

第34号 2007年8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安全課内
電話 (078)322-5612
制作/水山産業株式会社

建築協定だより・神戸

第18回総会開催

★総会概要

6月23日(土)、神戸センタープラザ西館6階で、平成19年度(第18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。



開催に先立って、永年建築協定地区表彰があり、「学園緑が丘(小東山5丁目)地区」、「日生鈴蘭台ニュータウン第7地区」が神戸市から表彰されました。

来賓挨拶に立った鈴木神戸市都市計画総局参与が「安全神話の崩壊など地域は様々な問題を抱えているが、地域を見守り続けること、地域のちよつとした変化を察知す

る力が求められる。建築協定運営委員会にはそういった役割も期待したい。」と挨拶。
続く議案審議では、新役員承認後、絹川会長が、18年度の実施結果を踏まえ、協議会としての取り組みや地区の運営委員会業務を支援するための、19年度事業計画を提案。新しい施策は次のとおり。
(1)地区のニーズに合った建築協定表示看板の制作(3ページ参照)
(2)建築協定検討地区への専門アドバイザーの派遣(3ページ参照)
(3)他都市と協働した建築協定地区の資産価値調査の実施
(4)建築協定がまちづくりや防犯・防災に果たす役割を解説したリーフレットの作成

平成19年度の新役員

Table with 3 columns: Position (e.g., 会長, 副会長), Name, and Region (e.g., 竹の台1丁目地区, 松の宮園地地区).

※(再)は役員再任(役職の変更あり)、(新)は役員新任

平成19年度会計収支予算書

Table for income (収入の部) with columns: Item (科目), Budget (予算額), and Remarks (備考).

Table for expenses (支出の部) with columns: Item (科目), Budget (予算額), and Remarks (備考).

また、19年度事業を進めるための会計予算(総額130万円)についても提案され、多数の拍手で承認されました。
★質問相次ぐ
続く質疑応答では、参加者から「新任にも理解できる運営委員長研修会の実施」の要望や「建築協定更新方法」、「新しい表示看板の入手方法」などの質問が相次ぎ、絹川会長が「昨年導入したクロスロード手法による楽しく分かりやすい研修会の開催」を提案、また、「更新方法については、19年度中に一定の結論を出したい」、「表示看板は地区の使い勝手を最大限考慮」と説明し、了解されました。

記念講演・公共空間の形成



総会後の記念講演には、首都大学東京都市教養学部法学系の長谷川貴陽史准教授が「建築協定による公共空間の形成」をテーマに講演。建築協定や地区計画の法的位置づけを説明した上で、海外の同種制度として、敷地への立入権限を有する米國サンペドロの「土地利用制限約款」や、イーストンの行政庁が地元で代わり訴訟を提起できる制度の特長を紹介。また、我が国での紛争事例も踏まえ、今後の建築協定のあり方として「敷地立入権限を認める法改正」、「訴訟費用等の資金貸与」、「紛争時における弁護士会等の組織的支援」等の制度的支援の必要性を提起。また、穴抜け地対策として「自治会が建築協定と同ルールを取り決め、非加入者にもゆるやかな効力を及ぼす」等も提案されました。

参加者からは「紛争事例への対処の仕方がよく分かった」、「改めて建築協定の重要性を認識した」等の意見が聞かれ成功裡の講演会となりました。

# クロスロード手法で研修

## ★運営委員長研修会



「クロスロード手法」を応用した運営委員長研修会が7月21日(土)、神戸国際会館で開催され、

会場は熱気であふれました。

「クロスロード」とは、交差点、岐路の意味。ある事象に対する本人の判断を「YES」「NO」のカードで表明し、なぜそう判断したのかをグループ内で話し合うもの。この方式は、住民と行政・専門家の間のコミュニケーションを深める手法として、京都大学防災研究所が開発したもので、それを建築協定の研修に応用しました。

自身も建築協定に加入している、濱尚美インストラクターの進行で始まった研修会の第1問目は「自治会役員から、小規模学習塾の家の前の道路にたくさん自転車が置かれ、困っている。建築協定違反だから、運営委員会で注意してほしいと苦情を受けました。そこで、あなたは注意しますか。」というもの。「注意する」場合はY E

Sカードを、「注意しない」場合はNOカードをテーブルの上に置きます。どちらが正解というのではなく、その時の本人の状況や周囲の様子から各人が判断を下します。

この質問では、各グループによって意見が大きく分かれました。その後の意見交換では、「通行の問題は本来自治会マターだ」、「近隣が迷惑しているなら注意すべき」、「運営委員会の規約にはそこまで明記していない」など様々な意見が出され、こういった事例ひとつを取っても、地域には多様な意見があることが参加者に理解されました。

研修会では、4つのクロスロードゲームを行いました。カードを開いた途端、自分と違う意見の多さに驚いたり、全員同一の意見に歓声が上がったりと、大いに盛り上がりを見せました。進行役を務めた濱インストラクターは、「クロスロード手法は、防災や建築協定以外にも、地域活動の色々な分野の議論に応用できます。経験の有無に関わらず、皆が意見を述べ合い、他者の言うことに耳を傾けることが重要です。」とその意義を語ります。



