

私たちの手で

住み良い街づくりを

運営委員長研修会開催

建築協定運営委員長研修会が、七月二十日(土)午後二時からセンタープラザ西館六階会議室で行われました。

これは各地区の運営委員長は、この四、五月に運営委員長が多数交替されており、建築協定について、より認識を深めていただくとともに、各地区において活動されている委員長の相互の意見交換を促すため、企画したものです。

当日は、どうしても都合の悪い地区を除き、ほとんどの地区が参加され、また、建築協定の設立準備中の二地区の代表者がオブザーバーとして参加されました。

研修会は、会長のあいさつで始まり、神戸市からは垂水建築部長のあいさつをいただき、参加者全員の自己紹介のあと、講師による研修につづりました。

まず、神戸市の高橋住宅環境課長から「神戸市における建築協定の現況について」



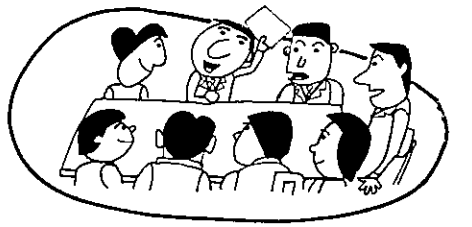
同じく藤原主幹から「建築協定の運営について」、つづいて当協議会の向井副会長から「建築協定地区連絡協議会の活動状況について」、最後に神戸市建築デザイン相談員の



(白井先生)

白井先生から「住みよいまちづくりについて」と題してそれぞれ講演していただきました。

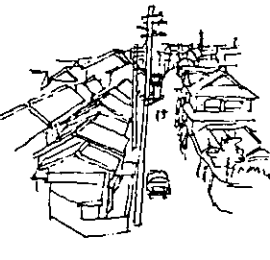
運営委員会



このあと、各地区の現況報告と質疑応答が行われました。この中で、多数の地区が事前協議制度をとっており「神戸市においても事前協議が終っていない建築確認申請はチェックしてもらっており、事前協議もれが少なくなってきた」という現況報告や、「最近、地区内の空地を青空駐車場にしようとするケースがあるが、建築協定で規制することはできないか」という質問がありました。

これについては、神戸市の方から「建築協定は、建築物に関する規模等の基準についての協定であり、建築物でないものについては、その効力は及ばない」との見解が示されました。

駐車場問題については多くの地区で苦慮されていると思



る協定で、協定内容は、兼用住宅の一部制限や敷地の分割・共同住宅を禁止するというものです。

その他の二地区は開発事業者による協定です。

建築協定地区あんない

(東灘区森南町二丁目地区) 森南町は、神戸市の東端、芦屋市に隣接する町であり、当地は、国道二号線とJR東海道本線の間にあり、用途地域は、住居地域と第二種住居専用地域です。

建築協定の内容は、一戸当りの床面積を三十平方メートル以上とする。すなわち、ワイルドマンの建築はしないというとりきめです。

建築協定締結の発端は、昭和六十二年に、いきなりワイルドマンマンションの計画がもちあがったことです。

当地の居住者は、戦前から住民が多く、土地柄、ワイルドマンマンションはなじまないということで建築協定に同意されました。

自治会がな



ど、用途地域に対応した協定内容づくりを検討し、その結果、昭和六十三年九月に認可の運びとなりました。

現在では、市内で唯一の旧市街地における建築協定地区であり、しかもワイルドマンのみ規制するという地区です。

役員会報告

○第四回役員会
三年五月二十八日開催

○第五回役員会
三年六月二十五日開催

○第六回役員会
三年七月二十日開催

○第七回役員会
三年八月二十日開催

一 建築計画時における事前協議について
事前協議のPR文
(案)及び事前協議書
議 題
一 連絡協議会の事務処理について
事務処理について
議、決定

○平成三年度第一回役員会
三年九月二十六日開催



建築用語豆辞典

○建ぺい率
建築物の、建築面積の敷地面積に対する割合のことです。

「建ぺい率」はその上限を定めることにより、敷地面積に最適な空地を確保し、採光・通風等を満足させ、また、防災上の安全を確保しようとするものです。

○容積率
建築物の、延べ床面積の敷地面積に対する割合のことです。

「容積率」は、その上限を用途地域ごとに定めることにより、街全体の環境や土地の高度利用をはかろうとするものです。

新規・変更協定認可地区一覧表

(新規)		(平成3年10月20日現在)			
地区名	区域	面積 区画数	認可年月日	成立形態	
神戸南鈴蘭台住宅地区(その5)	北区中里町2丁目	42,451.49 (233区画)	平成3年7月1日 公告138号	一人協定的 (開発事業者主体)	
月が丘(4)団地地区	西区月が丘5丁目	12,458.52 (56区画)	平成3年10月2日 公告272号	一人協定	
神の谷7丁目地区	須磨区神の谷7丁目	9,293.47 (43区画)	平成3年10月14日 公告283号	住民自身による協定	

(変更)		(平成3年10月20日現在)			
地区名	区域	面積 区画数	認可年月日	変更内容	
神戸南鈴蘭台住宅地区(その4)	北区中里町1丁目	4,664.45 (16区画)	平成3年7月20日 公告176号	区画増	
神戸北町大原3丁目地区	北區大原3丁目	58,001.28 (272区画)	平成3年8月28日 公告225号	区域内における協定内容の変更	



(神の谷7丁目地区)

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
地区数	1	0	0	0	39	0	3	6	5	54

建築協定 問・答

(質問) 北区 A子
私の住んでいる地域は、全員が建築協定に入っており、建築にあたってはいろいろな制限があります。

ところで、東隣の御主人が転勤のため土地を売却されるそうですが、家屋も古くなっており、土地を買われた方は建て替えるかも知れません。

土地が第三者の手に渡った場合、建築協定の適用はなくなってしまうのでしょうか。

(答)
建築基準法では、「建築協定の認可の公告があった日以降において、新たに土地の所有者となった者に対しても、その効力があるものとす」と規定されています。

(質問) 須磨区 B子
私の家の隣に青空駐車場ができ、朝晩、車の出入りがあり、騒音や排気ガスに悩まされています。

建築協定の役員さんに「住みよい環境を悪くするので建築協定の役員さんについて定める基準」について定めることになっており、建築物でない青空駐車場や資材置場を建築協定で規制することはできません。

青空駐車場による迷惑を少しでもなくしていただくよう自治会の役員さんと相談するなどの、土地の所有者とよく話合ってくださいと思います。

(質問) 須磨区 C子
最近、建築協定地区内における青空駐車場や資材置場のことについて「建築協定違反ではないか」という質問が寄せられます。

建築協定は、「建築物に関する基準」について定めることになっており、建築物でない青空駐車場や資材置場を建築協定で規制することはできません。

本紙を読まれた方、又、本紙を読まれた方を通じて建築協定のニュースが伝わるのではありませんか。

○御意見、御投稿をお願いします。

(質問) 須磨区 D子
最近、建築協定地区内において、チョットしたトラブルも生じています。

皆んなの街です。住み良い街を皆んなでまもり育てていきましょう。

○協定地区表示看板は、住み良い街であることを地区内外の人に知らせます。

建築計画時における運営委員会との協議は協定違反建築物を防ぎます。

○協定地区表示看板は、住み良い街であることを地区内外の人に知らせます。

建築計画時における運営委員会との協議は協定違反建築物を防ぎます。

