

第33号 2007年3月 発行

神戸市建築協定地区連絡協議会
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
制作/(株)アドゲイン

建築協定だより・神戸

まちづくり意欲高まる

建築協定地区間交流会

11月12日(日)、恒例の建築協定地区間交流会(参加者21名)が開催されました。これは、協定地区同士が相互に見学や意見交換することで自地区の運営の参考にしようとする毎年計画しているもの。

今回の交流対象地区は、西神エドタウン竹の台地区と垂水区のガーデンシティ舞多聞。

一行が最初に訪れた竹の台地区は、絹川協議会会長が運営委員長を務める1丁目地区を含め、一つの小学校区内に7地区が存在する建築協定先進地域。

受入側として説明に立った絹川会長は「住民発意型が多く、住民に『自分達の建築協定』という意識が浸透している」「更新作業もスムーズに進んでいる」、その上で「地域の中で、建築協定を閉ざされたものとせず、防犯や防災環境面でも大いに貢献していることをPRしている」「自治会や他の地域団体との協調を図ることで協定運営がスムーズにいく」と報告。

続いて、参加者は、ユニークな街並み景観で竹の台を代表する西

神(46)団地地区(26区画)を見学。ここは、別名シアトル村・バンクーバー村と呼ばれ、輸入住宅が立ち並ぶ様子は、ちょうど外国の住宅街のよう。案内に立った同運営委員の中村さんは、「通りに面している設備を改修する場合も、全て運営委員会の承認が必要ですよ」とのこと。その努力もあり、洗練された街並みに参加者から感嘆の声が出たほどでした。

昼食後に一行が赴いた先は、UR都市機構が、旧舞子ゴルフ場を利用してまちづくりを進める舞多聞東3丁目(みついけプロジェクト)地区(68区画)。

この計画は、池や丘陵の自然状



西神(46)団地

態を生かしながら、定期借地権の制度を利用して広い敷地面積を確保。さらに、まちづくりでもユニークな手法を取り入れ、公開講座、現地見学会はもとより、コミュニティワークショップという新たな住民議論の場を設定し、住民自身による議論を重ねました。当日、案内の役を担った安田運営委員長は「その成果は、我々の建築協定として結実している」とのこと。

従来のもちづくりが「まちが出来る前から」のまちづくり」に
対し、みついけプロジェクトは、まちが出来る前に住民の意見を取り入れ、目標として100年の歴史を持つイギリスの田園都市「レッチワース」を視野に入れています。
両地区の訪問で大いに刺激を受け、まちづくりへの意欲を高めた交流会となりました。

資産価値調査始まる

以前より協議会役員会で実施の検討をしてきた「建築協定地区内の資産価値調査」を行っています。この調査は市内の建築協定関係者への協定に対する意識調査とし、その調査項目の中で資産価値についての質問を行なう形にしています。

不動産の資産の違(つまり地区内のほうが価値が高いかどうか)を把握できれば、今後の建築協定の運営などにも反映でき、また建築協定の意義を考えていく上でも大きなヒントになる可能性があります。

調査アンケートの配布先は、不動産販売業者11社、建築協定を定めて宅地・建物分譲を行なっている開発会社14社、そして建築協定地区内にお住まいの方200名(住宅地図から無作為に抽出させていただきます)です。

アンケート中の資産価値についての質問は「長期的に良好な環境を守れるので不動産価値も上がると思われる」や「建築協定のあ

るなしは不動産の査定に影響はない」などです。
3月中旬に結果をまとめて、次回総会時(6月予定)に皆さんに報告させていただきます。ご了承ください。



わがまち探訪 特別編

訪問インタビュー

学園緑が丘(小東山5丁目)

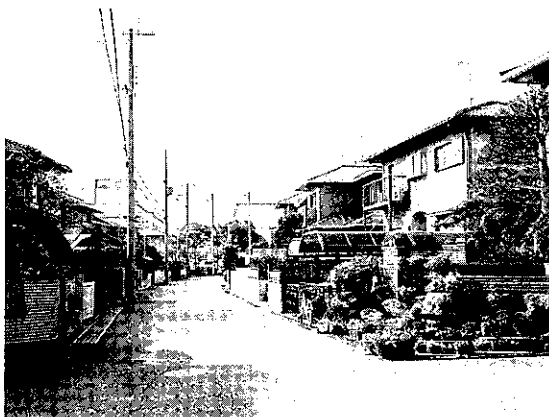
99%の合意率で更新その秘訣は?

