

第17号 1999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) 322-5610

企画・制作/関アドゲイン

建築協定だより・神戸

第八回建築協定地区間交流会を開催 〜北区南鈴蘭台住宅地区を訪問〜

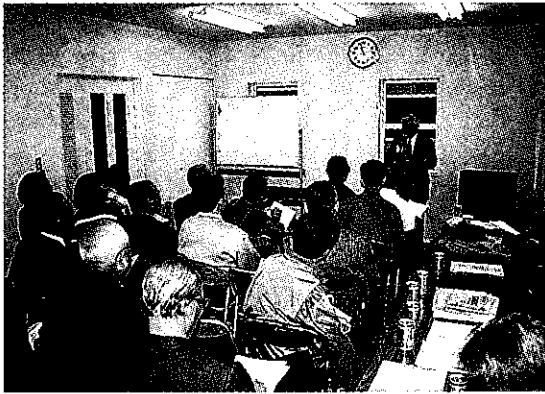
昨年十一月二十八日(土)に建築協定地区間交流会が開催されました。

今回は、北区南鈴蘭台住宅地区(その1〜5)を訪問いたしました。バスにより市役所三号館前より目的地南鈴蘭台に向かい、予定会場の中里連合自治会集会所に到着。

午前十時の定刻より、南鈴蘭台住宅地区(その1〜4)の小川平助運営委員長から地区の概要、協定内容、運営及び更新の際の問題点などをお話していただき、参加者との意見交換も行なわれました。

小川運営委員長のお話と意見交換の内容を要約いたしますと……

南鈴蘭台住宅地区は北区中里町一丁



地区の概要を説明される小川運営委員長(自治会集会所にて)

目と二丁目にまたがる神戸電鉄鈴蘭台駅の南東に位置。六甲連山の一角菊水の自然と街並みとの調和を図り、公園、緑道など、街全体の約四〇%をオープンスペースとして確保。周囲の雄大な自然とともに美しい四季の移ろいが楽しめる、潤いとゆとりの町なみを目指して、開発業者による一人協定としてスタートしました。

協定の主な内容は、一区画の面積は、当該区画の面積未満にしてはならない、建築物の主たる用途は住宅(共同住宅、下宿又は寄宿舎を建築してはならない)、外壁後退は1m以上とする等です。

当協定の運営にあたり、当初、開発業者による一人協定ではじまりましたが、住民主体で運営するために自治会を基に運営委員会を設立。また、協定期間は十年ですが平成十年に更新時期をむかえることから、前年より協定期間内においてアンケート調査を実施。幸い当初より住民の方々の熟知していたことでもあり、九五%の方から継続希望の回答を得ました。しかし、協定を更新するにあたり、不在地主の方が海外におられたり、最後まで所在不明の方もおられたので、今後の課題として取り組むたいとのこと。

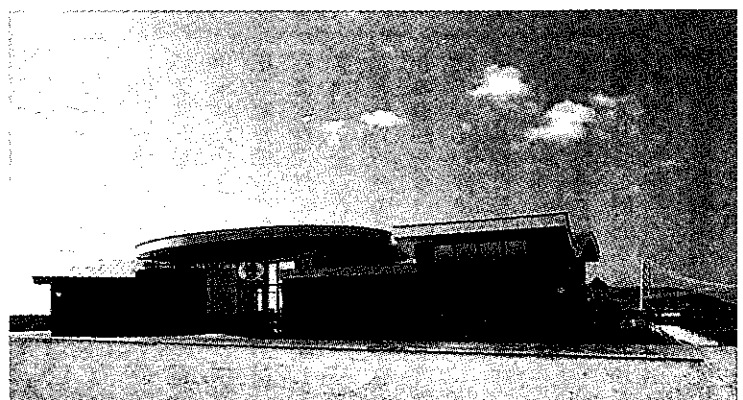
その後、参加者との意見交換が行なわれましたが、当地区が自治会を母体とした運営委員会であるので、参加者から自治会との関係について質問があ



