

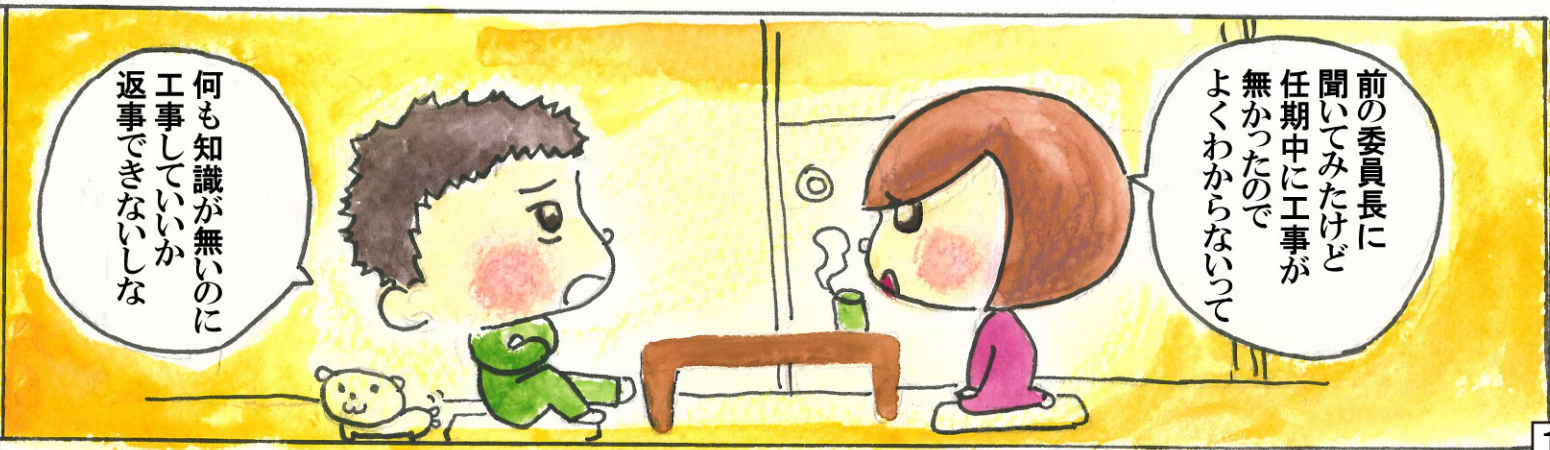
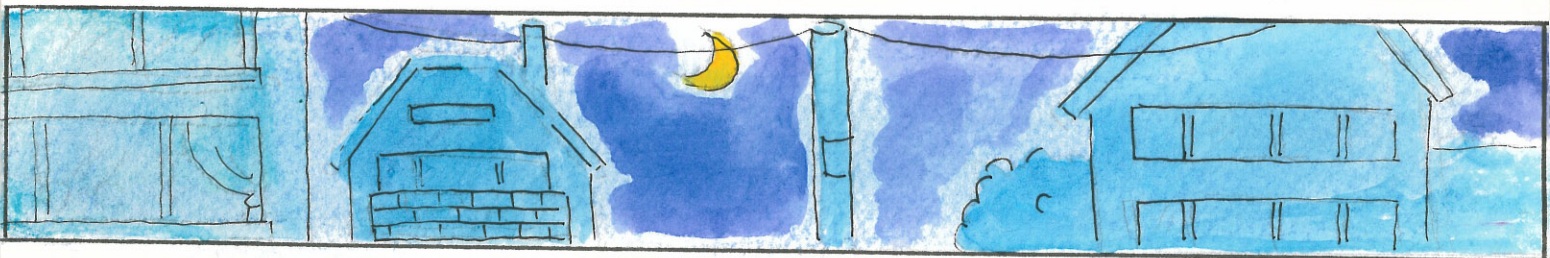
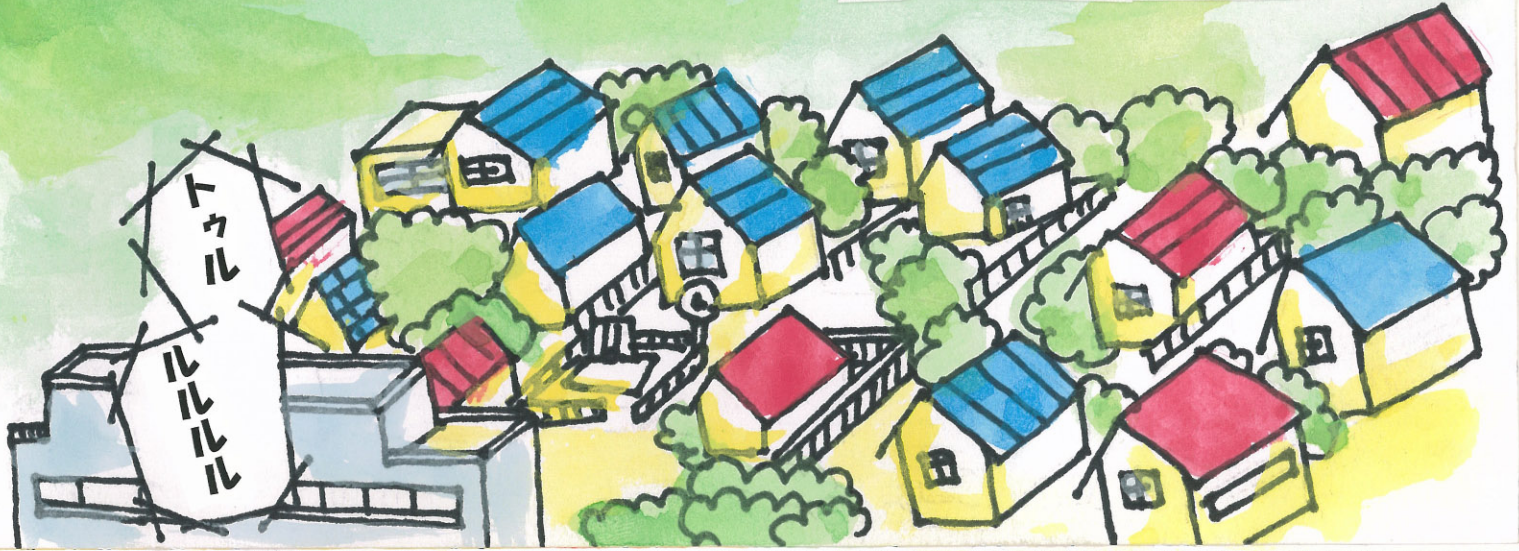
建築協定 駆け込み寺!



絵・つるたにあいた

神戸市建築協定地区連絡協議会・編

六甲山
ふもとと建築協定地区



困ったときは
ここを訪ねる
ように
教えてもらった
んだけど...

ん？

建築協定駆け込み寺

建築協定
駆け込み寺
住職 協定和尚

それは
六甲山の
山奥に
ありました。

建築協定

その前に...
建築協定とは
いったい何であるか
おわかりか？

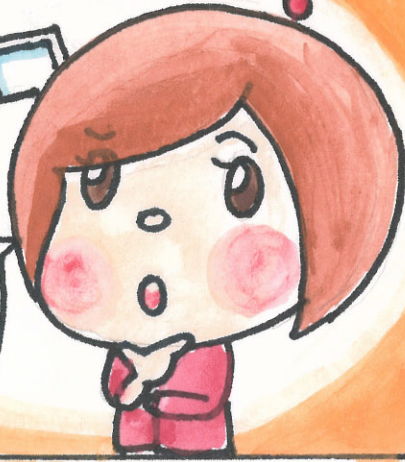
業者に
どう対応したら
良いでしょうか
教えてください

よく
来なされた

山本
です

法律

でも
それなら
国の法律が
あるはずだし
何故「協定」も
あるのかしら



〇〇
協定

協定

建築の協定
つまり建物を
建てるときの
約束ですよ



いきなり
禅問答ですか

そこで建物の
約束があるわけだが
「建築協定」も
建物を建てるときの
法律「建築基準法」も
約束事であることに
変わりはない



自分の土地
だからといって
好き勝手に
家を建てられ
ないのは
お分かりだと思う

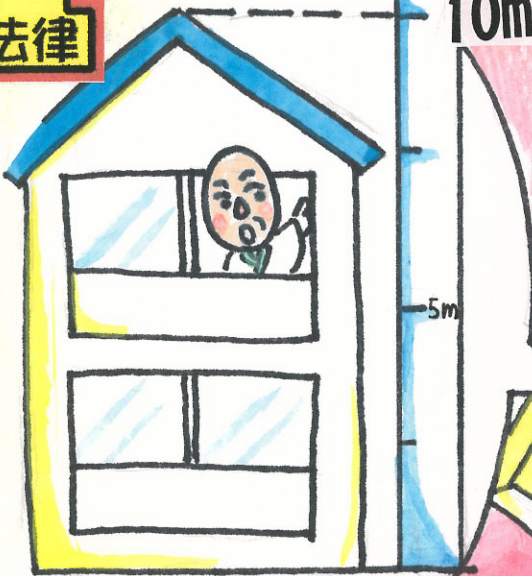
度を越せば
周りの人に
迷惑である
からな

例えば
ある住宅地区では
高さ10メートルまで

法律

(*)

