

建築協定 手引き・運営マニュアル

～ 資料編 ～

神戸市建築協定地区連絡協議会

神戸市



資 料 編

■ 建築基準法(ぬきがき)	1
■ 建築基準法施行規則(ぬきがき)	4
■ 神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例(ぬきがき)	4
■ 神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例施行規則(ぬきがき)	4
■ 土地の所有者等の変更届(例)	6
■ 建築計画(変更)協議書(例)	7
■ 建築協定チェックシート(例)	8
■ 運営委員長変更届	9
■ 建築協定加入届	10
■ 借地権消滅届	11
■ 神戸市建築協定地区連絡協議会規約	12
■ 問答集	14

建築基準法(ぬきがき)

第四章 建築協定

(建築協定の目的)

第69条 市町村は、その区域の一部について、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するために必要と認める場合においては、土地の所有者及び借地権を有する者(土地区画整理法第98条第1項(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第83条において準用する場合を含む。次条第3項、第74条の2第1項及び第2項並びに第75条の2第1項、第2項及び第5項において同じ。)の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権を有する者。以下「土地の所有者等」と総称する。)が当該土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定(以下「建築協定」という。)を締結することができる旨を、条例で、定めることができる。

(建築協定の認可の申請)

第70条 前条の規定による建築協定を締結しようとする土地の所有者等は、協定の目的となつて土地の区域(以下「建築協定区域」という。)、建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があつた場合の措置を定めた建築協定書を作成し、その代表者によつて、これを特定行政庁に提出し、その認可を受けなければならない。

2 前項の建築協定書においては、同項に規定するもののほか、前条の条例で定める区域内の土地のうち、建築協定区域に隣接した土地であつて、建築協定区域の一部とすることにより建築物の利用の増進及び土地の環境の改善に資するものとして建築協定区域の土地となることを当該建築協定区域内の土地の所有者等が希望するもの(以下「建築協定区域隣接地」という。)を定めることができる。

3 第1項の建築協定書については、土地の所有者等の全員の合意がなければならない。ただし、当該建築協定区域内の土地(土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地)に借地権の目的となつて土地がある場合においては、当該借地権の目的となつて土地の所有者以外の土地の所有者等の全員の合意があれば足りる。

4 第1項の規定によつて建築協定書を提出する場合において、当該建築協定区域が建築主事を置く市町村の区域外にあるときは、その所在地の市町村の長を経由しなければならない。

(申請に係る建築協定の公告)

第71条 市町村の長は、前条第1項又は第4項の規定による建築協定書の提出があつた場合においては、遅滞なく、その旨を公告し、20日以上相当の期間を定めて、これを関係人の縦覧に供さなければならない。

(公開による意見の聴取)

第72条 市町村の長は、前条の縦覧期間の満了後、関係人の出頭を求めて公開による意見の聴取を行わなければならない。

2 建築主事を置く市町村以外の市町村の長は、前項の意見の聴取をした後、遅滞なく、当該建築協定書を、同項の規定による意見の聴取の記録を添えて、都道府県知事に送付しなければならない。この場合において、当該市町村の長は、当該建築協定書の内容について意見があるときは、その意見を付さなければならない。

(建築協定の認可)

第73条 特定行政庁は、当該建築協定の認可の申請が、次に掲げる条件に該当するときは、当該建築協定を認可しなければならない。

- 1 建築協定の目的となつている土地又は建築物の利用を不当に制限するものでないこと。
 - 2 第69条の目的に合致するものであること。
 - 3 建築協定において建築協定区域隣接地を定める場合には、その区域の境界が明確に定められていることその他の建築協定区域隣接地について国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 2 特定行政庁は、前項の認可をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。この場合において、当該建築協定が建築主事を置く市町村の区域外の区域に係るものであるときは、都道府県知事は、その認可した建築協定に係る建築協定書の写し1通を当該建築協定区域及び建築協定区域隣接地の所在地の市町村の長に送付しなければならない。
 - 3 第1項の規定による認可をした市町村の長又は前項の規定によつて建築協定書の写の送付を受けた市町村の長は、その建築協定書を当該市町村の事務所に備えて、一般の縦覧に供さなければならない。

(建築協定の変更)

第74条 建築協定区域内における土地の所有者等(当該建築協定の効力が及ばない者を除く。)は、前条第一項の規定による認可を受けた建築協定に係る建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があつた場合の措置又は建築協定区域隣接地を変更しようとする場合においては、その旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

