

# 建築協定だより・神戸

**第45号 2013年3月発行**  
 神戸市建築協定地区連絡協議会  
 〒650-8570 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/life/town/create/construction/kyogikai.html>

## 「更新手続き説明会」を開催しました



平成24年9月8日に「更新手続き説明会」を開催しました。この説明会は、平成25・26年度に有効期限を迎える地区を主な対象に、具体的な更新手続きについて学んでいただくことを目的としています。

事務局から更新手続きについて説明し、更新作業を終えた秋葉台、ブルーデュ・神戸学園都市の方から経験談をお話いただきました。

### 【秋葉台】(西区)

秋葉台地区は、区画数が879区画とかなり大規模な地区。大規模であるがゆえ苦労された点などについてお話を伺いました。

#### 岸根前委員長



有効期限が切れる1年前から更新作業を行う特別委員会を発足しました。

区画数が多いため、合意書の回収など慎重に作業を行いました。

秋葉台地区は、高齢化がかなり進んでいるため、今回の協定更新ができるか不安でしたが、実際にアンケートを取ってみると更新に賛成の方が多かった結果でした。

協定内容について今回は変更しませんでした。店舗などの兼用住宅も制限しており、「近くに買い物ができるような店が欲しい」という声もあったので、次回の更新時には協定内容の議論が必要になると思います。

### 【ブルーデュ・神戸学園都市】(西区)

ブルーデュ・神戸学園都市地区は、市から建築の専門家を派遣する「アドバイザー派遣制度」を活用され、協定内容の議論を丁寧に重ねられた地区。協定内容の見直しにあたって工夫された点などについてお話を伺いました。

#### 田村前委員長



協定更新に向けて、アンケートを数回実施し、毎月の委員会で協定内容の見直し案について議論しました。

例えば、用途の制限については、アンケートでの意見を踏まえ、戸建専用住宅のみから、一部の兼用住宅を建築可とする内容に変更しました。

また、アドバイザー作成の協定ニュースを発行することで住民への周知も徹底できたと思います。

当地区は、9班から1名ずつ役員を出し運営に当たっていますが、協定締結から10年で2順目の役員となる方ばかりなので経験値もあり、住民みんなが協定を知っているのが強みだと思っています。

## 協定の有効期限が迫っています！

建築協定は、社会背景や住民構成などの変化に合わせて定期的な内容の見直しが必要という観点から、有効期間を設けることが定められています。

建築協定の効力は有効期限内に限られており、有効期限後も協定を続けていくためには、更新の手続きが必要です。

### ★協定の内容を見直してみよう

協定更新の際には、現在の協定内容について、引き続き守るのか見直すのかなど、地域のみなさんと話し合ってみてください。

### ★アドバイザーを派遣しています

協定内容の変更等を検討される運営委員会に対して建築の専門家であるアドバイザーを市から派遣することもできますので、事務局までご相談ください。(派遣料は無料です。)

協定をスムーズに更新された地区では、有効期限の1年半ほど前から準備を進められています。

更新作業の進め方や手続きなど、わからないことがあれば、気軽に事務局までお問い合わせください。

### 【有効期限が平成25年度内の地区】

建築協定地区名		有効期限
東灘	六甲アイランドCITY向洋町中1丁目6番地区	H25.4.15
北	サニーヒル西鈴蘭台地区	H25.7.18
北	サニーヒル西鈴蘭台第2地区	H25.7.18
北	鳴子1丁目14番地区	H25.7.18
北	小松すずらん台	H25.9.26
北	小松すずらん台第2	H25.9.27
北	神戸北町桂木1丁目A地区	H25.11.3
北	北神星和台第4地区	H26.1.11
北	北神星和台第7地区	H26.1.11
北	北神星和台第5地区	H26.2.27
北	日生鈴蘭台ニュータウン第4地区	H26.3.14
北	松の宮団地地区	H26.3.30
西	学園東町2丁目5番地地区	H25.4.26
西	カチェリハ学園都市-戸建住宅街区-	H25.6.11
西	樫野台2丁目(東部)	H25.12.18
西	ア・ラヴリ西神中央(A地区)	H25.12.18
西	ア・ラヴリ西神中央(B地区)	H25.12.18

