

建築協定だより・神戸

第49号 2015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
神戸市住宅都市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26年9月6日に「更新手続き説明会」を開催しました。この説明会は、近く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。

例年にまして、多くのおみなさんにご参加いただき好評を得ました。更新作業を終えた松の宮団地地区、北神星和台第4地区の方から経験談をお話いただきましたのでご紹介します。

【松の宮地区】長谷川氏・・・手動更新、110区画

Q：更新作業を始められたのはいつ頃から？

A：有効期限の2年前から準備を始めました。当地区は昭和39年に開発された住宅地で、10年前の更新の際に、世代交代等で次期更新作業の難しさを感じていたため、早めに取りかかりました。

Q：合意形成にあたって工夫された点は？

A：準備委員会を5名で立ち上げ、協定に対するご意見を寄せていただいた方や新しく入居された方には直接説明するなどの準備を重ねました。

Q：建築基準や協定区域の見直しは検討された？

A：用途について、医院を建築可能としていましたが、該当区画がなくなったことから建築不可としました。協定区域については、隣接する10数区画の住宅地への協定加入を働きかけましたが、賛同を得られず断念しました。

Q：市内で最も古い協定地区で、これまでに4回更新をされているが更新の秘訣は？

A：昭和47,8年頃に建売り業者が敷地分割して販売しようとしたことから協定を締結しました。その経緯を現在の住民のおみなさんもよくご存知なので、協定の意義をよく理解されています。



【北神星和台第4地区】渡邊氏・・・手動更新、352区画

Q：登記事項要約書の入手のしかた、またその経費は？

A：総会で入手のしかたを決議し、運営委員会で一括申請しました。1筆1枚の形式で入手し、合意書依頼時に所有者にそのコピーを渡しました。これにより、合意書に記入する所有者の字の誤りなどを防ぐことができました。経費はその他の必要な費用も含めて徴収し口座で管理しました。

Q：北神星和台第7地区を統合され更新されているが、その経緯は？

A：西山2丁目は、開発時期の違いから協定地区が分かれていましたが、有効期限を合わせていたこともあり、今回、統合しました。また、用途制限と塀の制限について基準に差異がありましたが統一しました。

Q：更新作業を進めるうえで工夫されたことは？

A：初めての更新であったので、スケジュール表を作成し住民すべてに配布し、作業段階の共有化を図りました。また、協定の更新の周知をできるだけ多く行い、更新作業の状況などを住民にお知らせしました。(広報紙5回発行。)アンケートや合意書が未回収の方には、訪問し理解を得られるよう努めました。

Q：その他更新に向けて注意すべき点？

A：協定の是非を問うアンケートは、その主旨・目的を明確にしておかないと、住民に混乱をきたすと思います。協定の内容がどうなるかわからない時点で、協定に賛成か反対か問われても困るといった意見がありました。アンケートの主旨を十分議論してからされた方がいいと思います。

協定の合意形成に向け、準備期間に余裕をもって対応され、住民のおみなさんに協定内容などを丁寧に説明されたところが、スムーズな更新につながったのではないのでしょうか。



協定の有効期限が迫っています！

【有効期限が平成27年度内の地区】

建築協定地区名		有効期限
東灘	住吉東町2・4丁目	H27. 6. 15
北	山の街百合が丘住宅地	H27. 9. 6
北	日生鈴蘭台ニュータウン第6地区	H27. 9. 6
北	筑紫が丘A地区	H27. 11. 7
北	北神星和台第6地区	H27. 11. 7
北	ひよどり台南町2丁目B地区	H27. 11. 28
北	日生鈴蘭台ニュータウン第2地区	H28. 3. 21
垂水	小東台団地(A地区)地区	H27. 10. 4
垂水	学園緑が丘(小東山6丁目)地区	H28. 1. 9
垂水	舞多聞東3丁目(みつつけプロジェクト)地区	H28. 2. 16
西	ヴィルクレア西神南	H27. 4. 21
西	パナホームシティ西神南II	H27. 4. 21
西	マグノリア西神南	H27. 8. 7
西	フォリア西神南	H27. 8. 7
西	春日台1丁目地区	H27. 10. 4
西	ハーモニータウン西神南(井吹台東町5丁目)地区	H27. 10. 16
西	竹の台4丁目地区	H27. 10. 17
西	竹の台5丁目地区	H28. 2. 26

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間内に限られており、協定を続けていくためには更新の手続きが必要です。

