

～協議会からのお知らせ～

各地区への支援体制がアップデート！

神戸市建築協定地区

連絡協議会の運営体制・事業内容の見直し案が決定しました

(※) この見直しは、社会情勢をはじめとした建築協定を取り巻く環境が変化してきたことを踏まえて、協定運営に携わる方々のご負担を少しでも軽減し、トラブルなく円滑な協定運営を続けていただくためのものです。

見直し案

方針①

各地区の運営委員長で組織する連絡協議会は廃止して、神戸市主催のセミナーや情報交換（＝地区間交流会）を行う体制を拡充します

方針②

知識・経験の豊富な方々を建築協定アドバイザーとして登録し、地区間交流会の運営等にご協力いただき、地域のニーズに合った多様な情報・意見を充実させます

※この見直しは、各地区を支援する「連絡協議会」の見直しであり、各地区で協定運営をされている「運営委員会」が変更になるものではありません。

この見直しは、協議会総会で協議会の皆様にお諮りします

神戸市HPで詳細を確認いただけます



寄せられたご意見等

見直し案については、事前に各地区の運営委員長のみなさまに意見募集を行いました。その際、寄せられたご質問・ご要望をいくつかご紹介します。

見直し案へのご質問

方針②の「建築協定アドバイザー」とは、だれがどのようにして選ぶの？何を担うの？

神戸市から依頼があり、お引き受けいただいた場合に登録いただけます。現在の連絡協議会役員のように、セミナーや地区間交流会などに協力いただくことが考えられます。

今後の取り組みへのご要望

- ・地区間交流会にweb参加したい
- ・困ったときにすぐ聞ける相談窓口を設置してほしい
- ・協定違反者への罰則を強化してほしい

建築協定は、住民同士で運用するものですので、制度上も行政が違反指導することはできません。神戸市が地区間交流会の開催方法を含め、円滑な運用に必要な支援について引き続き検討していきます。

～更新 & 有効期間のお知らせ～

今年度更新等をされた地区（↓）と、来年度有効期間満了を迎える地区（→）を紹介します

2024年度に更新手続きをされた地区

更新日	区	地区名
2024.4.26	西	学園東町2丁目5番地地区
2024.5.24	西	パナホームシティ西神南Ⅰ・Ⅱ
2025.1.21	須磨	名谷すまいるたうん
2025.1.31	西	アカデミアタウンD、C、
2025.2.18	北	日生鈴蘭台ニュータウン第5地区
2025.3.11	須磨	桜の杜・桜の杜Ⅱ～Ⅳ

2024年度に新しく協定を締結された地区

認可日	区	地区名
2024.4.12	北	鳴子1丁目16番地区

2025年度に有効期間満了する地区

有効期限	区	地区名
2025.4.26	西	学園東町2丁目5番地地区
2025.5.25	北	唐櫃台住宅地地区
2025.8.6	西	フォリア西神南
2025.9.6	北	山の街百合が丘住宅地
2025.9.6	北	日生鈴蘭台ニュータウン第6地区
2025.9.14	西	研究学園4団地
2025.10.4	西	春日台1丁目地区
2025.10.4	垂水	ラビユー学園南小東台（A地区）地区
2025.10.4	垂水	ラビユー学園南小東台（B地区）地区
2025.10.15	西	竹の台4丁目地区
2025.12.21	西	マグノリア西神南
2026.1.7	垂水	学園緑が丘（小東山6丁目）地区
2026.3.21	北	日生鈴蘭台ニュータウン第2地区

更新するかどうかのご検討 & 更新する場合はご準備を！

▶ご相談・お問合せは、神戸市建築安全課 まで
神戸市中央区浜辺通2-1-30三宮国際ビル5階 (TEL) 078-595-6555 (MAIL) kenchikukyotei_kobe@city.kobe.lg.jp

▶神戸市建築安全課の担当区はこちら↓

区	東灘・北（北部）・垂水・西	中央・北（南部）・須磨
担当	松本・坂田	阿部

▶建築協定のホームページもご活用ください！

<https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/kurashi/machizukuri/torikumi/construction/index.html>



