

第19号 2000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
神戸市住宅局建築部住宅環境課内
電話 (078) 322-5610

企画・制作/附アドゲン

建築協定だより・神戸

十五年ぶりに建築協定を再締結

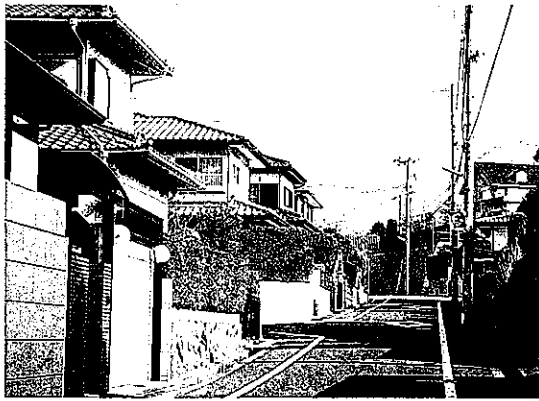
交流会で北区松が枝町地区を訪問

昨年十一月二十七日(土)に建築協定地区間交流会が開催されました。

今回は、北区松が枝町地区を訪問いたしました。北区役所山田連絡所で松が枝町地区の牛尾宏運営委員長から、地区の概要、協定内容、運営及び更新の際の問題点などをお話していただき、参加者との意見交換も行われました。牛尾宏運営委員長のお話を要約いたします。



松が枝町地区は当初、昭和四十九年より「箕谷駅前団地地区建築協定」に



松が枝町建築協定地区

よって締結されていたのですが、有効期間十年を過ぎ、協定更新に強い希望を持ちながら、不在地主を含む全地権者一〇〇%の合意形成が難しいと考え、失効してしまいました。

しかし、近年、開発業者の進出があり、地区内に共同住宅が計画されたことから、多くの住民の方より環境破壊を憂慮する声が聞かれ、自治会総会を通して新たに建築協定を締結する決議に至りました。再締結にあたり、自治会より準備委員を委嘱し、一年有余にわたり今後の乱開発を防ぎ、良好な環境を維持・増進するための模索をしてきました。

一〇〇%の合意が難しいなら、「神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例」に基づく「まちづくり協定」や「地区計画」を締結する事も検討しましたが、手続き上の課題もあり、当初の建築協定を一部変更して、再締結することとし、居住者の約八〇%から同意を得ることが出来ました。また平成十年の自治会総会等で協議され、協定の成案を作成しました。その骨子は、
○今後の乱開発を防止する立場から一区画の最低面積を一五〇㎡とすること、
○北向き斜面が基調であることを考慮

し地盤高の変更を禁止する、
○住民の利便性や町の活力を維持するため、店舗兼用住宅などの規制はある程度緩める、
○などです。しかし、不在地主を含む地権者の内、締結に必要なあと数パーセントの合意を得ることが困難でした。その理由としては建築基準法の上、更なる規制を設けるべきではない、既に所有地が一五〇㎡を割っている、印鑑証明書を提出すると悪用される恐れがあるなどでした。

これらのことに対し、既成事実を尊重するほか、印鑑証明書も認可終了後、返還するなどの説明をし、六六四区画の内、八二%にあたる五四五区画の地権者の合意を得、平成十一年四月七日付けで認可を受けました。

