

建築協定だより・神戸

15周年特別号

第30号 2005年10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調整課内
電話 (078)322-5612
制作/(株)アドゲイン

15周年特別記事「建築協定、15年間を語る」

今年には建築協定地区連絡協議会の発足15周年にあたり、記念事業として座談会を8月10日に開催しました。様々なお立場から建築協定に関わられた方々が集まり、幅広い話題や提言がなされました。



絹川 本日は、お忙しい中お集まりいただきありがとうございます。お陰さまで市内の建築協定地区数も、この協議会が発足した平成2年は45地区であったのに対し、17年度は111地区と3倍に迫る勢いを見えています。全国平均の伸びが1.9倍であるのに比べると大変な伸びです。神戸市民の住環境保全への熱意の

表れだと思えます。

本日の座談会では、建築協定の意義や、これからのまちづくりのあり方などについてお話を聞かせて下さい。

地域への愛着が原点

長谷川 現役時代は、関東の暮らしが中心でしたが、神戸が好きで、適当な物件を探していたところ、知人から「ここ(北区松の宮団地)は、建築協定がある」と勧められました。建築協定のことも知っていましたが、すぐに「それなら安心」と購入しました。退職後は、ご多分に漏れず、自治会の仕事を手伝うようになりましたが、ちょうど協定の更新時期を迎え、運営委員長としてこの5年間、建築協定に携わることになりました。更新作業を終えてつくづく思うことは、建築協定の原点は、このまちや人が好き、緑や花や太陽が好き、といった地域への愛着かな。その気持ちで、建築協定を含めて、まち全体の質を高めていくことになると思います。

寛 入居当時はバブル期で、西神戸一ツウの宅地が抽選で当たった時は、

宝くじで当選したような気がしました。お陰で、楽しみにしていた退職金は全て家の購入資金に化けてしまつた(笑)。私の地区では、建築協定を結ぼうと、最初はオカミさん連中が立ち上がりました。主婦の方は地域のことを知り抜いていますから。家内に勧められてその説明会に行ったのですが、その後がいけなかった。ワンカップ酒一杯で準備会の委員長を引き受けてしまいました(笑)。一件、一件の家を共に訪問した準備会メンバーとのネットワークは、今も私の大きな財産です。

塩崎 私の地区はちょっと様子が違います。2年前に町内にマンション建設の話が持ち上がり、びつくり仰天。でも、反対運動をするにも近所づきあいにはゼロ。そんな中で少しずつ共鳴する人を増やしていき、事業者と交渉すること16回。旗、ノボリ、垂れ幕など、目に見える形でも住民の意思を表してきました。しかし、法的にはどうにもならず、行き着いたのが「建築協定」。17年2月から準備を始め、6月には認可されました。マンション建設の方は解決していませんが、一連の運動で一気に近隣の結束が強まりました。まちへの愛着もすいぶん深まりました。

(次ページに続く)

参加者プロフィール

長谷川 健二氏



平成12年〜16年まで、北区松の宮団地地区運営委員長。12年〜16年まで協議会役員として活躍。「建築協定に入っていない人も地域の大事な人」と唱える人情派。

寛 進氏



平成8年〜12年まで、西区竹の台5丁目運営委員長。8年〜11年まで協議会役員として活躍。現在も防災福祉コミュニティ会長、ふれまち協役員として活躍中。

塩崎 和子氏



六甲の山並みと瀬戸内海をこよなく愛し続ける。住吉東町2・4丁目建築協定の準備から認可までを5ヶ月でこなすバブルな面も兼ね備えている。

鈴木 三郎氏(神戸市建築指導部長) 絹川 正明氏(司 会)

平成10年から西区竹の台1丁目運営委員長。15年から連絡協議会会長。自治会長も務めながら、地域のまちづくりに尽力。

地域のマネジメント

鈴木 最近が高齢化の影響もあり、生活の便利な都心での生活を求める層が増えてきています。一方、ニュータウンのオールドタウン化も進んでおり、人々の都心回帰と相まって、関東では、郊外の団地が急速にさびれていく現象が始まっています。これから、地域にとつて大事なことは、地域をマネジメントしていくこと。その担い手を育てることだと思います。自分たちの住む地域を「こうしたい」と思う住民の声を集約し、まちづくりに反映していく。そういった能力が求められている。みんなが無関心であつたり、バラバラの活動では、地域も社会の大きな潮流の中で流されてしまうのではないかと危惧しています。

