

隣接工区の開発事業者へ働きかけ、ほぼ同様の協定を締結



神戸北町大原2丁目地区 神戸市北区

シンパシーこうべきたまち地区 神戸市北区

建築協定地区に隣接するエリアでまとまった住宅地が開発されるに伴い、協定地区から開発事業者へ強く働きかけを行った結果、ほぼ同様の内容で協定が締結されることに成功している。

1 地区及び建築協定の概要

■ 地区名・所在地

地区名	神戸北町大原2丁目地区 シンパシーこうべきたまち地区
所在地	神戸市北区大原2丁目、山田町原野
最寄駅	神戸電鉄有馬線山の街駅 駅西約1.0～1.5kmに位置
用途地域	第一種低層住居専用地域 (容積率80%、建ぺい率40%)

■ 建築協定の概要

○神戸北町大原2丁目地区

当初認可年月日	平成3年1月25日
有効期間	20年間(平成23年1月24日) 自動更新(延長10年) / 1回
締結型	一人型
面積	3.4 ha
区画数	156区画

○シンパシーこうべきたまち地区

当初認可年月日	平成19年7月11日
有効期間	10年間(平成29年7月10日)
締結型	一人型
面積	1.7 ha
区画数	94区画

地区特性

神戸北町大原2丁目地区が属する大原・桂木地区は民間の開発業者によって開発された住宅地で隣接する日の峰地区と共に「神戸北町」とも呼ばれる。「神戸北町」の開発は日の峰(S62～)、桂木(H1～)、大原(H7～)の順で販売されており、工区毎に一人型の建築協定が締結され、平成21年3月時点で

において、大原地区4、桂木地区7、日の峰地区5の計16の建築協定地区が存在している。

建築協定の特色

●神戸北町大原2丁目地区(図表1及び図表2参照)

神戸北町大原2丁目地区は、「神戸北町地区地区計画」エリア内に属しており、用途及び敷地規模、壁面の位置、垣・柵の高さを地区計画で定め、形態意匠、垣・柵のコンクリートブロック禁止、地盤面の高さ、駐車場出入口等のきめ細かな制限を建築協定で定めている。なお、大原・桂木地区内の他地区においてもほぼ同様の地区計画及び建築協定が定められている。

●シンパシーこうべきたまち地区

(図表1及び図表3参照)

シンパシーこうべきたまち地区は神戸北町大原2丁目地区とは異なり、「神戸北町地区地区計画」エリアには属していない。但し、建築協定の内容は神戸北町大原2丁目地区の制限項目とほぼ同様の内容となっている。その一方で、それぞれの地区における敷地規模が異なることから、大原2丁目地区では外壁後退距離1mとしているところを、0.7mとするなど実態に即した協定内容が定められている。

