建築協定だより・神戸

第２号　1991年４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）

住みよい街づくりと円滑な運営を目ざして
大半の地区が事前協議を実施
――各地区における事前協議等現況調査報告から――

建築協定地区内において、建築物を新築・増築・改築等行う場合、その建物が建築協定内容に適合したものでなければなりません。

建築協定に違反する建築物を未然に防止するため、各地区の運営委員会では建築計画の段階で事前協議をするよう指導しているところが数多く見られます。

当連絡協議会では、建築協定の円滑な運営と市との連携方策を検討するため、このたび、事前協議の実施状況を調査いたしました。

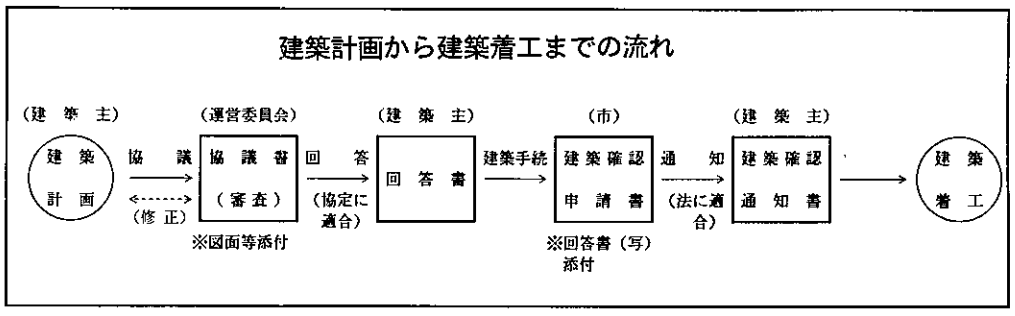
調査は、建築協定認可地区の四十五地区を対象にいたしましたが、そのうち、四十四地区から回答が得られました。

調査結果は別掲のとおりです。

「運営要綱」での制度化と広報活動の徹底

まず、事前協議を行うために、「運営要綱」により事前協議を義務付け、その上、協議漏れを防止するため日常の活動の中で積極的なＰ・Ｒをしているといった地区が数多く見受けられます。

建築計画から建築着工までの流れ



事前協議実施状況

事前協議の実施状況を見てみますと、三十三地区（七十五％）の多くが事前協議を実施しています。

（役員会風景）

事前協議を実施していない地区は、①建築協定認可後間がなく要綱の整備をこれから検討していくという地区や②団地造成後間がなく建て替えなどの時期までには相当の期間がある、といった地区です。

また、事前協議の方法については、大多数の地区で一定の様式を定め実施しています。

協議の際の提出図面は、配置図・平面図・立面図と大半の地区がこの三種の図面により審査しています。

書類審査状況

審査は運営委員長（会）が行い、判別できないものは開発事業者などの専門家に依頼して審査しているようです。

審査期間は平均して四日間要しています。最長十五日のところもありますが、審査期間をできるだけ短くし、迅速に対応されているようです。

また、事前協議に対する回答を口頭で行っている地区もあるようですが、後々のトラブル防止のため、様式を定め文書で回答している地区が大半です。

事前協議以外の取組

事前協議をしていない地区の取組としては、

○　建築確認申請時に市から協議方の指導を受けたものについて審査している。

○　建築中に協定違反が発見された場合、是正措置を講ずるよう話合いの場をもつことにしている。

○　工事完了時に協定内容に適合しているか否かの立ち会いを行っている。

などが報告されています。

その他の意見

その他、協議に関する市との連携や協力体制等についての意見が多数寄せられました。

その一部を紹介しますと

○　建築確認申請をする前に運営委員会と協議することが最も大切。連絡協議会で周知徹底方法を研究してほしい。

○　事前協議で審査する際の重要事項を列挙し解説を加えたハンドブックやマニュアルがあれば便利である。

○　連絡協議会内部に書類の審査がやりやすくなるような制度をつくれないか。

○　建築確認申請の際、市において、事前協議がなされているかどうか十分チェックしてほしい。

○　建築確認申請があった場合、協定区域内の非加入者に対しても協定地区の秩序を維持するよう指導を徹底してほしい。

などです。

今後の取組

各地区の成立の経緯や運営方法、また、協定内容の違いなどもあり、協議方法を一律に決めるのは難しいと思われますが、運営委員会での指針として活用できるように、事前協議にあたっての書式やマニュアルの研究、また、市との連携・協力体制のあり方について検討していく予定です。

