

第29号 2005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)322-5612
制作/(株)アドゲイン

建築協定だより・神戸

歴史的街並み維持に
建築協定

京都で地区間交流会開催

建築協定の新しい動き

全国の建築協定地区は、約4千4百箇所あり。一般的に建築協定は「郊



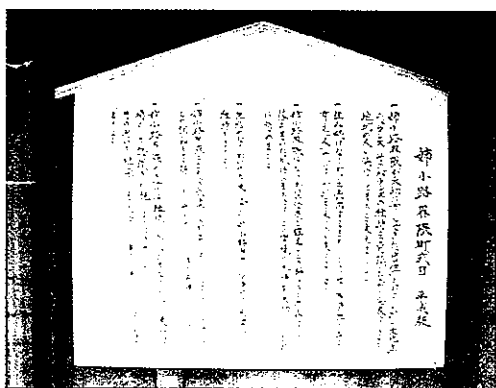
外の住宅地中心」のイメージが強いのですが、その中で、最近では歴史的街並みや景観を守るため、歴史のある都心部でも建築協定を締結する動きが起っています。

昨年11月に「神戸市建築協定地区間交流会」の一行が訪問した「京都市姉小路界隈地区(京都市中京区)」も、そのひとつ。姉小路界隈地区は、御池通と三条通にはさまれ、さまざま

まな生業を営む老舗、町家や普通の住宅が落ち着いたたたずまいを保っています。老舗には著名な書家による看板がさりげなく懸かり、伝統技術をもつ職人の工房が数多く見受けられます。

きっかけはマンション計画

そのような界隈で、まちづくりの必要性を痛感したのが、平成7年に地区内でマンション建設計画が持ち上がったこと。その反対運動を契機に将来のまちづくりを考える組織の必要性が確認され、同年、それからのまちづくりの中心を担う「姉小路界隈を考える会」が発足しました。「姉小路界隈を考える会」会長で、建築協定運営委員長でもある、市古



姉小路界隈町式目(平成版)

大阪府連絡協議会が来神

(いち)和弘氏は、神戸市への説明の中で「建築協定を締結したのは、平成14年7月。それまで住民の心をひとつにするさまざまな取り組みをしてきました。『姉小路にげんマップ』、『灯りでもすぶ姉小路界隈』、『花と緑でもてなす姉小路界隈』など、マンション建設についても『地域共生の土

地利用検討会」を住民、事業者、行政のパートナーシップ型で発足させました。」との事。また、江戸時代の自治の要目とも言える「町式目」を現代に蘇らせた「姉小路界隈町式目(平成版)」は、発表した平成12年当時、多くのマスコミに取り上げられました。(2面に続く)

建築協定に関する都市間の交流が進む中、昨年10月27日(水)には、大阪府建築協定地区連絡協議会(北村正会長)の一行が、北区松の宮団地地区(長谷川健二運営委員長)を訪問。大阪府下の各地区の運営委員長さんらで構成する一行は、長谷川委員長の案内で、自然豊かで閑静なたたずまいを見せる地区内を見学した後、会場を神戸市北区の「しあわせの村」に移し、長谷川委員長らと「協定の更新」をテーマに活発な意見交換を行いました。

大阪府下には、建築協定地区が二七五地区あり、協定更新を控えている地区も数多くあります。訪問先の松の宮団地地区は、昭和49年に建築協定を締結、その後3度に亘る更新を行った実績と伝統を誇る地域です。会議をリードした神戸市建築協定地区連絡協議会役員も務める長



谷川委員長から、更新の考え方や手順、注意点を細かく聞きながら、活発な質疑応答が続きました。特に、長谷川委員長から助言のあった「協定更新の可否は、それを担う役員の情熱による。」「協定非加入者は「協定にまだ加入していない未加入者」として丁寧な捉えらる。」「建築協定は建物や環境だけでなく、防犯や防災にも大きく貢献している。」という言葉は、多くの出席者の賛同を得たようです。

これからも、各都市間で切磋琢磨して、より良い住環境を目指していこうと確認し合った二日でした。

（一面からの続き）
**建築協定を
 まちづくりのルールに**
 その後、姉小路界限地区の取り組みは、別のマンション建設計画を契機に一気に盛り上がり、界限の13町内会、3ヘクタールにも広がりました。そして、平成14年3月、隣接する松長町地区と姉小路界限地区は、まちづくりのルールである建築協定の申請を京都市に提出。都心部では最大規模の協定地区となりました。

