

# 建築協定だより・神戸

第4号 1992年3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

## 建築協定の認識と円滑な運営を図るため 26地区に協定地区表示立看板設置

### 既設地区と合わせ34地区に

神戸市から助成金を受け、平成三年度の重点事業として取り組んできた「建築協定地区表示立看板」が、この三月、設置場所がない。等の理由により二十六地区（十三箇所）において設置されました。この立看板設置については、各地区における現況を把握するためアンケート調査を行いました。その結果、五十四地区（調査実施時）中、五十二地区から回答が寄せられました。



五十二地区の中には、既に立看板を設置している地区が八地区あり、設置していない地区でも、十年間転売禁止となっている。●戸数も少なく周知され

と答えられた地区が十七地区（五箇所）に看板の設置が必要ありません。これに単独設置を希望された地区（十二地区）と合わせ、十七箇所に見板の設置要望が出されたわけです。この十七箇所について、立看板設置が可能かどうか、設置場所が適切か、また、十分管理が行えるか等を確認するため、再度、具体的なアンケート調査を実施するとともに、当協議会役員を中心に現地調査、ヒアリング調査を実施いたしました。

その結果、●所有者の承諾が得られない。●設置予定場所が区域外で適当でなかった。等の地区が四地区あり、最終的には、二十六地区（看板設置箇所は十三）において看板を設置することに決まりました。

さらに、この二十六地区について、看板設置に伴うトラブルを防止するため、●土地所有者の看板設置の承諾書、



●看板管理者の誓約書、を添付した「建築協定地区表示立看板設置申請書」を各運営委員長から提出していただきました。

立看板設置対象地区を調査集約すると並行して、立看板の大きさや表現内容、また、デザイン等の検討、協議を重ねた結果、別掲の看板となりました。

そして、看板設置対象地区運営委員会の役員会の立会いのもと、三月中旬に、「建築協定地区表示立看板」が各地区に設置されました。

なお、立看板設置地区は、別掲のとおりです。

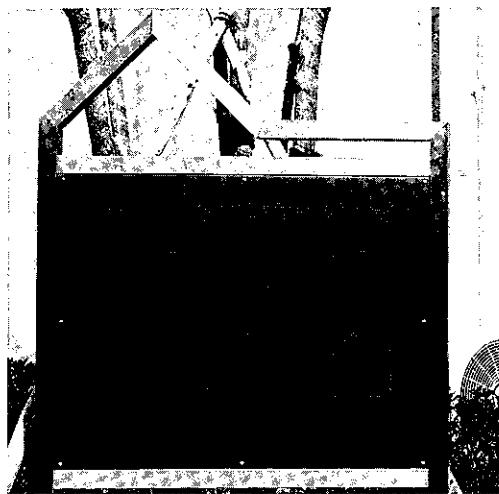


看板設置申請書」を各運営委員長から提出していただきました。

立看板設置対象地区を調査集約すると並行して、立看板の大きさや表現内容、また、デザイン等の検討、協議を重ねた結果、別掲の看板となりました。

そして、看板設置対象地区運営委員会の役員会の立会いのもと、三月中旬に、「建築協定地区表示立看板」が各地区に設置されました。

なお、立看板設置地区は、別掲のとおりです。



建築協定地区表示立看板設置地区一覧表

唐櫃台住宅地	日生鈴蘭台ニュータウン第5地区
六甲唐櫃台第1地区	日生鈴蘭台ニュータウン第6地区
六甲唐櫃台第2地区	日生鈴蘭台ニュータウン第7地区
山駅前幸陽台地区	日生鈴蘭台ニュータウン第8地区
神戸北町日の峰1丁目A地区	サニーヒル西鈴蘭台地区
神戸北町日の峰1丁目B地区	サニーヒル西鈴蘭台第2地区
神戸北町日の峰3丁目A地区	山の街百合が丘住宅地地区
神戸北町日の峰3丁目B地区	北鈴蘭台第3次住宅地地区
神戸北町日の峰4丁目A地区	西落合5丁目地区
神戸北町日の峰4丁目B地区	青山台1丁目西部住宅地地区
日生鈴蘭台ニュータウン第1地区	学園緑が丘(小東山5丁目)
日生鈴蘭台ニュータウン第2地区	学園緑が丘(小東山6丁目)
日生鈴蘭台ニュータウン第4地区	東灘区森南町2丁目地区

