

連合型協議会により各地区の運営委員会の課題・情報を共有



桂坂地区建築協定協議会 京都市西京区

大規模戸建て住宅地における建築協定連担地区において、一人協定から合意協定への更新がはじまったことをきっかけに、地区全体として建築協定をはじめとするまちづくりに取り組むための連合型協議会を設置し活動を行っている。

1 地区及び建築協定の概要

■ 地区名・所在地

地区名	桂坂地区
所在地	京都市西京区大枝北沓掛町2丁目～7丁目、御陵大枝山町1丁目～6丁目、御陵峰ヶ堂町1～3丁目
最寄駅	阪急京都線桂駅 駅西約2.0～4.5kmに位置
用途地域	第一種低層住居専用地域（容積率80%建ぺい率50%）、第二種低層住居専用地域（容積率100%、建ぺい率60%）、近隣商業地域（センター地区のみ（容積率300%、建ぺい率80%））

■ 桂坂地区の全体概要

総面積	約163ha
計画戸数	約3,600区画 （うち約3,100区画整備済）
地区計画	西京桂坂地区計画、桂・御陵坂地区 地区計画（地区整備計画計34地区）
景観計画	山ろく型建造物修景地区

■ 桂坂地区建築協定の概要

地区数	39地区 （第1工区が昭和60年認可、61年発効）
面積	約74ha
区画数	3,021区画
締結型	一人型から合意型へ順次切り替え（平成18年より順次更新を迎える地区が存在） 現在一人型30、合意型9

地区特性

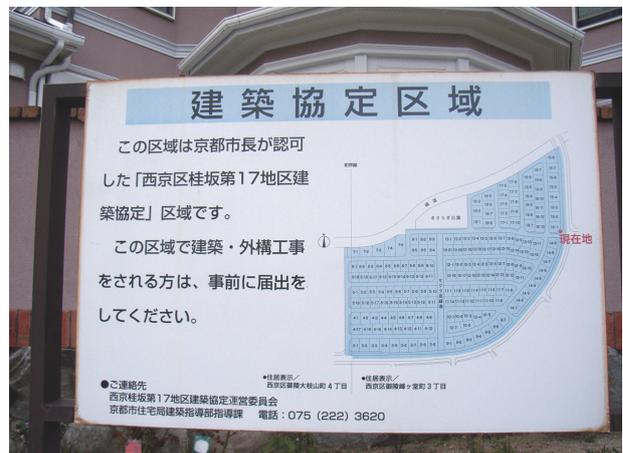
昭和60年から開発が始められ、工区毎に一人型建築協定を締結し、分譲を開始。段階的に開発を進め、現在は2工区を残すのみとなっている。

建築協定の特徴

建築協定地区のほとんどが地区整備計画を併用しており、用途及び敷地規模の制限を地区整備計画で定め、壁面の位置、形態意匠、色彩等のきめ細かな制限を建築協定で補完している。