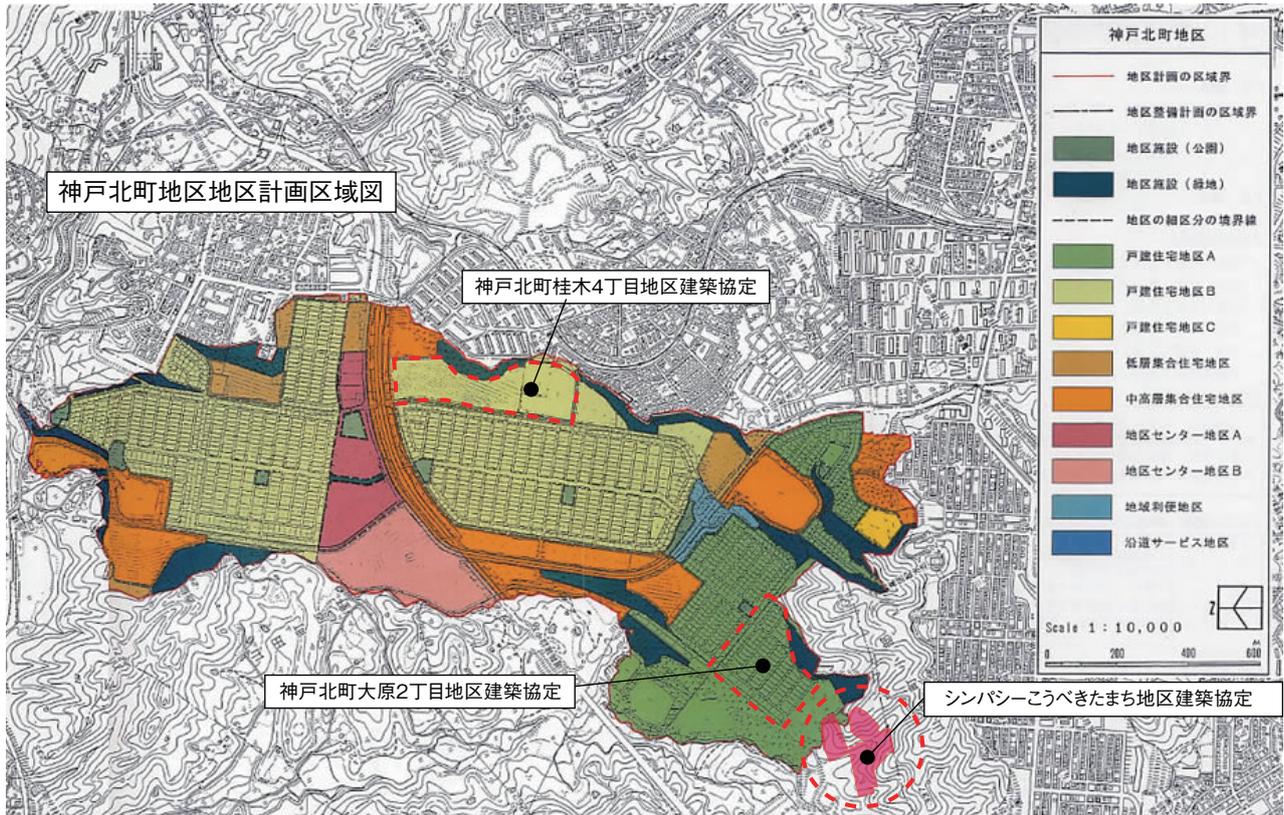
2 取り組みの内容

取り組みのきっかけと概要

●隣接地域に対する建築協定締結への働きかけ

シンパシーこうべきたまち地区の敷地は元々は住宅地としての開発が予定されていなかった地区(市街化調整区域)であったが、開発業者が土地を取得した際に、既に建築協定を締結している大原地区の

図表1 神戸北町地区地区計画全体図及びシンパシーこうべきたまち地区建築協定の位置図



図表2 建築協定及び地区計画の主な制限項目（神戸北町大原2丁目地区）

制限項目	建築協定による制限内容（抜粋）	地区計画（条例）による制限内容（抜粋）
用途の制限	寄宿舍及び下宿は不可 専用住宅、一部の兼用住宅のみ建築可	共同住宅および公衆浴場は建築不可。
敷地面積の最低限度	—	150㎡
容積率・建ぺい率	—	—
壁面位置の制限	隣地境界線から1m	道路境界線から1m以上
高さの最高限度	—	—
形態又は意匠の制限	門扉構造制限、張り出し禁止、看板禁止	—
垣・柵の制限	コンクリートブロックは不可、生垣又は生垣併用	塀（生垣除く）の高さ1.2m以下
その他	地盤面の変更禁止（ただし書き有）、駐車場出入口制限、緑化努力義務	—

図表3 シンパシーこうべきたまち地区の主な制限項目

名称	シンパシーこうべきたまち地区建築協定
制限項目	専用住宅、一部の兼用住宅のみ建築可
用途の制限	専用住宅、一部の兼用住宅のみ建築可
敷地面積の最低限度	—
容積率・建ぺい率	—
壁面位置の制限	隣地境界線から0.7m
高さの最高限度	—
形態又は意匠の制限	門扉構造制限張り出し禁止、看板制限
垣・柵の制限	コンクリートブロックは不可、生垣又は生垣併用
その他	地盤面の変更禁止（ただし書き有） 緑化努力義務

まちづくりに対する住民の想い、地域状況、教育環境等々の情報を地域の代表から聞き、開発にあたって住民との事前協議の場で協議、相談を繰り返しい、問題解決策等を調整した結果、大原連合自治会からは開発業者に以下のような内容を要望した。

- ・当該区域は地区計画区域外ではあるが、自治会が大切にしているまちなみ美観のルールが既にあることから、それに準じてほしいこと。
- ・具体的には、区域の一部が大原2丁目の敷地にかかっているため大原と同じような地区計画に基づくこと。また、各区画に対しては建築協定を締結させて販売して欲しいこと。



シンパシーこうべきたまち地区からみた大原地区の風景



ふれあいのまちづくり協議会の会議風景



大原地区における建築協定地区を示す看板



平成 21 年 2 月に行われた餅つき大会の風景

結果的に大原地区の建築協定の内容に準じた一人型のシンパシーこうべきたまち地区建築協定が、平成19年7月11日に締結され、住宅地の販売が開始された（都市計画的には暫定市街化調整区域・第一種低層住居専用地域でありかつ、その内、北東側のテニスコートに隣接する数区画のみが神戸北町地区地区計画（戸建住宅地区A）及び市街化区域・第一種低層住居専用地域となっている）。この地区では、現在、94区画のうち10区画程度で建築が行われている。