明るく落ち着いた町なみの南鈴蘭台住宅地区を見学

景観は建築協定の目的を表したものと、参加者も高い評価をされていました。そして、午後より垂水区海岸通のマリニピア神戸事業予定地内の「神戸市立水産体験学習館(さかなの学校)」へ施設見学に行きました。当施設は人と海と魚のふれあいの場として、開設されたもので、ここでは、参加者の方に塩作りの体験をしていただきました。また施設内には海や魚に関する展示コーナー、学習室、視聴覚・図書コーナーもあり、日頃から深く生活に密着している海洋資源を新鮮な目でもう一度見つめ直すため自治会や子ども会でも、また訪問したいとの声があがっていました。

りました。これについては、自治会との兼任で運営委員会を組織するとの自治会の規約により、委員会役員を兼任しているとのこと。また、当地区の協定の中に、廃止の申し立ての場合、過半数以上と言う規定になっており、九〇%以上の賛成で更新されたものが五〇%の申し立てで廃止できるのかと質問が出されました。これについては事務局から回答があり、協定の更新にあたり、過半数の申し出があった場合に協定の廃止を認める所謂「自動更新」の規定を当地では採用されていることや新たな認可手続きと同様に全世帯に対する啓発活動ときめ細かい説明がなされているので問題はない旨の説明がありました。



人と海と魚のふれあいを目指した「さかなの学校」

トピックス

神戸市住環境審議会の答申から

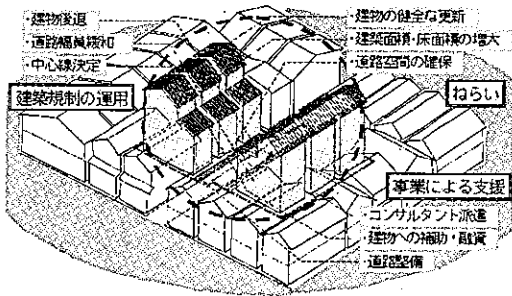
建築基準の弾力運用と地域にあった制度を

神戸市住環境審議会(会長・安田丑作神戸大学工学部教授)は二月二日、全国一律の建築基準を弾力的に運用する「近隣住環境計画制度」の創設など、地域特性を踏まえたすまい・まちづくりを促す新たな施策を神戸市に答申しました。

同審議会は住環境等の保全及び育成に関する事項を調査審議する機関で、建築協定地区連絡協議会前会長の向井清之さんにも市民代表として委員をしていただいています。

ここでは近隣住環境計画制度の概要についてご紹介します。

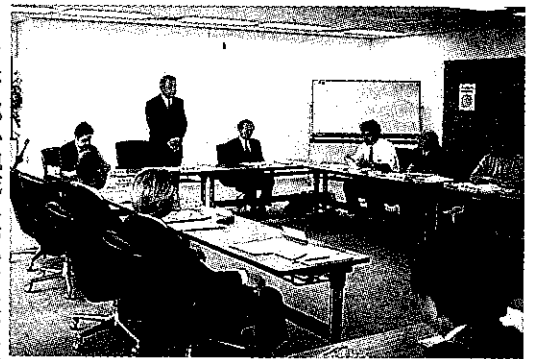
この制度は従来からのまちづくり協議会や地区計画など広い地域を対象とするまちづくりに加え、市民にとってより身近である「近隣」を対象としたすまい・まちづくりを推進するものです。住民にとってお互いの顔が見える範囲として「向こう三軒両隣」程度の小さなまとまりからの取り組みに対し、建築規制の緩和や事業による支援を実施していきます。そしてこの小さな取り組みの積み重ねによって、地域特性を踏まえた良好な住環境を形成していくものとするものです。



密集市街地における近隣住環境計画制度の例
～向こう三軒両隣からのすまい・まちづくり～

同制度は、旧市街地からニュータウンまで、全市的な取り組みを展開します。

例えば、住宅が建て込んだ密集市街地ではこれまで、建築基準法で敷地に接する道路幅を4m以上と定められている為、住宅を建て替えるには、小さな敷地が道路幅の確保などからさらに削られ、必要最低限の住戸面積が確保できずに、建て替えが進まないといった問題がありました。細街路を挟んだ向こう三軒両隣程度の範囲で、壁面後退などの建て替えルールを決めれば、建ぺい率等を緩和することができるようになります。