協定地区内の家並み

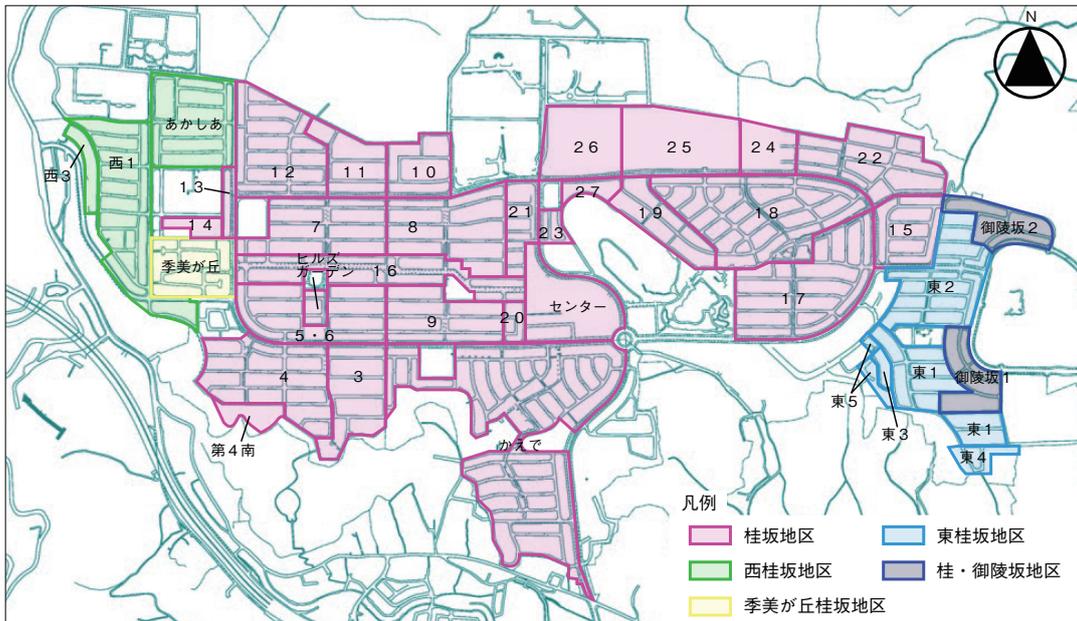


建築協定区域を示す看板（桂坂第17地区）

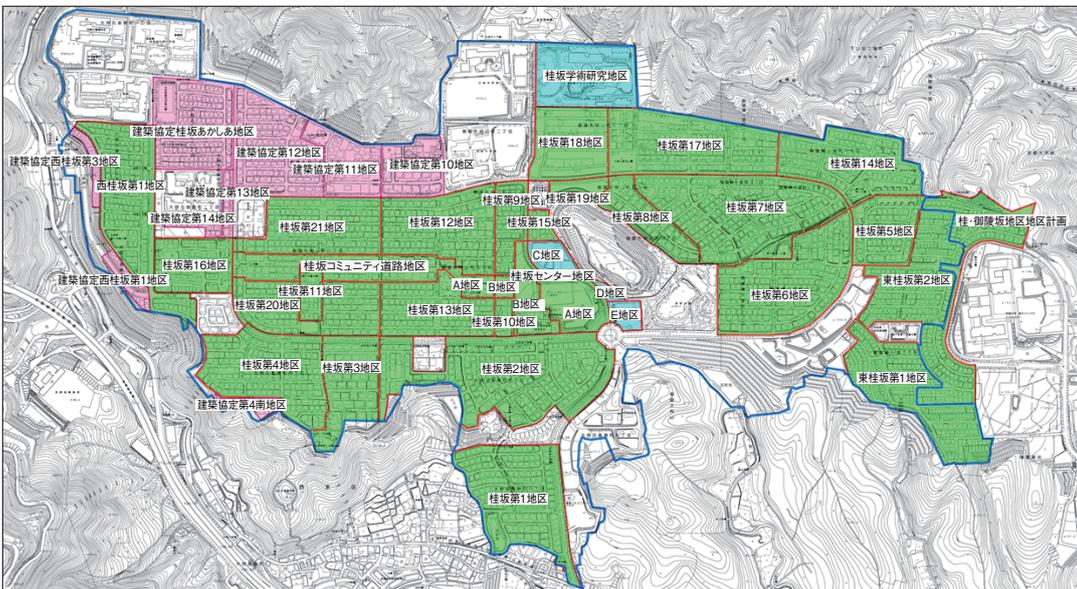
図表 1 建築協定及び地区計画の主な制限項目（桂坂地区での一例）

制限項目	建築協定による制限内容（抜粋）	地区計画（条例）による制限内容（抜粋）
用途の制限	建築することができる建築物 (1) 1戸建て専用住宅 (2) 診療所 (3) 巡査派出所等 (4) 前各号の建築物に付属するもの	建築することができる建築物 (1) 1戸建て専用住宅 (2) 診療所 (3) 巡査派出所等 (4) 前各号の建築物に付属するもの
敷地面積の最低限度	160㎡	160㎡
容積率・建ぺい率	容積率80%以下、建ぺい率50%以下	—
壁面位置の制限	道路境界から1.5m（2階については2.4m） 隣地境界から1.2m	—
高さの最高限度	10m（軒高7m）	—
形態又は意匠の制限	屋根及び外壁の形式、材料、色彩 （詳細については省略）	—
植栽及び外柵の制限	緑化率20%以上	—
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・地盤面の変更禁止 ・屋外広告物の設置禁止 ・無線用アンテナ等の屋外設置禁止 	—