● 上記取り組みが可能となった背景

① 「大原・桂木ふれあいのまちづくり協議会」の設立
上記のような働きかけが実現したのは何故か？ここではその背景について少し詳しく説明する。

神戸北町大原2丁目地区が属する大原・桂木地区では、開発業者によって締結された一人型建築協定を自らの住宅地の居住環境を担保するツールとし運用する一方、住民による地域全体のまちづくりを行うことを目指し、桂木小学校区単位をベースに「大原・桂木ふれあいのまちづくり協議会」を平成12年12月に立ち上げている。

ここでは、活動拠点としての地域福祉センターの早期建設と福祉事業の推進に向けての活動が主に行われた。住民の熱意ある行動が行政を動かし、平成14年9月に地域福祉センターが、平成16年4月に児童館の建設が実現している。また、両施設は神戸市の指定管理者制度に基づいて、地域による運営が行われていることも特徴である。

さらに平成17年からは毎年2月に児童館において餅つき大会を開催し、地域の人々みんなが参加できるイベントとして定着してきている。

② 「神戸北町地区地区計画」変更への働きかけ

また、建築協定及び地区計画に係る取り組みとしては、「神戸北町地区計画」の区域内において「高層集合住宅地区」に指定されていた桂木4丁目地区の計画内容について、開発業者に対し、周辺エリアと同様の戸建住宅地として開発を行って欲しいと要請を行い、結果として平成16年4月に地区計画が「高層集合住宅地区」から「戸建住宅地区B」として変更され、現在戸建住宅地としての開発が進行している。なお、このような住民の要望が都市計画の変更として実現した理由としては、当該地域のよう

な郊外住宅地において集合住宅の需要は今後減少すると開発業者が判断したこと。また神戸市としても当該地域は戸建住宅地として整備していくことが地域のまちづくりには適切であろうということが最終的に判断されたことが挙げられる。

結果、桂木4丁目地区においては周囲の桂木1、2、3丁目地区と同様の一人型建築協定が締結、販売が行われ、順次新しい住民が入居し始めている。



新規住民の入居が始まる桂木4丁目地区

③内外に向けた様々な取り組み

ふれあいのまちづくり協議会では、その他「防災活動」「エコタウン活動」「植樹活動」等地域で支えあう様々な活動を行うと共に、毎年春にオープンガーデンも開催し、地域内外に向けたまちづくり活動を展開している。特に、桂木地区内に位置する緑道沿道添いはオープンガーデン時の見どころスポットとして地区外の人々にも広く知れ渡りようになっている。

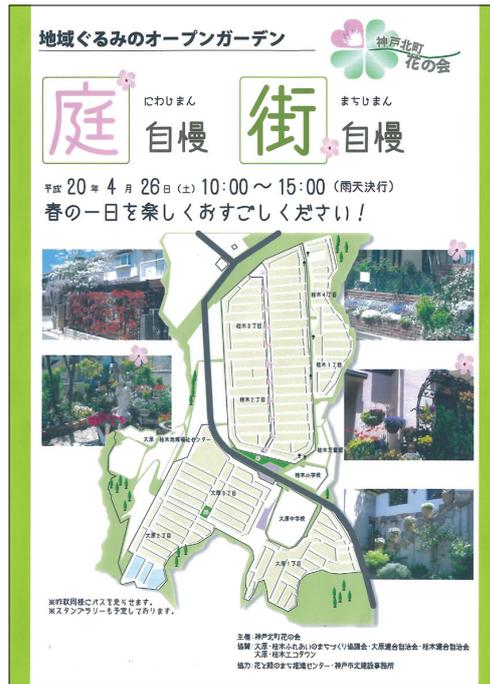
このような地域ぐるみのまちづくりが行われることによって、住民同士のコミュニケーションが活発になり、結果として建築協定の運営も円滑に進むことがこれらの活動から見て取れる。

3 今後の課題

更新を迎える地区が増加

大原・桂木地区内では、平成21年4月に桂木3丁目地区で更新を行うことを皮切りに、今後更新を迎える地区が増加する。しかし、これまでは開発業者による一人協定であったことから、自分たちの協定として使いこなすには更なる勉強が必要であり、更新時の合意率の低下や、隣接地問題等が今後の課題である。

オープンガーデンを知らせるチラシ（H20年4月）



美しく整備され、花と緑であふれる緑道空間

個々の建築協定運営委員会の運営

自治会の規約上、自治会長及び副会長が建築協定の運営委員を兼務することとなっているが、自治会の役員は毎年交替するので建築協定のことがわかる人がいないのが問題となっている。本来的には建築協定は別組織とする方がよいと考えるが、なかなか手がいないのが現状である。

NPO 法人が活動を支える役割を担う

上記のような課題を助ける役割として協議会メンバーを中心に平成21年3月から「NPO 法人大原・桂木OKサポート」を立ち上げた。ここでは、各々の自治会や運営委員会では対応できない専門的な内容やまちづくり全般にかかることをNPOの取り組みとしてきめ細かく対応していきたいと考えている。