

建築協定 (基礎・事前協議)セミナー

研修テキスト

神戸市



目次

テーマ① 基礎セミナー

.....1

テーマ② 事前協議セミナー

.....20

①

基礎セミナー

建築協定で大事な3つのポイント

- 1** 地域ごとに決められた、建物のルールです。
- 2** ルールは、地域みなさんで考え、つくります。
- 3** みんなで決めたルールは、みんなで運営していきます。

建築物を建てる時のルール

Q. 建物を建てる時のルールは？

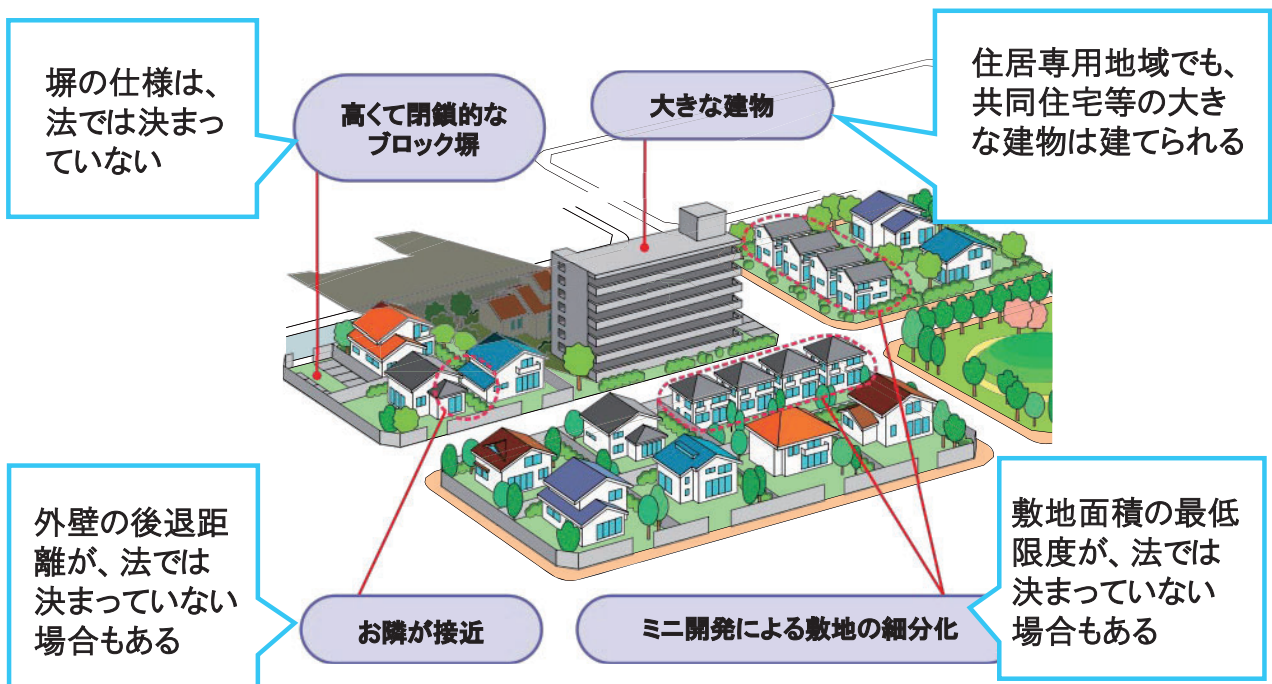
A. 都市計画法や建築基準法など

法律で定められている

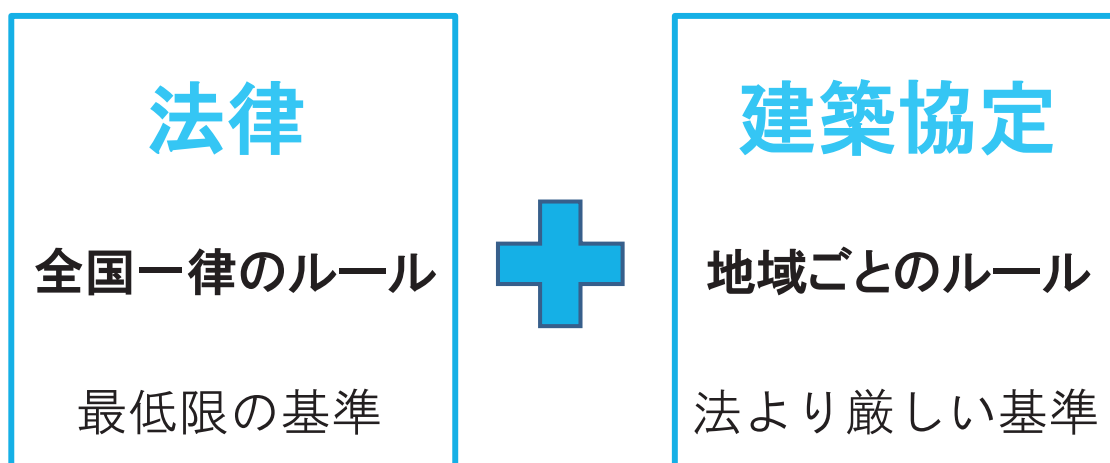
最低限 の基準を全国一律に定めたもの



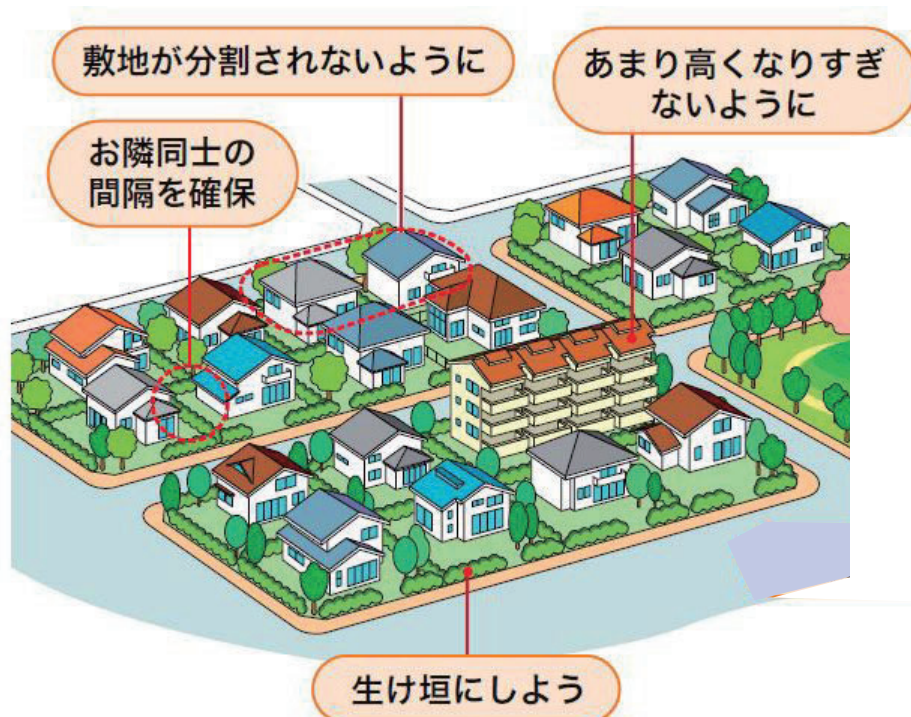