今後も、多くの住民の方の意向を基に住環境保持のために取組を続けていきたいと考えています。



その後、参加者との間に意見交換が

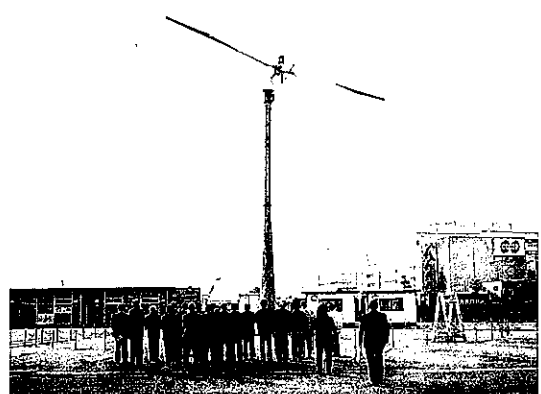


地区の紹介をされる牛尾運営委員長

あり、更新時の同意の獲得の問題や隣接地の指定、空き地の管理の問題などについて意見が交わされました。

意見交換の後、バスにより地区内を見学させていただき、秋空の中、整備された地区内は整然として、美しい住宅街が形成されていました。

午後からは、関西電力株式会社六甲新エネルギー実験センターを訪問。次世代の電力供給として開発、研究されている太陽光発電、風力発電等の設備を見学。これらの設備を利用し、利用者が必要な分だけ、電力会社より電力の供給を受ける「系統連系」の試験研究がなされていました。当センターの方にも参加者からの多くの質問に答えいただき、有意義な一時を過ごさせていただきました。



見学会 (関西電力・六甲新エネルギー実験センター)

トピックス

大阪府・京都市・名古屋市の 建築協定地区と交流図る

昨年の秋以降、他都市の建築協定地区と市内の建築協定地区との交流が活発に行われています。これは、大阪府をはじめとした他都市の建築協定地区連絡協議会から、協議会事業の一環として神戸市内の建築協定地区との意見交換や地区の見学をさせてもらいたいという依頼が相次いであり、それを受ける形で各々の地区で交流会を開催していただいたものです。

まず、平成十一年九月二十五日

(土)に大阪府建築協定地区連絡協議会(四十七名参加)が北区の神戸南鈴蘭台地区(その一・その四)を見学に来られました。

次いで十一月二十日(土)に京都市建築協定連絡協議会(二十三名参加)が北区の惣山町地区を、平成十二年一月十五日(土)には名古屋建築協定連絡協議会(九名参加)が西区の竹の台地区を見学に来られました。

各交流会とも、受け入れ地区の運営委員長等の案内で地区見学をした後、集会所において運営委員長より各地区の建築協定の概要説明をしていただき、最後に意見交換をするという形で進められました。



名古屋建築協定連絡協議会と竹の台地区との交流会(1/15たけのプラザ集会所にて)

意見交換の中では、◎更新手続きにおける合意形成、◎自治会と運営委員会との関係、◎会費の徴収の是非一について全般的に活発な意見が出されるなど、建築協定の運営面において、どの都市でもこうした同様の問題を抱えておられることがよくわかりました。

各都市の参加者は、「限られた時間ではありましたが、具体的な事例紹介を基にした詳しい説明を受け大いに参考になりました。」と一様に感謝の意を持って帰路につかれました。

受け入れていただいた各協定地区の役員の皆様、大変ご苦労様でした。

マイホーム購入後も安心して暮らせます

「住宅品質確保促進法」がスタート

マイホームは一生の買い物ものとも言われます。せっかく手に入れたマイホームも性能に著しく問題があったり、生活に支障をきたす重大な欠陥があったりしてはたいへんです。そうした住宅に関するトラブルを未然に防ぎ、そして万一のトラブルの際も消費者保護の立場から紛争を速やかに処理できるよう、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が今年の四月一日より一部施行されます。法律のポイントは次のとおりです。

一、新築住宅の契約に関する瑕疵保証制度の充実
◎新築住宅の取得契約において、基本構造部分(柱や梁など)住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分)について十年間の瑕疵担保責任(修補請求権等)が義務づけられます。

