# 建築協定だより・神戸

第6号　1993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）

## 建築協定の円滑な運営のために
## 『建築協定の手引き』を発行
### ――各建築協定地区に配布し活用を――

第三回神戸市建築協定地区連絡協議会総会（平成四年七月四日開催）において、本年度の事業として「建築協定マニュアルの作成」が承認されましたが、このたび、タイトルを「建築協定の手引き」として発行し、各建築協定地区の運営委員会へ配布する運びとなりました。

この「建築協定の手引き」を当連絡協議会が作成することにしたのは、次のような理由からです。

多くの協定地区から

「うちの地区は、運営委員会の役員が毎年持ち回りで交替するので、建築協定の運営や運営委員会の役割がよくわからない。どのように運営すればよいのか。」とか

「わたしの地区は、開発事業者が建築協定付きで分譲し、今回、住民に建築協定の運営が移管されたものなので、建築協定そのものから教えてほしい。」とか

「我々の地区も、開発事業者が建築協定付きで分譲されたもので、この協定の有効期間があと二年位しかないので、そろそろ更新の準備をしたいと思っているが、どのような手続きをしたらよいか教えてほしい。」

といった御質問等が寄せられ、個々にお答えはしていましたが、これらのことをまとめた「手引き書」の発行が要望されていたことと、建築協定制度や運営についての図書は、あまり出版されていないことに応えようとしたためです。

この「手引き書」の発行については、平成四年七月二十九日に開催された役員会で、編集方針を協議した結果、役員の中から五名（大山会長・剣持副会長・藤元副会長・向井副会長・松尾会計）を編集委員とする編集委員会を組織してこれにあたることにしました。

第一回編集委員会を、平成四年八月二十四日に開催し、掲載項目と執筆者、発行予定日をはじめ、版やページ数等を決定し、次回の編集委員会で、各委員の原稿を検討することとしました。

この後、十月二十日、十一月十七日、平成五年一月十二日、二月九日の計五回編集委員会を開催し、各項目について検討してきました。

この間、予算的なことからページ数の制約等もあるなかで、掲載項目ごとに掲載事項の重要度によって内容を取捨選択したり、より適切な表現になるよう何度も議論を積み重ねて、今回の発行の運びとなりました。

この「手引き書」が皆様方の地区の建築協定の運営についてお役にたてれば、幸いです。

なお、編集にあたっては、編集委員を中心に役員会でも十分に検討をおこなってまいりましたが、御要望の全てにお応え出来ていないかもしれません。

これにつきましては、今後も、みなさん方の御意見や御要望を寄せていただき、より充実した「手引き書」にしていきたいと思っております。

### 新規建築協定認可地区

（平成5年3月31日現在）

| 地区名 | 区域 | 面積（区画数） | 認可年月日等 | 成立形態 |
|---|---|---|---|---|
| 六甲アイランドCITY向洋町中1丁目6番地区 | 東灘区向洋町中1丁目6番 | 7,810.65㎡（41区画） | 平成4年11月21日 公告 第317号 | 一人協定 |

### 役員会報告

○第二回役員会
四年十一月四日開催

○第三回役員会
五年一月九日開催

○第四回役員会
五年二月二十三日開催

○第五回役員会
五年三月三十日開催

議題

一、建築協定マニュアルの作成について
編集委員会からの編集状況報告に基づき
・タイトルを「建築協定の手引き」に決定
・掲載項目・内容・発行時期、発行部数等を協議、決定

一、各建築協定地区へのアンケート調査について
・アンケート調査の実施について協議、決定
・アンケート調査の調査項目について協議、決定

一、会報紙（第六号）の発行について
・発行時期、掲載記事等発行計画打合せ
・掲載記事等検討

一、平成四年度会計の決算見込みについて
・決算見込み状況を確認

一、平成五年度事業計画（案）について
・事業計画（案）を協議

一、平成五年度予算（案）について
・予算（案）を協議

## 建築協定地区あんない

（西神（46）団地地区）

西神（46）団地地区は、神戸市が開発した西神ニュータウン内で、市営地下鉄西神中央駅の南西に位置する西区竹の台三丁目の一角の建築協定地区です。

西神ニュータウンは、計画的に開発された良好な住環境の住宅団地で、この協定地区のすぐ北側には、竹の台公園という大きな公園が配置されています。

建物付きの分譲で、シアトル村、バンクーバー村と称して、それぞれ特色のある住宅が建設されています。

設計に際しては、住宅と街並みを一体的にデザインして調和のある景観を形成するよう計画し、特に地区内は、無電柱化をはじめとして、地区内道路沿いには、さく等のない開放的な前庭を設けて、広がりのある住宅配置をしたそうです。

