

建築協定だより・神戸

第五回建築協定地区間交流会を開催

建築協定地区間交流会が十二月二日(土)に開催され、北区にある惣山地区を訪ねたしました。

今回も貸切りバスを利用して、市役所三号館前を出発、途中神戸電鉄北鈴蘭台駅前から乗車される方を乗せ、惣山自治会館に午前十一時前に到着しました。

惣山自治会館では、まず、惣山地区の多田修造運営委員長から①協定地区の現況②惣山地区建築協定の運営などについて説明がありました。

惣山地区は、地区を開発した神戸電鉄などによって建築協定の認可申請がされ、昭和五十八年に認可された地区です。参加区画数は一、〇四で

協定面積は一八六、六五〇平方メートルです。用途地域は第一種低層住居専用地域と第一種中高層住居専用地域とにまたがっており、協定の規制内容もこの二つの地域で異なっています。

続いて、次のような意見交換が行われました。

(1) 協定に参加していない、いわゆる穴空き地はどう対応していけばよいか。
—— 粘り強く協定への理解を求めていくしかないが、ある地区では住民への啓発を徹底しているの、参加していない区画の建築主からも運営委員会に協議の申請が提出されているという実態もある。

(2) 今回の用途変更(下欄の「用途地域の変更」を参照)に伴い、協定文の中に第一種住居専用地域等の文言がある場合、協定文も変更すべきか、また、その変更の手続はどうすればよいか。
—— 変更することが望ましいが、協定文の規定の仕方によっては、単純に文言を変更した場合は、実質的に協定に定める建築物等に関する基準の変更にすることがある

ため、慎重に対処してもらいたい。実質的な変更になるときは、建築協定の変更として「変更の認可」の手続が必要となる。実質的な変更が生じなければ、認可手続は不要で、市長への届出だけでよい。なお、文言を変更しなくても、協定の条文解釈は締結当時の趣旨で行われることになるので、特に支障はない。(神戸市回答)

(3) 惣山地区においては二世帯住宅の建築を認めているが、認めているが、複数の玄関又は浴室を備えたものは共同住宅と見なしており、建築できないし、附属建物も独立して生活できるものは二戸建てとみなし、建築は認めていない。
このほか、自動更新(建築協定において過半数の合意で有効期間を延長する旨を定めているもの)について、「手続が簡単な反面、時代の流れにあわない条項が見直されたい」との意見も出された。これに関連して、神戸市から自動更新の取扱いについての説明がありました。(裏面の「建築協定 問・答」を参照)

意見交換の後、惣山地区の街並みを徒歩で見学しました。惣山地区は中央に社会保険神戸中央病院があり、その前の道路を隔てて東側、北側には多くの店舗が立ち並んでいますが、ここは第一種中高層住居



専用地域に指定されており、当該地区の建築協定でも、店舗を禁止していないためです。また、北西部のグラウンドには、阪神・淡路大震災の被災者のための仮設住宅が設置されています。

惣山自治会館に戻って昼食をとり、午後からは、バスで惣山地区の外周を回り、街並みを見学しながら、一路、神戸三田線、六甲北有料道路を経て、三田市のフラワータウンに向かいました。

フラワータウンは神戸三田国際公園都市の中心に位置し、県によって開発が進められ新しい住宅地が広がっている地域です。

フラワータウンにおいて、県立「人と自然の博物館」を見学しました。人と自然の博物館は、自然のしくみを学び、生命を慈しみ、人と自然との調和した環境を創造することを目的としたユニークな博物館で一九九二年にオープンしました。この博物館は、一九八八年に開催された「二十一世紀公園都市博」の会場を改装したものです。

当日は、企画展「兵庫県南部地震を考える」が催されており、県内の地質、地層等の展示や地震のメカニズムの説明が、参加者の方々の関心をひいていました。

また、アースシアターであった「あなたが好きな住環境」というプログラムは、スクリーンで映されたいろいろな街並みをみて、住みたいか、住みたくないかのボタンを押す

新しい用途地域に変わりました

本紙の第五号でもお知らせしましたとおり、平成四年に「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」が成立し、新しい用途地域が指定されることになっており、また、この度、公聴会の開催、都市計画案の縦覧等の都市計画法上に定められた手続きを終え、新用途地域について、平成八年二月十三日に兵庫県都市計画決定告示があり、翌日十四日から用途地域の変更が行われました。