法の基本ルールは「最低限」



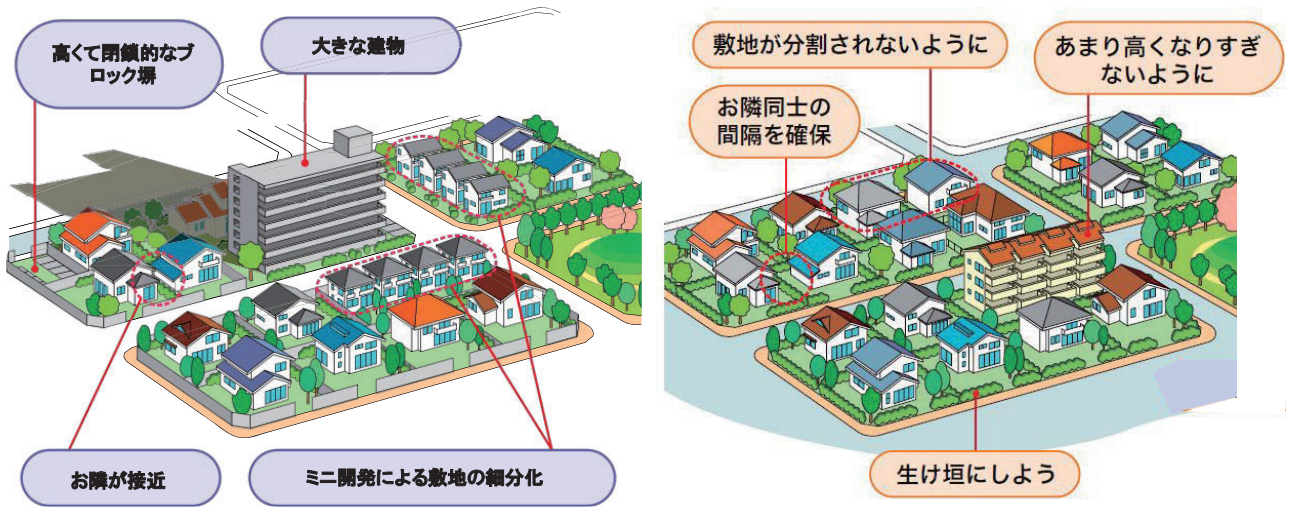
法律 + 建築協定



法律+建築協定の例



法律+建築協定の例



法律に上乗せして建築協定があること、また、それらをお互いが守っていくことで、将来にわたり良好な地域の住環境が保たれる



Point

（地域ごとに決められた、建物のルールです。）

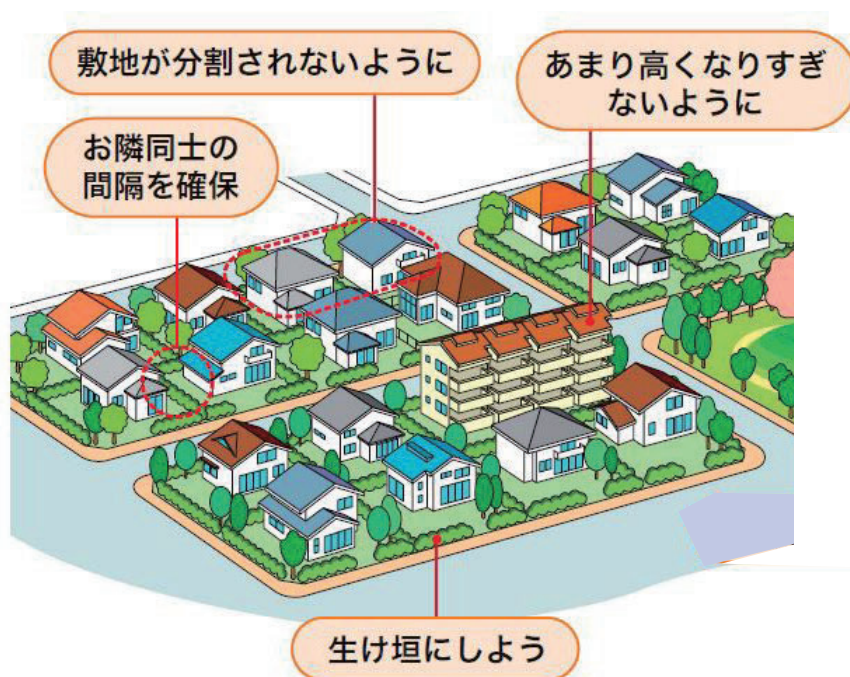
- 建築協定は、法律に上乗せして厳しいルールを定めることが出来る。
- 建築協定があることで将来にわたり地域に合った住環境を保つことが出来る。



建築協定で大事な3つのポイント

- 1 地域ごとに決められた、建物のルールです。
- 2 ルールは、**地域のみなさん**で考え、つくります。
- 3 みんなで決めたルールは、**みんな**で運営していきます。