この住環境を維持するために協定の内容は、・区画の再分割の禁止　・一区画一戸の専用住宅　・建築物の地階を除く階数は二以下　・現況地盤の高さ変更の禁止　等の事項に加えて・地区内道路に面する前庭部分には、建築物の建築や、工作物を設置することも禁止されています。

## アーキテクチュア フェア KOBE
### アーキテクチュア・フェアKOBE事務局

海、坂、山の変化に飛んだ明るく開放的なまち、神戸。

この神戸のまちそのものを舞台にして、二十一世紀に向けた神戸の都市像「アーバンリゾート都市」を模索・実験する場として「アーバンリゾートフェア神戸'93」を平成五年四月から九月までの六ヵ月間にわたり、展開します。

その核となるイベントのひとつが「アーキテクチュア・フェアKOBE」（建築博覧会）です。数々の建築を多くの市民や来訪者の方々に見ていただく「神戸建築探訪」をはじめとして、建築をテーマとしたイベントの数々を用意しました。

まちは、建築の集まりです。すぐれた建築の集積が、まちの環境を豊かなものにし、まちに人々を引きつけることにつながります。このフェアを通じて、これまでの建築やまちづくりをふりかえり、すぐれた伝統を継承・発展させるとともに、新しい建築・まちづくり運動の契機としたいと考えています。

主なイベント

〔神戸建築探訪
アーキ☆ラリー〕

神戸市内の主要な建築を実際に訪ねて歩く、体験型のイベントで、日頃見過ごしてしまいそうな建築やまちなみに触れることで、新しい発見や再認識をしていただけます。

市民、来訪者の方々にそれぞれの興味に応じて、神戸のまちと建築を探訪していただきやすいよう、二種のウォークラリーとバスラリーを予定しています。

それぞれ4月から9月までテーマごとにいろいろなコースが選べます。

一、都心・旧居留地ラリー
（ウォークラリー）
計三回
七月二十四日（土）
港と近代建築めぐり他

二、まちなみラリー
（ウォークラリー）
計八回
四月三日（土）
動物園周辺の文化施設めぐり他

三、バスラリー　計十六回
四月八日（木）
歴史的超高層建築物コース他

―なお、お申し込みは次のところにお願いします。―

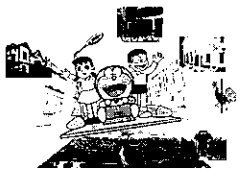
神戸市民生協
「アーキ☆ラリー係」
〒六五〇
神戸市中央区江戸町九二
☎〇七八（三九一）二三七二

〔まちと建築の展覧会〕

アーキテクチュア・フェアKOBEの基本テーマ「建築都市空間の昨日・今日・明日の体験」を、いろいろな切り口で紹介するのがこの「まちと建築の展覧会」です。

一、「タイムトンネル
―まちと建築のうつりかわり展―」

神戸の都市形成の歴史、旧居留地の建築の変遷、建築術の発展など一八六八年の兵庫開港以来、現在に至るまでのまちと建築の移り変わりをドラえもんと一緒にタイムトンネルをくぐりぬけ、紹介していきます。



