建築協定だより・神戸

創刊号　1990年11月

発行　神戸市建築協定地区連絡協議会

（神戸市中央区加納町６丁目５番１号
神戸市住宅局建築部住宅環境課内
電話（078)331-8181　内線5115）

建築協定地区連絡協議会設立
10月6日設立総会開催される
―初代会長に大山氏（星和台地区）就任―

建築協定地区連絡協議会設立総会が、十月六日（土）午後二時から神戸市勤労会館で行われました。

当日は、台風二十一号が本土に接近しているとの気象情報もあり、また、朝から小雨も降っておりましたが、開会時間には百名を超える出席者があり、盛大に開催されました。

総会は、伊藤住宅局長の挨拶で始まり、事務局（住宅局建築部住宅環境課）から協議会設立の経緯説明のあと議事に入りました。

議長には久野氏（北区日の峰三丁目）が選出され、設立準備委員による準備委員会報告のあと、規約（案）審議に入りました。

規約（案）審議では、活発な意見が出され、主な意見としては（下記「規約」参照）

・（目的）の「良好な環境」を、住宅地区での環境を重視するという観点から「良好な住環境」とすればどうか。

・「会員」を運営委員長に限定せず各運営委員会から選出された代表者にしてはどうか。

・総会の成立要件としての定足数や会計年度のことについても明記する必要があるのではないか。

など多くの意見が出されました。

これらに対し、当面は原案どおり協議会を結成し発足させることが大切ではないかとの提案がありました。これを受けて、規約改正意見については今後役員会で検討し、次回総会で再度論議することで原案どおり可決されました。

その後、役員選出に入り、初年度役員が決まり（下段掲載）初代会長に大山節郎氏が就任されました。

当面の事業計画として、

・総会、役員会の開催

・会報紙の発行

・建築協定地区における諸課題の調査・研究

などを実施していくことが提案され、原案どおり了承されました。引き続いて、役員挨拶の中で今後、出席者の協力のもとに協定地区間相互の連携を密にした活動をしていきたいとの決意が述べられ閉会しました。

その後、京都工芸繊維大学助教授、鈴木克彦先生の「建築協定運営における現状と課題」と題する有意義な記念講演と活発な質疑応答があって盛況のうちに終了しました。

この協議会の運営にあたっては、各地区の運営委員会相互の意思疎通を十分に図りながら、各地区の運営上の諸問題について、活発な論議を深め、各地区の悩みを解消するよう努力してまいりたいと思っております。

また、それらの成果については「建築協定だより・神戸」などを通じて、広く各地域の皆様方にお知らせし、建築協定に対する認識を共に深めてまいりたいと思っております。

現在、地球的規模において、環境の破壊が懸念されておりますが、私達の活動により、将来にわたり、住みよい神戸のまちを継承し、また、発展させていくことができれば、大変幸せなことと思います。

皆様方の御支援をお願いしてごあいさつといたします。

初代会長に就任して
会長　大山　節郎

このたび、建築協定地区連絡協議会の初代会長という重責を担わされていただくことになり、誠に身の引き締まる思いでございます。

私は、現在、北区星和台建築協定地区の運営委員長として活動をさせていただいておりますが、日々の運営に際しましては、いろいろな問題点や悩みを感じることが数多くございます。

そのような時に、このような協議会が発足し、各地区の運営委員会の皆様と親しく情報交換を行い、また、法令等の研究活動ができる場が設けられたことは非常に意義あることと存じます。

連絡協議会設立にあたって
神戸市住宅局長　伊藤　雄三

建築協定地区の皆様方には日頃より建築協定制度の運営や自治会活動を通じて神戸市政に対し御協力を賜り、厚く御礼申しあげます。

言うまでもなく建築協定制度は、建物について建築基準法に定める一般基準以上の規制を住民の皆様の合意に基づき約束していただき、より良い環境を確保し、住みよい街を維持していただくための制度であります。

