

住民主体の まちづくり ガイド

— 建築協定事例集 —

有限責任中間法人
すまいづくりまちづくりセンター連合会



はじめに

「建築協定」は、建築基準法(第 69 条～ 77 条)に基づくまちづくりの制度であり、地域の住民が自発的に建築基準法に定められた基準に上乘せする形で、地域内の建築物の用途や形態などのきめ細かなルールを取り決め、それらをお互いに守りあうことによって、地域の良好な住環境やまちなみなどを将来にわたって守り育てていくものです。平成 19 年 3 月末日現在の有効地区数は、全国で 2,803 地区あります。

建築協定の運営にあたっては、建築協定運営委員会を設置し、建築計画の協定ルールへの適合性の審査や協定違反があった場合の対応、さらには建築協定の更新作業など、様々な活動を行っていく必要があります。このため、これから建築協定を運営しようとする地域の住民に対して、運営委員会の委員の選定や建築計画の具体的な審査の方法、協定更新のための合意形成の方法などの情報提供が必要となります。

一方、他の協定地区の運営方法やトラブル等への対応方法などについての情報交流や研修などを行う「建築協定地区連絡協議会」等を設置・運営しているのは、現時点では大阪府、横浜市、名古屋市、京都市、神戸市、福岡市の 6 都市に留まっています。このため、その他の市町村の建築協定地区の住民が他の協定地区の運営方法等の情報を入手することは、必ずしも容易ではありません。

以上のようなことを背景として、本事例集では、全国の建築協定地区から運営方法や自主的なルールづくりなどについて特徴的な取り組みを行っている事例をいくつか収録し、①協定内容の遵守方法(建築協定の事前審査や周知・啓発など)、②協定内容の実効性の担保方法(地区計画の併用や隣接地への働きかけなど)、③協定の更新方法、④協定の違反防止・是正方法などを、具体的に紹介しています。

本事例集は、既に建築協定を締結している地区の皆様だけでなく、今後、新たに建築協定を締結しようとする皆様にも、予め協定締結後の運営方法や協定更新等の手続きや苦勞などを知っていただいた上で、ルールづくりに臨んでいただくなど、広く情報提供し、共有していただけることを目指しています。

本事例集の作成に際しては、都道府県及び政令市等に対して特徴的な事例とトラブル事例に関するアンケートを実施し、その中から協定運営上、参考となる取り組みを行っている 13 事例を選定するとともに、当該事例地区の建築協定地区運営委員会や市町へのヒアリング調査を実施した上で、作成しました。

本事例集が、建築協定地区の住民の方々だけでなく、市町村の建築・まちづくり担当部局の職員や地域のまちづくりを支援する専門家の方々にもご活用頂ければ幸いです。

はじめに	2
建築協定制度の目的	4
建築協定の概要	4
建築協定の活用状況	5
本事例集で取り上げる地区の概要	5
各事例の概要表	6

■ 建築協定活用事例

諏訪野地区（福島県伊達市）	10
布佐平和台第一～第四住宅地区（千葉県我孫子市）	14
神戸北町大原2丁目地区／シンパシーこうべきたまち地区（神戸市北区）	18
南舞岡一丁目・二丁目住宅地区（横浜市戸塚区）	22
神戸市建築協定地区連絡協議会（神戸市）	25
コモンシティ星田HUL-1地区（大阪府交野市）	26
桂坂地区建築協定協議会（京都市西京区）	32
栄湘南桂台地区（横浜市栄区）	36
姉小路界限地区（京都市中京区）	40
大浜地区（福岡市博多区）	46
大曽根街づくり地区（名古屋市北区）	49
法善寺横丁地区（大阪市中央区）	50
高野玉岡町地区（京都市左京区）	53

建築協定制度の目的

建築協定制度は、住宅地としての環境や商店街としての利便を高度に維持増進することなどを目的として、土地所有者等同士が建築物の基準（建築基準法による最低基準を超えた高度な基準）に関する一種の契約を締結するときに、公的主体（特定行政庁）がこれを認可することにより、契約に通常の契約に

は発生しない第三者効*を付与して、その安定性・永続性を保証し、住民発意による良好な環境のまわづくりを促進しようとする制度です。

*契約当事者以外の第三者が当該契約の目的となっている土地等を取得したときに、当該第三者をも拘束する効力。

建築協定の概要

● 制度の内容

建築協定として締結できる内容は、その区域内における建築物の「敷地」「位置」「構造」「用途」「形態」「意匠」「建築設備」に関する基準のほか、協定の目的となっている土地の区域、協定の有効期間、協定違反があった場合の措置となります。

協定の内容は、当然ながら、建築基準法の規定に違反するものであってはならず、また、土地や建築物の利用を不当に制限するものであってはなりません。

● 建築協定の対象地域

建築協定の対象地域は、区市町村が条例で定める区域内に限られます。

● 建築協定の要件

建築協定を締結するためには、原則として、区域内の土地所有者、借地権者の全員合意（借地については、借地人のみの合意）に基づき、特定行政庁の認可を受けることが必要です。

● 建築協定の効果

建築協定は、建築物の用途形態等に関する土地所有者等の自主的協定です。

協定の締結後は、新たな土地所有者等も協定の内容に拘束されます（第三者効）。

また、建築協定区域に隣接した土地のうち、将来的に建築協定区域の一部となることが望ましい土地については、「建築協定区域隣接地」を定めることにより、将来的にその土地の所有者が簡素な手続きで協定に参加することができます。

● 1人協定制度（法76条の3）

1人協定制度は、住宅地を新規に開発するデベロッパーが、宅地分譲を開始する以前に建築協定を締結し、建築協定付き住宅地として販売できる制度です。土地所有者であるデベロッパー1者のみで協定を締結することができることから「1人協定」と呼ばれています。現在有効な建築協定地区の約半数

がこの「1人協定」ですが、最近はもともと「1人協定」であった地区が更新時期を迎え、合意型へと移行するケースが増加しています。

● 建築協定締結後の運営方法

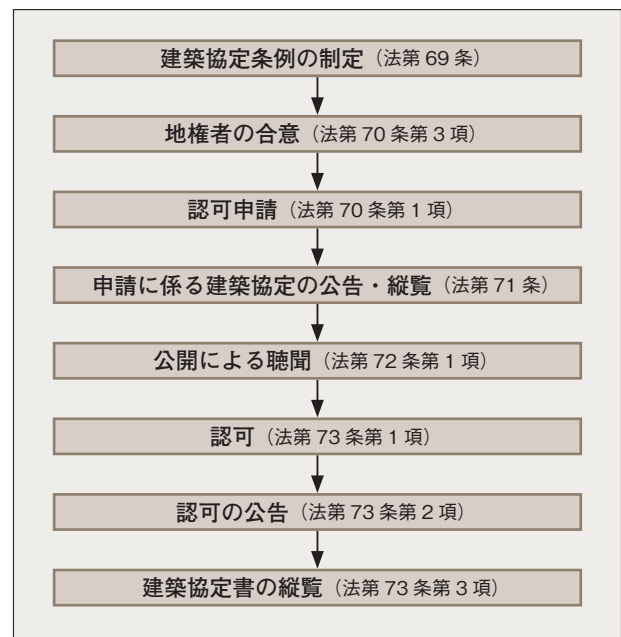
建築協定は、地区の住民がルールをつくり、そのルールをお互いに守っていくことを取り決めたものであることから、その運営についても、住民の主体的・自発的な取り組みが必要となります。

通常は建築協定の運営を円滑にし、より実効性のあるものとするため、区域内の住民による「建築協定運営委員会」を設け、以下のような活動を行っていくことになります。

- 建築計画の審査
- 建築工事中、完了後の物件のチェック
- 違反があった場合の措置
- 啓発活動
- 建築協定の更新作業 等

● 建築協定の認可手続きフロー

建築協定の認可手続きは以下のとおりです。



建築協定の活用状況

平成19年3月末日現在の建築協定の有効地区数は全国で2,803地区であり、都道府県及び政令市別の件数の内訳は、表1の通りです。

表1 有効建築協定数・認可件数

都道府県	有効建築協定数	H19年度認可件数	都道府県	有効建築協定数	H19年度認可件数	政令市	有効建築協定数	H19年度認可件数
北海道	11	4	滋賀県	44	2	札幌市	5	1
青森県	4	0	京都府	48	0	仙台市	16	0
岩手県	8	0	大阪府	259	18	さいたま市	18	1
宮城県	2	0	兵庫県	103	2	千葉市	21	6
秋田県	17	0	奈良県	16	0	川崎市	14	1
山形県	1	0	和歌山県	20	0	横浜市	166	7
福島県	106	2	鳥取県	0	0	新潟市	7	1
茨城県	161	3	島根県	14	1	静岡市	4	0
栃木県	20	1	岡山県	17	0	浜松市	33	1
群馬県	47	0	広島県	19	0	名古屋市	39	6
埼玉県	156	13	山口県	30	0	京都市	70	8
千葉県	143	2	徳島県	10	0	大阪市	10	0
東京都	130	5	香川県	0	0	堺市	52	2
神奈川県	221	7	愛媛県	10	1	神戸市	126	8
新潟県	23	1	高知県	4	0	広島市	25	1
富山県	28	1	福岡県	61	2	北九州市	17	0
石川県	9	0	佐賀県	7	1	福岡市	49	5
福井県	10	0	長崎県	24	2	政令市計	672	48
山梨県	17	0	熊本県	58	3			
長野県	45	2	大分県	33	1			
岐阜県	10	1	宮崎県	11	1			
静岡県	90	2	鹿児島県	1	0			
愛知県	50	0	沖縄県	22	2			
三重県	11	1	都道府県計	2,131	81	都道府県・政令市計	2,803	129

本事例集で取り上げる地区の概要

本事例集では、以下の4つのテーマに分けて、あわせて13事例を紹介しています。

なお、各々の事例概要は、次頁の「各事例の概要表」をご参照下さい。

① 協定内容の遵守・運用

建築協定の締結後、運営委員会が、建築計画の審査や建築工事中・完了後の物件のチェック等に主体的に関わることにより、地域の良好な住環境を維持・保全している事例として、2事例を紹介しています。

② 隣接地等への働きかけ、啓発活動

運営委員会が、区域内の住民に対する協定内容の周知・啓発や、隣接地・周辺地域に対する働きかけなどを行うことにより、住環境を面的に維持・保全

している事例として、3事例を紹介しています。

③ 協定の運営・更新とまちづくり

建築協定地区の課題の一つとして、協定の更新手続きに多大な労力や時間を要することが挙げられます。このため、スムーズな更新手続きに取り組んでいる、あるいは様々な課題を克服しながら実際に更新を行った4事例を紹介しています。

④ 特徴的な活用方法

良好な街並み景観の形成や道路沿いのゆとりある空間の確保、密集市街地における安全性の確保等を図るため、建築協定を活用して、地域の条件に応じたきめ細かな規制・誘導を行っている事例として、4事例を紹介しています。

各事例の概要表

事例の主となるテーマ	地区名称 市区町村名	主な特徴（ポイント）	面積 区画数	主な 土地利用	建築協定の 型	用途地域	協定の 更新		
協定内容の 厳守・運用	諏訪野地区 福島県伊達市	◆敷地毎に異なる壁面位置や駐車場、物置、門柱の設置位置を定め、厳しく運用	約8.1ha、 288区画	住	一人型 ↓ 合意型	1低専	●		
	布佐平和台第一～ 第四住宅地区 千葉県我孫子市	◆大規模戸建住宅団地で、自治会と一体となった運営委員会が建築確認申請前に事前審査を実施	約26.8ha、 1,395区画	住	一人型 ↓ 合意型	1低専	●		
隣接地等への 働きかけ、 協定の周知	神戸北町大原2丁目地区／ シンパシーこうべきたまち 地区 神戸市北区	◆隣接工区の開発事業者に働き掛けを行い、ほぼ同様の内容の協定を締結	約3.4ha、 156区画 約1.7ha、 94区画	住	一人型	1低専	—		
	南舞岡一丁目・二丁目住宅 地区 横浜市戸塚区	◆建築協定区域隣接地所有者へ協定加入の勧誘活動を積極的に実施	約11.3ha、 534区画	住	一人型 ↓ 合意型	1低専	●		
	神戸市建築協定地区 連絡協議会 神戸市	◆小型の表示プレートを配布し、協定地区の周知を図る	—	—	—	—	—		
協定の運営・ 更新と まちづくり	コモンシティ星田 HUL-1地区 大阪府交野市	◆開発者が積極的に関与しながら協定運営を住民組織へ円滑に移行 ◆協定更新に計画的に取り組む	約4.6ha、 166区画	住	一人型	1低専	—		
	桂坂地区建築協定協議会 京都市西京区	◆連合型協議会により各地区の運営委員会の課題・情報を共有し、地区全体のまちづくりに取り組む	約74ha、 39地区、 3,021区画	住	一人型 ↓ 合意型	1低専 2低専 近商	●		
	栄湘南桂台地区 横浜市栄区	◆建築協定から「地区計画とこれを補完するまちづくり指針」へ移行 ◆まちづくり指針には地区計画には定められないソフト的な内容を盛り込む	約68.6ha	住	—	1低専	地区計画 に移行		
	姉小路界隈地区 京都市中京区	◆マンション問題解決を契機として、歴史的な職住共存環境の保全方策の一つとして建築協定を活用 ◆街並み環境整備事業を併用	約1.4ha、 83区画	住商	合意型	商業	—		
特徴的な活用方法	街並みの 連続性確保	大浜地区 福岡市博多区	◆狭あい道路沿いにゆとりある道路空間を確保するために建築協定を活用 ◆建替えを促進するために密集事業の建替助成制度を併用	約1.7ha、 48区画	住商	合意型	商業	—	
		大曽根街づくり地区 名古屋市北区	◆商店街における街並みの連続性を確保するために建築協定を活用	約1.6ha、 91区画	商	合意型	商業	●	
	避難通路等 の確保	法善寺横丁地区 大阪市中央区	◆連担建築物設計制度と建築協定の併用により風情ある路地空間を再生	約0.2ha	商	合意型	商業	—	
		高野玉岡町地区 京都市左京区	◆共用通路である背割空地の確保に建築協定を活用	約0.15ha、 20区画	住	合意型	2中高	—	

	建築協定による制限項目									地区計画との併用	掲載頁	
	用途	建ぺい率 容積率	敷地面積 敷地分割	高さ 階数	壁面位置	形態 意匠	塀	設備	その他			
	●	●		●	●	●	●	●	●	宅地区画及び地盤高の変更を禁止、 駐車場・物置・門柱の設置指定 など	●	10
	●		●	●	●				●	地盤面の変更禁止、擁壁の勾配・ 使用の変更禁止など		14
	●				●	●	●			地盤面の変更禁止（ただし書き 有）、駐車場出入口制限 など	●	18
	●				●	●	●			地盤面の変更禁止（ただし書き有） など		
	●		●	●	●					地盤面の変更禁止		22
	—										25	
	●					●	●			区画形質の変更禁止、石積・擁壁 上の高さの変更の禁止 など	●	26
	●	●	●	●	●	●	●	●		地盤面の変更禁止 など	●	32
	桂坂地区での一例											
	—										36	
	●			●								40
					●	●						46
					●	●						49
	●				●	●				防災機能の確保、防災訓練の実施 など		50
					●					通路部分への植栽の禁止		53

建築協定等を活用した住民主体のまちづくり活動に対する支援制度について

—— 住まい・まちづくり担い手事業（長期優良住宅等推進環境整備事業） ——

持続可能なストック型の社会への転換、質の高い住宅を長期にわたり使用していくための市場環境、市街地環境の整備が求められている中、このような環境を創り出していくため、住宅の建設、維持管理、流通、まちづくり等についてのNPO法人、任意団体等の活動を促進することが必要です。

このような観点から、国土交通省では、モデル的な活動を公募によって募り、優れた提案に対して、予算の範囲内において、活動の実施に要する費用の一部を補助する「住まい・まちづくり担い手事業（長期優良住宅等推進環境整備事業）」を創設しています。

本事業では、建築協定等が結ばれた地域等における住環境の整備・保全のための活動に対しても支援が可能となっており、積極的な活用が望まれます。

本事業の詳細については、(財)ハウジングアンドコミュニティ財団のホームページ (<http://www.hc-zaidan.or.jp/>) をご確認ください。

(※以下は21年度公募分の内容であり、22年度以降の公募については未定)

■事業の概要（21年度公募分）

1) 募集する提案事業の部門

○すまい・一般部門

- (1) 住宅の流通、維持・管理等のための活動
- (2) 住環境の整備・保全等のための活動
- (3) その他の住まい・まちづくり活動（建設・生産、生活支援等）

○建築・まちなみ部門^{*1}

- (1) 建築デザイン、まちの景観の向上、建築資産の活用等に関する活動
- (2) 建築協定等が結ばれた地域等における住環境の整備・保全のための活動^{*2}

(支援対象となる活動の例)

- ・ 建築協定区域の良好な環境形成に向けた活動
- ・ 既存市街地における建築協定締結に向けた検討
- ・ 複数の建築協定法人が連携して、課題の解決・情報発信等を行う活動 など

※1 全国的な規模での活動を除き、原則として地方公共団体と連携した活動が対象であり、地方公共団体による推薦書の添付が必要。

※2 建築協定等の結ばれた地域又は検討を行っている地域の住民団体が主体（住民団体の協議会や住民団体等が含まれる連名での応募を含む。）のものが対象。

2) 応募期間

平成21年4月15日～5月15日

3) 事業実績（21年度）

応募件数：219件 選定件数：113件

4) 支援対象団体

営利を目的としない以下の団体

- イ) 特定非営利活動法人（NPO法人）
- ロ) 公益法人等（社団法人、財団法人等）
- ハ) 任意団体等（協議会、準備組合、市民活動団体、専門家による団体等）

5) 活動支援の額

活動費と報告書作成費を合わせ、原則として1団体当たり100～300万円

.....
建築協定活用事例
.....

13 事例
.....

