

第25号 2003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
神戸市住宅局建築指導部建築調整課内
電話 (078) 322-5610
企画・制作 / (株)アドゲイン

建築協定だより・神戸

建築協定啓発が課題

交流会で竹の台地区を訪問

昨年10月26日(土)午前10時から建築協定地区間交流会が竹の台2丁目、たけのプラザ集会所で開かれました。交流会では、絹川会長及び神戸市の鵜飼建築調整課長の挨拶の後、竹の台1丁目地区の運営委員長の立場で、絹川会長から協定地区の現状と課題として、協定地区の概要、協定内容、運営及び更新の際の問題点などの説明があり、参加者との意見交換も活発に交わされました。



竹の台1丁目建築協定地区

西神ニュータウンは、神戸市郊外の明石川と栢谷川に挟まれた東西6キロ、南北3キロの緑豊かな丘陵地に神戸市が昭和47年から開発、造成を進めてきた新しい街です。この町の構成は、市営地下鉄「西神中央駅」を中心に、東と

西の地区に分かれ、現在約17000世帯、53000人が暮らしています。

竹の台地区は西神ニュータウンのほぼ中央に位置し、西神中央駅から徒歩5〜15分の距離で、一戸建て住宅地区の良さを保っており、静かで落ち着いたところから5丁目までが第二種低層住居専用地域で6丁目と2丁目・5丁目の各一部が第一種中高層住居専用地域です。

竹の台地区も開発分譲以来15年程が経過し、神戸市との売買契約書に記されている買戻し特約条項の切れる3年前ぐらいから各自自治会で「建築協定」の学習会の開催、「建築協定準備委員会」の発足、住民へのアンケート調査など建築協定の締結に向けての活動が始まりました。

神戸市から住民発意型建築協定として認可されたのは次のとおりです。

- 1丁目(223区画、平成9年7月)
- 2丁目(168区画、平成8年9月)
- 4丁目(240区画、平成7年8月)
- 5丁目(271区画、平成8年2月)

また、3丁目(46団地、26区画)は、平成元年6月に二人協定として認可された。その後平成11年6月に更新されました。

今後の課題として、

- (1) 新規購入者への建築協定に関する趣旨説明と啓発の努力
- (2) 自治会組織との連携
- (3) ハウスメーカー・ディベロッパー・不動産業者などへのアピール
- (4) 建築協定に関する協定者の認

識の向上に向けて、委員会からの働きかけとPR

竹の台地区連絡会の再生と情報交換の活性化



交流会会議風景

などの紹介がありました。

約40分の地区説明の後、運営委員会が抱える増築や家庭塾などに関する問題点及び建築協定の推進と啓発について意見が交換されました。事例として、離れの増築問題、協定地区内の空地にマンションが建つ問題、お花教室・通信販売・高齢者向け施設等の営業問題などが紹介され、これらいずれの問題も建築協定の条文に規定があればそれに沿って対応すればよいが、規定がない場合は社会情勢に応じた協定内容に変更していく必要があるという結論となりました。また、協定の推進と啓発については建築協定がもしなければどうなるかという事例について質問があり、震災以後、3階建ての家が多く建ち、日当たりや見晴らしに問題があるのを見て、協定を締結して良かったという感想が紹介されました。最後に、運営委員の決め方や建築協定に対する啓

発方法などについて意見が交わされました。

昼食後、当地区の中をバスで見学して回り、戸建て住宅が整然と建ち並ぶ街並みを眺めながら、「路中央区HAT神戸内にある「人と未来防災センター」へ向い施設を見学しました。

新しく認可された地区の紹介

平成14年10月1日以降、新しく認可された地区は次の6地区(ただし、西神ニュータウン・ヴェールヴィル西神地区は更新認可)です。これ都市内の建築協定地区数は98地区となりました。