神戸市といたしましても、これまでパンフレット類の発行や広報紙での紹介、建築協定PRビデオの製作や地域での研究会等への出席などを通じて、この制度の活用を図っていただくべく鋭意努力をしてまいったところであります。

先般、神戸市から協定地区間の連携組織としての協議会の結成を呼びかけさせていただいたところ、このたび、連絡協議会が設立されましたことは誠に喜ばしい限りであります。心からお慶び申しあげます。

この協議会の発足により協定地区間相互の交流や啓発活動を通じて皆様方の地域における良い環境の維持向上のために寄与していくよう祈念してごあいさつとさせていただきます。

連絡協議会設立の経緯

最近、建築協定地区において日常活動の中で、協定条項の解釈などをめぐるトラブルがしばしば起こってきております。各地区の運営委員会ではそのつど解決に向けての努力がなされてきましたが、この際他地区の活動状況についての情報も得たいとの要望が高まってきました。

このため、神戸市から本年の七月初旬、各地区の運営委員長に対して、協定地区間相互の連絡組織としての協議会設立についてのアンケート調査が行われました。

その結果、多数の賛意が寄せられたため、準備委員として参加の意思を表明いただいた十五人で準備委員会が結成されることになりました。

準備委員会は、七月二十六日を始めとして三回開催され、毎回設立に向けての熱心な議論が行われました。

その結果、規約（案）、事業計画及び活動方針（案）、役員候補選出等の重要案件の成案を得ることができ、十月六日の設立総会に提案することになりました。

神戸市建築協定地区連絡協議会規約

（目的）

第一条　神戸市建築協定地区連絡協議会（以下「会」という。）は、建築協定制度の有効な活用を図り、良好な環境及び景観を維持増進することを目的とする。

（事業）

第二条　会は、その目的を達成するため、次のことを行う。

一　市内建築協定地区間の交流

二　会報紙の発行及び啓発活動

三　研究会、研修会の開催

四　その他目的達成のための必要事項の推進

（会員）

第三条　会員は、各地区建築協定運営委員長とする。

（賛助会員）

第四条　開発事業者等は賛助会員となることができる。

（役員）

第五条　会に次の役員をおく。

一　会長　一名

二　副会長　若干名

三　幹事　若干名

（役員の選出及び任務）

第六条　役員の選出及び任務は、次のとおりとする。

一　会長、副会長、幹事は、会員の中から総会において選出する。

二　会長は、会を代表し、会務を総括する。

三　副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときはその職務を代理し、会長が欠けたときは代行する。

四　幹事は、会の運営に必要な活動を行う。

五　役員の任期は二年とし、再選を妨げない。

（総会）

第七条　総会は、会長が年一回招集する。

2　総会の議決は、出席会員の過半数により決定する。

（役員会）

第八条　役員会は、必要に応じ会長が招集する。

2　賛助会員は、会長の要請により役員会に出席し、意見を述べることができる。

（規約の改廃）

第九条　規約の改廃は、役員会の発議により総会において決定する。

（事務局）

第十条　会の事務局を神戸市住宅局建築部住宅環境課に置く。

付　則

この規約は、平成二年十月六日から施行する。

役員紹介

（敬称略）

会長　大山節郎（星和台）

副会長　神野一栄（筑紫が丘B）

副会長　剣持信夫（森南町二丁目）

副会長　藤元泰二（青山台一丁目）

副会長　向井清之（日の峰一丁目A）

幹事　岡忠利（六甲唐櫃台第一）

幹事　小西勲雄（赤羽グリーンタウン西）

幹事　高橋実（花山駅前幸陽台）

幹事　中屋龍蔵（六甲唐櫃台第二）

幹事　西岡義博（大池見山台）

幹事　久野晋良（日の峰三丁目）

幹事　松尾治郎（松の宮団地）

神戸市における建築協定の認可状況

十月六日現在の建築協定地区は、一覧表のとおり全市で四十五地区であります。建築協定地区を成立の経緯から見ますと、開発業者が建築協定の認可をとり分譲した一人協定及びこれに類似する協定地区が全体の七割弱を占めています。

