

第39号 2010 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6-51

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/7construction/c2k02katitudou.html

印刷/(有)興文社

建築協定だより・神戸

**建築協定認可手続の
見直し実施**

★ 12月1日 規則改正

↳ 事務局(神戸市)より

今年の第20回神戸市建築協定地区連絡協議会総会において協議会より提出されました、「認可手続の見直しに関する要望書」を受け、市では建築協定の認可手続を定めている「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例施行規則」の改正を検討してきました。

このたび、平成21年11月27日に、認可手続の見直しを盛り込んだ「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例施行規則の一部を改正する規則」を公布し、12月1日より施行となりました。このことにより、これまでの実印押印と印鑑登録証明書による合意方式だけでなく、認印押印と権利者本人の自署による合意方式も可能となりました。また、その他の改正点としては、法務局の登記簿データのデ

ジタル化に伴い、従来の「登記簿謄本」、「登記簿抄本」に代わり「登記事項証明書」、「登記事項要約書」という書類が交付されるようになったため、これまで合意書の添付資料としていた「不動産登記簿抄本」を「登記事項証明書又は登記事項要約書」とする等の改正を行います。

★ 手続き上の変更点

今回の認印押印と権利者本人の自署による合意も可能とする規則の改正に合わせて、一部手続きの変更も行いました。建築協定の認可時に必ず行わなければならない「公聴会」(建築協定認可に支障がないか、市が関係者のご意見を直接伺う聴聞会)の開催について、申請者の方は、原則として合意された権利者等の関係者全員にお知らせしていただくことになりました。お知らせの案内は市が権利者等全員分を用意し、申請者の方にお渡ししますので地域で配布をお願いします。

★ 合意方式についての注意

今回導入した認印方式は、あくまでも権利者が個人の場合のものであり権利者が法人の場合には、合意されている方が法人の代表者であることが間違いないかどうかを確認するため、従来と同じく「印鑑登録証明書」、「資格証明書」が必要となります。合意を示すにあたり、必要な書類等についてはそれぞれ次のようになります。

権利者が法人の場合	権利者が個人の場合
<ul style="list-style-type: none"> ・ 会社名 ・ 代表社名 ・ 代表者印押印 ・ 印鑑登録証明書 ・ 資格証明書 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認印押印 ・ 権利者本人の署名 (共有の場合は、共有者それぞれが署名) <p>又は</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 実印押印 ・ 印鑑登録証明書

★ まとめ

今回の改正により、変更となった点をまとめると、次の2点となります。

変更点まとめ

1. これまでの実印押印と印鑑登録証明書による合意方式の他に、認印押印と権利者本人による自署による合意も可能となった。(ただし、権利者が法人の場合はこれまで通りの書類が必要)
2. 公聴会開催時には、合意された権利者等全員に開催のお知らせを配布するようになった。

なお、今回の改正についての不明な点等につきましては、事務局(神戸市建築安全課指導係)までお気軽にお問い合わせ下さい。

神戸市建築安全課指導係

☎322-5612

研修交流会の報告

★他地区事例に学ぼう!!

建築協定の運営

恒例の建築協定地区間交流会が、昨年11月28日(土)に開催されました。6・7月に実施した基礎・実務研修に続き、今回は応用研修を兼ねた地区間交流会として、次の3部構成により実施。12地区から18名の参加をいただき、皆さん活発に意見や情報を交わされ、時間を忘れるほど有意義な交流会となりました。

～日生鈴蘭台ニュータウン地区～

地区:全8地区 区画:2,483区画
協定区域:約59ha 当初認可:昭和50年7月21日

事前協議のトラブルをきっかけに、連合自治会内に建築協定支援委員会を組織する。様式・承認印を共通とし複数人による確認を徹底する事前協議システム、学習会の実施、窓口一本化などで運営委員会と連携を図る。

【具体的な取り組み】

- ①連合自治会との連携
- ②事前協議システムの統一
- ③各地区支援メニューの充実



～神戸北町大原・桂木地区～

地区:全11地区 区画:1,775区画
協定区域:約35.6ha 当初認可:平成元年4月27日

元より住環境や美観に対する住民意識が高く、また、多くの地区が更新時期を迎えることがきっかけとなる。周辺で開発される住宅地には、同様の建築協定締結を働きかけ、新たに2地区が認可。また、NPO団体が中心となり、ワークショップによる情報交換等、各地区の更新を支援している。

【具体的な取り組み】

- ①周辺開発エリアへの働きかけ
- ②地域からNPO団体発足&連携



★第一部 運営活動事例紹介

複数地区が連携して建築協定の運営を行っている2地区より活動事例(左枠参照)をご紹介します。

どちらの地区も自分たちで町の住環境を守るという共通の目的のもと、運営委員会、自治会、NPO法人が協力することで



環境を守るという共通の目的のもと、運営委員会、自治会、NPO法人が協力することで

うまく建築協定を運営されています。すべての取り組みを真似ることは難しいですが、何かヒントとなるものを地区へ持ち帰り、自らの活動に活かしていただければと思います。

★第二部 もし、建築協定がなくなったら??

