

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)331-8181 内線5115

# 建築協定だより・神戸

## 第二回建築協定地区 連絡協議会総会報告

### 建築協定マニュアル作成を決定

第三回神戸市建築協定地区連絡協議会総会が、去る七月四日(土)午後二時から役員と会員の大多数である約五十名が参加して、神戸市立中小企業会館で開催されました。総会は、藤元副会長の開会のことばで始まり、大山会長のあいさつにつづき、来賓として神戸市から伊藤住宅局長にご出席いただき、お祝いのことばを受けました。

このあと日生給湯台ニュータウン第二地区の中土井委員長を議長に選出し、議事に入りました。

事業報告が、剣持副会長からなされ、この一年間の活動状況、特に建築協定地区表示立看板の設置に係るアンケート調査、現況調査、ヒアリング調査、現況調査、ヒアリング調査より行われ、適正に執行されているので、設置にあたっては市に予算措置を要望していききたい。との方針が示されました。

最後に活動方針(案)、事業計画(案)、会計予算(案)が満場一致で可決され、盛会の中に第三回総会が終了しました。

なお、総会終了後、須磨寺管長の小池義人先生を講師に迎えて「街づくり・人づくり」と題した講演をしていただき、大きな感銘を受けました。

事業報告及び承認された議案の要旨は、次のとおりです。

として「建築協定マニュアル」の作成があげられています。会計予算(案)の提案は、松尾会計から行われ、主な収入は、市からの補助金一、五〇〇、〇〇〇円で、支出は、協定地区表示立看板の設置、協定マニュアル作成、会報紙発行等の経費である旨説明されました。

このあとの質疑では、建築協定地区表示立看板の設置を希望する意見が出されました。これについて「協議会としては、三年度に設置する際は、設置希望等をアンケート調査した上で設置したが、今後も希望等を調査して検討したい。ただし、本会は、会費を徴収せず、市の補助金で運営しているため、設置にあたっては市に予算措置を要望していききたい。との方針が示されました。

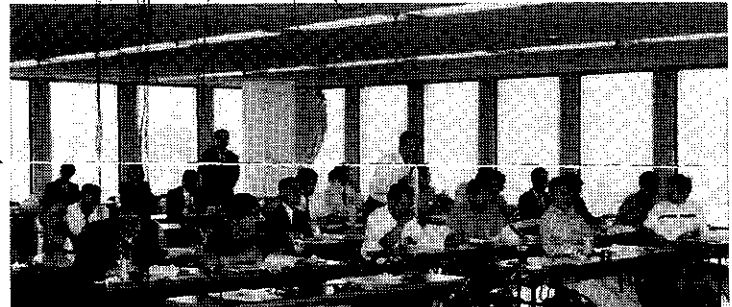


第3回神戸市建築協定地区連絡協議会総会

活動方針  
(案)、事業計画(案)が向井副会長から提案されましたが、本年度の重点事業

- 事業報告
- 総会、交流会の開催
- 会報紙「建築協定だより」神戸二回発行
- 「建築協定地区表示立看板」の設置
- 建築協定運営委員長研修会の開催

- 役員選出
- 下段掲載のとおり



役員選出  
● 役員選出  
● 下段掲載のとおり

● 予算  
一、五二五、〇〇〇円  
(市からの補助金、預金利息等)

● 支出  
同額(事業計画にのじて配分)

● 予算  
一、五二五、〇〇〇円  
(市からの補助金、預金利息等)

● 予算  
一、五二五、〇〇〇円  
(市からの補助金、預金利息等)

● 支出  
同額(事業計画にのじて配分)

● 予算  
一、五二五、〇〇〇円  
(市からの補助金、預金利息等)

- 予算
- 支出

**住みよき街を  
まもろうために**

建築協定運営委員長研修会  
協議会の向井副会長から「神戸市建築協定地区連絡協議会の活動状況について」、最後に浅野係長から「建築基準法について」と題してそれぞれ講演していただきました。

続いて、各地区の現況報告と質疑応答が行われました。

この中で「建築協定に参加していない人にも協定に協力してほしい」という声も聞かれました。

また、「建築協定と地区計画の両方で規制しているが、建築協定はあと二三年程度有効期間が満了する。住民集会以は、規制内容が重複しているため、建築協定は更新する必要がない」という意見と建築協定がなくなると住民自身がチェックする機会がなくなるので更新した方がよいという意見がでてきた。このような場合どう対処されたか事例があれば教えてほしい」という質問には、「他地区では事例がないが、建築協定の内容と地区計画の内容がどの程度重複しているのかが大きなポイントになると思われる。具体的な内容をみて、協議会として個別に相談に応じたい」と会長から回答しました。