また、協定の更新地区においても当初はこれらと同様による認可が多く、大多数が開発業者による協定ということができます。

しかし、一方では、住民自身による協定への取り組みも最近では活発化してきており、全体の一割を超すまでにひろがってきております。

成立形態別建築協定認可地区一覧表

成立形態	一人協定	一人協定的（開発事業者主体）	住民自身による協定	更新協定	計
件数	10	21	4	10（自動更新1含む）	45

この住民による建築協定締結の背景を見てみると、売買契約時の建築規制の特約が切れたが、なお従前どおりの住環境を維持継続しようとする住民の熱意により成立したものや、ワンルームマンションの建設反対の立場から建築協定締結へと進展したものなどがあります。これらは協定の更新地区についても同様のことが言えます。

建築協定地区を区別に見ますと、北区が三十三地区と圧倒的に多い。これは、新市域への開発に伴い、開発業者が住みよい街づくりを目ざし、これをキャッチフレーズとして建築協定を締結して分譲したためではないでしょうか。

これとは反対に、旧市街地においては住民合意の困難さからほとんど建築協定が締結されるまでに至っていない現状です。

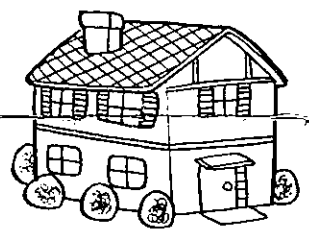
区別建築協定認可地区一覧表

区	東灘	灘	中央	兵庫	北	長田	須磨	垂水	西	計
件数	1	0	0	0	33	0	2	5	4	45

次に年度別に見ますと、建築協定条例が制定されたのは、昭和四十七年で、松の宮南地区が昭和四十八年に認可第一号として誕生しています（現在は協定の更新地区）。

その後、年に二、三件の申請で推移していましたが、最近では年に十件近くにも増えてきています。これも住環境保全に対する住民意識の表れではないでしょうか。

また、有効期間別に見ますと、時代の変化への対応や更新手続きの関係からほとんどが十年であり、一部五年のところもあります。



年度別建築協定認可地区一覧表

年度	53	57	58	59	60	61	62	63	元	2	計
件数	1	2	4	1	5	2	9	9	6	6	45

（注）更新認可したものは更新年度で集計

住み良い街づくりのために建築協定とは？

建築協定とは、一定地区の住民が、それぞれの地区の実情に即した環境を確保し、住み良い街づくりをしていくため建築基準法で定められている制度です。

建築基準法の制限は、全国一律で、一般的であるため、個別地区の良好な環境の確保については、必ずしも十分でない場合もあります。

建築協定はそれを補完するため、その地区住民の合意に基づき建築に関する基準を定め、お互いに守り合っていくことを約束する制度です。

建築協定を締結するために、協定区域、建築物に関する基準、有効期間などを定めた建築協定書を作成し、協定締結地区住民の申請に基づき、これを市長が認可することにより法的効果が生じることになっています。

建築基準法では、敷地・位置・構造・用途・形態・意匠・建築設備についての基準を協定できるようになっていますが、具体的には次のような取り決めが主なものです。

・敷地の再分割の禁止
・敷地から一メートル以上の外壁後退
・二階建て以下
・一戸建て専用住宅　など。

二階建て以下、一戸建て専用住宅にするなどの制限内容を盛り込むことにより、高い建物により日照が妨げられることや、付近の環境をさまたげるおそれのある用途の建物が建つのを防ぐことができ、街の環境や景観が維持できます。

建築用語豆辞典

◎用途地域

市街地の環境を維持増進するため、建築基準法により建築物の用途制限、高さ等の形態制限等規制が行われる地域です。

このうち、建築物の容積率などは都市計画により定められます。

都市計画法に基づく地域地区のうち、最も基本となる用途地域は、第一種住居専用地域・第二種住居専用地域・住居地域・近隣商業地域・商業地域・準工業地域・工業地域・工業専用地域の八つの地域です。