私たちの住む秋葉台(神戸市西区)は、現在戸数九九〇戸におよび、周囲を山に囲まれた高台に位置し、一区画一戸建ての専用住宅を主体にした街並を形成しておりますが、数年前、団地内において一区画の土地を分割して住宅が建築されました。

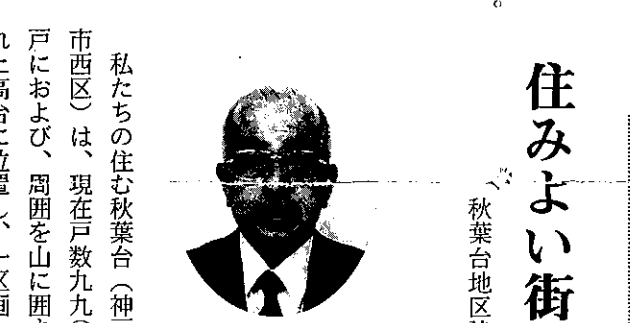
これによって住環境に変化が起こり、その後も他の業者による同様の建築や、共同住宅の建築等の問題が連続して発生しました。

これらの問題については、付近住民の多数がそれぞれの業者に対して「断固反対」を

これを契機として、多数の住民から「この地区にはまだ一〇〇区画におよぶ空地があり、今後も今回と同じ問題の発生が十分に予測されるし、既に建っている建物についても、増改築時にこういったことが生じるおそれもあるのでは、増改築時として対応する必要があります。」という意見が寄せられ、去る平成二年の自治会定期総会において建築協定の結成に関する議案が可決されました。

これを受けて自治会は、建築協定結成委員会を編成し、活動を始めることになりました。

一、全住民を対象にアンケートの実施



### 住みよい街をめざして

秋葉台地区建築協定運営委員会 委員長 辻元ト二

一、全住民を対象にアンケートの実施

二、建築協定に関する知識の吸収、資料の収集

三、全住民をブロック別にして話し合いの会、ビデオによる啓蒙

四、敷地の地盤面の標高は、当該敷地の現況地盤面の変更を認めない。

### 区別・年度別・成立形態別 建築協定認可地区数一覧表

(平成4年3月31日現在)

区別	東灘	灘	中央	兵庫	北	長田	須磨	垂水	西	計
地区数	3	0	1	0	44	0	3	6	6	63

平成三年度は12地区が認可

協定変更も2地区

建築協定が認可された地区については、そのつど、本紙

でお知らせしていますが、平成三年度(平成三年四月〜四年三月)は、新規地区が十二地区、協定変更地区が二地区認可されました。(新規認可地区は裏面に掲載)

