

# 建築協定だより・神戸

第28号 2004年8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)アドデザイン

## 第15回総会開催

### 協定地区支援に新機軸

6月26日(土)、神戸市勤労会館(中央区)で、16年度(第15回)神戸市建築協定地区連絡協議会総会が開催



されました。冒頭に、永年建築協定地区表彰があり、「小松すずらん台」と「日生鈴蘭台ニュータウン第4地区」

が神戸市から表彰されました。来賓挨拶に立つた鈴木三郎神戸市建築指導部長が「景観法の施行など国民の住環境への関心は今後ますます高まっていく。建築協定による住環境保全を地域コミュニティの中核に」と挨拶。続く議案審議では、新役員の承認後、絹川会長が、15年度の実施結果を踏まえ、地区の運営委員会業務を支援・サポートするため、新しい事業計画を提案。16年度の新機軸として打ち出されたものは、主に次のとおり。

- (1)「建築協定更新マニュアル」の作成
- (2)協定地区の広報、啓発活動に役立つ「建築協定ニュース」の発行
- (3)一人協定(的)地区の運営実態調査の実施
- (4)「協定PRリーフレット」の製作と全市への配布

中でも、今後、更新地区が増えることから、「建築協定更新マニュアル」の早期作成や「アドバイスター」の派遣など、より協定地区の立場に立った支援策が説明されました。

### 平成16年度の新役員

会長	絹川 正明(再)	竹の台1丁目地区
副会長	徳永 仰(再)	山の街百合が丘住宅地地区
副会長	松浦 昇(再)	日生鈴蘭台ニュータウン第6地区
副会長	牛尾 宏(再)	松が枝町地区
会計	高橋 祐一(再)	御影山手4丁目東南地区
幹事	佐貫 哲男(再)	惣山町
幹事	楠 成就(新)	竹の台5丁目地区
幹事	安井 公一(新)	秋葉台地区
会計監査	柏尾 政和(再)	神戸北町大原1丁目地区
会計監査	長谷川 健二(再)	松の宮団地地区

※(再)は再任、(新)は新任

### 協定地区の拡大を

現在神戸市内の建築協定地区は、103箇所ですが、協定締結が可能なのは神戸市内に3〜5倍程度あると想定されています。協議会活

### 盛況な記念講演

総会終了後の記念講演では、神戸市建築安全課の中川佳秀主幹が「建築基準法の豆知識」というテーマで、建築基準法の意義や考え方、建築協定との関連を、クイズなどを入れて分かりやすく解説。参加者との質問が出され、予定時間をオーバーするほど盛況な講演会となりました。



記念講演

## 平成16年度会計予算

収入の部(単位:千円)

科目	予算額	備考
繰越金	323	前年度繰越金
助成金	1,000	神戸市助成金
雑収入	207	広告料収入など
計	1,530	

支出の部(単位:千円)

科目	予算額	備考
会議費	165	総会・役員会
会報発行	505	協定だより(年2回)
研修・交流会	280	会場代、バス代等
事務費	580	看板設置、通信費等
計	1,530	

## 平成16年度の事業計画

- 1.総会、役員会の開催
- 2.広報・啓発事業
  - 会報誌「建築協定だより・神戸」の発行(年2回)
  - 更新地区を始め、建築協定地区への的確なアドバイスと啓発
  - 各地区の広報に役立つ「建築協定ニュース(仮称)」の発行
- 3.研修会、交流会の開催
  - 運営委員長の能力向上と情報交換を図るため、充実した内容で計画、実施する。
- 4.課題の研究・調査
  - 一人協定(的)地区の運営実態調査の実施
- 建築協定に関する他都市の広報・啓発手法の調査
- 5.建築協定地区の普及、拡大
  - 「協定PRリーフレット」の製作と全市への配布
  - 「広報こうべ」や各種広報ツールの活用による建築協定の必要性アピール
- 6.協議会情報の発信
  - 指定確認検査機関、ハウスメーカーなどへの継続した情報発信
  - 協議会ホームページの本格運用
- 7.経費の効率的運用と節減

