

建築協定だより・神戸

第46号 2013年8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>

「学園緑が丘3丁目団地管理組合地区」の協定締結(新規)に向けた取り組みのご紹介!

学園緑が丘3丁目団地管理組合地区は、平成元年に垂水区小束山にできた新しいまちです。以後21年間、大きなトラブルもなく良い環境が維持されてきましたが、ある日、1つの敷地を2つに分割し、2軒の住宅が建つ計画があることが分かりました。住環境の悪化につながるとの考えから、団地管理組合の方々が立ち上がり、建築協定の締結に向けた活動を行い、平成25年3月に合意率80%(62区画)で締結しました。そこで、当地区のみなさんに、締結に向けた活動内容についてお話をうかがいました。

Q お住まいの地域はどんなところですか?

A 学園都市駅からバスで10分程度と交通の便が良く、また、公園や緑が多く静かで、朝起きたら小鳥のさえずりが聞こえるような閑静な住宅街です。

Q 建築協定内容の取りまとめや合意形成について苦労された点はありますか?

A 当初は「敷地分割の禁止」だけを項目として考えていましたが、地区の方と話し合いを進める中で、外壁後退距離や用途等の制限を設けることになりました。その結果、当初アンケートでは90%以上あった合意率も最終的に80%にはなりませんが、時間をかけて丁寧に話合うことができてよかったです。ただ、建築協定締結に向けて活動を始めてから締結まで3年以上かかったため、早い段階で取得していた登記事項要約書を、申請時に再度取り直さなければならなくなってしまったのは想定外でした。

Q 建築協定の運営に関して、工夫されている点などありますか?

A 団地管理組合理事会役員は建築協定運営委員会の委員を兼ねており、1年毎に交代ですが、建築協定の引継ぎを円滑にする為に委員2名は次年度も委員として残って頂いています。また、活動記録を綴じたファイルを作成し、円滑な引継ぎができるよう努めています。

Q 建築協定を締結し、地区の方の意識は変わりましたか?

A 建築協定書の案を作成した初年度は、準備委員が打ち合わせや説明会などで23回集まりました。締結前までは激しい議論もありましたが、今まで面識の無かった方とお話をする機会ができ、地区の方との交流が活性化されました。また、建築協定を通して地域のことは地域の皆で話し合うことの大切さが分かりました。建築協定締結後、すぐに建築協定の円型プレートを協議会からいただくことができ、早速町内に設置し、建築協定が出来た実感を味わっています。今後、建築協定の角型プレートをいただけるそうなので、建築協定に対する地区の意識はさらに高まるでしょう。



中川元委員 勝又元委員 大山元委員

団地管理組合の方々が建築協定締結に向けて活動した結果、建築協定の締結前ではありますが、業者の理解が得られ、敷地の2分割の計画は無くなったそうです。地域の住環境に対する強い思いが伝わったのだと思います。建築協定の締結に向けて尽力された皆様、お疲れ様でした。

協議会の

基礎研修会・実務研修会を開催しました

5/25(土)に新任委員長向けの基礎研修会、6/15(土)実務研修会を開催しました。建築協定の基礎の説明や、新築等があった場合の事前協議方法の学習や、協定の運営面での悩みや工夫している点などの意見交換を行いました。



建築協定 こんなときどうする?

Q 私の地区は協定の建築基準の項目の数が少ないのですが、多い方が良いのでしょうか?

A 協定の建築基準の項目については、10項目を超える地区もあれば、2項目と少ない地区もあります。決して項目が多い方が良いのではなく、皆様の地域でどのような住環境を目指すのか皆様に決めることが望ましいです。

Q 建築協定運営委員会との事前協議がないまま工事が進められているケースがあります。市から、業者に建築協定があることを伝えていくのでしょうか?