審議会で挨拶される鶴来神戸市助役(市役所1号館会議室)

また、都心地域においては、区画ブロックの中側にあり広幅員道路に接していないような土地の有効利用を図るために、一定の条件のもとで、容積率の緩和等を行うことも考えられます。

また、郊外団地では、コンパクトタウンづくりの一環として歩ける範囲に利便施設の誘導を図るため、地域の合意のもとに、本来決められた用途地域では建築不可能な施設の許可をしていくことも考えられます。

答申を受けた神戸市では、11年度にかけて具体的な運用基準を策定し同制度の早期スタートを目指すとともに、併せて、市民を中心とした事業者・専門家・行政などのネットワークの充実を図るなど、すまい・まちづくりの更なる推進に取り組んでいく予定です。

住宅金融公庫 特別加算制度について

建築協定参加住宅に割増融資

制度の趣旨
前号でお知らせした本制度について、ご紹介いたします。

この制度は、地方公共団体がその住宅政策に基づき、建設促進の誘導を図っていくとする住宅を、金融公庫が「特別加算融資」を行うことで支援していくものです。

神戸市では、「住環境整備型住宅」として「建築協定」のほか、「協調建て替え」、「地区計画」、「都市景観形成地域」なども対象となつていきます。

対象住宅

- 神戸市の建築協定地区内の住宅
- 協定内容を守った新築(建て替えを含む)、増築(公庫の規程で新築扱いとなる増築)、購入(マンション購入融資を除く)

特別加算融資額
200万円/戸(利率Ⅱ当初10年間3・2%、11年目以降4・0%、H11・3・23現在)

償還期間等は住宅の構造及び申込みされる方の年齢により異なります。

対象となる融資(※)
マイホーム新築融資、建売住宅融資、すまいひろがり融資 等。

申込み方法
この特別加算制度を申し込むため

には、一般の公庫融資(※)の利用が条件となっておりますので、その利用条件に合うかどうかまず、住宅金融公庫の取扱金融機関(都市銀行、信託銀行、信用金庫)に相談して下さい。

そして、金融機関から必要な手続きの通知を受けたあと、建築計画をたて、その建築計画について、建築協定運営委員会と協議(これは特別加算制度を利用しない場合と同じです)。その後、運営委員会との協議済証の写し(図面不要)を添えて、「特別加算制度の適用申請書」を住宅局住宅環境課住宅環境係へ持参し、確認印を受けます。確認印を受けた適用申請書を添えて、設計審査申請を同課事務係へ提出して下さい。

これ以降の、手続きは従来と同じです。また、建築確認申請の際に、運営委員会の協議済証が必要なことも変わりありません。

なお、こうした公庫の融資申込み手続きは建設を請け負う工務店や設計事務所が代行される場合もありますので、そうした方に相談されるのも一つの方法です。

問い合わせ先
住宅金融公庫大阪支店公共業務課
電話(06)628119268

わがまち探訪

愛する気持ちを育て、シアトル・バンクーバー村。 西神(46)団地地区(西区竹の台)

神戸市西区の西神ニュータウンに、日本であることを忘れさせるような北米風の街並みがあります。名前は「シアトル・バンクーバー村」。全26戸の住宅は材料

を直接輸入し、大工さんも北米から呼び寄せて建てられたものです。街並みは塀や電柱がなく、家々の前にはゆつたりとした芝生の庭が広がり、その間を小道が続く開放感あふれる北米の雰囲気が醸し出されています。

その街で建築協定がスタートしたのは平成元年6月、神戸市住宅供給公社による一人協定としてでした。

協定内容は「家の外壁・屋根の色は周囲と調和させなければならない」、「芝生のある前庭側では、当初の良好な植栽の状態を保ち、あらたな生け垣・中高木を植栽しない」などユニークで厳しい内容のものもあります。

しかし、元々この街並みにひかれて移り住んだばかりで、当初から街並みを守る意識は高く、管理組合を設けて年一回バーベキュー大会や総会を開いたり、全戸で共有地の清掃をするなど様々な活動が繰り広げられてきました。



