

第 37 号 2009 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安全課内
電話 (078)322-5612
<http://www.city.kobe.lg.jp/kenchiku/kyotei.html>

建築協定だより・神戸

研修交流会開催

★10月、盛況のうちに開催

例年この時期には、市内外の建築協定地区を訪ね、その地区のお話を聞く交流会を開催していましたが、今年は少し趣向を変え、夏の新任委員長初歩研修に続く「事前協議研修」建築図面の見方」と題した中級研修を行いました。そのなかで委員長相互の、また委員長と事務局の交流を行う形での、研修を兼ねた交流会を開催しました。

これは今年度の協議会活動方針の「基礎知識の提供、運営委員会の能力向上」、「運営委員会相互の情報交換の場づくり」に基づき企画したものです。

参加者は、25地区29名となり、例年と比べて大幅な参加者数増となりました。

★「建築図面」は難しい？

建築協定の運営業務のなかで基本となるのは、建築計画にあたっての建設業者との事前協議です。協定書の建築基準に合致しているかどうかを判断して相手に可否

を伝えるためには、建築図面を見て自地区の建築基準に関わる部分を理解する必要があります。

まず事務局から建築図面の見方についての講義があった後、建築基準が類似した地区で4班に分かれ、机の上に広げた図面を囲み、協議会役員と事務局がリーダーとなり模擬協議(図面審査)を行いました。

協議経験のない方も多かったようで、初めて見る建築図面を前に身構えていたようですが「外から見てわかりにくい建物階数は、断面図のココがポイント」、「建物外壁の道路からの後退距離は、何の図面のどこをみたらよいか」、「平面図で、どういう形であれば2世帯住宅といえるか」など、専門的な内容にも積極的に質問を重ね、図面の見方のおおよその感覚をつかんでいただけました。

また、同じような建築基準でも地区によって解釈の中があることもわかり、そのような中で自分の地区の基準解釈をどう考えるのか、再認識していただくきっかけにもなったようです。

★協定おしゃべりタイム

後半は、協定運営に関するテーマを募り、その事例、悩みなどについて自由なおしゃべりをしていただきました。

希望のテーマは「違反防止」と「協定の更新」が多く、他の様々な内容からなる「日々の協定運営」と併せて3つに分けられたのですが、どの班も用意したお菓子を口にするのも忘れる程、白熱したおしゃべり(情報交換・交流)が行われ、予定した時間もあつという間に過ぎました。



★研修・交流会の成果

全般を通じての、まだまだ聞き足りない、話し足りないといった皆さんの様子から、協定運営に向ける熱意、抱えられている悩みなどを感じることができました。

アンケートでは、多くの方に「今後の事前協議の役に立つ」、「他地

区の事例が、大変参考になった」と等と言っていたことができて、以前より研修の場などでお聞きしていた「実効性のあるもの」、「事例を知りたい」等のご要望にある程度応えることができたのではないのでしょうか。

★今後も参加、「協力」のお願い

来年度以降もこのような場を設け、より多くの委員長に参加していただけるようなものにしていきたいと考えています。

委員長が1年交代制の地区も多いのですが、新しい委員長にも引継ぎで、是非参加を呼びかけてください。より多くのノウハウを持ち寄り、それを披露し蓄積していくことが協議会の、また各地区の最良の財産となっていくことと思われれます。

●アンケートの感想欄より

- ・全員が参加意識を持てたと
思う。良かったです。
- ・他地区の運営事例、長く委
員長をされている方のおは
なし等、大変参考になった。
- ・時間を忘れて熱中できてよ
かったです。
- ・新役員になったもって早い
時期にこの研修があれば良
かったです。
- ・実質的な研修でした。今後
もこの方向に行ってください。

京都市建築協定連絡協議会が来訪 (垂水区・舞多聞東3丁目地区)

平成20年10月18日(土)に京都市建築協定連絡協議会(望月秀祐会長)の一行が垂水区舞多聞東3丁目地区(島直樹運営委員長)を訪問。建築協定に関する意見交換会と地区内の見学を行いました。