【有効期限が平成28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6丁目3番地区	H28. 9. 2
北	神戸北町桂木4丁目地区	H28. 4. 30
北	ひよどり台南町2丁目C地区	H28. 9. 10
北	日生鈴蘭台ニュータウン第1地区	H29. 2. 16
北	日生鈴蘭台ニュータウン第9地区	H29. 3. 13
垂水	学園緑が丘(小東山5丁目)地区	H29. 1. 20
垂水	舞多聞東2丁目地区	H29. 2. 15
西	学園東町2丁目5番地区	H28. 4. 26
西	ブラウドシーズン神戸・西神南	H28. 6. 13
西	井吹台北町3丁目A地区	H28. 6. 13
西	竹の台2丁目地区	H28. 9. 12
西	ルナ西神南	H28. 11. 19

新たに協定が締結されました

平成 26 年度に 2 地区の建築協定地区が誕生しました。神戸市内の建築協定地区は 140 地区となっています。そこで新しくできた 2 地区の方に、協定締結の経緯などについて伺いました。

●**桜の杜**（須磨区妙法寺、平成 27 年 2 月 17 日認可、235 区画、一人協定）

「戸建住宅の分譲を行うにあたって、ゆとりある良質な住環境を維持できるよう協定を締結しました。」

●**井吹台東町 5 丁目いぶき自治会**（西区井吹台東町、平成 27 年 3 月 12 日認可、92 区画、住民発意型）

「閑静で美しい街並みをもった住みよい住環境を満喫できるよう協定を締結しました。」

協定マンガ第二弾の発行！

建築協定のあらましを説明したマンガ「建築協定 駆け込み寺！」の第二弾「建築協定 更新への道」を発刊しました！これは、協定の更新手続きをわかりやすく解説したマンガ冊子です。

更新時期をむかえられた協定地区のみなさんの更新手続きの入門マニュアルとしてぜひご活用ください。

※協議会のホームページからもダウンロードすることができます。



建築協定の関連団体へのPR活動

建築協定について建築関連団体に広く知っていただくことを目的に、当協議会役員 6 名と事務局で、一般社団法人・兵庫県建築士事務所協会神戸支部（以下、事務所協会）に伺いました。



事務所協会は、建築物の設計及び監理などを業として行う建築士事務所組織された団体です。

当協議会からは、協定地区内で建築行為を行う際の、運営委員会への事前協議に関する留意点などをお伝えしました。

事務所協会からは、協定で定められている内容に裁量の余地がある場合、どのように運営委員会と協議したらいいのかといったお悩みや、確認申請が不要な建築行為は市への届出が必要ないため、トラブルの要因になるおそがあり注意しなければならないといったご意見をいただきました。

今後も、建築関連団体に建築協定及び当協議会の活動に関するPRを行っていきたく考えています。

建築協定 こんなときどうする？



Q 建築協定で戸建て専用住宅のみ建築できると用途を制限しているが、デイサービス施設を建てたいという要望があがっている。どう対応したらよいか。

A みなさんが合意された協定で、用途を戸建て専用住宅に限られているのであれば、現時点ではデイサービス施設を建てることはできません。

建築協定には有効期間を定めることとなっていますが、これは社会情勢や地区の住民の年齢構成の変化とともに、必要となるルールも変化するために期限を定め協定内容を見直すものです。

この有効期間をむかえる際に、地域にとって必要な施設の立地などについて議論され、実状に応じた協定内容を検討されてはいかがでしょうか。

※協定内容の見直しの際には下記支援制度がございますので、活用をぜひご検討ください。

矢嶋幹事から一言

私の住む北神皇和台第6地区は、本年 11 月に建築協定の更新を控え、現在準備を進めています。平成 20 年 2 月に、一人協定地区のデベロッパーから運営委員会を引き継ぎ、最初の委員長に就任して 7 年になります。

私はもちろん、地区としても初めての更新となりますので、連絡協議会役員のみなさんや事務局の方々のお力を借りながら、更新作業を進めているところです。

今回の更新作業を通じて得たことや気付いた点について、新任運営委員長をはじめ皆さんのご不安やお悩み解消のお役に立てるよう微力ながら情報発信に努めてまいりますので今後ともよろしく願いいたします。



～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。（Tel.322-5612）



建築協定地区表示プレート

一編集後記

建築協定の更新マンガを製作しました。更新の流れや、普段から心得て欲しいことをわかりやすく解説しています。更新を迎えられる地区に関わらず、是非ご活用ください。

(田中：西・垂水・兵庫・長田・灘担当)

(中村：北・東灘・中央・須磨担当)

★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！