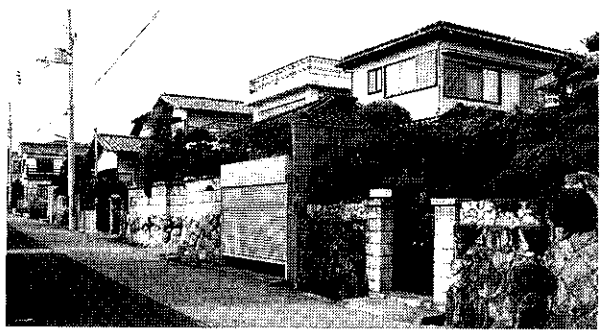
建築協定地区の大多数は第一種住居専用地域で行われています。

建築協定認可地区一覧表

（平成２年１０月６日現在）

建築協定地区	面積 区画数	認可年月日	建築協定地区	面積 区画数	認可年月日	建築協定地区	面積 区画数	認可年月日
唐櫃台住宅地地区	48,267.64㎡ 249区画	50. 3.11 更新 平2.5.26 公告 68	日生鈴蘭台ニュータウン第２地区	147,853㎡ 563区画	50. 7.21 更新 61. 3.22 公告 523	六甲唐櫃台第１地区	19,362.51㎡ 99区画	53. 9. 1 更新 63.11.29 公告 441
青山台1丁目西部住宅地区	22,688.16㎡ 128区画	53.12.22 更新 平2.1.27 公告 399	大池見山台	70,363㎡ 299区画	54. 2.10 公告 373（継続）	六甲唐櫃台第２地区	46,232.09㎡ 232区画	55. 3.13 更新 平2.3.13 公告 483
松の宮南地区	24,059㎡ 109区画	48. 3.28 更新 58. 2.28 公告 375	北鈴蘭台第３次住宅地地区	186,650㎡ 1,024区画	58. 3.31 公告 428	サニーヒル西鈴蘭台地区	57,628㎡ 236区画	58. 7.19 公告 164
小松すずらん台	31,908㎡ 100区画	58. 9.27 公告 231	日生鈴蘭台ニュータウン第４地区	94,036㎡ 391区画	59. 3.15 公告 352	松の宮団地地区	24,000㎡ 102区画	49. 1.31 更新 59. 3.30 公告 439
日生鈴蘭台ニュータウン第５地区	61,460㎡ 258区画	60. 2.19 公告 392	山の街百合が丘住宅地地区	37,514㎡ 174区画	60. 9. 7 公告 206	サニーヒル西鈴蘭台第２地区	19,740㎡ 86区画	60. 9. 7 公告 207
日生鈴蘭台ニュータウン第６地区	44,975㎡ 191区画	60. 9. 7 公告 208	学園緑ガ丘（小東山６丁目）	47,410㎡ 258区画	60.10. 1 公告 231	学園緑が丘（小東山５丁目）	27,800㎡ 148区画	62. 1. 6 公告 404
日生鈴蘭台ニュータウン第１地区	87,505.17㎡ 383区画	51. 6.22 更新 62. 2.17 公告 471	菅の台７丁目地区	47,466.22㎡ 227区画	62. 4.16 公告 59	日生鈴蘭台ニュータウン第７地区	117,637.96㎡ 530区画	62. 5.20 公告 96
北神星和台第１地区	47,112.37㎡ 231区画	62. 5.28 公告 109	赤羽グリーンタウン西地区	18,387.50㎡ 109区画	62. 7.14 公告 154	筑紫が丘B地区	278,116.06㎡ 1,417区画	62.10. 2 公告 270
神戸北町日の峰3丁目A地区	54,162.54㎡ 282区画	62.11. 5 公告 311	ガーデンハウス西神春日台第２	18,383.26㎡ 90区画	62.12.17 公告 359	花山駅前幸陽台地区	73,493.82㎡ 393区画	51.12.25 更新 63. 2. 1 公告 400
神戸北町日の峰3丁目B地区	46,213㎡ 240区画	63. 3.15 公告 479	神戸南鈴蘭台住宅地区（その１）	5,246.34㎡ 31区画	63. 6.14 公告 146	神戸南鈴蘭台住宅地区（その２）	11,245.74㎡ 65区画	63. 8. 6 公告 258
サザンガーデン新多聞	9,837.94㎡ 53区画	63. 8.17 公告 276	東灘区森南町2丁目地区	21,574.62㎡ 116区画	63. 9.10 公告 301	北神星和台第２地区	69,322.50㎡ 374区画	63.10. 6 公告 358
神戸北町日の峰4丁目A地区	43,326.84㎡ 223区画	63.11. 4 公告 415	神戸南鈴蘭台住宅地区（その３）	22,734.75㎡ 140区画	63.11. 5 公告 417	パークサイドガーデン新多聞	9,337.84㎡ 55区画	平成元. 1.10 公告 510
神戸北町日の峰1丁目A地区	38,350.55㎡ 196区画	平成元. 4.21 公告 57	神戸北町桂木3丁目A地区	51,490.63㎡ 256区画	平成元. 4.27 公告 70	西神（46）団地地区	6,262.72㎡ 26区画	平成元. 6.13 公告 117
北神星和台第３地区	56,023.64㎡ 295区画	平成元.12.19 公告 333	学園東町2丁目5番地区	11,280.00㎡ 71区画	平成2. 4.27 公告 57	神戸北町桂木3丁目B地区	34,581.96㎡ 176区画	平成2. 6. 1 公告 80
神戸南鈴蘭台住宅地区（その４）	4,461.71㎡ 15区画	平成2. 7.28 公告 140	西落合５丁目地区	25,599.06㎡ 121区画	平成2. 9.27 公告 222	西鈴鳴子地区	5,324.96㎡ 22区画	平成2. 9.27 公告 223

