

第16号 1998年9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/麟アドゲイン

建築協定だより・神戸

「住みよい町をめざして 住民主体のルールづくり」 (第九回神戸市建築協定地区連絡協議会総会記念講演)

荏原明則 先生

本年八月八日(土)、第九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。総会記念講演として、今回は神戸学院大学法学部教授荏原明則先生に「住みよい町をめざして」住民主体のルールづくり」をテーマにご講演をお願いしました。

荏原先生には、建築協定について、法制度上の観点や、まちづくりと住民参加の観点からお話いただきました。ご講演内容から一部をご紹介します。

建築協定と用途地区との関わり
建築基準法が建物の安全性を第一に追求するものであり、建築協定は、良好な地域の環境を維持、増進するという補完的な役割を果たすための制度です。

また、昭和四三年に制定された都市計画法により住居、事務所等の無秩序な混在は無くなりましたがその用途地区には最低限度の規制しかされておらず、例えば、第一種中高層住居専用地域ではマンションの乱立を招くなど新たな環境悪化の可能性を残しています。建築協定は用途地区を前提に、それが補えない部分をさらに住民の合意をもとに規制することで成り立っています。



記念講演をされる荏原(えばら)先生 (於センタープラザ西館)

用途地区制度が厳しい、諸外国
少し外国の現状を見てみますと、アメリカでは、用途地区制度が我が国よりも厳格に規定されているため、それが実際、地域にある一定の収入層の集中を生み出し、低所得者の多い黒人層を地域から排除し、人種問題につながるといふ弊害が出ています。イギリスではアメリカ同様、用途地区は我が国よりも厳しいですが、行政と住民との協同で協定制度を公法的にも効力を持

たしている点で異なっています。日本では協定内の取り決めが実務上は私法上の問題であるとされているのと対照的です。

住民全員でより良いまちづくり

建築基準法は建築物に対する単体規制により建築物に一定の安全性を求めますが、これに対して生活環境や都市計画機能の確保のためにまち全体の規制を考えるのが都市計画の趣旨であり、さらに建築協定もこのような流れの中にあります。それは都市計画の用途規制というハードルさえ越えればよいというのではなく、住民全体の合意により全員でより良いまちづくりをめざすものです。東京近郊の藤沢市でも新しい団地では開発業者主体の人協定が多いのですが、古くからの住宅地では住民全体の合意による協定が増加しています。例えば昭和四〇年代以降、土地の価格が高騰し、土地を分割し、その一部を売却する所有者が増え環境悪化を招く恐れが生じたため最低敷地を設定するなどしています。新

しく作られた都市だけでなく既に作られた都市をどのように守るか、都市が成熟していくにしたがって起きる問題にも取り組まなければなりません。

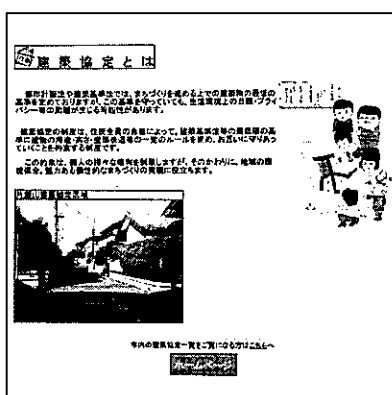
協定の運営と高齢化への対応が課題

住民合意型で協定を締結する場合、協定内容に違反する建物をどうするか問題となります。違反建築であつても将来の改築、建替えの際に協定に合ったものにしていただけるようお願いしたいと考えます。

残念なことに現行制度では、建築協定は、主事が行う建築確認の対象とはなっていません。確認申請にあたって、運営委員会からの了解をもらっているという届出が事実行為としてなされているだけで、法的意味はもっていません。今後、地方分権が進む中で、建築確認の対象に建築協定の内容も含まれることを期待したいものです。それによって違反建築に対する行政からの是正措置も行われるからです。

また、今は、ニュータウンで結ばれている例が多い建築協定ですが、住民も序々に高齢化していきます。町の成熟化や住民の高齢化に合わせた協定内容を検討していくことも必要となってくるでしょう。

