

建築協定だより・神戸

第43号 2012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

更新手続き説明会開催!

平成23年9月10日(土)に「更新手続き説明会」を開催しました。6、7月に実施した「建築協定のいろは」、「建築協定実務研修」は新任の運営委員長向けの研修でしたが、今回は平成24、

25年度に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、21地区から計31名の方にご参加いただきました。説明会では、市職員が更新の意味や地域での話合いの流れ、申請書類の記入方法、注意点を説明した後、更新作業を終えたばかりのブルータウン鈴蘭台住宅地の森口委員長から経験談を紹介していただきました。

★更新経験談紹介

平成23年8月に無事更新を終えたブルータウン鈴蘭台住宅地の森口委員長から、更新作業の状況や工夫されたことなどを話していただきました。

森口委員長は就任時に、半年

後に有効期限が切れることを知り、すぐに行動を開始されました。委員長のこまめな情報提供や個別訪問により、隣接地であった5区画が新たに加入し、結果的に43区画中40区画が参加するという高い合意率で更新されました。



隣接地から加入された方によると、「今までに協定についてこんなに詳しく説明してくれたことはなかった。」ということでした。建築協定についてきちんと理解してもらうことが合意につながることを示す事例と言えます。

建築協定の背景や目的は地区によって様々ですが、森口委員長の経験談から何か運営のヒントとなるものを得ていただけたのではないかと思います。

～ブルータウン鈴蘭台住宅地～

区画:40区画 当初認可:昭和51年9月1日
協定区域:約6,900m² 有効期間:10年

北区君影町6丁目で昭和51年に一人協定により締結。過去、協定の更新が遅れて空白期間ができた際に、共同住宅の計画が持ち上がったことがあり、建築協定を再締結している。

★止まらない質問

質疑応答では、多くの地区から次々と手が挙がりました。「登記事項要約書は全員分必要?」、「有効期間は自由に決めていいの?」など、質問は終了予定時刻を過ぎても止まらず、多くの運営委員長が疑問や悩みを抱え

ているのがよく感じられました。アンケート結果では、殆どの方から「良い説明会だった」との評価をいただくことができました。また、「委員長が毎年度交代するのでも継続的にやってほしい」、「他地区の更新経験談をもっと聞きたい」、「大いに参考になった」などの意見も多くいただきました。



★来年度に向けてのお願い

大好評だった今回の研修。来年度も引き続きこのような場が設けられればと考えています。研修会をよりよいものにしていくために、当協議会では皆さんからのご意見をお待ちしております!

見学交流会開催!

見学交流会を平成23年10月29日(土)に開催しました。ルールによる住環境保全や高齢化などのまちの課題解決に取り組んでいる大阪・千里ニュータウン内の2地区を訪問しました。

①豊中市新千里南町3丁目地区

新千里南町3丁目地区では、豊中市都市景観条例に基づき「景観形成協定」を締結しています。



新千里南町3丁目地区

景観形成協定は、建物の用途や階数、外壁後退などの建築物に関するルールに加えて、地区内清掃や違法駐車、ごみの持ち出しなどソフト面に関するルールも定めることができます。これ以外にも、防犯を目的と

した「わんわんパトロール隊」や「花いっぱい運動」など様々な取り組みを行っています。

②吹田市佐竹台地区

独居高齢者の孤立をなくす取組みとして、気軽に立ち寄ってコーヒーが飲める「佐竹台サロン」を住民の力で立ち上げています。平成21年から運営しており、地域の方の交流の場として多くの方に利用されているようです。



佐竹台サロン

佐竹台サロンで提供されるコーヒーは、専門家の指導を受けているためとても本格的です。代金も志程度の100円と大変お得で、1日に20〜30人が利用しており、近所の小学生が顔を見せることもあるそうです。この地区は、他にも子育て支援等

も含め、コミュニティ再生に積極的に取り組んでいます。

③その他

新千里南町3丁目地区の見学後は、千里ニュータウンが一望できるビルでお昼ご飯。美味しい中華料理に舌鼓を打ちつつ、まちづくりに詳しい大阪大学の伊丹康二先生に千里ニュータウンの概要を解説していただきました。参加者の方々がまちづくりについて盛んに意見交換されているのが印象的でした。昼食後は「EXPO'70パビリオン」を見学しました。これは、一昨年、万国博覧会の記念館としてオープンした施設で、当時の展示物がたくさん置いてあります。参加者の方々は、懐かしそうに展示品に見入っていました。



太陽の塔をバックに記念撮影

今回の見学会は、他都市のまちづくりの取組みを学べたとともに、参加された建築協定地区のみなさん同士の交流のよい機会となりました!

★参加者の感想

- 建築協定以外の取組みを行っている地区を見学できて良かった。意見交換や神戸市における建築協定の取組みを発表する場があればもっと良かった。
- 建築協定の守備範囲を再考するきっかけとなり大変有意義な交流会であった。
- 地域が頑張るとまちが良くなることがわかったが、やはり誰が頑張るのが難しい。伊丹先生から千里ニュータウンの概要を説明してもらえたのでよかったです。
- 両地域とも個性的だった。一方は行政を巻き込み、もう一方は話し合いによりまちづくりを行っていた。
- 新千里南町3丁目地区では、「わんわんパトロール隊」や「花いっぱい運動」等の活動に多くの人が頑張っていることに感心した。佐竹台サロン」は今後、高齢化していくまちの住民とのコミュニティづくりで大変参考になった。

有効期限が迫っています

建築協定は、住民構成や社会背景などの変化に合わせて定期的に内容の見直しが必要であるという観点から、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、有効期間満了後も協定を続けていこうという場合は、更新の手続きが必要となります。

●有効期限が24年度内の地区

Table with 3 columns: 建築協定地区名, 有効期限. Lists 15 regions with their respective expiration dates.