敷地毎にきめ細かく壁面後退位置などを設定し、厳しく運用



諏訪野地区 福島県伊達市

敷地毎に異なる壁面後退位置や駐車場、物置、門柱の設置位置をきめ細かく定め、これを担保するために、建築協定運営委員会が確認申請前の事前審査や工事後の独自の完了検査、検査済書の発行を行っている。

1 地区及び建築協定の概要

■ 地区名・所在地

地区名	諏訪野地区
所在地	福島県伊達市諏訪野1～3丁目
最寄駅	JR東北本線伊達駅 駅南約0.9km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%)

■ 建築協定等の概要

当初認可年月日	平成7年6月2日
変更認可年月日	平成19年3月23日
有効期間	10年間(平成29年3月22日) 自動更新(延長10年)
締結型	合意型(当初一人型)
協定地区面積/ 区画数	約8.1ha / 288区画 (全体約12.6ha)
地区計画 (志和田前地区)	平成8年5月31日 都市計画決定

地区特性

諏訪野地区は、平成6年から開発事業者が3工区

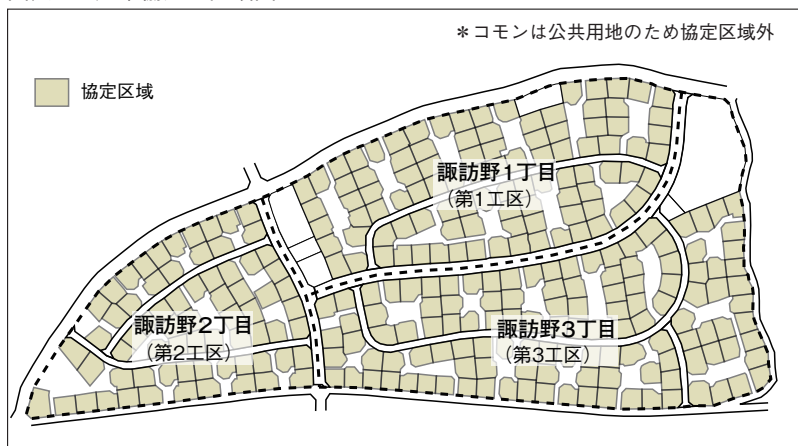
に分けて段階的に開発した総区画数288の住宅地で、現在も一部は分譲中である。

開発段階から建築家や都市計画家、開発事業者などの多くの専門家関わった住宅地であり「住民が主体となって環境共生を図ることで街のコミュニティを構築すること」を目標として開発された。具体的には、透水性舗装や緑豊かな道路、電線の地中化、穏やかな曲線道路、沿道の桜並木と宅地内の石垣などにより、潤いのある住環境を形成している。また、街のコミュニティを自然発生的に誘発するために、5～10区画の宅地に囲まれる形でコモン(住民のために計画的に整備された共有スペース)を36ヶ所設けている。

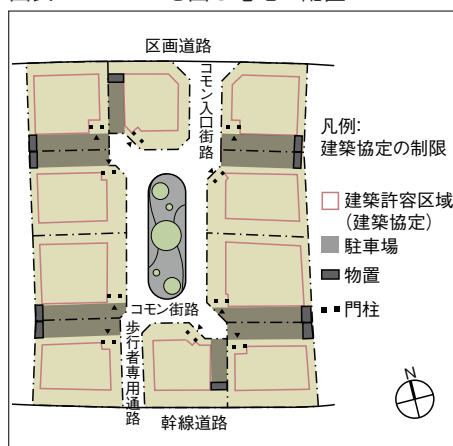


緑豊かな諏訪野

図表1 建築協定の区域図



図表2 コモンを囲む宅地の配置



建築協定の特徴

諏訪野地区では地区計画や緑化協定に加え建築協定を定め、魅力的な住環境を維持している（図表5）。地区整備計画では用途、高さ制限、壁面後退等の制限を定めているが、建築協定ではよりきめ細かく厳しい制限として建ぺい率、容積率、壁面後退、形態・意匠、駐車場の設置位置等の制限を定めている。

●各敷地に対してきめ細かい制限内容を示す

建築協定によって敷地が接する道路等の種別と方角ごとに建築物の壁面後退位置を決めた上で（図表3）、敷地毎に駐車場（カーポート設置場所）、物置、門柱の設置位置を図化することで指定し、実際に建築が可能である区域を独自に建築許容区域として定めている。上記の内容を盛り込んだ図（宅地用途図、図表4参照）を、協定区域内の288の敷地全てに対して作成し、協定書に提示している。これらの厳守のため、確認申請前の事前審査や工事後の建築協定運営委員会（以下、運営委員会）による独自の完了検査を行っている。

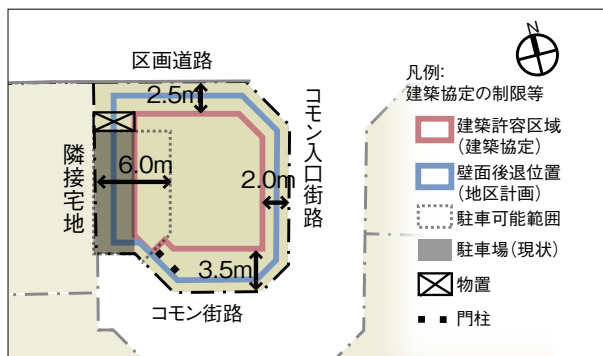
なお、この宅地用途図は地区計画の方針の付図としても示されている。

図表3 壁面後退距離

区分	東	西	南	北
幹線街路	3.0	—	3.0	2.5
準幹線街路	3.0	3.0	—	—
区画道路	3.0	3.0	3.0	2.5
コモン入口街路	2.0	2.0	2.0	2.0
コモン街路	3.5	3.5	3.5	3.0
歩行者専用通路	2.0	2.0	3.0	3.0
隣接宅地（1階）	1.5	1.5	3.0	1.5 4.2*
隣接宅地（2階）	—	—	—	2.5 4.2*
ガス基地廻り	2.5	2.5	2.5	2.5
商業地廻り	3.0	3.0	3.0	3.5

*北側駐車場の場合における北側隣地境界からの距離

図表4 宅地用途図



2 取り組みの内容

街びらきの段階では、開発者による一人協定であったが、その後、段階的に住民主体の協定運営へ移行していった。

住民主体の協定運営への下地づくり

●団地管理組合の設立

平成10年、30世帯が入居した時点で、責任ある街のコミュニティの構築を主な目的として、建物の区分所有に関する法律をもって共有施設である集会

図表5 主な建築物への制限

* 下線部は平成19年の変更項目

	諏訪野建築協定	地区計画（条例）	緑化協定 * 諏訪野では緑化景観条例
区画形質の変更	・宅地区画及び地盤高の変更を禁止	—	—
建築物の用途	・戸建専用住宅等	戸建専用住宅等	—
建ぺい率	・40%、 <u>物置・カーポートを加える場合は50%</u>	—	—
容積率	・60%、 <u>物置・カーポートを加える場合は80%</u>	—	—
高さ制限	・地盤面から10m以下、軒高は7m以下	10m以下 軒高は7m以下	—
壁面後退	・建築許容区域を超える建築の禁止。 〔 <u>建築許容区域を超えて建築可能なものを明確化（出窓部分、物置等）</u> 〕	道路境界線から1.0m以上 隣地境界線から1.5m以上 （付属建築物を除く）	—
形態・意匠	・屋根は無彩色（黒を基調） ・ <u>屋根の意匠・形態等、壁面の色彩は健全な街にふさわしい調和のあるもの</u>	屋根は無彩色とする。	—
その他	・駐車場・物置・門柱の設置位置の指定〔 <u>駐車可能な範囲の拡大</u> 〕 ・ <u>テレビアンテナ設置場所の制限</u> ・屋根の排水方法〔 <u>排水方法の種類を明確化</u> 〕 等	かき、柵等を設ける場合は生垣とする。 隣地境界の土留めは5cm以内とする。	・道路に面する区域は、低木及び中木の生け垣緑化、民境界は、樹高1.2m以下の生け垣緑化 ・宅地内の緑被率20%以上 等

場施設を財産とした、団地管理組合法人「諏訪野会」(以下、「諏訪野会」)を設立した。

その後、集会場やコモンなどの共有・共用空間を「諏訪野会」が維持管理している。

●建築協定運営委員会の発足

平成13年に3地区全体の協定運営を担う運営委員会を「諏訪野会」の部会として発足した。

運営委員会は2年任期で、委員長は「諏訪野会」の理事長が兼務し、委員は「諏訪野会」の理事3名と1～3丁目から各1名の住民を選出し、計7名で構成している。なお、未売却の宅地があることから、開発事業者は、運営委員会の発足時から現在まで継続して運営委員の一員として参加している。

建築協定の変更経緯

●住民主体の協定運営の検討

運営委員会は、まず街の基本理念や建築協定の締結意義などの基本的な内容についての勉強会を開き、その後、これまでの協定運営の問題点の洗い出しや協定改定の検討を始めた。

●協定の制限内容の変更に係る検討

平成15年には、入居後の時間経過によって変化した生活スタイル等に対応するため、現状の問題点の洗い出しとアンケート調査の結果を踏まえた建築協定の変更案を作成した。案に盛り込まれた制限内容の主な変更内容は以下の通りである(変更点は図表5下線部)。

計画当初は、1世帯あたりの自動車保有台数を2台と想定して駐車場の設置位置を制限していたが、さらに1～2台の駐車を可能とするため、駐車可能範囲を敷地境界から6mまでの範囲に拡大した(図表4)。

また、それまでは集約型の協調アンテナを使用していたが、町営ケーブルテレビの開局により協調アンテナの利用率が低くなったことと、地上デジタル放送に対応するために、新たに高さ制限を設けた上で各住戸が個別にアンテナを設置することを可能とした。

さらに、取り扱い基準がなく曖昧であった小規模な物置やテラス、床面積に算入されない出窓等について建築許容区域を超えて建築する事例が増えていたことから、それらを建築可能なように基準を明確にした。

総会での承認

平成15年5月に、検討した建築協定の変更案を「諏訪野会」総会に提出し、住民全員の合意をもって承認された。

さらに、建築協定の内容を確実に担保するために、運営委員会が建築確認申請の事前審査、工事完了後の完了検査を行うことと、工区別に3つに分けられていた協定地区を1つに統合することが承認された。

なお、地区の統合については、協定の制限内容が同じでかつ、運営も同一の開発事業者が担っており、実質的には1地区の建築協定と変わらなかったことなどから、承認はスムーズに進んだ。

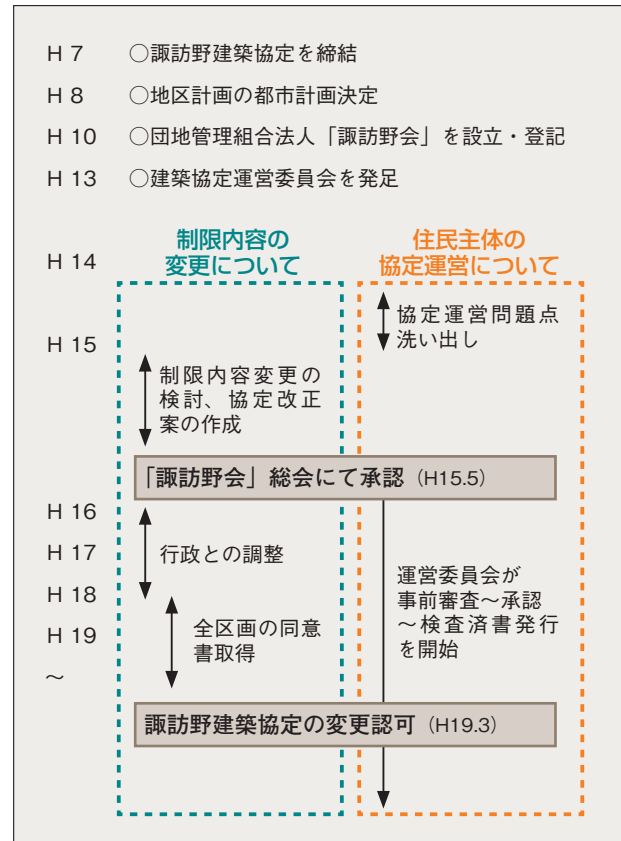
●行政との調整を経て変更認可を取得

総会での承認を経て、平成16年には県に協定の変更案を提示し、協定の構成や技術的内容、表現等の県からの指摘事項に対応した。諸手続きが完了した平成18年には協定変更の同意に関する必要書類を住民全員分揃え、県知事へ申請書を提出した。

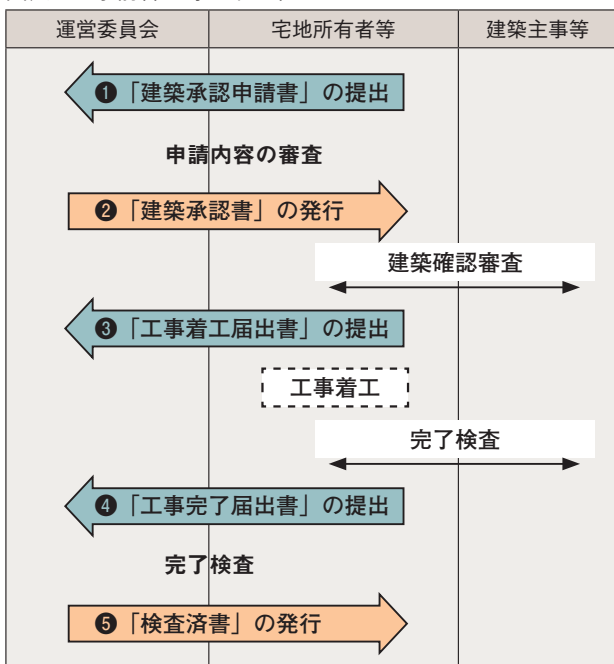
変更同意に関する住民全員分の土地登記簿謄本や印鑑証明などの必要書類を揃えるために、更に1年あまりの歳月を要した。

その後、平成13年の勉強会開始から7年目にあ

図表6 建築協定の変更までの流れ



図表7 事前審査等の取り組みフロー



たる平成19年3月に、3つの協定を1つにまとめて新規に協定を締結しなおす形に変更認可を得た。

住民主体の事前審査・承認等の仕組みの展開

平成15年の総会での承認後、運営委員会は、住民自らのルールを最後まで運営・管理するという意志に基づき、行政等への建築確認提出前の事前審査と、工事後の完了検査を一貫して行う諏訪野独自の協定運営を開始した。

●建築計画の審査と承認

建築行為者が建築や宅地利用形態の変更を行う場合、事前に運営委員会に「建築承認申請書」又は「宅地利用形態変更承認申請書」を提出する。その後、委員は協定チェックリスト（図表8）によって申請内容の審査を行い、設計打ち合わせ協議を行った上で委員長名で「建築承認書」又は「建築を承認できない旨の通知書」を交付する。

なお、建築承認申請書等は、担当委員に連絡することで入手することができ、担当委員は事前相談にも対応する。

●独自の工事完了検査と「検査済書」の発行

建築主は、工事の着工前に「着工届」、工事完了後に「完了届」を提出し、運営委員会は、協定内容に適合している場合は「検査済書」を発行する。完了検査では完了検査用のチェックリストをもとに壁

図表8 建築協定チェックリスト（事前審査用）

The checklist is titled "諏訪野建築協定チェックリスト" and includes fields for registration date, area number, and confirmation number. It lists various building specifications with checkboxes for compliance:

- 住居名: 伊達町字諏訪野
- 建ぺい率: 40.00%以上
- 容積率: 60.00%以上
- 一戸建専用住宅
- 建築物の高さ: 10.00m以下
- 建築物軒高: 7.00m以下
- 後面後退: 後面、側面、前面、後面
- 後面後退の緩和措置: 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下
- 北側斜線: 5m+1:1.25
- 屋根彩色: [] 色
- 壁面色: 1F [] 2F []
- 門柱の設置: 敷地境界からの後退距離1m以上
- 施工業者が建築協定を讀んだか

面後退距離や付属施設の設置位置等の実測を行っている。なお、協定内容に適合しない場合は書面によって通知し、改善を求めている。

協定内容等の周知・啓発活動

住宅地の魅力を新規入居者に理解してもらうために、入居案内時に「諏訪野会」の総会資料や「諏訪野通信」等を渡すとともに、景観向上への協力依頼という形で、建築協定に定められた制限の内容を示した資料を渡している。

3 今後の課題

新旧住民相互における建築協定の重要性の共有

諏訪野地区では、計画的に開発した住宅地の住環境を維持・保全していくために、住民が主体となって勉強を重ねて独自のルールを定め運営してきている。現居住者は街の維持管理を住民の責任や義務と感じ、建築協定等のルールの運営に賛同しているが、今後、世代交代や新規住民の入居等が進んだ場合に、建築協定等のルールの運営や街の維持管理への参画の重要性を共有してもらえるかどうかが課題である。

運営委員会による「事前審査・承認」を約 20 年に亘って運用



布佐平和台第一～第四住宅地区

千葉県我孫子市

第一住宅地区は、昭和 52 年に一人協定で認可された千葉県指定第一号の地区。約 10 年の運用を経て、平成元年には確認申請前に運営委員会が協定との適合性を審査する「事前審査制度」を導入。審査時の判断基準となる運営規則も作成。

1 地区及び建築協定の概要

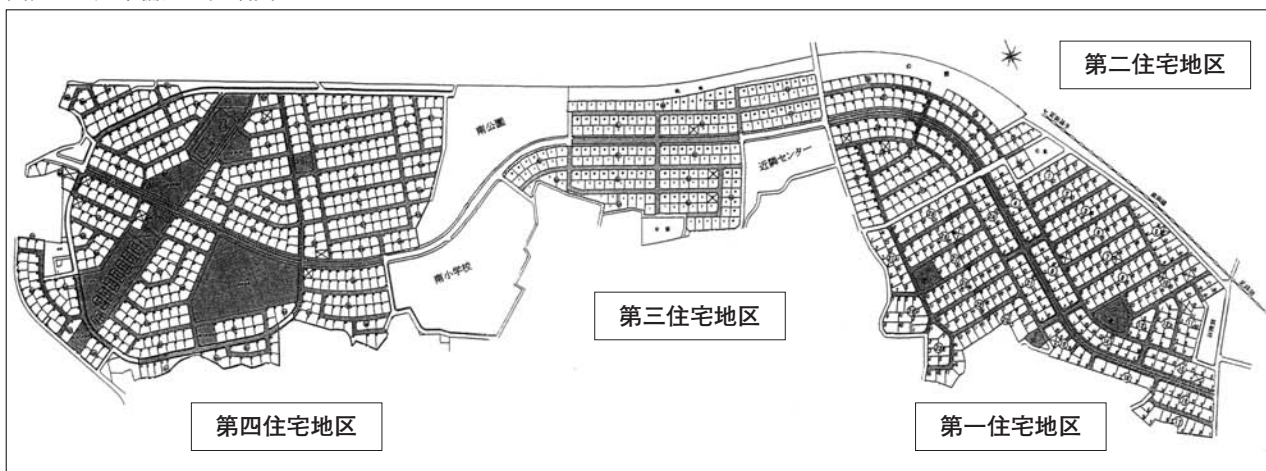
■ 地区名・所在地

地区名	我孫子市布佐平和台第一～第四住宅地区
所在地	千葉県我孫子市平和台 2 丁目～ 7 丁目
最寄駅	JR 成田線布佐駅 駅西北約 0.3 ～ 1.5km に位置
用途地域	第一種低層住居専用地域 (容積率 100%、建ぺい率 50%)

■ 建築協定の概要

当初認可年月日	昭和 52 年 8 月 26 日 (第一住宅地区)
更新年月日	昭和 62 年 11 月 13 日 (第一住宅地区)
有効期間	10 年間 (平成 29 年 11 月 12 日) 自動更新 (10 年毎継続)
締結型	合意型 (当初一人型)
面積	約 26.8ha (第一～第四住宅地区)
区画数	430 区画 (当初)、現在 1,395 戸

図表 1 建築協定の区域図



地区特性

総面積約 56.7ha、総戸数 1,395 戸の大規模戸建住宅団地である。

昭和 51 年 9 月の分譲開始から約 15 年に亘って宅地開発が進められ、平成 12 年まで約 24 年の長期に亘って宅地分譲と建売分譲が行われた。

宅地は平均約 200㎡で、大谷石の擁壁で区画され、緑化協定により道路側は生垣となっている。

建築協定の特色

建築協定には、住宅地としての良好な環境の維持増進を目的に、次のような内容が盛り込まれている。

図表 2 建築協定の主な内容

用途	専用住宅
階数	2 階以下 (地階を除く階数)
高さ	9m 以下、軒の高さ 6.5m 以下
外壁後退	隣地及び道路境界線から 1m 以上
区画割り	細分割の禁止 (協定締結時のまま)
地盤面	変更禁止 (協定締結時のまま)
擁壁	勾配・仕様の変更の禁止
へい	生垣、又は金網柵併用

2 取り組みの内容

自治会と一体となった運営委員会による運営

昭和51年9月の第一住宅地区（430区画）の分譲開始後、世帯数が約250世帯になった昭和54年に、自治会と自治会役員が運営委員を兼務する建築協定運営委員会（以降、運営委員会）が発足した。

自治会役員が運営委員を兼務できた理由は、当初は増改築が少なく、しかも団地内には開発会社のメンテナンス会社や住宅メーカーの販売事務所があったことから、同職員と相談しながら協定運営が可能であり、委員の負担が少なかったためである。

自治会役員は1年交代で、5～6班（1班約10世帯）単位で理事を1名選定している。運営委員会の委員長には自治会副会長、委員には自治会の総務・渉外・企画・広報・まちづくり協議会・会計の各部の理事が就任している。

「事前審査制度」導入のきっかけと運営

● 1年交代の委員会運営による判断のバラツキや行政の確認判断と委員会判断のズレが発生

運営委員会発足後、歴代の委員長を中心に個別に建築協定の運営を進める中で、屋上庭園や2世帯住宅など、専門家ではない委員長が適否の判断に苦慮する事例が出てくるとともに、委員長によって判断が分かれるケースもあった。

一方、委員会では建築不可とした確認申請が行政に出された際に、建築協定書に記載されていないなどの理由により確認がおろされるケースもあった。

このため、平成元年8月に、行政への建築確認申請書の提出前に、自治会内部で事前審査を行うことを目的とした「自治会建築協定処理細則」を作成し、我孫子市の承認を得た。以降、全ての建築行為について事前に運営委員会が承認し、我孫子市等に建築行為等承認通知書を提出する「事前審査」の運営を約20年に亘って実施している。

● 問題がなければ審査から承認まで7日間

建築行為者は、事前に審査手数料1,000円を運営委員会に支払った上で、担当理事経由で「建築行為等承認申請書」を運営委員長に提出する。

その後、運営委員会で審議し、委員長名で「建築行為等承認通知書」又は「不承認通知書」を交付する。建築主は、行政又は指定確認検査機関へ建築確認申請書を提出する際に承認通知書を添付する。

図表3 建築協定の当初認可からの経緯

S51年	第一住宅地区 販売開始	
S52年	第一住宅地区 建築協定認可	
S54年	自治会と建築協定運営委員会の発足	
S58年	第二住宅地区 建築協定認可	約10年運用
S59年	第三住宅地区 建築協定認可	
S60年	第四住宅地区 建築協定認可	
S61年	第一住宅地区 協定更新の準備開始	
S62年	第一住宅地区 建築協定の更新認可(自動更新の導入) *合意手続きが難航。更新まで約1年半	
H元年(8月)	第二住宅地区 建築協定の更新認可(自動更新の導入) *前倒し更新。更新まで約1年半	
H元年(9月)	建築計画の「事前審査制度」の導入 *行政への建築確認申請前に運営委員会の事前審査を経ることを我孫子市が承認	
H15年	第三、第四住宅地区の協定更新に向けた「協定対策委員会」発足	
H16年	同意手続きが難航し、第三住宅地区の協定期限切れ	
H17年	第三、第四住宅地区 建築協定更新の再認可(自動更新の導入)	委員交代時の申し送りによる運用
H18年	「建築協定審議諮問委員会」発足	
H19年	「建築協定書・緑地協定書」の製本・全戸配布	
H20年	「建築協定運営規則」「同コメント」の作成・全戸配布	