塩崎 マネジメントに関して言うと、リーダー不在はこの地域でも切実ですね。

長谷川 地域にリーダーが一人でもいること、専門家がいることで、まちづくりの様子も大きく違ってきます。我々の反省として、地域の豊富な人材を発掘していないことがありますね。

寛 建築協定の仕事をしていると、住環境以外にも、地域の多くの課題が鮮明に見えてくるころがあります。そ

れもあつて、当時の建築協定準備会のメンバーは、今では、それぞれの分野で地域のまちづくりのリーダーになっています。それに情報の伝達も必要ですね。昔あつた井戸端会議のようなものがなくなつてきている。誰でも気軽に顔を出せる「地域の溜まり場」を作り、オフレコも含めて情報を伝えていくことで、地域の中からすばらしいリーダーが現れてくると思いますね。

建築協定は地域自治の原点

絹川 長谷川さんのところは、住民発意型で、ようやく更新が完了しましたね。

長谷川 更新の3年前から準備に入り、かなりの期間をかけて基礎データの整備を行いました。所有者の確認、不在地主や借家人の把握などです。10年前と様子が違うのは、高齢化を反映して相続問題が更新のネックになつたこと、自分だけは自由な立場にいて、街並みは維持したいと考えるフリーライダーの増加です。結果は加入率80%でまあまあ満足しています。

寛 竹の台5丁目でも、現在更新作業を進めているが、加入率が70%になりそうで更新作業のメンバーはちょっとシヨックを受けている。まちの様子も10年前

とは変わつており、家の修繕や2世帯住宅、2段式ガレージなどの申請も増えてくる。運営委員会の事務能力も問われてくるだろう。

絹川 建築協定への誤解もありますね。例えば、建築協定に入っていると資産価値が下がるとか。そんなこともあつて、今年は、協議会として建築協定地区の資産価値調査をしようとしています。

長谷川 関東の方が建築協定に対する評価は高いと思う。色んなところから来ているので、約束事を守る意識が高いのですね。

寛 いずれにしても、運営委員会は地道で縁の下力持ちのような存在。でも、住民同士が合意し協定を結ぶといったことは、正に地域自治そのものだと思う。

建築協定と地域力

塩崎 個々の家の価値もさることながら、トータルで町全体の価値を上げていくといった発想がどうも日本人には少ないように思いますね。

寛 そういうところもありますね。5年前に名古屋市の建築協定の一行が竹の台地域を視察に来られた時、「今は、街並みが整然としていますが、あと10年もするとこのあたりもマンションが建っていますよ」と断言されたことが今も記

憶に残っている。なにくそという気が、いまだに地域活動にかかわるハメになつてしまった(笑)。

長谷川 建築協定を狭い意味で捉えるのではなく、それは防災や防犯にもつながっている。私のまちでは、町内の出火の反省から、それ以降、緊急の連絡先を自治会に登録する制度を創った。また、あいつ運動も始まった。

鈴木 非常に興味深いお話です。建築協定という核を持つている地域は、確かに地域力も強いと思う。地域力との関係の分析も必要かも知れませんがね。

絹川 最後に神戸市当局に期待することを挙げて下さい。

寛 神戸市は、各区役所にまちづくり支援課、推進課を置いたが、建築協定について熟知した人がいない。もっと知識を深め、積極的にバックアップしてほしい。

塩崎 今まで、行政は遠い存在だと思つていましたが、今回の協定締結には本当に尽力していただいた。読者の皆さんにも「神戸市は気軽に何でも相談できますよ」と言いたいですね。

長谷川 大半の地区で運営委員長の任期は1年。これをせめて2年にして欲しい。継続性と経験が問われる分野であり、行政や協議会による指導をお願

いしたい。(以上)

