

建築協定だより・神戸

第27号 2004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
神戸市都市計画総局建築指導部建築調整課内
電話 (078)322-5610
制作/(株)アドゲイン

協働と参画の まちづくりで感謝

北区大沢町で地区間交流会

建築協定地区間交流会が、昨年11月8日(土)、北区大沢町(おおぞうちょう)で開かれ34名の参加がありました。大沢町は、典型的な日本の田舎の風景を持った神戸市では珍しい地域。もちろん、建築協定とは無縁の地域ですが、住民発意の新しいまちづくりに取り組んでいる地域として、つとに有名。由緒ある豊歳神社境内にある集会所で開催された交流会では、地元自治会長や地域の役員、コンパクトタウン研究会(※)のメンバーなど10数名の皆様に出迎えていただき活発な質疑が交わされました。中でも、感激させられたのが大沢町のまちづくりに地縁団体等の各種団体、住民がひとつになつて取り組んでいる姿。それらは、市民農園や農業塾として定着し、「ど



意見交換風景

ろんこバレーボール大会」や「しろんと(素人)綱引き大会」は、今では全国から参加者が押し寄せてくるほどの盛況ぶり。また、都市部との交流も活発で、長田区とはイベントや人的交流が長年続いているそうです。

参加者からは「住民参加のまちづくりの真髓が少し分かったような気がする」「本当にうまく行政と連携している」「関係者の努力に脱帽する」などの感想が聞かれ、また中には「どうしたら大沢町と交流できるのか」と言った積極的な質問も出ました。

交流会に引き続いて、田園の広がる道を散策しながら、地元の豪農、淵上家の城砦のような屋敷や野菜直売所を見学。自然とともにもに生きる大沢の人々の暮らしを垣間見ることができました。



見学会風景

私達が取り組んでいる「建築協定」も、地域のまちづくりを支える大きな柱。大沢町とは、地域の様子は違いますが「まちづくりへの熱意や地域を愛する気持ちは共に同じもの」と実感した交流会となりました。

建築協定 都市間交流進む

京都市建築協定連絡協議会が来訪

京都市の建築協定運営委員長で構成される「京都市建築協定連絡協議会」(会長 望月 秀祐氏)の一行41名が、昨年11月29日(土)、西神ニュータウン竹の台地区を視察しました。対応には、網川会長、徳永副会長が中心となり、神戸市からも鶴飼建築調整課長等が出席し、意見交換や地区内見学を通して、双方に有意義な交流が図られました。

京都市内の協定地区数は65箇所(神戸市102箇所)。主な地区は郊



意見交換風景

(※)コンパクトタウン研究会

神戸市が提唱したコンパクトタウン構想をそれぞれの地域で実現するための研究会で、大沢町以外にも研究会の立ち上げをした地域は多い。大沢町に関するお問い合わせは、北区役所まちづくり推進課(☎078-593-1111)まで

外のニュータウンが中心ですが、ユニークなところでは、歴史的な町屋や街並みを保全するため、既成市街地でも協定が結ばれており、また、ニュータウンにおいても、家並みの基調を維持するため家屋の色彩を協定に盛り込んでいるなどの工夫を聞くことができました。また、神戸市側からは、地区の運営委員会活動をスムーズに進めるための各種方策を披露したほか、協定地区の拡大に向けた取り組みを説明しました。一方、建築協定非加入者への対応など双方共通して悩んでいる点も多く、都市間の情報交換や連携の必要性も話題に上がりました。



見学風景

見学では、輸入住宅で構成する協定地区「西神SVヴィレッジ」(通称シアトル、バンクーパー村)を訪問。そのうちの一軒のご自宅に直接上からせていただくハブニングまで起こり、参加者は大喜び。視察を終え「お互いの都市の見学や情報交換を通してより緊密に連携し合い、都市間交流を積極的に進める」ことを約して、一行は帰京の途につきました。

運営委員会は、広報・啓発や協定メリットの説明を!

建築協定アンケートで加入者の声



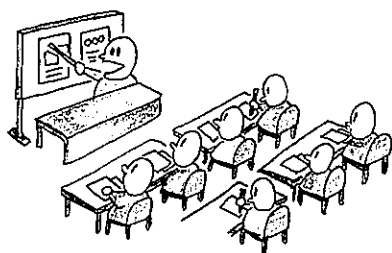
協定加入者の意識を探るため、本年2月に実施した「建築協定に関するアンケート」の速報によると、地区の運営委員会に対し、広報や教育、啓発を望む声が多いことが分かりました。