当地区は、今年1月に2回目の更新認可を受けましたが、148区画のうち146区画という非常に高い合意率を得ることができました。地区集会場に細田(前)運営委員長と仁科運営委員長をお尋ねしました。

早くからの準備

「更新お疲れ様でした。その秘訣などを聞かせていただけますでしょうか。」

(細田)私が運営委員長を引継いだのは2年前だったので、前任からもう



ぽかぽか陽気の冬の午後現地を案内していただきました。地区内の道路が広く開放感いっぱい

準備に入るよう言われ、慌てて勉強を始めました。それまでの2ヶ月に1回の運営委員会を月1回に増やし、まず役員の建築協定への理解を深めました。各戸に対しても、いきなり更新についてのアンケートはせずに趣意書という形で住環境を守っていく上での建築協定の有用性、更新の意味を理解していただきました。結果、その後のアンケートでは更新についてほぼ全員の賛成をいただくことができました。

地区への愛着心

「協定内容についての意見などは?」

(細田)協定内容について問題点が無いか検討すべきとの意見を受け、例えば地区計画との比較なども含め再検討したのですが、現在の建築協定を引き続きやっつけていこうということになりました。

この地区は都市機構による開発当時の建築協定があり、10年前の更新時に大幅な内容の見直しをしたのですが、この協定内容が地域の実情にあっていたのではないのでしょうか。

(仁科)ご覧のようにここは南斜面の高台にあつて日当たりもよく、お住まいの方も現在の戸建住宅地としての環境に満足されているようです。それが建築協定への高い支持という形で現れたのでしよう。

参考書の存在

「協議会発行の更新マニュアル等もす

いぶん活用していただいたようですが(細田)ええ、まず何から始めないといけないのか、おぼろげに分かつてきましました。また協定だよりのQ&Aコピー集も勉強会資料としていぶん役立ちました。

あとなんといつても10年前の更新時の資料が保管されていたので、それを雛型にできたことが大きかったです。

集会所の倉庫の書類を全部ひっくり返して調べたときに実感したのですが、10年前これらのものを一から作られたときはみなさんずいぶん頑張られたのではないのでしょうか。それでも今となっては、当時の役員さんの記憶は案外残っていないものなので資料をきちっと保管し引き継いでいくことの大切さを感じました。

口頭からのコミュニケーション

「仁科さんは細田さんから引き継がれ、無事更新を済ませされましたが今後の抱負などをお聞かせ下さい。」

(仁科)細田さんの代で充分な準備作業をしていたいただいたお陰で更新は比較的スムーズでした。10年後の更新までは比較的手間要らずだと思いますが、従来通り例え協議案件が0でも定期的に勉強会を開きノウハウの継承、意志疎通をはかっていきたいですね。地区のかたで建物でも外構でも何か予定があれば、構えずにとりあえず各プロックの役員に一声かけていただければと



貴重なお宝?資料を「そのことならほろこ」と見せてくれました!