建築協定地区にお住まいのみなさんへ

建築協定だより・神戸

建築協定だより ってなに？

建築協定の運営に参考となる情報や神戸市建築協定地区連絡協議会(※右記参照)の活動、各地区の情報などを届ける広報誌です。

建築協定地区の運営委員長を経由して、地区内にお住まいの皆様配布や回覧をいただいています。

(※) 連絡協議会 とは

会員：市内協定地区の運営委員長
(総会によって選出された役員を中心に活動しています)

目的：建築協定の活用による良好な住環境等の維持増進

活動：各地区の運営のサポート
(例：運営委員向けの研修の開催、広報誌・マニュアル発行等)

※現在、連絡協議会の運営体制の見直しを検討しています。(裏表紙(p.4)参照)

建築協定とは？（おさらい）

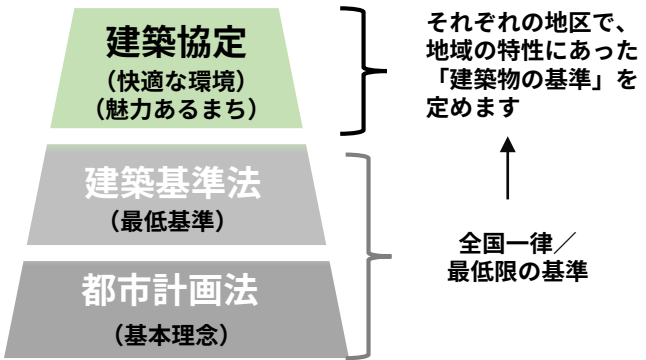
法律の制限に上乗せして、

地域に合ったルールを

地域の皆さんが

考え、つくり、運営する

まちの建物に関する協定 です



特徴①

建築協定は
合意した人同士のルールです

建築協定に参加できるのは、土地の所有者等です。建築協定を結ぼうとする区域のうち、ルールをまもるという意思表示（合意）をした方同士で協定を結ぶことになります。したがって、合意しなかった方の土地に対しては、制限がかりません。

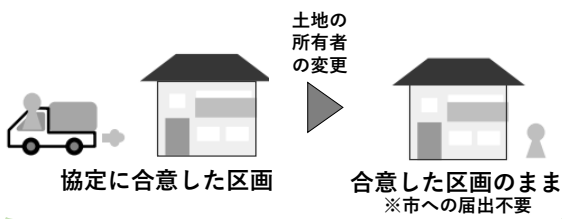
特徴③

地域のみんなで結んだ協定は
地域のみんなで運営します

建築協定のルールを決めただけでは、十分な効力を発揮できない場合があります。建築協定は運営する人がいて初めて、円滑に機能します。そこで、それぞれの地区で協定参加者による「運営委員会」を設け、運営を行っています。

特徴②

引っ越しなどで持ち主が変わっても、
建築協定は引き継がれます



特徴④

建築協定には有効期間があるので
つづけるためには更新が必要です

協定を結ぶときに有効期間を定める必要があり、有効期限を過ぎると協定は失効してしまいます。社会情勢の変化に対応するために、有効期限を迎えるタイミングで協定内容を見直ししながら維持していくことが重要です。

もっと建築協定について知りたい方へ
神戸市HPで詳細を確認いただけます→→→



建築協定の円滑な運営の進めかた

～各地区で建築協定の運営を担う方々を対象にした
建築協定セミナーの様をお届けします～

2024年12月開催の建築協定セミナーにて、各地区で協定を運営する方々の想いや、各地区の運営の様子などの情報交換をするため、“先輩委員長の経験談”と“セミナー参加者を交えた座談会”の時間を設けました。その模様の一部を紙面でお届けします。