新用途地域は、下の表のとおり住居系の用途が細分化され、八種類から十二種類に増えています。

神戸市では、旧第一種住居専用地域が原則として第一種低層住居専用地域になります。が、規制の内容はほとんどこれまでと変わりません。また、旧第二種住居専用地域は第一種中高層住居専用地域

に、旧住居地域は第一種住居地域に指定され、店舗や事務所に對する規制がこれまでより厳しくなります。なお、幹線道路沿いの旧住居地域については、第二種住居地域や準住居地域になります。

また、用途地域の変更にあわせて、第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域のうち、建ぺい率四十四パーセント、容積率八十パーセントを指定している地域については、土地の細分化等を防止し、低層住宅地の良好な環境を守るため、建築物の敷地面積の最低限度が一〇〇平方メートルになりました。

ただし、一〇〇平方メートル未満の土地であっても、新用途地域に指定された時点で、既に建築物が建てられている敷地や、まだ建築物が建てられていない所有地等(青空駐車場として使用している土地など)で十分な制限が課せられた土地にならないで現況のまま使用されているのかについては、都市計画局計画部計画課において、都

改正前の用途地域	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	従来の第1種住居専用地域なみ
	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	従来の第2種住居専用地域なみ
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	従来の住居地域なみ
	準住居地域	自動車関連施設等の立地を認める
近隣商業地域	近隣商業地域	従来どおり
商業地域	商業地域	"
準工業地域	準工業地域	"
工業地域	工業地域	"
工業専用地域	工業専用地域	"

建築協定地区あんない (筑紫が丘B地区)

ことにより、自分が住みたい住環境をコンピュータが判断してくれるもので、全員で楽しむことができました。

もう少し時間をかけて、展示物を鑑賞したいとの声もありましたが、定刻どおり午後三時にフラワータウンを出発し、神戸三田線も心配されたほど渋滞することもなく、解散場所の谷上駅、三宮に到着無事交流会を終えました。

(筑紫が丘B地区)
筑紫が丘B地区は、神鉄山の街駅の東約九〇〇メートル、北神急行谷上駅の南約一九〇〇メートルに位置する標高約三五〇メートルの高台に、民間開発業者によって開発された閑静な住宅地です。

昭和六十二年に住民及び開発業者によって建築協定が締結され、協定区画一、四一七区画、協定面積二七八、一一六平方メートルと、区画数、面積ともに神戸市で最大規模です。

協定事項としては、
(1) 一区画につき一戸建てとする。
なお、運営委員会は、北側に隣接する筑紫が丘A地区の

(2) 用途は個人専用住宅及び診療所、店舗等兼ねる住宅に限る。
(3) 階数は地上二階以下とし、敷地内よう壁からの張り出し建築を禁止する。
の三つが定められています。

開発当時の平均約二〇〇平方メートル規模の区画が細分化されるのを防ぎ、南側より北側敷地の方が低い所が多い地形にも配慮した協定事項で、住宅街としての良好な環境をまもるものとなっています。