会　期
七月十七日（土）～
九月十九日（日）
会　場
神戸市立博物館
（中央区京町）

二、「創造博物館
CREATIVE MUSEUM
―まちと建築の未来展―」

まちと建築の未来をテーマに、約二週間ごとに展示の内容を変えながら、身近な明日から夢の未来まで、さまざまな角度から未来を考え表現します。

会　期
四月二日（金）～
九月二十六日（日）
会　場
神戸郵船ビル
（中央区海岸通）

三、「模型で創る
ガリバーの世界
―まちと建築の体験展―」

たくさんの建築模型を使ってミニチュアのまちをつくり、ガリバーになった気分で建築に親しんでいただきます。また、実際に模型を作る模型教室も開催します。

会　期
七月十五日（木）～
九月三十日（木）
会　場
マヤ・エス・ポート
（灘区　神戸製鋼所旧岩屋工場内）

なお、各イベントの詳細については、テレホン・サービス（〇七八―三三四―〇一〇〇）をご利用ください。

神・遊休港 URBAN RESORT FAIR KOBE'93 新しい都市魅力の創造

# 建物を新築・増築・改築するときは運営委員会と事前協議しましょう！

# 連絡協議会活動に対するアンケート調査結果

## 各建築協定地区へのアンケート調査結果

当協議会も平成二年十月に発足以来、その設立趣旨に沿って、皆様方のご協力を得ながら、種々活動を行ってまいりました。

今後もより充実した活動をするため一月下旬から各協定地区に対して、アンケート調査を実施させていただきました。

その集計結果がまとまりましたので、お知らせします。

アンケートへのご協力にお礼申し上げるとともに、今後の協議会活動の参考にさせていただきます。

（アンケート送付数　46通　回収数　40通（回収率　86.9%）
※　各回答のパーセンテージは、重複回答を含む。
意見については紙面の都合上、主な意見だけを掲載しました。）

1　研修会について

(1)　回数について
ア　年1回でよい　65.0%　イ　年2回程度はしてほしい　32.5%
ウ　その他意見
・テーマを決めた研修を別に開催してはどうか。

(2)　開催時間・曜日について
ア　昨年どおり（土曜日の午後2時から）でよい　80.0%
イ　いつでもよい　10.0%

(3)　研修時間について
ア　昨年どおり2時間程度でよい　82.5%　イ　時間は長くてもよい　12.5%
ウ　その他意見
・Q＆Aにもう少し時間をかけ、途中休憩を含め3時間程度でもよい。

(4)　研修内容について
ア　昨年どおりでよい（◎建築協定の運営について　◎建築協定地区連絡協議会の活動状況について　◎建築基準法について　◎質疑応答）　92.5%
イ　その他意見
・具体的な事例の紹介と解説をしてほしい。

(5)　資料について
ア　昨年どおりでよい（・冊子「知っておきたい住まいの知識」・「建築協定のすすめかた」・「建築物の用途制限」・「容積率と建ぺい率」・「事前協議PR文、事前協議書（例）」他）　87.5%
イ　レジュメだけでよい　5.0%
ウ　その他意見
・「知っておきたい住まいの知識」は、非常に参考になった。

(6)　昨年の研修について
ア　大変参考になり、今後の運営に役立てたい　57.5%
イ　専門的でむつかしかった　0%
ウ　もう少し具体例をあげて実態的な説明がほしい　45.0%
エ　未回答　5.0%

(7)　研修対象者
ア　従来どおり委員長だけでもよい　52.5%
イ　できれば、他の役員も参加させてほしい　45.0%
ウ　その他意見
・複数の委員が参加する方が、地区での運営の責任が分担できると思う。

(8)　その他の意見
・今後の地区運営のため、手引き書等の参考書を作成していただきたい。

2．地区間交流会について

(1)　開催時期・開催時間について
ア　秋ごろ　67.5%　イ　春ごろ　15.0%　ウ　夏ごろ　12.5%
ア　午前半日　20.0%　イ　午後半日　37.5%　ウ　一日　27.5%
エ　未回答　10.0%

(2)　開催方法
ア　昨年のように地区訪問と視察　62.5%　イ　視察と懇親会　32.5%
ウ　未回答　2.5%

(3)　交流内容
ア　意見
・地区を訪問し、活動状況、特に協定の啓発活動、事前協議、建築物件のチェック、違反に対する対応等の説明を受け、討議を通じて交流、懇親をはかる。
イ　訪問地区・視察先
・特に希望の地区はないが、2地区程度を訪問したい。

(4)　参加対象者
ア　従前どおり委員長だけでよい　42.5%
イ　できれば、他の役員も参加させてほしい　55.0%
ウ　その他意見
・総会など議決を要する会議は、委員長だけとすべきだが、交流会等は他の役員も参加してよいのではないか。

