

# 建築協定だより・神戸

**第47号 2014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/kyogikai.html>

## 新しくできた建築協定地区のご紹介～

H25年9月～H26年3月の間に4地区の建築協定地区が誕生しました。神戸市内の建築協定地区は140地区となっています。そこで新しくできた4地区の方にお話しを伺いました。

### ■スマートコモンシティ西神南Ⅰ (西区井吹台西町)

H25年9月20日認可 88区画 一人協定

Q: 建築協定を締結した理由は?

A: 住まう方の個性やこだわりを大切にしつつ、良好な環境で暮らせる四季を通じて彩豊かな花や緑にあふれる、まちなみづくりを目指す為に締結しました。

Q: 建築基準はどのような理由で決めましたか?

A: 二階建て(屋上は除く)の街並、隣棟間隔を維持し土地の細分化を防ぐ事により購入される方が終の棲家として安心できる基準。将来の経年美化も促進出来るもの。

### ■スマイルタウン西区学園東町Ⅰ (西区学園東町)

H25年11月15日認可 39区画一人協定

### ■スマイルタウン西区学園東町Ⅱ (西区学園東町)

H26年2月10日認可 80区画一人協定

Q: 建築協定を締結した理由は?

A: 近隣住区と調和し、ゆとりと潤いある付加価値が高い住宅地区を創り出し、持続させたかったことと、用途地域による建築制限が近隣より緩かったことが理由です。

Q: 建築基準はどのような理由で決めましたか?

A: 近隣住区と同等以上の付加価値が高いまちなみをつくるため、社内で独自の基準をつくった上で、その中から、いろいろなデザインを許容しながら、まちなみを持続できる最低ラインとして建築基準を決めました。

### ■ア・ラヴリ西神中央 (西区春日台)

H25年12月19日認可 123区画 住民発意型

(ア・ラヴリ西神中央(A地区)と(B地区)の2つの地区を1つの地区に統合しました)

Q: 合意率100%ということですが、工夫された点は?

A: 検討されている方に納得して頂くため、協定内容を一部現状に合うように変更するなど柔軟に対応したことが、合意率100%に繋がったのだと思います。

Q: 統合された理由は?

A: 開発時期のズレで、2つの地区に分かれていましたが、協定内容はほぼ同じであることや、自治会組織も同じため、統合した方が活動し易いと考えました。

### 柏尾幹事から一言

住みよい街の住環境を何時までも維持していくには、地域でのゆるやかな人間関係を築きつつ、街の情報共有化を図り、具体的な街の将来像の検討、新たな手法による地域の魅力づくり、地域自らの実行力、管理能力等の総合地域力を高めていくためにも地域住民や地域内各種団体との話し合いをしながら、街づくりプランやルールづくりを建築協定へ反映することとなればと期待するところです。



## 一人協定とは?

開発業者が住宅地等を開発する場合に、その土地の所有権を持つ1人として、分譲前に締結した建築協定のことです。土地所有者である開発業者1者のみで協定を締結するため「一人協定」と呼ばれています。一人協定の建築物に関する基準を調べてみると、新しい街づくりを推進するという意図を反映して、制限項目が多く、きめ細かな基準となっていることが多いです。特に近年は街の景観形成に力を入れた協定が増加する傾向があります。



## 協定の有効期限が迫っています!

建築協定は、社会背景や住民構成などの変化に合わせて定期的な内容の見直しが必要という観点から、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、有効期限後も協定を続けていくためには、更新の手続きが必要です。

**★そろそろ更新の準備をしましょう!**  
**また、協定の内容を見直してみましょう!**

【有効期限が平成26年度内の地区】

| 建築協定地区名           | 有効期限     |
|-------------------|----------|
| 東灘 御影山手4丁目東南地区    | H26.5.25 |
| 須磨 名谷すまいるたうん      | H27.1.20 |
| 北 ひよどり台南町2丁目A地区   | H26.7.8  |
| 北 日生鈴蘭台ニュータウン第5地区 | H27.2.18 |
| 西 パナホームシティ西神南     | H26.5.25 |
| 西 アカデミアタウンD.C.    | H27.2.1  |

【有効期限が平成27年度内の地区】

| 建築協定地区名                   | 有効期限      |
|---------------------------|-----------|
| 東灘 住吉東町2・4丁目              | H27.6.15  |
| 北 山の街百合が丘住宅地              | H27.9.6   |
| 北 日生鈴蘭台ニュータウン第6地区         | H27.9.6   |
| 北 筑紫が丘A地区                 | H27.11.7  |
| 北 北神星和台第6地区               | H27.11.7  |
| 北 ひよどり台南町2丁目B地区           | H27.11.28 |
| 北 日生鈴蘭台ニュータウン第2地区         | H28.3.21  |
| 垂水 小東台団地(A地区)地区           | H27.10.4  |
| 垂水 学園緑が丘(小東山6丁目)地区        | H28.1.9   |
| 垂水 舞多間東3丁目(みつつけプロジェクト)地区  | H28.2.16  |
| 西 ヴィルクレア西神南               | H27.4.21  |
| 西 パナホームシティ西神南Ⅱ            | H27.4.21  |
| 西 学園東町2丁目5番地地区            | H27.4.26  |
| 西 マグノリア西神南                | H27.8.7   |
| 西 フォリア西神南                 | H27.8.7   |
| 西 春日台1丁目地区                | H27.10.4  |
| 西 ハーモニータウン西神南(井吹台東町5丁目)地区 | H27.10.16 |
| 西 竹の台4丁目地区                | H27.10.17 |
| 西 竹の台5丁目地区                | H28.2.26  |

