

できごと

2023年度 建築協定 (運営・更新) セミナー & 個別相談会を開催しました

2023年11月25日 (土) に建築協定運営委員のみなさんに向けて今年度第2回目のセミナー(20地区から24名参加)と個別相談会(3地区参加)を開催しました。

セミナーの配布資料はこちら
からダウンロードできます



建築協定 (運営・更新) セミナー

①全体セミナー

連絡協議会の矢嶋会長より、建築協定の基本的な内容について説明していただきました。



③事前協議について

事前協議の流れや必要資料、図面の見方についての解説の後、自分の地区にどんなルールが決められているのか確認していただきました。演習では、図面や建築計画概要書等を使って実践形式で行いました。

④更新の手続きについて

更新時期が近づいている地区を対象に、更新手続きの基本的な内容について解説。その後、座談会形式で各地区の状況やお困りごとに対して、協議会役員の経験を交えてアドバイスさせていただきました。

②運営委員の引継ぎの重要性

協定をスムーズに運営していくために、引継ぎの方法や引継ぎ資料について確認しました。

①&②は
全員が参加

③&④は
希望者が参加



■引継ぎ資料の例

- ①建築協定書
- ②事前協議に関する資料
- ③更新に関する資料
- ④運営委員会の活動リスト・メモ
- ⑤建築協定のマニュアル

運営委員長変更届の提出をお願いします

運営委員は1年で交代という地区が増えています。運営委員長を変更した場合には必ず「運営委員長変更届」をご提出ください。

提出先 ▶ 神戸市建築安全課

個別相談会

地区ごとの課題や取り組み等について協議会役員や神戸市に個別に相談していただける機会として「個別相談会」を実施しました。

建築協定の有効期間がせまっています！

～有効期間が 来年度 (2024 年度) まで の地区をお知らせ～

- ▶ 建築協定は、有効期間内に限り、効力があります。
- ▶ 建築協定を続ける場合は更新が必要です。

区	町	丁	建築協定地区名	有効期間
須磨	北落合	4	名谷すまいるたうん	～2025. 1. 20
		1・2	桜の杜	～2025. 2. 16
			桜の杜Ⅱ	～2025. 2. 16
			桜の杜Ⅲ	～2025. 2. 16
			桜の杜Ⅳ	～2025. 2. 16
西	学園東	2	学園東町2丁目5番地地区	～2024. 4. 26
		3	アカデミアタウンD.C.	～2025. 2. 1
	井吹台北	1	パナホームシティ西神南Ⅰ	～2024. 5. 25
		1	パナホームシティ西神南Ⅱ	～2024. 5. 25
北	星和台	7	日生鈴蘭台ニュータウン第5地区	～2025. 2. 18

予告 新年度も開催！ 「総会」&「セミナー」

2024年度も『総会』（令和5年度は書面開催）、建築協定の運営や更新をテーマにした『セミナー』を開催する予定です。

開催時期など詳細が決まりしだい、各地区の運営委員長へご案内します。

→ 裏面へつづきます

ピックアップ

2023年11月に3回目の更新！ 全員合意で協定ルールの見直しへ 神戸北町桂木1丁目A地区（北区）

運営委員長の三上さん
にお話を伺いました！

「桂木1丁目A地区」を紹介！

エリア内区画数：44区画

- 三宮からバスで37分。大型商業施設が徒歩圏内
- 北区の中心である鈴蘭台にも近く、交通の便も◎
- 緑豊かな自然に囲まれた神戸北町エリア
- 小中学校も近く子供たちの声があふれるまち！

環境に恵まれた
暮らしやすいまち

協定
ルール
主な

- 用途は専用住宅のみ
- 敷地境界から一定の距離をとって建物を配置
- 空地部分には草木を植えて緑化を行う など

隣地との環境を維持。緑豊かなゆとりあるまちなみへ▶



更新方法を変更して協定ルールを見直し。更新作業で工夫したこと、苦労したことは？

住民のみなさんからは、今のままで良いという意見も多くありましたが、**現状にそぐわない点**（テレビアンテナに関するルールなど）や法改正により建築協定の条文と一致しない点があることもわかってきました。

当初は手続きの簡便な「*更新A」の継続を考えていましたが、神戸市からの提案もあり、協定ルールを変更できる「***手動更新**」へ変更しました。

*手動更新…新規認可と同じ手続きが必要。

*更新A…過半数の合意により、そのままの協定ルールで有効期間を延長。協定ルールの変更はできない。

更新作業の中で特に手間がかかったのは、合意書の配布・回収です。内容に不足のある場合は**戸別訪問**し、修正をお願いしました。**丁寧な説明**を心がけることで全区画の合意書を得ることができました。複数の権利者がいる区画は、各権利者の署名や特記事項の記入が必要であることなど、**あらかじめ記入方法についてしっかりと説明**しておけば、修正のやり取りを減らすことができましたと思います。

～更新作業の流れ～

意向調査アンケート

総会等で決議

合意書 配布・回収

協定案の作成 申請書類の準備

神戸市へ提出

★**手続きの節目ごとに会報を発行**

住民のみなさんに進捗状況をお知らせ

さいごに、建築協定やまちづくりに対する思いをお聞かせください！

委員の任期は多くの地区で**1～2年**くらいだと思います。この間に事前協議や協定の更新が行われることになると、**日頃あまり馴染みのない建築協定を勉強しながら対応**しなければいけません。協定地区の住環境を維持していくための責任は大きく、**しっかり活動していかないと徐々に環境が崩れていく恐れ**もあります。

神戸市では、**セミナーや個別相談会**が実施されているので、このような機会も役に立つと思います。

桂木1丁目A地区は、建築協定の認可を受けて30年が経過しました。世代の交代も進んではいますが、住民の高齢化は否めません。まちの活性化には若い世代に選んでいただけるような環境を継続していくことが大切と感じています。**当たり前と思ってやってきたことを見直し、新しいニーズを積極的に取り入れること**によって、若い世代に住んで良かったと思っただけのようなまちに発展させていくことが求められていると思います。

コラム

データでみる建築協定

神戸市内の建築協定は
現在 **124**地区



※2024年2月時点

協定締結期間が最も長い地区は
松の宮団地地区（北区）

当初認可は**1974年**（5回更新）

最も新しい地区は
桜の杜Ⅳ（須磨区） **2021年**に認可

最も区画数が多い地区は
筑紫が丘B地区（北区）

1489区画※隣接地含む

▶ご相談、お問合せは、神戸市建築安全課（中央区浜辺通 2-1-30 三宮国際ビル 5階 Tel. 078-595-6555）まで

▶神戸市建築安全課の担当区をご案内します。

▶建築協定のホームページもご活用ください！

区	東灘・北（北部）・垂水	灘・兵庫・須磨・西	中央・北（南部）・長田
担当	松本	相羽	阿部

神戸市 建築協定

検索