運営委員会と一体となって運営が行われています。



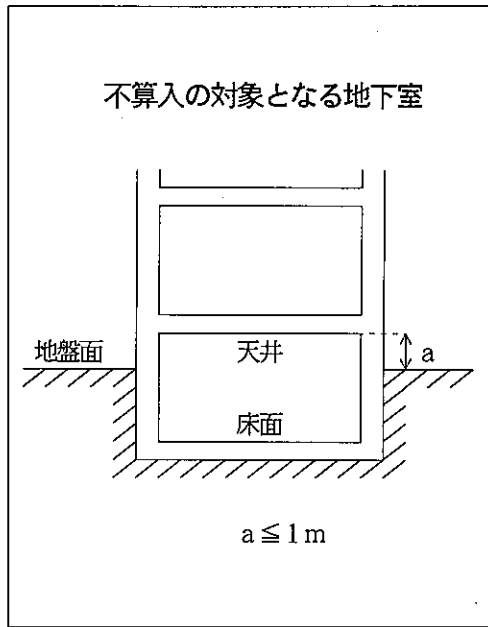
県立「人と自然の博物館」



建築基準法改正のお知らせ

平成六年度に住宅地下室の容積率不算措置について、平成七年度に建築協定に関わる規定の改正がありました。阪神・淡路大震災の影響で紹介が遅れていましたが、どちらも、私たちにとって身近な改正内容ですので、今回ご紹介いたします。

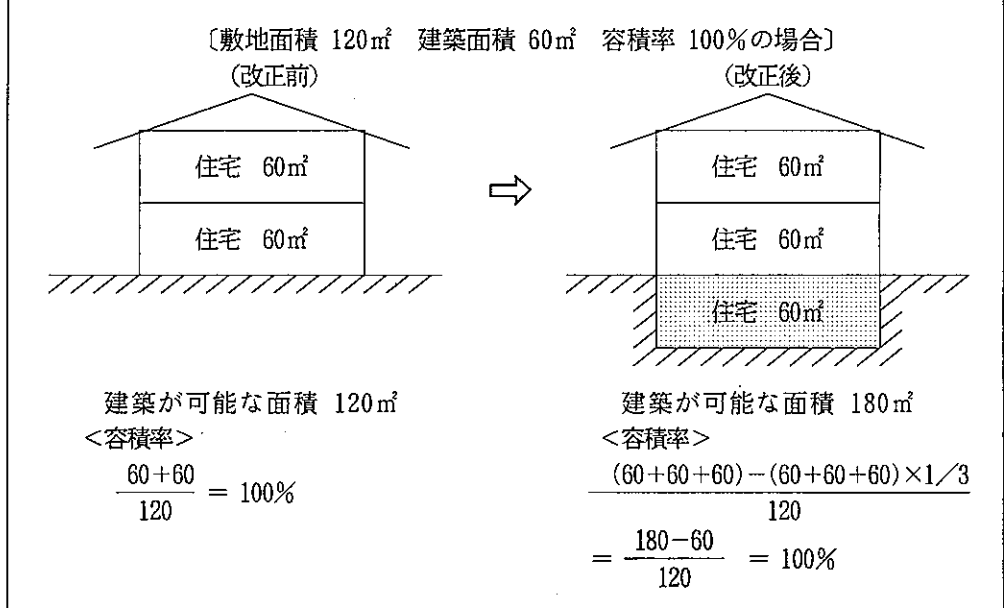
(1) 住宅地下室の容積率不算措置について
建物の建築にあたっては、その地域ごとに定められている容積率（建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合）を守らなければなりません。平成六年の建築基準法の改正で、住宅の地下室については、一定の要件で容積率の対象となる延べ面積に算入されないことになりました。



容積率の対象から除かれる地下室は、住宅の用途に供するもので、地階の天井の位置にあるものでなければなりません。

この条件を満たすものであれば、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の三分の一を限度として、地下室の床面積は容積率に算入されません。

不算入措置の効果



新規・更新認可地区一覧

地区名	区域	面積・区画数	認可年月日	成立形態
竹の台4丁目地区	西区竹の台4丁目	51,828.82㎡ (240区画)	平成7年8月8日	住民自身による協定
春日台1丁目地区	西区春日台1丁目	43,814.22㎡ (187区画)	平成7年10月5日	住民自身による協定
ハーモニータウン西神南地区	西区井吹台東町5丁目	10,936.97㎡ (51区画)	平成7年10月17日	一人協定
筑紫が丘A地区	北区筑紫が丘	133,000.33㎡ (700区画)	平成7年11月8日	住民自身による協定
北神星和合第6地区	北区葛蒲が丘1丁目	2,621.60㎡ (14区画)	平成7年11月8日	一人協定
西神ニュータウン・ヴェルゲル西神地区	西区美賀多台8丁目	12,011.54㎡ (59区画)	平成8年1月26日	住民自身による協定
竹の台5丁目地区	西区竹の台5丁目	56,781.80㎡ (271区画)	平成8年2月27日	住民自身による協定
研究学園都市ヒルサイド地区	西区学園西町1丁目	67,803.06㎡ (21区画)	平成8年3月28日	一人協定の