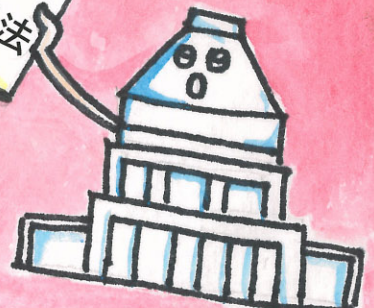
この住宅地区に
建てるときは誰もが
守らなければならない。



法律は誰もが
守らなければならない
公の約束事である。

例えば
住宅地では
あまりに
背の高い
建物は好ましく
ないので
高さについて
約束(制限)が
ある。

建築
基準法



(*)地区ごとに高さは異なります。

協定は
ある事柄について
賛成できるもの同士で
交わす約束である。

自分たちで交わした
約束なのだから
自分たちで守ろうと
するだけのことだ。

協定

三人で
約束しましょう

法律

誰もが
守らなければ
ならない!



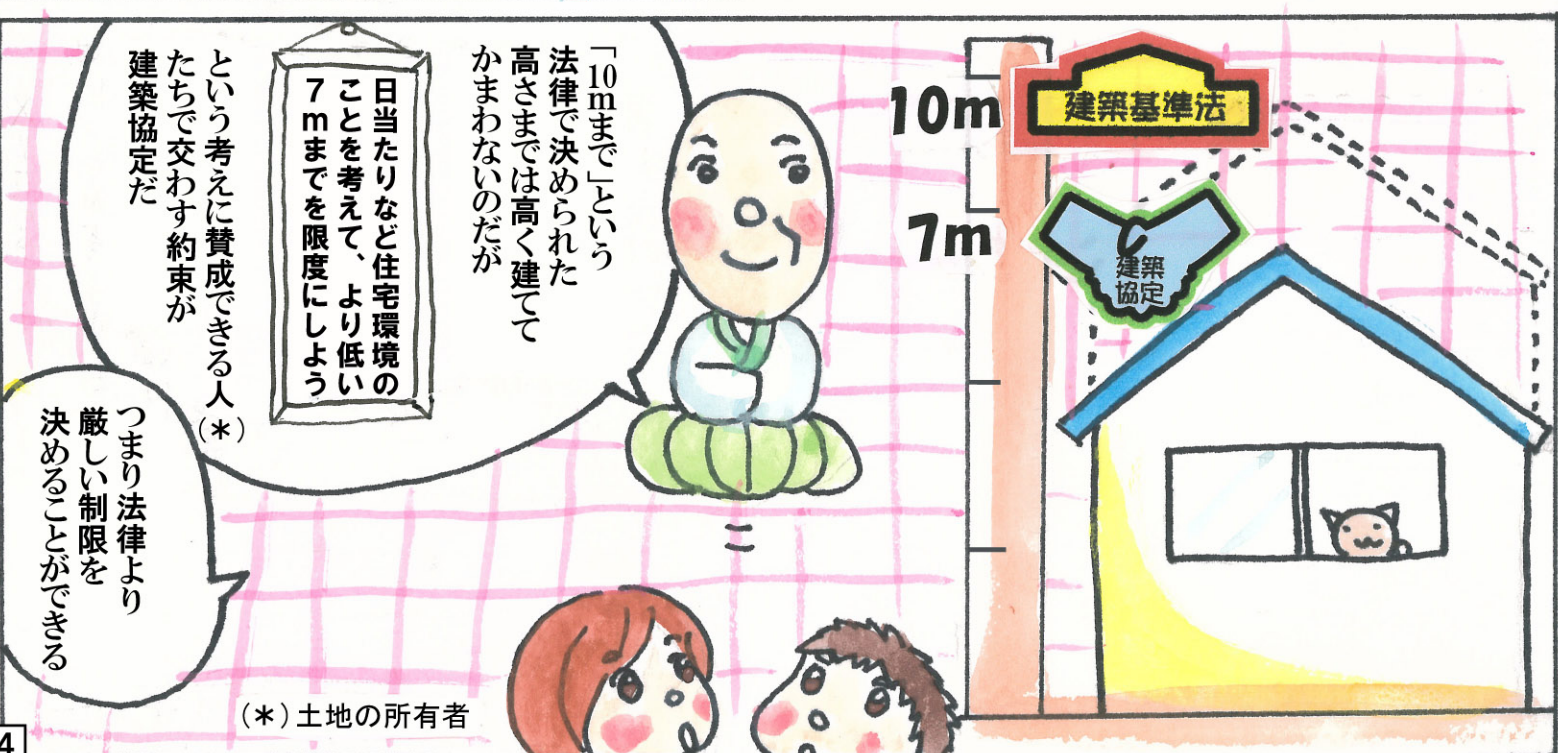
建築
協定

約束事の
内容は
どちらが
厳しいと
思われるか
?