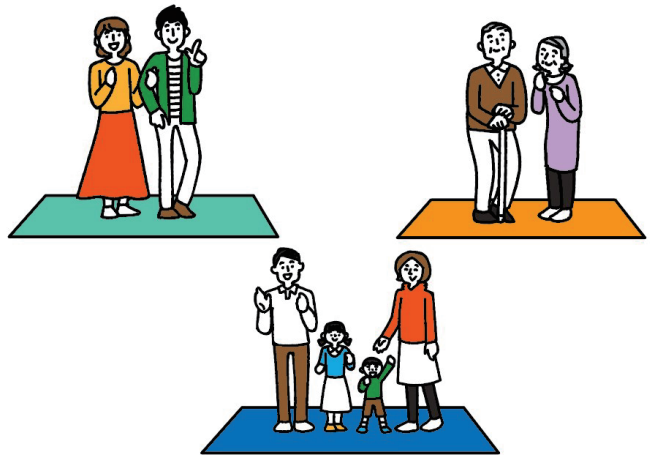
みなさんの住環境に合ったルールを



建築協定に参加できるのは？

- 協定に参加できるのは、**土地の所有者と借地権者**などです。（借家権者は建物を建てる権利がないため、原則対象外です。）

私たち、土地の
所有者or借地権者です

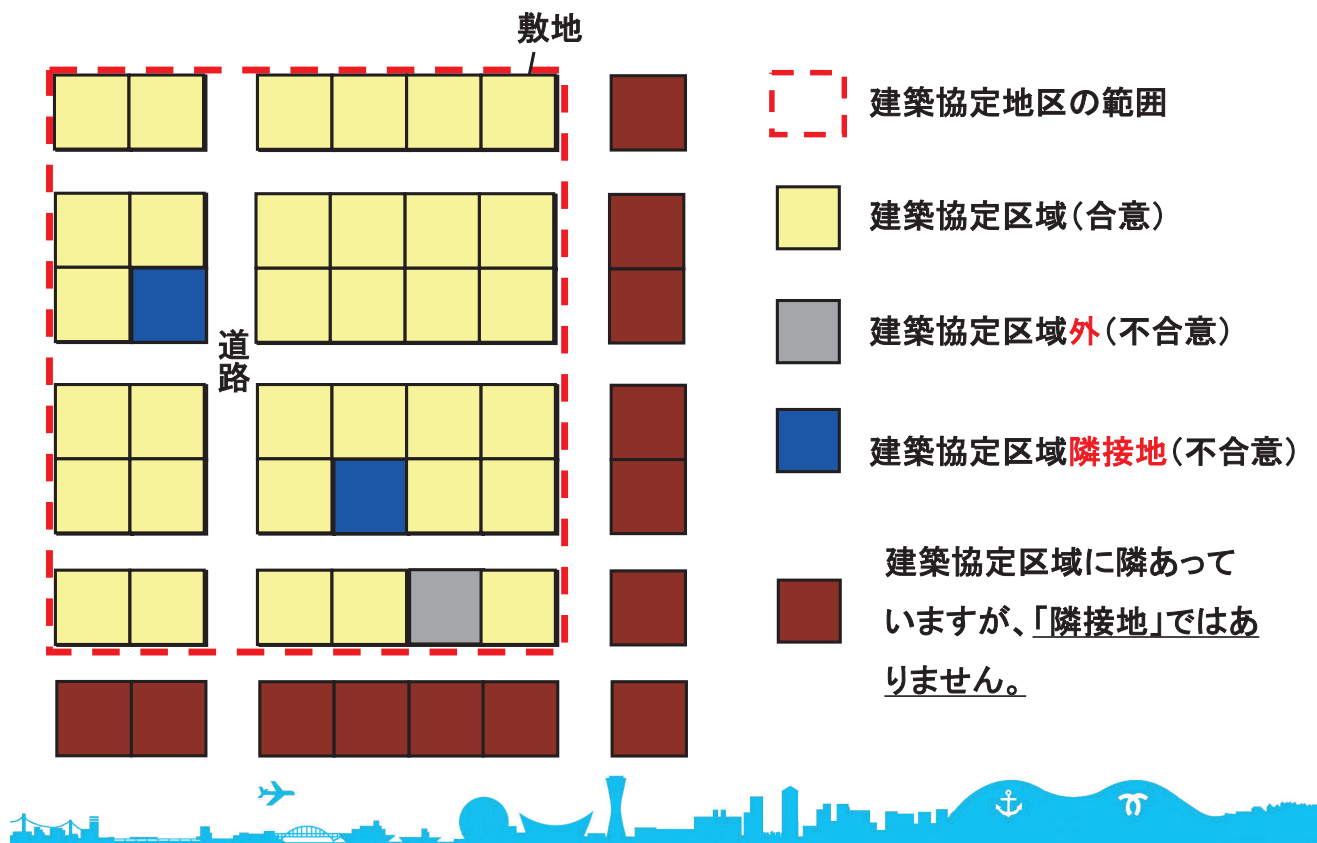


建築協定で決めること

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

①建築協定の区域

- ①建築協定区域、②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



②隣接地とは？

- ①建築協定区域、②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

認可申請時に、**不合意区画を隣接地に指定**できる

●隣接地指定しておけば・・・

有効期間内でも**途中から協定に参加**できる

本人の合意のみで加入できる(**全員の合意がいらない**)

⇒途中からでも**簡単な手続きで加入**できる

