

建築協定だより・神戸

建築協定地区にお住まいのみなさんへ

Vol.57 号

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 6-5-1
神戸市 住宅都市局 建築安全課内
TEL 078-322-5612

できごと 第2回セミナー& 相談会を開催しました

平成30年9月29日(土)に、建築協定運営委員の皆さんに向けて開催しました。



▶ ステップアップセミナー ~事前協議編~

参加された方自身の地区の基準に対し、例題の計画が適合しているかどうかを判断していただく実習を行いました。

▶ 個別相談会

~更新作業編~

更新の時期が近づいている地区の皆さんに向けて、地区別にお話を聞く個別相談会を実施しました。

今後も地区の実情にあわせてセミナーを開催したいと思います。

お知らせ

新年度も「総会」& 「セミナー」を開催します!

▶ 総会

& スタンダードセミナー

5月25日(土)開催予定。

▶ ステップアップセミナー

& 個別相談会~

6月頃と9月頃の計2回開催予定。

(ご案内は、各地区建築協定運営委員長へお送りします。)

ピックアップ

失効から新たな締結へ ~ひよどり台南町地区の取組み~

ひよどり台南町地区では、宅地開発とあわせて、段階的に、地区別に建築協定が締結されていきましたが、各地区において一度目の有効期限をもって失効となっていました。この度、地域のみなさんが話し合わせ、新たに建築協定を締結されましたので、地区運営委員の方に、締結に向けた活動内容についてお話を伺いました。

Q. 失効してから再度締結に至った経緯はどのようなものですか?

A. 当地区は、5つの地区に分けて順次協定が締結されていました。有効期限を迎える地区から更新すべきかを検討していたようですが、結果的に期限切れとなり失効しました。最後の地区の有効期限前に、市から更新についての問合せを受け、自治会にて議論をし、その結果、以下の2つの点について、協定の意義を感じ、再締結への機運が高まったのが契機です。

協定の有効期限がせまっています!

▶ 協定を大きく見直される場合は、『アドバイザー派遣制度』(事務局へお問い合わせください)をご利用ください!

▶ 有効期限が 2019 年度

区	建築協定地区名	有効期限
北	松が枝町	2019. 05. 18
	神戸南鈴蘭台住宅(その六)	2019. 12. 07
須磨	アーバニーヒルズ名谷	2019. 04. 30
西	学園東町2丁目5番地	2019. 04. 26
	西神(46)団地	2019. 06. 12
	西神南(10)団地	2019. 07. 06
	エルガーデン西神中央シーズンヒルズ	2019. 07. 26
	井吹台東町5丁目いぶき自治会	2020. 03. 11

▶ 有効期限が 2020 年度

区	建築協定地区名	有効期限
北	神戸北町桂木3丁目B	2020. 05. 31
	神戸南鈴蘭台住宅(その四)	2020. 07. 27
	鹿の子台北町7丁目	2020. 08. 07
	六甲からと台第二	2020. 08. 11
	グリーンタウン大原	2020. 08. 22
	北神星和台第9	2020. 08. 23
	神戸北町桂木2丁目B	2020. 11. 21
	ガーデンハウス鹿の子台ハーブの里第1	2020. 12. 20
	ガーデンハウス鹿の子台ハーブの里第2	2021. 01. 04
	神戸北町大原1、2、3丁目	2021. 01. 24
垂水	青山台1丁目西部住宅	2020. 04. 19
	パークサイドガーデン新多聞第2	2020. 11. 19
西	西神南(11)団地、(12)団地	2020. 07. 22
	ハイライフ竹の台(2)	2021. 03. 24

建築協定は、基本的に有効期限内では容易に変更することができません。更新の機会は、ただ継続することだけではなく、今、お住まいの皆さんの意思を反映させ、内容を改変することで、よりよい協定にしていく機会でもあります。ぜひ、更新をするだけでなく、現行の基準についてもゼロから見直す気持ちで取り組んでみてください。

◆ひよどり台南町地区にとって良い点◆

- ①法律上、建築可能な多様な用途の建築に対し、事前に抑制できる
- ②現在、宅地開発時のコンセプト(建築協定)により、敷地周囲に生垣を設けるなど開放感のある街並みになっており、法ではカバーしきれない環境を将来にわたって維持することができる

Q. ではまず何に取り組まれましたか?

A. 自治会内に、専従のプロジェクトチームを組み、市の協力を得ながら、建築協定の理解から始めました。

再締結に向け、多くの方の合意を得られるように、各世帯にかかる負担や手間などのハードルをできる限り下げよう工夫しました。

◆工夫したこと◆

- ももとの地区分けではなく、ひよどり台南町全体を対象として、見直した
- 自治会内に母体となる準備委員会、運営委員会を設置し、安定した運営ができるようにした
- 協定の意味や意義について理解を深めて頂けるように、書面や説明会等により丁寧な説明を心がけた
- 合意書には、各世帯では必要最低限の記載・捺印ですむよう、準備委員会や自治会役員で対応した