地区名	区域	面積・区画数	認可年月日
西落合5丁目地区	須磨区西落合5丁目	25,599.06㎡ (121区画)	平成7年9月28日
学園緑が丘(小東山6丁目)	垂水区小東山6丁目	44,892.13㎡ (244区画)	平成8年1月10日



(竹の台4丁目地区)

八地区新規認可 二地区更新

平成七年度は、八地区が新しく建築協定地区の仲間入りしました。今年度は、西神ニュータウンで住民の合意により、相次いで四地区の建築協定が締結されています。

この内、竹の台四丁目地区、春日台一丁目地区、竹の台五丁目地区の三地区は、土地及び建物の売主である、神戸市、神戸市住宅供給公社との十年間の買戻特約事項が期限切れとなり、最新の研究学園都市センター地区は、神戸市が主体となって締結されたもので、研究

が、ミニ開発などが行われはじめ、環境の悪化が心配されるようになってきたため、改めて、建築協定の締結を行ったものです。

最新の研究学園都市センター地区は、神戸市が主体となって締結されたもので、研究

建築協定問・答

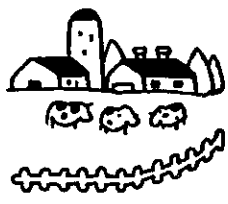
(質問) 私の地区では、今年、十年の有効期限を迎えますが、協定のなかで、協定者の過半数の合意があれば、更に十年間の協定期間を延長できると定められています。

(答) この期間の延長にあたっては、神戸市への申請、報告などの手続きは必要でしょうか。また、必要とすれば、どのような手続きをすればよいのですか。

(質問) 協定期間の延長に当たっては、協定者の過半数の合意が必要とされていますが、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、神戸市長あてに報告書を提出していただくこととなります。

(答) 建築協定の期間の更新にあたっては、建築基準法第七十四条の建築協定の更新に該当し、新規の認可手続きと同様に権利者の全員の同意を必要とします。

しかし、あなたの地区のよ



うに、協定者の過半数の合意があれば、協定期間を更新できるとしているところもあります。このような、いわゆる「自動更新」の規定は、過半数の意志で、長年にわたり建築について制限することになるので、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うすればよいのかと質問ですが、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、神戸市長あてに報告書を提出していただくこととなります。

自動更新の場合は、協定の条項上は過半数の合意で更新できますが、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で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。

建築用語豆辞典

採光・換気
「居室の採光」
建築物の居室には採光のための窓その他の開口部を設けなければなりません。住宅の場合は、居室の床面積の七分の一以上の採光上有効な開口部が必要で、「居室の換気」
換気については、居室の床面積の二十分の一以上の換気有効な開口部が必要です。換気有効な開口部とは、実際に開放出来る部分の面積をいい、引き違い窓については、その面積の二分の一が有効とされ、はめ殺し窓は有効とみなされません。

採光・換気について各居室ごとに規定が適用されますが、ふすま、障子等でしたら二室については一室とみなして、規定を適用できることとなっています。



阪神・淡路大震災の影響で、研修会・総会・交流会の開催が例年より遅れましたが、皆様のお陰をもちまして、無事終えることができました。また本紙も二回目の発行にこぎつてきました。この場をかりてお礼申し上げます。

今年度は、新たに八地区が協定地区に仲間入りしましたが、五地区は住民自身により締結されたものです。住民の総意をまとめるのに尽力された関係者の方々のご苦労には頭の下がる思いがいたします。

本誌を皆様のものにしていただくため、ご投稿もお待ちしております。