主な協定内容は、建築できないものとして、キャパレーや個室付浴場、マジシャンパチンコ、カラオケボックス、ワンルームマンションなどが個別列挙され、階数は、5階建て以下、高さは18m以下（松長町は6階建て以下、20m以下）。運営については2つの地区の委員会が協力連携して進められています。

「姉小路界限を考える会」は、建築協定以外に縦横な活動を展開しています。平成15年には、NPO法人「都心界限まちづくりネット」の設立。街並み環境整備検討会の組織化、地域自身による地区計画導入の検討、「景観協議会」設立へ向けた調査・研究など多彩なプログラムをこなしています。まさに「進化するまちづくり」への京都市民の熱意と意欲を充分に実感することのできた交流会となりました。

（姉小路界限を考える会のホームページは、<http://aneyakouji.jp>）

「けんちくきょうていのススメ」完成



昨年から、協議会役員を中心に製作が進められていました、リーフレット「けんちくきょうていのススメ」がこの程完成しました。このリーフレットは、地区の運営委員長さんなどから「建築協定を簡単に説明できるツールが欲しい」「積極的なPR物が必要」との声を反映して製作したもので、A4版3つ折りで持ち運びに便利のように工夫されています。ご希望の地区がございましたら、協議会事務局までご連絡下さい。

有効期限が迫っています！

◆ **建築協定の更新について**
 建築協定には有効期間があります。有効期限を過ぎると建築協定の効力は全く無くなってしまう。私たちが一生懸命がんばって守り続けた住環境を継続させるためには、更新手続きをしなければなりません。

更新の際には、10年前や20年前に締結された協定内容について、「引き続き守るべきルール」や「この際に見直すべきルール」など、地区内のみならず是非話し合ってみて下さい。より効果的で、より多くの方が納得できる協定に変更して締結することも、私たちの住環境を守り育てるためには、必要なかもしれません。

更新の際には、10年前や20年前に締結された協定内容について、「引き続き守るべきルール」や「この際に見直すべきルール」など、地区内のみならず是非話し合ってみて下さい。より効果的で、より多くの方が納得できる協定に変更して締結す

左表の地区は、有効期限が迫っています。更新作業は概ね2年の歳月を要すると言われています。ご不明な点がございましたら、協議会事務局までお問い合わせ下さい。

有効期限が平成18年度末までの地区

建築協定地区名	有効期限	
北 区	山の街百合が丘住宅地地区	H17.9.6
	日生鈴蘭台ニュータウン第6地区	H17.9.6
	日生鈴蘭台ニュータウン第2地区	H18.3.21
	日生鈴蘭台ニュータウン第1地区	H19.2.16
	日生鈴蘭台ニュータウン第9地区	H19.2.16
須磨区	西落合5丁目地区	H17.9.27
垂水区	学園緑が丘(小東山6丁目)地区	H18.1.9
	学園緑が丘(小東山5丁目)地区	H19.1.20
	学園緑が丘(小東山5丁目)南地区	H19.1.20
西 区	竹の台4丁目地区	H17.8.7
	春日台1丁目地区	H17.10.4
	ハーモニータウン西神南地区	H17.10.16
	竹の台5丁目地区	H18.2.26
	研究学園都市センター地区	H18.3.27
	竹の台2丁目地区	H18.9.12

建築協定の新しい仲間たち PART 3

平成16年にも建築協定地区がたくさん増えました。今回はそのうちの4地区をご紹介します♪

小松すずらん台第2

- 協定区域/北区北五葉4丁目
- 区画数/11区画
- 認可年月日/H16.1.8
- 有効期限/H25.9.27



- ◆主な協定内容
- 1区画1戸の建物
 - 専用住宅か特定の兼用住宅
 - 建築物の高さ、軒高さの制限

パナホームシティ西神南

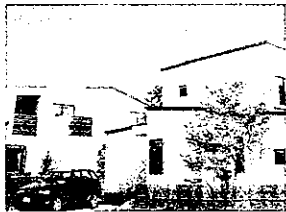
- 協定区域/西区井吹台北町1丁目
- 区画数/50区画
- 許可年月日/H 16.5.26
- 有効期間/10年