いずれにしても、建築協定を一つの柱にして地域のこと一人でも多くの人に関心をもち良好な住環境とコミュニティの形成のために話し合っていくことが大切と言えるでしょう。



藤沢市ホームページ

地区間の交流、意見を 深めあった第九回総会開催 新役員は再任六名 新任六名

八月八日(土)、センタープラザ西館六階会議室で第九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。連絡協議会の昨年度一年の活動等の報告と今年度の活動方針等が提案され、可決、承認されました。また、恒例の総会終了後の講演会は、神戸学院大学法学部教授佐原明則先生を講師にお迎えしてお話をお伺いしました。(前ページ掲載)

総会は、多数の各地区運営委員長の出席を得て、午後二時に開会。

まず、藤元会長及び垂水神戸市住宅局長からのあいさつがあり、その後、永年建築協定地区表彰が行われました。この表彰は、平成六年度より、神戸市において建築協定を二〇年以上結ばれている地区に対して市長表彰がなされているもので、本年は、北区「日生鈴蘭台ニュータウン第一地区」、「花山駅前幸陽台地区」の二地区が対象となりました。

また、引き続き行われた総会議事では、平成九年度事業報告、会計決算報告(収入一、七三四、三七二円、支出一、五三三、四四七円)が会場多数により承認。役員の新旧交代についても承認され、その後、会報紙発行や地区交流会、研修会などを内容とする平成一〇年度事業計画と予算案(収入支出一、八五二、〇〇〇円)等について審議されました。さらに出席者から「建築協定地区表示立看板」の設置が要望され、役員よりアンケート等により設置希望箇所を調査し、計画していくことへの回答があり、会場多数により承認されました。

平成十年度の役員は次のとおりです。



あいさつをされる藤元会長

第9回 神戸市建築協定地区連絡協議会総会

平成十年度役員

会長	藤元 泰二 (青山台1丁目西部住宅地区)
副会長	多田 修造 (惣山町)
副会長	関 一太郎 (松の宮団地地区)
会計	進 (竹の台5丁目地区)
幹事	菱川 良夫 (六甲アイランドCITY向洋町中5丁目4番地区)
幹事	徳永 仰 (山の街百合が丘住宅地区)
幹事	松浦 昇 (日生鈴蘭台ニュータウン第6地区)
幹事	岩倉 邦博 (神戸北町日の峰1丁目A・B地区)
幹事	小川 平助 (神戸南鈴蘭台住宅地区(その1)~4)
幹事	絹川 正明 (竹の台1丁目地区)
会計監査	安井 壽子 (日生鈴蘭台ニュータウン第2地区)
会計監査	青山 善和 (サニーヒル西鈴蘭台地区)

神戸市が「区安全カルテ」を発表。 ~各区役所窓口で閲覧できます~

神戸市ではこのたび各区内において「区安全カルテ」を作成しました。このカルテは、今年一月十七日に施行された「神戸市民の安全の推進に関する条例」に基づき、市が安全なまちづくりを推進していくために区ごとに作成する計画(区安全まちづくり計画)の基礎資料として、各区ごとに過去の災害の履歴、災害の危険、犯罪・事故の傾向、区内の安全に役立つ資源などをまとめたものです。

また、地域で安全なまちづくりを考えるための基礎資料として、各地域でのまちづくりに有効に活用してもらえようように、八月中旬から閲覧を行います。

市では今年度、カルテをもとに前述の区安全まちづくり計画を作成する予定です。そして来年度からはこれら区安全カルテ、区安全まちづくり計画を有効に生かし、地域での「安全マップ」づくりや「安全計画」づくりを進めていきたいと思います。

各区の安全カルテの構成はおおむね次のような内容となっております。

- ① 区の概要
 - 人口密度、高齢人口率など図やグラフを中心に紹介。
- ② 過去の災害の履歴
 - 阪神・淡路大震災はじめ昭和十三年、四十二年水害、火災の発生状況を主に図をまじえて紹介。
- ③ 災害への備え
 - 基盤整備などの地震災害対策
 - 治山・治水事業による水害・土砂災害対策、消防水利の確保など