- フォレストパーク北落合地区 (須磨区北落合4丁目・19区画) 平成14年11月1日認可
- パークサイドタウン西落合地区 (須磨区西落合5丁目・15区画) 平成14年11月1日認可
- グリーンコリドル西神中央地区 (西区竹の台5丁目・49区画) 平成14年11月1日認可
- ヒルクオーレ須磨山の手地区 (須磨区菅の台7丁目・84区画) 平成14年11月21日認可
- 西神南(十三)団地地区 (西区井吹台東町6丁目・40区画) 平成14年12月10日認可
- 西神ニュータウン・ヴェールヴィル西神地区 (西区美賀多台8丁目・56区画) 平成15年1月26日認可

会員相談室



間もなく有効期間満了を迎えますが、協定の中で、過半数の合意があれば、さらに10年間の有効期間を延長できるといふ更新規定を設けています。この場合の更新手続きを教えてください。



通常、建築協定の更新というと、有効期間満了に伴い、再度、建築協定を締結し直すことになるため、新規の認可手続きと同様、権利者全員の合意を得て、認可手続きを行わなければなりません。

また、協定の有効期間の延長は、建築基準法第74条の建築協定の変更に該当し、これもまた、新規の認可手続きと同様、権利者全員の合意を得て、認可手続きを行わなければなりません。

しかし、あなたの地区のように、協定の過半数の合意があれば有効期間の延長ができるとした、いわゆる「自動更新」の規定を設けておられるところもあります。こうした自動更新では、過半数の合意があれば、更新に合意されなかった方も脱退できないことから、全員が協定者のまま協定を維持していくことがし易いといえる反面、全員の合意で運営していくという建築協定の趣旨からすると、過半数の合意で長年にわたり建築についての制限をし続けるということについて疑問

の声もあることから、最近締結された建築協定にはうたわれていません。

さて、この自動更新の手続きはどのようになればよいかとの質問ですが、協定期間が終了する前に、協定者の過半数の合意により期間を延長した旨、特定行政庁(市長)あて報告書を提出していただくこととなります。

その際、権利者たる協定者の過半数の合意を得ていることを証するため、次の書類の添付が必要となります。

- ①権利関係一覧表及び登記事項要約書の写し(現在の協定区域内の権利関係を確認するためのもの)
- ②合意書(実印を押印したもの)の写し及び印鑑証明書の写し

自動更新の場合は、協定の条項上は過半数の合意で更新することができますが、皆さんの総意で運営していくという建築協定の趣旨から、できるだけ協定者全員に近い合意を得ることが望ましいことはいまでもありません。そのため、自動更新といえども、更新の際には皆さんがよく話し合いを行い、建築協定への理解を深めていただくことが大切だと思います。

※自動更新規定については、建築協定地区によって規定の表現が異なっており、更新時の手続きが前記と若干異なる場合がありますので、更新時期を迎えられた地区の運営委員長は、あらかじめ住宅局建築調整課(☎32215610)にご相談ください。

まちづくり制度について

市民の手による「まちなみ・まちづくり」

昨年七月に開催された、「第13回神戸市建築協定地区連絡協議会総会」終了後の講演会では、地域問題研究所の山本俊貞先生からまちづくりに関する制度・手法やいくつかの実例、効果的な制度・併用の提案などのお話がありました。まちづくりの制度には、①法律によ

るもの、②市条例に基づくもの、③任意の取り決め、の大きく三つに大別することができます。もちろん、建築協定はその代表的なもののひとつです。それぞれの制度には、内容・手続き・担保力などに違いがあり、いわゆる厳しいものから緩やかなものまでその特徴は多様です。今回は、数あるまちづくり制度のうち、代表的なものについて、その概要をご紹介します。

まちなみ・まちづくりのための制度・手法

(神戸市内で一般的に適用されているもの)

