建築協定だより・神戸

第8号　1994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）

平成五年度事業が完了

「建築協定地区あんない」を各地区に配付
「建築協定地区表示立看板」を十四地区に設置

建築協定地区あんない

平成四年度の当協議会事業として「建築協定の手引き」を発行しましたが、他都市の建築協定の所管部局の方や、神戸市以外の建築協定地区の運営委員の方々から、多くのお問い合わせを受け、反響の大きさに驚きました。

本年度も、これにつづく事業として、役員会で種々議論し、検討した結果、各建築協定地区の協定内容や、運営委員会の活動状況、地区の特色等をまとめた「建築協定地区あんない」を作成することに決定しました。

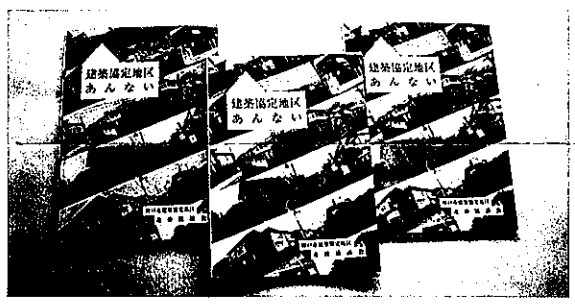
これは、建築協定といっても、各地区によって協定内容は、さまざまですし、活動の状況や方法についても、地区によってかなり異なっていると思いますが、これらは把握されていませんでした。そのため、研修会や地区間交流会等での意見交換や質疑応答等があっても、その地区の規模や協定内容、活動の状況等が分からないため、議論が噛み合わなかったりすることもありました。

そこで、この「建築協定地区あんない」を各運営委員会に配付し、今後の各地区の活動等の参考にしていただこうと考えたからです。

この「建築協定地区あんない」が皆様方の地区の運営において、お役にたてれば幸いです。

なお、作成にあたりましては各地区へアンケート調査を行い、編集いたしましたが、予算的なあるいは時間的な制約等がありましたので、ご要望に十分お応え出来ていないかも知れません。

これにつきましては、今後も、皆様方のご意見やご要望を寄せていただき、次の機会に反映させていきたいと思っております。



建築協定地区表示立看板

神戸市からの助成金によって、今年度も「建築協定地区表示立看板」を、この三月、十四地区（五箇所）に設置しました。

この「立看板」の設置については、平成三年度にこれも神戸市の助成によって、当協議会事業として、二十六地区（十三箇所）に設置したところですが、その後、研修会や総会等で、

「私の地区は、平成三年度の時点ではまだ、集会所が完成しておらず、設置してもらう場所を確定することが出来なかったので、設置希望がないとアンケート調査で回答したが、集会所がこのたび完成したので、是非、設置してほしい。」といったご要望や、

「うちの地区は、以前に独自で立看板を設置しているが、古くなってきていたので、前回の設置のアンケートには一応、設置希望と回答した。しかし、多数の地区から設置希望があり、予算的に、全ての希望地区に設置することは難しいとのことだったので、他の地区への設置を優先してもらった。ところが、うちの立看板も最近、だんだんペンキがはげたりして傷んできたので、新しい立看板を設置してほしい。」といったご意見が寄せられました。

これらのご要望等に応えるため、当協議会の五年度事業として、設置しました。

この立看板の設置にあたりましては、平成三年度に設置した地区以外の地区にその設置希望の有無をアンケート調査しました。その結果、十四地区から設置希望の回答がありました。

この十四地区のうち十一地区は合同設置が可能（立看板の設置は二箇所）であるという回答があり、設置箇所は五箇所となりました。

この五箇所について現地調査を行いましたが、特に支障がないため、希望どおりこの十四地区（五箇所）に設置することに決定しました。

また、この十四地区から、平成三年度と同様に、立看板設置に伴うトラブルを防止するため●土地所有者の立看板設置承諾書●立看板管理誓約書を添付した「建築協定地区表示立看板設置申請書」を提出していただいたうえで設置工事を完了しました。