### 「協定更新」が主テーマ 運営委員長研修会を開催

地区の運営委員会の実情をより反映し、実践的な研修会にしようと協議会役員がパネリストを務める運営委員長研修会が、7月17日(土)、センタープラザ西館で開催されました。

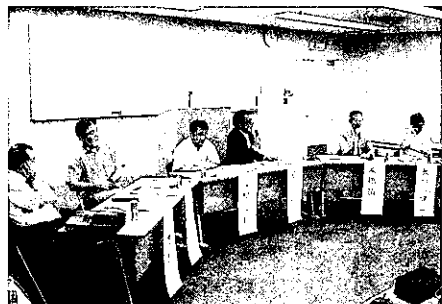
研修会には、55名の運営委員長らが参加。絹川会長を司会に、徳永氏、高橋氏、長谷川氏、佐貫氏の各役員がパネリストに、また、神戸市建築調整課から山根主査がオブザーバーとして加わり、運営委員会の抱える課題や問題をテーマに、幅広い観点から議論が展開されました。



氏から更新関係資料の提供とともに、更新作業のポイントや心構えなどの有益

特に今回は、「協定の更新」をテーマとしたセッションの主テーマに取り上げ、自ら地区の更新作業を完了した高橋、長谷川両

なアドバイスを受けることが出来ました。また、参加者からは、「加入者の意向を確認するアンケートの取り方」や「合意形成までの手順、ステップ」、「協定内容があいまいで判断しにくい場合の対応」などさまざまな質問が寄せられ、



連絡協議会では、「本日の研修会での資料や、参加者からの疑問や質疑内容を中心に、早急に建築協定更新マニュアルの編集に取りかかりたい」と述べています。なお、当日の研修会資料を入手希望の方は、事務局までご連絡下さい。

#### 研修会での質疑応答から

研修会の最後に活発な質疑応答が行われました。その中から多くの地区で共通すると思われるものを簡単に紹介いたします。

#### 協定の自動更新の長所と短所は？

自動更新の長所は、過半数の合意で更新できるため、事務手続が若干軽減され

ます。短所は、「過半数」の意思で建築の基準が継続されるため、協定の内容が時代に合わなくなってくる場合があります。また、脱退したい人、加入したい人への対応が非常に困難です。加入者の意思を反映させるため、平成7年以降は「自動更新」付きの協定は認可されていません。

#### 簡易な物置も外壁後退の対象か？

ホームセンターで販売しているような物置も一般的には建築物となりますが、協定の緩和規定に合致していたら、後退部分に設置することができます。ちなみに、建築協定ではなく「都市計画」で外壁後退が定められている場合の緩和規定は建築基準法で定められています(次の①②のいずれかに該当すれば緩和されます。①外壁又は柱の中心線の長さが3m以下、②物置等で軒の高さが2.3m以下で床面積5㎡以下)。詳しくは市役所にご確認下さい。

#### 小屋裏物置は階数に含まれるか？

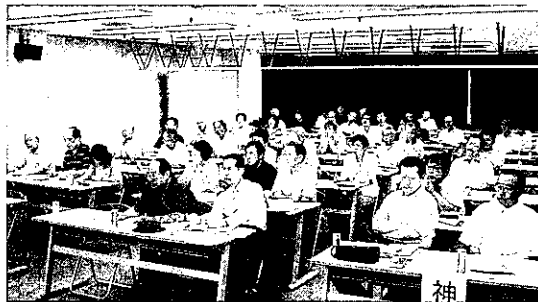
①物置部分の面積がその階の1/2未満、②天井の最高高さが1.4m以下、③ハシゴは固定式としない、④窓は換気用小窓程度とするなどの条件を満たすと階数に含まない場合があります。詳しくは市役所にご確認下さい。

#### 協定更新に必要な「地権者リスト」の作り方は？

まず法務局で「登記事項要約書」を取得しましょう。これは誰でも取ることができ、手数料は一筆につき500円です。

#### 更新の際に必要な費用の財源は？

①日頃から建築協定の運営のために少しずつ積み立てている。  
②建築協定運営委員会と自治会とが一体的に活動しているため、自治会での決議を経て、自治会費から支出する。  
③更新の際