	建築協定	地区計画	都市景観形成地域等	まちづくり協定
根拠法等	建築基準法	●都市計画法 ●建築基準法	神戸市都市景観条例	神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例
概要	建築物に関する環境維持協定	地区施設と建築物等の地区ごとの一体的整備、保全に関する計画	神戸らしい都市景観を形づくっている地域の景観をまもり、そだて、つくることを目的とした地域	よりよいまちづくりを推進するために、必要な事項を定める協定
決定内容	1.協定区域 2.建築物に関する事項 ●建築物の敷地(最低規模、分割、地盤高) ●建築物の位置 ●建築物の構造 ●建築物の用途 ●建築物の形態(階数・高さ・容積・建ぺい率) ●建築物の意匠 ●建築物の設備 3.有効期間 4.違反があった場合の措置	1.地区計画の方針 2.地区整備計画(※必要なものを定める) (1)地区施設の配置及び規模 (2)建築物等及び建築物敷地の制限に関する事項 ●建築物等の用途 ●容積率最高・最低限度 ●建ぺい率の最高限度 ●敷地面積、建築面積の最低限度 ●壁面の位置の制限 ●建築物等の高さの最高限度、最低限度 ●形態、意匠の制限またはかき、さくの構造の制限 3.土地利用の制限に関する事項	1.区域 2.景観形成基準 ●建築物等の規模、位置 ●敷地の規模、緑化 ●建築物等の形態、色彩、意匠 ●建築物の用途 ●建築物の一階部分や屋上の形態 ●照明の方法 ●眺望点からの見え方 ●広告物の意匠、表示の方法 ●土地の形質 ●木竹の態様など	1.協定の名称 2.協定の区域 3.目標、方針 4.協定内容(事例) ●周辺環境への配慮 ●建築物の用途の制限 ●壁面の位置の制限 ●駐車場に関する基準 ●暴力団の排除 ●露天商の禁止など
設定手続	土地所有者、建築物の所有者等の全員同意 (市長が認可)	案策定時における土地所有者等関係権利者の意見を求め案を作成し、都市計画決定(市が決定)	都市景観審議会等において地元の見解を聞きながら審議した後、決定 (市長が指定)	地区関係者の総意まちづくり協議会の認定まちづくり提案の後、決定 (市長と地元が協定を締結)
担保力	違反の場合は民事裁判	計画不適合の場合は設計変更などを勧告 建築条例に定めれば計画不適合の場合建築確認が不可	市による指導、助言(罰則規定あり)	協議(市・協議会と当事者)
チェック方針	運営委員会によるチェック	市への届出	市への届出	市への届出

わがまち 探訪

松の宮団地区(北区鈴蘭台西町6丁目の一部) 隣接地区の協力も得て、伝統ある協定地区の維持に向けて活動中

神戸市の北、通称松の宮団地は、昭和39年に神戸電鉄(株)により開発された、閑静な住宅地。現存する建築協定地区としては最も古く、各戸の形態もそれぞれに個性を持ちながら調和し、隣接の山林と相まって、緑の多い静かな街並みを保っています。



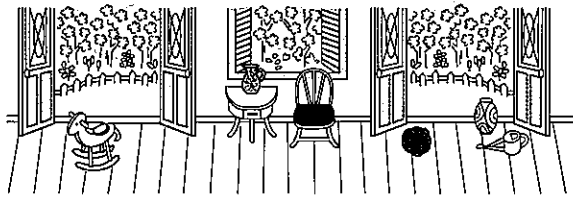
周囲の自然と家々が溶け込み、静かな佇まいをみせている

昭和49年、協定地区認可、同59年、平成6年の更新を経て、平成16年春には、3回目の更新を迎えます。区画内に隣接する数軒の協定外地区に対しても、協定の精神に合致した建築物であることを事前に求め、周囲と違和感のない建築物にすることで同意。協定

外地区の協力も得て、30年近くの間、優れた住環境を維持してきました。

運営委員長の長谷川さんは、来春に控えた認可に向け、昨春から準備を開始。「高齢化などの理由で今回は更新できないのでは」という不安もありました。最初に、建築協定の是非を問うアンケートを実施し、8割を超える賛成を得ましたが、問題となったのは区画の定義でした。1区画ごとに1戸建ての専用住宅とした上で、分割不可の確認事項を加えることで明確化。さらに、隣接する協定外地区の要望で、建築物の外壁境界線を1m以上から50cm以上とした特例も検討、例外事項を加える予定とのこと。