# 建築協定意識調査の報告

前号でお知らせした資産評価を含む『建築協定に対する意識調査(郵送によるアンケート形式)』の結果がまとまりましたので、簡単にご報告します。

## ★調査結果概要

対象者別の建築協定に対する意識として、特徴的な意見は次のとおりです。

### ①開発事業者

住環境保全のルールとしては有効。運営面では住民への引継ぎや理解、継続への努力が難しい。数値的に不動産価値の向上は示せない。今後は建築協定を広く一般に広報することが重要。

### ②不動産販売業者

地区内の不動産評価としては、住民の意識も高く良好な住環境が守られ長期的には向上すると思うが、分割禁止などの規制により売買で不利になるケースもある。当事者の立場やその時代により評価は変わってくる。

### ③建築協定地区内住民

住環境は保全されるが、規制感や転売時、運用面で問題意識もある。適当な時期にルールの見直しも必要である。未加入区域の問題もあり、建築協定は地区全体で守られることが重要である。

### ★まとめ

建築協定は住環境を保全する手法として有効であることは共通認識のようです。また、多くの方が住まい方や居住世代の変化など地域の実態に応じて柔軟に見直していくことが必要と感じています。資産価値評価については、住環境向上による長期的な価値上昇と譲渡時の宅地制限のデメリットが相対し、明確な回答を引き出すことは出来ませんでした。

今後も、他市と共同しながら引き続き建築協定地区の資産価値調査を実施すると共に、建築協定がまちづくりに果たす役割についても考えていきます。

## ～調査実施概要～

### ○調査目的

建築協定関係者の意識や資産評価について調査し、建築協定地区のさらなる普及・拡大を目指し今後の協議会活動に反映させるため。

### ○調査対象(市内において)

- ①建築協定を締結し、分譲販売した開発事業者
- ②地区内物件の仲介経験がある不動産販売業者
- ③地区内住民(8地区選定、その中で無作為抽出)

### ○調査数と回答数

- ①開発事業者 : 14社 ⇒ 回答9社
- ②不動産販売業者 : 11社 ⇒ 回答7社
- ③地区内住民 : 200戸 ⇒ 回答108戸

★意識調査へのご協力ありがとうございました。

～地区概要～

No.	区 域	区画数	認 可	有効期間
①	北区ひよどり台南町2丁目	48	H18.9.11	10年
②	西区井吹台東町5丁目	201	H18.11.20	10年
③	北区西山1丁目	2	H18.12.7	H36.7.8
④	垂水区多聞町字小泉山	81	H19.2.16	10年
⑤	北区ひよどり台南町3丁目	95	H19.4.4	10年
⑥	北区鹿の子台北町3丁目	26	H19.5.8	10年
⑦	垂水区城が山1丁目	12	H19.6.6	10年
⑧	西区井吹台北町4丁目	120	H19.6.6	10年
⑨	北区大原2丁目、他	94	H19.7.11	10年

新しく建築協定に仲間入りした9地区をご紹介します。全地区が、良好な住環境を目指して、開発・分譲前に事業者によって締結された一人協定です。

協定内容は、用途・階数・高さなど建築物の基準に限定した地区、植栽・看板・車の出入口まできめ細かに規定した地区、周辺の協定地区との調和を考慮し、同様の内容とした地区など様々ですが、これから形成されていく新しい町並みに期待します。

建築協定の新しい仲間たち

① ひよどり台南町2丁目C地区  
写真:①地区

② ルナ西神南  
写真:②地区

③ 北神星和台第11地区

④ 舞多間東2丁目地区

⑤ ひよどり台南町3丁目A地区  
写真:⑤地区

⑥ 鹿の子台北町3丁目地区

⑦ 城が山1丁目

⑧ パナホームシティ西神南川  
より良い住環境を  
いつまでも続けていくために・・・

⑨ シンパシーこうべきたまち地区

神戸市が事業コンベ方式により宅地分譲を行う場合には、良好な戸建て住宅地の供給を目指し、「建築協定の締結」が条件とされています。  
⇒該当地区:①②③⑤⑧

建築協定地区の概要は

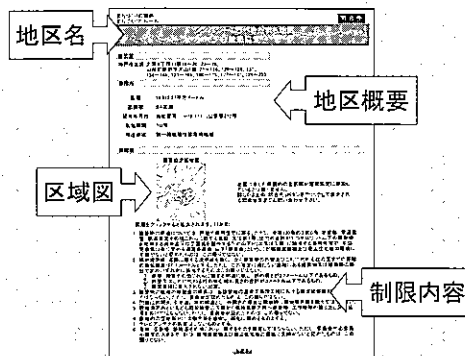
神戸市HPで見ることが出来ます!