●同じ不合意の区画でも・・・

建築協定区域外を建築協定区域にするには、再度、**全員の合意が必要**

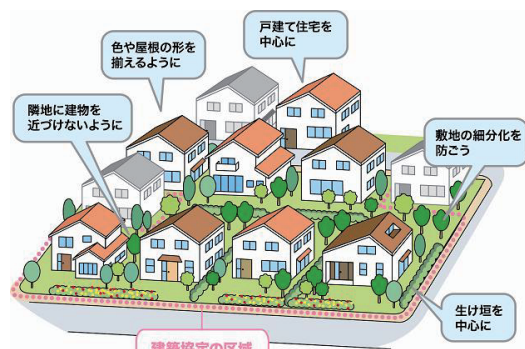
③建築物に関する基準

①建築協定区域、②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

(例)

- 敷地** ⇒ 分割は禁止、地盤の高さは変更禁止
- 位置** ⇒ 外壁は敷地境界から〇メートル以上離す
- 構造** ⇒ 木造住宅に限る
- 用途** ⇒ 一戸建て専用住宅に限る、共同住宅の禁止
- 形態** ⇒ 建ぺい率は〇%以下、高さは〇メートル以下、階数
- 意匠** ⇒ 建物の色彩、
営利目的の看板は禁止
- 建築設備** ⇒ 屋外のアマチュア
無線アンテナは禁止



事例紹介

神戸市の建築協定地区で 決められているルール

- ▶ 多くの地区で定められている基準は
- ・用途の制限
 - ・地盤高さの変更禁止
 - ・区画の変更（分割）禁止
 - ・外壁の後退距離 など
- ▶ 近年の世帯構成の変化にあわせて
- ・二世帯住宅の建築を認める
 - ・住宅以外の多用途の建築を認める
- などの傾向が見られる