これに対する住民の不安を取り除くため、建築協定の主旨を理解していただくよう地区内外を個別に訪問するなどの活動を行っています。「豊かな緑と犯罪トラブルのない環境を守り、多くの方の賛同を確保したいですね」。更新実現に向け、長谷川さんは着々と準備を進めています。



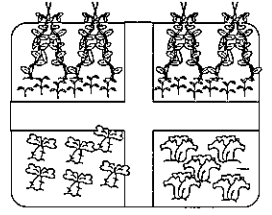
見ると育てると食べる「庭」。キッチンガーデンをいっしょに楽しもう

キッチンガーデン?! 家庭菜園?! ガーデニング?!

野菜やハーブ・果樹など、料理に利用できる植物を、生花などと一緒にはバランスよく混植した庭のことをキッチンガーデンと呼びます。もともとは、ヨーロッパの菜園で、フランス・イギリスなどで発達したのですが、野菜だけを対象にした日本の家庭菜園とは趣が異なります。観賞の対象にもなる一つのガーデンスタイルでありながら、野菜を収穫する喜びと、実際に食べる楽しみがあり、日本でも昨今、注目を集めています。

自宅の庭で楽しめる一坪ガーデン

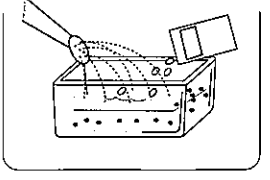
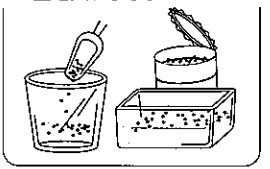
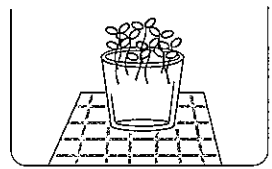
日本の住宅事情では、本格的なキッチンガーデンをつくるのは難しいですが、それでも自宅の庭に一坪ほどの空きスペースがあれば、キッチンガーデンを楽しむには十分です。キッチンガーデンのベーシックな形は、中央に十字の通路をつくり、スペースを4等分にするもの。通路を作っておくのは、日々のお手入れや収穫をうまくするためです。次に必要になるのは、どんな種類の野菜を植えるかです。季節を通じて旬のものが楽しめるように工夫するのがいいでしょう。



ベランダやインドアで楽しむガーデン

お庭が十分でないご家庭ならベランダで植木鉢やプランターを使って寄せ植えをするのもひとつの方法です。ベランダ菜園におすすめなのは、ラディッシュ・ミニトマト・ブロッコリー・ルッコラ・パセリ・バジル・ペリー類などです。パセリやバジルといったハーブ類や、カイワレダイコンなどは、インドアでも気軽に楽しめる野菜です。例えば、使わなくなった食器や、紙コップを容器にして、台所に飾っておくと、見た目にもオシャレで、キッチンの脇に置いておくと、料理のアレンジに気軽に使えて便利です。

- ① コップや、ガラスの容器などの底に、根腐れ防止剤と土を入れます。
- ② 土を水で湿らせ、種を蒔きます。
- ③ 高さが10cmくらいになるまで育てます。
- ④ 出窓やキッチンの脇に飾るとインテリアとしても映えます。



建築協定Q&A

Q 二段式駐車場の設置についてトラブルが発生した場合、どのように対応すればよいか。

A 建築協定は建築物に関する基準を定めたものであるため、トラブルになつている駐車場が建築物かどうか問題になります。屋根と柱が壁があるものは建築物と見なされ、建築協定に駐車場設置の禁止項目がある場合はそれに従うように要請することが出来ます。しかし、建築物に該当しない場合や、該当する場合であっても建築協定に基準がない場合は運営委員会として対応することとは困難で、主旨を理解していただくように説得するしかありません。

