

建築協定だより・神戸

第42号 2011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/jc2k02katsudou.html>
 印刷/(株)興文社

第22回総会

★総会の開催

6月18日(土)、センタープラザ西館で、平成23年度第22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。



冒頭、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「パークサイドガーデン新多聞第2地区」(垂水区)、「神戸北町大原1丁目・2丁目・3丁目地区」(北区)の4地区が表彰されました。

来賓挨拶に立った浅野神戸市

平成23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 (新)	神戸南鈴蘭台住宅地区 (その1~6)

※(再)は役員再任(役職の変更あり)

都市計画総局建築指導部長は「神戸市は、昭和48年に協定第1号が誕生し、今や130を超える地区で協定が締結されている。横浜市に次いで、全国で2番目に建築協定が多い都市であり、神戸のまちづくりには大きな役割を果たしていると言える。神戸市は連絡協議会の事務局として、各地区からの個別のご相談への対応や、各種支援施策の実施などを通じて、建築協定の一層の

推進に努めていきたい。」と挨拶されました。

続いて議案審議に入り、平成22年度の事業報告、会計決算報告、会計監査報告の承認、また平成23年度の新役員(別表)の選出がありました。

★今年度の事業計画

小澤会長は再任の挨拶で、今年3月に発生した東日本大震災に触れ、「未だに震災からの復旧の目的が立たない中で、住環境の有難みというものを痛感している。社会が変容し、住民の価値観が多様化する中で、それぞれの建築協定地区が直面している問題を把握し、建築協定の意義を発信していきたい。」と抱負を語られました。

続いて、平成23年度の活動方針、事業計画、これに基づく会計予算が提案されました。今年度も昨年度に引き続き、委員任期が短い運営委員長が不安を覚えることのないよう、運営委員会を後方支援することに重点を置く活動方針が示され、次の3

平成23年度会計収支予算書

収入の部 (単位:円)

科目	平成23年度予算	備 考
繰越金	293,757	前年度からの繰越金
助成金	800,000	神戸市からの助成金
計	1,093,757	

支出の部 (単位:円)

科目	平成23年度予算	備 考
会議費	135,000	役員会、総会
会報紙発行費	300,000	「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
事務費	203,757	平成22年度助成金一部返還・予備費を含む
計	1,093,757	

- この事業計画が承認されました。
- (1) 「建築協定だより・神戸」の年2回の発行や協議会ホームページの更なる内容充実
 - (2) 各地区運営委員会の運営能力向上を目的とし、新たに更新研修を加えた各種研修、建築協定マニュアル等のアピール
 - (3) 建築協定地区表示プレートの製作・配布

研修6月・7月連続開催
 ～新任委員長もこれで安心～

多くの協定地区では毎年4月に運営委員長が交代されますが、委員長になられたばかりの方から、「運営委員長としてどういう仕事をすべきかわからない」「委員長としての役割を果たせるか不安だ」といった声が多く聞かれます。

そこで協議会では、例年、建築協定の基本知識や、協定地区内で新築等があった場合の事前協議方法など新任委員長向けの研修会を行っており、今年は6月と7月の2回に渡り研修会を開催しました。両日も多くの方に参加していただき、内容の濃い研修会となりました。

★第1回（6月18日開催）

第1回の研修会は「建築協定のいろは」と題して、スライドを用いた講義が行われました。建築協定の中で決めることができる内容や、運営委員長が行う仕事内容など、建築協定の基礎についての説明が行われました。講義終了後には、新役員からそれぞれコメントをいただきました。



最後の質問タイムでは、予定していた時間を延長するほど白熱した議論が行われました。

アンケートでは、わかりやすかった、役員の方々のお話が参考になったなどの感想を頂き、みなさんに満足頂ける研修になったと思います。

アンケート結果

- ・地域を自分たち住民で作っていくことが大事な視点だと思いました。
- ・神戸市に届け出が無いリフォームがあることを聞き、目を行き届かさなければいけないと思いました。
- ・地域の特性・特徴によって、課題があるんだなと思いました。
- ・新任委員長の研修を4月中にしてほしい。