(5)　その他意見
・万事良好に運営されている地区を見せてもらうのも良いが、困ったことが起きている地区を見せてもらうのも勉強になる。

3　協議会に対する意見

(1)　総会について
・従前どおりの運営方法でよいと思う。
・次の総会を5月に開催すれば、会計年度と事業年度が同一になるのではないか。

(2)　会報紙について
・大変参考になっています。
・各地区の委員は質問、意見、希望を投稿するなど、もっと努力する必要がある。

(3)　その他協議会事業に関する意見
・住民への周知徹底、PRをいかにするかが重要であると思う。
・役員のみなさんの御苦労に感謝しています。

4　その他自由な意見
・次回の協定の更新まではまだ数年あるが、今後も協議会の研修会等で協定について勉強し、スムーズに更新したいと思っている。その意味で協議会の存在は大きいと思う。

## 建築協定問・答

（質問）　須磨区　A雄

私たちの協定地区は、開発事業者によって宅地開発された住宅団地ですが、そのうちの数区画は地主への換地だそうです。

その数区画については、ある企業が地主さんから土地を借り上げて住宅を建て、そこを社宅として社員を入居させています。

幸いにも、建築協定には、この会社が借地権者として参加してくれましたが、このたび、支店を廃止するのに伴い近々この社宅の借地権も解消することになったそうです。

この数区画の建築協定は、どうなるのでしょうか。

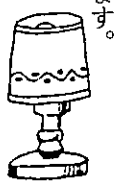
（答）

この数区画について、土地の所有権者（地主）も建築協定に参加していれば、当然そのまま協定の効力は、継続します。

しかし、地主さんが建築協定に参加していない場合は、その借地権が消滅してしまうと、その土地は、当該建築協定の区域から除かれると建築基準法で規定されています。

従って、その数区画については、建築協定の効力は及びません。

なお、地主さんが建築協定に参加するにあたっては、借地権が存続している間であれば、簡易な手続きで加わることができますが、借地権が消滅した後は、協定区域の変更になるので、新たに協定を結ぶ手続きと同様の手続きが必要になります。



（質問）　垂水区　C子

私たちの地区の建築協定は有効期間の満了まで、まだ数年ありますが、協定違反が出ないように啓発するためや、協定の更新の際にも役立つように、日頃から所有者等の把握に努めているところです。

このため、協定参加者が土地を売却等をしたときは、必ず運営委員会へ届け出ることにしていますが、この届を一覧表に整理してみると、共有である区画が多く、その中には数名の共有というものも少なくありません。

また、その共有者の中の一人や二人は、遠隔地にいるケースも目につきます。

そこで、お尋ねしたいのですが更新に際して、各所有者等の同意書を添付しますが、必ず共有者全員の同意がいるのでしょうか。

（答）

土地の共有者等の取扱いについては、建築基準法で「土地の共有者又は共同借地権者は合わせて一の所有者又は借地権者とみなす。」と規定されています。

そして、ご質問の（建築協定の締結、変更等において）共有者全員の同意が必要かどうかについては、持分の過半数を有する者の賛成でよいということになっています。

## 神戸再発見

東灘区森南町二丁目地区建築協定運営委員会
委員長　剣持信夫

某生命保険会社が、近畿の各都市のイメージについて、自社職員並びに一般市民多数から聴取した調査結果をもとにして、神戸、京都、大阪の三都市について比較してみると次の様なイメージが浮かび上がった。

| | （神戸） | （京都） | （大阪） |
|---|---|---|---|
| （第一印象） | 港 | 寺 | 商人 |
| （花） | 紫陽花 | 菊 | バラ |
| （色） | 青 | 紫 | 赤 |
| （人） | 青年 | 女 | 男 |
| （理想） | 希望 | 美 | 力 |
| （全体像） | フレッシュ | 雅 | 情熱 |

