



研修会開催報告 「みんなで楽しくまちづくり」

- ・京都市による「民泊規制強化」に期待
- ・常盤町5・6・7組地区が新たに建築協定を導入
- ・お知らせ

京都市による 「民泊規制強化」に期待

京都市建築協定連絡協議会
会長 桑原 尚史

2018年6月15日に住宅宿泊事業法が施行されたことにより、「住居専用地域」においてでさえ、住宅における民泊開設が正式に可能になりました。住宅宿泊事業法(抜粋)の「第二条3/…住宅宿泊事業とは、…人を宿泊させる日数として…日数が一年間で百八十日を超えないものをいう。」、「第三条…市…に住宅宿泊事業を営む旨の届出をした者は…住宅宿泊事業を営むことができる。」、「第二十一条…住宅…とあるのは、届出住宅であるものを含むものとする。」の条文が根拠です。(詳しくは法律全文をご覧ください。)

京都市では、同法の施行に合わせ、法律のギリギリ限界に挑戦し、日本一厳しいと評価される条例を定め、「家主不在型民泊は1月15日正午から3月16日正午までに限り営業可能」等の制限をしたものの、家主居住型民泊であれば年間180日までの営業が認められており、良好な住環境を維持するには不安が残りました。180日は連続する必要はなく、例えば、毎週、金土日年間を通じて営業しても、180日以下です。

そのような状況下、ここ数年、民泊規制を目的とした建築協定がいくつもできています。

また、私の住む桂坂にれのき北・南地区では、住民の合意形成を軸に約3年間にわたる活動を展開し、京都市長への要望書提出を経て、京都市内の住宅地



建築協定による民泊規制を導入することになった東山区常盤町のまちなみ。4ページに記事があります。

として初めて、地区計画による「民泊禁止」を実現しました。これに係る「京都市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例の一部を改正する条例」は、京都市会本会議にて全会一致で可決。2021年11月15日に公布、即日施行されました。

今年2026年1月29日には、市長記者会見で、「民泊トラブルの増加に伴う地域コミュニティへの影響、また民泊に起因した騒音等による静ひつな生活環境の悪化等の課題に対応するため、国とも連携し、民泊規制のあり方について検討。市民の皆様の声も踏まえ、民泊対策プロジェクトチームや外部有識者会議で多角的かつ専門的に、抜本的な規制の見直し・強化に関する検討審議を行い、令和8年度中の条例改正提案を目指す。」や「都市計画手法も含めた広範な立地規制の検討」が表明されました。

京都市による「民泊規制強化」に、大いに期待したいと思います。

市長記者会見
(2026年1月29日)



同会見での記者配布資料
(民泊の規制強化について)



みんなで楽しくまちづくり

～深草、藤森・藤城のとまり木休憩所・おでかけベンチ協働プロジェクトの取組を例として～

研修会でお話いただいた内容の一部をご紹介します。
皆さまの地域活動のヒントにお役立てください。

高齢者の外出支援ベンチの活動が うまくいったポイント

①越境まちづくり

- 「まちづくりはその地元の人だけでしなければならない」という意識からの解放。
- まちづくりに来てくれる「よそもの」が頑張りやすいこともある。
- 地元でも熱心な方数名と上手くマッチングした。

②参加の多様性

- 関わり方はばらばら、いろんな役割、多様なパート。
- 一部だけでも参加できる人が仲間になってくれた。
- 延べの数でかかわる人が増えた。
⇒興味がある、面白がる、が持続のタネ。
それらが総体としてのひとつの活動となった。

③活動の複層性

- 他のエリアの活動と連携の可能性を広げた結果
関わる人も増えた。
- 「よそもの」の積極性が受容され活かされた活動。
- 連携のキーパーソンを探せ！

講師

大阪工業大学工学部
建築学科 教授

吉田 哲 氏

専門は建築計画。研究は
環境心理・行動学、高齢
者の地域継続居住で、設
計、まちづくりへ展開中。



吉田先生がこれまでの活動を通じて得た まちづくりの知恵

しんどくなる活動とは？

- メンバー、活動の細部が先に決まっ
ていて、誰かが役割・タスクを割り当てる
ような活動。
- 年間計画に「あそび」がない。
そうするとまちづくりを面白がる
新しい人や「よそもの」が集まらない？
- 任意の活動であったはずなのに役割や
仕事固定化して「義務」に。

活動を進める際の注意点、留意点

- 活動する目的の多様性を許容。
- フルコミットの参加を前提としない。
- 地域外から興味を持ってくる人を味方につける。
- 地域の次世代を楽しい仕掛けの集まりから誘ってみる。
- 地域のことをよく知る顔の広い人がグループに
おられれば、人つながりで人を呼んで多様な
顔ぶれの活動主体となる。
- できることをできる範囲で楽しく。
- 分担するが義務として割り当てない。
- 最初の関わりは小さいことから。
- 「よそもの」は地域の担い手不足、空家問題、
商業環境の維持の救世主である。