協議会設立15周年にあたり、歴代会長よりあいさつをいただきました。

第2代 向井清之様(平成7年度)

当協議会の発足15周年を心よりお祝い申し上げます。

良好な住環境の維持増進の強い要望に対処して、協議会の役割がますます重要になると存じます。

協議会の一層のご発展と、会員各位のご活躍を切にお祈り申し上げます。

第3代 藤元泰二様(平成8~10年度)

発足15周年おめでとう。

私は9年間に在籍の間、一貫して協定更新手続きを専門に勉強しました。

在職中、一番の思い出は「協定の手引き」の内容協議で、口角泡を飛ばす真剣な議論をしたことです。

会の一層の発展を祈ります。

第4代 多田修造様(平成11~13年度)

協議会発足15周年まことにおめでとうございます。当時45地区であった協定地区も現在11地区と順調にのびていることを考えると、自らのお住まいに關し良好な住環境を保全したいというニーズが非常に高い事がうかがえます。

協議会の役員の皆さんも大変だと思いますが、益々のご活躍を期待し、お祝いの言葉にさせていただきます。

※初代会長 大山節郎様は、平成16年

8月にお亡くなりになりました。ご冥福をお祈り申し上げます。

第16回總會開催

15周年事業を織り込む

6月25日(土)、神戸国際会館(中央区)で、平成17年度(第16回)神戸市建築協定地区連絡協議会

総会が開

催されま

した。

冒頭に、

永年建築

協定地区

表彰があり、

一日生 鈴木

蘭台ニュー

タウン第

5地区」が神戸市から表彰されました。

来賓あいさつに立った鈴木三郎神戸市

建築指導部長が、「国民の住環境への関心はますます高まっている。地域における建築協定のプレゼンスを高めて、安全・安心で住みやすい地域づくりに貢献してほしい」と挨拶。続く議案審議では、

新役員の承認後、絹川会長が、「15、16年度に引き続き、地区の運営委員会業務を最大限支援、サポートする」と抱負

を述べ、17年度事業計画を提案。新たに取り組みものとして、



(1)「運営委員長業務マニュアル(仮称)」の作成

(2)「建築協定地区の資産価値、インフラ価値調査」の実施

(3)「建築協定更新手続き」に関する研究

などが挙げられました。また、今年度が協議会創立15周年を迎えることから、「建築協定に関する記念論文集」の発行やシンポジウムの開催などが提案され、多数の拍手で承認されました。

平成17年度の新役員

会長	絹川 正明(再)	竹の台1丁目地区
副会長	徳永 仰(再)	山の街百合が丘住宅地地区
副会長	牛尾 宏(再)	松が枝町地区
副会長	松浦 昇(再)	日生鈴蘭台ニュータウン第6地区
会計	高橋 祐一(再)	御影山手4丁目東南地区
幹事	木下 弘睦(新)	松の宮団地地区
幹事	楠 成就(再)	竹の台5丁目地区
幹事	高瀬 侑(新)	秋葉台地区
会計監査	柏尾 政和(再)	神戸北町大原1丁目地区
会計監査	佐貫 哲男(新)	惣山町

※(再)は再任、(新)は新任

業務マニュアルに期待大

新任の運営委員長がスムーズに業務が進める参考となる「運営委員長業務マニュアル」の作成に質問が集中しま

平成17年度会計予算

収入の部(単位:千円)

科目	予算額	備考
繰越金	205	前年度繰越金
助成金	1,000	神戸市助成金
雑収入	477	広告料収入など
計	1,682	

支出の部(単位:千円)

科目	予算額	備考
会議費	206	総会、役員会
会報発行	505	協定だより(年2回)
研修・交流会	236	会場代、バス代等
事務費	485	看板設置、通信費等
15周年特別費	250	記念論文集作成・発行
計	1,682	

資産価値調査に注目

建築協定地区の資産価値が他の地域と較べ、どのような傾向にあるか、今まで分析した資料はなく、これが建築協定を進める上でのネックとなっていました。「国や神戸市のデータ、路線価調