自治会館（平成11年3月竣工）住宅地の維持管理活動の拠点



大谷石の擁壁と生垣が連続する街並み

審査から交付までの期間は、問題がない場合は7日間、問題がある場合等は最大1ヶ月かかる。

現在、承認申請は年間10件程度で推移している(平成20年は10件のうち8件が建替え)。

●**工事期間中は運営委員会の承認看板を提示**

さらに、建築主は建築工事に入る前に、運営委員会に1万円を支払った上で「建築行為等承認証(看板)」を貸り受け、工事期間中、現場に承認看板を提示する必要がある。なお、工事終了後は看板を返却し、預かった1万円を返却する仕組みとなっている。

●**委員交代時に「審査判断の申し送り」を実施**

運営委員は「条文主義」ではなく「判例主義」を尊重するとの運営方針に基づき、毎年の交代時に、「外階段を認めない」「屋上利用を認めない」などの独自の判断や約束事の申し送りを行っている。

「**建築協定運営規則**」作成の経緯と内容

●**協定更新のための住民有志による**

「**建築協定対策委員会**」設置がきっかけ

自治会は、第一、第二住宅地区の更新時の苦労を踏まえて、第三、四住宅地区(計約800区

画)の協定更新手続きを早期に進めるために、平成15年11月に「建築・緑地協定対策委員会」を設置した。

委員は公募により選定し、12名体制(うち建築・行政経験者3名)で、自治会の理事・班長と協力しながら更新手続きを進めていった。

土地所有者数が多い上に、全国に散在していたことから、同意書の取付けは困難を極めたが、2年後の平成17年に更新認可を得ることができた。

更新手続きの過程で、過去の判断のバラツキや現在の申し送りでは禁止となっている屋上利用などの存在等が浮き彫りになり、平成18年3月に、同委員会を「建築協定審議諮問委員会(以降、諮問委員会)」に改め、新たな活動を開始した。

図表5 建築工事現場に表示される「建築行為等承認証」

布佐平和台・建築(緑化)協定 建築行為等承認証	
承認年月日 番号	平成 年 月 日 布平自建協 第 号
承認者	布佐平和台建築協定運営委員長
建築主または 建造主の氏名	
工事施工者 住所・氏名	
電話番号	☎
工事現場管理 者氏名	
布佐平和台自治会 (工事期間中見やすい場所に表示してください)	

図表4 建築行為等承認申請書

布佐平和台建築協定運営委員会 様

申請人(建築主)住所
氏名
☎

(代理人)住所
氏名(法人名)
☎

私は、このたび「布佐平和台第一住宅地区建築協定に定める基準」および「建築基準法」を遵守のうえ、下記より建築行為等を行ないたいためご承認ください。

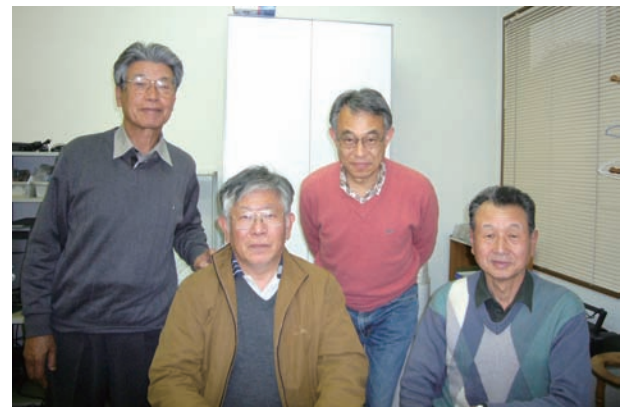
敷地の番地	布佐平和台	丁目	住所表示	丁目	番号
工事種別	1. 新築	2. 増築	3. 改築	4. その他	
建築物の用途	専用住宅				
建築物の構造	造 附 一戸建				
建 ぺ い 率	建築面積	m ²	m ²	%	
容 積 率	敷地面積	m ²	m ²	%	
	延べ面積	m ²	m ²	%	
外壁後退距離	東	m	南	m	
	西	m	北	m	
建築物の高さ	地盤面からの高さ		m	軒までの高さ	m
斜 線 制 限	別紙図面に表示				
審 の 種 別	出窓 1. 有り 2. 無し				
区 画 割	1. 変更無し 2. 変更有り ()				
地 盤 高	1. 変更無し 2. 変更有り ()				
擁 壁 の 変 更	1. 変更無し 2. 変更有り ()				

※1. 建築確認申請書を建築主事(市又は県)又は指定確認検査機関に提出する前及び建築確認不乗の増改築の工事前に申請し、承認を受けることが必要です。

※2. 建築主事(市または県)又は指定確認検査機関に提出の建築確認申請に添付する「案内図」「配設図」「敷地境界から外壁前及び建物通り志寸法記入」「平面図」「壁構造の「詳細図」「立体図」「軒高及び最長高さ」「面積表」の図面を添付した申請書を申請者必要数に1部加えた数を提出して下さい。(建築確認不乗の場合も含む)

※3. 当申請手続きには、手数料1,000円(1件につき)が必要となりますので、申請書および添付書類提出時にお支払い下さい。

【照会先: 建築協定運営委員長 ☎]



現在の運営委員会の委員長と諮問委員会の委員

●建築協定運営規則と同コメントを作成

諮問委員会は、委員交代時の申し送り事項を後世に継承するとともに、小屋裏部屋、半地下方式、土留め擁壁など、それまでの協定では判断できない事例や今後の社会変化に適切に対応するため、審査時の判断基準となる運営規則づくりを始めた。

具体的には、併用住宅や大谷石の擁壁の勾配・仕様等の実態調査、建築基準法に定義がない専用住宅や一戸建ての判断、小屋裏部分の面積の取扱いを検討するとともに、区分所有法を参考に、裁判所に提訴するための議決権定数の検討などを行った。

約2年後の平成20年3月に運営規則と同規則に至った考え方を示すコメントを作成し、全戸に配布するとともに、住民説明会を開催した上で、平成20年4月末の自治会の定例総会で正式に承認された。

なお、役目を終えた諮問委員会は、一旦解散したが、現在は、運営委員会が判断に苦慮した場合の諮問機関の役割を担っている。

図表6 「建築協定運営規則」の主な内容

項目		概要
専用住宅	認められる例	運営委員会が認める一部の兼用住宅を許容
		兼用事務所 公認会計士事務所、税理士事務所、行政書士事務所等
		兼用学習塾等 エレクトーン教室、ピアノ教室、英語教室、生け花教室等
	認められない例	暴力団事務所、専用事務所、宗教施設、カラオケ教室
一戸建て	玄関が二つある2世帯住宅を許容	
外付け階段	外付け階段の禁止(アパート化の禁止)	
階数	小屋裏物置の水平距離面積は直下の階の床面積の1/2まで許容	
擁壁の仕様	大谷石で築造されている箇所は、極力大谷石を採用	
裁判所への提訴の条件	議決権定数の2/3以上違反者に弁明の機会を与える	

3 今後の課題

建築協定内容の周知・啓発活動の充実

建築協定の周知活動としては、各住宅地区に1箇所「建築・緑化協定のお知らせ看板」を設置するとともに、協定認可を受けた住宅地全地域の「建築・緑地協定書」や上記の運営規則等を製本し、全戸配布(新規居住者にも配布)を行っている。

もともと住環境の維持管理に対する意識が高い居住者が多い住宅地であるが、既に入居後約30年を経過し、世代交代が進むとともに、中古住宅の売買や賃貸化事例が増加するなど、居住者構成も大きく変化しつつある。このため、今後は、絵図等を挿入した分かり易い協定解説書の作成や講習会等の開催など、周知・啓発活動を充実していく必要がある。

増改築等の増加に対応する運営体制の整備

分譲当初に建築された住宅の老朽化が進むとともに、家族構成も変化してきていることから、今後は建替えや増改築がさらに増加することが想定される。このため、審査・承認等の処理を円滑に行えるように運営体制の充実を図っていく必要がある。



大谷石の擁壁と生垣からなる特徴的な街並み



建築・緑化協定のお知らせ看板(各地区に1箇所設置)

隣接工区の開発事業者へ働きかけ、ほぼ同様の協定を締結



神戸北町大原2丁目地区 神戸市北区

シンパシーこうべきたまち地区 神戸市北区

建築協定地区に隣接するエリアでまとまった住宅地が開発されるに伴い、協定地区から開発事業者へ強く働きかけを行った結果、ほぼ同様の内容で協定が締結されることに成功している。

1 地区及び建築協定の概要

■ 地区名・所在地

地区名	神戸北町大原2丁目地区 シンパシーこうべきたまち地区
所在地	神戸市北区大原2丁目、山田町原野
最寄駅	神戸電鉄有馬線山の街駅 駅西約1.0～1.5km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40%)

■ 建築協定の概要

○神戸北町大原2丁目地区

当初認可年月日	平成3年1月25日
有効期間	20年間(平成23年1月24日) 自動更新(延長10年) / 1回
締結型	一人型
面積	3.4 ha
区画数	156区画

○シンパシーこうべきたまち地区

当初認可年月日	平成19年7月11日
有効期間	10年間(平成29年7月10日)
締結型	一人型
面積	1.7 ha
区画数	94区画

地区特性

神戸北町大原2丁目地区が属する大原・桂木地区は民間の開発業者によって開発された住宅地で隣接する日の峰地区と共に「神戸北町」とも呼ばれる。「神戸北町」の開発は日の峰(S62～)、桂木(H1～)、大原(H7～)の順で販売されており、工区毎に一人型の建築協定が締結され、平成21年3月時点で

において、大原地区4、桂木地区7、日の峰地区5の計16の建築協定地区が存在している。

建築協定の特色

●神戸北町大原2丁目地区(図表1及び図表2参照)

神戸北町大原2丁目地区は、「神戸北町地区地区計画」エリア内に属しており、用途及び敷地規模、壁面の位置、垣・柵の高さを地区計画で定め、形態意匠、垣・柵のコンクリートブロック禁止、地盤面の高さ、駐車場出入口等のきめ細かな制限を建築協定で定めている。なお、大原・桂木地区内の他地区においてもほぼ同様の地区計画及び建築協定が定められている。

●シンパシーこうべきたまち地区

(図表1及び図表3参照)

シンパシーこうべきたまち地区は神戸北町大原2丁目地区とは異なり、「神戸北町地区地区計画」エリアには属していない。但し、建築協定の内容は神戸北町大原2丁目地区の制限項目とほぼ同様の内容となっている。その一方で、それぞれの地区における敷地規模が異なることから、大原2丁目地区では外壁後退距離1mとしているところを、0.7mとするなど実態に即した協定内容が定められている。

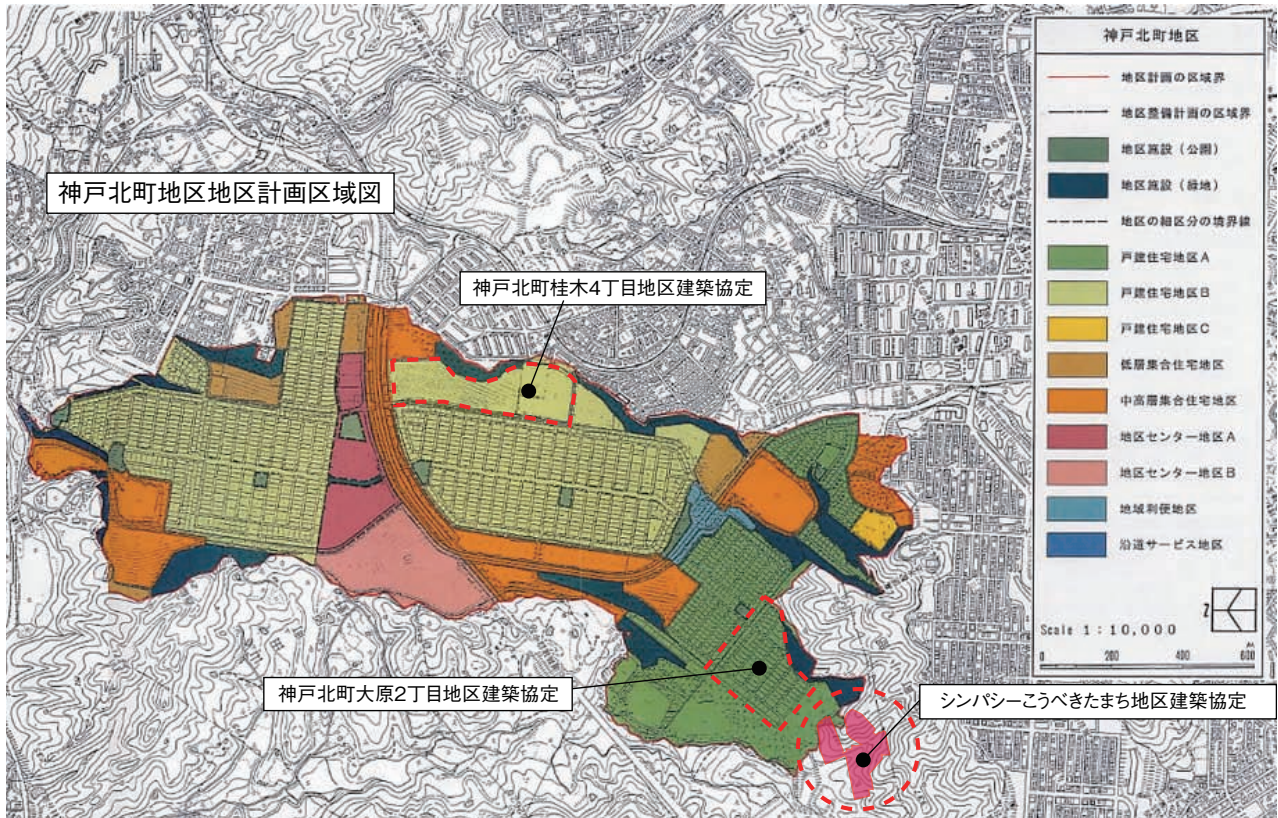
2 取り組みの内容

取り組みのきっかけと概要

●隣接地域に対する建築協定締結への働きかけ

シンパシーこうべきたまち地区の敷地は元々は住宅地としての開発が予定されていなかった地区(市街化調整区域)であったが、開発業者が土地を取得した際に、既に建築協定を締結している大原地区の

図表1 神戸北町地区地区計画全体図及びシンパシーこうべきたまち地区建築協定の位置図



図表2 建築協定及び地区計画の主な制限項目（神戸北町大原2丁目地区）

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	寄宿舍及び下宿は不可 専用住宅、一部の兼用住宅のみ建築可	共同住宅および公衆浴場は建築不可。
敷地面積の最低限度	—	150㎡
容積率・建ぺい率	—	—
壁面位置の制限	隣地境界線から1m	道路境界線から1m以上
高さの最高限度	—	—
形態又は意匠の制限	門扉構造制限、張り出し禁止、看板禁止	—
垣・柵の制限	コンクリートブロックは不可、生垣又は生垣併用	塀（生垣除く）の高さ1.2m以下
その他	地盤面の変更禁止（ただし書き有）、駐車場出入口制限、緑化努力義務	—

図表3 シンパシーこうべきたまち地区の主な制限項目

名称	シンパシーこうべきたまち地区建築協定
制限項目	専用住宅、一部の兼用住宅のみ建築可
用途の制限	専用住宅、一部の兼用住宅のみ建築可
敷地面積の最低限度	—
容積率・建ぺい率	—
壁面位置の制限	隣地境界線から0.7m
高さの最高限度	—
形態又は意匠の制限	門扉構造制限張り出し禁止、看板制限
垣・柵の制限	コンクリートブロックは不可、生垣又は生垣併用
その他	地盤面の変更禁止（ただし書き有） 緑化努力義務

まちづくりに対する住民の想い、地域状況、教育環境等々の情報を地域の代表から聞き、開発にあたって住民との事前協議の場で協議、相談を繰り返しい、問題解決策等を調整した結果、大原連合自治会からは開発業者に以下のような内容を要望した。

- ・当該区域は地区計画区域外ではあるが、自治会が大切にしているまちなみ美観のルールが既にあることから、それに準じてほしいこと。
- ・具体的には、区域の一部が大原2丁目の敷地にかかっているため大原と同じような地区計画に基づくこと。また、各区画に対しては建築協定を締結させて販売して欲しいこと。



シンパシーこうべきたまち地区からみた大原地区の風景



ふれあいのまちづくり協議会の会議風景



大原地区における建築協定地区を示す看板



平成 21 年 2 月に行われた餅つき大会の風景

結果的に大原地区の建築協定の内容に準じた一人型のシンパシーこうべきたまち地区建築協定が、平成19年7月11日に締結され、住宅地の販売が開始された（都市計画的には暫定市街化調整区域・第一種低層住居専用地域でありかつ、その内、北東側のテニスコートに隣接する数区画のみが神戸北町地区地区計画（戸建住宅地区A）及び市街化区域・第一種低層住居専用地域となっている）。この地区では、現在、94区画のうち10区画程度で建築が行われている。

●上記取り組みが可能となった背景

①「大原・桂木ふれあいのまちづくり協議会」の設立
上記のような働きかけが実現したのは何故か？ここではその背景について少し詳しく説明する。

神戸北町大原2丁目地区が属する大原・桂木地区では、開発業者によって締結された一人型建築協定を自らの住宅地の居住環境を担保するツールとし運用する一方、住民による地域全体のまちづくりを行うことを目指し、桂木小学校区単位をベースに「大原・桂木ふれあいのまちづくり協議会」を平成12年12月に立ち上げている。

ここでは、活動拠点としての地域福祉センターの早期建設と福祉事業の推進に向けての活動が主に行われた。住民の熱意ある行動が行政を動かし、平成14年9月に地域福祉センターが、平成16年4月に児童館の建設が実現している。また、両施設は神戸市の指定管理者制度に基づいて、地域による運営が行われていることも特徴である。

さらに平成17年からは毎年2月に児童館において餅つき大会を開催し、地域の人々みんなが参加できるイベントとして定着してきている。

②「神戸北町地区地区計画」変更への働きかけ

また、建築協定及び地区計画に係る取り組みとしては、「神戸北町地区計画」の区域内において「高層集合住宅地区」に指定されていた桂木4丁目地区の計画内容について、開発業者に対し、周辺エリアと同様の戸建住宅地として開発を行って欲しいと要請を行い、結果として平成16年4月に地区計画が「高層集合住宅地区」から「戸建住宅地区B」として変更され、現在戸建住宅地としての開発が進行している。なお、このような住民の要望が都市計画の変更として実現した理由としては、当該地域のよう

な郊外住宅地において集合住宅の需要は今後減少すると開発業者が判断したこと。また神戸市としても当該地域は戸建住宅地として整備していくことが地域のまちづくりには適切であろうということが最終的に判断されたことが挙げられる。

結果、桂木4丁目地区においては周囲の桂木1、2、3丁目地区と同様の一人型建築協定が締結、販売が行われ、順次新しい住民が入居し始めている。



新規住民の入居が始まる桂木4丁目地区

③内外に向けた様々な取り組み

ふれあいのまちづくり協議会では、その他「防災活動」「エコタウン活動」「植樹活動」等地域で支えあう様々な活動を行うと共に、毎年春にオープンガーデンも開催し、地域内外に向けたまちづくり活動を展開している。特に、桂木地区内に位置する緑道沿道添いはオープンガーデン時の見どころスポットとして地区外の人々にも広く知れ渡るようになっている。

このような地域ぐるみのまちづくりが行われることによって、住民同士のコミュニケーションが活発になり、結果として建築協定の運営も円滑に進むことがこれらの活動から見て取れる。

3 今後の課題

更新を迎える地区が増加

大原・桂木地区内では、平成21年4月に桂木3丁目地区で更新を行うことを皮切りに、今後更新を迎える地区が増加する。しかし、これまでは開発業者による一人協定であったことから、自分たちの協定として使いこなすには更なる勉強が必要であり、更新時の合意率の低下や、隣接地問題等が今後の課題である。

オープンガーデンを知らせるチラシ（H20年4月）



美しく整備され、花と緑であふれる緑道空間

個々の建築協定運営委員会の運営

自治会の規約上、自治会長及び副会長が建築協定の運営委員を兼務することとなっているが、自治会の役員は毎年交替するので建築協定のことがわかる人がいないのが問題となっている。本来的には建築協定は別組織とする方がよいと考えるが、なかなか手がいないのが現状である。