◎新築住宅の取得契約において、請負人や売り主の合意により特約を結べば、瑕疵担保期間が二十年まで延長可能になります。

二、住宅性能表示制度の創設
◎構造耐力、遮音性、省エネルギー性などの住宅の性能を表示するための共通基準を定め、住宅の

性能を相互比較しやすくします。◎住宅の性能評価を客観的に行う第三者機関(指定住宅性能評価機関)を整備し、表示される住宅の性能についての信頼性を確保します。

◎指定住宅性能評価機関により交付された住宅性能評価書を添付して住宅の契約を交わした場合などは、その記載内容(住宅性能)が契約内容として保証されます。

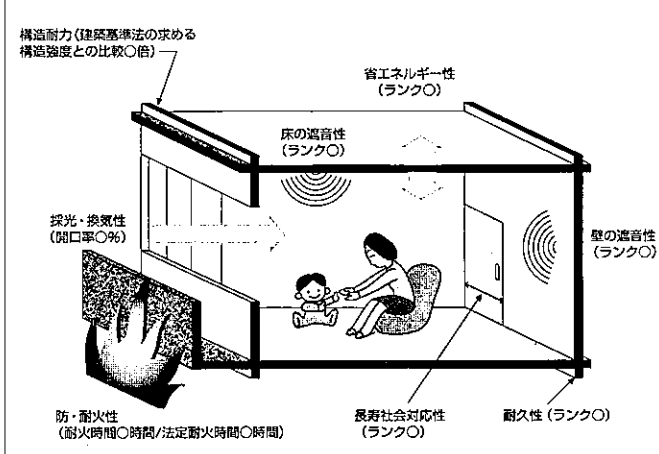
◎性能評価を受けた住宅にかかわるトラブルに對しては、裁判外の紛争処理体制(指定住宅紛争処理機関)を整備し、万一のトラブルの場合にも紛争処理の円滑化、迅速化を図っていきます。

神戸市では、住宅に関することならなんでも相談できる、分かりやすくアクセスしやすいワンストップの総合拠点(仮称)神戸市すまい安全安心サポートセンターの整備を今年の秋頃に予定しています。この

センターでは、住宅性能の評価を行う指定住宅性能評価機関としての業務も行う予定です。今後とも、このセンターを中心として、市民が安全で安心なすまいを得るための環境整備を進めていきます。

〈お問合せ先〉
市役所住宅局指導課
TEL 〇七八-三三二-五六二二
市役所住宅局計画課
TEL 〇七八-三三二-五五六八

【住宅性能表示のイメージ】





なだらかな坂に添うように閑静な住宅街が広がる

わがまち探訪

一人協定から住民発意型へ

青山台一丁目西部住宅地区(垂水区)

山陽電鉄・滝の茶屋駅から北へ商店街を抜けて坂道を登ると、安らぎを感じさせる美しい街並みが見えてきます。ここが一月二十七日に二回目の更新が認可された青山台一丁目西部住宅地区です。現在、上浦運営委員長とともに住民全員が街づくりへの新たな一歩を踏み出したばかりです。

その青山台一丁目地区は、もともと土地開発業者による一人協定としてスタートしました。当初は現地区の半分のみが協定地区でしたが、一

ムズに手続きが完了しました。スタート時から二十年間運営委員長を務め、今回の更新終了後に引退された藤元さんは、建築協定について次のように語っておられます。「私たちの地区はできるだけ長く建築協定を続けたいと思っています。そのために協定内容をあまり複雑にしません。事前協議にあたって柔軟に対応しています。」