温もりある家並み、塀や電柱がなく、ゆとりあるスペースは、日本であることを忘れさせるほど。

そんな雰囲気ですから10年目の協定更新の際は反対意見もほとんどなく、スムーズに手続きが完了。「このまち全体がひとつの家だ」という意識を持ってますから、自然と自分の家の芝生もきれいにし、共有地の樹の水やりや草抜きも誰とはなしにやるんです」

そんな役員の方の声に代表されるように、ここではみんながこのまちを愛し、快適な環境づくりが行われています。

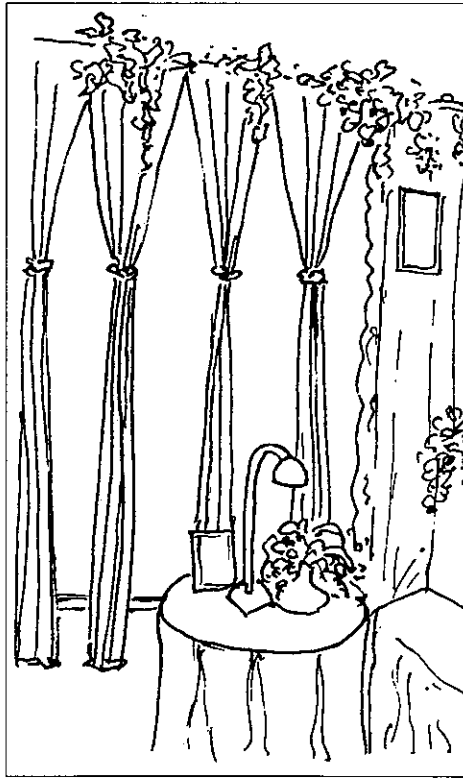
街並み おしゃれアイデア

窓辺を爽やかにデコレーション。

カーテンに華やかさを添える窓は住宅の個性を表し、街並みに彩りを添える大切な要素です。最近では木製のものや、花台のついた窓などおしゃれなデザインが登場しています。アルミサッシの四角い窓でも驚くほど多彩な表情を演出できます。

なかでもカーテンは住宅のイメージを大きく左右するもの。これから季節に欠かせないレースは白という固定概念から抜け出して、パステル調の淡い色を使ってみましょう。この際、淡いピンクとグリーンなど、明るさ鮮やかさが同じトーンの2色を交互に吊るとストライプのしゃ

れた雰囲気になります。いま使っているカーテンをそのまま利用したいという場合は、カーテンレールや窓の外の格子にグリーンをまきつけてみてはいかが。殺風景な風景がリフレッシュします。本物のグリーンは手入れが面倒というなら、イミテーションでもOKです。装飾シートでガラスをドレスアップ



2色のカーテン+グリーンでセンスアップ

障子にアートを描く障子窓は真っ白が気持ちいいものですが、ちよつとアクセントを加えても素敵です。たとえば障子の2段分位を淡い色和紙を貼ってボーダー柄を浮かび上がらせたり、好きな形に切った色紙や、押し花、落ち葉などを散らしてもエレガントなアートになります。



切り絵を貼れば楽しい雰囲気

新しく認可された地区の紹介

平成十年十月一日以降、新しく認可された地区は次の二地区です。市内の建築協定地区数はこれで八一地区です。

- 北神星和台第七地区 (北区・一九区画)
- 北神星和台第八地区 (北区・六〇区画)

平成十一年一月九日認可
平成十一年三月二三日現在

Q & A

更新手続きは どのように進めたいの？

(質問)

私たちの協定地区では建築協定運営委員会の委員の任期が一年であることから毎年委員が交代しており、今回の改選で私が委員長になりました。例年ですと案件も少なかったのですが、今年は1年後に協定の有効期間が満了するため更新手続きの準備をしなければならず大変な時期に委員を仰せつかったと思っています。当地区は、開発者が分譲前に認可を受けた一人協定地区であったことや増改築等もほとんどなかったこともあって、協定者のみなさんの協定に対する認識等が希薄になってい