新しく認可された 地区の紹介

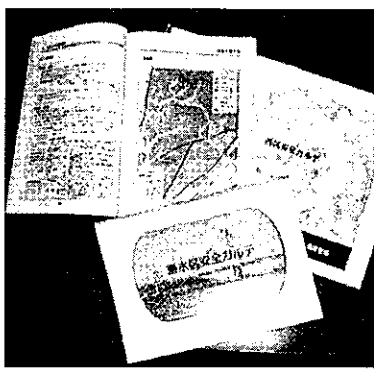
今年の四月一日以降、新しく認可された地区は次の二地区です。市内の建築協定地区数は、これで七九地区となりました。

○榎野台六丁目地区(西区・二〇三区画)

平成十年七月十六日認可

○ガーデンハウス鹿の子台ハーブの里第一地区(北区・七五区画)

平成十年九月七日認可



8月に完成した区安全カルテ

- ④ 犯罪・事故
 - 区内の犯罪や交通事故の状況傾向を紹介。
 - ⑤ 安全(防災)資源
 - 各関連施設、地域コミュニティ組織の状況などを紹介。
- * 閲覧場所は各区役所総務課調査係の窓口で行っています。
- 問い合わせ先
市民局市民安全推進室安全企画課
(電話三二二一六二三六)

わがまち探訪

住み良い住環境を求めて、20年目の協定を更新。 花山駅前幸陽台地区 (北区幸陽町2・3丁目)

神戸電鉄花山駅から坂道を登って5〜15分、六甲連山双子山の北に位置する幸陽台地区は、昭和51年に分譲された閑静な住宅街。見晴らしがよく、豊かな緑が街じゅうを包みこんでいます。その幸陽台地区が初めて建築協定を結んだのは昭和51年。そのときは土地販売会社によって結ばれていた一人協定でしたが、10年後、良い環境を守ろうという声が住民の中からわきおこり、住民発意型協定として更新。「1区画1戸建てのみ」「建物は2階建て以下」などの内容のもと、自治会が建築協定運営委員会を兼務して運営。

今年6月には9割近くの住民の同意を得て20年目の協定を更新し、永年建築協定地区表彰を受賞しました。今回の更新に向けまず行ったのは、全員の意見を聞くためのアンケート調査。ここでは協定締結後、さらに住環境を守る意識が強まり、公園や道路掃除をする活動が盛んになっています。そこで委員会では各地区のブロック長を通じて各戸に建築協定のメリットをアピール、同意を求めていきました。もちろん反対意見がなかったわけではありません。しかし「よい環境をつくるためには何が



緑と開放感にあふれた町並み



取材にご協力いただいた委員会のみなさん。
下段左から、山本副会長、田村会長、安田前会長、斎藤副会長。上段左から、田村会長ご夫人、斎藤副会長ご夫人。

街並みおしゃれアイデア

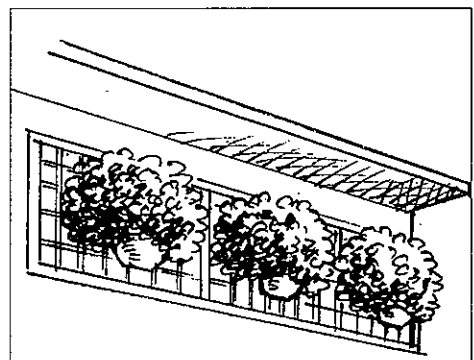
コンテナガーデンで自分流の小さな四季を楽しみましょう。

飾る場所で、見せ方や植え方をアレンジ
四季折々の彩りを演出するガーデニングは、住む人だけでなく道行く人の目も楽しませてくれるもの。なかでも鉢やプランターに植物を植えこむコンテナガーデンは、気軽に季節を演出できるアイテム。

美しく見せるコツは、飾る場所で見える場合、容器の真ん中を中心に植える植物、それを囲むように他の植物を。片側からしか見ない場合は、中心となる花をメインに、奥から手前に徐々に背の低いものを植えていきます。

