

第26号 2003年9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
神戸市都市計画総局建築指導部建築調整課内
電話 (078)322-5610
制作/(株)アドゲイン

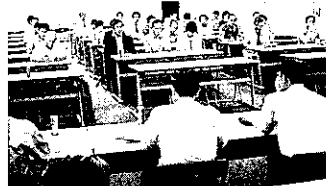
建築協定だより・神戸

第14回総会開催

協定地区重視へシフト

7月19日(土)、三宮センタープラザ西館で、15年度(第14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。

総会では、3年ぶりに「惣山町」と「プルータウン鈴蘭台住宅地」の2地区で永年建築協定地区表彰。来賓あいさつに立った児島神戸市都市計画総局参与が、「地域コミュニティ」と



総会風景

体となった建築協定の運営」を強調。続く総会での議案審議では、絹川会長が、「協定地区へのアドバイス機能の強化や悩み・課題の解消など建築協定地区の円滑な運営をサポートすることを中心とした事業計画を提案。15年度に新規に取り組むものは、(1)協定更新地区を始め、建築協定地区への的確なアドバイスと啓発(2)協定加入者自身への意識調査の実施(3)「ご意見・ご要望レター」による地区の課題の発掘

(4)ハウスメーカー、不動産関係企業への情報発信

などで、中でも、協定更新は、平成17年度までに18地区が迎えることから、神戸市職員と協議会役員がチームを組んで当該地区に赴くなどの強化策が説明されました。

平成15年度の役員は次のとおりです

Table with 2 columns: Position (e.g., 会長, 副会長) and Name/Region (e.g., 絹川 正明, 竹の台1丁目地区).

助成金2/3でも議論

また、協議会運営にかかる神戸市からの助成金にも議論が集中。協議会運営には今まで、市助成金150万円/年が当てられていた

したが、15年度は減額して100万円/年の助成金となり、地区の運営委員長から「一挙に2/3で運営が出来るのか」「減額分を各地区からの新規会費納入で充当すればどうか」の発言がありました。これに対し絹川会長は、「役員会

で何度も議論した。神戸市の財政を考えると、我々だけが良ければいいという訳にはいかない。こうした厳しい時こそ、むしろ地域住民が率先して努力していく必要がある。助成金が2/3になっても経費の削減と協定だよりの広告料収入など工夫すれば従来以上の活動ができる」また、会費制についても「将来の検討課題」として「回答し、多数の拍手で了承されました。

大好評の記念講演

総会終了後の恒例の記念講演では、神戸市「協働と参画のプラットホーム」の井垣昭人主査が「わがまちを育む」というテーマで、神戸市のまちづくりに対する考え方と地域における先駆的な取り組みを紹介。洒落な語り口もあって会場からは「次は是非うちに来て」とお呼びがかかるほど盛況な講演会となりました。



記念講演

平成15年度会計予算

収入の部(単位千円)

Table showing income items: 繰越金 (222), 助成金 (1,000), 雑収入 (107), 計 (1,329).

支出の部(単位千円)

Table showing expense items: 会議費 (160), 会報発行 (545), 研修・交流会 (231), 事務費 (393), 計 (1,329).

平成15年度の事業計画

- 1. 総会、役員会の開催
2. 広報・啓発事業
3. 研修会、交流会の実施
4. 課題の研究・調査
5. 経費の効率的運用と節減
6. その他の活動

# 運営委員長研修会を開催

## 早わかり！丸わかり？建築協定

### パネルディスカッション形式の運営委員長研修会



パネルディスカッション

「初めて運営委員長になったけど不安だ」、「法律と建築協定の違いが分からない」…。そんな不安や疑問に出来るだけ応えようとしたのが、今回の運営委員長研修会。

6月21日(土)、センタープラザ西館で開催された運営委員長研修会では、協議会役員がパネルディスカッションのパネラーとして出演し、建築協定運営のポイントやコツを披露。今までにない試みで好評を博しました。