建築
基準法

言葉の響き
からいつて
法律の方が
厳しいのかな

そもそも法律は
誰もが無理なく
守れなくては
困るので程ほどの
厳しさになっている



建築基準法

建築協定

10m

7m

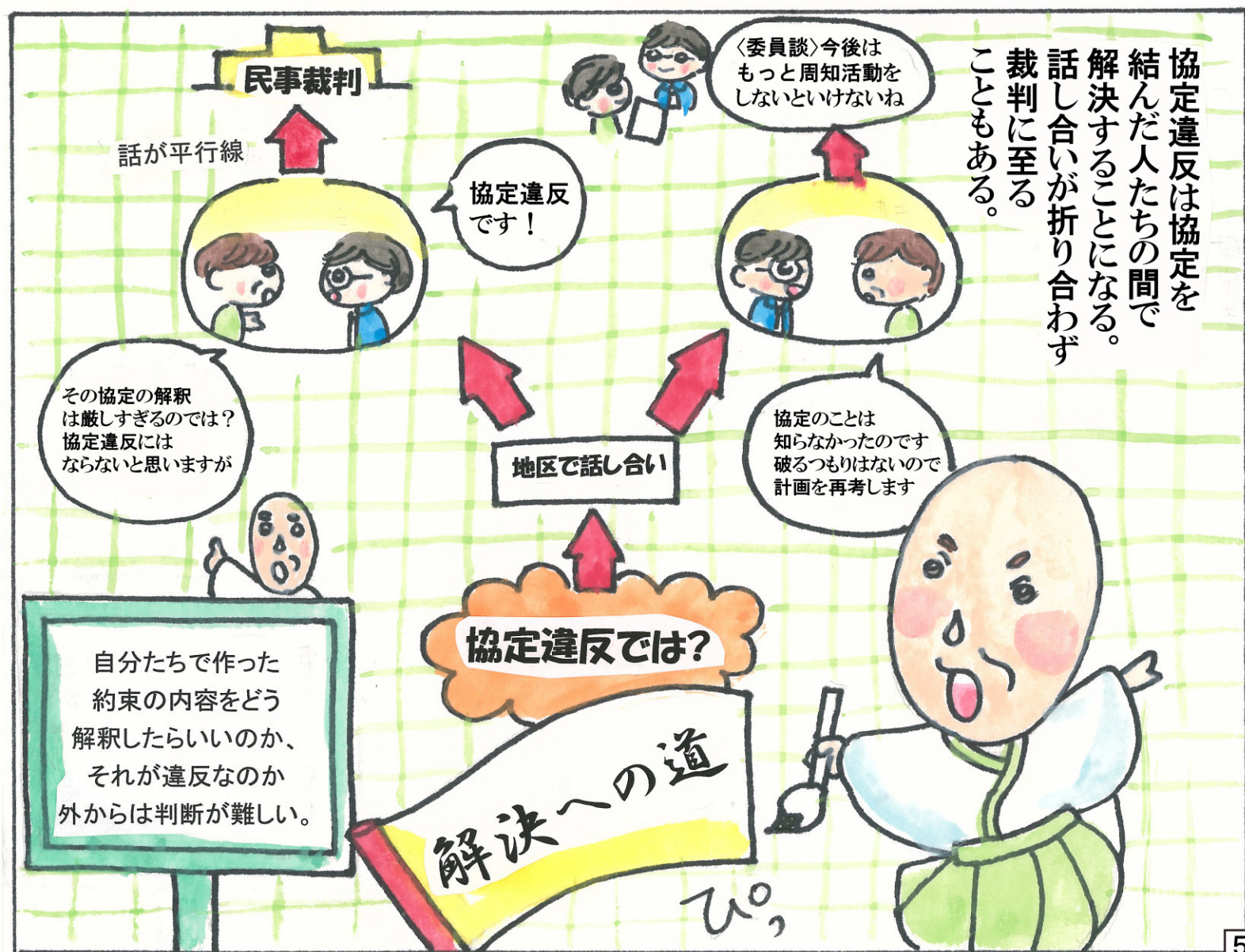
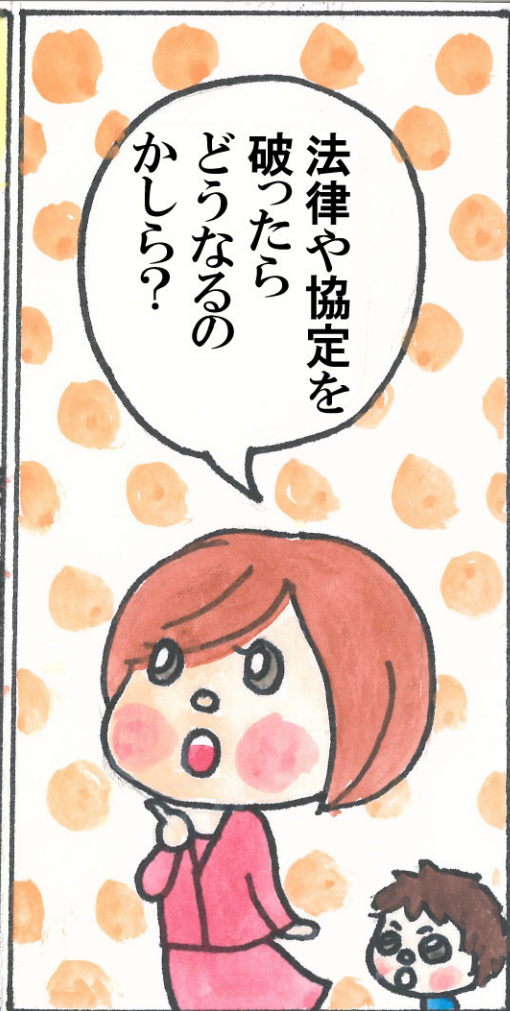
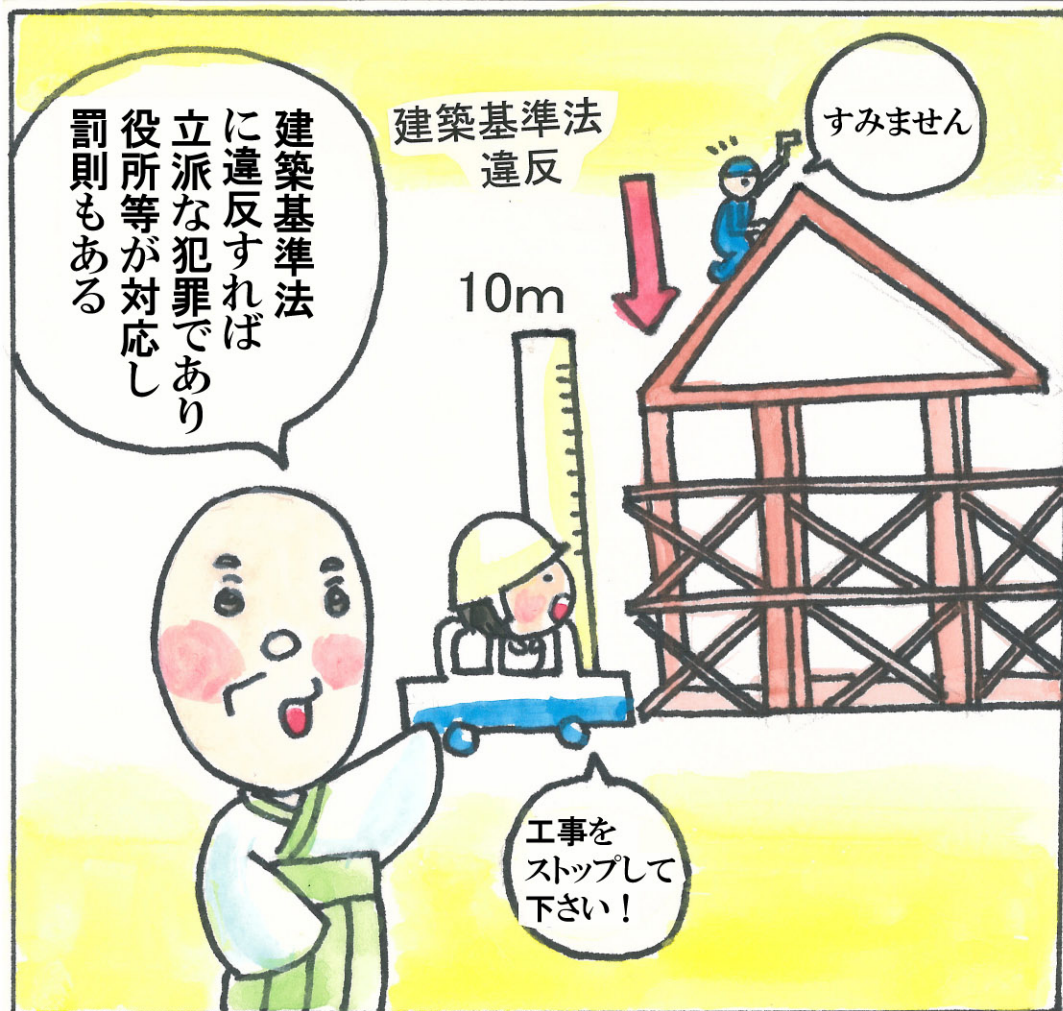
「10mまで」という
法律で決められた
高さまでは高く建てて
かまわないのだが