思います。建築協定に皆が馴染み、それが空気のような存在になれば良いですね。

学園緑が丘(小東山5丁目)地区の概要

経緯	・昭和62年1月、当初認可 ・平成9年1月、第1回更新 ・平成19年1月、第2回更新
区画数	146区画
有効期間	10年間
協定内容概略 (除外規定有り)	・現況地盤高の維持 ・区画の分割禁止 ・1区画1戸建の個人住宅 ・地上2階建て以下 ・外壁後退1m

住宅に関する公的支援制度のご案内

建築協定では、個々の建物をたてるときのルールにより、住み良い住環境づくりを目指していますが、より質の高いすまいづくりも大切なことです。

神戸市や公的機関が実施している住宅についての支援制度をご存知でしょうか。リフォーム工事などで活用できる場合がありますので、検討されてみてはいかがでしょうか。

■耐震診断・改修工事をされる方へ■

	内容	対象	問合せ窓口
家具固定工事への補助	家具固定費用の1/2(上限1万円)を補助します。	高齢者・障害者・子どもがいる世帯	神戸市すまいの安心支援センター「すまいるネット」 TEL:222-0186
すまいの耐震診断(無料)	建築士を派遣し、住宅の耐震性を診断します。後日、診断結果を持参し、説明と今後の対策のアドバイスを行います。	昭和56年5月以前に着工された住宅	
耐震改修工事への補助	住宅の耐震改修工事をする場合に、工事費の1/4(最大30万円)を補助します。 ※別途、兵庫県が工事費の1/4(最大60万円)を補助。		
解体撤去工事への補助	耐震性の低い木造住宅の解体撤去工事費の1/4(最大30万円)を補助します。	住宅が密集した地区の昭和56年5月以前に着工された木造住宅	

■アスベストの診断をされる方へ■

	内容	対象	問合せ窓口
アスベスト診断支援事業	吹付け材にアスベストが含まれているかどうかの分析費用の一部を助成します。	民間住宅	神戸市すまいの安心支援センター「すまいるネット」 TEL:222-0186

■生垣緑化をされる方へ■

	内容	問合せ窓口
戸建住宅の生垣化等助成	戸建住宅や小規模共同住宅(敷地500㎡未満)の生垣緑化の費用の一部を、これから工事をする人に助成します。	花と緑のまち推進センター TEL:351-6756

■自然災害への備えをされる方へ■

	内容	対象	問合せ窓口
兵庫県住宅再建共済制度(フェニックス共済)	年額5千円の負担で、自然災害により被害を受けた住宅の再建等に対し、最高600万円を給付します。	兵庫県内に住宅を所有している方	(財)兵庫県住宅再建共済基金 TEL:362-9400

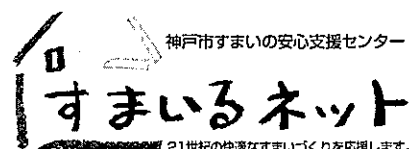
■バリアフリー改修をされる方へ■

	内容	問合せ窓口
介護保険の住宅改修費の支給	手すりの取り付けや段差解消など、介護保険の対象となる工事を行ったときに改修費用の一部を支給します。また、限度額を超える場合には、その一部を助成する制度もあります。	各区役所保険年金医療課 介護保険係

■すまいに関する お問合せ・ご相談は・・・

神戸市すまいの安心支援センター
「すまいるネット」

ところ:中央区雲井通5-3-1サンパル4階
TEL:078-222-0005(相談専用)
TEL:078-222-0186(事務局)



営業時間:10:00~17:00
土、日、祝日も営業(水曜日定休)
<http://www.smilenet.kobe-jk.or.jp/>

建築協定Q&A

建築協定とプライバシー(2) 隣接地



建築協定区域隣接地非加入者の方から、「協定に入っていないことを特定されたくないので、協定書から削除して欲しい」と要求を受けました。運営委員会としてどのように対処したら良いでしょうか。



建築基準法では、「建築協定区域の土地の所有者(加入者)が希望する場合、建築協定隣接地を定めることができる」とされています。その場合は隣接地区域の境界を定め、認可後は市により公告されることが謳われていますが、この区域境界の特定は土地の地番と面積で行われます。