中心になる植物を決め、まわりは季節の花を
花材は、中心になる植物を常緑針葉樹のように長持ちして形がくずれないものにするの便利。あとはまわりの花を季節ごとに植え変えればパリエーションが広がります。花の色は、同系色より反対色を組み合わせれば、たほうがお互いを引き立てあつて効果的です。

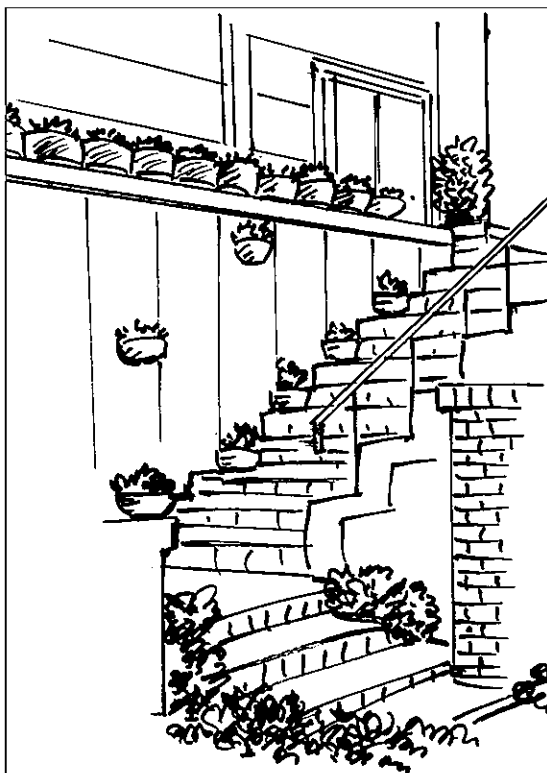
飾り方を工夫して家に表情を
場所別に、形やイメージの違うコンテナガーデンを飾って家に表情をもたせましょう。アプローチには形の違う容器を、階段があるなら一段おきに置くと華やか。逆に玄関は大きなポット一つですっきりと。窓辺は、プランターを入れるボックスが



面格子の飾り方

ある場合は利用し、面格子があるならウォールポットなどでぎやかに飾ります。ベランダは、柵の内側にプランターを1〜2段で取り付けたり、建物の壁面にスタンドやネットを利用して鉢を立体的に飾ると個性が生まれます。

必要か」を考え、ひとつにまとまっていたのです。今後は、直面している問題を解決することが先決。隣接して開通した高速道路の騒音問題をどうするか。1年ごとに交代する委員への引継ぎをスムーズにする方法は？ など。また、これから住宅の老朽化や住民の高齢化が進むため、「3階建て」や「土地分割」といったことが増えてきます。そういった問題と建築協定の共存、住みよい環境づくりに向け、ますます活動が広がります。



アプローチの飾り方

Q & A

自動更新の際 不意者の脱退は可能か？

(質問)

私たちの地区では、今年十年の有効期間満了を迎えます。協定では、「協定者の過半数の合意があれば、さらに十年間協定の有効期間を延長することができる。」と定められていますので、これからみなさんに説明して合意を得たうえで更新手続きを行いたいと思っています。結果的に過半数の合意が得られ更新できた場合において、不意者だった方は協定から脱退できるのでしょうか。

(回答)

あなたの地区のように、協定者の過半数の合意があれば有効期間の延長ができるという、いわゆる「自動更新」規定の地区の場合は、有効期間が満了する前に、協定者の過半数の合意により期間を延長した旨、運営委員長名で市長あてに報告書を提出していただくことで手続きは完了します。

【その際、①権利者一覧表及び土地登記簿謄本の写し、②合意書(実印を押印したもの)の写し、③印鑑証明書(写しの添付が必要)】
さて、ご質問にあります不意者の

方の扱いですが、結論としては、協定から脱退することはできず、引き続き協定者として協定事項の拘束を受けることとなります。

これは、自動更新の規定のある地区の場合、合意を得る作業は、①単に有効期間の延長について協定者の意思を確認したにすぎず、脱退について確認したものでないこと、②協定書では、不意者がいたとしても一方で過半数の合意があれば更新できる規定になっていることといった考え方によるものです。