日当たりなど住宅環境の
ことを考えて、より低い
7mまでを限度にしよう

という考えに賛成できる人(*)
たちで交わす約束が
建築協定だ

つまり法律より
厳しい制限を
決めることができる

(*)土地の所有者



いきなり
難しかった
かな？

建築協定の
意味は
分かりましたが
その中身は
どういうもの
なのでしょう

それは
わからん

それでは
失礼
します

待たれよ
山本夫妻！

冗談では
ないさ！

あまり大きな建物が
建たない静かな郊外の
戸建住宅地がいいよね。

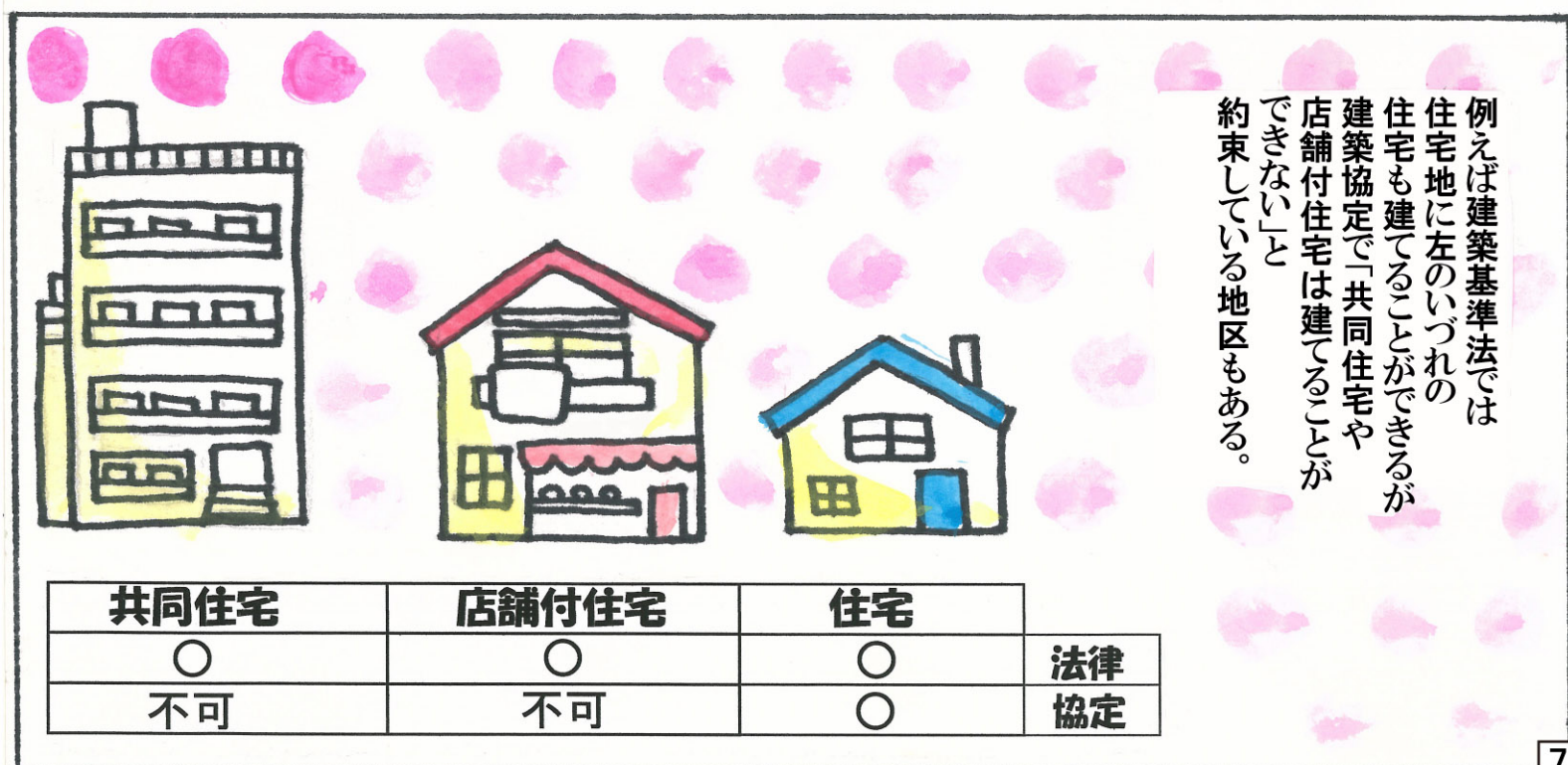
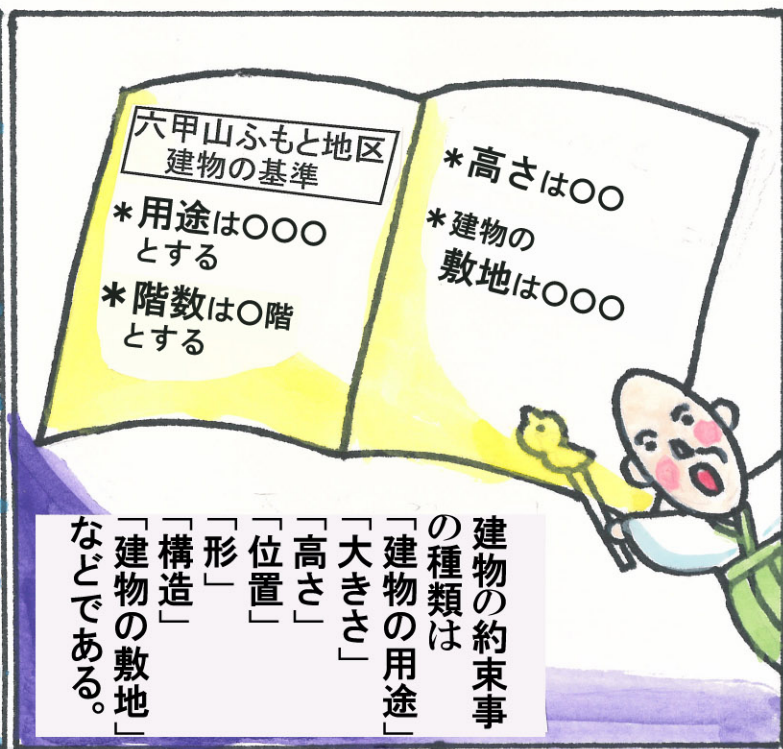
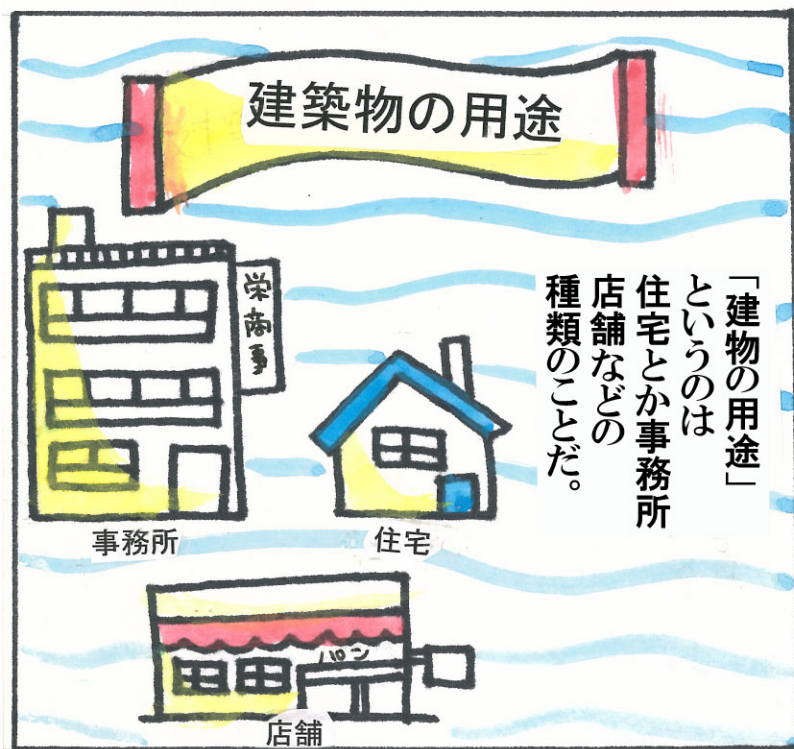
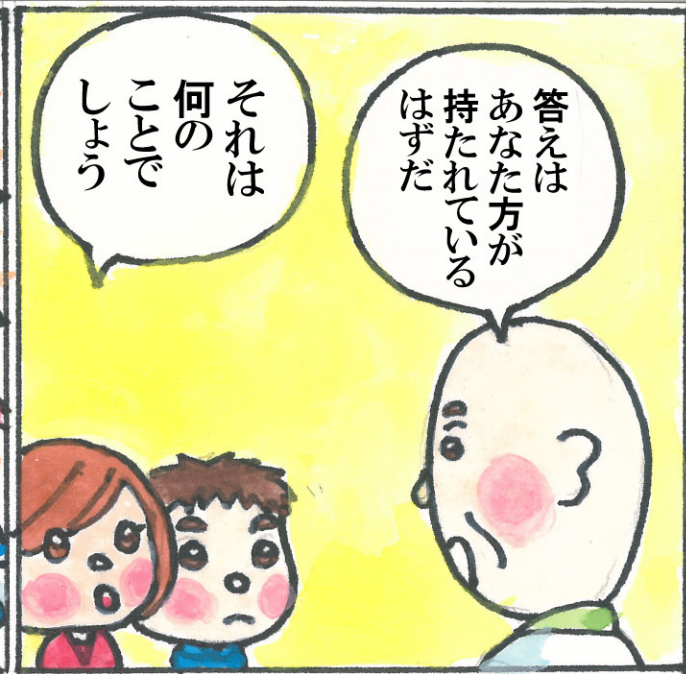
人の望みが
様々であるように
地区が望ましいと
思うその姿も
いろいろである