この度、本市の建築協定地区は、現在六十三地区となっております。

区別・年度別・成立形態別建築協定認可地区数一覧表は次のとおりです。

年度別

年度	53	57	58	59	60	61	62	63	元	2	3	計
地区数	1	2	4	1	5	2	9	9	6	12	12	63

(注)・自動更新したものは当初認可年度で集計  
・更新認可したものは更新年度で集計

成立形態別

成立形態	一人協定	一人(開者)的団体	住民による協	自身による協	地権者による協	更新協定	計
地区数	16	29	6	1	11(動含)	63	

二、敷地の地盤面の標高は、当該敷地の現況地盤面の変更を認めない。

三、建築物の階数は、二以下(地階を除く。)とする。

四、敷地の地盤面の標高は、当該敷地の現況地盤面の変更を認めない。

五、建築物の階数は、二以下(地階を除く。)とする。



六、同意書の回収

七、同意書記載事項の確認

八、同意書の整備、補正の交付申請

九、住宅環境課に同意書の提出、チェックのお願い

十、申請関係書類の作成、提出

十一、申請関係書類の作成、提出

十二、申請関係書類の作成、提出

十三、申請関係書類の作成、提出

十四、申請関係書類の作成、提出

# 「新しい都市拠点」へ向けて

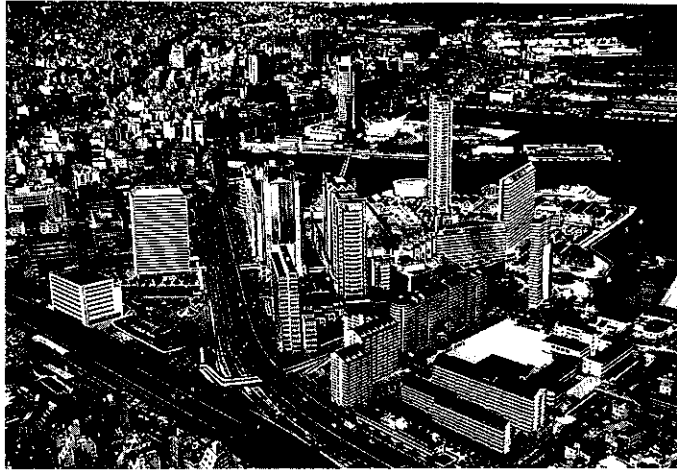
神戸ハーバーランド地区建築協定運営委員会  
委員長 大河原 徳三



「海につながる文化都心の創造」をテーマに、神戸市の新たな情報、文化、商業の拠点をめざす神戸ハーバーランド計画は、JR神戸駅東側の約二十三ヘクタールの広さで、三宮から南西二キロの地点に位置しています。

このプロジェクトは、神戸の新都心としての役割を担うと共に、インナーシティ再生やウォーターフロント開発などで、都市再開発のモデルになるよう未来都市づくりを進めています。

施設内容としては、既に完成している教育、住宅施設と高層ビルとなる商業、文化、情報施設が順次建設される予定になっています。

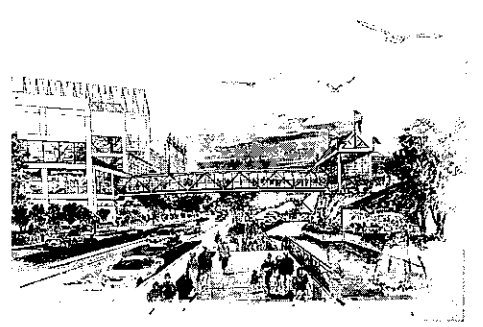


(全体完成予想図)

運営委員会は、第一回を平成四年一月に開催して、既工事の建築物の概要を説明し、画人口や計画戸数に応じた公共施設を配備した団地開発がなされているので、計画人口以上の入居が行われれば環境が改善されます。

このプロジェクトは、神戸の新都心としての役割を担うと共に、インナーシティ再生やウォーターフロント開発などで、都市再開発のモデルになるよう未来都市づくりを進めています。

のとれた都市空間と良好な都市環境をつくることをめざしています。



告物などが周囲の景観に調和するように配慮し、運営委員会の承認を条件としています。

## 建築協定地区あんない

(六甲唐櫃台第一第二地区) 当地区は、神戸電鉄唐櫃台駅から南へ徒歩約七分のところを位置しており、民間開発業者三社により住宅団地として開発されたものです。

が締結されました。両地区ともに当初の認可から十年が経過し、この住環境を今後も守っていきたくという願いが強く、多くの賛同を得て、第一地区(九十九区画)・約一万九千四百平方メートル、第二地区(昭和五十二年九月一日認可)と第二地区(昭和五十五年三月十三日認可)に分れていますが、協定内容そのものは両地区とも同様です。

## 役員会報告

○第二回役員会  
三年十一月七日開催  
○第三回役員会  
三年十二月八日開催  
○第四回役員会  
四年二月四日開催  
○第五回役員会  
四年三月二十四日開催

協議、決定  
よって制限が異なるなど不安定な規制になるためです。規制を受ける地域は、神戸市では第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域と近隣商業地域・準工業地域(それぞれ容積率二〇〇%の地域のみ)で、住居系の地域を中心として規制されています。

## 建築用語豆辞典

◎日影規制  
中高層建築物を建てる場合は、近隣の建築物等に一定時間以上の日影を与えないよう、建築する側の建築物による日影を規制しています。

したがって、通常の二階建ての建築物や商業地域などの高層建築物は日影規制の対象となりません。

## 建築協定 問・答



(質問) 北区 A子  
私は建築協定に入っておりませんが、建築協定では、「建築物は一区画一戸建て専用住宅で、二階建て以下とする」となっています。

(質問) 西区 B生  
私は現在、妻と子ども二人で一戸建て住宅に住んでおりますが、私の両親が年老いてまいりましたので、両親を引取り一緒に生活したいと思っております。