パネルでは、絹川会長が司会を、徳永松浦、牛尾、藤井の各役員がパネラーを、また、神戸市建築調整課から山根主査がオブザーバーとして加わり、広報・啓発、協定案件への対処、更新手続き、非加入者への働きかけ、法律との関係など幅広い議論が展開されました。

榎野台6丁目(藤井氏)が発行して

いる「建築協定だより」は、コンパクトにまとまり、広報・啓発面で効果が大きい、山の街百合が丘(徳永氏)からは、イザ訴訟という場合に備え積立をしているなどの報告がありました。また、神戸市山根主査は、専門家の立場から建築基準法と協定の関係、建築図面の見方などを平易に説明し、松浦、牛尾の両氏からは、運営委員会の活動に関するアドバイスや留意点が述べられました。パネラーに共通して言える事は、やはり「自分たちの住むまちを少しでも良くしよう」とする意欲。これが豊かなコミュニケーションづくりのベースになることを実感した研修会でした。なお、建築図面の見方については、山根主査監修で次号よりシリーズで掲載します。



# 会員相談室

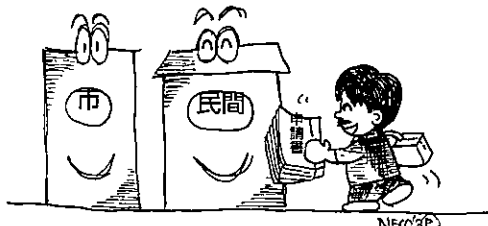


住宅を建築する場合に申請する「建築確認申請」は市役所以外でも行えると聞きました。が、どのようなところがあるか教えて下さい。



新築や増築などの建築工事を行う前には、建築主はその計画に関して「建築確認申請書」を提出し、建築基準法

をはじめとする建築関係法令に適合しているかどうかのチェックを受けることとなります。



従来、この申請書の提出先は、いわゆる「役所」に限定されていましたが、建築基準法の改正により、平成11年から「民間機関」による建築確認が可能となり、さまざまな「指定確認検査機関」が発足し、その数は徐々に増加しています。現在、神戸市ではこの民間機関におけるシェアが約95%となり、ほとんどの「建築確認」が民間により実施されているこ

とになります。

指定確認検査機関には、国土交通大臣が指定する機関(複数の都道府県を業務エリアとするもの)と、兵庫県知事が指定する機関(県内を業務エリアとするもの)があり、現在、神戸市域を業務区域とする指定確認検査機関は大臣指定で9機関、知事指定で8機関あります。

「建築確認」の民間移行に伴い、神戸市では、指定確認検査機関の体制が整うように、育成のための講習会や情報提供など、積極的に連携・支援・育成を行っています。

また、建築主が建築確認申請を行う前には、神戸市に対して「事前届出書」を提出し、その中で、当該計画に関して必要となる協議事項や情報を得ることになりますが、建築協定との関係では「建築協定地区」であることの情報と、運営委員会と協議が必要であることもお知らせしています。

### 神戸市を業務エリアとする主な指定確認検査機関

- ◇(財)兵庫県住宅建築総合センター
- ◇日本 TESTING(株)
- ◇(財)神戸市防災安全公社
- ◇ビューローベリタスジャパン(株)
- ◇(財)日本建築センター大阪事務所
- ◇(財)日本建築総合試験所
- ◇(株)西日本住宅評価センター
- ◇日本 E.R.I(株)大阪支店
- ◇(株)国際確認検査センター

(神戸市内・大阪市内に所在しているものみ記載)

# 建築協定の新しい仲間たち PART 1

14年総会～15年総会の1年間で7つの新しい建築協定地区(新規分譲地)が増えました♪

◆今回はそのうち4地区を紹介します◆

## ベルーデュ・神戸学園都市

- 協定区域/西区学園西町4丁目
- 区画数/89区画
- 許可年月日/H14.9.25
- 有効期間/10年

### ◆主な協定内容

- 1区画1戸の専用住宅
- 協定時の区画分割・合併禁止
- 地盤高さ変更禁止
- 立体、機械式駐車場禁止
- 緑化エリアの指定と維持
- 看板、広告板等の禁止
- 柵等の仕様・デザインの制限 他