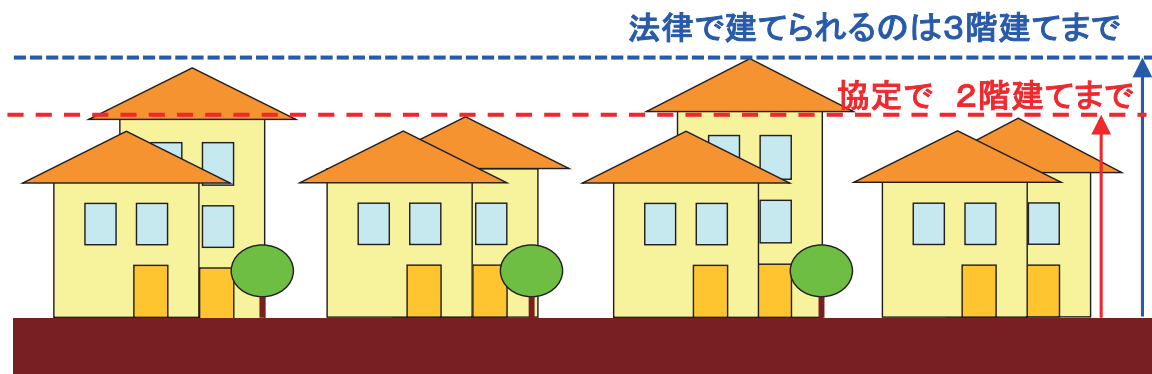
建築物の基準	地区数
○用途の制限	122
・戸建専用住宅に限る	118
・戸建専用住宅のみ	22
・但し兼用住宅可	87
・但し二世帯住宅可	27
○地盤高さの変更禁止	93
○区画の変更禁止	83
○外壁の後退距離	77
○看板の設置制限	69
○緑化の推奨	54
○階数の制限	43
○高さの制限	27

例1 建築物の階数

法律(都市計画法、建築基準法)では、3階建てまでの建物は建てられるけど・・・

⇒住環境がより良くなることを目指し・・・

建築協定で「2階建てまでにしよう」と互いに約束



例2 建築物の用途

建築協定で「建築物の用途は、一戸建て住宅とする」というルールが決められていると・・・

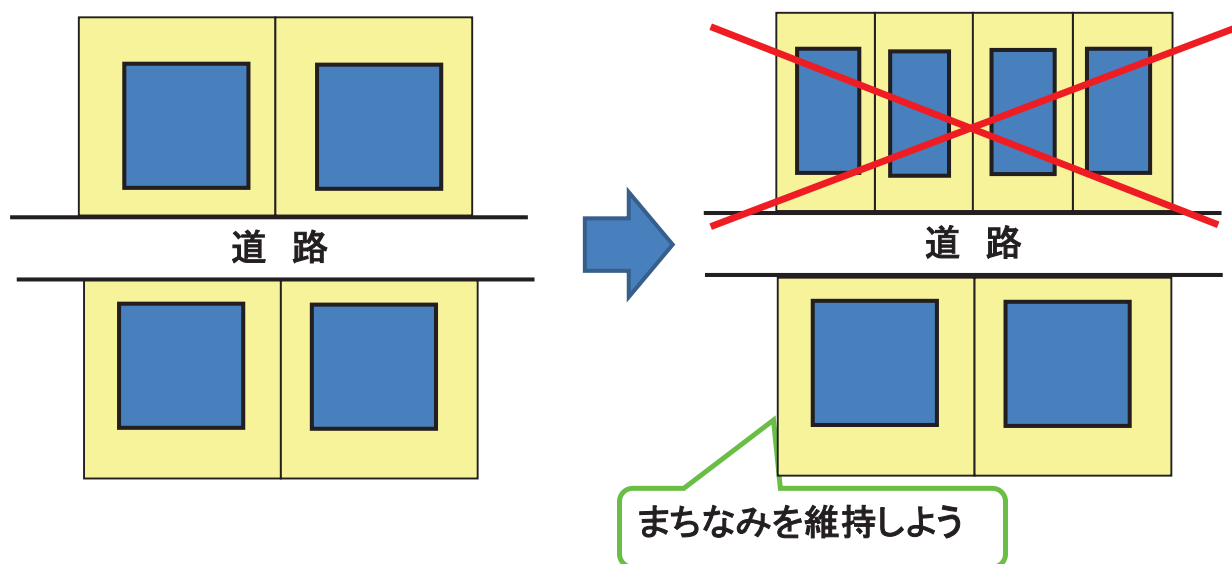
■建築協定と法令の基準の比較（例）

建物の用途	法令の基準 (第1種低層住居専用地域)	建築協定の基準 (建築協定)
一戸建て住宅	○	○
共同住宅、寄宿舍、下宿	○	×
事務所や店舗との兼用住宅	○	×
保育所、幼稚園	○	×
教会	○	×
診療所	○	×
老人ホーム	○	×
事務所、店舗	×	×
カラオケボックス	×	×
単独の車庫	×	×
工場、他	×	×
	○ 建てることのできる用途	× 建てることのできない用途

例3 敷地分割の禁止

＜建築協定の例＞

建築物の敷地の区画は、協定締結時の区画とし、これを分割してはならない。



④違反があった場合

- ①建築協定区域、②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

- 各地区の建築協定書には、違反があった場合の対処の方法について記載があります。



⑤有効期間

①建築協定区域、②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

- 建築協定には、**有効期間があります。**
有効期間内に限り効力が及びます。
- 有効期間内であれば、売買等により土地の**所有者等が変わっても、新しい土地の所有者等**に対しその**効力が及びます。**



⑤有効期間

①建築協定区域、②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

有効期間を過ぎると建築協定は失効します



なぜ有効期間が定められているのか？



住民の望む住環境の変化に合わせて、
建築物の基準を見直すきっかけができる！



その他

- 運営委員会の構成（役割、人数、任期など）
- 事前協議について
- その他運営に関する細則

など . . .