このアンケートは、サンプリングで13の協定地区から150人を無作為で抽出。その中から3月5日現在で回答のあった78件について速報で分析したもの。主な項目を調べたところ、まず「建築協定が住環境保全に効果があるか」との問いには、9割の方が「(大いに)効果がある」と回答し、建築協定内容についても7割近くが「よく+まあまあ」知っていると答えています。次に地区の運営委員会に対して求めるものを聞いたところ、下表のとおり、トップは「建築協定に関する広報」、2位には「住民への教育、啓発」と「自治会等との連携・協調」が、次に「建築協定のメリットの説明」が占め、運営委員会の広報や啓発活動の重要性が指摘される場所となりました。地区の運営委

「あなたの地区の運営委員会に求めるものは何ですか」の設問に対する解答人数

順位	内容	人数
1位	建築協定に関する広報	31人
2位	住民への教育、啓発	19人
3位	自治会等との連携・協調	19人
4位	建築協定のメリットの説明	18人
5位	協定の非加入者への働きかけ	12人
6位	申請等の手続きの簡素化	9人
7位	申請等の手続きに関する説明	8人
8位	神戸市担当部局との連携	8人
9位	委員会活動の定期的な報告	7人
10位	分からない	4人

(注)複数回答のため合計(135)は、件数(78)と一致しない



員会では、独自に建築協定だよりなどの広報紙を発信している箇所は少なく、より充実した情報提供を求める声がある。今回の意識調査から伺えます。協議会としてもこういった声を受け、運営委員会への指導や対策に反映していく予定です。なお、調査結果は4月末にまとまる予定です。

会員相談室

Q 近所の家が突然増築工事を始めたのだけど、きちんと手続きがされているのか心配です。こんな時はどこに相談すればよいのでしょうか？

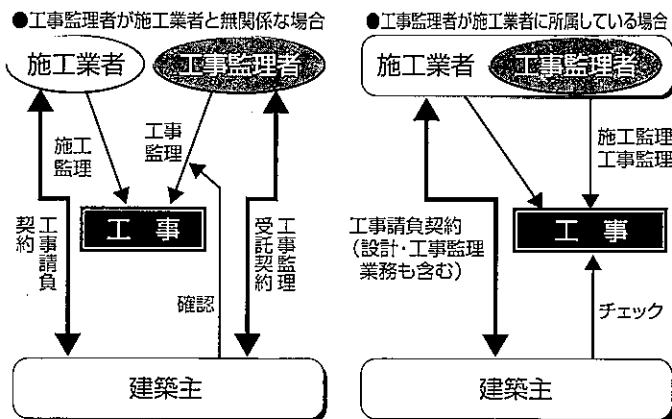


A 住宅を増築する時、建築主は原則として建築基準法に基づく確認申請を、市役所建築安全課又は資格のある民間の確認検査機関(以下「指定機関等」といいます。)に提出し、確認済証の交付を受けてから着工する義務があります。確認済証が交付されているかどうかは建築安全課(市役所2号館1階)の窓口で「建築計画概要書」を閲覧すれば分りますので、ご利用ください。なお、増築工事が明らかに違反である場合又は違反が疑われる場合は、左記まで通報をお願いします。

違反建築110番
☎078(322)1824(イハンツイホウ)インターネット
<http://www.city.kobe.jp/>(神戸市ホームページ)

平成7年の阪神大震災では違反・欠陥、耐震不足等が原因で多数の建物が倒壊し、多くの尊い命が失われました。ところが、この大震災の記憶が薄らぐにつれ、住宅の増築に伴う違反が増えていきます。住宅を増築する時は、次の点にも充分注意

工事監理の仕組み(図)



して違法や欠陥等のない安全で安心な住まいづくりに努めましょう。あなたの生命と財産を守るために!

① 建築主は建築基準法により建築士である工事監理者を選定せねばなりません。これは、建築主に代わって設計図通り工事が進められているかどうかをチェックする仕組みなので、工事監理者は信頼できる建築士の中から慎重に選定しましょう。工事監理こそが違反欠陥住宅を防止する有効な手段なのです。

② 建築主は指定機関等に完了検査を申請し検査を受けなければなりません。検査に合格したら検査員から完了検査合格プレートを受け取り、玄関先に貼ります。

建築協定の新しい仲間たち PART 2

前回に引き続き、生まれたての新しいまちの建築協定地区(新規分譲地)をご紹介します♪

ヒルクオーレ須磨山の手

- 協定区域/須磨区菅の台7丁目
- 区画数/84区画
- 許可年月日/H14.11.21
- 有効期間/10年

◆主な協定内容

- 1区画1戸を原則
- 協定時の区画分割禁止
- 地盤高さ原則変更禁止
- 立体、機械式駐車場禁止
- 外壁後退(主要道路まで)
- 積極的な緑化、植栽
- 建物屋根、外壁色の周辺調和 他