また、今回は、浅野係長から建築協定の法的側面や他制度との関係について説明していただきましたので、継続して運営委員長をされ、前回の研修会に参加された方にとっても、大変参考になったという声も聞かれました。

このような研修会についての声を参考にしながら、協議会として、今後も研修内容の充実が努めたいと思います。

● 予算  
一、五二五、〇〇〇円  
(市からの補助金、預金利息等)

● 支出  
同額(事業計画にのじて配分)

● 予算  
一、五二五、〇〇〇円  
(市からの補助金、預金利息等)

● 予算  
一、五二五、〇〇〇円  
(市からの補助金、預金利息等)

- 予算
- 支出

● 予算  
一、五二五、〇〇〇円  
(市からの補助金、預金利息等)

● 支出  
同額(事業計画にのじて配分)

● 予算  
一、五二五、〇〇〇円  
(市からの補助金、預金利息等)

● 予算  
一、五二五、〇〇〇円  
(市からの補助金、預金利息等)

- 予算
- 支出

**建築協定地区あんない**

(花山駅前幸陽台地区)  
花山駅前幸陽台地区は、神戸電鉄花山駅からすぐ南に位置している北幸陽町二・三丁目の建築協定地区で、西側には、住宅・都市整備公団の団地があり、東側には民間開発業者による宅地開発が行われています。

幸陽町は、民間開発業者によって、一戸建ての住宅団地として造成されていますが、特に公園や植樹帯を豊富に配し、住環境に配慮した良好な住宅地として、計画的に整備されています。

また、この地区では、建築協定の認可を神戸市から受け(昭和五十一年十二月認可)分譲されました。

その後、十年が経過しましたが、六甲山を背に緑に包まれた澄みきった空気、静かな環境を維持したい、さらには第二の故郷として安住の地とするため、引き続き建築協定が結ばれました。

協定の内容は、当初と同じく、建築物は、一区画一戸住宅を含む。とするの三二階建て以下(地階を除く。)

● 建築物の用途は、住宅(医院、店舗その他兼用住宅を含む。)とするの三



花山駅前幸陽台地区の街並み

- ◎平成四年度役員 (敬称略)
- 会長 大山 節郎 (北・星和台七)
  - 副会長 剣持 信夫 (東灘・森南町二)
  - 副会長 藤元 泰一 (垂水・青山台一)
  - 副会長 向井 清之 (北・日の峰一)
  - 会計 松尾 治郎 (北・鈴蘭台西町六)
  - 幹事 大西 久 (北・星和台二)
  - 幹事 大内 廣和 (須磨・菅の台七)
  - 幹事 後藤 實夫 (北・幸陽町二)
  - 幹事 小林 泰次 (北・桂木三)
  - 幹事 徳永 仰 (北・緑町六)
  - 会計監査 塚田 卓 (須磨・西落合五)
  - 会計監査 宮崎 隆介 (西・伊川谷町)

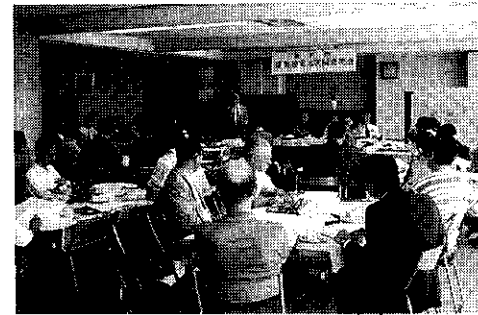
### 第三回建築協定地区間交流会開催

建築協定地区間交流会が九月十九日(土)に開催されました。

今回の地区間交流会は、北区星和台の建築協定地区と神戸ハーバーランド地区を訪ねました。

当日は、前夜からの雨もすっかりあがり、さわやかな秋晴れとなりました。午前十時に市役所の三号館前に集合し、貸切りバスで山麓バイパスを通り星和台に向かいました。交通渋滞もなく、予定時間よりも早く星和台ファミリーホールに到着しました。

星和台地区は、このファミリーホールを拠点として、自治会活動をはじめ様々な活動をされています。この一階ホールを交流会会場として用意していただき、婦人会や老人会の皆さんに会場設営から