NPO 法人が活動を支える役割を担う

上記のような課題を助ける役割として協議会メンバーを中心に平成21年3月から「NPO 法人大原・桂木OKサポート」を立ち上げた。ここでは、各々の自治会や運営委員会では対応できない専門的な内容やまちづくり全般にかかることをNPOの取り組みとしてきめ細かく対応していきたいと考えている。

隣接地所有者へ協定加入の勧誘活動を積極的に実施



南舞岡一丁目・二丁目住宅地区 横浜市戸塚区

日常からの地道な活動を通じ、建築協定区域隣接地への加入を積極的に働きかけ、隣接地の解消に取り組んでいる。また、隣接地での新築・増改築時に事前協議の協力をお願いし、協定内容に合致するよう理解を求めている。

1 地区及び建築協定の概要

■ 地区名・所在地

地区名	南舞岡一丁目・二丁目住宅地区
所在地	横浜市戸塚区南舞岡1・2丁目
最寄駅	横浜市営地下鉄下永谷駅 駅南約0.6～1.4km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40%)

■ 建築協定等の概要

当初認可年月日	昭和46年9月14日
更新年月日	平成10年4月24日
有効期間	永年(5年+自動延長)
締結型	合意型(当初一人型)
協定地区面積/区画数	11.3ha / 534区画
世帯数	約590世帯

地区特性

東京、横浜都心部のベッドタウンとして、昭和40年代後半に着手された土地分譲開発地である。

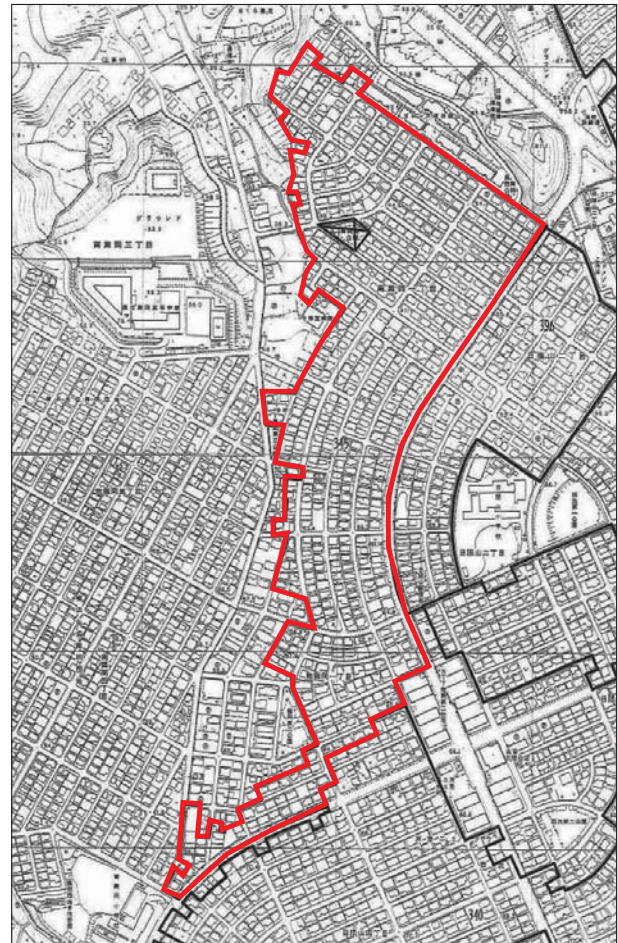
地区面積は、約11.3ha、開発当初は、区画数は534、1区画あたりの平均敷地面積は211㎡となっている。

建築協定の特色

当地区の建築協定は、民間開発業者による一人協定であった。住宅地の開発は段階的に行われ、当初、開発単位ごとに協定が締結されていたが、2回の更新を経て現在は統合されている。

現在の協定内容は、次頁表に示すとおりであるが、第1回更新に際して、「敷地分割の禁止」が盛り込まれた。

図表1 建築協定の区域図(隣接地を含む)



協定地区内の家並み

図表2 建築協定の主な内容（現在）

用途	一戸建専用住宅（一部兼用住宅可）
階数	3以下
高さ	10m以下、軒の高さ7m以下
外壁後退	隣地境界線から1m以上
敷地分割	敷地分割禁止 ※但し、分割後に165㎡以上になる場合はこの限りではない
地盤面	変更禁止



なだらかな傾斜地にある住宅地で、緑も多く良好な住環境が維持されてきた

また、第2回更新時に「地盤面の変更禁止」が盛り込まれている。

2 取り組みの内容

取り組みのきっかけ

平成10年の住民合意による建築協定の締結は、当時の区画総数588のうち、546戸が参画した。運営委員会*ではこの更新に際しては、平成8年7月に準備委員会を発足させ、住民合意による建築協定を実現し、過半数の廃止の合意がない限り5年ごとに自動延長することとした。

また、当地区は、開発当初から時間が経過し人口の高齢化が進んでいるため、建替え及び売買件数が増加し流動化の傾向にある。これに伴い、建築協定運営委員会の委員の確保が年々難しくなっている。

*自治会の区域内に集合住宅地を含んでおり、自治会と建築協定区域が異なるため、建築協定運営委員会は自治会とは別の組織で運営されている。

取り組みの内容

こうしたなか、協定加入世帯を増加させるとともに、協定の存続による良好な住宅市街地の維持を目的として、次のような活動を展開している。

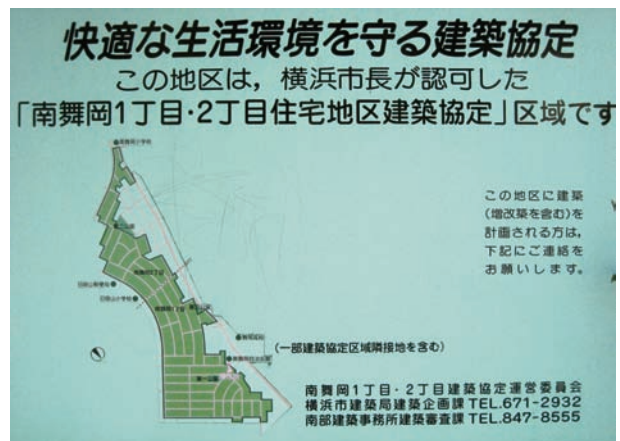


更地化された分譲予定地

●隣接地所有者への働きかけ

まず、運営委員会の活動計画に隣接地所有者への働きかけを位置づけ、年2回発行する「運営委員会だより」を用いて協定に関する地域の動きを隣接地所有者に周知させるようにしている。さらに、協定発足2年目の平成12年、未加入者に文書で加入勧誘をするキャンペーンを実施。このとき、6名の加入者があった。更にその後も、土地の売買や相続等により所有者が変更した機会を捉え、新所有者に加入の勧誘を行い、隣接地の解消を図っている。

また、自治会と連携した活動によって、住民の協定に関する意識を高めている。例えば、加入地への転入者に、近所の住民が「ここは、建築協定地域で届出が必要です」とアドバイスするなど、日常の地域活動のなかで地道な働きかけを行っている。また、隣接地所有者が家を新築・増改築する際に、隣接地所有者に対して運営委員会への事前協議をお願いしている。これを受け、隣接地所有者は協定基準に沿った設計を行い、運営委員会に図面を提示し報告する方法で協定の趣旨に協力している。



地区内に掲げられた建築協定看板

●建築物の新築・増改築の届出の確認

設計者や事業者に対しては、建築確認申請の前に、新築・増改築の届出をお願いしている。

しかし、確認申請が指定確認検査機関に開放され、運営委員会への届出がない計画に対し、確認を下ろした事例が1件発生した。これに対し、横浜市は設計者や指定確認検査機関への周知を徹底したことから、その後、こうした問題は発生していない。

さらに、運営委員会は、独自にチェックリストを作成し、届出の事前段階で、協定基準に合致しているか確認している。

●自動更新時の意向調査の実施

現在、運営委員会では5年ごとの自動更新に併せて住民意向アンケートを実施しており、平成19年度アンケートにおいては、住民から約50件の意見・質問が寄せられた。「運営委員会だより」では、アンケート調査特集号を作成し、Q&Aという形で回答を示し住民の理解を高める試みも行っている。



顧問の高橋さん。
H13～H18年まで協
定委員長を務められた

への移行や横浜市の地域まちづくり推進条例に基づく「地域まちづくりルール」への移行など、新たな取り組みを視野に入れながら検討していくことも課題である。

図表3 建築協定による建築物の（新築・増築・改築）届確認メモ（チェックリスト）

平成18年4月1日

建築協定運営委員会事務処理要領

建築物の（新築・増築・改築）届確認メモ

整理番号： - - -

平成 年 月 日

建築士	氏名	住所	電話	()
建築場所	南地区 丁目 番 号	地番	内附別 丁目 番地	
敷地面積	㎡	建ぺい率	%	容積率
高さ	屋根の高さ	m	軒の高さ	m
階数				
階地下室	有	無		
隣地	道路後退 (側)	隣地後退 (側)	隣地後退 (側)	隣地後退 (側)
後退	m	m	m	m
建築物の用途	(一) 居住用住宅 イ、玄関1世帯住宅 ロ、玄関2世帯住宅 ハ、玄関2世帯住宅(内廊住宅)		(専断併用住宅) イ、面積 ㎡ % 一戸建 ロ、面積 ㎡ % 二戸建長屋 ハ、面積 ㎡ % 二戸建長屋	
その他	外階段	有	無	防音対策
有	無	隣地後退延長	m	道路後退延長
車庫	有	無	隣地後退	m
道路後退	m	面積	㎡	軒高
物置	有	無	隣地後退	m
道路後退	m	面積	㎡	軒高
確認条件・その他				
判定	イ、適合 ロ、条件付き適合 ハ、不適合			
表社会確認	平成 年 月 日	届確認メモ作成者		

図表4 運営委員会だより

平成19年12月21日発行
本誌第11号「12月号特集」
建築協定運営委員会
（アンケート調査特集号）

建築協定期間が5年間更新されることになりました

建築協定の期間満了に伴う「協定継続の是非についてのアンケート調査」につきまして、去る10月、自治会の理事長さんのご協力を頂いて実施したところですが、協定者の皆さんのご理解とご協力により、85%の方から回答を得ることができました。ご協力頂きました皆様は、改めて厚くお礼申し上げます。

アンケート調査の結果は、協定者総数544名中、「継続を希望する」が431名・「継続を希望しない」が24名でした。（下記の「集計表」をご参照下さい。）この結果、協定第16条の規定「協定者の過半数による協定廃止の合意がない場合には、この協定は、自動的に5年間更新されるものとする。」により、平成20年4月24日から平成25年4月23日までの5年間更新されることになりました。

【調査結果集計表】

調査対象者数	回答者数	無回答	回答の割合
(A)	(B)	(C)	(D)
(A)	(B)	(C)	(D)
544	12	532	460
			86
			72
			14
			431
			84
			24
			5

内訳	協定者総数に対する割合									
(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(j)	(k)
(a)	(a/A)	(b)	(b/A)	(c)	(c/A)	(d)	(d/A)	(e)	(e/A)	(f/A)
回答者数	%	回答者数	%	回答者数	%	回答者数	%	回答者数	%	回答者数
5	1	431	79	24	4	5	1	72	14	12

3 今後の課題

委員のなり手が少なく協定の運営が困難に

会では居住者の高齢化に伴い、委員のなり手が少なく、委員の確保が課題である。「運営委員会だより」の発行や隣接地加入勧誘等の活動を通じ、建築協定の継続の必要性について理解を深め、運営委員会への参画を啓発していくことが課題である。

総合的な地域まちづくりルールの策定に向けて

アンケート調査では、外壁の色彩や用途の緩和等についての意見も寄せられている。今後、まちなみの変化や住民の意見を踏まえながら、協定内容の見直しの検討も必要と考えている。例えば、地区計画

小型の表示プレートを配布し、協定地区の周知を図る

神戸市建築協定地区連絡協議会*

神戸市建築協定地区連絡協議会では、広報啓発事業の一環として、取り外しが容易な小型の建築協定地区表示プレートを作成したところ、多数地区から配布希望があり、地区内での建築協定制度の周知に効果を挙げている。



* 神戸市内の建築協定運営委員会 129 地区が加盟 (H21.2 現在)

1 取り組みの内容

取り組みのきっかけ

神戸市建築協定地区連絡協議会では、従来より支柱付きの協定周知看板 (90cm × 60cm) を設置してきたが、設置場所の了承確認などの問題から候補地の選定が難しく希望地区は少ない状況であった。

このような中、平成18年に、設置希望はあってもやはり場所選定に苦慮していた西区ベルvedere・神戸学園都市地区より、「同じ経費で、より小型の設置が容易な看板を設置していただくことはできないか」との提案があった。

協議会での検討、プレート配布事業の実施

提案は協議会役員会に諮られ、各地区共通の課題である地区内外への建築協定制度の周知方法として期待できるとの見解のもと、小型看板の作成に入った。

デザインは、宅地内に設置しても馴染むよう、カラフルで親しみやすい丸型プレートとし (直径20cm)、また状況によって自由に設置場所を移動できるよう、チェーン吊り下げ式とした。

平成19年に、この新しい建築協定プレート配布の希望を募ったところ、多数の地区 (全地区数の半数) から複数枚数の希望があり、表示看板類の広報ツールとしての潜在的な需要が確認された。

地区の取り付け状況

協議会から配布されたプレートの設置は、地区に委ねられたため、取り付け方は地区により様々な工夫がされている。

プレート作成のきっかけとなったベルvedere・神戸学園都市地区では、地区内のブロックごとに建築協定役員が存在し、各役員宅の門扉や玄関先の植栽



従来の支柱付き周知看板



役員宅門扉のプレート

にプレートが取り付けられている。

取り外しができるので、輪番制の役員交代に際しても容易に移動ができ、より身近なブロック単位での周知活動に役立っている。

2 今後に向けて

更なる発意への対応

協議会は平成20年に、同様のデザインで角型のプレートも作成した (45cm × 30cm)。これは前年の配布の結果、ごみ集積所などの公共的な場所にはもう少し大きめのプレートがあっても良いとの意見を受けたものである。これについても多くの希望があり、結果、2か年で丸型プレートと併せ約70地区に400枚が配布された。

協議会では今後もこのプレート配布事業に限らず、地区のニーズを的確に

把握し、円滑な建築協定運営に寄与する事業の展開を予定している。



一人協定地区の運営を開発者から住民組織へ円滑に移行



コモンシティ星田 HUL-1 地区 大阪府交野市

大阪府の事業化コンペにより開発された建売分譲住宅地。一人協定で、当初は開発業者が運営していたが、入居が進んだ段階で住民組織による運営に移行。締結後、約18年経過し、現在、協定更新の準備中。

1 地区及び建築協定の概要

■ 地区名・所在地

地区名	コモンシティ星田 HUL* -1 地区 * HUL : Hosida Urban Living (星田アーバンリビング) の略
所在地	大阪府交野市星田西3丁目
最寄駅	JR片町線星田駅 駅南約1.5kmに位置
用途地域	第一種低層住居専用地域 (容積率100%、建ぺい率50%)

■ 建築協定等の概要

当初認可年月日	平成2年11月28日
有効期間	20年間(平成22年11月27日)
締結型	一人型
面積	約4.6ha
区画数	166区画
地区計画 (星田西地区)	都市計画決定：昭和63年9月14日 建築条例施行：昭和63年10月28日

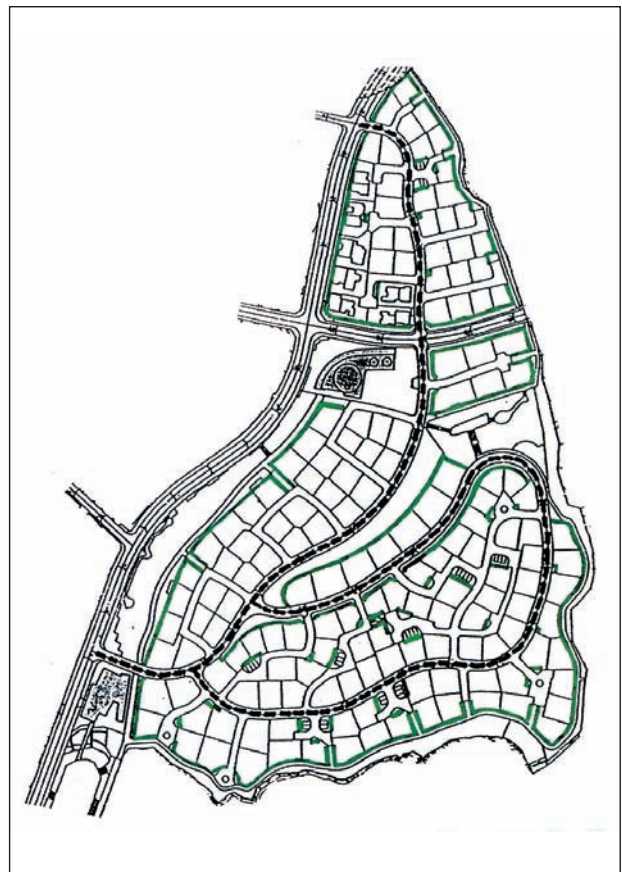
地区特性

コモンシティ星田は、大阪府が昭和62年の国際居住年に併せて、府住宅供給公社が所有するゴルフ場跡地(25.6ha)を対象に、設計コンペと事業化コンペを実施し、開発された集合住宅地と戸建住宅地からなる総戸数844戸の計画住宅地である。

コモンシティ星田HUL-1地区は、事業化コンペゾーン内にある戸数169戸の建売分譲住宅地区であり、平成3～7年にかけて街並みが形成された。

丘陵地の地形を生かした造成と曲線道路、コモンスペースをもつゆとりある住戸配置、関西初の無電柱化の導入、一貫性のある外構計画などにより、緑豊かで魅力ある戸建住宅地を形成している。

図表1 建築協定の区域図



出典：「建築協定等ガイドブック」平成19年3月
コモンシティ星田 HUL-1 地区建築協定運営委員会

建築協定等の特色

地区計画の決定と建築協定の締結が事業化コンペの条件となっており、屋根の形態や外構などを一貫性のあるデザインとするため、任意の「街並み協定」が締結されている。

2 取り組みの内容

住民組織への運営移行のきっかけと経緯

建築協定締結は事業コンペの条件だったことから、開発者による一人協定で、当初は開発者が運営を行っていた。

入居開始後、約2年経過した平成5年に、住民同士の付き合いや自治会活動が活発化してきたことや、一部の住民から外構工事等のやり換えを望む動きが出てきたことから、開発者からそろそろ協定運営を住民組織へと移行した方がよいのではないかと提案がなされた。

●開発者が主導して準備委員会を設立

開発者は、建築協定運営委員会発足に向けた「準備委員会」を組織するため、専門知識をもつ住民に個別に働きかけを行い、弁護士、建築行政経験者、建築主事、都市計画の精通者の4名と、街の維持管理の面から女性1名を加えた5名を選定した。その後、運営の継続面から開発者もメンバーに加わることを選定委員が要請し、選定委員と開発者からなる準備委員会を平成5年に発足した。

●約1年の検討・調査を通じて運営委員会を発足

大阪府の協力も得ながら他の協定地区の資料を収集し、運営・組織規定や会費等を検討した。

特に会費は、啓発活動や広報誌の発行等の経費の

必要性を住民に理解してもらうため、アンケートを何度も実施するなど時間がかかった。

その後、検討を進め、約1年後の平成6年11月に「建築協定運営委員会」が正式に発足した。

図表2 建築協定の運営移行から更新準備までの経緯

S63年	開発者へ土地の引渡し 地区計画の都市計画決定
H2年	建築協定の締結（開発者による一人協定） 街並み協定の締結
H3年	街開き・入居開始と同時に自治会も発足
H5年	「建築協定準備委員会」の発足（開発者が主導） 運営・組織規定の検討、住民アンケートの実施
H6年	「建築協定運営委員会」の発足
H10年	公共緑地の管理を開始
H17年	「まちなみコンクール」応募 国土交通大臣賞受賞
H18年	協定更新に向けた「まちなみ景観セミナー」開始
H19年	協定更新に向けた「建築協定等ガイドブック」発行 *年4～6回発行している広報誌の集大成
H20年	「協定等更新検討準備委員会」の発足 アンケートを3回実施、協定更新（案）の検討
H21年	「更新委員会」の発足・協定更新（案）を提示