協定は自分たちの
望む街づくりを
目指して自分たちで
作る約束なのだ

A地区

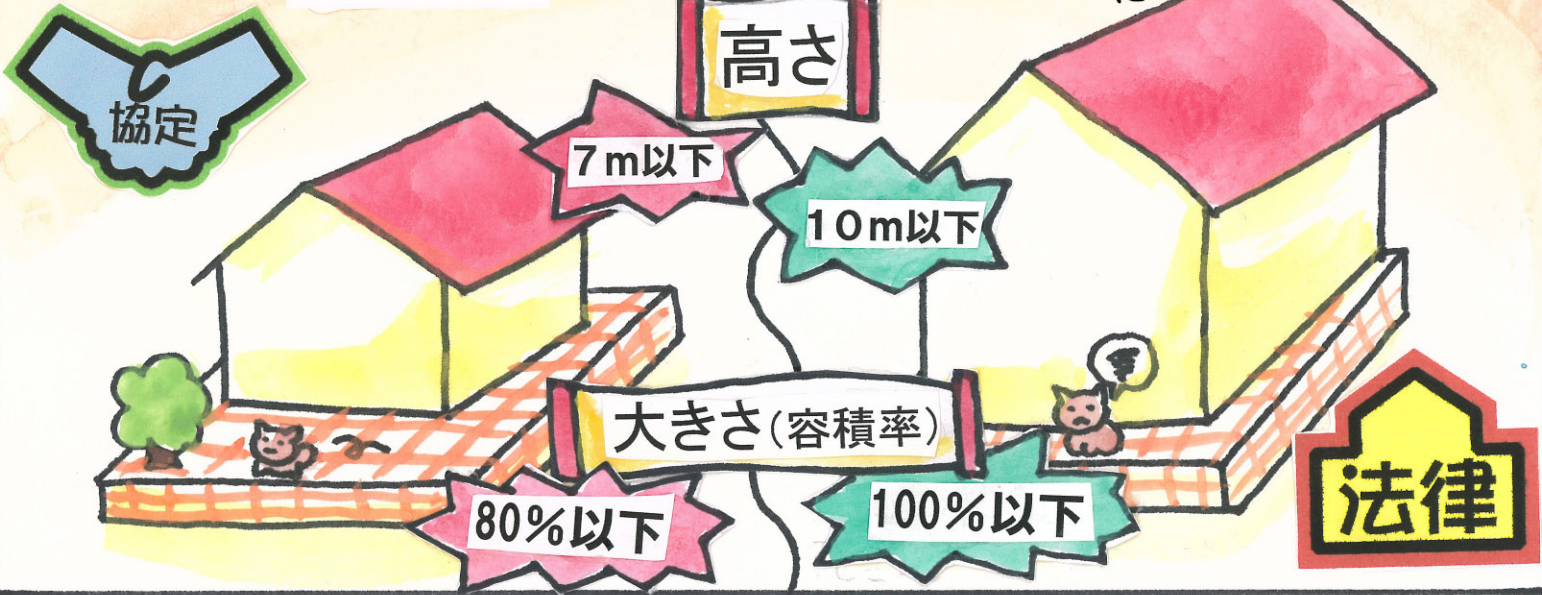
街中なので3階建て
までは建てることも
いいかな。ちょっとした
お店があってもいいよね。

B地区

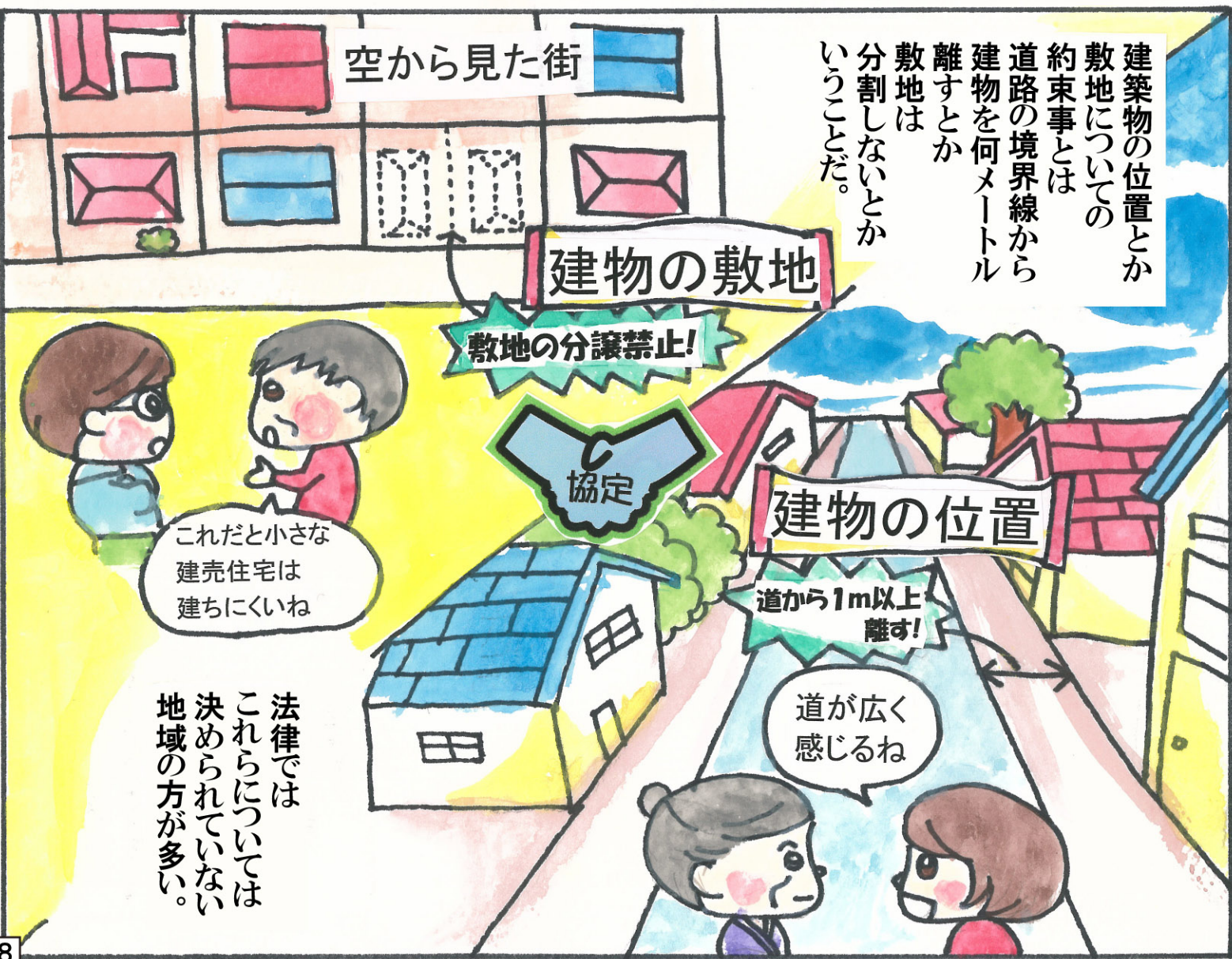


建物の大きさや高さについても
床面積は敷地面積の何割以下に
しなさいとか
高さは何メートル以下にしなさいとか：
建築基準法等の法律により地域ごとに決められている。