- 2 前4条の規定は、前項の認可の手續に準用する。

第74条の2 建築協定区域内の土地(土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地)で当該建築協定の効力が及ばない者の所有するものの全部又は一部について借地権が消滅した場合においては、その借地権の目的となつていた土地(同項の規定により仮換地として指定された土地に対応する従前の土地にあつては、当該土地についての仮換地として指定された土地)は、当該建築協定区域から除かれるものとする。

- 2 建築協定区域内の土地で土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定されたものが、同法第86条第1項の換地計画又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第72条第1項の換地計画において当該土地に対応する従前の土地についての換地として定められず、かつ、土地区画整理法第91条第3項(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第82条において準用する場合を含む。)の規定により当該土地に対応する従前の土地の所有者に対してその共有持分を与えるように定められた土地としても定められなかつたときは、当該土地は、土地区画整理法第103条第4項(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第83条において準用する場合を含む。)の公告があつた日が終了した時において当該建築協定区域から除かれるものとする。
- 3 前2項の場合においては、当該借地権を有していた者又は当該仮換地として指定されていた土地に対応する従前の土地に係る土地の所有者等(当該建築協定の効力が及ばない者を除く。)は、遅滞なく、その旨を特定行政庁に届け出なければならない。
- 4 特定行政庁は、前項の規定による届出があつた場合その他第1項又は第2項の規定により建築協定区域内の土地が当該建築協定区域から除かれたことを知つた場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

(建築協定の効力)

第75条 第73条第2項又はこれを準用する第74条第2項の規定による認可の公告(次条において「建築協定の認可等の公告」という。)のあつた建築協定は、その公告のあつた日以後において当該建築協定区域内の土地の所有者等となつた者(当該建築協定について第70条第3項又はこれを準用する第74条第2項の規定による合意をしなかつた者の有する土地の所有権を承継した者を除く。)に対しても、その効力があるものとする。

(建築協定の認可等の公告のあつた日以後建築協定に加わる手續等)

第75条の2 建築協定区域内の土地の所有者(土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地の所有者)で当該建築協定の効力が及ばないものは、建築協定の認可等の公告のあつた日以後いつでも、特定行政庁に対して書面でその

意思を表示することによつて、当該建築協定に加わることができる。

- 2 建築協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地の所有者等は、建築協定の認可等の公告のあつた日以後いつでも、当該土地に係る土地の所有者等の全員の合意により、特定行政庁に対して書面でその意思を表示することによつて、建築協定に加わることができる。ただし、当該土地(土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地)の区域内に借地権の目的となつている土地がある場合においては、当該借地権の目的となつている土地の所有者以外の土地の所有者等の全員の合意があれば足りる。
- 3 建築協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地の所有者等で前項の意思を表示したものに係る土地の区域は、その意思の表示があつた時以後、建築協定区域の一部となるものとする。
- 4 第73条第2項及び第3項の規定は、第1項又は第2項の規定による意思の表示があつた場合に準用する。
- 5 建築協定は、第1項又は第2項の規定により当該建築協定に加わつた者がその時において所有し、又は借地権を有していた当該建築協定区域内の土地(土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地)について、前項において準用する第73条第2項の規定による公告のあつた日以後において土地の所有者等となつた者(当該建築協定について第2項の規定による合意をしなかつた者の有する土地の所有権を承継した者及び前条の規定の適用がある者を除く。)に対しても、その効力があるものとする。

(建築協定の廃止)

- 第76条** 建築協定区域内の土地の所有者等(当該建築協定の効力が及ばない者を除く。)は、第73条第1項の規定による認可を受けた建築協定を廃止しようとする場合においては、その過半数の合意をもつてその旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。
- 2 特定行政庁は、前項の認可をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

(土地の共有者等の取扱い)

- 第76条の2** 土地の共有者又は共同借地権者は、第70条第3項(第74条第2項において準用する場合を含む。)、第75条の2第1項及び第2項並びに前条第1項の規定の適用については、合わせて一の所有者又は借地権者とみなす。

(建築協定の設定の特則)