図表 2 桂坂地区建築協定全体図



図表 3 桂坂地区地区計画全体図





地区内の公園で遊ぶ子ども達



遊歩道（緑道）に面する住宅



地区内を横断するコミュニティ道路沿道の風景

2 取り組みの内容

取り組みのきっかけ・経緯

桂坂地区では、地区内の各建築協定運営委員会が別個に活動し、相互の連携がほとんど取れていなかったため、情報交換や連携の必要性が求められていた。そのような状況の中、まちびらきから20年が経過した平成18年に第1工区において一人型の建築協定を合意型に更新して以降、同様に更新を迎える地区が毎年存在するようになったことから、平成19年7月に地区全体として建築協定をはじめとするまちづくりを考えていくことを目的とした「桂坂地区建築協定協議会」を発足させた。

図表 4 桂坂地区建築協定協議会の会合案内

平成 21 年 1 月 18 日	
桂坂地区建築協定運営委員会 各位	桂坂地区建築協定協議会
<u>桂坂地区建築協定協議会・平成 20 年度第 4 回会合開催について</u>	
寒気厳しきおりでございますが、皆様におかれましては、いかがお過ごしでしょうか。	
下記のごとく会合を開催いたしたく存じますので、ご参加のほど宜しくお願ひ申し上げます。	
各委員会を代表して出席される方でしたら、役職は問いません。各委員会より 1 名のご出席を原則といたしますが、複数名のご出席でもかまいません。	
記	
日時	平成 20 年 1 月 25 日(日) 午前 10 時 00 分(終了予定：正午)
場所	桂坂自治会館(桂坂小学校隣接)
議題	<ol style="list-style-type: none"> 1. 平成 20 年度・第 2 回勉強会について 2. 桂坂地区計画の各地区名等の変更について 3. 当協議会の規約について 4. 当協議会の平成 21 年度世話人(役員)について 5. 会計報告 6. その他

●協議会の概要

桂坂地区の各運営委員会は、一部を除きほぼ自治会単位（住民組織15、開発業者2 計17）で組織されている。これをとりまとめる協議会は、各地区の運営委員会の委員長と協議会の世話人（会長1人、世話人兼事務局1人、世話人2人）で構成され、現在3ヶ月に1度程度の頻度で会合が開かれている。

また、協議会の運営には、行政は直接関与しておらず、地域住民主体であり、更にメンバーのほとんどが各地区の現・元自治会長等であることもあり、各地区の諸問題にも精通していることから、会を重ね、フェイス・トゥ・フェイスのコミュニケーションを行うなかで建築協定を中心とした他地区の問題点、良い点などについて円滑な情報交換が行われている。

●協議会の主な活動内容

①個々の運営委員会の課題・情報の共有化と対応方法の検討

以下に示すように、多岐に渡った取り組みが行われており、特に個々の運営委員会では解決しにくい問題点の改善が実行されていることがわかる。

- ・各建築協定地区の総会議案書を交換しあい、情報を共有化する。
- ・ある地区で問題があった事例を参考に他地区の建築協定書に対策を盛り込む。

- ・桂坂地区内で新たな建築協定運営委員会が発足されるに際し、協議会がサポートする。
- ・建築協定上問題のある建築確認申請を抱える運営委員会の会議に協議会世話人が参加する。
- ・1地区の説明会に他地区の委員がオブザーバー参加し、知識を高める。