建築協定はそれよりも厳しくつまり
小さい建物としたり
大ききほどの例のように
高さを低くしたりする
約束をしている
地区がある。

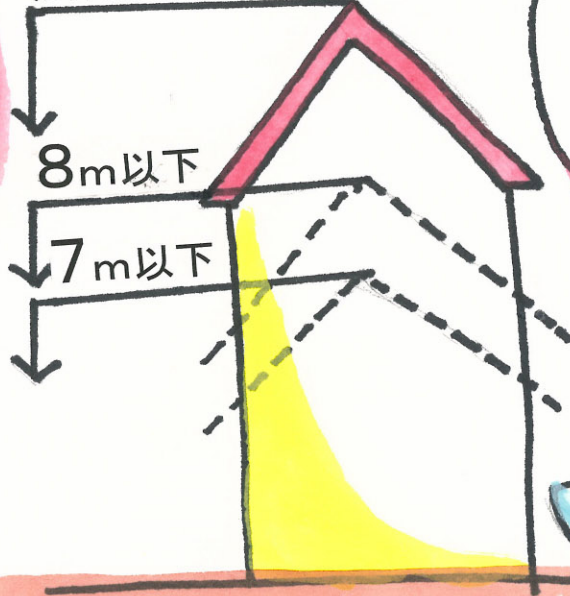


建築物の位置とか敷地についての約束事とは
道路の境界線から建物を何メートル離すとか
敷地は分割しないとかいうことだ。



7m以下に制限するのは
厳しすぎるかな？
2階建てが建てられる
高さにしておこう

法律による制限



そして高さを
低く抑えるに
しても8m以下
としたか
7m以下
としたかは
地区ごとの
考えによる



A地区建築協定

1、建物の用途

わが地区は
これだけ
守ればいい

B地区建築協定

- 1、建物の用途
- 2、高さ
- 3、屋根の形
- 4、...

わが地区は
建物に統一感
が欲しいので
これくらい必要

また
約束事が
多い地区も
一つしかない
地区もある

第四条 運営委員

第五条 役員

第六条 経費の負担

他にも
結んだ協定を
どうやって守っていくか
建築協定委員会の
運営について
書かれている

〇〇地区建築協定書

第一条 目的

第二条 区域

第三条 建物の基準

- 1、用途
- 2、...

地区の
「こんな街にしたい」
という思いを
形にしたものが
「建物の基準」
として書かれている

最初に質問された建築業者に「事前協議」というところを書いてある地区が多い

第七条 事前協議
 建築工事に前に委員会と協議し建築協定適合の承認を受けること。

町内会の規約もそんなに真剣に見たことないね

役員を何人にするか経費負担をどうするかなど決めていること自体は町内会と同じではないかな？

建物は守られていますね

委員会で審査

それでは委員会にはかります

委員長

工務店

依頼

協定があるから気をつけてね

協議

建築協定を守って設計しました確認してください

協定に適合しています

ありがとうございます！

要は建築の基準が守られているか確認できて守られていればそのことを業者に伝えてあげればよい。

第八条 細則
 運営の細則は別に定める

第七条 事前協議
 委員会と協議して承認を受けること

ただし協定書には簡単に書かれていることが多い。

詳しくは細則として別に決めている場合もある。

ない場合は今後のため皆で決めておくとよい。

運営細則
 1. 事前協議はこうします
 2. 会計は...
 3. 000...

協議の段取りは簡単にしよう

ウラ六甲地区運営委員会

オモテ六甲地区運営委員会

審査は委員長だけでいいのか？委員会が集まってするか？業者への回答は文書か？電話か...など

段取りについても地区で様々である。

誤解が生じないように厳密にしよう

では
さっそく帰って
協定書を
見せてくれるよう
町内会長に
お願いします

いかんいかん
まだ伝えて
おくことが
あった

建築協定
委員長には
どういう経緯で
なられたのかな？

町内会の
じゃんけん
たまたま
なつてしまっ
たんです

そう
そういう地区が
多いが協定書の
どこにも「町内会」
の文字はないはずだ

建築協定委員会
は建築協定書に
基づく組織である

建築協定の
ことで会長を
頼りに
してはいかん

町内会長

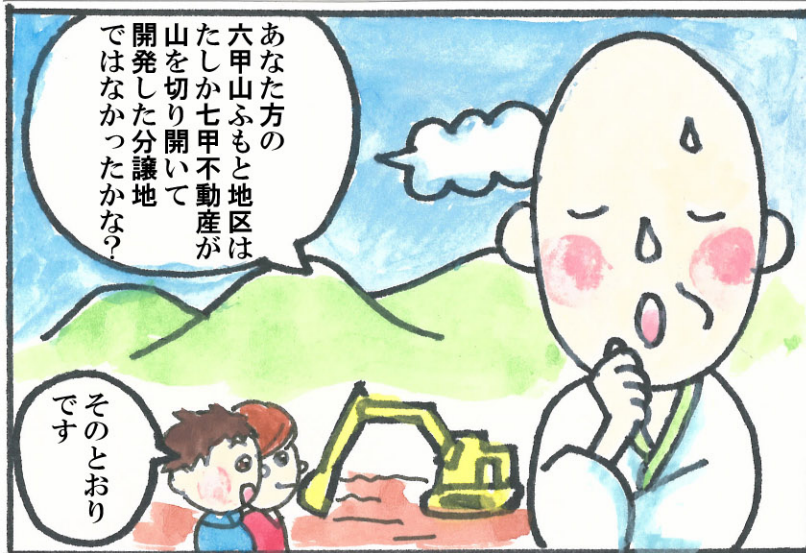
それでは
協定書は
どこにあるの
でしょうか

あなたの家に
あるはずだ
いや
無くてはならん

えっ？
ないですけど？

よく探してみても
約束をした全員が
その内容の
わかるものを
持っているなくては
意味が
ないであろう？

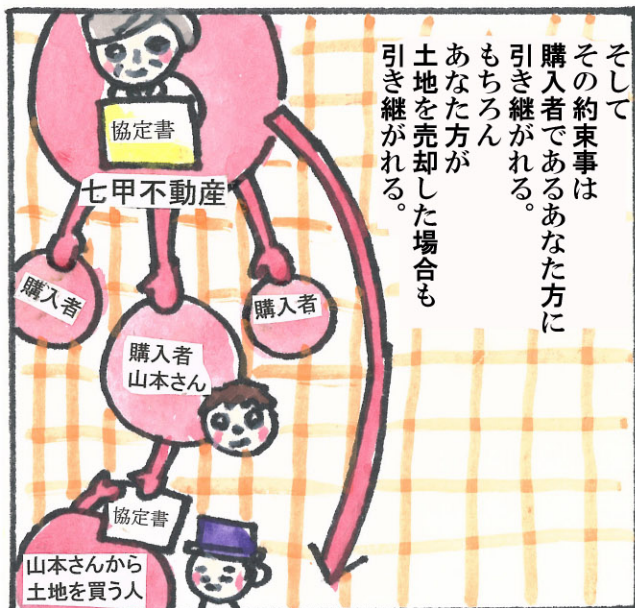
今
不思議なことに
気づきました



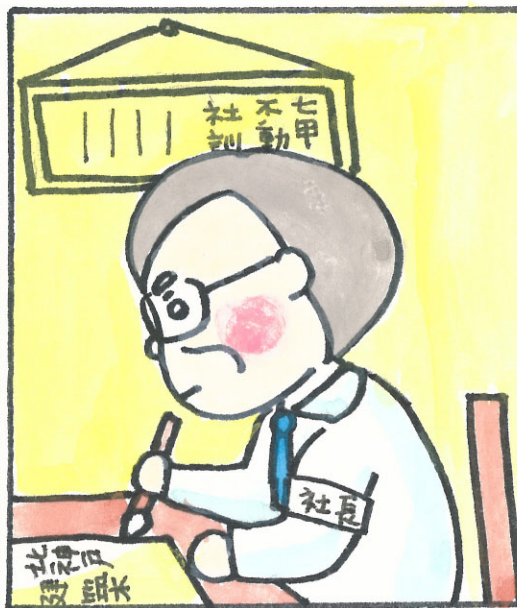
あなた方の六甲山ふもと地区はたしか七甲不動産が開発した分譲地ではなかったかな？

そもそも私たちは協定を結んだ覚えがないのですが…

そのとおりです

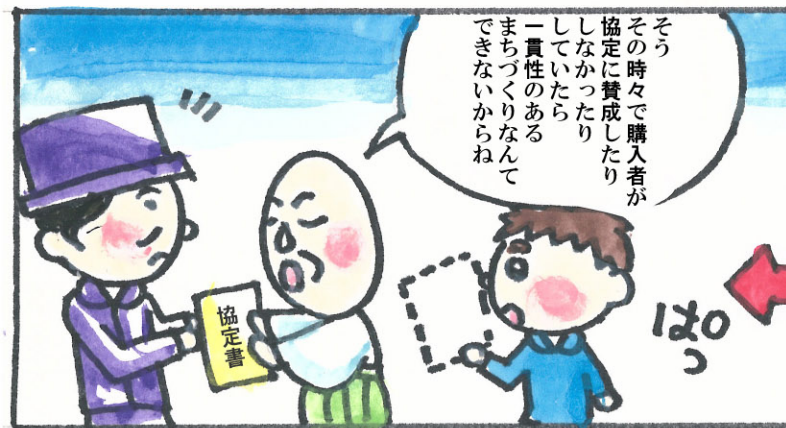


そしてその約束事は購入者であるあなた方に引き継がれる。もちろんあなた方が土地を売却した場合も引き継がれる。



そんな郊外のニュータウンでは最初の開発事業者が「こんなまちにしたい」と願ってまちの約束事を決めその内容を「建築協定」として一人（単独）*で協定を結んでいることが多いのだ。