建築協定雑感

――更新を終えて思うこと――

垂水区青山台一丁目地区
建築協定運営委員長　藤　元　泰　二

一　始めに

当地区は、ジェームス山丘陵一帯の地主である塩屋土地が開発業者となり、一期工事と二期工事に分け、宅地開発された住宅地であります。

一期工事区域は、事業主が中心となって協定の申請を行い昭和五十三年に認可を受けました。

一方、後日結成した自治会区域は二期工事区域を含めた範囲としており、一期区域についての更新時に自治会内部で全区域を協定区域としてはどうかとの話がもちあがりました。

こうした声を受けて、全区域を対象とした協定づくりの活動を始めました。

取り組んでみると、二期工事世帯へのＰ・Ｒや不参加表明者への説得などのため相当の期間が必要になりました。

しかし、近くで高層の共同住宅やワンルームマンションの建築紛争が起こったことが契機になって、協定締結への機運が一気に盛りあがりました。その結果、平成二年に全区域を協定地区とすることができました。

二　初回十年間の運営状況

一期工事の造成地は、山の斜面を利用したものでした。このため、入居後の①石垣の一部取崩しや石垣の外側に人工地盤を作るなど敷地を拡大するような工事が多く見受けられました。また、②境界線上における塀その他構造物の設置や③石垣斜面を利用した車庫の設置などに若干のトラブルも生じました。しかし、運営委員の仲介による当事者間の話合いや是正の工事をしてもらって解決されました。

後半は、協定内容も周知され、トラブルもあまり起こらないようになりましたが、転勤・転宅などによる所有者の交替や世帯構成の変化に伴う増改築などが見られるようになりました。

三　更新手続き中に苦労したこと

最初の協定は、実質的には開発業者が決めたものでしたが、更新時は範囲を拡大し、自治会が中心となって取り組みました。住民への啓発から説明会の開催、提出書類の作成などの作業をしなければならず、すべての面で初めての経験でありました。

①　アンケートや説明会をそれぞれ二回行いましたが、協定のメリットを皆様に理解してもらうのに苦労しました。

②　協定に参加しない人には効力がおよばないので近くで何をされるか不安であるという声も多くでてきました。

③　添付書類として必要な印鑑証明や登記簿抄本を渡すのは、プライバシーが損なわれ、心配であるとの意見もありました。

④　各ブロックごとに世話役として班長があたりましたが、受持世帯の意見の集約や説得、秘密事項の厳守、書類の取りまとめなどに想像以上の手数と心労が伴いました。

などであります。

四　建築協定の運営や更新手続きから得た教訓

協定地区の円滑な運営をするために気のついたことを列挙すると次のようなことがあります。

①　建築確認申請する前に運営委員会と連絡をとり、協定違反を事前に防止すること。

②　協定不参加者や近隣地区での建築行為については運営委員会と何らかの形で話合いを義務付けるような行政措置がほしい。

③　認可申請手続き、特に更新についてはできる限り簡素化を考慮してほしい。

④　用途地域の線引きに街づくりへのポリシーが欠けているきらいがある。

五　終わりにあたって

協定は住民が主体となって創っていく街づくりの一つであります。住民皆んなが参加意識を持ち、協力しあえることのできる自治活動を日頃から行っていく必要があると思われます。こうした中から建築協定が本当にすばらしい街づくりとして実を結んでいくものと信じております。