### 役員会報告

- 第六回役員会  
四年五月二十六日開催
  - 第七回役員会  
四年六月六日開催
  - 第八回役員会  
四年六月十六日開催
- 議題
- 一、平成三年度会計決算について
  - 会計決算について確認
  - 監査結果について確認
  - 一、各地区運営委員長の異動状況について確認
  - 第二回運営委員長研修会の開催について
  - 研修会の開催について協議、決定
  - 一、総会及び交流会について
  - 総会について日時等協議、決定



ら説明していただきました。

星和台地区の正式名称は、日生鈴蘭台ニュータウンで第一地区から第八地区(第三地区は、現在締結準備中)まで七地区あり、参加区画数は、二、四六一区画、面積にして約五八五、〇〇〇平方メートルもあります。建築協定の運営は、これらの地区を一つにした連合組織を通じて行われます。

次に、意見交換の中で、協定違反ではないかとする運営委員会と、建築物ではないので違反ではないと主張する建築業者を営む施主と対立している地区の話が出されました。各地区でも同様の問題をかかえており、建築の専門家に対しても説得できるように協定内容をよく勉強してねばり強く話し合う必要がある等の意見が出されました。

また、建築協定の更新時に印鑑証明書や登記簿抄本の交付に多くの費用がかかるが各

地区ではどうされているかの質問には、ある地区では、当初のデベロッパーが建築協定を非常に高く評価しており、費用負担をしてくれたケースや、協定は自分自身のためであるのだから、全体の費用は多額でも個々の参加者の負担は、そう無理な額ではないので、各自負担しているという報告がありました。

つづいて、バスで星和台地区の街並みを視察し、説明を受けました。

しあわせの村で昼食をとった後、神戸ハーバーランド地区へ向かいました。

九月一日に一部がオープンされたばかりでしたが、多くの人出がありました。

神戸ハーバーランドセンタービル八階の(株)神戸ハーバーランド情報センター会議室をお借りして「神戸ハーバーランド地区建築協定」について説明を受けました。

ハーバーランド建設協議会

### 建築協定 問・答

●交流会について協議

一、第三回総会について

●活動方針(案)及び事業計画(案)、予算(案)、総会資料等協議、決定

○平成四年度第一回役員会  
四年七月二十九日開催

議題

一、第二回建築協定地区間交流会について

●開催日時、訪問する協定地区、コース等について協議、決定

一、建築協定マニュアルの作成について

●編集方針を協議、決定

同時に編集委員会を結成(委員は、正・副会長、会計)

(答)

協定の申請手続きが大変なのはよく分かりますが、有効期間を延長することは協定事項の変更になりませんので、新たに協定を結ぶ手続きと同様の手続きが必要です。

従って、建築協定変更申請書、変更後の建築協定書、協定事項を変更する趣意書、代表者証明書、全員の同意書、印鑑証明書・登記簿謄本(抄)本等を市に提出してその認可を受けなければなりません。

(質問) 西区 B子

私たちの地区は、建築協定地区であると共に、地区計画の区域にも入っています。

建築協定の更新を考えると、参考にしたかったので、二つの制度の違いを教えてください。

(答)

地区計画は、都市計画法に基づいて都市計画決定されるもので、特に有効期間というものは定められません。

一方、建築協定は、住民合意に基づく約束で、有効期間を定めなければなりません。(多くの地区でその有効期間を十年と定めています。)

地区計画は、地域全体の街づくりとして、道路や公園の位置を決めたり、建築物に関する規制をしているのに対し、建築協定は、個々の建築物に関する規制の積み重ねによる街づくりを目的としたものです。

さらに、建築協定は、土地所有者等の協定という自主的で、民主的な約束である点が、地区計画と異なる大きな違いです。

建築物の新築や増築時に運営委員会を中心として協定内容を守るとともに、街なみを常日ごろから守り、育てる住民意識を強め、住みよい街に取り組み土俵づくりにも役立つと思います。

以上の違いを考慮して建築協定の更新について十分ご検討ください。

### 建築基準法の改正概要



去る平成四年六月十九日、第二百十三通常国会において「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」が可決、成立しました。

今回の改正では、都市部などの住宅地の環境を整備し、宅地の地価抑制を図るために用途地域を現在より細分化したり、建築規制の見直し等が行われました。両法律とも昭和四十五年以來二十二年ぶりの大改正となります。