今後は運営委員長が一年ごとに変り引継ぎなどが大変になるようですが、戸建て住宅を守っていききたいという住民の願いは、いつまでも変わることはありません。

街並み おしゃれアイデア

機能的で美しいカーポートを 楽しみませんか

外観の美しさを左右するカーポート 住まいの大きなスペースを占めるカーポート。それだけにせつかくの美しい外観を損なうことだつてあります。理想は建物と一体化し、

フオルムが統一されていること。これだと雨の日や重たい荷物がある時も便利です。

とはいえ限られた敷地状況ではなかなか実現するのは無理。それなら既成のカーポートで我が家に合うものを取り入れてみましょう。

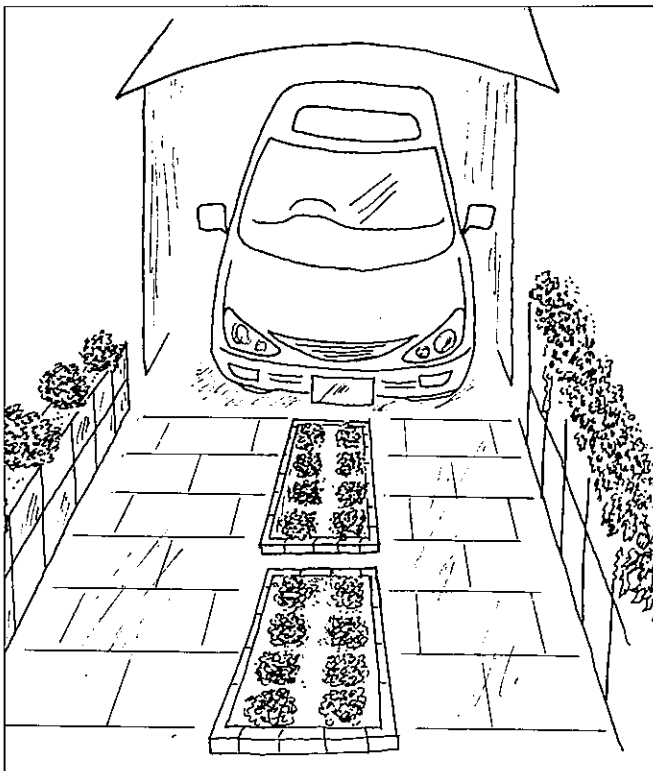
人気はカー屋根の シンプルなデザイン

カーポートのスタイルとして、最も頑丈なのが屋根を支える柱が四隅に立つタイプ。片側二本の柱で支えるタイプは、車の出し入れがしやすいのがメリットです。

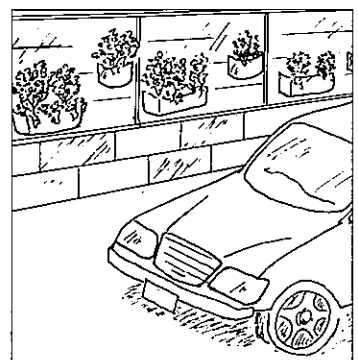
素材はスタイリッシュなアルミ材、風格漂うアルミ鋳物、自然素材の温もりがあるレッドシダー等。屋根は柔らかなカーブを描くタイプと直線がモダンなフラットタイプがあります。最近の主流は二本柱の片流れで本体はアルミ材、屋根は丈夫なアクリル製でカーブを描き、デザ

照明でおしゃれに演出 今あるカーポートを美しく演出するには、支柱に蔓性の植物をからませたり、駐車に邪魔にならないようにプランターやハンギングで彩りを添えたり、屋根に植物をからませるフレームを木製素材でつくり、グリーンで覆ってみるのもひとつの方法です。

また、カーポートが土敷き、コンクリート敷きの場合、インターロック



丈の低い植物で美しくコーディネート



壁にはプランターで四季の草花

キング・ブロックを貼ると、雨でぬからなだけでなく豪華で洗練された雰囲気になります。シャッターで開閉する駐車場なら、シャッターをカラーリングしたり、夜間はスポットライトでライティングすると安全面でもグッドです。

神戸地裁に続き、大阪高裁でも

協定違反者に運営委員会が勝訴

建築協定だより第十五号(平成十年三月三十一日発行)でお知らせしました建築協定違反事件のその後の報告をいたします。

《事件の概要》

当事件は平成六年一月三十一日に神戸地方裁判所姫路支部で第一審判決が出されていきました。

事件の概要は、
Xから土地を購入したYが三階建を禁じた建築協定に違反して、地上三階建ての建築物を建築したことから、建築協定運営委員長であるXが、建築協定に基づき本件建物の三階部分の撤去を求めた事件です。(Xは土地の開発業者であり、住民による運営委員会が未成立であったためXが運営委員長の権限を有していました)