建築計画に対する事前協議等調査結果

（回答者　44地区，未回答者　１地区）

1　建築協定運営要綱等による事前協議の義務付けについて
- ○　義務付けている …… 29地区
- ○　義務付けていない …… 15地区

2　建築協定者に対する事前協議のP.R.について
- ○　P.R.している …… 21地区
- ○　P.R.していない …… 23地区

3　事前協議の実施について
- ○　実施している …… 33地区
- ○　実施していない …… 11地区

4　事前協議を実施している地区について　＊33地区対象

(1)　事前協議の方法について
- ○　事前協議書により行っている …… 25地区
- ○　協議様式を定めていない …… 8地区

(2)　協議の際の提出図面等について
- ○　配置図 …… 29地区
- ○　平面図 …… 28地区
- ○　立面図 …… 27地区
- ○　断面図 …… 11地区
- ○　建築確認申請書 …… 21地区
- ○　その他 …… 3地区
- ○　図面なし（口頭説明） …… 1地区

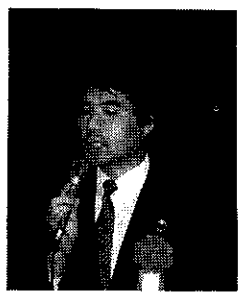
(3)　書類等の審査について
- ○　運営委員会が審査している …… 17地区
- ○　建築士等専門家が審査している …… 8地区
- ○　運営委員会が審査し、判別出来ないものは建築士等専門家が審査している …… 8地区

(4)　事前協議の審査期間について
- 最長　15　日間
- 最短　1　日間
- 平均　4　日間

(5)　事前協議に対する回答について
- ○　文書で回答している …… 26地区
- ○　口頭で回答している …… 7地区

建築協定運営における現状と課題

京都工芸繊維大学助教授　鈴木克彦先生



一　建築協定の内容と更新について

○恋愛結婚型と見合い結婚型

全員の合意による建築協定（合意協定型）と宅地開発事業者が分譲の前に協定を締結し、住民がそれを継承する（一人協定型）ものとに分類される。

合意協定型はマンション建設防止などを契機とし、いろいろな活動を経験しており、締結後は比較的円滑な運営がなされている。一人協定型は既に協定内容も決まっており、半ば義務的な面もあるが、時がたつにつれて住環境保全の意義や、協定に対する認識が深まっていく。合意協定型は「恋愛結婚型」、一人協定型は「見合い結婚型」ということができる。

○景観形成を目指して

一般的に両者の協定の制限項目の数を比較すると、合意協定型は全員の合意を得ようとするため少なくなっている。しかし、一人協定型では企業戦略として高級住宅地を目指すということもあり、新しい街づくりのため制限も多く、きめこまかな基準が定められている。近年特に、景観形成に力を入れた協定が増加している。

○自分達の協定

更新時では、三分の二の地区で協定内容を変更しており、一人協定型で特に多い。協定内容も時代の変化に対応する必要があり、自動更新の地区も時々、内容を見直すことが必要である。

区域について、更新の後も同一という地区は約半数である。

一人協定型において、更新を機会に「与えられた協定」から「自らの協定」との認識をもつまでに発展するケースが多い。

○更新までの空白期間

協定の期限切れから再認可までの空白期間がなく、引き続き更新へとスムーズに移行した地区は約二十％しかない。合意協定型で約五カ月、一人協定型で約十カ月という結果がでている。やはり、更新する際には二年ぐらい前から準備を始める必要がある。

二　合意づくりのための活動

○戸別訪問

初めて協定を結ぶ場合には「戸別訪問」が多く行われているが、更新の場合にもかなり多くみられる。特に、一人協定型では住民の認識も浅く、協定の説明から入る必要のある地区が非常に多い。

アンケート調査も有効な方法である（特に協定内容の再検討の時など）。その他、地区の住民の専門知識の活用、自治会等の組織の活用も有効である。

○ときには遊びも

時にはイベントを行うなど、遊び心も加え、住民同士が気楽に話し会えるムードづくりも大切である。また、建築協定の意見調整を短期間に行うことがポイントであり（長引くと不調に終わることが多い）、そのためには日頃のコミュニケーションが必要である。また、一人協定型では、当初、強制的に加入しているため、更新時に脱退を考える人もあるので、住民同士の交流が大事である。