- 第76条の3** 第69条の条例で定める区域内における土地で、一の所有者以外に土地の所有者等が存しないものの所有者は、当該土地の区域を建築協定区域とする建築協定を定めることができる。
- 2 前項の規定による建築協定を定めようとする者は、建築協定区域、建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があつた場合の措置を定めた建築協定書を作成し、これを特定行政庁に提出して、その認可を受けなければならない。
 - 3 前項の建築協定書においては、同項に規定するもののほか、建築協定区域隣接地を定めることができる。
 - 4 第70条第4項及び第71条から第73条までの規定は、第2項の認可の手續に準用する。
 - 5 第2項の規定による認可を受けた建築協定は、認可の日から起算して3年以内において当該建築協定区域内の土地に二以上の土地の所有者等が存することとなつた時から、第73条第2項の規定による認可の公告のあつた建築協定と同一の効力を有する建築協定となる。
 - 6 第74条及び第76条の規定は、前項の規定により第73条第2項の規定による認可の公告のあつた建築協定と同一の効力を有する建築協定となつた建築協定の変更又は廃止について準用する。

(建築物の借主の地位)

- 第77条** 建築協定の目的となつている建築物に関する基準が建築物の借主の権限に係る場合においては、その建築協定については、当該建築物の借主は、土地の所有者等とみなす。

建築基準法施行規則(ぬきがき)

(建築協定区域隣接地に関する基準)

第10条の6 法第73条第1項第3号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 建築協定区域隣接地の区域は、その境界が明確に定められていなければならない。
- (2) 建築協定区域隣接地の区域は、建築協定区域との一体性を有する土地の区域でなければならない。

神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例(ぬきがき)

第4章 建築協定

(趣旨)

第33条 この章の規定は、法第69条の規定に基づき、必要な事項を定めるものとする。

(土地の共有者等の取扱い)

第34条 都市計画区域内において、土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。)を有する者(土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条第1項(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和50年法律第67号)第83条において準用する場合を含む。)の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権を有する者)は、当該権利の目的となっている土地について一定の区域を定め、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定(以下「建築協定」という。)を締結することができる。

(他の法令との関係)

第35条 前条の規定による建築協定の内容は、建築に関する法律及びこれに基づく命令並びに条例に適合するものでなければならない。

神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例施行規則(ぬきがき)

第5章 建築協定

(認可申請等)

第10条 法第70条第1項又は法第76条の3第2項の規定による認可を受けようとする者は、様式第8号による建築協定認可(変更・廃止)申請書に、それぞれ次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 付近見取図
- (2) 区域図(建築協定の目的となっている土地の区域(以下「建築協定区域」という。)並びに建築協定区域に隣接した土地であつて、建築協定区域の一部とすることにより建築物の利用の増進

及び土地の環境の改善に資するものとして建築協定区域の土地となることを当該建築協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。)を有する者(土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条第1項(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和50年法律第67号)第83条において準用する場合を含む。第6号において同じ。)の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権を有する者。以下「土地の所有者等」と総称する。)が希望するもの(以下「建築協定区域隣接地」という。)を明示したものに限る。)

(3) 建築協定書

(4) 様式第9号による代表者証明書(法第70条第1項の規定による申請の場合に限る。)

(5) それぞれの土地の所有者等について法第70条第3項の合意があることを証する次に掲げる事項を記載した書面(法第70条第1項の規定による申請の場合に限る。)

ア 土地所有者等の住所及び氏名

イ 土地所有者等が、土地の所有者か、借地権を有する者か、又は法第77条の規定により土地の所有者等とみなされる建築物の借主かの別

(6) 建築協定区域内にある土地についての登記事項証明書又は登記事項要約書(土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地についての登記事項証明書又は登記事項要約書及び同条第5項の規定による仮換地の指定の通知に係る書面の写し)

(7) 建築協定区域内にある土地(借地権の目的となっている土地に限る。)の上に存する建物についての登記事項証明書又は登記事項要約書(当該建物が未登記の場合にあつては、地方税法(昭和25年法律第226号)第341条第9号に規定する固定資産課税台帳に登録されている価格について市長が交付する証明書その他の当該建物の所有者を明らかにする書類)

