある。

幸いにしてマイホームも大和ハウスだ。関西のネオポリスも訪問して、産官学民による「まちづくり」について見識を深めたいと思う。

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塚町21番地
ジムキノウエダビル206
TEL: 075-354-5224



京都市建築協定連絡協議会

検索

https://kyotokeikan.org/kenchikukyoutei_HP/

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。