A 先輩委員長の経験談・アドバイスを紹介します

下のTOPICS 1～4内のQに対する先輩委員長からの回答などを吹出しにまとめています。協定運営のヒントにしてみてください。

▼セミナーでお話いただいた先輩委員長の皆さん（連絡協議会役員）

小澤さん（会長）

運営委員長歴約20年。地区内での違反事例対応を通して、協定運営の心構えをお話いただきました。

河村さん（副会長）

自治会副会長として地域の協定運営を支援。過去2回の更新の経験を中心にお話いただきました。

宮下さん（幹事）

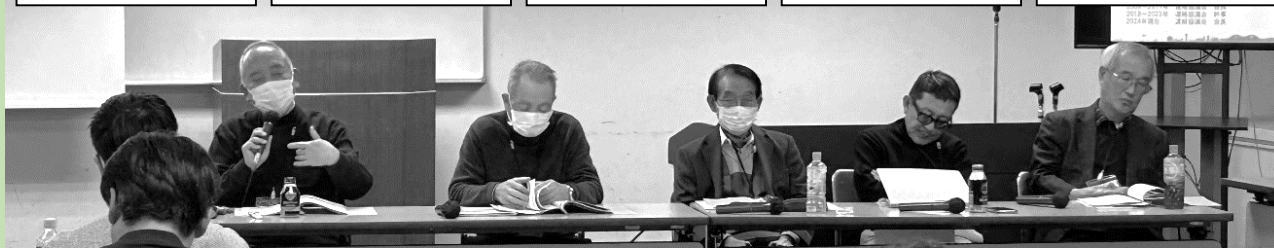
運営委員長を過去2回経験。建築協定新規締結や更新の経験談を中心にお話いただきました。

林さん（幹事）

約5年前の更新時に運営委員長を経験。地区内でのトラブル事例を中心にお話いただきました。

山本さん（幹事）

運営委員長と自治会副会長を兼任。地区内の独自の取組みや更新のご経験についてお話いただきました。



TOPICS 1 地区内の運営委員の引継ぎがとても大切！

こんなとき
どうする？

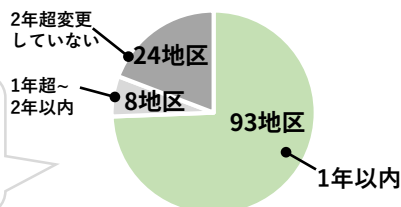
- Q - 引継いだ当初、どのように運営したらいいかわからず、とても困りました。
- Q - 建築協定の更新の準備を進めていますが、前回の更新の書類が全く残っていません。

A わたしの地区では、建築協定運営委員長は自治会と同じで1年交代しています。10年毎に更新していて、更新のときは非常に大変なんですけど、更新が終わってからの10年間、ほとんど作業がありませんでした。そうすると、1年ごとにだんだん引継ぎ書類がなくなっていきます。そして次の更新を迎える頃にはほとんど引継ぎ書類がなくなってしまいました。書類も経験も無いと大変なんで、少なくとも、書類はきちんと引継いでいかないと、と強く感じています。

A わたしの地区では、委員の任期を1年から2年に変更しました。1年任期の地区は引継ぎが大変ですが、一方で、多くの方が運営に関わるため、建築協定に詳しい人が増えるという良い面もありますよ。



運営委員長が変更したタイミング



市内の建築協定地区の約75%で、運営委員が1年交代しています

円滑な運営のヒント1

- 次の委員が困らないように引継ぎ資料を準備しよう

※ 引継ぎ資料の例は次のとおり

- | | |
|---------------|---------------|
| ① 建築協定書 | ② 事前協議に関する資料 |
| ③ 認可、更新申請時の資料 | ④ 運営委員会のお仕事メモ |
| ⑤ 建築協定マニュアル | ⑥ など |

TOPICS 2 地区内でトラブルがあれば、どうすればいいんだろう？

こんなとき
どうする？

- Q - 運営委員長を引継いだ時点で、すでに協定に違反する工作物がありました。
- Q - 運営委員長をしていたときに、あるお宅が協定違反ではないかという相談がありました。