神戸市内には、現在124地区の建築協定地区があります。その全地区の概要が、神戸市のホームページでご覧いただけます。また、建築協定制度の内容や認可手続き、他のまちづくりルールとの比較なども紹介しています。

みなさんがお住まいの地区の内容を確認したり、他にどのような地区があるのかを調べたりと、ぜひ活用してください。

今後は本協議会についてやその活動なども掲載してもらう予定です。

事例：地区概要ページ



<HPアドレス>

<http://www.city.kobe.jp/cityoffice/33/33/kenchikukyotei/jc2k02.htm>

事務局

神戸市建築安全課指導係  
☎322・5612

今年度より、建築協定を新規に検討する地域や一人協定から住民合意により再認可する建築協定地区には、申請により市がアドバイザーとして専門家を派遣することが出来ます。アドバイザーは、地域で合意形成を図る手法や建築物の基準等について、専門的知識をもってアドバイスします。

建築協定の相談やアドバイザー派遣については、事務局までお問い合わせください。

運営・更新などの相談  
&アドバイザー派遣

地区のニーズに合わせた  
New!! 小プレート型協定看板

協議会の広報・啓発事業の一環として建築協定地区表示看板を制作していますが、従来の大きさ(縦60cm×横1m)では設置場所の確保が難しいというご意見を受け、地域の掲示板やゴミ置場に簡単に貼り付けられる小さめの新看板を試作しました。

この詳細は、決まり次第お知らせします。

Newタイプ・プレート型協定看板

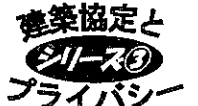
当地区は建築協定地区です

住宅の新築・増築等をされる方は神戸中央南地区建築協定運営委員会と事前に協議してください

材質：耐候性プラスチック合板  
寸法：直径20～30cm

# 建築協定

## Q & A



**Q** 建築協定の更新(又は隣接地加入時など)に際して、印鑑登録証明書と土地の登記事項要約書の提出を求められました。運営委員会とはいえ、他人に自分のプライバシーに関わる書類を預けるのは心配です。なぜ、これらの書類が必要なのですか? 書類はどのように管理されるのですか?

**A** 建築協定は、土地の所有者等の合意によって成り立ち、その法的な性格は「私法上の契約」になります。契約に参加するかどうかは自らの意思によりますが、個人の財産権に関わる規制を伴いますので、権利者本人の合意意思を確実に確認することが必要になります。神戸市では、合意書への実印押印と印鑑登録証明書の提出を、その確実な手段として条例に規定しています。また、不動産登記事項要約書も合意者とその土地の真の権利者であることを証明するために必要になります。

印鑑登録証明書の余白に「この証明

書は建築協定参加の合意を証するため提出するものである」旨を記入していただいても結構です。

また、登記事項要約書は法務局で交付請求する際に相談すれば、乙区欄に記載される債権額や債権者、抵当権者の情報を非表示にすることもできます。これらの書類は、運営委員会を通じて市に提出されますが、審査終了後は原則運営委員会に返却されます。

書類の保管方法については、個人情報報の取り扱いにも留意の上、運営委員会と協定者のみなさんで十分に話し合っ


今年もやります!!

### 建築協定地区間交流会

## 11月11日(日)開催

貸切バスで建築協定またはその他の手法で魅力的なまちづくりを行っている地域を見学、それに併せて観光スポットも巡る予定です。深まり行く秋の1日、他地区との交流を通し、楽しく学べる機会ですので、**ぜひご参加ください!**

詳細は、10月中旬頃に運営委員長宛てご案内します。



## 事務局よりお知らせ

今年も事務局は市役所2号館1階の建築安全課指導係です。主査1名異動により新メンバーを迎えました。建築協定についてのご意見・ご質問などは、お気軽にお電話(322-5612)ください。

今年度の事務局メンバーです!



金本 大東 狩野  
野澤 相羽 大野

## 編集後記

今号より「建築協定だより」も直営処理を大幅に増やし印刷コストを削減。地域団体もこれからはコスト意識を持つことが大事で、助成金を漫然と消化するだけでは組織も沈滞化しかねません。平成15年に、それまでの神戸市助成金150万円を100万円に減額するよう協議会自ら市長に申し出てから5年目。「何もそこまでしなくても」の声を背中を受けてついても活動は逆に活性化しているように思えます。助成金も元をたどれば市民の貴重な税金。効率よく使うことが求められる時代です。

**家族を守るこの1本!**

ご家庭内の火災に最適で安全

ラベル印刷「放水エンジェル」  
寺門孝之氏

強化液だから...  
蓄圧式だから...

6,630円(消費税込)

（財）神戸市防災安全公社の住宅用消火器




建替・住替えのノウハウ満載! 資料プレゼントいたします。

家づくりを始めるご家族のためのテキストです「住まいづくりの教科書」をご希望の方へ差し上げます。ご希望の方は〒ご住所・お名前 お電話番号を下記ご連絡先まで。

積水ハウス(株)兵庫営業本部  
「カタログセンター」  
TEL: 078-251-3663  
FAX: 078-251-3679  
営業時間 9:00~18:00  
火・水・祝日定休日

積水ハウスHPへは検索エンジンで

クリック! 検索 積水ハウス 兵庫



【ご注意】  
（財）神戸市防災安全公社では、個人宅を訪問しての消火器販売は行っておりません。