査、不動産会社へのアンケートなどを駆使して、建築協定地区はより資産価値が高いことを実証したい(絹川会長)と考えを述べ、その調査結果に注目が集まっています。

『建築協定の効力』が主テーマ

15周年記念講演会(6/25総会后)
「建築協定の要件・効果と協定違反行為の予防、紛争処理について」

ひまわり総合法律事務所

重村達郎弁護士



重村先生は住宅・建築紛争および欠陥住宅訴訟を専門にし、建築協定についても精通され、有意義な講演となりました。

はじめに
日本の建築物に対するおおもとの規制は建築基準法であり、公共の福祉の為に最小限度の基準を定めた公法です。

これに対し建築協定は土地所有者等が良好な住環境の保全のために、自分たちの土地により厳しい基準を定めた私法上の契約行為にあたります。

最近景観法が成立し、良好な住環境への関心が高まってきております。また、住宅は内需の最後のフロンティアと言われております。日本は住宅数約5,000万戸に対し世帯数は約4,400万、空家率は10%以上あるなかで、質の高い住宅、住宅地の形成のため、建築協定の役割は今後、更に力を発揮しなければならなくなつて来ております。

建築協定が成立するための要件

協定成立には内容と手続き要件を満たす必要があります。内容としては良好な住環境を高度に維持増進するという目的のもと、土地所有者等が一定の区域を定め、区域内の建築物に関する基準を定める事が必要です。手続きは、必要事項を建築協定書にまとめ、土地所有者等全員の合意のもと特定行政庁に認可申請し、所定の手続きを経て認可を受ける事が必要です。

建築協定の効力

建築協定は土地所有者等の集団的な私的契約であるので、区域の所有者等は協定に拘束されます。認可の後から所有者になつた人にも効力が及び、自己の都合で脱退することはできません。

協定違反行為の予防と対応策

協定違反に対しては建築協定運営委員会が是正の請求を行い、最終的には民事訴訟を行う事となります。

問題が大きくなる前の予防が大切です。運営委員会の定期開催やパトロールでリフォーム等の工事や居住者の変更等を把握し、事前協議および啓発を行うことが大事です。

早期に違反を発見した場合は所有者、施工者、工事の内容など状況把握と、行政との連携、運営委員会の開催のもと、

まずは相手方と穏やかな話し合いにより協定順守を要望し、必要に応じて内容証明郵便による警告書の発送などを行います。

違反の工事が強行される場合には、運営委員会で弁護士への相談のもと、建築調停や工事禁止処分、違反建築物の撤去請求訴訟など法的手段を検討の上、必要な証拠書類と訴訟費用(申立予納金、弁護士費用)を準備する必要があります。みなさんが効果的に違反建築物の予防を行つていく事を願います。

講演会での質疑応答から

講演の後に出席者から活発な質問が相次ぎました。

建築協定の内容によっては自動更新を認めても良いのではないですか。

難しい問題です。しかし、自動更新は時代の変化に対する条文見直しや加入、脱退への対応が難しいという問題があります。建築協定の大切さをPRして啓発していくという日常的な努力が必要で、手続き簡素化のためだけに自動更新を利用すべきではないと思います。



違反に対する訴訟費用のうち、弁護士費用を相手方に請求することは可能ですか。

弁護士費用の敗訴者負担は今回の司法改革では取り入れられませんでした。該当費用は慰謝料として請求することになります。当初の弁護士費用はさほどではありませんが、工事禁止処分の申立予納金の額の方が通常は大きくなります。

違反に対して運営委員会が必要措置をとらなかつた場合、運営委員長が職務放棄として訴えられる事はありますか



要件を満たせば理屈上はありえますが、事例を聞いたことはありません。委員長個人と言うより運営委員会全体の責任となるのではないのでしょうか。

購入の際、協定の説明を受けなかつた仲介業者の責任を問えますか。

土地売買にあたり重要事項説明書に建築協定書を添付しているのなら、仲介業者に宅地建物取引業法上の責任を問うことはできないと思います。

緑化を守らず、コンクリート舗装をした物件を改善させる事は可能ですか。



既に出来上がっている内容を全面的に撤去することは難しいと思います。違反の程度により個別具体的に検討すべきでしょう。

情報交換で課題を共有

〔運営委員長研修会を開催〕

運営委員長が地区の課題や悩みを話し合い、解決策を探ろうと、建築協定運営委員長研修会が、7月16日(土)、神戸勤労会館308号室で開催されました。研修会には、43名の運営委員長らが参加。今回の研修会の特徴は、グループ討議とパネル討議を組み合わせ、グループ内での情報交換に重点を置きながら、パネラーによる解説も加えたもの。