*一人協定と呼びます。



そうその時々で購入者が協定に賛成したりしなかったりしていたら一貫性のあるまちづくりなんてできないからね

購入者が協定を結びたくなくてもですか？

山本さんから土地を買う人



断れないのだよこれが

でも…協定を結ぶときに話を聞いて賛成したわけでは無いのに断れないのですか？

建築協定の
内容そのものは
法律ではなく
みなさんの
約束だ。

建築基準法

第七十条
建築協定を
結ぶときの
認可手続

一方
希望があれば
地区で協定を
結ぶこと
その場合の市との
手続きなどについては
法律で決められている。

協定



建築基準法

第七十五条
その後その土地を買ったり
相続した人も協定を守って
ください。

第七十六条の3
一人でも協定を結べます。

つまり
建築協定は
法律に基づいた
協定なので
法律の根拠が
無くても
結ぶことができる
普通の協定とは
少し異なる

建築基準法の中で
「協定の引継ぎ」のことも
書かれている
このことは法律による
決まりなので
協定が結ばれた
土地については誰もが
守らなければならない

先ほどの
一人で協定を
結べる話なども
基準法に
書かれている

因みに
建築基準法が
根拠となるので
約束できることも
建物に関するものに
限られる

建築基準法

第六十九条
建築物に
関することなら
基準を作れます。

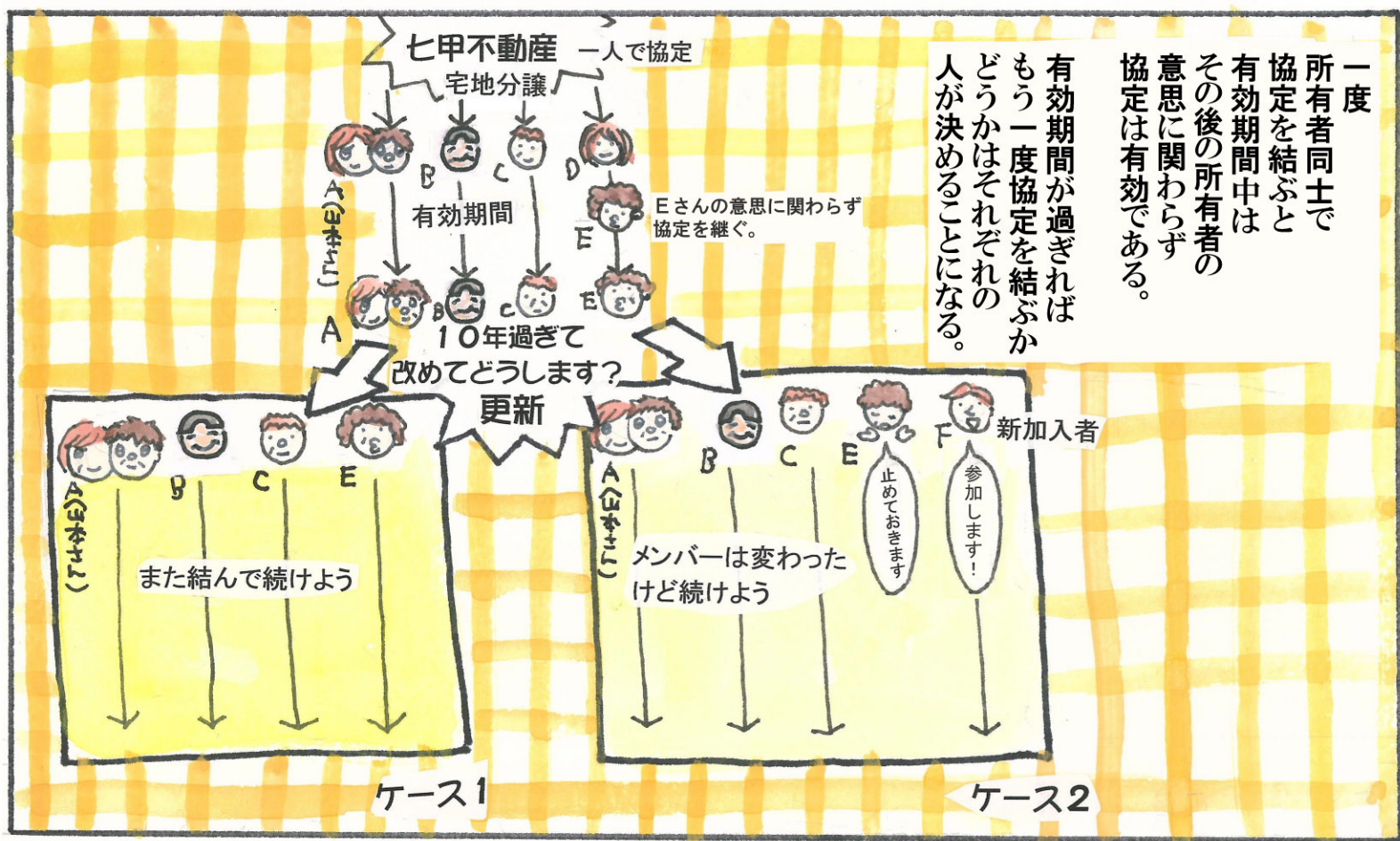
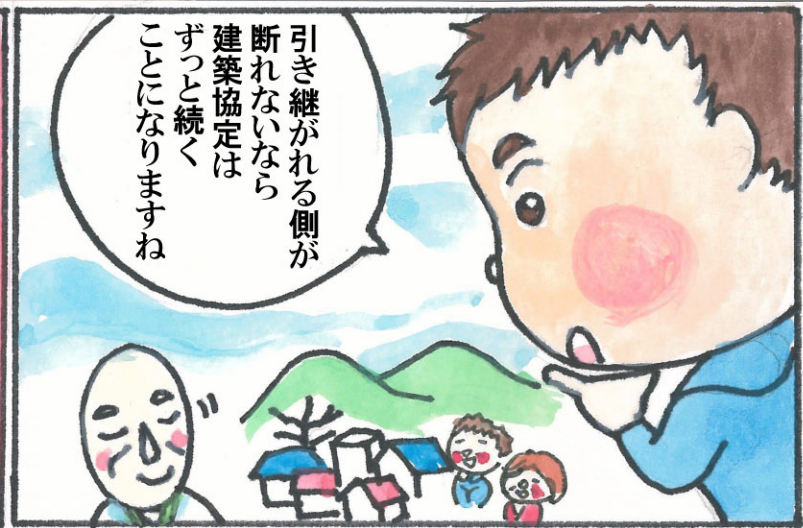
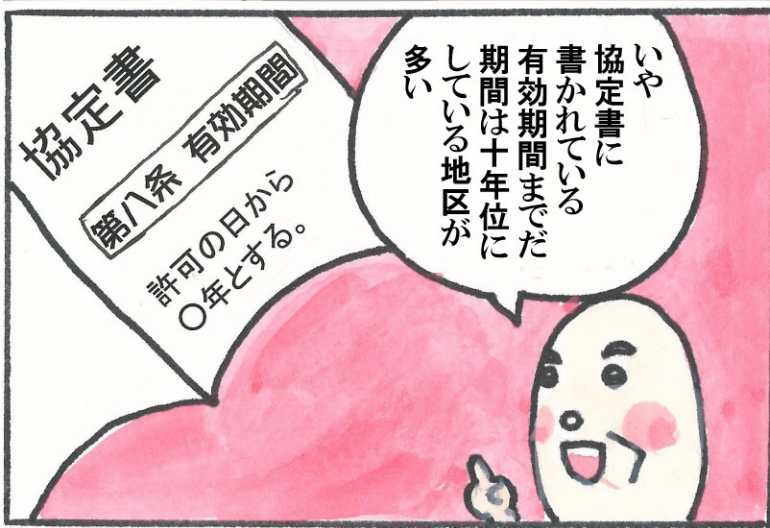
協定