なお、立看板設置地区は、上記のとおりです。

建築協定地区表示立看板設置地区一覧表

松の宮団地地区	神戸南鈴蘭台住宅地区（その1）
神戸北町桂木1丁目A地区	神戸南鈴蘭台住宅地区（その2）
神戸北町桂木2丁目A地区	神戸南鈴蘭台住宅地区（その3）
神戸北町桂木2丁目B地区	神戸南鈴蘭台住宅地区（その4）
神戸北町桂木2丁目C地区	神戸南鈴蘭台住宅地区（その5）
神戸北町桂木3丁目A地区	パークサイドガーデン新多聞
神戸北町桂木3丁目B地区	秋葉台地区

建築協定とともに四年

神戸北町日の峰一丁目A・B地区
建築協定運営委員長　向井　清之

私共の居住している日の峰一丁目は、「神戸北町」と通称されている地域の一角にあります。「神戸北町」はJR神戸駅から新神戸トンネルを経て、その北端出口より至近の距離にあり、都市計画道路長田箕谷線および阪神高速北神戸線に沿って南北に拡がる開発面積百五十八万平方メートルの広大な地域に、計画戸数四千三百戸、人口一万六千人の構想をもって開発が計画され、平成元年三月末に造成工事が完了しました。現在もなお、まちづくりが進行中の新興団地であります。

「神戸北町」を構成する日の峰、桂木、大原各町の第一種住居専用地域には、それぞれ建築協定が結ばれており、現在では合計十五の協定地区があります。協定は、それぞれの地区の特色に応じて若干の差異がありますけれども、基本的にはほぼ同様の内容であります。当地域の建築協定が成立する過程と、協定の運営には、次のような特色があります。

一、開発に当たって、先ず「神戸北町地区計画決定」が神戸市より告示され、これに基づき、建築基準法第六十八条の二の規定による「神戸市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例」が公布されています。これらの告示、条例と各地区建築協定の三つが一体となって機能することにより、まちづくりの基本である良好な住環境の形成と、健全な土地利用の増進が図られています。

二、協定の成立形態では、一部が一人協定、大部分が合意協定の地区であります。ただし、後者の場合でもすべて開発業者主導の協定でありますので、純然たる「住民の合意による協定」とは言いがたく、実質的には一人協定に近い言わば「準合意協定」と称すべき成立形態であります。

三、運営委員会が発足するまでは、開発業者が委員会の業務を代行しており、自治会の設立と同時に運営委員会が発足しています。委員会の委員はすべて自治会の役員を兼ねています。

四、新築・増築・改築のすべてにわたり、事前協議制をとっています。提出された「神戸北町建築計画届書」に基づき、開発業者の協力を得て審査をいたします。

五、開発途上の新しい町ですから、土地所有者の移動も頻繁で極めて流動的です。また、私共の運営委員会は発足後四年にすぎず、活動の基礎的段階を抜け出しておりません。

以上のような事情から、協定成立までの産みの苦しみを経験していないのみならず、運営委員会の委員をはじめ住民の大半が協定運営の経験もなく、知識にも乏しいのが実情です。加えて委員は一年ないし二年の任期で交代しますので、運営に精通する委員を常時確保することは中々困難です。また、今日まで大きなトラブルが発生していないのは幸いなことですが、反面、協定による日常生活への影響が少ないので、住民の協定に対する関心が薄いという悩みがあります。

このような現状をふまえて、委員会の活動をより一層活発にし、協定の存在の意義とその目的を住民によく理解してもらうために、私たちの委員会では次の諸点の実行を心掛けています。

一、毎年委員会の構成が決定した時点で、委員研修を実施する。開発業者が作成し全協定参加者に配布されている「建築のしおり」をテキストとして、前述の神戸市告示、同条例、および地区建築協定の内容の理解と委員会運営の方針を確認する。

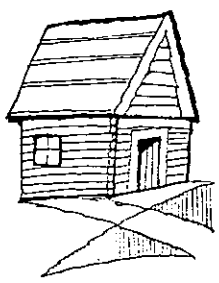
二、事前協議には極力委員全員と開発業者の出席を要請する。

三、新築・増築・改築の物件の中間チェックと完工後のチェックを、現場で委員研修を兼ねて実施する。

四、建築中の物件に対しては、所属する班選出の委員が中心となって観察をし、違反の疑いのあるときは、直ちに委員長に連絡し適正な措置を講じる。

五、建築協定地区連絡協議会の平成五年度の交流会が神戸北町で開催されたのを契機に、今後もこのような催しを活用して住民への啓発に努める。

このように私共の建築協定運営委員会の活動は、いまだ完全に一本だちのできない初期的な段階ではありますけれども、一度に完璧なものを求めず、まずは協定の目的達成のための必要最低限度の要件を充たすことに努めたいと思います。一方では協定参加者の意識の向上と理解を深める努力をしながら、近い将来には、適切な経験者をもって独自の組織が構成され運営されることを期待しています。