「運営委員長同士で話し合いたい」「同じ悩みを共有したい」「がんばっている地区を参考にしたい」などの声を受けて、まず、グループ内での自己紹介や現状報告からスタート。

グループには、神戸市職員や協議会役員がファシリテータ(進行役)として加わり、議論をリードしながら、「運営委員会の運営」「非加入者対策」「事例の解釈」「運営委員会の法的位置づけ」の4つのテーマにわたり話し合いが進められました。

グループでまとめられた疑問や意見には、パネラー役の徳永、高橋、柏尾協議会役員、山根建築調整課主査が丁寧な解説やアドバイスを加えることで、双方向の研修会とすることができました。



話し合いの中では、「運営委員の任期は2年で、毎年半数ずつ交代させるため、連続性が保たれる」や「非加入者とは呼ばないで、ただ加入して

いないだけ、という意味で未加入者と呼んでいる」「定期的な広報活動が更新の際、有効に働く」など運営委員会の実態に即した意見や、事例の解釈では、「条文もさることながら丁寧な解釈集の配布が必要」「過去の回答内容の蓄積などデータの保管が大事」などのアドバイスを受けることができました。

参加した運営委員長からは、「不安な気持ちで来たが、皆さん同じ悩みを持っていることが判り、ほっとした」「少しでも活動が充実するようがんばる」などの声を聞くことができ、盛況な研修会となりました。なお、連絡協議会では「研修会で出た意見や疑問は、今年度作成予定の運営委員長業務マニュアルにも最大限反映したい」と述べています。

わがまち探訪

住民主体で協定締結を実現

〔住吉東町2・4丁目地区〕

私たちの町、住吉東町2丁目・4丁目にはJR住吉駅から徒歩7〜8分、国道2号線沿いの東灘郵便局、区役所、消防署には徒歩4〜5分と大変便利。な上に、緑豊かで静かな住宅街です。北には六甲山が眺められ、東に隣接する風致地区からその向こうに流れる住吉川までの景観はわたしたちの誇りでもあります。それが震災後、国道沿いに超高層ビルが建ち、景観がどんどん変わっていくのが残念でなりません。そんな中、平成15年の暮れに突然、この町内に7階建てマンション建設の計画が業者から知らされ、寝耳に水、大変驚きました。このあたりは明治、大正生まれの親の時代から高い建物は建てないという暗黙の了解があり、高層マンションは建たないと安心していただけです。建築基準法をクリアしているというところで強引に建設を進めようとする業者を前に、そのような暗黙の合意など何の役にもたちません。このマンション紛争を通して今まで無関心であった都市計画法、建築基準法などの関係法令、条例を調べたところ、住民が自分



達の住環境を守るには建築協定が唯一の手段であることを知りませんでした。そこで平

成17年2月、神戸市の指導を受けながら建築協定の締結に向けて動き始めました。全戸の合意は簡単ではありませんでしたが、マンション建設反対運動で力を合わせた近隣の結束は固く、11区画の合意が得られました。4月に建築協定申請書を神戸市に提出し、6月16日、認可されました。大変小規模な協定区域ですので協議会のお知恵を借りてこれから少しずつ範囲を広げて行くことを目指すと共に新たに起こって来る建築計画を厳しくチェックし、より良い環境を維持、育成するため皆で努力して行きたいと思っています。北には六甲の山並み、南にはちぬの海の広がるこの豊かな環境をこれ以上、私たちの代で壊してしまう訳にはいけません。