- ◆主な協定内容
- 1区画1戸の建物
 - 専用住宅か特定の兼用住宅
 - 地盤高さ変更禁止
 - 積極的な植栽、緑化
 - 看板、広告板等の制限
 - 車両出入口等の制限

ア・ラヴリ西神中央(B地区)

- 協定区域/西区春日台5丁目
- 区画数/83区画
- 認可年月日/H16.5.26
- 有効期限/H25.12.18



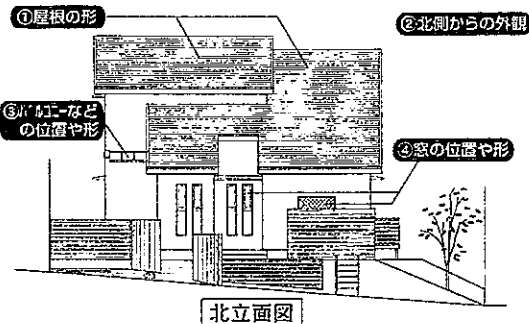
- ◆主な協定内容
- 1区画1戸の建物
 - 区画分割禁止
 - 地盤高さ変更禁止
 - 立体、機械式駐車場禁止
 - 垣、柵等の制限
 - 積極的な植栽、緑化
 - 建物屋根、外壁色の周辺調和
 - 看板、広告板等の制限 他

北神星和台第10地区

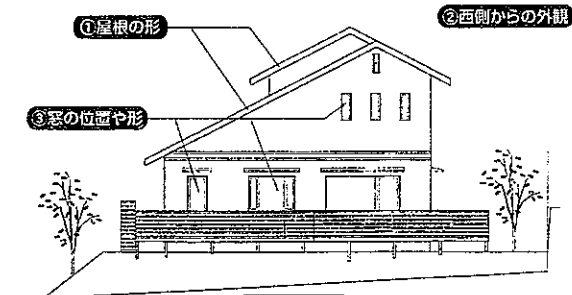
- 協定区域/北区西山1丁目
- 区画数/20区画
- 許可年月日/H 16.7.9
- 有効期間/20年



- ◆主な協定内容
- 1区画1戸の建物
 - 専用住宅、兼用住宅か公益建物
 - 区画分割の制限
 - 建築物の高さ、軒高さの制限
 - 地盤高さ変更禁止
 - 垣、柵等の制限
 - 営業用物置の設置禁止
 - 広告等の禁止 他



北立面図



西立面図

立面図で
読み取れる情報

- ①各方位からの外観
- ②屋根の形
- ③バルコニー等の位置や形
- ④窓の位置や形 など

断面図で
読み取れる情報

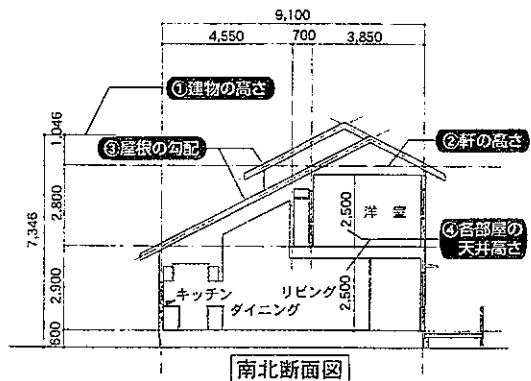
- ①建築物の高さ
- ②軒の高さ
- ③屋根の勾配
- ④各部屋の天井高さ など

前々号から連続掲載しています「建築図面の見方シリーズ」もいよいよ最終回です。

これまでの配置図や平面図は建物を上から見たものですが、「立面図」「断面図」は建物を横から見たもので、これら一連の図面を頭のなかで組み合わせることによって、できあがった建物をイメージすることができます。