(8) 前各号に掲げるもののほか、認可事項の審査の参考となる図書として市長が指示するもの

- 2 市長は、法第73条第1項、法第74条第1項又は法第76条第1項(法第76条の3第4項又は第6項において準用する場合を含む。)の規定により認可をしたときは、様式第10号による建築協定認可書により当該申請代表者又は申請者に通知するものとする。
- 3 第1項の規定は、法第74条第1項又は法第76条第1項(法第76条の3第6項の規定により準用する場合を含む。)の認可の申請をする場合に準用する。
- 4 法第74条の2第3項の規定による届出は、借地権が消滅したことを証する書類及び土地の位置を表示する図書を添付した様式第11号による借地権消滅届を提出して行わなければならない。
- 5 法第75条の2第1項又は第2項の規定により建築協定に加わろうとする者は、様式第11号の2の建築協定加入届に、土地の所有者(法第75条の2第2項の規定による場合にあつては、土地の所有者等)であることを証する書類及び土地の位置を表示する図面を添えて市長に提出しなければならない。

(例)

土地の所有者等の変更届

年 月 日

_____ 建築協定

運営委員会委員長 _____ 様

住所 _____

氏名 _____

次のとおり、 年 月 日に土地の所有者等が変更になりましたので、当地区の建築協定第〇〇条に基づき届け出ます。

記

- ・ 変更事項：土地の所有者・土地の借地権者・その他（ ）
(どちらかを○で囲んでください)

新規	氏名		電話	
	住所			
従前	氏名		電話	
	住所			

- ・ 土地の表示

地名地番：神戸市 _____ 区

※「土地の所有者等」とは、建築協定区域内の土地の所有者及び、建築物の所有を目的とする地上権または賃借権を有する者です。

※ 土地所有者は、共有であったりする場合も多いのですが、代表者の氏名が判れば、届出の用は足りると思われます。

(例)

【 例 】 令和 年 月 日
〇〇〇〇地区建築協定運営委員会 様
住所
建築主 氏名 印
Tel

建築計画（変更）協議書

次のとおり建築を計画していますが、建築協定の適否について協議します。
なお、変更があった場合は、再度協議します。

記

建 築 場 所			
種 別			
用 途			
建 築 の 概 要	敷 地 面 積		
	建 築 面 積	m ²	※増築・改築の場合は増築・改築後のものをお書きください。
	延 べ 面 積 (兼用部分面積)	m ² (m ²)	
	階 数	地上 階、地下 階	
	最 高 の 高 さ	m	
	建物と隣地との 最短の離間距離	m	
添 付 書 類	1 位置図 2 配置図 3 平面図 4 立面図 5 断面図		
代 理 者	住 所 氏 名 Tel		

※ この協議書は、2部提出してください。1部は建築協定の適否について回答します。

本建築計画は、建築協定に適合・不適合のものと認めます。(不適合の理由：)

令和 年 月 日
様

〇〇〇〇地区建築協定運営委員会
委員長 印

(例)

建築協定チェックシート

以下の太枠内を記入してください。

建築主		敷地面積	m ²
建築場所		建築面積	m ²
工事種別		延面積	m ²
用途		(兼用部分面積)	(m ²)
		階数	地上 階 ・ 地下 階
		最高の高さ	
		建物と隣地との最短 の離隔距離	

項目※	協定の概要※	数値を記入	適合・不適合 を選択	運営委員 会チェック欄
			適合・不適合	
			適合・不適合	
			適合・不適合	
			適合・不適合	
			適合・不適合	
			適合・不適合	
			適合・不適合	

項目※	協定の概要※	適合・不適合 を選択	運営委員 会チェック欄
		適合・不適合	
		適合・不適合	
		適合・不適合	
		適合・不適合	

※「項目」及び「協定の概要」欄は各建築協定の協定書の内容に応じて建築協定運営委員会が事前に記入して御活用ください。

建築協定運営委員会 委員長変更届

神戸市長 宛

神戸市建築協定地区連絡協議会会長 宛

このたび、下記のとおり建築協定の運営委員長が変更となりましたので、お届けします。

なお、次の2点について同意します。

◇地区内の建築計画にかかる事前協議及び協定内容の確認等のために、当該建築業者等に神戸市から下記連絡先を提供すること

◇連絡協議会から協議会関連資料を送付するにあたり、下記連絡先を利用すること

届出日： 年 月 日

届出者名：

※新委員長様から届出ください※

記

地区の情報

地区名	(他の地区の運営委員長も兼ねる場合は、その地区名) ・ ・
委員長変更日	年 月 日

旧委員長



氏名	
----	--

新委員長

住所	〒 区 神戸市 区		
(ふりがな) 氏名			
TEL	— —	FAX	— —
事前協議の 連絡方法 ※□欄にチェック	☐ ①電話で連絡 ☐ ②メールで連絡 (②を選択された場合) メールアドレス @		