西神南(13)団地地区

- 協定区域/西区井吹台東町6丁目
- 区画数/40区画
- 許可年月日/H14.12.1
- 有効期間/10年

◆主な協定内容

- 共同住宅等の禁止
- 兼用住宅の制限
- 150㎡未満の分割禁止



カルチエリベルテ学園都市一戸建住宅街区

- 協定区域/西区学園東町3丁目
- 区画数/15区画
- 許可年月日/H15.6.12
- 有効期間/10年

◆主な協定内容

- 建ぺい率、容積率の制限
- 1区画1戸を原則
- 敷地は170㎡以上
- 地盤高さ原則変更禁止
- 垣、柵等の制限及び維持管理
- 建物屋根、外壁の色彩 他

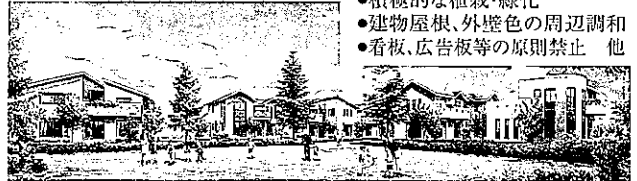


ア・ラヴリ西神中央(A地区)

- 協定区域/西区春日台5丁目
- 区画数/40区画
- 許可年月日/H15.12.19
- 有効期間/10年

◆主な協定内容

- 1区画1戸を原則
- 協定時の区画分割禁止
- 地盤高さ原則変更禁止
- 立体、機械式駐車場禁止
- 垣、柵等の制限
- 積極的な植栽・緑化
- 建物屋根、外壁色の周辺調和
- 看板、広告板等の原則禁止 他



建築図面の見方シリーズ

第一回 「配置図」

建築協定区域内で、新築や増築などの建築行為を行う場合は、原則として確認申請に先立って、建築主は各建築協定地区の運営委員会の事前審査を受けることになります。

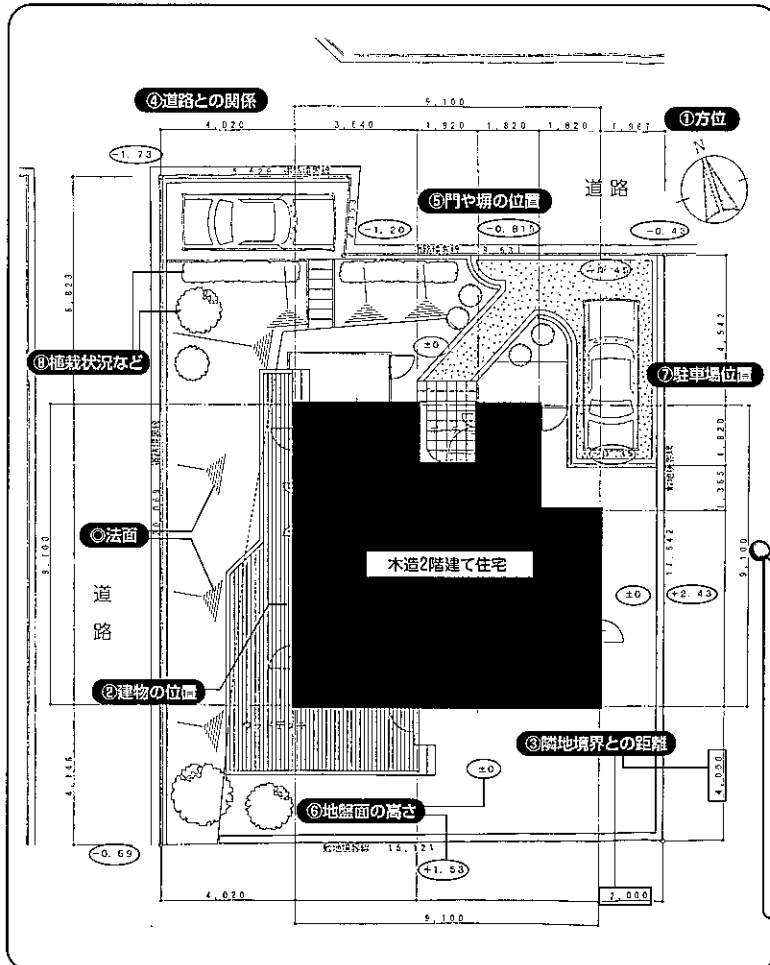
それぞれの運営委員会において多少の違いはあるものの、この事前審査を行うにあたっては、「建築図面」を見ることが必要となってきました。

そこで、今回から3回ほど連続して、「建築図面の見方シリーズ」を掲載し、図面から読み取れる情報を簡単に紹介しますので、決して十分とは言えませんが役にたてていただきたいと思います。

第一回目は「配置図」です。

配置図で読み取れる情報

- ①方位
- ②建物の位置
- ③隣地境界との距離
- ④道路との関係
- ⑤門や塀の位置
- ⑥地盤面の高さ
- ⑦駐車場位置
- ⑧植栽状況 など



建築協定Q&A

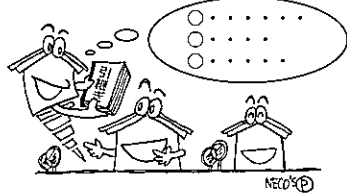
Q 土地所有者が変わった場合の建築協定の効力は?