★第2回（7月9日開催）

第2回は、新任の運営委員長の皆さんが不安を抱きがちなる事前協議と円滑な協定の運営方法をテーマにした研修が行われました。まず、事前協議における図面の見方、基本的な建築用語についての講義がありました。その後、星和台連合自治会の長谷会長、新井副会長に事前協議と協定運営についての具体事例を紹介していただきました。



研修の後半では、4つの班に分かれて、協定運営のコツなどについて自由に情報交換をしていただきました。最後に、各班から話し合った内容や感想を発表していただきました。

（A班）建築協定は、法的な強制力の無い紳士協定であり、それが弱みだと捉えられがちだが、弱点ではなく、逆に強みにしたら良いと思う。
 （B班）協定に対する意欲を持って、いるメンバーがだんだん減っており、これをどうするかという課題が出た。
 （C班）敷地分割を防ぐために住宅協定委員会を作ったという檜野台2丁目地区の方の意見が印象に残った。
 （D班）地区ごとに協定の内容が違い、それぞれの問題を抱えていることがわかった。

同じ建築協定といっても、地区によって協定の中身など多くの違いがあり、運営方法も各地区で様々なようです。運営はこのやり方がベストというものはありませんが、他地区の取組みからヒントを得ていただけではないかと思えます。

アンケート結果

- ・他の地区の方の色んな事例が聞けたので良かった。
- ・有意義な時間でしたが、グループの話し合い時間が短かった。
- ・支援委員会のような組織の立ち上げを考えており、参考になった。
- ・各地区の建築協定チェックリストの中からいくつかの例を知りたい。

秋葉台地区の建築協定への取り組み

今年12月に建築協定の有効期間満了を控え、更新準備中の西区秋葉台地区の取組みを紹介します。秋葉台建築協定特別委員会の方々にお話を伺いました。

Q 協定の更新に向けてどういった活動をしていますか？

A 秋葉台地区は自治会の取組みの一つとして建築協定があり、現在は更新にあたり、建築協定特別委員会というものを発足して活動しています。昨年9月と今年3月に神戸市の職員に来てもらい更新説明会を開催しました。現在は、アンケート調査により、協定の更新に必要な7割以上の合意率が得られるとわかり、合意書を回収している最中です。

Q 建築協定区域が863区画とかなり広いですが、普段の運営で工夫していることはありますか？

A 「建築協定地区表示プレート」を自治会の集会所の前や、ゴミ置き場に設置して建築協定を結んでいることを周知しています。また、当地区では年に10件程度の事前協議がありますが、協定内容に適



合しているかを判断できるチャートを作っているため、スムーズに協議を進めることができます。きています。ちなみに、

今回の更新では区画が10近く増える予定です。特に啓発活動など積極的に行っていたわけではありませんが、地域のみなさんが建築協定に好意的なのは、自治会を通して地域コミュニティが形成されているためかもしれません。

Q 運営に関して苦労していることなどはありますか？

A 秋葉台地区が抱える問題に地域の高齢化があります。現時点でも75〜85歳ぐらいの人口が一番多く、再来年には65歳以上が7割近くになります。今回の更新では大半の合意は得られる見込みですが、中には子供のところ引越すなどの理由から建築協定を抜きたいという相談も受けました。次の更新の時はそういったことも含めて建築協定を考え直す必要が出てくるだろうと思います。

建築協定は 住民による 住民のための 協定です

建築協定の基本を再確認する4回シリーズ 第3弾！ ～建築協定の効力はだれに及ぶの？～



第3弾では、建築協定の効力について再確認しましょう。

まず、建築協定には有効期間があるのをご存知でしょうか。協定を結ぶ際は有効期間を決めなければならず、その期間内に限り協定の効力が及びます。

有効期間内に売買などで土地の所有者が変わった場合でも、効力が及び続けるという特徴があります。

また、協定を結んでいる地域だからといって全ての区画に協定の効力が及ぶとは限りません。地域内の全員が協定に合意しているとは限らないからです。協定締結の際に合意を得られなかった区画には、残念ながら協定の効力は及びません。このような区画は、許可申請の際に「建築協定区域隣接地」として指定することをお勧めします。これは平成7年から始まった制度で、