ベンチを設ける 取組についてご紹介します

2000年代初頭、全国的に市街地の賑わいを創出し、歩いて暮らせるまちづくりを進めようという潮流がありました。しかし、吉田先生が取り組む動機は、義足を使う高齢の父君が外出をしなくなったこと。まちなかで休憩できるベンチが適切な距離毎に置かれていれば、高齢者が外に出やすくなるのではと考えられました。

深草のおでかけベンチ

地域の高齢者が不安なく外出できることを目指し、伏見区深草学区において2015年、地域外の高齢者、高齢者の生活支援団体の代表、地域で高齢者サロンを主宰している高齢女性と吉田先生が中心となって、歩行途上でちょっと休めるベンチの設置を地域に進めようという活動が始まった。地元商店街の店主、学区社協の皆さん、竹細工を手掛ける方も活動に合流し、「深草・竹やすらぎの会」を結成。2018年に竹製の「おでかけベンチ」が生まれ、設置第一号となった。その後、店舗の店先や民家の軒先に置いていただける協力が相次ぎ、メンテナンスを続けながら活動を続けている。



藤森・藤城のとまり木休憩所

伏見区藤森・藤城学区も坂道が多く高齢者が困っていた。2018年「京都市深草・南部地域包括支援センター」が主催する地域ケア会議でご近所さんが気軽に集える「とまり木」としてのベンチをつくる「とまり木休憩所実行委員会」を結成。自治連合会や民生児童委員会、自主防災会など地域住民を中心に構成されている。2019年より設置開始。

ベンチ設置の取組の拡大

「深草・竹やすらぎの会」と「とまり木休憩所実行委員会」とが協働プロジェクトを結成し、ベンチマップの作成、ベンチをめぐるウォーキングイベントなどを実施している。2025年11月29日(土)には第4回まちのベンチ情報交流会を開催し、京都や大阪を中心に“まちのベンチ”づくりに取り組む団体のほか、滋賀県、岐阜県、愛知県、神奈川県、タイからの参加者も集まり、実践報告やグループセッションが行われた。



第4回
まちのベンチ
情報交流会

参加無料

日時 令和7年11月29日(土)
午後2時～午後4時頃

会場 藤森神社 参集殿
(伏見区深草石橋1-1)

●第一部：各団体の活動紹介
「わがまちのベンチあれこれ」
住吉まちづくりベンチプロジェクト【住吉区】、
住吉区まちづくり協議会、大宮まちづくり、京都市東区
東いやりベンチ休憩所【北山】、京都市東区
まちづくりプロジェクト【内野】、京都市東区
とまり木休憩所【とまり木】、京都市東区
あまのまちづくり【あまの】、京都市東区

●第二部：ワークショップ
「みんなでベンチを語ろう！」

締切 11月25日(火)まで
申込多数の場合は、抽選となります。
その場合、募集の方にのみご連絡させていただきます。

申込方法
この日の参加コードを
募集要項でダウンロード
お電話で申し込みます。

申込・問合せ
事務局 伏見区深草石橋1-1 高齢サポート・深草南内
Tel: 075-641-9301 受付時間 月曜日～土曜日 9:00～17:00
主催 藤森・藤城のとまり木休憩所プロジェクト実行委員会

東山区常盤町5・6・7組地区が

新たに建築協定を導入

東山五条の南東に位置する常盤町。道のほとんどが私有地の細街路で、落ち着いた居住環境のまちです。しかし近年、清水などの観光地に近いことから、路地奥にも民泊の進出が始まりました。これ以上の立地を防ぐために建築協定の導入に取り組み、今年2月、京都市に申請を行いました。取組を中心的に担った3名の女性に、インタビューを行いました。

建築協定に取り組むことになった背景や地域の状況についてお聞かせください。

町内で初めて民泊ができたのは11年前。東大路から少し入ったあたりでした。最初の頃は大通りに近いエリアだけだったのですが、コロナ後には、路地のずっと奥の方まで、土地を買い取りたいという業者のアプローチが始まりました。こんな奥まで来るとは思っていなかったというのが本音です。

民泊の立地によって、ゴミ問題、大声、掃除をしない、雑草がぼうぼう、スタッフの路上駐車など色々な問題が起きはじめました。民泊の事業者は海外が多く、改善を申し入れてもうまく伝わらないことも多々ありました。