建築協定によって守られているものは何かを、非更新地区の町並みの変化などと比較しながら考えてみました。普段あまり意識しないその意義を皆さん再確認したようです。

★第三部 グループで語ろう

グループに分かれ、「建築協定」をテーマに自由に意見交換。更新や事前協議、地区内への普及啓発、人材育成など、話題は尽きない様子で、皆さん日常抱えている疑問や悩みを一つでも解消しようとする積極的な姿勢がとても印象的でした。



★研修交流会を終えて(会長より一言)

市内、2地区の方にご足労いただき、先進的な取り組みをお教えいただくことができました。

行楽シーズンとぶつかつたためか、若干参加者が少なかつたのですが、その分、グループ討議では密度の濃いお話ができたと思います。今日、この場で交されたものをこの場限りのものとして終わらせるのではなく、来年度以降の協議会活動の貴重な参考とさせていただきます。

●アンケート感想欄等より

- ・生きた事例の紹介が大変有意義だった。
- ・今回の資料は今後も様々な形で活用されたい。
- ・今回は人数が少なかったもので、多くの話ができた。
- ・非更新地区の街並みの様子は、さほど変化がなかった。
- ・必ず更新をして街並みを守らなければならないと感じた。
- ・住民の世代交代、高齢化等の変化に対応した協定の見直しが必要。

★各地区の運営活動を応援!!

協議会では、今後も建築協定が円滑かつ有効に運営されるよう、各地区の後方支援に取り組んでいきます。「こんな研修をしてほしい」「研修は〇月頃にやってほしい」「こんな支援があつたら」など、皆さんからのご意見・ご提案も随時募集中です。

住まい・まちづくり担い手事業

当協議会では、平成21年度住まい・まちづくり担い手事業（国の補助事業）を受けて、各建築協定地区の運営活動及び更新支援に取り組んできました。

これまでの活動について報告します。

★ホームページ（HP）の整備

全地区の運営委員長に対し、HPについてのアンケートを実施し、必要とされている情報等の把握を行った後、HPの整備を行いました。

今回のHP整備では、公開の要望が多かった既成のマニュアル、各種申請書様式のほか、過去に発行した全ての「建築協定だより・神戸」をHP上で公開し、入手できるようにしました。

尚、今後、建築協定Q&A集等についてもHP上に順次掲載していく予定です。

★既存マニュアルの改訂と公開

これまで当協議会で頒布してい

<http://www.city.kobe.lg.jp/life/town/create/construction/jc2k02katsudou.html>

た「建築協定の手引き」、「運営委員会業務マニュアル」、「建築協定更新マニュアル」の3冊の解説マニュアルについて、現在の法律・制度に従った内容に修正するとともに、データ化を行い、HP上で公開しました。

現在修正版の冊子化を進めており、完成次第（3月末予定）、全地区の運営委員長宛に送付いたします。

★漫画「建築協定駆け込み寺」の配布

建築協定制度のしくみをわかりやすく説明したマンガ「建築協定駆け込み寺」を冊子化し、全地区の運営委員長に配布しました。配布した地区からは「協定の更新活動に入る前に協定について学ぶ入門書として活用したい」、「今後、役員の引継ぎ時に活用していきたい」等の好評な意見をいただき、増刷・追加配布も行いました。



このマンガは協議会のHP上でも公開していますので、是非ご利用下さい。

担い手事業報告会（東京）

2月15日（月）東京都千代田区の主婦会館において、住まい・まちづくり担い手事業報告会が開催されました。

これは、担い手事業に採択された団体が支援を受けて行った活動について報告し情報交換を行うというもので、当協議会からは小澤会長と橘（事務局）の2名が参加しました。

報告会には、他都市の建築協定連絡協議会も参加しており、「協議会の活動充実・体制強化に向けた検討及び試行（横浜市）」、「普及啓発のための表示プレート・ステッカーの作成・配布（京都市）」、「シンポジウムの開催と、全国の建築協定地区との交流促進とその継続（大阪府）」といった活動の報告がありました。

神戸市の活動報告については、国交省、会



議コーディネーター等、専門家の方たちから建築協定漫画は大変分りやすいとの感想を頂き、会議後も他都市の方から入手方法のお問合せをいただくなど、かなりの反響がありました。

建築協定シンポジウム開催

2月28日（日）にNPO法人「大

原・桂木OKサポート」主催により、「住みよいまちづくり皆で考えてみよう」と題した建築協定シンポジウムが開催されました。シンポジウムでは「日生鈴蘭台ニュータウン地区」、「神戸南鈴蘭台住宅地区」、「六甲アイランドCITY向洋町中6丁目3番地区」の3地区による活動事例の紹介、明海大学の齊藤広子教授による講演、パネルディスカッションが行われ、建築協定地区の方だけでなく、まちづくりに関わる多くの方々の参加がありました。