これをまとめてみると、京都は、優雅で、伝統の重みを感じさせる静かな雰囲気を持った町のイメージ。

大阪は、何といっても商人の町。力強く、活動的な町のイメージ。

これに対して神戸は、紫陽花の美しい清潔感、港に代表される国際都市、そして何よりもフレッシュで希望に満ち溢れた青年の町をイメージしている。

言い換えれば、既に出来上がった性格を持つ京都、大阪に対して、神戸は市制百余年を経過した今日でも尚、更に大きく発展する可能性を秘めた都市だと言うことが出来よう。

もし、さきの調査で「あなたは、三都のうちで一番住みたいと思う所は何処か。」という質問があれば、先ず間違いなく神戸が圧倒的に第一位となるであろう。決して直観的に思うのではない。神戸には住むに値するいくつかの理由があるからである。

その大きな理由の一つは、環境整備に対する行政の前向きの姿勢と、住民の関心の高さであろう。

過日、銀行時代の友人が社長を努めているユニークな高齢者向けのマンションを持った須磨区内の「健康管理センター」を見学させてもらった。

その日、地下鉄「名谷駅」に降り立った私は、大阪などの地下鉄沿線では見られない様な整備された駅前に驚かされた。

次いで、目的地に着く迄の整った道路、家並み、地域に調和した学校、更には淡路島が望める眺望などからあらためて「神戸」を再認識した。

お恥ずかしいことながら、私は、昭和二十五年、武庫郡本山村が神戸市に併合されて以来四十有余年の神戸市民ではあるが、少年時代から隣の芦屋市で育ち、しかも現住居は、何しろ、あのジャンボ尾崎のティーショットなら芦屋市に届くであろうと思われるくらい、神戸市の東の端にあるため「どちらにお住まいですか。」と聞かれると、「芦屋と神戸の間の……」と言う様なややこしい答えをしたことを思い出す。

そんな訳で、神戸と言えば三宮、元町界隈、六甲から望むあの夜景位しか思い浮かばなかった私に、もう一つの新しい神戸の町を教えてくれたのは、昨年の連絡協議会の交流会で訪れた星和台、しあわせの村一帯の整備された町並みであった。これらの住環境整備こそが、例えば、北野町辺りに見られる「エトランゼ的神戸」のイメージから、真の「国際居住都市神戸」へ脱皮するものでなければならない。その上で、北区、西区地区に集中している建築協定地区を全市に拡げて、住環境に対する住民の関心を高めて行くことが肝要であろう。

さて、私の居住する東灘区森南町二丁目地区では、数年前、ワンルームマンションの建築計画が相次ぎ、環境破壊に通ずると「環境を守る会」を作り反対運動を展開、地域が旧本山村の古い町であったにも拘らず、更にこれが建築協定締結に迄実を結んだこと、そのうえ思いもかけず、この事で神戸市から「市民活動賞」を戴いたのは極めて光栄なことであった。

しかしながら、あっという間と言おうか、今年はその協定の更新期を迎えることになった。私としても日常多忙な上に苦労の年となりそうだが「良好な住環境を子孫に」と言う協議会のモットーを胸に努力を重ねていきたい。

## 建築用語豆辞典

◎防火地域・準防火地域

都市を火災からまもるために、防火地域・準防火地域が指定されています。

防火地域・準防火地域内に建物を建てるときには、表のような構造にしなければなりません。

耐火建築物
鉄筋コンクリート造、鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造で特別な防火措置を講じたもの

簡易耐火建築物
鉄骨造、コンクリートブロック造など防火構造
鉄網モルタル壁、タイル張り、石綿スレートなどで規定の厚さ以上のもの

| 地域＼規模＼構造 | | 耐火建築物としなければならないもの | 簡易耐火、又は耐火建築物としなければならないもの | 防火構造としなければならないもの |
|---|---|---|---|---|
| 防火地域 | 階数 | 階数3以上のもの | 左以外のもの | 原則として木造の建物は禁止されます |
| | 延べ面積 | 100㎡をこえるもの | | |
| 準防火地域 | 階数 | 階数4以上のもの（地階を除く） | 階数3のもの（地階を除く） | 木造の建物（注） |
| | 延べ面積 | 1500㎡をこえるもの | 500㎡をこえ1500㎡以下のもの | |

（注）準防火地域内でも、一定の防火上必要な技術基準に適合すれば、木造3階建ても可能です。

## ―あとがき―

○　建築協定の制度や運営について、御質問や御意見を御投稿ください。