意見交換会では「建築協定の中で地域の特色をどう活かしていくか」、「更に向いて、将来のことを見据えた活動・若い世代への引継ぎをどのように行うべきか」など、協定の運営や更新について活発な議論がなされたほか、舞多聞東3丁目地区で協定が締結されるまでの経緯についての質問も多く寄せられました。



今回の意見交換会では、普段知る機会が少ない、お互いの都市の建築協定の特色や運営方法の違いなどを
知ることができ、大変意義のあるも

のであったと思います。議論の中でお互い参考にできることもあったのではないでしようか。

意見交換会の後は、島委員長と舞多聞東3丁目地区運営委員会の皆さんの案内で、地区内の見学を行いました。

舞多聞東3丁目地区は、舞子ゴルフ場跡地にあり、現在はゴルフ場時代の地形を活かした緑豊かな住宅地となっています。また、広い敷地に加え、道路境界線・隣地境界線から外壁までの後退距離を定めることにより、広々としたゆとりあるまちなみが形成されています。



参加者の方々は自分の地域と比較しながら見学を行い、運営委員会の皆さんに積極的に質問をされていました。

見学終了後、参加者の方々からは「京都にはない取り組みだったので新鮮だった」、「オープンで、ゆつたりとしたまちなみが形成されており、大変興味深かった。」というご意見をいただき、大変好評のうち終了しました。

★京都市内の建築協定

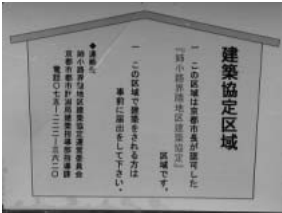
今回、京都市建築協定連絡協議会の方々が来訪されましたが、京都市にはどのような建築協定地区があるのでしょうか。一部を紹介したいと思います。

現在、京都市内には70の建築協定地区があり、そのうち1割が街中の都心部、9割が郊外に位置しています。

街中における建築協定地区 (姉小路界隈地区)

京都市の都心部に位置し、さまざまな生業を営む老舗、町家や住宅が立ち並び、落ち着いた地区です。

地域の住民達で「姉小路界隈を考える会」を発足させ、建築協定以外にも様々なまちづくりの活動を行い、「市民の手による美しい界隈づくり」の取組みとその情報発信を行い続けています。



主な協定内容

- ・用途制限 (キャバレー等、マージャン屋等、カラオケボックス等、日用品販売店舗、ワンルームマンションなどは不可)
- ・階数は5以下
- ・最高高さ18m など

郊外における建築協定地区 (桂・御陵坂第1地区)

京都市の郊外、西京区桂坂地区周辺には、39地区もの建築協定地区が存在しています。そのうちの1つ、桂・御陵坂第1地区では、壁面後退や最低敷地面積を定めることによりゆとりを設けるとともに、屋根や外壁の素材、色彩、垣や柵の素材等も協定で定め、統一感のある街並みを形成しています。

桂・御陵坂第1地区における屋根及び外壁の形態、仕上げ及び色の取扱い基準表

形態	屋根	外壁
	切妻、寄棟、入母屋、方形勾配は10分の3以上	瓦(棧瓦・平瓦)、住宅屋根ふき用石綿スレート、アスファルトシングル、銅板、金属板(折版型を除く。)
色	黒、茶、グレー系統	グレー、ベージュ、白色、アイボリー、茶系統

主な協定内容

- ・最低敷地 140㎡
- ・壁面後退
- ・用途制限 (一戸建専用住宅、兼用住宅、診療所、巡查派出所等のみ可)
- ・屋根、外壁の仕上げ、色彩制限
- ・垣柵の意匠制限 など