◎ あなたの地区の建築協定は？

Q 1. あなたの地区の建築協定地区名は？

Q 2. 協定で定めているルールは？

Q 3. 協定の有効期間はいつ？



Point

（ルールは、地域のみなさんで考え、つくります。）

- 建築協定は、**土地の所有者等**が話し合っ
てルールの内容を決める。
- 建築協定には、次の**5項目**を定める必要がある。
 - ① 建築協定区域
 - ② 隣接地
 - ③ 建築物に関する基準（建築物に関するルール）
 - ④ 違反者への措置
 - ⑤ 有効期間



建築協定で大事な3つのポイント

- 1** 地域ごとに決められた、建物のルールです。
- 2** ルールは、**地域のみなさんで考え、つくります。**
- 3** **みんなで決めたルールは、みんなで運営していきます。**



建築協定の運営は？

- 建築協定は、地域の皆さんが**ルール**を作り、守っていくことを**約束した**ものです。

- **建築協定の運営**は、
地域でつくる
「**建築協定運営委員会**」
で行います。



建築協定運営委員会

- 建築協定を運営するため、各建築協定地区で「運営委員会」を結成します。
- 「運営委員会」の詳細については、各地区の建築協定書に記載があります。
- 運営委員会では委員長を選出します。



新任の運営委員は不安・・・

- 建築協定そのものがよく分からない。
建築の専門用語などもあるし・・・
- もし間違った協議をして、
変な建物がたってしまったら・・・
- 相談相手もない。
前任の委員長もよくわからないみたい・・・
- 委員会の活動って忙しいのかなあ・・・



運営委員会の具体的な活動について

- 運営委員会では、協定を自分たちで守っていくためのさまざまな活動します。
 - ① 建築協定に関する相談
 - ② 建築工事の前に建築主又は代理人と協議（事前協議）
 - ③ 協定違反への対応
 - ④ 建築協定について広報活動
 - ⑤ （有効期間が近づいている場合）建築協定更新の準備
 - ⑥ 次期委員への引継ぎ

重要



建築協定に関する相談

- ▶ 建築協定のこと ⇒ **運営委員会**で対応
- ▶ まちづくり一般のこと ⇒ 自治会などが対応
- ▶ 建築基準法のこと ⇒ 市へ相談

対応で悩まれたら
市へご相談を！



違反があった場合は？

- 違反があった場合の対処の方法については、各地区の建築協定書に記載があります。
- 協定書に記載された「**協定違反があった場合の措置**」に従い、**運営委員会**で対応します。
 - ・ 建築協定は、みなさんがお互いに守っていくことを約束した私法的な契約です。
 - ・ 建築協定は建築確認を行う建築主事の確認対象ではありません。
 - ・ 建築協定違反があっても、神戸市による違反是正の対象にはなりません。



建築協定について広報活動

建築協定の違反は、協定者の認識不足や内容を十分に理解していない場合に起こることが多い。



違反を防ぐためにも、以下のような広報活動を定期的に行いましょう。

- 建築協定に関する資料の配布・活動報告
- 広報誌「建築協定だより・神戸」の配布
- 建築協定地区表示プレートの設置 など



協定更新の準備

- 有効期間に間に合うように**更新準備**をしましょう。
 - 建築協定の内容検討、アンケート調査、申請書類の作成などを行います。
 - **2年前**くらいから準備を始めると、余裕を持って取り組むことができます。



**協定について見直す大切な機会！
早めの準備を心がけましょう**



プラスα より良いまちを目指して

重要

- ▶ **次の委員が困らないよう、参考資料の収集・整理**
⇒ 運営委員が頻繁に交代する場合は特に重要
引き継ぎ書類にもなるので、日々整理

- ▶ **隣接地からの加入促進活動**
⇒ 少しでも協定内容に沿う建物が多くなるように

- ▶ **パトロールなどによる違反の未然防止**
⇒ 小さな増築や修繕でも協定にかかわることが

**委員会の日頃の地道な活動が、
住みよいまちづくりにつながる！**



Point

（みんなで決めたルールは、みんなで運営していきます。）

- 事前協議など建築協定の運営は、**地域の運営委員会**で行う
- ただ、対応で**悩まれる**ことがあれば、
お気軽に**神戸市**に相談を



建築協定で大事な3つのポイント

- 1** 地域ごとに決められた、建物のルールです。
- 2** ルールは、地域みなさんで考え、つくります。
- 3** みんなで決めたルールは、みんなで運営していきます。

BE KOBE

②

事前協議セミナー

ある日突然・・・。

RRRRRRRR.....