A 建築確認申請が必要な工事であれば、市から建築主に協定がある旨をお知らせしていますが、軽微で建築確認申請が不要な工事は、市には届出がなく、情報が入らないため、お知らせすることができません。軽微な工事でも事前協議は必要ですので、日ごろから隣人のネットワークを大事にし、建築協定の内容について周知することが大切です。

平成 25年度総会を開催しました

5/25(土)に、平成 25 年度・第 24 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。

来賓でお越しいただいた神戸市都市計画総局の阿部建築指導担当局長は、「神戸市に、建築協定が誕生してから約 40 年。今や 140 地区で協定が締結されています。この取組みは、神戸の良好な住環境の形成のみならず、地域コミュニティの育成等に大きな役割を果たしており、市としても建築協定の推進に努めていきたいと考えています。」と挨拶されました。

また、小澤会長は、「建築協定地区の現場の最前線におられる運営委員長のみなさんを柔軟に支援できるよう、協議会として細かいサポートに努めてまいりたいと思います。」と抱負を語られました。

平成25年度の役員体制

会 長	小澤 公嗣 (再)	ガーデンハウス鹿の子台ハブの里第二地区
副 会 長	高橋 清 (再)	惣 山 町
会 計	宮坂 宏樹 (再)	御影山手4丁目東南地区
幹 事	柏尾 政和 (再)	神戸北町大原1丁目地区
幹 事	石川 幹夫 (再)	ハーモニータウン西神南地区
会計監査	上埜 正治 (再)	山の街百合が丘住宅地地区
会計監査	西野 正矩 (再)	神戸南鈴蘭台住宅地区(その1~6)

※(再)は役員再任

【平成 25 年度事業計画】

下記の事業計画が承認されました。

- ①広報事業：「建築協定だより・神戸」の発行、協議会ホームページの更なる内容充実など
- ②啓発事業：新任運営委員長向け研修会など
更新地区等へのアドバイス・啓発
新任運営委員長に対する情報提供
- ③地区広報活動の支援事業：建築協定地区表示プレートの製作・配布
- ④地区間の交流促進事業：建築協定地区見学を含めた他都市との交流
他都市建築協定地区連絡協議会との連携
- ⑤新規事業：建築協定を取り巻く状況の調査・研究

★永年建築協定地区の表彰★

今年度で締結から 20 年以上となる「永年建築協定地区」として、

- ①六甲アイランド CITY 向洋町中1丁目6番地区(東灘区)
 - ②六甲アイランド CITY ウェストコート5番街戸建地区(東灘区)
- の2地区が表彰されました。



永年建築協定地区の表彰者

収入の部 平成 25 年度会計収支予算 (単位：円)

科目	平成25年度予算	備 考
繰越金	287,617	前年度からの繰越金
助成金	750,000	神戸市からの助成金
雑収入	1,000	
計	1,038,617	

支出の部 (単位：円)

科目	平成25年度予算	備 考
会議費	135,000	役員会、総会
会報紙発行費	250,000	「建築協定だより・神戸」発行(2回)
研修会・交流会費	335,000	研修会、交流会
その他事業費	120,000	協定地区表示プレート制作費等
平成24年度助成金返還金	87,142	
事務費	111,475	予備費を含む
計	1,038,617	

建築協定駆け込み寺!

建築協定をわかりやすく解説したマンガ「建築協定駆け込み寺!」を平成 21 年 11 月に発行しています。

協議会のホームページからダウンロードすることができますので是非ご利用ください。



西野会計監査から一言

私の住んでいる神戸南鈴蘭台住宅地区は、入居から 20 年以上が経過し、世代交代と転売による転出入が増加しています。今後、老朽化していけば建替え、増改築の増加が見込まれますので、平素から建築協定違反が起こらないように協定の周知活動に努めていきたいと考えています。



-編集後記-



大事なものはなくした時に、その大切さがわかると思いますが、協定にも言えることではと思います。

(中村：東灘・中央・須磨担当)

建築協定は建築だけに関するルールですが、これをうまく活用して地域のまとまりをさらに強めていただけたらうれしいです。

(西尾：北・長田・兵庫担当)

実務研修会は活発な意見交換会となり、皆様の住環境に対する熱意が伝わりました。(田中(昌)：西・垂水・灘担当)



~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す。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。また、市職員が協定の基礎などをお話しさせていただく制度「出前トーク」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「アドバイザー派遣」などがありますのでぜひご利用下さい。(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か、建築安全課までお問い合わせ下さい。(TEL322-5612)

★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!