マイコート 美賀多台 II 地区

- 区域/西区
美賀多台3丁目
- 区画数/64 区画
- 認可/H21.1.21
- 有効期間/10 年

●協定内容
敷地の分割・併合不可/看板制限
地盤高さ変更不可/用途制限
壁面位置制限/緑化努力 など

申請者より一言
「協定により、現在のオープンで明るいまちなみと緑豊かで静かな環境を維持していきたいと思います。」

SAYAKA の杜

- 区域/西区
井吹台北町1丁目
- 区画数/87 区画
(一人協定)
- 認可/H21.1.13
- 有効期間/10 年

●協定内容
用途制限/階数制限/看板制限
最低敷地面積/緑化努力
建築物・植栽維持管理義務 など

申請者より一言
「建築物に関する基準の中でも特に緑化に力を入れた協定としました。今後、緑豊かなまちなみを目指します。」

パナホーム ・シティ 西神南IV

- 区域/西区
井吹台北町4丁目
- 区画数/88 区画
(一人協定)
- 認可/H20.11.21
- 有効期間/10 年

●協定内容
用途制限/駐車場出入口制限
地盤高さ変更不可/看板制限

申請者より一言
「隣接する協定に合わせた内容としました。隣接協定地区と共に、将来にわたり閑静な住宅街となるよう望みます。」

建築協定の新しい仲間

有効期限が迫っています！

有効期限が平成21年度内の地区

建築協定地区名	有効期限
北 区	六甲からと台第2地区 H22. 3. 12
	北神星和台第3地区 H21. 12. 18
	神戸南鈴蘭台住宅地区(その六) H21. 12. 7
垂水区	青山台1丁目西部住宅地区 H22. 1. 26
西 区	西神南(10)団地地区 H21. 7. 6
	ルネッサンスタウン西神南地区 H21. 12. 7
	西神(18)団地地区 H21. 12. 7

有効期限が平成22年度内の地区

建築協定地区名	有効期限
北 区	唐櫃台住宅地地区 H22. 5. 25
	神戸北町桂木3丁目B地区 H22. 5. 31
	神戸南鈴蘭台住宅地区(その4) H22. 7. 27
	神戸北町桂木2丁目B地区 H22. 11. 21
	神戸北町大原1丁目地区 H23. 1. 24
	神戸北町大原2丁目地区 H23. 1. 24
	神戸北町大原3丁目地区 H23. 1. 24
	ガーデンハウス鹿の子台 H22. 12. 20
	ハーブの里第1地区 H22. 12. 20
	ハーブの里第2地区 H22. 12. 20
垂水区	ガーデンハウス鹿の子台 H22. 12. 20
	ハーブの里第3地区 H22. 12. 20
垂水区	パークサイドガーデン新多間第2地区 H22. 11. 19
西 区	西神南(11)団地地区 H22. 7. 24
	西神南(12)団地地区 H22. 7. 24
	ハイライフ竹の台(2)地区 H23. 3. 26

有効期限を過ぎると建築協定は効力を失います。これまで建築協定により守られてきた住環境を継続させるためには、更新手続きが必要となります。早くから準備を始めることで、よりスムーズな更新が可能となります。有効期限が迫っている地区の方は、更新という機会を利用して、現在の地区の状況も踏まえながら、協定内容の確認、見直しについて、皆さんでぜひ話し合ってみてください。

建築協定の更新について

平成20年度に更新作業を終えた地区

以下の地区は、今年度に更新作業を終えて、引き続き建築協定による住環境の維持・保全に取り組まれています。(【 】内は更新された有効期間です。)

建築協定地区名
北 区
花山駅前幸陽台地区【10】
六甲からと台第一地区【10】
北神星和台第2地区【10】
神戸北町日の峰4丁目A地区【10】
神戸北町日の峰1丁目A地区【10】
神戸北町桂木3丁目A地区【10】
垂水区
パークサイドガーデン新多間【10】
西 区
西神(46)団地地区【5】
西 区
櫻野台6丁目地区【10】

★更新を終えて

更新作業を終えた運営委員長さんによる更新作業についての感想を紹介いたします。

●今回の更新にあたっては、前回更新時の資料や更新マニュアルが役に立ちました。更新は10年に一度なので、そのノウハウの継承や建築協定の意義についての理解が本当に重要だと感じました。私も今回の経験を活かし、10年後に引き継ぐマニュアルを作成しています。

●今回が初めての更新だったので、まずは地区の皆で建築協定とはどういうものかを勉強することから始めました。早くに準備を始めたつもりでしたが、合意書を提出してもらった頃には、かなりの時間がかかってしまい、途中、運営委員会役員も交代してしまいました。早く準備を始めることと、前任者からきちんと引き継ぎをしておくことが必要だと感じました。