などなど

→ 裏面へつづきます

ひよどり台
南町地区の
まちなみ



コラム

～神戸市建築協定地区連絡協議会会長 就任から1年をふりかえって～

昨年5月の総会で当協議会の会長職を引き継ぎ、はや1年が経とうとしています。

この一年を振り返りますと、5月に「スタンダードセミナー」を開催し、6月と9月に「ステップアップセミナーと個別相談会」を開催しました。

各種セミナー等を通じ各運営委員会の役員のみなさんに共通する悩み事は「建築協定とは何なのか？」や「更新手続きはどうするのか？」ということに集約されると感じました。

まずはその点にお応えできるよう、今後は各種マニュアルの見直しを進め、より簡便で見やすいものに改訂したいと考えています。

この1年、当協議会として様々な広報事業や啓発事業を行ってきましたが、私たちの努力がまだまだ足りないと感じさせられるようなできごとを耳にしました。それは、ある建築協定区域に隣接する協定区域外の土地に、その地区の協定では建てることのできない施設を建築する際の住民説明会のできごとです。

その施設建設に反対する住民の方の中から「協定区域内では個人の財産に対し縛りを設けているのに、協定区域外であれば隣接していても、どんな施設でも建てられる。建築協定なんかあっても意味がない。」といった発言があったそうです。説明会に出席している協定合意者の方々にも、この発言が少なからず影響したのか、次回更新では建築協定に合意しないといった方が現れたそうです。

建築協定は、より良いまちづくりを行うために個々の地域に見合った内容を取り決める「**住民の合意による協定**」であることが、すべての協定合意者の方々にも浸透していないからに他ならないと感じました。

確かに建築協定に限界があるのも事実ですが、せっかく住民の合意でスタートした協定を、そうした誤解から反故にしてしまうのは残念で仕方ありません。建築協定があったからこそ、その地域の住環境が保全できているという事実もあるはずです。

これまでは各運営委員会の役員のみなさんを対象にした啓発事業がメインになっていましたが、会報誌「建築協定だより・神戸」や当協議会ホームページの内容充実あるいは各地区運営委員会への支援事業について、より一層充実を図っていかねばと決意を新たにしております。

これからも建築協定の意義や精神を、すべての協定合意者の方々にも浸透するよう尽力して参りますので、お気づきの点がありましたら当協議会にご連絡いただけたらと思います。

今後とも当協議会の活動にご理解とご協力をお願いいたします。
(北神星和台第6地区 矢嶋浩)

▶協議会のホームページも
ご活用ください!

<http://www.city.kobe.lg.jp/life/town/create/construction/kyogikai.html>

神戸市 建築協定

検索

(表面からのつづきです)

Q. ご苦労された点は？

A. 協定に対する理解と、地区のみなさんの理解や合意を得るための活動です。

どう進めるべきなのか？
なにが街のため、住民のためになるのか？
そのためにはどうすればよいのか？など、
準備委員会としても手探りのなか、悩みながら進めました。
多くの合意を得ることとともに、継続的に安定的に運営できるようにするためにどうするのかなどを、幾度も幾度も準備委員会で議論を重ね、取り掛かりはじめてから申請までに1年半の時間を要しました。

Q. 今回の作業のなかで、やっておいてよかった点などはありますか？

A. 7名の準備委員会を設け、役割分担をして進めました。あまりに多くの人だと、決めたり調整するのが大変なので、ある程度少ない人数で進めたのはよかったと思います。

意思表示の回収や個別訪問などは、自治会のネットワークを活用したので、比較的スムーズに進めることができたと思います。

当初から神戸市に相談しながら進めたので、手戻りが少なく効率的に進めることができたと思います。
不測の事態を想定しながら進めていましたが、想定以上のことがたくさんありました。これぐらいで十分と思う以上に備えておく方が、慌てなくてよいかもかもしれません。

Q. 再度締結に至ってよかった点は？

A. 協定の意味や意義を通して、地区のみなさんが自分の住む街について改めて考える機会になり、住民同士のお付き合いが深まったのではと期待しています。
また、多くの賛同をいただけたこと、開放感のある住みよい街並みを維持するための環境が整ったことがよかった点です。
個人的にも、この作業に携わって、いろいろな経験をできたことはよかったと思っています。

Q. 最後に、協定やまちづくりに対する思いなどお聞かせください。

A. 直接関わらないと、なかなか自身のこととして捉えることは難しいと思いますが、もし、そういう機会を得た方は、チャンスと捉えて積極的に関わっていただけたらと思います。

ご回答ありがとうございました！

今年度もお世話になりました。 (編集後記)
新年度もよろしくお願いいたします。