第3回 「立面図・断面図」

建築図面の見方シリーズ

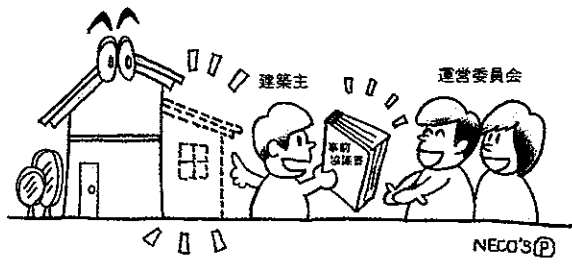


建築協定 Q & A

Q 家の増改築を計画しています
が、事前協議が必要と聞きまし
た。どのようにすればよいので
しょうか？

A 建築協定の実効性を高めるた
め、各地区の建築協定運営委員
会で、協定に適合しているかどうかの審
査をしています。建築確認申請をする前
に、運営委員会と事前協議しなければな
りません。建築確認申請書には「運営委
員会が同意した旨」を記す必要があります。
また、建築確認申請が不要な工事
でも運営委員会と事前協議する必要が
あります。

もし、事前
協議せずに工
事着手し、協
定に適合しな
いことが判明
した場合、協
定に適合する
ように変更工
事するのは、非
常に大きな負
担となります。
住宅本体で
なく門、塀やア



ンテナなどのルールを協定で定めている場
合もありますので、計画のできるだけ早
い段階で、各地区の運営委員会にご相談
下さい。なお、建築協定の効力は土地所
有者等が変わっても、有効期間内は効力
が続きますので、ご注意ください。

Q 建築協定と建築基準法の関
係はどうなっているのですか？

A 建築基準法は、建築物に関す
る、全国共通の最低基準を定め
た法律です。一方、建築協定制度は、建築
基準法のなかに規定があるものの、その
目的は「住宅地としての良好な環境等
を高度に維持増進すること」とあります。
建築物の敷地、構造、用途、形態など
に関し、地域の特性や住民の意思に応
じて、建築基準法に上乘せした規制を
する制度です。ただし、建築協定は、建
築基準法という公法の枠組みの中にあ
りながら、土地所有者等の私法的契約
原理に基づく協定により成り立っている
と解されています。したがって、建築基
準法違反は市役所が是正指導するのに
対して、協定違反は運営委員会が民事
裁判も含めて対策を講じなければなり
ません。

建築協定だよりお知らせ

協定更新マニュアルも送付
「協定更新の基本的なことがわかる手引
書のようなものがほしい。」という要望に
お応えして、「建築協定更新マニュアル」を
作成しました。

更新作業における必要な作業、注意点
などを、市内の建築協定地区の実例など
を多く取り入れ、具体的に説明していま
す。各地区の運営委員長さんにお送りし
ますので、より良い住環境を維持するた
めの強い見方としてご利用下さい。

編集後記
地域のよりよい環境を維持す
るためには、住む場所により自治
会や管理組合等で話し合いのル
ールのもと解決されているところ
です。
建築協定は、建築基準法で定
められた用途、構造の一律の足か
せとして、地域の特性に合わせたま
ちづくりを土地所有者である住民の
合意によって、きめ細かい基準を定め、
互いにそのルールに遵守していくこと
が担保されます。

本協議会では、研修会等で更新時
期を迎える地区の代表者から、更新
された地区のノウハウを教示願いたい
との要請が多々あり、「建築協定更新
マニュアル」を作成することとなり
ました。まもなく発刊となりますが、
ご利用いただけることを願っておりま
す。(M・K)

子ども世帯が
近くに住む安心感

家賃補助付き賃貸マンション
とくゆうちゃん

新婚さんにうれしいお知らせ
4月から新制度スタート
「新婚世帯支援制度」
月額最大15,000円の追加支援
(最大3年間)
*条件・補助額・対象団地等、お問い合わせください。

この制度の利用で、
通常より総額最大54万円もの
差がでます！

特典1 家賃補助つき
特典2 敷金は家賃の3ヶ月分
特典3 仲介手数料不要

「借約者ラッキープラン」
最長3ヶ月間お部屋を確保!
*対象団地等、お問い合わせください。

神戸市住宅供給公社 賃貸住宅募集の係
神戸市中央区三宮町1-9-1-1201
078-332-1538

すまいるに関する疑問や不安は迷わずすぐに相談を!!

- 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る全般なんでも相談
(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
- すまいる関連情報・セミナー情報 <http://www.smilenet.kobe-jk.or.jp/>

すまいるに関する相談は ☎078-222-0005
神戸市すまいるの安心支援センター
FAX.078-222-0106
中央区雲井通5-3-1 サンパル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世紀の住まいづくりを支援します。
設置所:神戸市 運営:神戸市住宅供給公社