## フォレストパーク北落合

- 協定区域/須磨区北落合4丁目
- 区画数/19区画
- 許可年月日/H14.11.1
- 有効期間/10年

### ◆主な協定内容

- 1区画1戸
- 協定時の区画分割禁止
- 地盤高さ変更禁止
- 積極的な植栽・緑化
- 看板、広告板等の原則禁止 他



## パークサイドタウン西落合

- 協定区域/須磨区西落合5丁目
- 区画数/15区画
- 許可年月日/H14.11.1
- 有効期間/10年

### ◆主な協定内容

- 1区画1戸
- 協定時の区画分割禁止
- 地盤高さ変更禁止
- 積極的な植栽・緑化
- 看板、広告板等の原則禁止 他

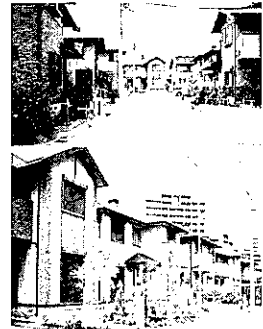


## グリーンコリドール西神中央

- 協定区域/西区竹の台5丁目
- 区画数/49区画
- 許可年月日/H14.11.1
- 有効期間/10年

### ◆主な協定内容

- 1区画1戸
- 建物用途は専用住宅か特定兼用住宅
- 協定時の区画分割禁止
- 地盤高さ変更禁止
- 積極的な植栽・緑化
- 看板、広告板等の原則禁止 他



## 横浜市で建築協定討議 5都市が一同に参加

神戸市、大阪府、京都市、名古屋屋市、それに横浜市の建築協定関係者が一同に会し、これからの建築協定のあり方を幅広く議論したパネルディスカッションが横浜市で開かれました。これは、横浜市建築協定連絡協議会が創立20年目を迎えたことから、総会の記念イベントとして開催されたもの。神戸市からは、絹川会長と事務局の高橋が参加しました。



6月14日(土)、会場の横浜市内のワールドポーターズビルには、市内の建築協定運営委員長さんら約100名が参加。パネラーとなった各都市の会長からは、「プロック別の研修会や専門家を呼んだ勉強会が有効」(名古屋市)、「協定の更新マニュアルの作成」(横浜市)、「ビルが林立した都市の中では協定地区内だけ

## 【各都市の建築協定の状況】

(平成15年3月現在)

		神戸市	大阪府	京都市	名古屋屋市	横浜市
協定地区数		98	258	65	34	175
内訳	住民合意型	32	82	17	30	118
	一人協定	33	140	36	4	16
	一人協定的	33	36	12	0	41

は、「各都市のやり方の良いところをどんどん神戸にも取り入れたい」と抱負を語っていました。



の対策では効果が薄い。行政との連携を(京都市)、「市レベルではなく、府下全域をカバーしたユニークな協議会組織」(大阪府)、「連絡協議会は、もつと地区や会員への細かいアドバイスが

# 建築協定Q&A

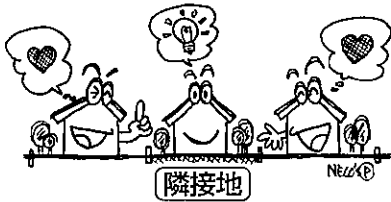
建築協定地区隣接地とは？



建築協定の認可時に「建築協定隣接地」を定めている場合には、その隣接地の土地の所有者等は、後から合意することで建築協定に参加することができ、いわゆる建築協定区域の変更時に必要な土地の所有者等の全員合意を必要としません。

これは、平成7年の建築基準法の改正により可能になった制度で、協定合意者が、「建築協定区域に隣接し一体的なまちづくりを進める必要がある」と判断した土地に対して任意に指定するもので、その隣接地の土地の所有者等の合意を必要としていません。この意義は、いわゆる穴抜け地とは少し性格が違ったものだといえるでしょう。