るのではないかと思います。私自身が協定についてよく理解できていない中でみなさんどのような話をしたいのかかわかりません。更新手続きの上手な進め方についてご教示願えないでしょうか。

(回答)

あなたの地区は、協定者の過半の合意があれば有効期間の延長ができるなどとした、いわゆる「自動更新」規定の地区ではございませんので、有効期間が過ぎれば協定は失効して

- ① 総会等で協定の更新時期が迫っている旨を説明し、協力依頼をする。
- ② 委員の勉強会を行い、進め方・スケジュール・役割分担等を決める。
- ③ アンケート調査などにより基準づくりや参加者の目安等をつかむ。
- ④ 協定書案がまとまった段階で再度総会を開き確認する。
- ⑤ 班長等を通じて各戸に合意書の用紙を配付し、後日合意書(実印を押し、印鑑証明書添付)を回収する。↓不意者への説得。
- ⑥ 合意書のほか土地登記簿謄(抄)本など必要な書類を添えて市長に

申請し、認可を受ける。
建築協定というものは、違反者や問題点がなく全員が協定をまもっておれば日常的に關心を持つ機会も少なくなり、結果として認識が薄れたり、人によっては協定は必要ないのではと言われることもあるようです。更新時期はまちづくりについて考える絶好の機会でもありますので、建築協定で法規制以上の規制をしているからこそその地区の住環境が維持できているといったことを協定者に話をして理解を得ながら進めていけることが大切だと思います。

インフォメーション

花のフェスタ こうべ'99

花いっぱい春を楽しめる「花のフェスタ神戸'99」では、「フラワーデザインコンクール」、「花の広場」、「花のプレゼントコーナー」、「ガレージセール」などを開催。キャラクターショーや親子工作もあり、家族でふれあいのときを過ごせます。
●日 時 / 5月3日、4日
●場 所 / 神戸総合運動公園
●入場料 / 無料
●お問い合わせは
花と緑のまち推進センター
☎078(351)6756

日本百景

赤穂市(兵庫県)

水と緑に抱かれた義士の町
兵庫県南西端に位置する赤穂市は、日本人の心として語り継がれてきた「忠臣蔵」の故郷。町には浅野内匠頭の居城・赤穂城跡をはじめ、義士ゆかりの史跡がたくさん残っており、毎年12月14日の「義士祭」には討ち入り姿の行列も再現されます。
またここでは温暖な気候と美しい海を利用して、かつて製塩業が栄えました。今では塩田は海洋科学館でしか見られませんが、変化に富んだ瀬戸内の海岸線や、その海に注ぎ込む日本名水百選のひとつ千種川などを楽しみに訪れる人が絶えません。
そんな歴史と自然を活かして、赤穂では住民、行政一緒になって魅力あふれるまちづくりがすすめられています。歴史的遺産や自然環境の保存だけでなくとどまらず、その景観を損なわないよう住居や都市空間づくりを指導。さらに西播磨テクノポリスの副母都市として新産業を育成するなど、歴史と未来が交流するまちとして新しい顔が生まれています。



赤穂城大手門

ほっとコミュニケーション

私達の建築協定地区は、昭和五十年代初頭より同一の開発業者により開発された地域で現在では九地区で、建築協定が結ばれています。同じ地域の開発が段階を踏んで行われましたが、九地区全てが同一の協定内容ではありません。そのため、地区内の度重なる増改築や、更地等への若年層の立ち入り、煙草のポイ捨て等の住環境の問題に、街全体として、有効な取り組みが行えないでいます。よって、このような地域では、相互の情報連絡会などの組織をつくり意見を交換し、共通した問題に協力して対処し、また街づくりのコーディネーターを招き、地域全体として良好な環境づくりに取り組むにはどうでしょうか。
(北区N・Mさんより)

編集後記

暖かくなり、いろんな街に出かける機会が増えてきます。そこに居るだけで心安らぐ街というのは、住民のみなさんの街を愛する気持ちが強い場所のように思えます。
そんな素晴らしい街づくりのために、「建築協定だより・神戸」では、みなさんと一緒にいろんなことを考えていきたいと思えます。ご意見、ご質問をどしどしお送り下さい。