A わたしの地区では、管理されていない大きな木が立った土地が問題になったことがあります。建築協定とは直接関係のない問題でしたが、建築協定の運営を続けていることで、個人的に隣の家をお願いするとか交渉するとか、そういうことなく、その建築協定の母体である自治会であるとか管理組合であるとか、そういうところで交渉できるなと思いました。

A 運営委員長を引継いだ時点で、すでに協定に違反する工作物がありました。そこで、更新の機会にどのような協定であれば折り合えるか話し合っ、協定の基準を変えていきました。トラブルについては、それぞれの立場の意見・本音を、できるだけ聞きながら、どんなふうにしたらみんなが納得がいく建築協定にできるかという姿勢で取り組むことがポイントです。



※各地区の概要はこちら→



トラブルを未然に防ぐために…

- ◆ご自身の地区の協定内容を確認しましょう。
- ◆不明点があれば地区の運営委員会へ相談を！

円滑な運営のヒント2

- トラブルは地域ぐるみで解決を目指そう

（地区内で対立するのではなく、上座も下座もない円卓を囲むイメージで話し合いを）

- 地域の状況にあっていないルールがあれば更新時に見直しの検討を

※違反の事例は少ないですが、カーポートの増築やフェンスのDIYなど小さな工事が協定のルールに抵触してしまう場合があります。

TOPICS 3 建築協定の更新はどのように進めたらいい？

こんなとき
どうする？

- Q - 何から手を付けたらいいかわからない！
- Q - 更新に反対される方がいます。
- Q - 更新の途中で運営委員が変わる場合はどうしたらいいの…？

A 円滑に更新を進めるためには、地域の皆さんに建築協定を知ってもらうことが必要と考え、説明会を開きました。あと、周辺でも建築協定を結ばれていたで、周辺地区の建築協定の中身を確認して、それを踏まえて建築協定案をつくっていきました。

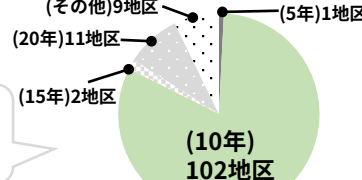
A 前回の更新書類が残っていませんでしたので、まずは更新マニュアルを読むことから始めました。

A 反対意見を地区内のお知らせで取り上げて丁寧に回答した結果、更新に合意いただけました。

A 途中で運営委員を交代しないで手続きされることをおすすめします。交代される場合は、あらかじめスケジュールを整理したうえで次の方に引継ぎましょう。



市内建築協定地区の有効期間



有効期間を10年にされている地区が多いです

円滑な運営のヒント3

- まずは、更新までのスケジュールをたてましょう
- 地区の区画数が多い場合やルールを見直す場合は時間がかかります
2年くらい前からのスタートをおすすめします

TOPICS 4 円滑に協定運営するための工夫すべき点があれば知りたい！

こんなとき
どうする？

- Q - 運営委員の知識の継承が難しいと感じます。
- Q - 建築協定の認知度が低いのが悩みです。

A 自治会内に建築協定が9地区あります。1年交代の方が運営委員長をされる地区が多いので、毎年、地区で建築協定の勉強会を開いています。また、建築士の先生を顧問にお迎えして、事前協議（建築計画が建築協定の内容に適合しているかの協議）の審査のお手伝いをしてもらっています。

A 住民が入れ替わったときは、建築協定について最初に丁寧に説明しています。また、毎年4回ある共同清掃のような場で、建築協定についての話をするようにして、地域みんながそれぞれの人のことを思いあう雰囲気づくりを心掛けています。

A 建築協定の認知度向上のため、毎年建築協定の広報紙を独自で作成・全戸配布しています。



建築協定セミナーでは、市職員からの講義に加えて、地区間の情報共有をさせていただくために、座談会を実施しています。



セミナー内の座談会の様子

円滑な運営のヒント4

- セミナーなどの機会での他の地区の運営委員さんとの情報交換をすることもおすすめです
- 他の地区の運営委員さんとの情報交換の機会としてセミナーなどをご活用ください