○リーダーシップ

リーダーにふさわしいのはっきりと行動ができる能力と住民同士の交流を活発にできる能力を兼ね備えた人である。運営委員長の任期も長期の地区の方が、全国的にみてうまく運営されている。一年交代の場合、形式的になりやすい。

○建築協定地区連絡協議会

一人協定型は協定付で分譲されることになることから、期間中、住環境についてのトラブルも比較的少ないので、更新時における取組の機運が盛り上がりにくい。活動を活発にするためには、住民の専門知識や広報マスメディアを利用し、無関心な人に対して働きかける必要がある。

また、表彰制度、建築協定地区連絡協議会での情報交換なども活動の刺激となる。

○運営の方法

運営を通じて住民同士の交流が活発になることにより、さまざまな効果を生んでいる。

ある地区で、協定に参加していない住民が喫茶店を開業しようとしたが、日頃から交流に努めていたので、他の住民に配慮し、営業時間や駐車場設置などについて覚書を交わすことができた例や、不法投棄物や見苦しい広告物を共同で撤去した例がある。また、協定違反者に対する訴訟費用を積み立てて、違反者の出現に備えている例もある。

○時代の変化に対応

最近、三階建や、二世帯同居型住宅がふえているが、従来の協定では対応できないことが多い。これに対応するには、住民が協定違反か否かの二者択一でなく、ある程度事情も考慮するといった「ファジー的発想」も必要である。そのためにも、住民の判断能力が、運営上、ますます重要となってくる。

注　この記事は、昨年十月六日に行われた神戸市建築協定地区連絡協議会設立総会における記念講演の内容を要約して掲載しています。

新規建築協定認可地区一覧表

（平成3年3月1日現在）

地区名	区域	面積 区画数	認可年月日	成立形態
パークサイドガーデン新多聞第2地区	垂水区水多聞4丁目	6，892．75㎡ 37区画	平成2年11月20日 公告　306	一人協定
神戸北町桂木2丁目B地区	北区桂木2丁目	32，903．09㎡ 168区画	平成2年11月22日 公告　307	一人協定的（開発事業者主体）
ブルータウン鈴蘭台住宅地	北区君影町6丁目	6，622．64㎡ 39区画	平成2年12月　4日 公告　332	更新協定
神戸北町大原1丁目住宅地区	北区大原1丁目	33，810．25㎡ 154区画	平成3年　1月25日 公告　417	一人協定的（開発事業者主体）
神戸北町大原2丁目住宅地区	北区大原2丁目	33，923．56㎡ 156区画	平成3年　1月25日 公告　418	〃
神戸北町大原3丁目住宅地区	北区大原3丁目	58，001．28㎡ 272区画	平成3年　1月25日 公告　419	〃

新たに6地区が建築協定の仲間入り

神戸市建築協定地区連絡協議会が発足してから、新たに六地区の建築協定が認可されました。

この六地区のうち、「ブルータウン鈴蘭台住宅地」は、昭和六十一年に建築協定の有効期間が終り、現在まで空白となっていた地区でありますが、再度、認可申請となったものであります。