図表3 建築協定・地区計画・街並み協定の主な基準の内容

項目	建築協定	地区計画（条例）	街並み協定（任意協定）
区画形質の変更	・敷地の区画の変更の禁止 ・現況地盤面の変更の禁止	敷地面積の最低規模 180㎡ (2戸建て長屋 240㎡)	
建築物の用途	・専用住宅に限る (特定区画のみ診療所併用住宅可)	共同住宅・寄宿舍・下宿・長屋 (2戸建て長屋を除く) は建築不可	間口・奥行き・高さ 2.2m以上、 面積 3.3㎡以上の物置設置の禁止
高さ制限		高さの最高限度 8.5 m	
形態・意匠	建築物の色彩・形態、附属建築物等は良好な住宅地と調和	・屋根、外壁の形態・意匠は周辺環境と調和する形状・材料 ・色彩は落ち着いた色合い	・勾配屋根（4/10以上9/10以下） ・太陽熱温水器の設置の禁止 ・アマチュア無線等のアンテナの設置の禁止
かき、さくの構造	道路境界線から 0.5 m 以内の車庫、門、門柱等の築造の禁止	・道路に面するかき、さくは生垣、ネットフェンス、鉄柵等とする ・ブロック塀の禁止	・専用宅地内のかき・さく等：同左 ・宅地内は植樹・植栽に努める ・フラワーボックス・足もと緑地は現状の形態の保全に努める
その他	・石積・擁壁上の高さの変更の禁止（ブロック積み等による） ・広告版等の設置の禁止		・自動販売機等の設置の禁止 ・専用宅地内、コモンスペースの土地所有者の責任による適切な維持管理の実施

● アンケート調査や広報誌発行を実施

準備委員会の頃から、開発者の協力を得ながら住民の理解を得るための各種アンケート調査や広報誌の発行等を実施していたが、住民組織へ運営移行後も広報誌の発行やアンケートを継続して実施しており、住民からは「アンケート好きの運営委員会」と呼ばれている。

建築協定運営委員会の構成と主な活動

● 自治会とは別組織として運営

自治会が集合住宅地や他の協定地区(戸建住宅地)を含めた住宅地全体で構成されていたことや、当地区のみに適用される「街並み協定(任意協定)」の運営も担う必要があったことから、運営委員会は自治会とは別組織とした。

ただし、活動を行うための拠点として、自治会管理の集会所の優先使用や同施設内に運営委員会の書類入れロッカーを設置するなど、自治会の協力を得ながら運営を行っている。

● 委員は2年任期で、1年毎に半数を入れ替え

運営委員会は2年任期で、委員はコモンスペースやクルドサック型の道路等に面した住宅13～21軒の単位により構成される自治会の各班(10班)から各1名を輪番制で選定し、計10名で構成している。なお、運営は住民自らが参加しなければ建築協定を理解できないとの理由から、委員会メンバーは固定化していない。

運営ノウハウの継承や人材育成の観点から、委員は1年ごとに半数が入れ替わる方式とし、委員長も2年目の委員から選出している。

また、運営の継続性や専門的・技術的サポートの必要性から、運営委員会移行後も準備委員会の参加者が顧問(弁護士)・専門委員(建築行政経験者)として参加している。ただし、顧問・専門委員は議決権を持っていない。

● 運営委員会の活動費2,000円/年・戸を徴収

啓発活動、広報誌「住みよいまちづくりニュース」の発行、訴訟費用の積立、公共緑地の維持管理等のための活動経費として、年2,000円を当初から徴収している。今後も協定更新のための経費がかかるため、減額は考えていない。

なお、不在家屋からも徴収しているが、現在まで滞納者はいない。



コモンスペースとハンブを設けた道路



住宅地のシンボル樹木



定例会議の風景

● 書記、増改築、広報、環境、会計の分担制

委員会の活動は、毎年、春の住民説明会で年間の活動計画を発表し、スケジュールを確定している。各委員が書記、増改築、広報、環境、会計の担当を分担し、日常の活動を行い、月1回のペースで「定例委員会」を開催している。

広報担当は、年4～6回広報誌を発行し、増改築担当は、増改築、外壁塗装等の受付け、審査を専門委員と相談しながら実施している。環境担当は、薬剤共同散布、メイン道路・緑道等の低木の剪定、草抜き、清掃作業などを行っている。

建築協定の運営

● 地区内居住者等に対する啓発活動

次のような様々な啓発活動を実施している。

- ①「住みよいまちづくりニュース」の定期的な発行・配布
- ②まちなみ景観セミナー、研修会、見学会の開催
- ③建築協定区域を示す表示看板の塗り替え
- ④住民説明会やその他の会合の機会での運営状況の報告

なお、「住みよいまちづくりニュース」は、不在地主や土地家屋借用者等にも送付し、その都度、建築協定への関心を喚起している。



建築協定区域の看板（青色が当地区）

● 協定区画への新規入居者への啓発活動

新規入居者には、入居時に建築協定書・運営委員会規則（平成19年3月以降は「建築協定等ガイドブック」）を必ず手渡ししている。

また、後日のトラブル防止のために、住宅の所有権が移る場合も、譲渡先を運営委員会に伝えるようお願いするなど、所有権等の移転状況の把握にも努めている。

● 中古住宅斡旋会社への説明会の開催

近年、地区内で年間約3～4軒程度の中古住宅の仲介事例が出てきているため、トラブルの未然防止を図る意味で、中古住宅斡旋会社を対象に建築協定と街並み協定の内容や手続き等を中心にした説明会を、平成19年9月に実施した（6社参加）。

説明会以降、斡旋会社から運営委員会に事前相談が寄せられるようになった。

● 建築計画の事前審査・承認の取組み

難しい案件は専門委員がアドバイス

建築主が増改築などの建築工事に着手する場合は、事前に運営委員会に「建築計画協議書」を提出するようお願いしている。なお、外壁塗装や建築確認申

請が不要な各種改造工事についても、建築計画協議書の提出をお願いしている。

協議書は月1回委員全員で審議し、承認・不承認を決定している。原則として、月末に申請すれば月初めの運営委員会にかけて承認が得られるようにしている。

なお、難しい案件が出た場合は、事前に専門委員にアドバイスをもらうとともに、今でも運営委員会の定例委員会にオブザーバーとして参加している開発者のリフォーム会社にもアドバイスをもらっている。

現時点では本格的な増改築に至るケースは殆どないため、特に問題は発生していない。

図表4 建築計画（変更）協議書

様式1	平成 年 月 日
コモンシティ星田HUL-1地区建築協定運営委員会 コモンシティ星田HUL-1地区街並み保全委員会 委員長 殿	
区画番号: _____	号地 _____
建築主 住所: _____	
氏名: _____	印 _____
TEL: _____	
建築計画（変更）協議書（建築協定用/街並み協定用）	
今般、私は「交野市星田西3丁目 _____」に次の通り建築/造園工事を計画しております。つきましては、『コモンシティ星田HUL-1地区建築協定/街並み協定』を遵守しますので承諾をお願いします。 なお、この協議書に添付した図書等は、事実と相違ありません。	
記	
建築場所	交野市星田西3丁目
①種別	住宅・遊園/外構（※～不要）
②種別	新築・増築（10㎡以上）・増築（10㎡未満）・改築
③敷地面積	㎡
④建築面積	㎡
⑤延べ床面積	㎡ ※増築・改築の場合は増築・改築後のものをお書きください。
⑥階数	地上 _____ 階、地下 _____ 階
⑦最高高さ	m
手続きタイプ	手続きA ・ 手続きB ・ 手続きC
添付図書	様式1（手続きA）・様式2（手続きB、C）
※建築場所については新築、増築の時は地番を、それ以外は住居表示をお書きください。 ※この協議書は、2部提出して下さい。1部は、建築協定/街並み協定の適否について回答します。	
本建築計画は、建築協定/街並み協定に「適合」「不適合」のものとして認めます。 (不適合の理由: _____)	
平成 年 月 日	
様	
コモンシティ星田HUL-1地区建築協定運営委員会 委員長 印	

出典：「建築協定等ガイドブック」建築協定運営委員会 H19.3発行

● 地元交野市への協力要請

大阪府下では、建築申請を必要とする工事は関係市町村の経由を必要としているため、地元交野市に対して、建築計画協議書の承認が出ていなければ経由をしないように、文書で協力要請を行っている。

● 違反行為への対応

違反等の日常的な巡視は、各班から選出されている委員がコモンスペース等で囲まれた範囲を見守るシステムであるため、無理がなく、効果的に実施できている。

違反発見後の対応は、右図のとおりであり、できる限り交野市と連携を図りながら、是正を図っている。現時点で訴訟に至った事例はないが、内容証明書での応答を行い、双方で話し合いながら、改善点を見出し、違反を是正した事例はある。

これまで調整が必要だった主な事例としては、機械式の2段駐車場の設置、屋根への温水器の設置などである。建築協定に関する違反よりは、街並み協定に関する違反調整事例の方が多。

協定期限切れに向けた協定更新の取組み

●「住まいまちなみコンクール」の応募と受賞

約5年後に協定期限切れを迎える平成17年度に、協定更新に向けて「住宅地への愛着や誇りを住民に再確認して欲しい」との思いから、まちづくり月間委員会及び(財)住生活産振興財団の主催による「住まいのまちなみコンクール」に応募し、その結果、「国土交通大臣賞」を受賞することができた。

なお、コンクールの補助金や賞金を活用し、協定更新に向けた「まちなみ景観セミナー」の開催や各種アンケート等の実施、協定等の目的・内容を分かりやすく解説した「建築協定等ガイドブック」を作成することができた。

●発足まで時間がかかった更新検討準備委員会

協定期限切れが3年後となった平成19年の暮れに、協定更新に専念する「協定等更新検討準備委員会」を発足するため、委員の一般公募及び一般推薦を実施したが、引き受け手が殆どなかった。

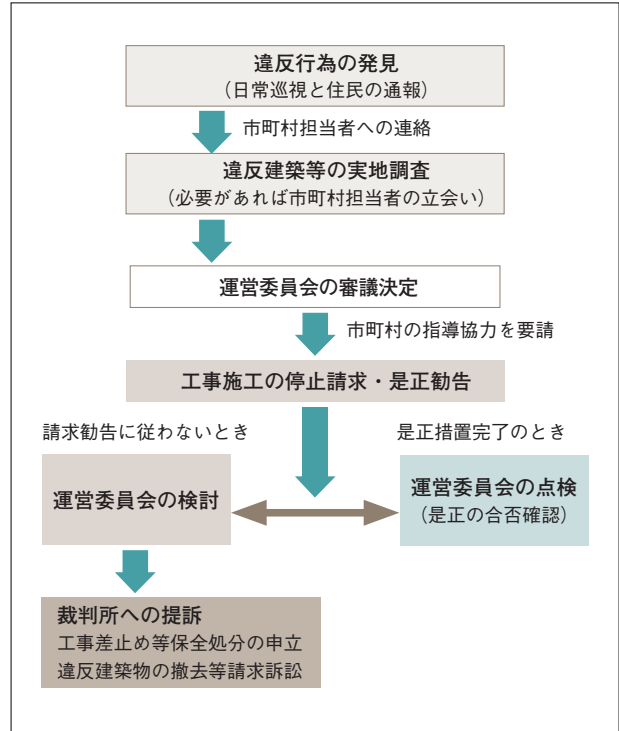
このため、設立時から運営に係わっている専門委員が歴代運営委員長経験者を中心に個別に交渉し、かなりの時間がかかったが、平成20年2月に11名体制の「更新検討準備委員会」を発足した。



図表7 「建築協定等ガイドブック」の表紙

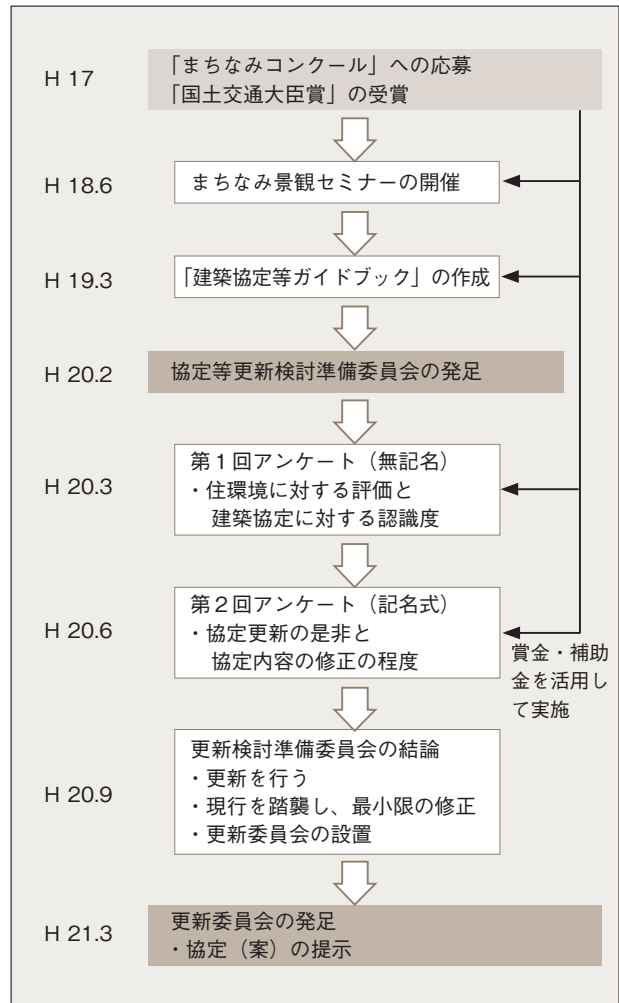
建築協定と街並み協定の目的・内容を分かりやすく解説

図表5 建築違反から是正までのフロー図



資料：「建築協定等ガイドブック」建築協定運営委員会 H19.3 発行

図表6 建築協定更新のための準備と今後



●更新の是非と協定内容の変更の程度を問う
住民アンケートを実施

最初に、委員の勉強の意味を含めて、大阪府建築協定連絡協議会の役員を招いて懇談会を実施し、以降、次のような住民アンケートを2回実施した。

①第1回アンケートの主な項目（回収率約52%）

- ・現状の住環境の評価
- ・建築協定内容の認識度と協定の評価
- ・建築協定期限切れ日の認識度

②第2回アンケート（回収率約92%）

- ・建築協定の効果の有無
- ・建築協定更新の是非と変更の程度

準備委員会は、第2回アンケートで94%の住民が更新に賛成であったことを踏まえ、協定更新と現行を踏襲しつつ最小限の修正を行うとの見解を出した。

●「建築協定更新委員会」の発足

その後、更新後の協定内容等の検討を進め、平成21年3月に、旧検討準備委員会の委員が引き続き就任する形で「建築協定更新委員会」を発足し、協定更新後の主な改訂項目（案）として、①名称の変更、②10年自動更新制度の導入、③建築協定区域隣接地の導入等を提案し、承認を得た。

今後、協定（案）の内容に関するアンケート調査、更新用協定書原案の作成、住民説明会、総会の開催、同意書の提出依頼・回収など、更新認可の申請に向けた取組みを進めていく予定である。

3 今後の課題

運営委員のなり手が少ない

運営委員は班毎の輪番制になっているが、居住者の高齢化が進む中で、運営委員に積極的になろうという人が少なくなってきており、リーダーを含めて協定運営の担い手育成が課題となっている。

今後、増改築等が本格化することから、建築計画（変更）の事前審査・承認の外部委託等も視野に入れた検討が必要である。

高齢化に伴うリフォーム等への対応が課題

斜面地であるため、北側アプローチの住宅は道路から玄関までかなりの段差があり、高齢の居住者にとって負担が大きく、転倒事故も起きている。

建築協定により守られている街並みと調和する昇降方法の検討が必要であり、現在、前述のリフォーム会社の協力を得ながらモデル案を検討中である。

図表8 第2回のアンケート票

コモンシティ星田HUL-1地区建築協定の更新に関するアンケート
2008.6.20

<建築協定の効果などについてご意見をお聞かせ下さい>

Q1. 住宅地の環境などを今後とも維持していくためには、建築協定は効果があると思いますか？(当てはまる項目に○印を付けてください。)

1. 効果がある。 2. 少しは効果がある。 3. 効果は無い。
4. 分からない。

<建築協定の更新の是非についてご意見をお聞かせ下さい>

Q2. 建築協定の更新について、貴方はどのようにお考えですか？(当てはまる項目に○印を付けてください。なお、2.を選択された方はその理由を具体的に()の中に記入してください。)

1. 建築協定の更新は必要である。→Q. 3をお答え下さい。
2. 建築協定の更新には反対である。→Q. 3は不要です。
{

Q3. 現在の建築協定の内容などについて、貴方はどのように感じておりますか？(当てはまる項目に○印を付けてください。)

1. 必要最小限の内容であり、このままで良い。
2. 一部の内容について、運用の変更をすればこのままで良い。
3. 一部の部分的な修正をすれば、大筋の内容はこれでも良い。
4. 大幅な修正をする必要がある。

Q4. 最後に貴方の所属する班名とお名前をご記入下さい

() 班) 氏名 ()

ご協力有り難うございました。お手数ですが最寄りの委員宅のポストにご投函下さい。



更新委員会の議論の風景



北側アプローチの住宅

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

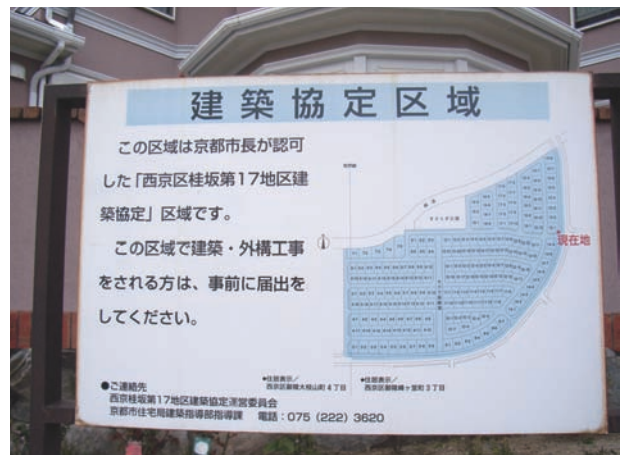
昭和60年から開発が始められ、工区毎に一人型建築協定を締結し、分譲を開始。段階的に開発を進め、現在は2工区を残すのみとなっている。

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

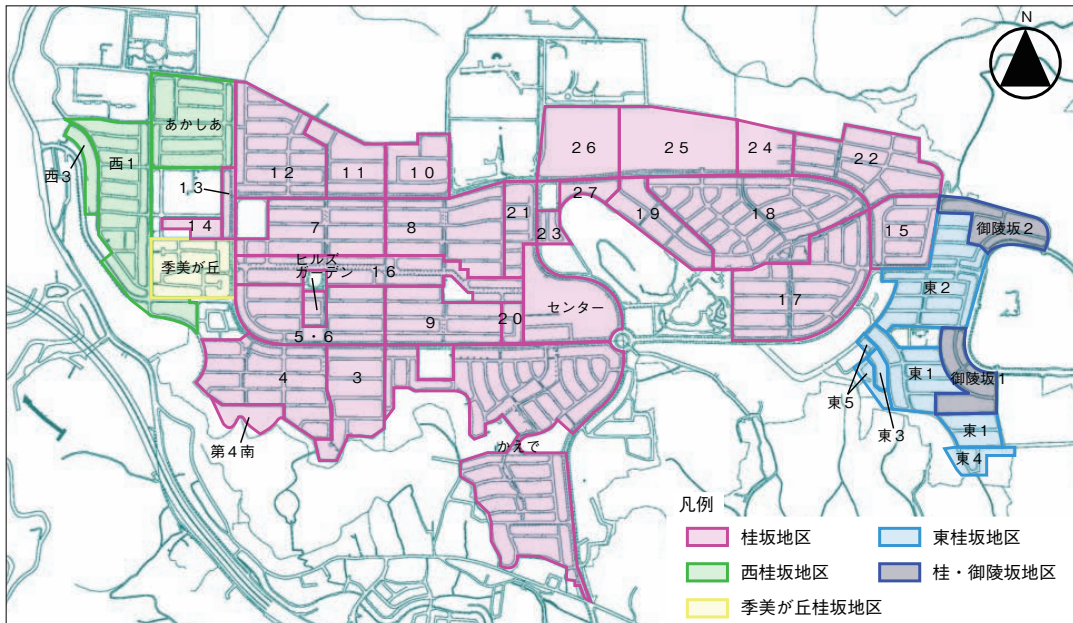


建築協定区域を示す看板（桂坂第17地区）

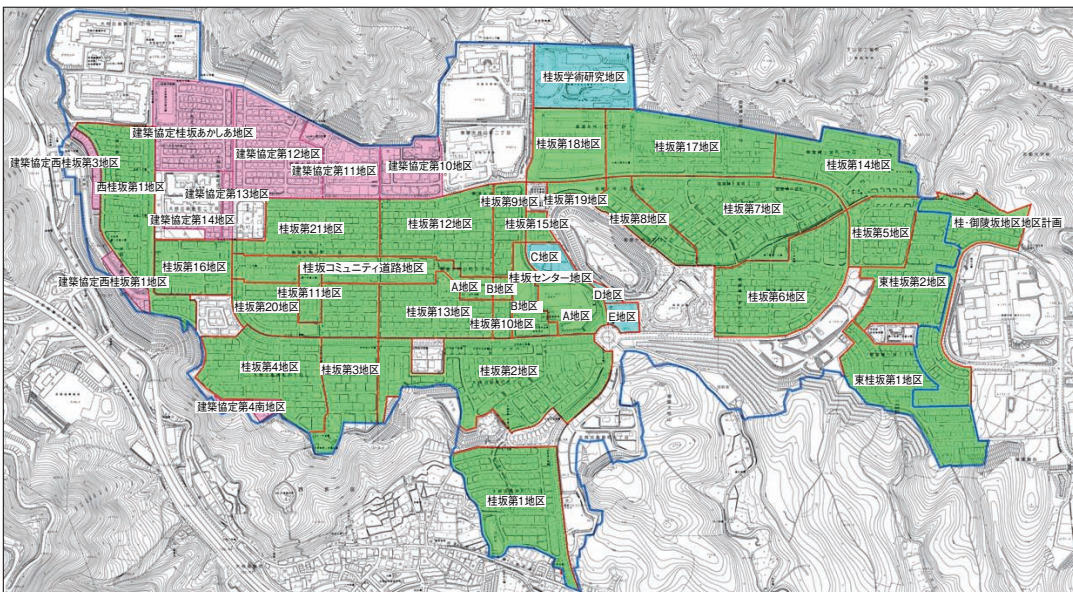
図表 1 建築協定及び地区計画の主な制限項目（桂坂地区での一例）

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	・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