建築用語豆辞典

◎建築基準法でいう道路

建物を建てるときには建築基準法（以下「法」といいます。）の道路に敷地が二メートル以上接していなければなりません。これは、火災が起きた際の避難路として、また、採光、通風など、生活環境も道路に負うところが多いからです。

法の道路は次の条件のいずれかに該当するものでなければなりません。

●四m以上のもの

一、公道

二、都市計画法や土地区画整理法などの法律に基づいてつくられたもの

三、法施行時（昭和二十五年十一月二十三日）にあったもの

四、道路法等に基づき二年以内に事業執行がされるものとして特定行政庁（神戸市長）が指定したもの

五、特定行政庁が、道路の位置を指定したもの

●四m未満のもの

幅員が四mに満たない道路であっても、一定の基準を満たすもの（法第四十二条第二項「二項道路」とよばれている。）は、法の道路として取り扱われる場合があります。

第三回建築協定地区間交流会開催

建築協定地区間交流会が去る平成五年十一月六日（土）に開催されました。

当協議会が主催して三回目となる今回の協定地区間の交流会は北区にある神戸北町の「日の峰地区と桂木地区」そして、東灘区の六甲アイランドにある「六甲アイランドCITY向洋町中五丁目四番地区」を訪ねました。

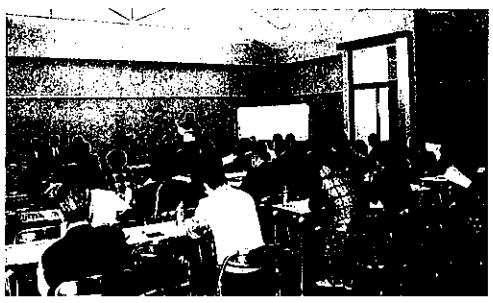
当日は、天候にも恵まれ、絶好の行楽日和でした。

市役所の三号館前に午前十時に集合し、今回も、貸切りバスで新神戸トンネルを抜け神戸北町へ向かいました。

驚くほど早く文字通り「あっ」という間に神戸北町へ到着しました。

予定よりかなり早い時間でしたが、日の峰一丁目にある地区の集会所を今日の会場として、すでに、準備していただいていました。

早速、集会所で用意された資料（日の峰一丁目の建築協定、神戸北町地区地区計画、地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例及びこれらをまとめた神戸北町建築制限内容一覧表等）にもとづいて、向井委員長（神戸北町日の峰一丁目A・B地区）から説明がありました。



その後の質疑、意見交換では、神戸北町の建築協定に盛り込まれている●看板、広告塔等の設置禁止規定や●歩道に接する宅地については、歩道に面して車庫等車両の出入口を設けてはならない。という規定等の適用状況に対する質問がありました。

また、他の地区とも共通する問題ではあるが、建築協定で規制できない駐車場の問題として、「駐車場は、一台しか認めていないのか。それとも、立体式二段等二台以上でも認めているのか。」という質問もありました。これについては、「原則一台だが、統一見解も出ていないので、今のところ禁止していない。二台以上を禁止すると、路上駐車という問題が発生する可能性もあり、逆に、禁止しないと立体式二段等の駐車場が隣家や街並みへ影響を及ぼすという問題もある。要は、選択の問題でもある。」との回答がありました。

このあと、日の峰地区の街並みを数グループに分かれて徒歩で見学しながら、神戸北町の中心部まで移動し、その商業ゾーンにある「コープデイズ神戸北町」の会議室をお借りして昼食をとりました。

午後からは、バスで桂木地区の外周を回り、街並みを見学しながら、一路、六甲アイランドへ向かいました。

六甲アイランドでは六甲アイランドシティークリエイトセンターの会議室をお借りして、「六甲アイランドCITY向洋町中五丁目四番地区建築協定」について説明を受けました。