A 建築協定は土地所有者が変わっても、有効期間内は効力が続きます。そのため、土地の所有権を移転した場合に、運営委員会への届出を義務付けている建築協定もあります。更に、土地の所有権を移転した場合に譲受人に伝達するよう義務付けている建築協定もあります。

このような義務付けの有無にかかわらず、土地の所有者等に変更があった場合は、運営委員会から速やかに新しい所有者等に建築協定書の写しなどを渡し、その内容を説明するといった配慮も必要です。なお、建築協定区域隣接地の土地所有者等に変更があった場合は、協定に参加していたくチャンスであるため、隣接地の動向にも注意しておくことが大切です。

また、協定に参加されていない方には建築協定の効力は及びませんが、トラブルを未然に防止するためにも、できるだけ協定への賛同・参加を求め、未加入地をなくす努力も続けていくことが大切です。



Q 建築協定の更新にあたっての心構えは?



A 認可された建築協定には、必ず有効期間があります。有効期間満了までに更新の手続きがされなければ協定は失効してしまいます。更新には、協定地区の大きさや、有効期間の定め方によっても異なりますが、約1年半から2年ほどの期間が必要となります。

しかし、多くの地区は毎年運営委員長が交代していますので、更新作業は初めての経験になるかと思えます。協定書を見て、「あと2年で有効期間満了だ」とわかっていても、どのように活動をしていけばいいかわからないかもしれません。そうした場合は、まずは「遠慮なく事務局までお問い合わせください。」

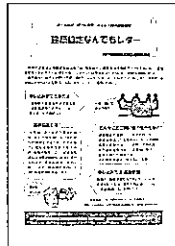
建築協定の更新は、決して簡単な作業ではありません。しかし、それを自分達のまじり合いと見直しを促す良い機会ととらえて頑張りたいと思います。

まずは、皆さんの建築協定の有効期間をご確認を!!



建築協定地区連絡協議会だよりお知らせ

建築協定地区連絡協議会では、「各地区が抱えている課題の発掘と解消」を目的として、「建築協定なんでもレター」を製作し、委員長の変更届と同時に配布させていただきます。いたるところです。



また、「地区の普及を目指した積極的な広報・啓発と支援」を目的とした、「けんちくきょうていのススメ」も、その製作と活用に向けて現在、役員会にて詳細を検討しているところです。

協議会の平成15年度の事業として、次の2地区に建築協定地区の表示看板を設置しました。

- 北区 ブルータウン鈴蘭台住宅地
- 西区 ハイライフ竹の台(2)

編集後記

市の台所事情を考へて、助成金を自発的に三分の一削減した今期、経費を切り詰める一方、協定加入者の意識調査やパネル討論形式の研修会、「なんでもレター」など新しい試みにも挑戦しました。本号の紙面にもそれが反映している筈です。協定地域が更に増え、市内の住環境が一層よくなるよう英知を結集しましょう(U)。

すまいに関する疑問と不安は悩まず相談

- 一般相談・専門相談・専門家現地派遣(無料)
建築・契約・資金計画などすまい全般なんでも相談
(一級建築士・消費生活相談員・融資相談員が常時アドバイス)
※専門相談・専門家派遣は相談員が判断します。
- 新築・リフォームなどのため、建築士・建設業者をお探しの方に業務の依頼先選定もお手伝い



すまいに関する相談は
神戸市すまいの安心支援センター

☎078-222-0005
FAX.078-222-0106

中央区雲井通5-3-1 サンバル4階
定休日: 水曜・年末年始(12/29-1/3)
営業時間: 9:30~18:00
(相談は10:00~17:00)

すまいるネット
※21世紀の快適なすまいづくりを応援します。

特定優良賃貸住宅

とくゆうちん

「とくゆうちん」は所得が一定の範囲内で住宅をお探しの方向けに民間土地所有者または住宅供給公社が建設した優良な賃貸住宅です。

今申込みで最長4ヶ月確保
入居まで家賃手数料不要

婚約者ラッキープラン

神戸市住宅供給公社

神戸市内に約130物件!!

空住宅を先着順で
申込み受付中

詳しくは公社までお問い合わせ下さい。

仲介手数料不要
敷金は3ヶ月分

お申込みには一定の資格条件が必要です。

お申し込み

受付時間10:00~12:00

13:00~16:00

土日でも受付しています(祝祭日定休)

賃貸住宅募集の係

☎078-332-1538

ホームページアドレス
http://www.kobe-jk.or.jp/
〒650-0021 中央区三宮町1丁目9-1センタープラザ12F