新委員長不在の場合の連絡先（副委員長など）

(ふりがな) 氏名			
TEL	— —	運営委員会 での役職	

※収集した個人情報は、上記以外の目的のために利用、提供いたしません。

届出方法(次のいずれか)：

①この紙を、郵送、FAX、E-Mail のいずれかの方法で右記提出先に送付

②専用フォーム→ から届出

※②の場合この紙の提出は不要です



提出先：

神戸市 建築住宅局 建築指導部 建築安全課 指導係

【住 所】〒651-0083 神戸市中央区浜辺通 2-1-30 5階

【E-Mail】 kenchikukyotei_kobe@city.kobe.lg.jp

【F A X】 078-595-6663 (TEL:078-595-6555)

処理欄(記入不要)：	受理	/	閲覧図書	名簿
------------	----	---	------	----

様式第11号の2(第10条関係)

建 築 協 定 加 入 届

年 月 日

神 戸 市 長 宛

届出者 住 所

氏 名

電 話 () -

年 月 日付けで認可のありました次の建築協定に加わりたいので、建築基準法第75条の2〔第1項
第2項〕の規定により関係図書を添えて届け出ます。

建築協定の名称	
---------	--

加入する土地の表示

所在及び地番	区
敷地面積	平方メートル

※添付書類：合意書、土地登記事項要約書

様式第11号(第10条関係)

借 地 権 消 滅 届	
年 月 日	
神戸市長 宛	
届出者 住 所	
氏 名	
電 話 () -	
次のとおり借地権が消滅しましたので、建築基準法第74条の2第3項の規定により関係図書を添えて届け出ます。	
1 建築協定の名称	
2 認可公告年月日	
3 借地権消滅年月日	
4 土地の地名地番	
5 土地の所有者の住所及び 氏名	

神戸市建築協定地区連絡協議会規約

(目 的)

第1条 神戸市建築協定地区連絡協議会（以下「会」という。）は、建築協定制度の有効な活用を図り、良好な住環境及び景観を維持増進することを目的とする。

(事 業)

第2条 会は、その目的を達成するため、次のことを行う。

- (1) 市内建築協定地区間の交流及び情報交換
- (2) 会報誌の発行及び広報・啓発活動
- (3) 研究会、研修会の開催
- (4) 建築協定制度の普及・拡大
- (5) その他目的達成のための必要事項の推進

2 事業の実施にあたっては、神戸市と相互に協力して取り組むものとする。

(会 員)

第3条 会員は、各地区建築協定運営委員長とする。

(特別会員)

第4条 各地区建築協定運営委員長の推薦を受けた当該協定区域内の土地の所有者、建築物の所有を目的とする地上権者若しくは賃借権者のうち、役員会で承認した者については、特別会員となることができる。

(役 員)

第5条 会に次の役員をおく。

- (1) 会 長 1名
- (2) 副 会 長 若干名
- (3) 幹 事 若干名

(役員を選出及び任務)

第6条 役員を選出及び任務は、次のとおりとする。

- (1) 役員は会員及び特別会員（以下「会員等」という。）から選出する。
- (2) 会長は、会を代表し、会務を総括する。
- (3) 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときはその職務を代理し、会長が欠けたときは代行する。
- (4) 幹事は、会の運営に必要な活動を行う。
- (5) 役員の任期は1年とし、再任を妨げない。
- (6) 役員は、会員等の資格を失っても後任者が選出されるまでは、その職務を行う。

(総 会)

第7条 総会は、会長が年1回招集する。

2 会長が必要であると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

3 総会は、会員の過半数の出席により成立する。

4 総会の議決は、出席した会員等の過半数により決定する。

5 総会は、次の事項を審議決定する。

- (1) 会長、副会長、幹事の選任に関すること。
- (2) 規約に関すること

(書面表決等)

第8条 総会に欠席する会員は、事前に通知された事項について書面で表決又は他の会員を代理人として表決を委任することができる。このとき、その会員は出席したものとみなす。

2 会長は、総会審議事項のうち、軽微な事項で役員会で承認されたものについては、書面で表決することができる。

(役員会)

第9条 会の活動に向けた準備検討、研究活動、普及啓発活動を行うため、役員会を設置する。

2 役員会は、必要に応じ会長が招集する。

附 則

この規約は、平成2年10月6日から施行する。

附 則

この規約は、平成3年9月7日から施行する。

附 則

この規約は、平成16年6月26日から施行する。

附 則

この規約は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この規約は、平成 20 年 6 月 21 日から施行する。