協議会会長の村上さん（右）と事務局担当の桑原さん（左）

②自治会名・建築協定名・地区整備計画名の統一

桂坂地区では工区ごとに開発を行ってきたため、地区計画と建築協定及び自治会名との間に整合が取れていない状況であったが、協議会ではこれらの名称を統一する作業を桂坂学区自治連合会、各自治会とともに進めている。具体的には、地区整備計画名を各々の自治会名に準じた名称に変更する作業を進め、各地区の住民の理解が得られたことから、平成21年度には桂坂地区の地区整備計画名が正式に変更される見込みである。また、引き続き、建築協定名についても自治会名に準じた名称に変更する予定である。

③景観計画区域指定に伴う景観ルールの再検討

平成19年に京都市の新景観政策が施行され、桂坂地区は「山ろく型建造物修景地区」に指定された。しかしながら、桂坂地区の多くは建築協定で形態意匠基準を定めており、建築協定の内容と修景地区の内容との関係を整理する必要もあることから、協議会ではこれを機会に地区全体としての景観に対する取り組みを行い始めている。まず平成20年度は、「京都市・景観まちづくりセンター」から景観ルールを考えていく上での情報提供を受ける勉強会と、京都市の建築協定及び景観政策の担当者による桂坂地区に関わる制度内容についての勉強会をそれぞれ開催した。

図表5 もくれん自治会における名称変更案

自治会名	もくれん	
地区整備計画名	現行	変更案
	桂坂第17地区の一部	桂坂もくれん東地区
	桂坂第18地区	桂坂もくれん西地区
建築協定名	西京区桂坂第25地区・第26地区	

* 建築協定名も今後自治会名に準じた名称に変更予定

図表6 地区整備計画名称変更の案内

(もくれん自治会・もくれん建築協定運営委員会)

平成21年2月吉日

もくれん地区住民様各位

もくれん自治会
会長
もくれん建築協定運営委員会
委員長

地区整備計画地区名等の変更のご案内

時下、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は、自治会活動、建築協定の運営にご協力いただき誠にありがとうございます。

もくれん地区にかかわる住環境を守る主な制度としては、建築協定の他に、地区計画があります。もくれん地区は、建築協定では「西京区桂坂第25地区・第26地区建築協定」、西京桂坂地区計画では地区整備計画「桂坂第17地区(一部)・第18地区」となっております。

建築協定の地区名と地区整備計画の地区名が異なり、また、該当する区域もやや異なるため、余計にわかりづらくなっているところがあります。そこで、桂坂においては、自治会活動が活発であり、自治会名に馴染みがありますので、下記のごとく、地区整備計画「第17地区」を「もくれんエリア」と「あすなろエリア」に分割のうえ、地区名を自治会名に準じた名称に変更するように、京都市に要望いたしたく存じます。

地区整備計画名等の変更

桂坂第17地区の一部(もくれんエリアを分割) → 桂坂もくれん東地区

桂坂第18地区 → 桂坂もくれん西地区

この変更に関しまして、ご意見等がございましたら、3月18日(水)までに、自治会長もしくは建築協定委員長までご連絡ください。

建築協定の地区名につきましては、「桂坂かえで地区」や「桂坂あかしあ地区」のように、自治会名に準じた名称に既に変更した地区もありますが、まずは、地区整備計画地区名等の変更を先行させたいと思っております。

桂坂地区では、ここ数年、景観に対する意識が大きく高まっています。また、桂坂で育った子供達も大きくなり、郷土愛も芽生えてきている今日この頃です。今後の議論を深め、建築協定や地区計画を始めとした諸制度を有効活用し、桂坂がより一層、魅力的な街になっていくことを願ってやみません。

3 今後の課題

協議会の運営について

会議や勉強会を中心とした現在の活動をさらに充実させ、協議会としての建築協定便りなどの印刷物の発行等も行い、住民の意識を一層高めていくことを検討している。

景観を含む地区全体のあり方についての検討

平成20年度に行った勉強会の内容を基に、21年度以降は桂坂らしい住環境や景観を住民自らが考え、発展させていくことを協議会の次なる課題としている。この際に住民との議論を深めた上で、桂坂学区自治連合会、各自治会、京都市景観・まちづくりセンター、京都市との連携をさらに進め、住民発意による景観ルールを実現していくことが目指すべき方向であると考えている。