に加入者から徴収する。などが考えられます。

#### 協定の文言から判断しにくい、あいまいな事項に関する対応は？

協定の趣旨に沿った判断をするため、運営委員会で十分に話し合ってください。また、連絡協議会や事務局にもお気軽にご相談下さい。なお、よく問題となる事項については、総会を開催し、協定を補完する「細則」などを定めることも有効だと思われれます。

# わがまち探訪

## 櫻野台2丁目(東部)地区

### 長年の苦勞を乗り越え、住民主体で協定締結を実現

当地区は、緑に恵まれた西神ニュータウンの南西部に位置しています。平成元年9月、宅地分譲により101戸の住宅が建設され、その後も静かで快適な住環境に恵まれたまちを維持してきました。



平成11年9月、買戻特約の期限満了後、宅地が売却され2分割されて住宅が建設されることとなり、これを契機に

建築協定締結の話題が持ち上がりま

した。その後、平成13年度の自治会で、建築協定締結の取り組みを

決定し、建築協定の説明会及び2回にわたるアンケートを実施。平成14年度には、自治会役員のほか3名を加えて「建築協定準備委員会」を設置し、役員

勉強会で理解を深め、協定案を完成させました。

平成15年度は、さらに協定細則案を作成するとともに、3回目のアンケート

を実施したものの、協定への参加希望者は、80区画、78.4%に留まりました。

準備委員会では、協定参加者8割をめぐり、過去3回のアンケートや不参加理由について整理・検討するとともに、市役所や建築協定地区連絡協議会に相談し、協定に参加を希望しない22区画に対して、準備委員会としての見解や協定制度の説明を行いました。その結果、22区画のうち8区画の参加希望が得られ、8月に協定締結手続に着手しました。

協定認可申請書作成の段階で、合意書や印鑑証明書等が提出されないなどのケースが4件ありましたが、11月に申請書を提出、12月に認可を受けました。協定認可からまだ8ヶ月しか経っていませんが、当地区では、運営委員会の役



員を毎年半数改選することで継続性を図り、将来にわたって引き続き良好な住環境が維持されることを願って今後も

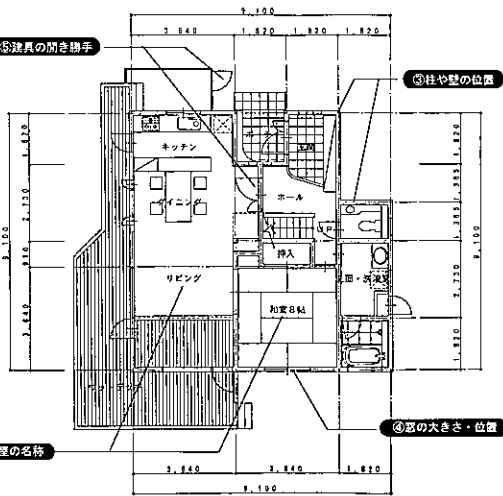
### 建築図面の見方シリーズ 第2回 「平面図」

運営委員会は、案件が建築協定に適合しているかどうかを判断するために、申請者から提出される「建築図面」などによって事前審査を行うことが必要となります。

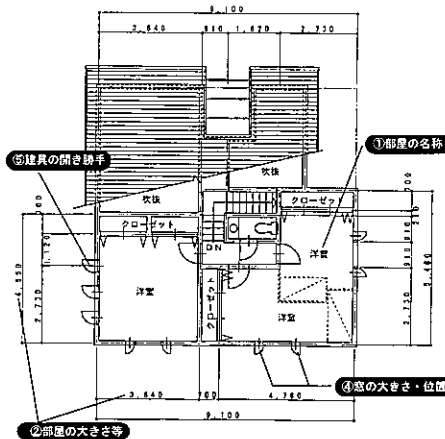
そこで、前号から「建築図面の見方シリーズ」を連続掲載しています。第2回目は「平面図」です。広告などでもよく目にする図面で、数ある建築図面のなかで最も馴染みのある図面といえるでしょう。

#### 平面図で読み取れる情報

- ①部屋の名称
- ②部屋の大きさや位置
- ③柱や壁の位置
- ④窓などの開口部の大きさや位置
- ⑤内外建具の開き勝手など



1階平面図



2階平面図

活動を続けていきます。(記事作成にあたり、運営委員会の木村さんと竹島さんにご協力いただきました。)