●有効期限が25年度内の地区

Table with 3 columns: 建築協定地区名, 有効期限. Lists 20 regions with their respective expiration dates.

更新の際には、現在の協定の内容について「引き続き守るルール」や「見直すルール」など、地区のみならず、是非話し合ってみてください。神戸市では、協定内容の変更等を行うおうとしている地区に対して、建築に関する専門的知識を持つアドバイザーの派遣をすることもできます。建築協定に空白期間が無く、スムーズな更新ができるよう早めに準備に取り掛かることをお勧めします。更新作業の進め方や手続き等、わからないことがあれば、気軽に事務局までお問い合わせください。

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4弾！
～運営委員会の普段の活動って？～



第40号から始まった再確認シリーズもいよいよ最終回です。最後は運営委員会の活動についてご説明します。運営委員会の活動で最も大変なのは協定の更新だと思われませんが、協定内容に沿った街並みを保全していくためには、日頃からの様々な活動が非常に重要となります。活動は地区の事情によって様々で、決まった活動というのはありませんが、協定に関する相談対応、土地所有者等の変更の把握、建築行為の事前協議などが一般的です。特に事前協議は協定内容に沿った住環境を守っていくためにも重要です。一旦、工事が始まってしまふと、違反していることに気づいて是正を請求しても、簡単に是正できない状況になってしまっている

ことがあふからずです。従って、協定違反の建築物を防止するには、建築の計画段階で運営委員会と建築主が協議する「事前協議」の徹底が効果的です。協議方法は地区により様々ですが、判断ミスを防ぐため、できるだけ複数の委員で対応したほうが良いでしょう。また、日常的な広報・啓発活動も重要となります。定期的に勉強会を開催したり、委員会ニュースを発行するなどして、地区のみなさんが建築協定を日常的に意識することが大切です。運営委員会では、自治会の広報紙に記事を掲載するのも良いかと思えます。
Point
●運営委員会の活動は...
●普段からの地道な活動がよりよい住環境につながります。
●建築協定違反を未然に防止するためには事前協議の徹底が重要です。

建築協定

Q & A

Q

私の家の近くで、建て替えの計画があるのですが、運営委員長によれば、そこは「建築協定区域隣接地」のため、建築協定を守る義務は無く、法的には拘束されないところだそうです。良好な住環境のために建築協定を締結している地域なので、隣接地の方にも協定の内容を守ってもらいたいのですが、なにかいい方法はないでしょうか。

A

建築協定は、協定に合意した人同士で結んだ契約を、合意した皆さんで守っていくものですから、合意しなかった区画は「建築協定区域外」となり、法的には拘束されません。

「建築協定区域隣接地」は平成7年の建築基準法の改正によりできた制度で、建築協定に合意しない「建築協定区域外」の区画に対して認可時に指定しておけば、有効期間内の途中からでも本人の合意のみで協定に参加することができます。つまり、

「建築協定区域隣接地」とは建築協定の効力が及ばない「建築協定区域外」ではあるけれども、途中加入手続きが簡単な区画だということですので。

今回のケースでは、計画地が隣接地のため、残念ながら建築協定の効力は及びませんが、地域の大多数の方がよりよい住環境を守っていくために建築協定を締結していることを伝え、その多くの方の意思を理解してもらい、少しでも協定に準じた建物にしてもらうようお願いしてみたいかがでしょうか。

また、隣接地制度により、指定していれば加入手続きが簡単になっているので、多くの方に協定に参加していただけるよう、日頃から協定に関するPR活動を行うことをお勧めします。建築協定についての説明会へのお誘いや、直接訪問、地区での取組みのお知らせなど、積極的にアプローチすることが大切です。全員が協定に参加するということは様々な事情により難しいかもしれませんが、同じ地域に暮らす仲間として日頃からコミュニケーションをとっていきましょう！

好評！建築協定地区表示プレート

平成19年度から毎年行っている建築協定地区表示プレート事業を今年度も行いました。

これは建築協定地区内の家の塀やゴミ置き場、自治会の掲示板など人目に付きやすい場所に設置し、地区内への転入者や、建物の購入予定者に建築協定地区であることを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。今年度は23地区にプレート配布を行いました。来年度も引き続き行いたいと考えていますのでご検討ください！



建築協定の物語をいただきました！

昨年、当協議会のプレート事業をホームページでご覧になった長野県茅野市の建築協定地区の運営委

員長さんから、住民の協定に対する意識を向上させるためにプレートを貸して欲しいと連絡をいただきました。プレートの貸出しとデータの提供を行ったところ、お返しに建築協定の物語をいただきました！

他にも、京都市では当協議会のプレートを参考にして、独自のものを作成されています。

建築協定の円滑な運営においては、皆さんが協定に対して高い意識を持つことがとても大切です。今後プレートがどんどん広まってくるといいですね！

編集後記

『建築協定の基本を再確認する4回シリーズ』が本号で最終回となりましたが、いかがだったでしょうか。建築協定の基本について、「わかりやすく」を意識して書かせていただきましたが、まだわかりにくいことがありましたら事務局までお問い合わせください。また、次号の記事について、「こんなことについて書いてほしい」などご意見がありましたらご連絡ください！

CONTAINS SOYOL この印刷物は、古紙ペルパ配合の再生紙を使用しています。