―みなさま更新作業お疲れ様でした！更新についてのご相談は、事務局へどうぞ。

事務局 神戸市建築安全課指導係

☎322・5612

建築協定

Q & A

Q 自分の住んでいる地区の協定内容を確認したいのですが、当初にいただいた建築協定書の写しを無くしてしまいました。

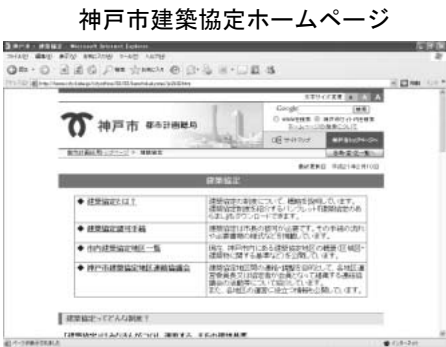
A 建築協定書は、各地区における建築物の基準や運営委員会の役割、機能、協定の有効期間などを定めた重要なものです。そのため、「運営委員会で一部を所有し、その写しを土地の所有者等全員に配布する。」と定めている地区が多くあります。

協定書を無くしてしまった場合、お住まいの建築協定地区の「協定区域」、「建築物の基準」は、神戸市のホームページ(HPPアドレス)は下記「事務局よりお知らせ」を「参照下さい。」にて確認することができますが、運営委員会に関する事など一部の事項は記載されておりません。協定内容をより詳しく知りたい場合は、各地区の建築協定運営委員会に連絡し、確認して下さい。

いざ新築や増改築を行うという際に、協定書が見当たらないということのないように、建築協定書はしっかりと保管しておくことをお勧めします。

★神戸市建築協定ホームページをリニューアルします！
以前より神戸市のホームページ上で建築協定に関する情報を発信してきましたが、このたび、建築協定ホームページのリニューアルを行うこととなりました。

事務局よりお知らせ



神戸市建築協定ホームページ
<HPアドレス>
<http://www.city.kobe.lg.jp/kenchiku/kyotei.html>

編集後記
京都市の建築協定連絡協議会が来訪された際に、同席させていただきました。他都市の建築協定のお話を聞くのは初めてでしたが、議論を重ねていくうちに、建築協定を通して自分たちの住むまちの将来を真剣に考えているということが伝わってきました。
神戸市内の建築協定地区も130地区となりました。協定を維持し続けていくことは容易ではありませんが、協定地区が将来に渡って快適な住環境を保ち続けていけるよう、精一杯お手伝いさせていただきます。
(事務局)

今回のリニューアルにより、市内建築協定地区を町名ごとに分け、検索しやすくするほか、「建築協定パンフレット」や「建築協定だより・神戸」の過去の号も一部ダウンロードできるようにする予定です。
今後は皆様のご要望により必要なページを追加し、より見やすく、使いやすいホームページにしていきたいと考えています。ご意見、ご質問、ご要望等は事務局までどうぞ。
事務局 ☎322-5612

【注意】
(財)神戸市防災安全公社では、個人宅を訪問しての消火器販売は行っておりません。

ご家庭内の火災に最適で安全
ラベル絵柄「五色のドルフィン」
寺門孝之氏
*ラベル絵柄予告なく変更することがあります。

強化液だから…
視界が妨げられず遠くまで飛ぶので天ぷら油火災時にも安全

蓄圧式だから…
維持管理が簡単で破裂の心配がなくレバーの操作で安全にご使用いただけます

6,630円(消費税込)
*ご近所の火災で使用されたときには新品と交換します(新品との交換は神戸市内に限りです)
*ご購入時に古い消火器を無償で回収いたします(兵庫県内に限り、1本につき廃棄用消火器を1本回収します)

神戸市防災安全公社
TEL:078-362-6931

積水ハウス 住まいの体験施設 「納得工房」へ出かけませんか?

見て、触れて、体験しよう。
より良い住まいを作るなら、人に聞くよりまず体験。実際の構造を触ったり、使いやすいキッチンや収納を体験できるなど、五感を使って、「理想の住まい」を見つけてください。試して、操作して、比較して。京都府木津川市の「納得工房」に三宮発のバスツアーに参加してみませんか?

■■■■■■ バス見学会の日程・お申込みはこちらまで。■■■■■■
積水ハウス(株)神戸支店 TEL:078-251-2055