附 則

この規約は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この規約は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この規約は、令和 2 年 8 月 29 日から施行する。

Q1

私の地区の用途地域は第1種低層住居専用地域で、建築協定では「理髪店・美容院の兼用住宅」は建ててもよいことになっています。美容院の兼用住宅を建てるにあたり、何か制限はありますか。

A1

建築協定で「理髪店・美容院の兼用住宅」が建てられるのであれば、下記のような美容院の兼用住宅を建てることができます。

①延べ面積の1/2以上を住居のために使うこと

②美容院の床面積が50㎡以下であること

これらは、建築基準法施行令第130条の3で規定されています。

また、兼用住宅を建てるにあたっては運営委員会の承認が必要な地区もありますので、事前に運営委員会と相談してください。

Q2

私の地区は、建築協定で1区画1戸建てとする基準があります。2世帯住宅を建てることは可能でしょうか？

A2

建築基準法上の扱いが「長屋」になる2世帯住宅は、建てることはできません。ただし、玄関が別々で、台所やお風呂、トイレなどを2つ以上設け、2世帯が別々に独立して生活できる住宅であっても、建物内部で行き来できるもの（廊下、居間等でつながっているもの）であれば、建築基準法上、1戸建て住宅として認められることがあります。

建築基準法上の扱いについては建築士の方に相談するとともに、住宅の計画については、事前に運営委員会と相談してください。

Q3

敷地面積の最低限度を定めている地区もありますが、何を目安に定めたらよいのでしょうか？

A3

「敷地面積を〇㎡以上とする」といった数値の基準を定めるほか、「区画分割の禁止」を規定することで一定の敷地面積を確保する基準を設けている地区は多くあります。

最低敷地面積を定める場合は、建築敷地として十分に利用でき、住環境の保全の観点から住民の総意を得られる面積になると思います。

神戸市の第1種低層住居専用地域で建蔽率40%、容積率80%の指定を受けている区域では、敷地面積の最低限度は100㎡と定められていますので参考としてください。

Q4

物置などに対する外壁後退の緩和はありますか？

A4

都市計画で外壁後退を定めている区域がありますが、物置等の建築物やその部分が下記のいずれかに当てはまる場合、外壁後退の制限はかかりません。

- ①外壁やこれにかわる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの
- ②物置などで、軒の高さが2.3m以下、かつ床面積の合計が5 ㎡以内である場合

これらは、建築基準法施行令第135条の22で規定されています。

建築協定でも同様に外壁後退の基準を定めている場合、あわせて上記のような緩和の規定を設けていれば緩和されることになります。（緩和規定がなければ緩和することはできません。）

Q5

建築協定で、空地や青空駐車場を規制することはできますか？

A5

建築協定は、「建築物に関する基準」について定めることになっており、建築物ではない空地や青空駐車場を建築協定で規制することはできません。

Q6

建築物の解体に対する苦情について、建築協定で対処することはできませんか？

A6

建築協定は、「建築物に関する基準」について定めることになっており、建築物の解体の方法等について定めることはできません。

Q7

運営委員会に関する事項を変更する場合（例：役員の人数、任期 等）
建築協定の変更の手続きは必要ですか？

A7

建築協定の変更申請が必要な場合は、下記5つの市長認可項目を変更する場合があります。

- ①建築協定区域 ②建築協定区域隣接地 ③建築物に関する基準
- ④協定違反があった場合の措置 ⑤有効期間

市長認可項目を変更する場合は、建築協定区域の全員が変更に合意し、新規認可時と同様の手続きをとり、市長の認可を受けなければいけません。（総会決議等で変更することはできません。）