細街路沿いに工事中の民泊

建築協定をやろうと決めたのはどういう経緯だったのでしょうか。

行政に何度も相談に行ったのですが、どうすればよいかなかなか見えませんでした。

町内の住民にも話を持ち掛けてみる中で、実は7年ほど前に、大通りに近いエリアで民泊を制限するための建築協定を検討していたという話に行き当たりました。

その時は住民の賛成を得られず取り組みには至らなかったそうです。それで改めて建築協定を検討できないかと考えました。

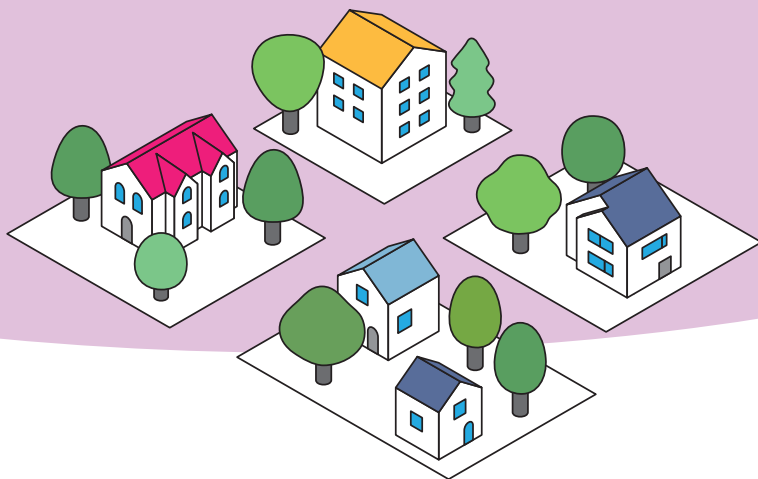
2年前の春頃、町内で民泊の賛否を問うアンケートを行ったところ、回収率は5割程度と低かったのですが、約9割が反対の意向でした。しかし建築協定で制限をかける取り組みには踏み出せずにいて、結局、大通りから奥の地区、5・6・7組だけで進めようということになりました。このころに、まちセンや建築協定連絡協議会にも相談をかけるようになり支援をもらいました。

実際に建築協定の締結に取り組んでみていかがでしたか。

合意形成はやはり大変でした。お住まいの方と所有者の方が違ったり、相続で登記の更新をしておられなかったり、日ごろ顔の見えていない相手の合意を得なければならなかったのは難しい点でした。

住民同士が分断してしまわないかという懸念もありました。たとえ合意をいただけなくても、それぞれの考え方があるし、それはそれ、これはこれで受け入れて、住民同士の関係を悪くしないことには気を配りました。

でも、最初にAさんが行政への相談に何度も足を運び、動き出しを作ってくれて、説明会をやったら皆にやってくれと言われて、もうやるしかない、中途半端では終われないと、意気を感じて頑張りました。よく申請にまでこぎつけられたなと感慨深いです。



取り組みを通じてよかったこと、 気になったことは何ですか？

今回の取組で、これまで顔しか知らなかった人ともお話が出来て、道であっても挨拶するようになりました。中心になった3人も、50歳代、60歳代、70歳代と少しずつ世代が違うのですが、こんなに密に話せるようになったのはよかったと思います。

また、今度新しく引っ越してくる方に話をしたら、それは素晴らしいことだから賛同すると言ってもらえました。このまちがよいと選んで来てくれる人にそう言ってもらえたことは、なにより嬉しいことでした。一方、現在地区内の民泊で稼働しているのは1件。ただ許可を受けて工事中のものが4件あります。これが稼働し始めた時にどうなるかが懸念しているところです。問題が起こらないように、働きかけを続けていくなど対処が必要だと考えています。

今後に向けて

つい先日、40年ほど前まで住んでおられた方が、近所まで来たのでどんな様子かなと顔を見せてくれました。お地蔵さんもあるしまた来てねと話をしたのですが、このように懐かしいと思ってくれている人がいます。自分の生まれ育ったところへの想いがあるて戻って来たくなる、懐かしいと思ってもらえるようなまちでありたいと思います。

事務局から

3名の頑張りとそれを支持し支える住民の皆さん、急激な変化に抗いまちを大切にしようという想いが強く伝わってきました。常盤町5・6・7組地区の建築協定は、夏頃の認可を目指して手続き中です。一方で京都市においても、令和8年度に民泊への規制強化を検討することです。より居住環境の維持の助けになることが期待されます。

お知らせ

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

お問い合わせはこちらまで
075-354-5224 (京都景観フォーラム)

(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

※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。

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。



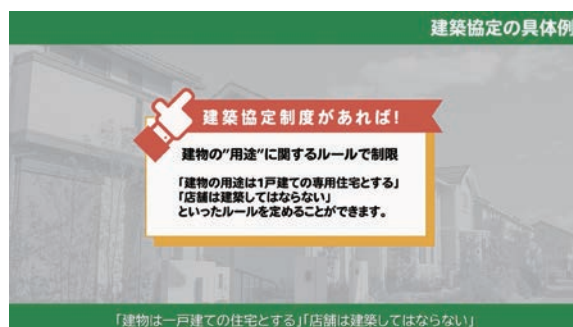
京都市建築協定連絡協議会

検索

https://kyotokeikan.org/kenchikukyoutei_HP/



▼動画でわかりやすく解説しています



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
(当協議会事務局問合せ先)

建築協定には期限があります。あなたの地区の期限が近づいていませんか?

～更新に向けての取組はお早めに お気軽に連絡協議会事務局へご相談ください～



**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