建築協定地区あんない



（松の宮南地区）

昭和四十八年三月、北区（当時、兵庫区）鈴蘭台西町五丁目において、神戸市における建築協定地区の第一号が誕生しました。

当地域は、神戸電鉄㈱が昭和四十年に住宅団地として開発したものであり、当初の協定地区の規模は、百八区画、三万二千平方メートルで、協定内容としては、一戸建専用住宅として階数や高さ、又、境界からの後退などの取り決めがなされ、昭和五十八年には協定の更新がなされています。

協定締結のきっかけとなったのは神戸市の建築協定条例の制定（昭和四十七年）であり、手続きなど、先達としての苦労を味わいながら、地元住民の熱意により、協定締結の努力が実を結ぶことになったものであります。

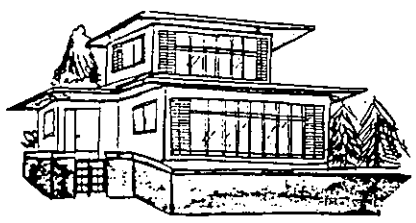
役員会報告

第一回役員会　十月二十三日開催

議題

一　会報紙（創刊号）発行について
　掲載記事等の検討

二　確認申請時における各地区運営委員会と市との協力体制の確立について
　各地区運営委員会における現況把握調査の実施



あとがき

○　創刊号は、連絡協議会設立を皆様方に早くお知らせしたいと思い、その記事を中心に急いで作成しました。

○　したがって、構成の拙さや記事の内容も固いものとなりましたが、次号からは建築協定の運用など身近な記事を掲載したいと考えております。

○　また、総会当日、鈴木先生の有意義な講演がありましたが、その内容については別の機会にお知らせしたいと思っております。

○　皆様に親しく読んでいただくため、本紙に対する御意見、建築協定についての身近な問題での御質問など投稿をお寄せください。