一方、隣接地の所有者名については地区の建築協定の運営上の判断により、協定資料の一部として追加表示している地区もあります。

ご質問のような場合は「区域(土地地番情報)については法律に基づいたもので削除できない」と回答して下さい。所有者名を伏せて欲しいとの要望であれば

地区の運営委員会の判断となりますので、相手方とよく話しあつた上での対応をお願いします。「個人情報保護やプライバシーとの関係」

隣接地情報は個人情報ですが、建築協定運営委員会は個人情報保護法の対象となる5千件以上の個人情報保有する「個人情報取扱事業者(官公営団体)」には該当しません。

プライバシーとの関係では、そのことが著しい(隣接地への)プライバシーの侵害となる場合は民事上の不法行為に当たりますが、隣接地の表示は、住所とその土地所有者氏名の表示程度ですから、通常はプライバシーの侵害に当たらないと考えられます。

個人情報保護やプライバシー尊重は重要なことですが、あまり過敏になり過ぎて、建築協定運営に支障をきたすことのないよう留意して下さい。もちろん相手(隣接地)への配慮も必要なこととは言ってもありません。

有効期限が迫っています！

建築協定の更新について

有効期限を過ぎると建築協定は効力を失います。早くから準備を始めればスムーズな更新が可能です。また、更新に伴い協定内容の再確認、見直しについても地区のみならずで検討してください。ご相談は事務局まで。

建築協定更新マニュアル

更新の強い味方です

事務局(神戸市建築安全課内)にて販売:一部100円

有効期限が平成20年度末までの地区

建築協定地区名	有効期限	
東灘区 六甲アイランドCITY5丁目4番地区	H19.4.23	
北 区	北神屋和台第1地区	H19.5.27
	神戸南鈴蘭台住宅地区(その1)	H20.6.13
	花山駅前幸陽台地区	H20.6.17
	神戸南鈴蘭台住宅地区(その2)	H20.8.5
	北神屋和台第2地区	H20.10.5
	神戸北町日の峰4丁目A地区	H20.11.3
	神戸南鈴蘭台住宅地区(その3)	H20.11.4
六甲からと台第一地区	H21.2.4	
垂水区	サザンガーデン新多聞	H20.8.16
	パークサイドガーデン新多聞	H21.1.9
西 区	赤羽グリーンタウン西地区	H19.6.29
	竹の台1丁目地区	H19.7.22
	ガーデンハウス西神善日台第2	H19.12.16
	櫻野台6丁目地区	H20.7.15

平成18年度に更新した地区

建築協定地区名	更新日	
北 区	日生鈴蘭台ニュータウン第1地区(10)	H19.2.17
	日生鈴蘭台ニュータウン第9地区(10)	H19.3.14
垂水区	学園緑が丘(小東山5丁目)地区(10)	H19.1.21
	学園緑が丘(小東山5丁目)南地区(10)	H19.1.21
西 区	竹の台2丁目地区(10)	H18.9.13

みなさま更新作業お疲れ様でした!!

編集後記

機会があつて、日本建築学会の会議に参加した。建築協定研究で有名な先生が「建築協定の普及のためにも資産価値調査が必要だ」。えっ、それって神戸でやろうとしていることじゃないかと、正にわが意を得た思い。学問レベルでの研究と現場レベルのニーズが、結果して同じ方向を目指すなんて。「協定加入者のために」と歩んできた協議会活動が認められたようなちよっぴり誇らしい会合でした。

家族を守る1本!

ご家庭内の火災に最適で安全

強化液だから...
ラベル絵柄「放水エンジェル」
専門家氏

噴霧式だから...

視界が妨げられず遠くまで飛ぶので天から油火炎時にも安全

維持管理が簡単で破製の心配がなくレバーの操作で安全にご使用いただけます

*ご近所の火災で使用されたときには新品と交換します(新品との交換は神戸市内に限ります)
*ご購入時に古い消火器を無償で回収いたします(兵庫県内に限り、1本につき効果消火器を1本回収します)

お問い合わせは...
神戸市防災安全公社 TEL.078-362-6931