(質問) 北区 A子  
皆さんが合意のうえ結ばれた建築協定ですので、一度協定に参加された以上、協定の有効期間内は、自由に脱退できません。脱退するには、協定を締結された方々全員の合意が必要です。

## 建築協定 問・答

(質問) 北区 A子  
私は建築協定に入っておりませんが、建築協定では、「建築物は一区画一戸建て専用住宅で、二階建て以下とする」となっています。

(質問) 西区 B生  
私は現在、妻と子ども二人で一戸建て住宅に住んでおりますが、私の両親が年老いてまいりましたので、両親を引取り一緒に生活したいと思っております。

(質問) 北区 A子  
皆さんが合意のうえ結ばれた建築協定ですので、一度協定に参加された以上、協定の有効期間内は、自由に脱退できません。脱退するには、協定を締結された方々全員の合意が必要です。

(質問) 北区 A子  
皆さんが合意のうえ結ばれた建築協定ですので、一度協定に参加された以上、協定の有効期間内は、自由に脱退できません。脱退するには、協定を締結された方々全員の合意が必要です。

## 新たに9地区で建築協定が認可

「建築協定だより・神戸」第三号(平成三年十月二十八日発行)でお知らせしてから、商業地域における建築協定地区は、一覧表のとおりです。

このうち、「ハーバーランド地区」は、本市で初めての「秋葉台地区」も認可される

「秋葉台地区」も認可される

「秋葉台地区」も認可される

「秋葉台地区」も認可される

「秋葉台地区」も認可される

「秋葉台地区」も認可される

「秋葉台地区」も認可される

「秋葉台地区」も認可される

地区名	区域	面積(㎡)	認可年月日	成立形態
神戸北町2丁目C地	北区北町2丁目	8,099.28	平成3年11月18日	一人協定の(開発事業者主体)
神戸ハーバーランド地区	中央区北町1丁目	124,555.02	平成3年12月24日	地権者自身による協定
秋葉台地区	西区秋葉台	180,906.57	平成3年12月26日	住民自身による協定
神戸北町4丁目B地	北区北町4丁目	17,012.82	平成3年12月26日	一人協定の(開発事業者主体)
神戸北町2丁目A地	北区北町2丁目	41,788.17	平成4年1月14日	一人協定の(開発事業者主体)
日生給隣台ニュータウン第8地区	北区和台2丁目	31,626.33	平成4年3月6日	一人協定
神戸北町1丁目B地	北区北町1丁目	3,758.53	平成4年3月7日	一人協定
六甲アイランドCITY向洋町中1丁目2番地区	東灘区向洋町中1丁目	12,831.40	平成4年3月17日	一人協定
六甲アイランドCITY向洋町中5丁目4番地区	東灘区向洋町中5丁目	6,457.34	平成4年3月17日	一人協定



(桂木二丁目地区) 私の敷地は少しゆとりがあるのですが、今の家をつぶし、建て替えるには二階建てでも十分、一・二部屋を増やすことは可能ですが、費用がかさみますので、建築協定を脱退して三階に増築したいと思っておりますが、脱退はできますか。

私の家族は三世同居で子どもが大きくなってきており、あと一部屋を三階に増築したいと思ひ、建築協定運営委員に相談したところ、「家庭の事情は分かるが、三階建ては駄目だ」と言われました。

なお、建築基準法では、一の敷地(一区画)に一の建築物が原則ですが、離れのよう母屋と一体で生計が成り立つものについては、二つの建築物を建てることも可能です。離れは一戸建て専用住宅と解釈されておりますので、離れであれば可能な場合もあ

「建築協定だより・神戸」第三号(平成三年十月二十八日発行)でお知らせしてから、商業地域における建築協定地区は、一覧表のとおりです。

「建築協定だより・神戸」第三号(平成三年十月二十八日発行)でお知らせしてから、商業地域における建築協定地区は、一覧表のとおりです。