私、神戸工務店の〇〇と申します。
今度そちらの地区内で**新築工事**をするので
建築協定の事前協議をしたいのですが、
どのように協議をしたら良いですか？
また、**事前協議に必要な書類**を教えてください。

神戸工務店
〇〇さん



六甲山地区建築協定
新・運営委員長さん



委員長になりたてなのに！
どうしよう……！！

事前協議って…？

どのように対応したら良いの…？

必要書類って何…？！

基礎セミナーのおさらい

運営委員会の具体的な活動（例）

- ① 建築協定に関する相談
- ② 建築工事の前に**建築主**又は**代理人**と協議（事前協議）
- ③ 協定違反への対応
- ④ 建築協定について広報活動
- ⑤ （有効期間が近づいている場合）**建築協定更新の準備**
- ⑥ 次期委員への引継ぎ



事前協議セミナーの目的

<セミナー前>

工務店から突然の事前協議の連絡…



委員長になりたてなのに！
どうしよう……！！

<セミナー後>



事前協議とは何か理解する



事前協議の流れ・対応方法が分かる



困ったとき、どの資料を見たらよいか分かる

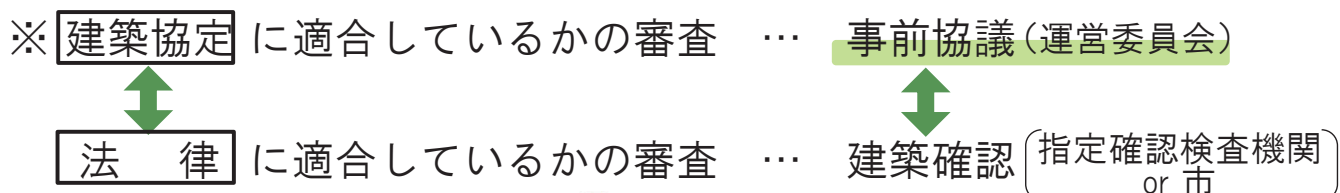


事前協議とは？

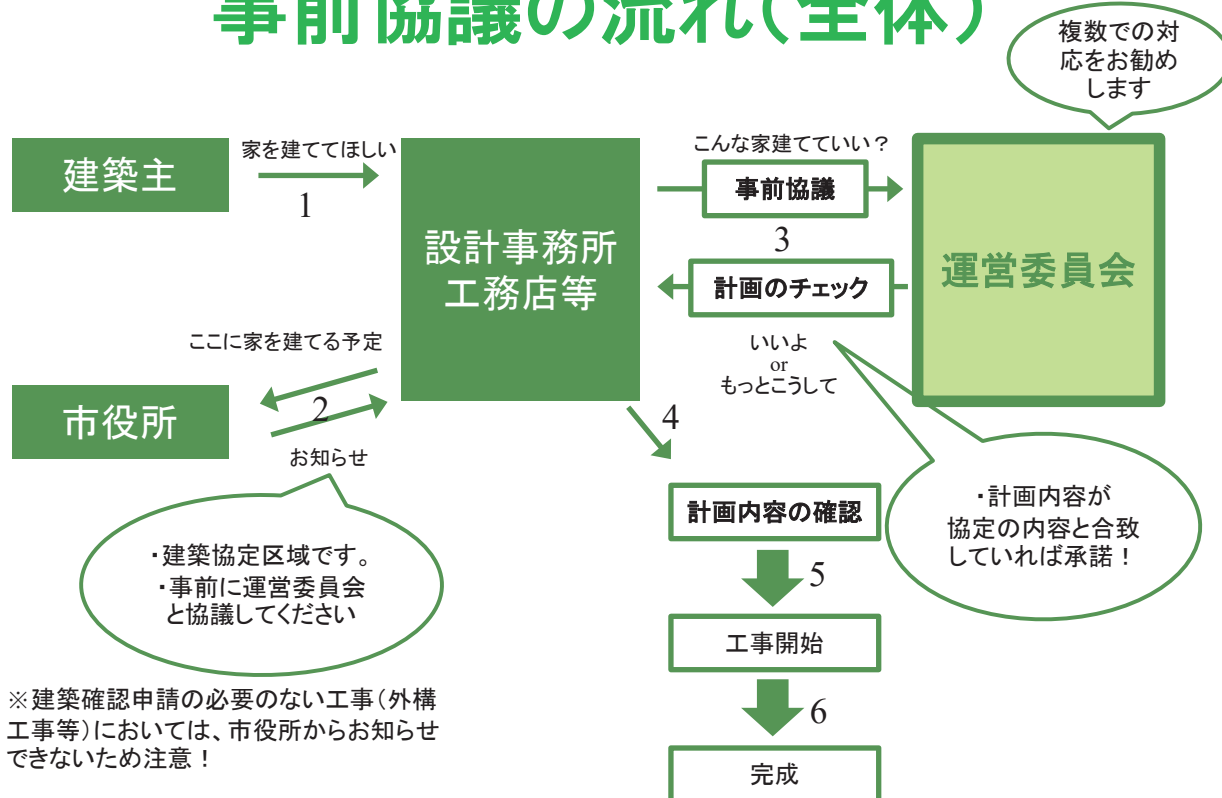
- ▶ 建築協定地区内で建築計画が出てきたら、
運営委員会で建築協定に適合しているかをチェックする