Q 青空駐車場は建築協定違反にならないか。

A 建築物でない青空駐車を建築協定で規制することはできません。迷惑を少しでも小さくしてもらうように、土地の所有者とよく話し合っていた方がいいと思います。たとえば、騒音問題としてアイドリングストップや排気ガス対策として駐車場の周囲にコンクリートブロック等の塀や植栽帯で囲むことを要望したりしてはどうでしょうか。

シックハウスメーション

シックハウス問題について

住宅やビルなどの建築物には、様々な建築材料が使用されています。これらの材料に含まれる化学物質が室内に放散され、室内環境が汚染された状態になり、頭痛やのどの痛みといった体調不良や健康被害を受けることを、正式に定義されているわけではありませんが、広く一般に「シックハウス候群」と呼んでいます。

その原因は、ホルムアルデヒドに代表される揮発性有機化合物(VOC)による室内空気汚染と考えられています。しかし、これらの物質を含む建材や内装材などは、以前から一般的に使用されてきたものであり、近年になって問題が顕在化してきた要因の一つには、住宅等の高断熱・高气密化による換気回数の減少が考えられています。

シックハウス問題は、その発生メカニズムなどに未解明の部分が多い状況ですが、現在、国では関係各官庁において、法律や技術的な指針などの整備が進められています。神戸市においては、自宅の新築や改装を考えている市民を対象として、シックハウス症候群に関する建築面での専門相談窓口を開設しています。なお、専門相談は予約制となります。

専門相談窓口
神戸市すまいの安心支援センター
(通称すまいるネット)
住所 神戸市中央区雲井通5-3-1
サンバル4階(☎2222-0186)

日本百景「郡上八幡岐阜県」

水の恵みがある町

郡上八幡は、清流に恵まれた奥美濃の城下町として発展してきました。年間降水量は2,800mmもあり、国内の平均値の約2倍にのぼります。町の中心を流れているのは、長良川の最大の支流、吉田川。吉田川の水は、郡上八幡に住む住民の生活と密着した用水となっています。また、夏は格好の水遊びの場になり、橋から川に飛び込む子供達の姿も見られ、また魚釣りを楽しむ人が全国からも大勢集まります。さらに吉田川の支流の小駄良川には、この土地が誇る湧水「宗祇水」があります。宗祇水は、環境庁が選定する全国名水百選として指定された水で、水源近くには水船が置かれ、飲料水として自由に飲むことができます。さらに、町中にはポケットパークがあり、生活の中に、身近に水と触れあえる環境を設けています。一方、近年、観光客が増加。水の美しさを維持するため、住民が先頭に立って、地域ぐるみで水の浄化に努めています。住民一人ひとりの意識で美しい自然が守られています。

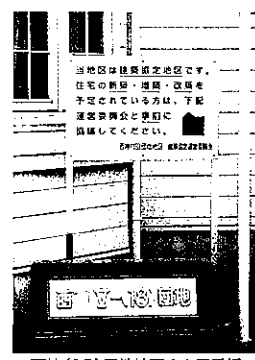


運歌の宗匠・飯尾宗祇が古今伝授のために訪れたことが由来

建築協定地区の表示看板設置

当協議会の平成14年度事業として、次の2地区に建築協定地区の表示看板を設置しました。看板の設置を希望している地区の中から、協定が早く締結された順に設置しており、今回予算の関係もあり2地区となりました。

- 北区 松が枝町地区
- 西区 西神(18)団地



西神(18)団地地区の表示看板

編集後記

来年度の計画や予算を審議する3月の協議会役員会は、喧々諤々の議論で所定の時間を大幅超過。腹は減るし体もクタクタ。でも、お蔭で問題点や課題も鮮明に。協議会役員も地元に戻れば運営委員長、「よく続くなあ」と感心しきりですが、議論の中で垣間見た彼らのパワーは「すこしでも地域を良くしたい」思いがその源泉。閉塞感漂う日本の社会ですが、地域の街づくりのレベルからその打破が始まっているように思います。