積水ハウス株式会社六甲開発事業部の山本茂氏からパネルやリーフレット、パンフレットをもとに説明があり、六甲アイランドの戸建てゾーンとして計画し、これを将来とも維持する方向で建築協定をしている。また、六甲アイランドも地区計画があり、神戸北町と同じく両制度を活用して、より良い街づくりをめざしているとのことでした。

続いて、「六甲アイランドCITY向洋町中五丁目四番地区」を見学し、最後の訪問先である「六甲愛らんど館」へ向かいました。

「六甲愛らんど館」の会議室で、神戸市開発局民間活力推進室の鎌谷正士氏から六甲アイランドの埋立事業計画、都市機能ゾーン、都市インフラの整備、景観形成計画、交通計画等について説明を受けた後、館内にある展示室（神戸市第二の海上文化都市・六甲アイランドの街づくりを円形の展示室の内側に展開する十九面のスクリーンとパノラマ模型で紹介している。）を見学し、無事に第三回の地区間交流会を終えました。

建築協定問・答

（質問）　東灘区　A雄

私たちの地区は、デベロッパーによる一人協定地区ですが、デベロッパーから運営委員会を引き継いだばかりで、運営委員は自治会役員が兼ね、毎年交替することにしています。

新しい団地のため、まだ、増改築もなく、問題となるようなことはありませんが、今のうちから運営委員会の活動を定着させておく必要があると思っています。

そこで、運営委員会の活動についてアドバイスしてください。

（答）

運営委員会の実際の活動については、運営委員会規則や運営委員会要綱が定められていれば、それに従って運営することになりますが、定められていても、色々なケースがあり、規則等だけでは対応できないこともあります。

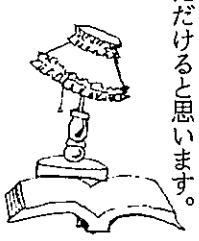
あなたの地区はデベロッパーから建築協定の運営が地元へ移管されたばかりのようですので、デベロッパーの協力を得て、協定事項の解釈を確認し、考え方を統一しておくことが非常に重要です。また確認申請図面の見方や、チェックポイント等事前協議の方法についても、十分把握しておく必要があります。

そのため、委員会を定期的に開催して建築協定についての勉強会をするのも一つの方法でしょう。

そして、常日頃から協定参加者に対し、協定地区である旨の啓発のための会報紙発行等協定に対する協力を求めることも大切と思います。

また、比較的活発に活動していた運営委員会でも、役員が交替する際に引き継ぎがうまくいかず、活動が休止してしまうといったケースも中にはみうけられます。この引き継ぎをスムーズに行うために委員の任期を二年とし、一年毎に半数を改選している地区もあります。

なお、運営委員会の活動については、当協議会が平成四年度事業で作成した「建築協定の手引き」の第二章－建築協定の運営について－でふれていますので、参考にしていただけると思います。



（質問）　北区　B子

私たちの地区は、分譲の際すでに開発業者が一人協定をしていましたが、その有効期間も満了したので、これと同一内容で一度、協定を更新しています。

この更新した協定は、有効期間の満了まで、あと数年ありますが、当初と同じ内容であるため、現在ではこの規定の一部が住民のニーズにそぐわなくなっています。

協定参加者にアンケートをとったところ、両親を引き取ったり、あるいは子供夫婦と同居したいと思っているが、今の家では狭いので、三階建てにしたい。ところが、建築協定で二階以下に制限されているので、この条項を削除するか変更できないか。といった意見がたくさん寄せられました。

しかし、非常に少数ですが北側の画地の方からは「南側に三階建てが出来ると日照が妨げられるので、二階以下という今の規定でよい。」という意見もあります。

そこで、協定参加者全員で総会を開き、この条項の削除か変更について諮り、多数の賛成があれば三階建てを可能なものとして運用しようと思っていますが、このような方法は有効でしょうか。

（答）

建築基準法は「建築協定を締結しようとする者は、協定の目的となっている土地の区域、建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があった場合の措置を定めた建築協定書を作成し、全員がこれに合意したうえで、その代表者によってこれを特定行政庁（神戸市長）に提出し、その認可を受けなければならない。」と定めています。