建築協定Q&A

Q 今年から運営委員会の役員になりましたが、事前協議など、どのように運営すれば良いのでしょうか。

A 事前協議とは、土地所有者等が建築等の際、事前に運営委員会に対し、建築協定の基準に適合するものであることについて協議することを指します。

事前協議を行う根拠は各地区の建築協定書の条文によりますので、条文の表現を十分に確認ください。地区によっては協定ではなく細則で事前協議に関する条文を定めている場合もあります。工事完了後に違反だと判明しても手直しは困難なため、事前協議は中間検査や工事完了後の検査とともに、運営委員会の重要な業務となります。

一般的には「建築確認申請を要する建築行為に当たっては、確認申請を提出する前に委員会と協議し、承認を受けなければなりません。」などと、建築確認申請と連動した取扱いをされるケースが多いようです。建築確認申請を要する工事は地域により異なりますが、概ね「建築物の新築・10mを超える増築、改築、移転、主要構造部の過半の修繕、模様替え」です。(法第6条参照)

しかし、建築確認申請を要しないか、要するが申請を出さずに行っている工事のうち、建築協定の基準に違反する工事がありません。例えば、建築協定で塀の築造を禁止している地区で、塀を築造するなどの行為がそれにあたります。最近では、リフォーム等による模様替え・ガーデニング等の庭づくり・駐車場の築造・自宅での個人事務所の開設等の要望があると思います。地区によっては建築協定の基準に違反する恐れがありますので、まず、条文を確認していただき、運営委員会で事前協議が必要かどうかの相談をしてください。

運営委員会の方は判断に迷う場合、地区の過去の事例を調べ、運営委員会と十分協議したうえで相談相手に回答してください。ニュースなどで、協議が必要な工事についてPRすることも有効です。以上のように、事前協議が必要か不要かの最終的な判断は、各運営委員会で行うこととなりますが、運営に当たっては、誰に対しても公平であり、運営委員が変更しても不変で、協定に参加している人が納得できる良識の範囲内であることが望まれます。

事務局よりお知らせ



今年も事務局は市役所2号館1階の建築調整課指導係で行っております。担当が1名異動となりました。電話番号は078-322-1561-2でございます。お気軽にお電話下さい。

編集後記

第16回神戸市建築協定地区連絡協議会設立15周年記念の総会や委員長研修会も盛大に無事終了、暑い夏もやっと乗り越え一息入れたいところです。

去る16年2月の「建築協定に関するアンケート」によると、協定者は地区の運営委員会に対して広報や教育、啓発を望む声が多かったことから最近の地区連絡協議会の活動方針として実施されている「建築協定更新マニュアル」の発行、「建築協定ニュース」の製作等運営委員長さんにとって、より良い住環境を維持するための強い見方(味方)が打ち出されております。ぜひ地区での活用が期待されます。

何時ものことですが、まちづくりや住民同士のコミュニケーション、紙面についてのご意見、ご質問がありましたらぜひお寄せください。(N・M)

家族を守るの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「放水エンジン」 寺門孝之氏

警圧式だから...

視界が妨げられず速くまで飛ぶので天ぷら油火災時にも安全

維持管理が簡単で破損の心配がなくレバーの操作で安全にご利用いただけます

*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処分します(兵庫県内に限り、1本につき廃棄用消火器1本を回収します)

お問い合わせ先... 神戸市防災安全公社 TEL.078-362-6931

すまいに関する疑問や不安は迷わずすぐに相談を!!

- 一般相談・専門相談・専門家現地派遣(無料)
建築・契約・資金計画などすまい全般なんでも相談(一般建築士・消費生活相談員・融資相談員が常時アドバイス)
※専門相談・専門家派遣は相談員が判断します。
- 新築・リフォームなどのため、建築士・建設業者をお探しの方に業務の依頼先選定もお手伝い
- すまい関連情報・セミナー情報 <http://www.smilenet.kobe-jk.or.jp>

すまいに関する相談は 078-222-0005
神戸市すまいの安心支援センター
FAX.078-222-0106
中央区雲井通5-3-1 サンパル4階
定休日:水曜・年末年始(12/29~1/3)
営業時間:9:30~18:00
(相談は10:00~17:00)

設置者:神戸市 運営:神戸市住宅供給公社