今回、合意書を出さなければ協定から脱退できると考えられる方もいらっしゃるかもしれませんが、合意を得る作業を行われる際にはこうした点も併せて説明されておかれた方が良いでしょう。

なお、脱退したいという方がいらした場合は、脱退は建築基準法第七十条に規定する「建築協定区域の変更」にあたるため、手続的には、その区画を協定区域からはずして協定区域を変更(縮小)することについて協定者全員の合意をとっていたらうえて市長あてに申請し、認可を受けなければなりません。

インフォメーション

**建築協定の対象住宅に
公庫融資の特別加算！**
10月1日から建築協定の対象住宅に対し、公庫融資の特別加算制度が創設されます。内容は、「神戸市住環境整備型住宅」として、住宅金融公庫から200万円(利率当初10年3.5%、11年目以降4.0%・H10・10・1日現在)の特別加算融資を受けられるというものです。

- 対象住宅は、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)、または増築
 - 住宅金融公庫の一般融資を利用すること
- 詳しい申込方法は、次号でお知らせします。

(問い合わせ先)

住宅金融公庫大阪支店・公共業務課
TEL 06-2281-9268

気軽に不用品のリサイクルを してみませんか。

不用品をゆずりたい、ゆずって欲しいという人のために、電話やファックスで気軽に情報交換ができるシステムが登場しました。名前は「不用品リサイクル情報案内システム(レインボーシステム)」。

詳しくは、各区役所等で配布中のパンフレットをご覧ください。
※ぜひ一度TEL 078-3391-7530へダイヤルを
(問い合わせ先)
神戸市環境局計画課
TEL 078-3322-5284

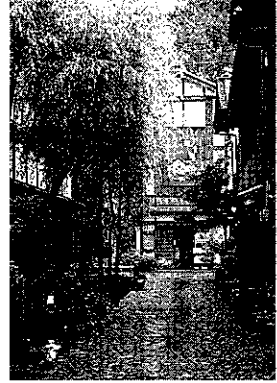
日本百景

郡上八幡町(岐阜県) 心やすらぐ水のまち

長良川の上流にある郡上八幡は、豊かな緑と美しい水に抱かれた城下町。古い木造の家が続くノスタルジックな町並み、夏には四〇〇年の歴史を誇る郡上おどりが行われ、各地からたくさんの方が訪れます。

なかでも心をとらえてやまないのが、清流・吉田川や、家の軒先でさらさらと音をたてて流れる用水路など、町中いたるところに見られる清らかな「水」です。郡上八幡では「宗祇水」が名水百選に選ばれたのをきっかけに、住民と行政が協力してまちづくりを展開。「水のまち」として川と水を守る運動が繰り広げられています。

さらに「アートピア郡上八幡構想」の基本戦略のもと、藍染めや郷土料理といった歴史的、伝統的なものをベースに、コンサートや国際交流など新しいものも創造。川で水遊びをする子どもたちや生活用水ですすぎをしている姿など日本の原風景が残されているながら新しさも感じる、そんな不思議な魅力で愛されています。



ほっとコミュニケーション

お便り大募集！

このコーナーは、建築協定を結ばれている皆様の声を反映し、交流を深めあう場として新しく設けたものです。建築協定に関するご意見、ご相談はもちろん、「こんな問題が起こった時、他地区ではどう対処したのだろう」といったご質問や、身近に起こった出来事、近況報告など何でも結構です。表紙に記載している「神戸市建築協定地区連絡協議会」事務局(神戸市役所住環境課)宛までどしどしお寄せ下さい。掲載させていただきます。お便りには記念品をプレゼントいたします。



お便りお待ちしております！

編集後記

秋の深まりとともに、わが家・わが町がますます恋しくなる季節です。「建築協定だより・神戸」では、みなさんの快適な住環境づくりのさらなるお役に立てればと今号から紙面を一新。よりわかりやすく、ためになる情報を盛り込んでお届けすることになりました。これからもできる限りみなさんとともに作っていきたくて考えております。率直なご意見、ご感想をお待ちしております。