隣接地に指定しておくことで本人の意思のみで後からでも協定に参加できるというもの。これは、単に手続きが簡単になるだけではなく、啓発活動など行うことで、後々協定に参加してくれるかもしれないという大きな可能性を含んでいます。

建築協定の特徴は、地域のみなさんが快適な住環境を得るために、みなさんで決めて、みなさんで運営し、守っていくということですから、隣接地の方が建築協定に参加してくれるよう、日頃から地区の取組みなどを広報したり、協定地域の中でコミュニケーションを図るなど啓発活動を行い、積極的に加入を勧めましょう。

Point
●建築協定の効力は...
○有効期間内であれば、土地の所有者が変わっても効力は続きます。
○協定締結地域であっても建築協定区域隣接地の場合効力は及びません。

建築協定

Q & A

Q

私は建築協定に加入しているのですが、近年、家の付近で月極の青空駐車場が増えていす。そのため、車の出入りが多くなり道を通るとき危険で、騒音にも困っています。そこで、現行の建築協定に月極の青空駐車場の設置を規制するルールを追加し、協定区域での駐車場の増加を止めたいと考えているのですが、それは可能でしょうか？

A

建築協定は「建築物に関する基準」について定めることができる制度で、具体的には建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備について定めることができます。ここで言う「建築物」とは、屋根および、柱または壁を有するものを指します。ご相談ケースでは、青空駐車場は屋根を持たないため建築物とはみなされず、建築協定で規制することはできません

が、屋根付きの車庫であれば、建築物とみなされるため、建築協定で設置を制限することができます。また、車の出入りに伴う騒音については建築協定で規制することはできません。ご相談ケースでは、駐車場の存在よりも、それに伴う騒音等が問題となっているようなので、まずは駐車場の所有者の方に改善をお願いしてみるのが良いかと思えます。

■見学交流会開催予定！

10月29日(土)に見学交流会の開催を予定しています。見学先は大阪・千里ニュータウンです。景観に関するルールを決めて建築協定と同様の活動を行っている豊中市新千里南町3丁目地区、独居高齢者の孤立を無くし、気軽に集える場として地域で運営している吹田市の佐竹台サロン等、他の地域の課題解決に向けた取組みを直接見て学び、今後の運営に生かそうというものです。これらに併せて万博記念公園も巡る予定です。詳細は9月頃に各運営委員長までお知らせします。会員間の交流の良い機会ですので、みなさんお誘い合わせの上、是非ご参加下さい！

■事務局からお知らせ

事務局では、建築協定に関する質問をお受けしております。わからないこと、疑問に思うことなどありましたら、お気軽に事務局までご連絡ください。

神戸市には、市職員が地域に直接出向いて説明会を行う「出前トーク」という制度があります。申請があれば、建築協定の基礎などまちづくりについてのお話をさせていただきます。

また、協定内容の変更等を行うおとしてる地区に対し、建築に関する専門的知識を持つアドバイザーの派遣も行っています。

どちらも、会場はみなさまに用意していただく必要がありますが、料金は無料となっておりますので、是非ご利用ください。

詳しくは神戸市のホームページか建築安全課までお問い合わせください。直接、窓口まで来られる場合は神戸市役所2号館1階までお願いいたします。

神戸市建築安全課指導係

(☎322-5612)

編集後記

今年ももう夏が終わりますね！歳を取るに連れて月日が経つのがどんどん早くなっている気がします。視力がガクツと落ちたり、筋肉痛が長引くなど体の衰えを感じ、健康の有難みを痛感している今日この頃です。

建築協定によって得られる住環境も、失って初めてわかるということが意外に多いものです。これからもみなさんで力を合わせて心地良いまちを守っていきましょう。みなさんの活動を支えられるよう事務局のメンバーも精一杯張りますのでよろしくお願ひします！
(Y・N 24歳)



熊田 野澤 西尾 中島 鷺尾

CONTAINS SOYOIL 再生紙を使用しています。この印刷物は、古紙パルプ配合の再生紙を使用しています。