### 更新手続き説明会を開催しました

平成 25 年 9 月 7 日に「更新手続き説明会」を開催しました。この説明会は、平成 25・26・27 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ています。事務局から更新手続きについて説明し、更新作業を終えた北神皇和台第 3 地区、惣山町地区の方から経験談をお話しいただきましたのでご紹介します。

#### 【北神皇和台第 3 地区】堂元氏・・・手動更新、300 区画

##### Q：再締結された経緯は？

A：失効後、自治会の中で再締結をしようという話があり、準備委員会を立ち上げ、再締結に向けて動きはじめました。また、確実に協定更新していただけるよう、有効期間を 10 年から 20 年に延長しました。気持ちよく、住民のみなさんがフォローしてくれたことから、高い合意率につながりました。

##### Q：第 10 地区と第 11 地区及び第 3 地区の 3 地区を統合された経緯は？

A：開発時期のズレから、同じ町内に他に第 10 地区と第 11 地区の 2 地区ありましたが、自治会は 3 地区同じエリアでした。この 2 地区を廃止し今回の新規地区に統合することに納得していただけました。

##### Q：建築基準を見直した点は？

A：北神皇和台の中で締結時期が近年のものを参考にし、当初からは少し項目を増やした案を提案しました。もっと厳しい内容にしようという意見もありましたが、全体に凶ってみたところ提案した基準でいくことになりました。

##### Q：合意形成にあたって工夫された点は？

A：北神皇和台自治会（北神皇和台第 1 地区～第 9 地区で 1 つの自治会）の役員とブロック委員と班長が担当のエリアの合意書集めなどをきめ細やかに行いました。また、自治会と運営委員会とで情報共有をしようという連絡協議会を立ち上げました。

#### 【惣山町地区】高橋氏・・・自動更新、1,025 区画

##### Q：更新作業を始めたのはいつぐらいからですか？作業はどこからスタートさせましたか？

A：有効期限の 1 年半ぐらい前からスタートしました。まず、更新したいかどうかのアンケートを行い、8 割程度の賛同を得たので更新に向けた作業に取りかかりました。

##### Q：大規模地区がゆえに合意形成で苦労された点は？

A：区画数がとても多いので、班長回収方式と郵送方式で合意書を回収しました。その時の実動メンバーは 6 名でした。住所など連絡先がわからない区画が多く合意形成に苦労しました。自治会の定例会で協定の重要性を説明することで、合意書の回収率が上がりました。

##### Q：次回更新上の課題はありますか？

A：次回更新時は高齢化もさらに進んでいるので、更新作業が難しくなると思います。今回の更新資料はすでにファイルに綴じており、確実に保管し引き継ぎたいと思います。



協議会

2 地区とも、合意形成に向け時間をかけ丁寧な説明をしたことで理解が得られたのではないのでしょうか。更新作業は一大イベントです。ぜひ、この機会に協定内容についてみなさんと話し合いましょう。

## 建築協定 こんなときどうする？



Q 区画数が 20 区画と少ないため、更新のための準備委員会をつくらずに対応できないか。

A 準備委員会を別に組織するなどの形態にはこだわる必要はありません。運営委員会メンバーに有志の方をプラスするなど、実状に合わせて対応されてはどうでしょうか。ぜひ、この機会に皆で話し合っ、協定内容を検討しましょう。

Q 協定事項に「道路に面する塀の高さは 1.2m 以内とする」とあるが、敷地の地盤面が道路面よりも 50cm ほど高い位置にある場合、塀の高さはどこから測ればよいか。用語の定義については「建築基準法及び建築基準法施行令に定めるところによる」とある。

A 建築基準法では建築物に付随する塀の高さは地盤面から測ることになっています。「地盤面」とは建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面のことをいいます。

### ～事務局からのお知らせ～

今年度も、建築協定地区表示プレートの配布を行いました。これは、建築協定地区であることを地区内転入者等に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。来年度も実施する予定ですので、プレート設置をご確認ください。事務局では、建築協定に関する質問を受け付けています。運営でわからないことなどがあれば、お気軽に事務局までご連絡下さい。また、市職員が協定の基礎などをお話しさせていただく「出前トーク」制度や、協定内容の変更等の際に建築の専門家を派遣する制度などがありますのでぜひご活用下さい。（どちらの制度も派遣料は無料です。）詳しくは、神戸市のホームページをご覧ください。建築安全課までお問い合わせ下さい。（TEL322-5612）

### -編集後記-

☆各区の担当者が変わりました。

連絡協議会では新規役員を募集しています。役員になっていただき、建築協定に対する思いや地域で抱えられている問題などを協議会でお話しただけたらと思います。（中村：北・東灘・中央・須磨担当）

建築協定をわかりやすく解説したマンガ「建築協定駆け込み寺！」をご存じでしょうか？協議会の HP からダウンロードすることができますので是非ご活用ください。（田中：西・垂水・兵庫・長田・灘担当）

★連絡協議会では新規役員メンバーを随時募集しています！ご興味のある方は事務局までご連絡ください！