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

寒気厳しきおりましたが、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い申し上げます。

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

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地区「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。

建築協定から「地区計画とこれを補完するまちづくり指針」へ移行



栄湘南桂台地区 横浜市栄区

用途地域の一斉見直しを契機に、地域住民の居住環境に対する意識が高まり、建築協定を地区計画に移行。また、地区計画とは別に「まちづくり指針」を策定し地区計画では守れない、きめ細かいまちづくりを行っている。

1 地区及び建築協定の概要

地区名・所在地	
地区名	栄湘南桂台地区
世帯数	約1,500世帯
所在地	横浜市栄区犬山町、桂台北、桂台中、桂台西一丁目、桂台西二丁目、桂台東、桂台南一丁目、桂台南二丁目他
最寄駅	JR根岸線「港南台」駅 駅南西約2km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40%（一部50%）、地区中央の一部） 第二種中高層住居専用地域（容積率150%、建ぺい率60%）、区域の一部には風致地区（容積率60%、建ぺい率30%）も定められている。

地区計画の概要

地区計画決定年月日	平成13年5月25日
位置	栄区犬山町、桂台北、桂台中ほか
面積	約68.6ha

地区特性

当地区は、昭和40年代から50年代にかけて開発された大規模な戸建て住宅地で、湘南桂台自治会区域とそれに隣接するネオポリス自治会区域からなり、区画数は約1,700区画である。

地区計画の内容

元々の建築協定区域（複数）を基本に、建築協定区域と一体的なまちづくりが必要な区域を地区計画区域へと移行した。また、地区をA～Dの4つに区分し、それぞれ区域ごとの特性を踏まえ、地区整備計画を策定している。

地区整備計画では、戸建て住宅を主体とした住宅地の環境の維持・保全を目的に、これまでの建築協定の内容をベースとした具体的な基準が定められているが、特に下記の点に特徴がある。

● 兼用住宅を認める

建築協定の用途規制では、戸建専用住宅と医院併用住宅のみ建築可能であったが、これを緩和し兼用住宅も建築可能とした（図表2）。また、床面積が300㎡以下の老人ホームを認めるなど、地区内住民の高齢化を踏まえた柔軟な対応を図った。

● 容積率の最高限度を定める

今後、都市計画で容積率が変更されても現在の限度を維持するため、現在の都市計画（用途地域）と同じ制限を地区計画に定めた。

図表1 地区計画の区域図



図表 2 建築協定と地区計画との比較表

項目	建築協定 (地区計画移行前)		地区計画 (条例)				(参考) 用途地域			
	A・B	D	A	B	C	D	A	B	C	D
建ぺい率	—		40%	50%	30%		40%	50%	30%	
容積率	—		80%		60%		80%		60%	
敷地分割	分割不可		最低限 165㎡				最低限 125㎡		165㎡	
建物用途	戸建専用住宅 (2世帯住宅含む) 医院併用住宅		住宅、兼用住宅、学校、老人ホーム、 診療所及び公益施設以外の建築物 は不可 (CDは老人ホームも不可)				住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、 兼用住宅、学校 (除大学等)、図書 館等、派出所、郵便局、神社、寺、 教会、公衆浴場、診療所、保育所、 老人ホームなど			
高さ制限	9m	8m	9m		8m		10m		8m	
軒の高さ	6.5m以下		—				—			
壁面位置	敷地境界から 1m	— ※	敷地境界から 1m		— ※		敷地境界 から 1m	—	敷地境界 から 1m	
地盤面高	変更不可		—				—			

※D地区…第2種風致地区 (高さ制限 8m、壁面位置：道路 3m、敷地 1.5m)

2 取り組みの内容

取り組みのきっかけ

当該地区の運営委員会では、昭和50年に締結された建築協定が、平成13年末に期限切れとなるが、合意形成が難航し、協定の更新ができず無協定状態になること、あるいは協定の更新ができたとしても協定違反建築などによる穴抜け地の増加が懸念された。なお、当時、協定違反である兼用住宅（自宅で手作りのケーキを販売する住宅や英語塾を開く住宅）が複数世帯存在することが確認されていた。

建築協定から地区計画への移行

上記のような背景を受けて、平成7年から建築協定から地区計画への移行を目標とした活動が始まったが、この活動が具体に行われたきっかけとして、平成8年に施行された用途地域の全市見直しにおいて当地区の容積率は60%から80%に緩和されたことが理由として挙げられる。

湘南桂台自治会では、新用途地域施行前の平成7年に「用途地域問題対策委員会」を設置し、勉強会の開催やアンケートの配布、自治会誌の発行などを行い、住宅地が抱える課題点の周知が重ねられた。当初は、様々な意見があったが、7年に及ぶ協議や住民アンケートを経て、建築協定をより実効性のあ

る地区計画に移行させることとなった。

ただし、規制内容については、地区内の住民が高齢化するなか、「これからの高齢社会に向けて、住宅街のなかにほっと休める空間や生涯学習の場があったほうが、コミュニティが活性化される」、「高齢者同士が住むグループホームの開設も認めていった方がよい」との意見もあったことから、協定では規制されていた老人ホームや兼用住宅について一定の条件を付けて緩和を行った。

図表 3 建築協定から地区計画への移行経過

	経過概要
平成7年	湘南桂台自治会で「用途地域問題対策委員会」設置
平成8年	モデル地区にアンケートを実施
平成9年	自治会班長にアンケートを実施
平成10～11年	全住戸を対象に、説明会・アンケートを実施 勉強会・イベント (バス見学会、マップ作成など) の実施
平成12年	「地区計画策定」の要望書を市に提出
平成13年	市主催の説明会、縦覧、都市計画審議会審議 地区計画決定



地区内に掲げられた地区計画の区域を示す看板



地区内を東西に走る通り沿道の兼用住宅



地区内の通り、区画道路沿道の風景



地区の中心となる「桂山公園」の週末風景

まちづくり指針の策定・運用

建築協定を地区計画に移行させれば問題が解決するわけではなく、良好な住環境を保全・維持していくためには、地区計画では規定できない様々な課題に対応していく必要があった。

そこで、このような地区のエリアマネジメントの観点から、地区計画の策定と併行して、まちづくりのソフト的な部分については、住民が主体となりながら運営を行っていくこととなり、平成13年4月に「湘南桂台まちづくり指針」が定められた。

まちづくり指針は、当地区のまちづくりを推進し、地域の居住環境を高度に維持することを目的とし、「栄湘南桂台地区地区計画」と相互補完し、建築物、宅地の構造、緑化および管理に関する事項を定めている。また、この運営は、自治会内に設置された「湘南桂台まちづくり委員会」が担っている。

この指針に基づき、個々の建築行為や外構の改造等を行う場合は、「連絡書」にその概要を書き込み、まちづくり委員会への提出、委員会の確認・承諾を得る必要がある。

図表4 まちづくり指針で定められた確認項目

区分	指針に定められた項目
建築物	外階段／建築物の色彩／屋上アンテナ
宅地の構造	地盤面の高さの変更／擁壁
緑化	垣塀／樹木の育成・清掃等
管理	店舗兼用住宅／立体駐車場／建築物の管理・清掃等
その他	自動販売機／看板・ポスター／営業用駐車場



地区を南北に走る遊歩道「ゆうもや緑道」

図表5 湘南桂台まちづくり指針（抜粋）

湘南桂台まちづくり指針

(まちづくりの基本方針)

第1条 湘南桂台自治会は、良好な住環境を備えた、魅力ある街をめざし、ここに住民の総意として、「まちづくり憲章」を定める。

《まちづくり憲章》

1. すべての住民が安心して暮らせる安全なまちにする。
2. おもいやりの心をもって、互いに迷惑をかけないまちづくりを心がける。
3. 皆で積極的にまちづくりに参加し、利便性と住環境の調和に努める。
4. 広い視野に立って、文化の薫り高い個性的な魅力あるまちにする。
5. 他地域との交流・連携を密にし、地域の発展・向上を図る。

(まちづくり指針の目的)

第2条 この指針は、「まちづくり憲章」に基づき、湘南桂台自治会地区のまちづくりを推進することを目的とします。

2. 「栄湘南桂台地区地区計画」と相互に補充し、建築物、宅地の構造、緑化および管理に関する事項を定めて、この地域の居住環境を高度に維持することを目的とします。

(まちづくりの遵守事項)

第3条 日常生活においては、別に定められている「会員の心得」を遵守していただきます。

2. 住宅地区内の建築物、宅地の構造、緑化および管理については、地区計画に加え、別紙事項を守っていただきます。

(住宅建築時の責務)

第4条 この区域内の土地所有者、建物の所有を目的とする地上権および賃借権を有する者、ならびに建築物の使用を目的とする者（以下「土地の所有者等」という）は、建築物を建築・設置しようとする場合は、事前に別紙(委員会への連絡書)に定める様式で、第5条に定める委員会に連絡してください。

2. 土地の所有者等は、所有権等を移転する場合に、新たに権利を取得する者に対し、この指針の内容を説明し、新に権利を取得する者はこれを遵守していただきます。

(委員会)

第5条 この指針を運営するために、湘南桂台自治会内に湘南桂台まちづくり委員会（以

図表6 湘南桂台まちづくり委員会への連絡書

湘南桂台まちづくり委員会への連絡書

年 月 日

〒247-0038 横浜市区栄湘南1-9-2

湘南桂台自治会 湘南桂台まちづくり委員会 御中

連絡者 住所
氏名 : 印

湘南桂台まちづくり指針第4条の規定に基づき下記の通り連絡致します。

建築場所			
連絡者	氏名	電話 ()	
主要構造			
階数	地下	地上	
用途	住居専用、店舗併用住宅、その他()		
新築・増築			
添付図面	建築概要、仕様書、配置図(壁面後退距離、駐車場、物置配置)、各階平面図、断面図、矩計図、道路・北側斜線制限検討図、等 記載事項：敷地面積、建築面積、延べ面積、建ぺい率、容積率		
建築色彩計画	外壁、屋根の色彩(近隣との調和)		
外階段	有・無。外階段設置の場合：図面添付(平面・断面) 構造		
外構改修工事	① 敷地分割の有・無。分割の場合、配置図に記入(面積記入)。 ② 盛土・切土による地盤高さの変更の有・無。地盤面の高さ変更の場合は既存平面・断面図と改造後の平面・断面図を添付し、改造理由を記入。 ③ 擁壁の改修工事の有・無。改修の場合図面添付。(捨てコン・配筋図、水抜き等の詳細図含む。) 仕上げ仕様記入。		
垣	添付図に垣の平面・立面(断面)図を添付。		
立体駐車場	図面・仕様書添付。		
設計者	氏名:	(TEL ())	
	住所:		
施工者	氏名:	(TEL ())	
営業担当者	住所:		
工事管理者(現場監督)	氏名:	(TEL ())	
	住所:		
特記事項:			

3 今後の課題

住環境の維持、コミュニティの活性化は、そこに住む人の意識次第

地域では、「建築協定や地区計画は、住環境を維持するための道具にすぎない。重要なのは、道具の優劣ではなく、それらを時代にあわせてどのように使いこなしていくかである」と考えている。

また、「キーマンは必要だが協調も必要であること」、「一人ではなにもできず、組織として対応することが必要」という認識を共有化するように努めている。

つまり、まちづくり指針は自分たちのまちの環境を維持するためのソフトな部分であることから、行政に任せるのではなく自分たちで主体的に関わり活動を続けていくことが重要であると考えている。

自治会役員の高齢化は課題 新住民や若い人たちの参加・後継が不可欠

現在、まちづくり委員会も自治会役員も高齢化しているが後継者がいない。

そのため新住民に対して、お祭りなどの地域におけるイベント活動への参加を通じ、コミュニケーションを図ることを重要視している。このような新旧住民のコミュニティを活性化させていくなかで、結果として自治会活動やまちづくり委員会活動の後継者になってもらうことが必要不可欠である。



湘南桂台自治会での防災訓練
(出典：よこはまの暮らしやすさ—横浜市民生活白書 横浜市)

マンション紛争を契機として多様なまちづくりに取り組む



姉小路界限地区 京都市中京区

マンション問題を契機に「姉小路界限を考える会」を成立。その後地域の居住環境を担保するツールとして建築協定を締結。更なるルールの検討を京都市に要請し続け、地域の基本目標であった「5階以下の低中層の街並み方針」が実現している。

1 地区及び建築協定の概要

■ 地区名・所在地	
地区名	姉小路界限地区
所在地	中京区大文字町、丸屋町、姉大東町、姉菊屋町、中白山町、下白山町、松下町、福長町、柳八幡町、油屋町、木下町、丸木材木町及び大阪材木町の各一部
最寄駅	京都市営地下鉄京都市役所前駅 駅南西約300mに位置
用途地域	商業地域 (容積率700%、400%、建ぺい率80%)
特別用途地区	職住共存特別用途地区 (平成15年4月) 御池通沿道特別商業地区 (平成16年7月)
高度地区	平成19年9月に31mから15mに強化 (一部、45mから31m)

■ 建築協定の概要

当初認可年月日	平成14年7月2日
有効期間	10年間(平成24年7月10日) 自動更新(延長10年) / 1回
締結型	合意型
面積/区画数	1.4ha / 83区画

地区特性

姉小路界限は京都都心部に位置する職住共存のまちで、様々な生業を営む老舗、小さな商店と町家を含むごく普通の住宅が建ち並ぶ中低層の建物で構成されている。しかし、昭和60年頃から当該区域を含んだ職住共存地区において大規模なマンション建設が行われ、住環境、景観面での反対運動が後を絶たない状態であった。

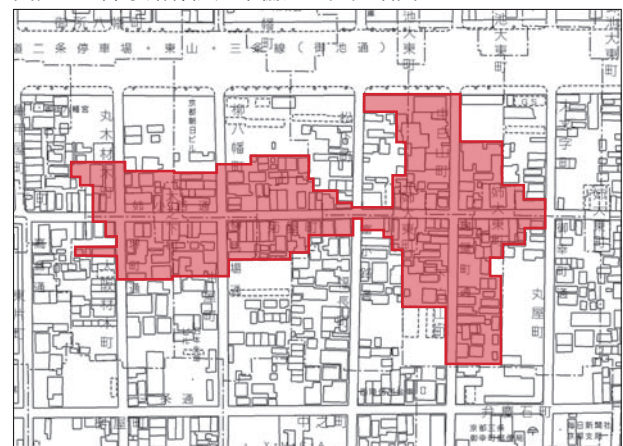
建築協定の特徴

建築協定の内容は、江戸時代の自治管理体制の要となった町の法律「町式目」を参考とした「姉小路界限町式目(平成版)」を具体化するものとして成立している。具体の規定項目は、用途の制限(風俗関連施設、コンビニを想定した店舗、共同住宅)、マンションを想定した建物の階数(5階以下)と高さ(18m以下)である(図表1、2)。

図表1 建築協定の主な内容

用途の制限	風俗関連営業施設、日用品を販売する店舗(営業時間が午前7時から午後10時までのものは除く)、共同住宅(すべての住戸の専用面積が45㎡以上及び当該建築物の所有者の住宅が附属するものを除く)
建築物の階数	地上5階以下
建築物の高さ	地盤面から18m以下

図表2 姉小路界限建築協定地区区域図



2 取り組みの内容

建築協定締結以前の取り組み (H7～)

● 姉小路界限を考える会の設立と会の活動 (H7～)

姉小路地区では平成7年6月に、地区内において高層分譲マンション計画が発表されたことをきっかけに、地元では反対運動を開始。学習会を連続的に開催する中で、まちを再発見し、皆が納得できるまちの将来像を地域全体で共有することを目的に平成7年10月に「姉小路界限を考える会」(以降、考える会)を設立した。

考える会では最初の取り組みとして界限に点在する老舗の著名な書家による「看板」に着目し、これをテーマとして「看板の似合うまちづくり」を行った。その後、地蔵盆の夜に看板や町家をライトアップする「灯りでむすぶ姉小路界限」(H9～)、界限に似合う鉢植えを作り、通りに並べてもてなしの心を表現する「花と緑でもてなす姉小路界限」(H10～)など、「界限を楽しみ、界限の人が楽しむ」活動を継続的に行っている。

また、考える会の発足当初から現在に至るまで会報を継続して発刊し(H21年3月現在、28巻まで発刊)、様々な情報の共有化を行っている。

● 地域共生の土地利用検討会 (H11～H14)

平成10年夏に考える会設立の契機となったマンションの計画敷地において、「地域の人に受け入れられ、ともに享受しあえる施設建築を目指したい」との検討内容が事業者から提案された。

これを受け平成11年1月に、地元住民、事業者、行政のパートナーシップによる「地域共生土地利用検討会」が始まった。

検討会では約2年にわたり地域に即した集合住宅について議論を重ね、まちづくりプランを作成。これに基づいて賃貸マンションが竣工し、平成14年8月末に入居が始まった。

● まちなか住まい交流会の開催と発展 (H12～)

上記の検討会と並行して考える会では「地域の人にも新しく住む人も『顔の見える安心感』を大切に、自然な交流がしたい」とのキーワードをもとに、賃貸マンションの竣工前に姉菊屋町の地蔵盆に入居予定者を招待し交流を行った。また、竣工後も入居者と界限の人々が様々なイベントを通じて交流が行われている。



御池通から一筋南に位置する姉小路界限地区
御池通沿いには高層マンションが林立



老舗の町家や中低層の住宅が建ち並ぶ姉小路通り



界限の老舗に掲げられる著名な書家による看板(左)
「灯りでむすぶ姉小路界限」の様子(右)



協議調整の結果、完成した賃貸マンション

建築協定締結に係る取り組み (H12～H14)

● 界隈町式目 (平成版) の策定 (H12)

考える会設立の目的である「住みよい安心して暮らせる環境づくり」の具体化に向けてまちづくりの方針を協議していた時期に、江戸時代の自治管理体制の要となった町の法律「町式目」の勉強会を実施した。

結果、これにならい、平成12年4月に「姉小路界隈町式目 (平成版)」を策定し、今後のまちづくりの基本とした (図表3)。

● 建築協定の締結 (H14)

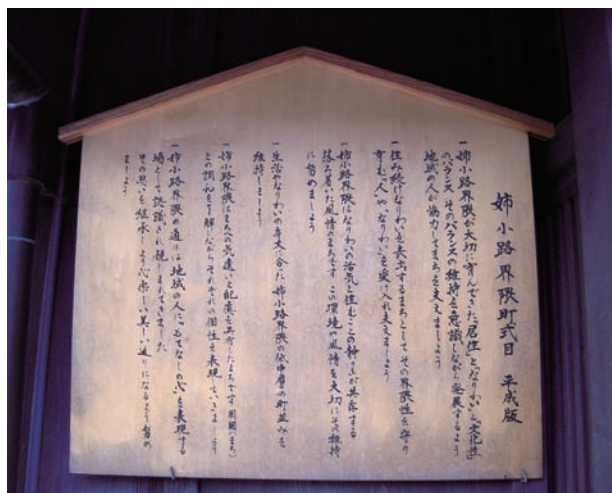
この町式目を具体化するため、建築協定締結に向けて活動を行い始めた際に、御池通沿いで新たなマンション建設の問題が発生し、建築協定の動きは界隈全体に広がることとなった。

平成14年3月に2つの建築協定地区 (姉小路界隈地区建築協定、松長町地区建築協定) の申請書を

図表3 姉小路界隈町式目 (平成版)