運営委員会に関する事項は市長認可項目ではないため、建築協定の変更手続きは必要ありません。変更する際には、協定区域のみなさんの合意を得て変更するようにしましょう。

Q8

建築協定から脱退したいのですが、どうすればよいですか？

A8

有効期間内に建築協定区域から脱退したい区画がある場合、もし、その区画が脱退すると「建築協定区域」の変更になるため、建築協定区域全員の合意が必要です。（Q7参照）

建築協定に参加するかどうかは、更新のタイミングで決めることができます。（手動更新に限ります。）有効期間内に全員合意なしに建築協定から脱退することはできません。

Q9

高齢化により建築協定の運営ができないため、建築協定の有効期間満了をもって、建築協定を終了しようと考えています。何か手続きは必要ですか？

A9

建築協定の更新手続きをしなければ、有効期間を迎えると建築協定は自動的に失効します。特に手続きは必要ありません。

Q10

10㎡以下の増築であっても、運営委員会への協議は必要ですか？

A10

建築基準法では、防火地域及び準防火地域外で10㎡以内の増築や改築を行う場合、建築確認申請の手続きは必要ありません。

ただし、建築確認申請が不要であっても、建築協定で定める建築物の基準に関係する増築・改築の場合も多いため、事前協議が必要かどうかも含めて、運営委員会に相談するようにしましょう。

Q11

建築協定と地区計画は何が違うのですか？

A11

建築協定と地区計画はどちらもまちづくりのルールですが、下記表のような違いがあります。神戸市では、建築協定と地区計画の両方が定められている区域もあります。

	建築協定	地区計画
根拠等	・建築基準法第69条に規定 ・土地所有者等が自主的に締結する私法上の契約	・都市計画法第12条の5に規定 ・神戸市が都市計画として決定
目的	・建築物の利用を推進し、かつ、土地の環境を改善	・地区施設(道路・公園等)と建築物等の地区ごとの一体的整備・保全
対象区域	・建築協定で定める区域 (土地所有者等が合意した区画のみ)	・神戸市が都市計画決定した区域全域
合意方法	・土地所有者等の全員合意	・地区の関係権利者の大多数の支持を得ること
有効期間	・法律で定めることが義務付け	・有効期間はなく、都市計画が変更されない限り拘束力を持つ
設定可能な基準	・建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、設備のうち必要なもの(比較的自由に基準を設ける事ができる)	・法律で定められた建築物に関する制限のうち必要なもの
基準の審査	・建築協定に基づき、運営委員会が事前協議等を実施(任意)(建築確認申請の審査対象外) ・不適合の場合、運営委員会が必要な措置を協議	・都市計画法に基づき、神戸市が届出を受け、内容の審査を実施(義務)(条例化された場合、建築確認申請の審査対象) ・不適合の場合、市長が設計変更等を勧告
違反対応	・建築協定に定めている措置に基づき、運営委員会が是正措置を要求 ・要求に応じない場合には、民事訴訟を提起	・都市計画法に基づき、神戸市が行政指導、勧告を実施(条例化された場合、建築基準法に基づき神戸市が是正措置を実施)

Q12 建築協定の締結を検討していますが、古い建物も多く、作成した建築物の基準に適合しない建築物がいくつかあります。協定締結時点で基準に適合しない土地所有者等には建築協定に参加してもらうことができないのでしょうか？

A12 全員参加によるまちづくりという建築協定の趣旨からも、より多くの方に参加してもらう方法を検討しましょう。そのためには、次のような方法が考えられます。

まずは、すべての建築物が満たすような基準を作成する方法です。ただし、このような基準では、よりよい住環境を実現する基準には足りない場合があります。

もう一つは、協定締結時にすべての建築物が基準を満たせなくても、将来的にその基準を満たすようにする方法です。現在ある建築物を建替える際や増改築する際に、基準を守る規定を設けます。この方法であれば、協定締結時に建築物の基準に適合しない建築物の土地の所有者等に参加してもらうことができます。

これはいわゆる既存不適格の規定で、神戸市の建築協定書モデルにも設けられています。（附則2）

Q13 建築主に対して、神戸市は事前協議を行うように指導していますか？

A13 神戸市では建築確認申請の前に、確認申請の内容について事前に届出る制度があります。その届出の中で、建築計画の区画が建築協定区域内である場合、神戸市から建築主に対して、その区画が建築協定区域内であることと、事前協議が必要であることを伝えています。

ただし、建築確認申請が必要ではない10㎡以内の増築などについては、事前届出の必要がないため、注意が必要です。

建築協定手引き・運営マニュアル
～資料編～

2022 年 3 月 発行
2025 年 4 月 改訂

神戸市建築協定地区連絡協議会
神戸市

【問合せ先】 神戸市 建築住宅局 建築指導部 建築安全課 指導係
〒651-0083 神戸市中央区浜辺通 2-1-30
三宮国際ビル 5 階
TEL 078-595-6555
FAX 078-595-6663
MAIL kenchikukyotei_kobe@city.kobe.lg.jp