なお、この改正法は、六月十九日の成立後一年以内に政令が公布され、施行されるはこびとなります。

また、新たな用途地域による制限は、法の施行後三年以内で用途地域が見直され、都市計画によって決定された時から適用されることとなります。つまり、新たな用途地域

もの変更になりませんので、新たに協定を結ぶ手続きと同様の手続きが必要です。

従って、建築協定変更申請書、変更後の建築協定書、協定事項を変更する趣意書、代表者証明書、全員の同意書、印鑑証明書・登記簿謄本(抄)本等を市に提出してその認可を受けなければなりません。

(質問) 西区 B子

私たちの地区は、建築協定地区であると共に、地区計画の区域にも入っています。

建築協定の更新を考えると、参考にしたかったので、二つの制度の違いを教えてください。

(答)

地区計画は、都市計画法に基づいて都市計画決定されるもので、特に有効期間というものは定められません。

一方、建築協定は、住民合意に基づく約束で、有効期間を定めなければなりません。(多くの地区でその有効期間を十年と定めています。)

地区計画は、地域全体の街づくりとして、道路や公園の位置を決めたり、建築物に関する規制をしているのに対し、建築協定は、個々の建築物に関する規制の積み重ねによる街づくりを目的としたものです。

さらに、建築協定は、土地所有者等の協定という自主的で、民主的な約束である点が、地区計画と異なる大きな違いです。

建築物の新築や増築時に運営委員会を中心として協定内容を守るとともに、街なみを常日ごろから守り、育てる住民意識を強め、住みよい街に取り組み土俵づくりにも役立つと思います。

以上の違いを考慮して建築協定の更新について十分ご検討ください。

### 建築用語豆辞典

④ 準住居地域と近隣商業地域において、二百平方メートル未満のミニシアター等が許されます。

三、木造建築物の制限が次のようになります。

木造の三階建共同住宅は、今回の改正で防火地域、準防火地域以外の地域で建築することが可能となります。

二、個別建築物の用途規制が見直されます。

主な内容は、

① 騒音等住環境の悪化を防ぐため、カラオケボックスの建築が全ての住居専用地域と第一種住居地域で禁止されます。

② 中高層住居専用地域内の独立車庫の制限が五十平方メートルから三百平方メートルに緩和され、また、準住居地域において車庫に対する制限が撤廃されます。(建物に附属する車庫については、今後政令により制限内容が決まります。)

③ 準住居地域において自動車修理工場の制限が五十平方メートルから百五十平方メートルまで緩和されます。

区計画では、敷地面積の最低限度を設定して規制をした(テナ等)に関する基準を定めるなどの規制は、建築協定とすることができますが、地区計画ではできないことになっています。

四、簡易な構造の建築物に対する制限が緩和されます。

壁のない自動車庫や膜材料で造ったスポーツ練習場のおおひ等簡易な構造の建築物について一定の基準に適合するものは、防火性能に関する規制が緩和されることとなります。

以上、改正の主な点だけを掲げましたが、これ以外にも建築協定地区のみならず、建築協定に関心のある方々に関連する改正として低層住居専用地域内の最低敷地規模制限の導入や、道路幅員基準の特例制度(現行最低幅員四メートルとされているものを一定区域において六メートルとすることができるよう)など必要の改正がもたらされています。

(別表)

現在の用途地域	改正後の用途地域	改正のポイント
第1種住居専用地域	第1種低層住居専用地域	現在の第1種住居専用地域のみ
	第2種低層住居専用地域	小規模な独立店舗が可能となる
第2種住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	中高層住宅地の環境保護
	第2種中高層住居専用地域	現在の第2種住居専用地域のみ
住居地域	第1種住居地域	大規模な事務所・店舗等を制限
	第2種住居地域	現在の住居地域のみ
近隣商業地域	準住居地域	自動車関連施設等の立地を認める
商業地域	近隣商業地域	現行のみ
準工業地域	商業地域	"
工業地域	準工業地域	"
工業専用地域	工業地域	"

○高度地区

住居系の用途地域(第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域)において、良好で快適な住環境を確保するため、特に日照などの配慮から各用途地域に応じて、第一種から第四種の高度地区を定め、真北方向の敷地境界線などから建築物の高さを制限しています。

第一種高度地区(第一種住居専用地域に指定)

第二種高度地区(第二種住居専用地域と住居地域の一部に指定)

第三種高度地区(第三種住居専用地域と住居地域の一部に指定)

○あとがき

建築協定は、運営委員会を中心にみんなで住環境をまもる制度です。

建築協定について、身近な問題での御質問や御意見などをお寄せください。