また、これらの協定事項を変更する場合も、全員が変更について合意したうえで、新規に認可を受ける手続きと同様の手続きが必要です。

あなたの地区の建築協定は二階建て以下として、全員が合意し、認可されているのですから、全員の合意によって三階建ての変更の認可を受けなければなりません。

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！

京都市建築協定連絡協議会と交流

京都市建築協定連絡協議会が神戸の建築協定地区の見学に、去る平成五年十一月十四日（日）に神戸市を訪問されました。

これは、京都市建築協定連絡協議会がその活動予定の一つに他都市見学交流会をあげられており、昨年度は、横浜市の建築協定地区と川崎市役所を訪問され、本年度は、神戸市の建築協定地区として、北区星和台地区（正式名称・日生鈴蘭台ニュータウン第一～第八地区）と神戸ハーバーランド地区との見学交流会を計画されたからです。

京都市建築協定連絡協議会は、平成二年九月八日に設立されたそうで、当神戸市建築協定地区連絡協議会の設立が同じく平成二年十月六日ですから、ほとんど、兄弟か姉妹のようなものです。

当日は、藤田会長をはじめ役員、会員、事務局の方々二十二名がバスで、最初の見学予定地区の星和台ファミリーホールに午前十一時過ぎに到着されました。

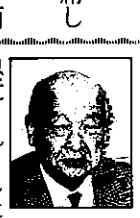
当協議会から大山会長、藤元副会長、故松尾会計、事務局職員三名の計六名が出席しました。

両協議会の役員の紹介、両会長のあいさつのあと、日生鈴蘭台ニュータウン第五地区の運営委員長でもある大山会長から、星和台地区の建築協定について、その内容や運営方法等ついて説明がありました。

このあと、質疑応答のなかでは、協定事項を守らせる方法や事前協議の扱い方等、共通する問題について話し合われました。

一時間程度の予定でしたが予定時間を超えても時間が足りず、この続きは、次の機会に当協議会が京都市を訪れて行いたいと思います。

訃報



松尾　治郎（まつお・じろう＝当協議会・会計）平成六年一月二日に急逝されました。八十歳。

松尾氏は、当協議会の設立に際してはその準備委員として活躍され、平成二年十月に設立後は、幹事に就任され、また、平成三年九月から神戸市の助成金で協議会としての財源を得られた後は、会計に就任され当協議会の活動にご尽力いただきました。

ご冥福をお祈りします。

役員会報告

○第三回役員会
五年十一月十六日開催

○第四回役員会
六年一月十八日開催

○第五回役員会
六年三月四日開催

○第六回役員会
六年三月三十一日開催

議題

一、建築協定地区あんないの作成について
●名称を「建築協定地区あんない」に決定
●編集方針を協議・決定

一、建築協定地区表示立看板の設置について
●看板の規格、デザイン等決定（前回と同様）
●アンケートによる設置希望地区の現況調査等に基づき設置地区を協議、決定
●看板発注協議、決定

一、会報紙（第八号）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、平成五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、平成六年度事業計画（案）について
●事業計画（案）を協議

一、平成六年度予算（案）について
●予算（案）について協議

あとがき

○　委員長が交替されたときは、変更届を提出願います。

新規・更新建築協定認可地区等一覧表

（新規）

地区名	区域	面積（区画数）	認可年月日	成立形態
神戸北町桂木1丁目A地区	北区桂木1丁目	7,380.49㎡（44区画）	平成5年11月4日 公告第337号	一人協定
北神星和台第4地区	北区西山2丁目	66,776.81㎡（304区画）	平成6年1月12日 公告第426号	一人協定的（開発事業者主体）
北神星和台第5地区	北区菖蒲が丘2丁目	59,158.28㎡（280区画）	平成6年2月28日 公告第479号	一人協定的（開発事業者主体）
シーズコート学園東町	西区学園東町7丁目	15,306.54㎡（72区画）	平成6年3月23日 公告第522号	一人協定

（更新）

地区名	区域	面積 区画数	認可年月日	成立形態
松の宮団地地区	北区鈴蘭台西町6丁目	23,902.28㎡（104区画）	平成6年3月31日 認可	住民自身による協定