### 【有効期限が平成26年度内の地区】

建築協定地区名		有効期限
東灘	御影山手4丁目東南地区	H26.5.25
須磨	名谷すまいるたうん	H27.1.20
北	ひよどり台南町2丁目A地区	H26.7.8
北	日生鈴蘭台ニュータウン第5地区	H27.2.18
西	パナホームシティ西神南	H26.5.25
西	西神(46)団地地区	H26.6.12
西	アカデミアタウンD.C.	H27.2.1

## 建築協定見学交流会を開催しました！

平成24年11月17日に見学交流会を開催しました。建築協定などにより住環境保全・まち並みづくりに取り組んでいる京都市西京区桂坂地区を訪問しました。

桂坂地区は40の協定地区を15自治会で運営されており、平成19年に建築協定連絡協議会を設立し、2ヶ月に1度全体集會を持ち、協定にかかる情報交換や運営協力を行われています。

また、平成24年11月にまち並みや緑の保全への取り組みを主とした景観まちづくり協議会を設立されています。見学交流会当日は大雨という悪天候の中、当協議会の桑原会長はじめ役員のみなさんに桂坂地区を案内いただき、意見交換会を開催しました。

(桂坂地区にて)



**桑原会長** 建築協定連絡協議会が各運営委員会のサポートをしており、トラブル事例などをいっしょに解決しています。これまでに、外壁の色を塗り直してもらうなどの対応事例がありました。

地区により異なりますが、協定に建築物の色彩や材料を規定している場合があります。市の協定協議に関する勉強会などを活用しながら、チェックや協議のやり方を勉強しています。

また、転入者などへの協定の周知については、協定ニュースの発行やまち歩きを開催などにより行っています。

協定更新については、合意率の高い地区が多いですが、合意形成の際に、ゆるやかなアンケートからスタートし、きめ細やかな対応を心がけています。日頃の活発な自治会活動など人と人とのコミュニケーションが円滑に行われていることが、合意形成に有効だと考えています。

### 上笠役員からひとこと



私の住んでいる山の街百合が丘住宅地地区は、これまでに2度協定の更新を行っています。次回の更新の際には、丁寧なアンケートを心がけたいと思いました。

地区内に空き地が増え、これから建替えの時期にも入るので、高齢化対応(二世帯住宅の扱いなど)についても考えていきたいです。

## 建築協定 こんなときどうする？



**Q** 建築協定区域内で、建築協定に違反する建築物が計画され工事が進められているようです。どのような対応をすればよいのでしょうか？



**A** 建築協定は土地の所有者等による当事者間の契約行為であるため、建築協定の違反に対しては、運営委員会のみなさんで対処する必要があります。

まず、話し合いによる解決を目指しましょう。協定内容の解釈の違いなどもあり得ますので、話し合いの中で共通認識を持つことが大切です。

協定違反が続く場合は、協定書に基づき工事の中止や是正措置を求めていくこととなります。しかしながら、話し合いが長期化する場合も考えられ、こういった事態はできるだけ避けたいものです。そのためには、協定違反を未然に防止することが重要です。

協定違反は、建築主が協定の存在を知らなかったり、協定の制限内容を十分理解していない場合に発生することがほとんどですから、普段から協定の周知活動(協定地区表示プレートの設置、協定ニュースの発行、協定書の配布など)を行っておきましょう。

★連絡協議会では新規役員メンバーを随時募集しています。ご興味のある方は事務局までご連絡ください！

### ～事務局からのお知らせ～

今年度も、建築協定地区表示プレートの配布を行いました。

これは、建築協定地区であることを地区内転入者等にお知らせするもので、協定の円滑な運営を目的としています。

来年度も実施する予定ですので、プレート設置をご検討ください。

事務局では、建築協定に関する質問を受け付けています。運営でわからないことなどがあれば、お気軽に事務局までご連絡下さい。

また、市職員が協定の基礎などをお話しさせていただく「出前トーク」制度や、協定内容の変更等の際に建築の専門家を派遣する制度などがありますのでぜひご活用下さい。(どちらの制度も派遣料は無料です。)

詳しくは、神戸市のホームページをご覧ください。建築安全課までお問い合わせ下さい。(Tel322-5612)

### ～編集後記～



見学交流会での桂坂地区のみなさんのまちづくりに対する熱い思いに刺激を受けました。(中村：東灘・中央・須磨担当)

認可手続きを通じて、地域の皆さんが同じ思いをもってまちづくりを行うことの大切さをあらためて感じました。(西尾：北・長田・兵庫担当)

市・協議会の建築協定のホームページがリニューアルされましたので、是非ご覧ください。(中島：西・垂水・灘担当)