# 建築協定Q&A

**Q** 兼用住宅を計画していますが、どのような点に注意すればよいのでしょうか？



まず初めに、「兼用住宅とは何か」ですが、簡単に言えば、住宅と住宅以外の用途が一緒になった建築物のことです。建築基準法には第1種低層住居専用地域内で建築できる「兼用住宅」についての規定があります(建築基準法施行令第130条の3)。



日用品販売店、食堂、喫茶店、理容店、美容院、パン屋、米屋などの施設や個人経営程度の事務所などを営業する人の住宅と兼用するもので、面積や原動機を使用する場合の出力に制限があります。建築協定では建築基準法以上の規制が設けられている場合が多いので、まず、加入されている建築協定の内容をご確認いただく必要があります。

しかしながら、「食堂」といえども実質的に「飲み屋」となっているなど判断が難しい場合があります。また、時代の流れとともに、グループホーム、ペットショップ、調剤薬

局、エステなど、新しい業態も出現しています。このような問題に対し、住民のニーズと自らの住環境を勘案・調整しながら、地域にマッチした住民合意を形成してゆく制度が建築協定と言えるでしょう。

戸建住宅を中心とした建築協定地区内では、兼用住宅が周辺の住環境に及ぼす影響は大きいと思われるので、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。

## 《事務局よりお知らせ》

5月より事務局が、  
**(旧) 建築調整課建築調整係**  
**(新) 建築調整課指導係**  
 に変更となりました。  
 電話番号も(0322-5612)に変更となります。

今年度の事務局メンバーです

山根圭章  
 村川主幹  
 和別  
 船岡謙長

建築協定のご意見・ご質問などございましたら、お気軽にお電話下さい。

## 《建築協定会よりお知らせ》

毎年行っております「地区間交流会」を11月13日(土)に開催します。

本年は、京都市建築協定連絡協議会のご協力により、古くからの町並みを保存するため、建築協定を結んでいる姉小路界隈地区ほかを見学し、意見交換する予定です。深まり行く秋の一日、学びとともに京都の風情を満喫できる交流会を検討しています。運営委員長を対象とした交流会ですが、定員に若干の余裕がありますので、興味のある方は各地区の運営委員長にご相談下さい。

## 《編集後記》

連絡協議会の今年度の活動のうち、総会と研修会の二つが無事に済みました。加えて私の場合、今年の5月に地区の建築協定の更新も終えて、ホッとしているところです。

今後とも皆さんの地区で協定の更新を迎えられますが、運営委員のみなさんは、どうか住民の方々の声をよく聞かれて、皆が希望する建築協定を締結なさってください。私たち連絡協議会も市役所と一緒一杯応援いたします。

来年は、連絡協議会発足15周年の節目ということもあって、ますます活動内容の充実に努めてまいりたいと思っております。(Y.T)

神戸市住宅供給公社の家賃補助つき賃貸マンション

特定優良賃貸住宅 **とくゆうちん** 土日受付中!! (協業日定休)

所得に応じて家賃補助が受けられます。

**「婚約者ラッキープラン」**  
 お申込みから鍵渡しまでの家賃不要  
 お部屋を最長4ヶ月確保

**「子育て支援のびのび住宅制度」**  
 月最高3万円の家賃補助

お申し込み \*お申込みには一定の資格条件が必要です。  
 平日 9:00AM~5:00PM  
 受付時間 土日 10:00AM~4:00PM

仲介手数料不要  
 敷金は家賃の3ヶ月分

募集情報についてはインターネット、FAXサービスなどをご利用ください。  
 インターネット http://www.kobe-jk.or.jp/  
 iモード http://www.kobe-jk.or.jp/i/  
 FAXサービス 078-332-0858

神戸市住宅供給公社 賃貸住宅開発係  
 ☎078-332-1538  
 〒650-0021 中央区三宮町1-9-1センタープラザ12F

すまい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
- すまい関連情報・セミナー情報 <http://www.smilenet.kobe-jk.or.jp/>

すまいに関する相談は  
 神戸すまいの安心支援センター

☎078-222-0005  
 FAX.078-222-0108  
 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