姉小路界隈町式目 (平成版)

- 姉小路界隈が大切に育んできた「居住」と「なりわい」と「文化性」のバランスの維持を意識しながら発展するよう、地域の人が協力してまちを支えましょう。
- 姉小路界隈は住み続け、なりわいを表出するまちとして、その界隈性を守り育む「人」や「なりわい」を受け入れ、支えましょう。
- 姉小路界隈は、なりわいの活気と住むことの静けさが共存する、落ち着いた風情のまちです。この環境や風情を大切に、その維持に努めましょう。
- 生活やなりわいの身丈に合った、姉小路界隈の低中層の町並みを維持しましょう。
- 姉小路界隈は、まちへの気遣いと配慮を共有したまちです。周囲 (まち) との調和を了解しながら、それぞれの個性を表現していきましょう。
- 姉小路界隈の通りは、地域の人に「もてなしの心」を表現する場として認識され親しまれてきました。その思いを継承し、より楽しい美しい通りになるように努めましょう。



姉小路界隈町式目 (平成版) の案内板



建築協定区域であることを知らせる看板

図表4 建築協定便り (姉小路界隈地区、松長町地区)

『姉小路界隈町式目 (平成版)』 No.3

姉小路界隈地区建築協定運営委員会 松長町地区建築協定運営委員会

◆ 建築協定運営委員会からの報告

○ 建築協定発効以後のこれまでの経過

平成14年7月11日に建築協定が発効して、約8ヶ月が過ぎました。この間の協定への問い合わせ等は京都府内に1件、事務局に1件ありました。1件は共同住宅についての事前相談、もう1件は店舗の改装に関する問い合わせで、協定内容外でしたのでその旨の説明を行いました。

建築協定区域内での新築、増改築等を行う場合は、建築協定運営委員会の同意が必要となりますので、ご理解とご協力をお願いします。

○ 京都市建築協定連絡協議会に入会します

市内の建築協定地区の相互の連絡、情報交換、普及啓蒙を行うことを目的として「京都市建築協定連絡協議会」が活動しています。

姉小路界隈地区等の建築協定地区につきましても入会のお誘いを受けていましたが、15年度当初から入会をいたしますのでご案内します。



◆ 姉小路界隈町式目の案内板を設置しました



◆ 姉小路界隈町式目—建築協定の締結を記念して酒販ビル前にガス燈を設置しました。都心のまちづくりの希望の灯りとして24時間灯し続けています。

◆ 都心界隈から報告 1—NPO法人「都心界隈まちづくりネット」が発足しました

京都市都心部のまちづくり活動をつなぐ
「都心界隈まちづくりネット」の発足

かねてより、設立の準備を進めていた特定非営利活動法人「都心界隈まちづくりネット」が、平成15年1月16日をもって設立いたしました。理事長には梅家社長 西村博が就任、今後はNPO法人としての特性を活かしながら、地域の企業や行政との協働のもと、「まちの人の手で、まちの人の想う、まちの人のためのまちづくり」を実現していきます。

◆ 法人の目的 ～定款より～

本法人は、豊かな歴史と伝統を有する京都市都心界隈において、界隈に住む人及び界隈で生業を営む人の創意に基づいたまちづくりの実現を目的に、まちの人一人ひとりの思いを抽出し、合意を導き出すための企画や調整、また行政との連携のもと、その実現に資する仕組づくりのための事業を行う。さらに、地域の現状やまちづくりの取組の情報を随時発信することにより、地域における情報の共有を図ると共に、京都における住民主体のまちづくりの発展に寄与することを目的とする。

京都市に提出し、7月に認可・公告された。都心部において13町内会、協定者約100人、協定区域面積約2haに及ぶ建築協定が実現したことは非常に画期的な出来事であった（図表2）。

なお、2つの建築協定には、高さ規制（姉小路18m以下、松長町20m以下）と壁面線指定（松長町のみ）及び協定期間（姉小路10年、松長町5年）に違いがある。

● NPO 法人 都心界限まちづくりネットの設立 (H15)

考える会の活動がイベントや勉強会を通して近隣町内会の理解を得、さらに周辺の市民グループへと広がりを見せる中で、これらの活動を包括しながら連携・協力し、行政との共働を図るための組織が必要であることから、考える会のメンバーを中心とした「都心界限まちづくりネット」が平成15年1月にNPO法人として設立された。NPO法人では都心界限のネットワークを深めるためのPR活動と、美しい御池通の景観創造に向けた提案を発信している（図表4）。

また、この時からNPO法人 都心界限まちづくりネットは、姉小路界限地区建築協定運営委員会の事務管理業務の委託を受け、業務を行っている。

● 街なみ環境整備事業による京町家再生 (H16～)

協定区域内では建築協定の締結の成果を踏まえ、京町家と調和した街なみを創造し、地域の魅力を高めることを目的に「街なみ環境整備事業」による京町家の再生が行われている（図表5、6）。

具体の事業は、平成14年～16年に事業計画策定が行われ、平成16年度から事業が開始、平成20年度までに8件の京町家の再生が実施された（事業期間はH16年～H25年の予定）。

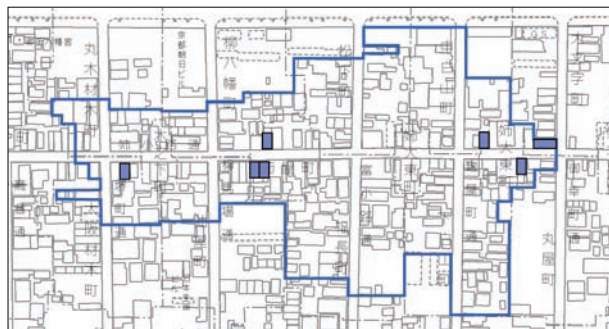
建築協定締結後の取り組み (H15～)

● 職住共存特別用途地区が施行 (H15.4)

この時期、京都市では姉小路界限に代表されるような都心部の職住共存地区（図表7）において、職住共存特別用途地区を導入。これにより風俗関連営業を制限するとともに、共同住宅を建てる場合にまちなみに配慮するよう一定のルール（容積率の制限、斜線制限の追加等）が実現された。

考える会ではこのようなルールを画期的な取り組みと一定の評価を行ったが、姉小路通の北側は「都心幹線沿道地区」（容積率700%、45m高度地区）とされ、通りの南側は「職住共存地区」（容積

図表5 姉小路界限街なみ環境整備事業地区



* 青色の線で囲んだ範囲が姉小路街なみ環境整備事業地区（姉小路界限地区及び松長町地区建築協定エリア内）

* 青く塗られた箇所においてH16-H19年度に補助事業を実施

図表6 街なみ環境整備事業ニュース

姉小路界限地区街なみ環境整備事業制度による京町家再生の平成20年度の補助案件を募集しています。

■ 姉小路界限地区は京都府下、最初の街なみ環境整備事業地区です。

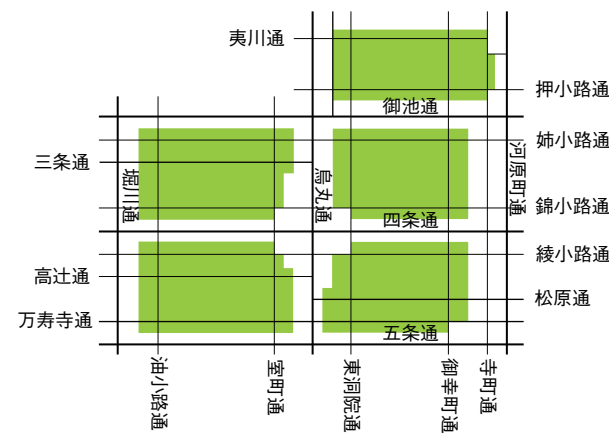
姉小路界限地区の様々な活動および建築協定の締結の成果を踏まえ、京町家と調和した街なみを創造し、地域の魅力と活力を高めることを目的に、「街なみ環境整備事業」の導入が決定しました。平成14年度～16年度で「姉小路界限地区街なみ環境整備事業」の事業計画策定を行い、16年9月末に「まちづくり協定とその区域」について、京都市の承認を得ました。協定は「姉小路界限町式目（平成版）」を実現するために、都心界限の居住環境を保全しつつ、職住共存地区の環境を維持増進することを目的とし、建築協定区域を対象としています。16年度に事業制度を活用して2件の京町家再生が実現しています。19年度までに7件の事業が完了しました。

基本ルールに基づいた修景イメージ

■ 平成16～19年度の4か年で6件の京町家が再生しました。

	《平成16年度》		《平成17年度》	
	【森口邸】	【菊岡邸】	【谷口邸】	【岡野邸】
事業前				
事業後				

図表7 職住共存地区の区域図



率400%、31m高度地区)で都市計画制限の内容が異なる実態が残った。

京都の町は通りをはさんだ「両側町」が基本であり、考える会の基盤である姉菊屋町においては、この新しい建築のルール適用により、通りをはさんで建築制限内容の格差がさらに拡大することとなった。そして、この建築制限内容の格差が拡大するルールについては会員や住民からも課題が指摘され、考える会では通りの両側で均一となる更なるルールの変更追加を京都市に求めた。

●美しい都心界隈の創造を目指して市民提案を実施 (H16～H19)

上記のような状況を受け、考える会及びNPO法人都心界隈まちづくりネットでは、考える会が目指す市街地像の実現に向けて、平成15年12月に「御池通シンボルロードにふさわしい景観形成に向けての提案書」を京都市に提出したことを皮切りに、数多くの提案を行った。また、国や財団法人、市などのモデル調査に応募、選定を受け多様な調査研究を同時期に実施した。その中でも、平成16年度全国

都市再生モデル調査における取り組みの成果は、「美しい御池通の景観創造に向けて」という市民提案として平成17年5月31日に京都市に提出された。

●京都市新景観政策が施行 (H19.9)

京都市においては、平成14年に日本建築学会や経済界から都市景観の保全に関する提言が出されたこと、また平成16年に景観法が制定されたことを受け、平成17年に「時を超え光り輝く京都の景観づくり審議会」を設置し、二度にわたる答申を行った。そしてこの成果を踏まえ新景観政策の素案を平成18年11月に公表、パブリックコメントの募集が行われた。

新景観政策は5つの政策ポイントが掲げられたが、その中の1つの柱である、「建築物の高さ規制の引き下げ」は、考える会(姉小路界隈地区・松長町地区建築協定運営委員会)の基本目標である「5階以下の低中層の街並み方針」が実現される規制内容であったことから、考える会ではこの新たな景観政策を支持する表明書を京都市に提出した。

市では、このパブリックコメントの後、更に様々

図表8 姉小路界隈を考える会((姉小路界隈地区・松長町地区建築協定運営委員会)の取り組みの経緯

姉小路界隈地区における取り組み		行政における施策・制度
H7年	マンション問題を契機に「姉小路界隈を考える会」設立 看板の似合うまちづくり(H7年～) 灯りでむすぶ姉小路界隈(H9年～) 花と緑でもてなす姉小路界隈(H10年～) 地域共生土地利用検討会スタート。マンション計画を地域・事業者協働で検討(H11～H14)	
H12年	姉小路界隈町式目(平成版)制定	
H14年	建築協定締結(H14.7)(姉小路界隈地区、松長町地区)	
H15年	NPO法人都心界隈まちづくりネット設立 「御池通シンボルロードにふさわしい建物形成に向けての提案書」提出	職住共存特別用途地区施行(H15.4) 「職住共存地区での新しい建築ルール」により建物の高さ、容積率を下げるダウンゾーニングが実現 美しい国づくり政策大綱(H15.7)(国土交通省)
H16年	街なみ環境整備事業スタート 「全国都市再生モデル調査」の選定	景観法の制定(H16.6)
H17年	「美しい都市・京都」づくりに向けての市民提案	
H19年	松長町建築協定失効(H19.7) 考える会の活動の基本目標である「5階以下の低中層の街並み方針」を法的に達成	京都市新景観政策施行(H19.9) 高度地区指定の強化に伴い、「職住共存地区」では高さ制限が31m→15mに変更
H20年	用途の規制を継続させるため、地区計画への移行に向けた取り組みを検討	

な説明会を開催し、市民や事業者からの意見を踏まえた上で、平成19年3月に市議会及び都市計画審議会において承認を受け、平成19年9月に新景観政策を施行した。

● 12年に渡る地道な取り組みの成果

マンション建設計画の反対運動を契機に設立された姉小路界限を考える会の取り組みは、地道なまちづくりの活動を重ね、自らの地域の居住環境を担保するツールとして建築協定を締結し、更なるルールの検討を京都市に要請し続けた結果として、考える会の基本目標である「5階以下の低中層の街並み方針」が都市計画的に実現（高度地区が31mから15mに強化）されることとなった。なお、このような息の長い、そして非常に専門的な内容に踏み込んだ取り組みや提案を実現可能とした理由としては、建築・都市計画に精通した専門家によるサポートが挙げられる。

地域計画建築研究所（アルパック）の石本氏は、姉小路において最初のマンション反対運動が起きた平成7年にアドバイザーとしての相談を受けたことをきっかけに、考える会の立ち上げ時から、プランナー、情報提供者、ボランティア等の様々な役割で会の活動をサポートしてきている。

また、考える会の会長であり、かつ、姉小路界限地区建築協定運営委員長の市古氏も、住民が発意するようなまちづくりの取り組みには、「石本さんのような専門家のサポートが必要不可欠である」と発言している。

姉小路界限地区におけるこの取り組みからは、地元住民とまちづくりの専門家が相互に関わりあうことでまちづくり活動が継続し、また実際の協働の作業を行うことで様々な成果が実現されてきたプロセスが読みとれる。

3 今後の課題

新景観政策施行後の課題

● 建築協定の存在意義が希薄化

新景観政策が施行されることによって、京都市では大幅な高さ規制の引き下げが行われ、幹線道路地区は45mから31mへ、姉小路界限地区が属する職住共存地区は31mから15mに高さ規制が引き下げられた。



姉小路界限を考える会・姉小路界限地区建築協定運営委員長の市古さん（左）とアドバイザーの石本さん

※二人の背景には「5階以下の低中層の街並み」が担保されるようになった姉小路界限が広がる

その結果、高さ規制がメインである当該地区における建築協定の果たす役割は現実的に薄れることとなった。事実、姉小路界限地区に隣接する松長町地区においては建築協定の更新を平成19年7月に迎えることとなっていたが、同年9月に新景観政策が施行されることが決定していたため、協定の更新を行わず、合意を持って同協定を失効させた。

この背景には、商業地の都心部における複雑な土地所有形態、相続問題等により合意形成が容易ではないことや、マンション問題を契機に建築協定を締結したものの、高度地区の強化によって高さ問題は解決されたことから、協定の更新時には合意率が下がってしまうような問題が存在している。

● 地区計画への移行に向けた取り組みを検討

松長町においては建築協定を更新しないことが決定したが、姉小路界限地区では今回施行された高さ制限に加えて、現在建築協定で定めている建築物の用途規制は今後も継続させたいと考えている。

その一方で建築協定は合意者間でしか協定の効力が及ばず、穴抜けの箇所が存在してしまうことから、姉小路界限地区全体のことを考え、現在の建築協定の内容を地区計画に移行させることを検討している。

しかし、現在の京都市における地区計画の策定は地権者すべての同意を原則としていることから、合意形成の過程において大きな困難が伴い、実現が難しいのが現実である。

考える会では今後京都市に対し、地区計画への移行を円滑に進めるため、考える会のまちづくり活動について協力・支援を求めていく予定である。

建築協定と密集事業との併用により地区内の建替えを促進



大浜地区 福岡市博多区

4m未満の狭あい道路沿道に、ゆとりある道路空間を確保するため、建築協定により道路境界線から1mの外壁後退をルール化。協定に沿った共同住宅への建替えに助成する仕組みも用意し、修復型の住環境整備を実施中。

1 地区及び建築協定の概要

■ 地区名・所在地

地区名	大浜地区
所在地	福岡市博多区下呉服町7番216他、大博町他
最寄駅	福岡市営地下鉄箱崎線呉服町駅 駅北約0.3～1kmに位置
用途地域	商業地域（容積率400%、500%、600%、 建ぺい率80%）

■ 建築協定の概要

当初認可年月日	平成14年3月28日
有効期間	10年間（平成24年3月27日） 自動更新（延長10年）
締結型	合意型
面積	17,087㎡（隣接地24,851㎡）
区画数	48区画（区画数は認可時のもの）

地区特性

大浜地区は、福岡市の都心縁辺部に位置する利便性の高い住宅主体の住商混在地区である。戦災を逃れ、戦後の戦災復興土地区画整理事業からも除外されたエリアである。

幹線道路に囲まれた地区内は、道路基盤が脆弱な上に、老朽化した狭小住宅が密集していたことから、平成12年2月に密集住宅市街地整備促進事業*（以下、密集事業）の大臣承認を受け、現在も事業が進められている地区である。

*現在の事業名は、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）

図表1 建築協定の区域図



建築協定の特色

短冊状の狭小敷地が連担する狭あい道路沿いに、ゆとりある道路空間を創出することを目的に、道路境界線から1mの外壁後退ルールを盛り込んでいる。

また、建替えの機会と併せて道路沿いのゆとり空間の確保を段階的に誘導していくために、協定ルールに沿った共同住宅への建替えに対して密集事業による助成を行っている。

市は助成等によって徐々に合意率を高める「段階的な建築協定」と位置づけている。

図表2 建築協定の主な内容

外壁後退	建物の1階部分の外壁等の道路境界線より1m以上
形態・意匠	建築物等の外観・色彩、屋外広告物等は周辺の環境と調査

2 取り組みの内容

密集事業の取り組みの経緯

福岡市の都心部において人口流出が長期的に進む中で、都心縁辺部に位置する大浜地区においても人口減少と少子高齢化が進行し、地域の活力低下が課題となっていた。

バブル経済崩壊後、地区内では地価下落の影響によりワンルームマンションが増加し、人口構成のアンバランスが更に進行したため、地元住民は地域のまちづくりに危機感を抱き、平成4年に「大浜まちづくり協議会（以下、協議会）」を結成した。

協議会では、「三世代が安心して暮らせるまち」を地区全体のまちづくりの目標に掲げ、地区の住環境を改善するための整備構想等をワークショップ形式で検討していった。平成7年には、少しずつまちを良くするとの考えに立った独自のまちづくりルールとして、「道路境界線からセットバック」「形態・意匠面でのまちへの配慮」などの建替え時の約束を「まちづくり計画書」として取りまとめた。これが後の建築協定の基本となった。

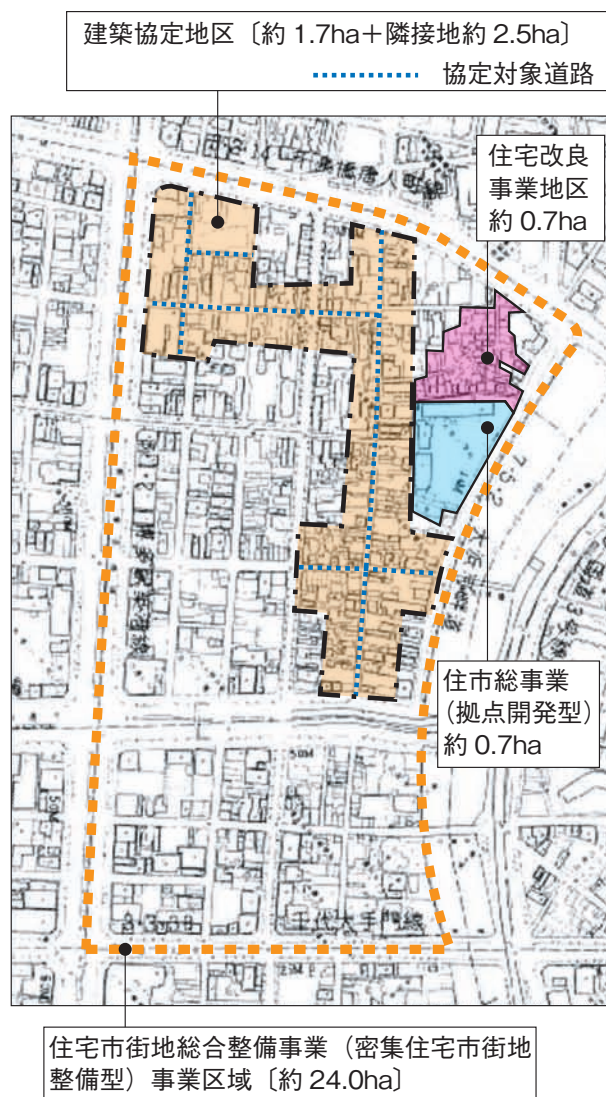
平成10年に、喫緊の課題であった「居住機能の整備＝地域のコミュニティの再生」に対応するため、「都心居住・博多部振興プラン」が作成され、以降、地域住民と市との協働のまちづくりがスタートした。その後、平成12年には、密集事業の大臣承認を受け、老朽住宅の除去、従前居住者向け住宅の建設、公園や優先整備道路等の整備を推進中である。