建築協定

Q & A

Q

この春、建築協定運営委員会の運営委員長になりました。自分も含め地区の協定参加者の皆さんが、また代々の委員長さんが守り続けてきたものを自分の代で絶やしてはならないと、まずは「建築協定」を勉強し理解しておこうと思うのですが、何かよい参考書はないでしょうか。

A

建築協定は建築基準法とも関係のある制度で、専門用語などもよく出てくるのですが、本屋に行つて建築関係の本をみても建築協定のことにはまず載っていません。2ページで触れた当協議会発行の各種マニュアルが参考になります。基本書になる『建築協定の手引き』には関係法令とともに建築協定の制度のしくみが書かれています。また『明日からできる運営委員会業務マニュアル』には、文字通り委員会の運営に焦点を合わせたアドバイ스가書かれています。また、あなたの地

区が協定の更新時期を迎えているならば「建築協定更新マニュアル」が役立ちます。(ホームページでご覧になれない方は、冊子もありますので事務局にお問い合わせ下さい。)

これらは予備知識のない方には少し難しいかもしれませんが、まずは漫画『建築協定駆け込み寺』をご覧ください。5分で建築協定のあらましをお分かりいただけます。スムーズな協定運営には参加者の理解も不可欠なので、この漫画とあなたの地区の建築協定書を一緒にして、地区内で回覧されることをお奨めします。

アンケートの結果 『協議会に望むこと』

- 自己解決できない地区間の相互支援の体制づくり
- 協議時におけるアドバイス
- 建築協定についてのQ & A等の事例集
- 地区内における日常の建築協定啓蒙活動の支援
- トラブルを解決した具体的事例

本年度の建築協定地区表示プレートへの配布希望調査の際に、アンケートを実施したところ、協議会に望むこととして右記のご意見をいただきました。

今回いただいたご意見については、今後の協議会活動の参考とさせていただきます。ご協力ありがとうございます。

有効期限が迫っています。

有効期限を過ぎると建築協定は効力を失います。建築協定を継続させるためには、更新手続きが必要となります。早くから準備を始めることで、スムーズな更新が可能となります。

北区	神戸北町大原3丁目地区	H23.1.24
垂水区	パークサイドガーデン新多間第2地区	H22.11.19
西区	西神南(11)団地地区	H22.7.24
	西神南(12)団地地区	H22.7.24
	ハイライフ竹の台(2)地区	H23.3.26

●有効期限が平成23年度内の地区

建築協定地区名	有効期限	
中央区 神戸ハーバーランド地区	H23.12.23	
北区	神戸南鈴蘭台住宅地(その5)	H23.6.30
	神戸北町日の峰4丁目B地区	H23.8.30
	ブルータウン鈴蘭台住宅地	H23.9.17
	神戸北町桂木2丁目C地区	H23.11.17
	神戸北町桂木2丁目A地区	H24.1.13
	日生鈴蘭台ニュータウン第8地区	H24.3.5
	神戸北町日の峰1丁目B地区	H24.3.6
西区	神戸北町日の峰3丁目地区	H24.3.25
	月が丘(4)団地地区	H23.10.1
	秋葉台地区	H23.12.25

●有効期限が平成22年度内の地区

建築協定地区名	有効期限	
北区	神戸北町桂木2丁目B地区	H22.11.21
	ガーデンハウス鹿の子台ハーブの里第1地区	H22.12.20
	ガーデンハウス鹿の子台ハーブの里第2地区	H22.12.20
	ガーデンハウス鹿の子台ハーブの里第3地区	H22.12.20
	神戸北町大原1丁目地区	H23.1.24
	神戸北町大原2丁目地区	H23.1.24

建築豆知識

★住宅エコポイント制度スタート

エコ住宅の新築やエコリフォームを対象とした国の「住宅エコポイント制度」がこの3月から始まり、今後訪問販売や電話勧誘が増えることが予想されます。有効に制度を利用するためには、複数の業者から金額の見積もりをとる、工事内容をよく確認するなどの注意が必要です。何か変だな、おかしいなと思ったら、神戸市の外郭団体「神戸市すまいの安心支援センター」(電話222-0005・水曜日定休)にご相談ください。

編集後記

前号をご覧になった読者の方から、緑色の文字が薄いので視力の弱い方には少し読みづらいのではとのご指摘をいただきました。今号では、文字を黒く、少し大きめにしていますが皆さんいかがでしょうか。ユニバーサルデザイン(万人が利用しやすい)という言葉がありますが、誌面づくりだけでなく、協議会活動などでも常に考慮していかねければならないと改めて認識した次第です。(事務局)