《判決》

姫路支部ではXの請求を認容し、
○三階部分の撤去、○訴訟費用はYの負担、
○三階部分の撤去については仮執行を認める、
○言う判決が出されました。これに対して、Yが大阪高等裁判所に控訴していましたが、大阪高裁は第一審判決を支持し、
○三

階部分を撤去せよ、
○訴訟負担はYの負担とする、
○この判決の一項は仮に執行することができるとする判決を出しました。(平成十年七月二十一日)

《判決理由の概要》

一番の判決理由を採用した高裁判決は、Yは協定の不知を訴えているが、建築協定は認可公告後の土地所有者にも効力が及ぶ一般の契約にはない特別の効果があることを認定。また協定は建築主事の確認対象であり、その指摘がなく、建築確認が下りたとするYの主張に対しては、建築協定は、協定違反があった場合の措置を定めている一種の契約の自主規制であり、建築主事が確認する建築基準法に定められた建築物に関する法令等の規定ではないので、建築確認を得たことが、協定違反を許す理由とはならないことを改めて指摘しました。

この他、三階部分の撤去等の費用に損失を被ることの主張も、Yが原告から要請を受けた時点で工事の初期段階であったにもかかわらず計画を変更しなかったことで、Yの対応に起因するとされました。

インフォメーション

建築協定のインターネットへのアクセス方法が変わりました

第十八号でご紹介した建築協定認可地区のホームページ構成が更新され、アクセス方法が変更になりましたのでお知らせします。

まず、
○URL: <http://www.kobe-toshi-seibi.or.jp/natisen/jouhou/system.htm>

を入力し、「こうべまちづくりWebサイト」にアクセスする。



○CONTENTSの「制度・手法の紹介と

まちづくりの実例」を選択
○地図中の区をクリックすると、各区にわかれて地区名一覧が出てきます。地区ごとの協定内容などがご覧になれます。

ただし、認可後間もない地区でホームページに未掲載の地区がございます。

日本百景

内子町(愛媛県)

白壁と格子戸が似合う町

白壁の家々が建ち並び、独特の情緒を漂わせる内子町。松山市の南南西約四二kmに位置し、全体の九二%を占める山地と丘陵地の間にわずかに残る盆地に市街地が開けています。

江戸末期から大正の時代まで木喰の産地として栄え、その巨富を背景に、昭和五十七年に国の重要伝統的建造物群保存地区に指定された見事な町並みが作られました。厚い黄しつ

くい土で塗り込められた外壁、切妻造り、棧瓦葺き、平入りの二階建てが続き、一階には袖壁やなまこ壁、二階には虫籠窓や格子戸が施され、重厚な中に彩りが添えられています。その町並みを宝物とし、内子町は木喰産業が衰退した後の過疎化を乗り越えてきました。最初から多数の観光客を呼んでくるのではなく、伝統的な家並みを徐々に回復し、文化を掘り起こし、土地の産物や伝統産業を大切にすることで個性的なまちづくりを展開。さらに町並み保存運動で学んだ理念を農山村部にまで広げ、美しい農山村をつくる村並み保存運動も現在進められています。



重層感のある家屋

新しく認可された

地区の紹介

平成十一年十月一日以降、新しく認可された地区は次の三地区です。市内の建築協定地区数はこれで八十七地区となりました。

○神戸南鈴蘭台住宅地区(その六)
(北区・三十二区画)

平成十一年十二月八日認可
○ルネッサンスタウン西神南地区
(西区・六十区画)

平成十一年十二月八日認可
○西神(十八)団地地区
(西区・四十六区画)

編集後記

建築協定地区を訪れるたびに、美しい街並みを守りたい、快適な環境を保ちたいという住民みなさんの強い気持ちを感じます。世代交代やライフスタイルの変化などによって住居に求められるものは多様化していますが、日々の生活を豊かにするために「心地よい我が家」を大切にしたいという思いは変わることはありません。「建築協定だより・神戸」でその思いをたくさんの人と共有できればと考えております。