また、今後建築協定に賛同・加入していただくためにも、「建築協定隣接地」の土地の所有者等に対して、日頃から、地区全体の取り組み姿勢を伝えたり、「協定だより・神戸」を配付するなどして、積極的にコミュニケーションを図ることも重要です。



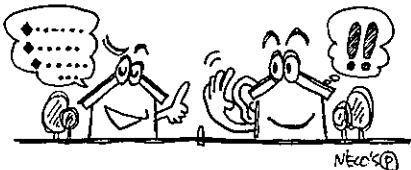
更新時に協定に同意していただけない方への対応は？



建築協定を定めてある程度時間が経過したり、問題やトラブルが発生しない限り、良好な住環境が保たれていることが当たり前になってしまい、建築協定の効果について忘れがちになってしまいがちです。

また一方で、建築協定の更新の時期が近づき、更新の準備を進めていくなかで、同意していただけない方がいらつしやるのも実態のようです。

このような場合に最も重要なことは、同意できない理由に耳を傾ける姿勢を持つということです。認可当初とは社会情勢も変化しており、更新にあたっては現在の協定が本当に適正かどうかを確認することも重要ではないでしょうか。同意しない理由の中にそのヒントが隠れているかもしれません。いずれにしても、運営委員会として、日頃から協定加入者に対するPRに努めることが、さまざまな場面で役に立つことはいくらでもありません。



## 事務局よりお知らせ

平成15年4月より事務局が、  
(旧)住宅局 建築指導部建築調整課  
(新)都市計画局 建築指導部建築調整課

今年度の事務局メンバーです



長谷川 山根圭丞 鶴岡課長 福田 高橋

に変更となりました。連絡先は変わりありません。建築協定についてのご意見などがございましたら、お気軽に電話下さい。  
3225610

## 編集後記

歴代会長に比し二回り以上若い絹川会長は従来の「行政」主導の連絡協議会刷新に躍起です。今回の「建築協定だより・神戸」にも絹川カラーは出ていますでしょうか。

十数年以上、運営委員長と協議会役員をやってきた目には、さてどこまで？と考えつつ「建築基準法はザル法だ」、「建築協定は問題山積だ」、「住環境を守るためには私権の制限は当たり前前だ」、「日本は住環境問題に関しては三流の後進国だ」と相変わらず叫び続けねばなりません。

(記 過激派? 役員)

## 悪質な訪問販売にご注意を!!

「近所で工事中なのであいさつに来ました」、「ついでに点検を…」、そして、「改修しないとこのままでは…」と不安がらせ、高額な契約をする。“住宅点検商法”が増えています。リフォーム等、家のお手入れは非常に大切ですが、急いで契約する必要はありません。安心なすまいづくりのために、まずは、相談窓口で専門家に相談しましょう。

すまいに関する相談は  
神戸市すまいの安心支援センター

すまいるネット

☎078-222-0005 FAX.078-222-0106 中央区備前通サンパル4階  
定休日：水曜・年末年始(12/29~1/3)  
営業時間：9:30~18:00(相談は10:00~17:00)



所得に応じて家賃を補助している優良賃貸マンション

### 特定優良賃貸住宅 とくゆうちゃん

先着順入居者募集中!!

「とくゆうちゃん」は所得が一定の範囲内で住宅をお探しの方向けに民間土地所有者または住宅供給会社が建設した優良な賃貸住宅です。

**仲介手数料不要 敷金は3ヶ月分**

お申込みには一定の資格条件が必要です。

**お申し込み**

受付時間 10:00~12:00  
13:00~16:00  
土日も受付しています(祝祭日定休)  
賃貸住宅募集の係  
☎078-332-1538

今申込みで最長4ヶ月確保  
入居まで家賃手数料不要  
**婚約者ラッキープラン**

月最高3万円の家賃補助  
**子育て支援  
のびのび住宅制度**

神戸市住宅供給公社  
〒650-0021 中央区三宮町1丁目9-1センタープラザ12F