その他の五地区は開発事業者による協定です。

（ブルータウン鈴蘭台住宅地）

他都市の建築協定認可状況

（平成3年3月1日現在）

（県内各市町）

市町名	姫路	尼崎	明石	西宮	洲本	芦屋	加古川	西脇	宝塚
協定地区数	10	10	4	20	1	8	6	1	13

市町名	三木	川西	三田	加西	猪名川町	安富町	南淡町	津名町
協定地区数	6	22	15	1	12	3	2	2

（指定都市）

都市名	※神戸	札幌	仙台	川崎	※横浜	名古屋
協定地区数	51	3	29	13	202	22

都市名	※京都	大阪	広島	北九州	福岡	（東京）
協定地区数	31	12	26	7	15	110

※印（神戸市、横浜市、京都市）においては、建築協定地区連絡協議会が設置されています。

建築協定　問・答

（質問）　北区　A子

私の住んでいる地域は第一種住居専用地域で建築協定がありますが、協定内容では「理髪店・美容院の兼用住宅」は建ててもよいことになっています。

最近、子どもにも手がかからなくなり、美容師の資格もありますので家屋を改造して美容院の兼用住宅にしたいと思っていますが何か制限はありますか。

（答）

建築協定で美容院の兼用住宅を建ててもよいとなっていてもどんな美容院を建ててもよいというものではありません。

第一種住居専用地域において建てることができる美容院の要件は、建築基準法で次のとおり規定されています。

一、延べ面積が二分の一以上を住居のために使うこと。

一、美容院の床面積の合計が五十平方メートル以下であること。

この点に御注意いただければ美容院の兼用住宅は建てることができます。

なお、建築協定運営委員会と事前に協議を必要とする場合がありますので役員の方と相談してください。

（質問）　垂水区　B生

私の敷地は百八十五平方メートルで、この敷地を一区画として建築協定を締結していますが、協定で「一区画一戸建て専用住宅」と制限されています。

敷地の分筆はできますか。

（答）

相続など所有権移転のための分筆は可能です。

しかし、建築協定により「一区画一戸建て専用住宅」と規定されておれば、分筆し所有権移転したそれぞれの土地に住宅を建てることはできません。分筆前の土地を一つの敷地として専用住宅を建てることになります。

建築協定地区あんない

（菅の台七丁目地区）

当地区は須磨ニュータウン、名谷団地の西の一角にあり、緑豊かな丘陵地の住宅地（二二七区画・約四万七千五百平方メートル）です。

宅地は神戸市開発局により計画的に造成され、良好な住環境を保つため、売買契約の特約条項として、宅地や建物にいろいろな制限が加えられていました。従って、当初は住民として環境保全について、特に意識する必要はありませんでした。

しかし、昭和六十二年三月の特約期間切れを前にして、住民の間で、今後は建築協定により自分達で住環境をまもって行こうという機運が高まり、そのための説明会や準備委員会がいく度となく開催されました。また、市から派遣されたコンサルタントの力も得ながら、住民の合意が得られるような協定づくりの努力がなされ、六十二年四月、認可となりました。

役員会報告

第二回役員会

二年十二月十一日開催

議題

一　建築計画に対する事前協議等調査結果について

現況把握、分析

二　建築計画時における事前協議体制の確立について

事前協議体制・協力体制について検討

三　会報紙（第二号）発行について

発行時期、掲載記事等発行計画打合せ

第三回役員会

三年二月八日開催

議題

一　会報紙（第二号）発行について

掲載記事等の検討

二　今後の事業の取組について

事前協議研究会、建築協定地区間交流会の検討

建築用語豆辞典

◎第一種住居専用地域

低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため都市計画法に定める手続きによって指定される地域で、①建築物の高さは十メートル以下でなければならないことや②建築物用途が住宅・共同住宅（マンション等）・兼用住宅（店舗・事務所等の部分が一定規模以下のもの）等の居住施設以外の利用がきびしく限られている地域です。

また、神戸市では、第一種住居専用地域の容積率は八十・百・百五十％、建ぺい率は右の容積率に対してそれぞれ四十・五十・六十％と地域によって上限が指定されています。

あとがき

○　創刊号発行からあっという間に第二号の発行となりましたが、本紙に対する貴重な御意見、御投稿をお寄せいただきありがとうございました。一部、掲載させていただきました。

○　また、創刊号でお約束させていただきました鈴木先生の講演の要旨を掲載させていただきました。十分意は尽くせませんでしたが、運営の参考にしていただきたいと存じます。

○　連絡協議会発足以後、六地区において建築協定が認可されました。住み良い街づくりを望む声が日増しに強くなっております。

○　本紙を皆様のものとするため、御意見、御投稿をお願いします。