「段階的な建築協定」の締結

優先整備道路の整備を進める一方で、狭小敷地が連担する生活道路沿道については、建築協定により少しずつ修復型で道路空間を拡幅整備するとの考えのもとで、平成12、13年度の2ヵ年にわたり、建築協定案を市と協議会の協働により検討し、平成14年3月に認可するに至った。

建築協定の合意率は40%と必ずしも高くないが、市は協定ルールに沿った共同住宅への建替えに対して密集事業による助成を行うことで、隣接地の土地所有者等が徐々に協定に加入する「段階的な建築協定」と位置づけている。

図表3 大浜地区の密集事業等の概要



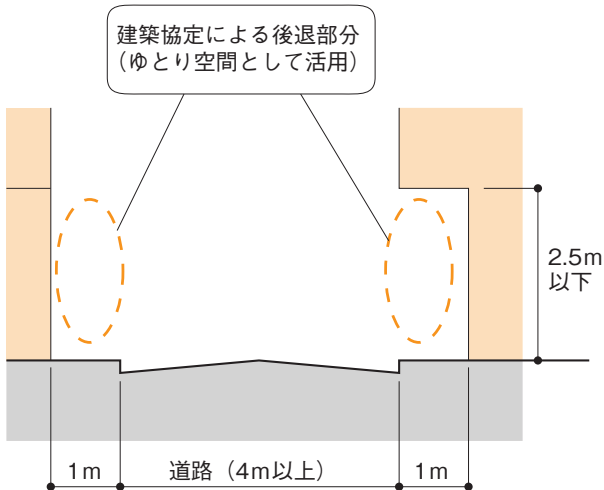
図表4 密集事業による建替え助成の概要

		共同建替	協調建替	協定に沿った建替	
主な要件	建替前建物	老朽住宅等			
	敷地面積	200㎡以上	300㎡以上	要件なし	
	建替後	用途	共同住宅等		
		階数	3階以上		
		構造	耐火又は準耐火建築物		
	住戸面積	各住戸の面積が55㎡～120㎡の範囲で、2以上の居室があること			
他の条件	—	有効な空地の確保	—		
助成内容		除去費、設計費、共同住宅整備費の2/3を限度として助成			

建築協定のルール

大浜地区の特徴である道路境界線からの外壁後退規定は図表5のとおりである。なお、敷地の奥行きが8m未満の場合は、外壁後退すると建替えが困難となるため、適用除外規定を設けている。

図表5 外壁後退の概要



図表6 外壁後退部分の協定内容の抜粋

第8条 本協定区域内で別紙福岡市大浜地区建築協定区域図に記載する道路に面した敷地において新たに建築物等（「建築物に付属する門もしくは塀及び工作物を含む」以下同じ）を建築する場合、敷地の地盤面からの高さが2.5m以下の部分における建築物等は、当該道路の境界線から水平距離で1m以上離して設けなければならない。但し、敷地の奥行きが、当該道路の境界線から水平距離8m未満である敷地はこの限りではない。

当該道路が幅員4m未満で、法第42条第2項の規定により特定行政庁が指定した道路（以下「2項道路」という）の場合、本協定における当該道路の境界線は、同項の規定（2項道路の中心線からの水平距離2mの線をその道路の境界とみなす）にかかわらず、現況の道路境界を当該道路の境界線とする。

なお、外壁等の後退による空間（2項道路の場合、中心線からの水平距離2mの部分を除く）は、ゆとりの空間として活用するものとする。



比較的協定加入者が多い箇所（一部は建替後、外壁後退している）



建築協定区域隣接地が比較的多い箇所（奥行きが狭い敷地や短冊状の敷地が比較的多い）

3 今後の課題

協定ルールに基づく建替助成事例が少ない

戸建住宅から戸建住宅への建替事例は多く、協定ルールに沿って外壁後退している事例はあるが、平成14年3月に認可されてから現在までの助成実績は1件に留まっている。

なお、助成活用事例が1件と少ない理由は、3階以上の共同住宅に建替える資金の問題や間口の狭い敷地が多く、共同住宅に建替えることが難しいことなどにある。

隣接地への加入の促進

実際に助成を受けるには3階以上の共同化が要件となるなど、ややハードルは高いものの、協定加入の動機付けの一つとして、助成制度の周知を図り、引き続き、隣接地への協定加入を呼び掛けていく必要がある。

商店街の街並みの連続性を確保するため 建築協定を活用

大曾根街づくり 名古屋市北区

区画整理事業による商店街の再整備を行う際に、街並み景観と歩行空間のゆとりを確保するために建築協定を活用している。



1 地区及び建築協定の概要

■ 地区名・所在地	
地区名	大曾根街づくり
所在地	名古屋市北区大曾根二丁目、東大曾根町本通2丁目から4丁目
最寄駅	名古屋市営地下鉄大曾根駅南西約400mに位置
用途地域	商業地域（容積率400%および500%、建ぺい率80%）
■ 建築協定の概要	
当初認可年月日	平成元年3月31日
更新年月日	平成11年6月17日
有効期間	10年間（平成21年6月16日）自動更新（延長10年）／1回
締結型	合意型
面積	1.6ha
区画数	91区画

地区特性（概要）

当該エリアは江戸時代の下街道筋から発展した歴史のある商店街であったが、平成の初頭に区画整理事業によって、新たなショッピングモール（オズモール）としての再整備を行った。

建築協定の特徴

商店街の街並み景観及び歩行空間のゆとりを担保するために建築協定を活用している。

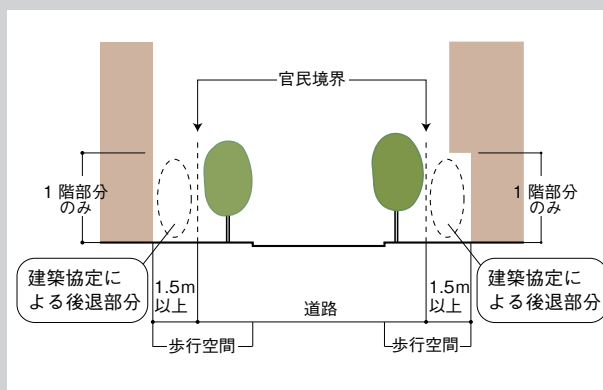
図表1 建築協定の主な内容

建築物の位置等	1階部分の外壁を道路境界線より1.5m以上後退（大曾根本通に面する建築物）
形態・色彩	商店街の環境にふさわしいもの

図表2 建築協定の位置図



図表3 建築協定の取り決め内容



2 取り組みの内容

取り組みの経緯

元々アーケードがかかった旧来の商店街であった当該地区において区画整理事業による再整備が決まった際に、個性あるショッピングモールとして整備すると同時に、街並み景観と歩行空間のゆとりを担保したいという要望が地元から出たことから、これに建築協定を活用している。なお、平成11年に1度目の更新を終えているが、平成21年6月に自動更新の時期を迎える。

連担制度と建築協定の併用により風情ある路地空間を再生



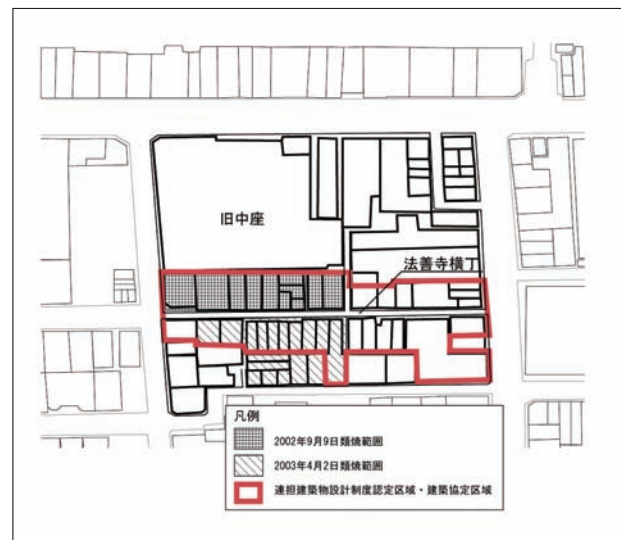
法善寺横丁地区 大阪市中央区

飲食店が建ち並ぶ法善寺横丁において、火災による被害からのまちなみ再現を目指し、連担建築物設計制度（連担制度）の適用に併せて建築協定を締結することで、法善寺横丁らしい風情あるまちなみや協定区域内の安全性、防火性の維持管理に努めている。

1 地区及び建築協定の概要

■ 地区名・所在地	
地区名	法善寺横丁地区
所在地	大阪市中央区道頓堀1丁目1番47他
最寄駅	大阪市営地下鉄御堂筋線・千日前線 なんば駅 駅北東約200mに位置
用途地域	商業地域（容積率500%、建ぺい率80%）
■ 建築協定等の概要	
当初公告年月日	平成14年12月27日
変更公告年月日	平成15年10月10日
有効期間	10年間（平成25年9月29日） 自動更新（延長10年）
締結型	合意型（当初一人型）
面積	1,896.64㎡

図表1 建築協定締結及び連担制度の認定区域図



地区特性

「法善寺横丁」は、石畳が敷かれ、肩が触れ合うほどの道（当時の幅員約2.6m）の両側に飲食店が建ち並び、なにわ情緒が色濃く残る横丁であったが、平成14年9月の道頓堀の旧「中座」の火災による類焼と、平成15年4月の火災により、沿道の多くの店舗が被害を受けることとなった。

再建に当たっては、建築基準法第42条第2項の道路（以下、2項道路）を廃道した上で、連担建築物設計制度（以下、連担制度）の認定と建築協定の締結を発意から約3ヶ月強で締結するなど、なにわ情緒あふれるまちなみを短期間で再現し、現在では、以前と変わらぬ活気がよみがえっている

建築協定の特色

大阪市は、再建後のまちなみの維持・保全の担保策として、連担制度の認定要件に建築協定の締結を盛り込むこととした。

このため、協定には、建築物等に対する用途、意匠等に関する基準に加えて、防災訓練の実施など区域内の安全性、防火性を確保するための維持管理に関する規定が盛り込まれている。

図表2 建築協定の主な内容

用途	風管法対象用途の禁止 自動車車庫等の禁止
外壁後退	3階の外壁は通路中心から3m以上後退 後退部分に奥行0.9m以上のバルコニー設置
意匠	外壁及び屋根は法善寺横丁らしい景観に配慮
その他	防災機能の確保、防災訓練の実施等

2 取り組みの内容

連担制度及び建築協定締結に至る経緯

●まちなみ再建のための体制づくり

法善寺横丁のまちなみの再建に際しては、なにわ文化の魅力にあふれた火災前の情緒を残す形での再建を求める声が各方面から寄せられ、約30万人近い署名も集まった。

しかし、横丁に面した建物の多くが、道路幅員が4m未満（当時約2.6m）の2項道路に面しており、建築物を建てる場合は、約70cmのセットバックが必要なため、個別に建替る方法では再建が難しい状況にあった。

こうした状況の中で、横丁の再建に早急に取り組むための体制として、地元では被害を受けた権利者を中心とした「法善寺横丁復興委員会（以下、復興委員会）」を組織し、再建の方向性を協議するとともに、関係権利者との調整にあたった。

一方、大阪市建築指導部内においても、プロジェクトチームを組織し、連担制度等の制度検討を進めるとともに、復興委員会等との協議を進めた。

●連担建築物設計制度と建築協定の併用の発意

大阪市は、現行法の範囲内で、まちの安全性や防災性に配慮しつつ、現状の道路幅員に近い形でまちなみを再建する方法を種々検討し、現状の2項道路を廃止するとともに、連担制度を特例的に適用することとした。適用に当たっては、次のような基準を設けた。

- 通路幅員は、2.7 m以上とする。
- 階数は3以下とする。
- 構造は耐火建築物とする。
- 3階の外壁を後退させ、避難のためのバルコニー及び避難器具などを設ける。
- 通路部分には、通行の支障となる看板等は設置しない

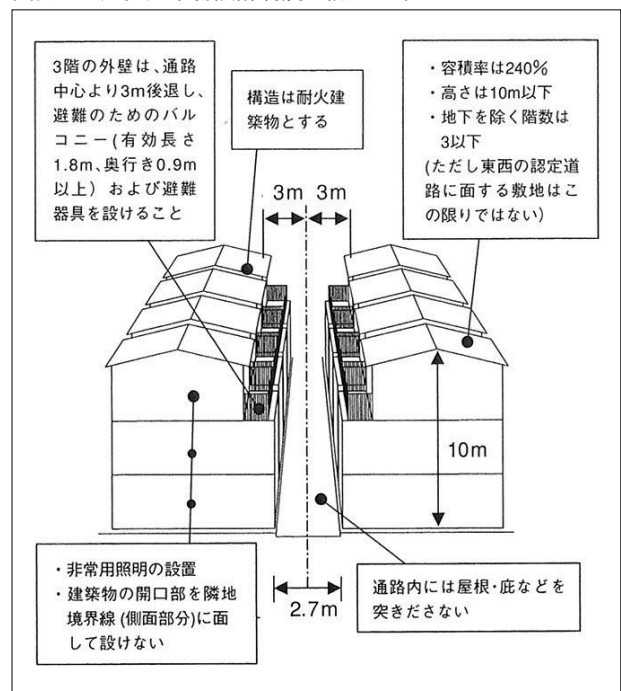
さらに、まちなみを再建するだけでなく、これを「維持・保全するためのルール」を設けることが重要であると考え、連担制度の認定要件に地元の総意による建築協定の締結を追加した。

図表3 まちなみ再建（協定等の締結）までの経緯

*発意から約3ヶ月強で協定締結等に至る

H 14年	9月初旬	旧「中座」の火災で類焼（通路北側の店舗）
	9月下旬	「法善寺横丁復興委員会」設立 大阪市プロジェクトチーム設立
	10月下旬	市が復興委員会に対し、以下の制度の概要と手続きに関する説明会を実施 ①2項道路の廃道 ②連担建築物設計制度の認定 ③建築協定の締結
	11月	復興委員会が「法善寺横丁まちづくり憲章」を設定 関係権利者の調整実施
	12月下旬	2項道路の廃道、連担建築物設計制度の認定、建築協定の締結手続き終了
H 15年	1月	再建工事、順次開始
	4月	2度目の火災（通路南側の店舗）
	5月	連担建築物設計制度の区域の一部変更
	7月	類焼範囲内の北側店舗全て完成
H 16年	10月	建築協定の一部変更
	2月	類焼範囲内の南側店舗全て完成

図表4 連担建築物設計制度の認定基準



提供：大阪市

●「法善寺横丁まちづくり憲章」を設定し、
関係地権者との調整・合意形成を図る

復興委員会は、大阪市による連担建築物設計制度と建築協定の併用等の説明後に、「法善寺横丁」の風情、景観を残し、安全で安心なまちなみを再建するとともに、これを皆が協力しながら守り続けていくことを盛り込んだ「法善寺横丁まちづくり憲章」を定め、以降、地元関係者への調整を精力的に進めていった。

連担建築物設計制度適用等の発意から約3ヶ月後の平成14年12月には「2項道路の廃道」、「連担建築物設計制度の認定」及び「建築協定の締結」の手続きを終え、平成15年1月に工事着工に至った。

短期間で手続きが終了できた理由として、情緒あふれる法善寺横丁の再建と路地の景観を守ることに、関連地権者の意見調整が速やかに行われたことが挙げられる。

建築協定の主な内容

建築物等に対する用途、意匠等に関する基準に加え、連担制度の認定区域内の安全性、防火性を確保するための維持管理規定として、建築協定には次のような内容を定めている。

- 看板の設置は、自己建築物の壁面を利用する。
- 床置き看板、各種メーター及び外壁装飾等を設置する場合は、通路に突き出さない。
- 3階の外壁後退部分に設置するバルコニーには、一切の物を置かない。
- 防災機能の確保、防災訓練の実施により、この地域における防災活動を推進する。

図表5 法善寺横丁まちづくり憲章

- 一 わたくしたちは、全国の人々からのあたたかい支援・署名を忘れることなく、良き大阪の伝統を守りつつ、また、新たな文化を生み出す役割を担います。
- 一 わたくしたちは、人間味のある空間である横丁を守り、看板などが生み出すミナミの象徴である景観を大切にしていきます。
- 一 わたくしたちは、人と人とのつながりを大切にし、法善寺境内の一人一人がよく協力して知恵を出し合い、このまちづくりの憲章を実践します。
- 一 わたくしたちは、今回の復興の経験を生かして他所（よそ）のまち（街）の力となるとともに、次の世代に語り継ぎます。



法善寺横丁の入口部分（入口の看板の裏側には、図表5のまちづくり憲章が記載されている）

3 今後の課題

再建されたまちなみの維持

今回の復興の経験を生かし、また、まちづくり憲章や建築協定も踏まえ、再建された情緒あふれる法善寺横丁のまちなみをいかに維持し、守り続けていくかが課題である。



通路（2.4 m）沿いのまちなみ

共用通路である 背割空地の確保に 建築協定を活用

高野玉岡町地区 京都市左京区

連棟式住宅の背割空地（1.4 m）を、共用通路及び下水の管理空間として確保することに、建築協定を活用している。



1 地区及び建築協定の概要

地区名・所在地	
地区名	高野玉岡町地区
所在地	京都市左京区高野玉岡町の一部
最寄駅	叡山電鉄山本線一乗寺駅 駅西約500mに位置
用途地域	第二種中高層住居専用地域（容積率200% 建ぺい率60%）
建築協定の概要	
当初認可年月日	平成18年5月15日
有効期間	10年間（平成28年5月17日） 自動更新（延長10年）／1回
締結型	合意型
面積	0.15ha
区画数	20区画

地区特性（概要）

当地区一帯は、昭和30年代に企業社宅として連棟式住宅（テラスハウス）が建設され、整然とした住宅が建ち並ぶ街区によって構成された地域である。一方、各々の住宅は社宅の売却に伴い、住戸単位で増改築及び建替が個別に行われ、現在に至っている。

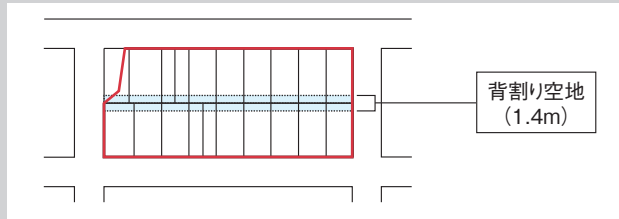
建築協定の特徴

連棟式住宅の背割空地（1.4 m）を維持し、共用通路を確保することに建築協定を活用している。

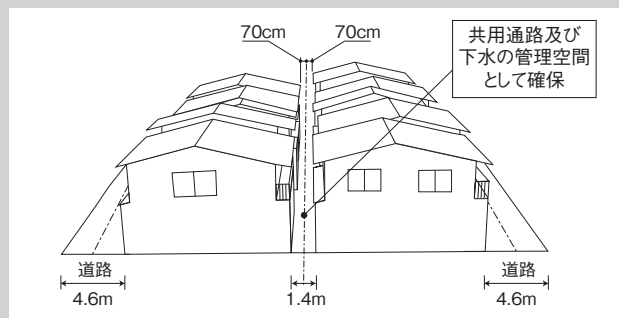
図表1 建築協定の主な内容

建築物の位置等	通路部分（隣地境界線から水平距離0.7mの範囲）及び通路部分に突きだした建築物、工作物、自動車庫の禁止
植栽	通路部分への植栽の禁止

図表2 建築協定の区域図



図表3 建築協定の取り決め内容



2 取り組みの内容

当該地区では、過去において住宅の背割側にも幅4mの位置指定道路が指定されていたが、これを昭和42年に廃止し、敷地の一部とした。この際に当時の所有者すべてが、背割空地を今後も共用通路として幅1m以上確保することを内々に取り決めていた。また、この通路には下水が通っており、現在も居住者が使用している状況である。

ところが、所有者が入れ替わる中で当時の取り決めが曖昧になり、通路を塞ぐような建替え計画が発生した。これをきっかけに、今後も背割空地部分を共用通路として、また下水の管理空間として維持するために、建築協定を締結した。

以上のような建築協定により敷地の背割部分において共用通路を確保する手法は、狭あい道路の早期拡幅が困難で、避難等の安全上問題がある密集市街地等における現実的な避難空間（又は通路）確保・担保手法として参考になる取り組みである。

住民主体のまちづくりガイド

— 建築協定事例集 —

発行：平成21年3月

有限責任中間法人

すまいづくりまちづくりセンター連合会

〒102-0071

東京都千代田区富士見2丁目14番36号 FUJIMI WEST

TEL：03-5211-0622 FAX：03-5211-0648

編集協力：株式会社 ナヴィ住宅都市設計工房

株式会社 アルテップ