建築協定

一条
側溝掃除は旦那が
する。

二条
ごみは7~8時に
出す。

街づくりとはいえ
溝掃除のルール
などについては
建築協定の中には
含まれないのね



はじめからある 建築協定

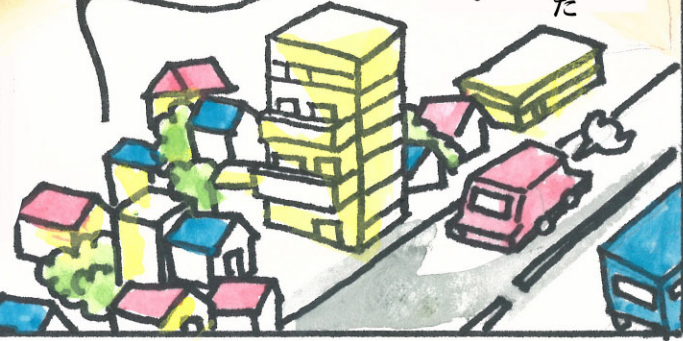
一方
一人協定地区は
開発事業者が
お膳立てをした協定を
譲り受けたものなので
あまり意識されて
いないかもしれない。



自分たちの
間ではもう
それを建てない
約束をしよう

街中で高い
マンションが建った
ことをきっかけに
建築協定を
結んだ地区がある。

最初に意見を
まとめるときは
苦労されたようだが
それだけに
皆がよく協定を
知っている。



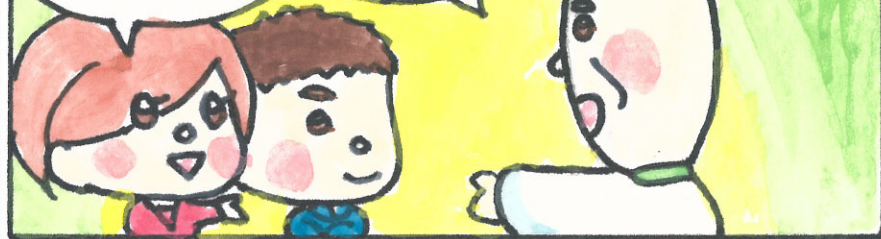
実は緑の下のカモチ



それは幸いな
ことだ
建築協定が
効いている
証だと思う

敷地も
ゆったり
していて
緑も多く
静かで
住みよい所
です

あなた方の
街は
どんな街だと
お感じか？



日当りや
風通しが
いいね

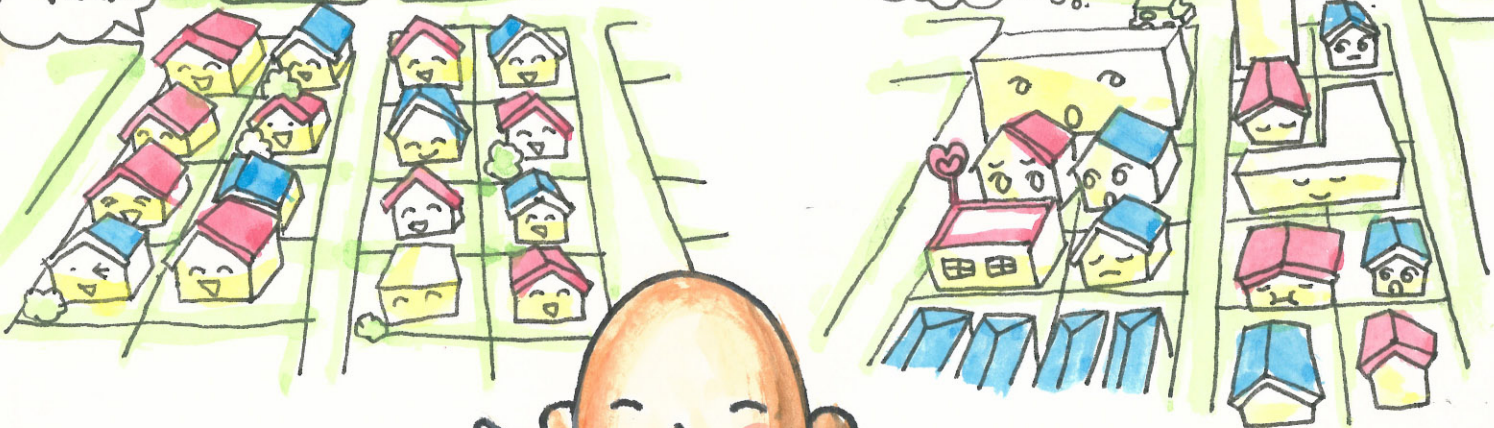
幸せ

緑がタタ
すがすがしい

大きな店
に乗り車が
増えて危ないね

とせりが
近いな

日かげに
なりそう



法律で
許される範囲で
個々が好き好きに
建てるよりも

住環境に
価値を置いた
きめ細やかな約束が
あるおかげで

お感じのような
住みやすい町が
実現しているわけだ。

そしてそれは
代々の
協定委員長が
中心となつて
事前協議を
重ねてきた
成果に違いはない

私たちがも
建築協定を
よく理解して
しっかり運営
していきましょう！

最後にもう一つ
協定書には
書かれていない
大切なことを
お伝えする！

まだ
あるんですか

すべての人が
建築協定を結んで
いるとは限らない。
委員長は「建築協定
区域」のところで
協定を結んでいる
範囲を良く知っておく
必要がある。

建築協定書

第二条「建築協定区域」
以下の区画とする
(別区域図あり)
・北町三丁目 1-1
・北町三丁目 1-2
・北町三丁目 1-3

協定に
入っていない

協定に
入っていない

それを知らずに
協定を結んで
いない人に
約束事を
無理強いしては
いけないからね。

極意

理書」に街の縁は
人によりししお
異なりししお
おかししし
ではなし。

建築協定が結んで
いる人も
いない人も
同じまちの住人
それなりの
尊重を
大切に。

建築協定が原因で
街の雰囲気が
悪くなるのは
しつこりし
なり。

この協定
に賛成

更新のとき
参加を
検討しよう

法律で
十分
なのは

最後にやっと
ありがたい言葉が
言えたかな？

ありがとうございます！
失礼ながら…
何故そんな
お詳しいのですか？

実は拙僧も
六甲山頂建築協定の
運営委員長なのだ
神戸市には
全ての協定地区が
メンバーとなった
「神戸市建築協定地区
連絡協議会(実在)」
というものがある



最初は何も
知らなかったが
そこが主催する
研修会(実在)
に参加し
いろいろ学んで
いったのだ。

研修会

私たちも参加
できるの
かしら？

もちろん
堅苦しいもの
ではないし
委員長同士の
おはなしも
できる

また
困ったことが
あれば
協定地区の認可
をした神戸市に
相談して欲しい

その専門用語
はこんな
意味です

他地区では
こんな事例が
あります

有効期限後の
更新手続きの
ことですね！

こうして
知識を得た
山本さん夫婦は
押入れの奥に
協定書を発見し
建築協定運営の
道を歩み始めました。

昨日
お電話頂いた
山本です！

なるほど
私たちの協定は
こういう風
なのね

それでは
気をつけて
お帰りなされ

ありがとう
ございました！

建築協定駆け込み寺！

平成 21 年 11 月発行

発行 神戸市建築協定地区連絡協議会

編集 神戸市住宅都市局建築指導部建築安全課