～建築協定の基礎のおさらい～

- ▶ 建築協定は、法律の基準に**上乘せ**するかたちで、地域特有の事情などを踏まえ、**一定の制限をみなさんが自ら設けることができる制度**です。
- ▶ **地域独自のルール**であるため、各地区の建築協定に適合しているかどうかの判断も**地域の運営委員会が行います**。



事前協議の流れ(全体)



事前協議の流れ(運営委員会)

建築計画の 連絡

建築協定地区内で工事を行う建築主又は代理人（工務店等）から、**運営委員長に、事前協議のお願いの連絡**が入ります。

運営委員長は、**必要書類**（事前協議書・図面など）と**書類の受け渡し方法**（持参or郵送orメール）などを伝えます

運営委員会 が確認

運営委員会で、**建築計画が建築協定のルールに適合しているかどうかを確認**します。

（委員長だけでなく、複数での対応をお勧めしています。）

確認の連絡

運営委員長は、建築主又は代理人に、**運営委員会で建築計画を確認した旨（適否）を連絡**します。



建築計画の連絡がきたら・・・

- ・ 建築主又は代理人（工務店等）に、建築計画の適合を確認するために**必要な資料**を伝えてあげましょう。



- ・ 決められている建築協定のルールは地区により異なります。
みなさんの地区で決められているルールを確認しましょう。

例えば

建物の用途が、
「**一戸建の専用住宅に限る**」 →
と定められている場合

「**建築計画概要書**」で
確認できます！

※事前協議の区画が、地区のどの場所なのかを区域図で要確認
（隣接地や区域外で建築協定のルールがかからない区画かも？）



事前協議で必要な資料(例)

① 建築計画協議書

② 建築計画概要書・図面

③ チェックシート

など

① 建築計画協議書

- ▶ 運営委員会に事前協議を依頼するための書類
- ▶ 事前協議が終わった後も保管しておきましょう。

※神戸市の建築協定のホームページに参考様式を掲載しています。



➡ 建築協定を運営される方へ

こちらをクリック！

【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
画

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	
敷地面積	
建築面積	m ²
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距離	

※増築・改築の場合は増築・改築後のものをお書きください。

② 建築計画概要書・図面

資料の種別		資料からわかること(協定での記載例)
建築計画概要書	敷地面積や高さなど、建物の概要をまとめたもの	敷地 (敷地面積は〇㎡以上とする) 用途 (用途は戸建専用住宅とする) 建物の高さ (建物の高さは〇m以下とする) 階数 (階数は〇以下とする) 建蔽率 (建蔽率は〇%以下とする) など
	敷地内での建物の位置を表した図面	敷地 (敷地の区画は分割してはならない) 外壁後退 (外壁面から隣地境界線までの距離は〇m以上とする)、 緑化計画、塀・フェンスの位置 など
建築図面	配置図	敷地 (敷地の区画は分割してはならない) 外壁後退 (外壁面から隣地境界線までの距離は〇m以上とする)、 緑化計画、塀・フェンスの位置 など
	平面図	建物を階ごとに水平に切断した断面を描いた図面
	立面図	建物を横から見た図面
	断面図	建物を垂直に切断した断面を描いた図面

② 建築計画概要書・図面

▶ 建築計画概要書とは？

…建物の概要をまとめたもの

何がわかる？

- 敷地面積
- 用途
- 建物の高さ
- 階数
- 建ぺい率
- 容積率
- など

この書面でほとんどの
情報を確認できます！

建築計画概要書 (第二面)

建築物及びその敷地に関する事項

【1. 地名地番】 神戸市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号

【2. 住居表示】 神戸市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号

【3. 都市計画区域及び準都市計画区域の内外の別等】
☒ 都市計画区域内 (☒ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域 ☐ 区域区分非設定)
☐ 準都市計画区域内 ☐ 都市計画区域及び準都市計画区域外

【4. 防火地域】 ☐ 防火地域 ☐ 準防火地域 ☒ 指定なし

【5. その他の区域、地域、地区又は街区】 法第22条区域、第〇種高度地区、〇〇建築協定地区

【6. 道路】
 【4. 幅員】 6. 0m
 【9. 敷地と接している部分の長さ】 15. 0m

【7. 敷地面積】
 【4. 敷地面積】 (1) (181.05㎡) () () ()
 (2) () () () ()
 【9. 用途地域等】 () () () ()
 【7. 建築基準法第5条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率】
 (80%) () () ()
 【7. 建築基準法第5条第3項第1項の規定による建築物の建蔽率】
 (40%) () () ()
 【8. 敷地面積の合計】 (1) 181.05㎡
 (2) () () () ()
 【9. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】 80%
 【9. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】 40%
 【7. 備考】

【8. 主要用途】 (区分 08060) 学習塾兼用住宅

【9. 工事種別】
☒ 新築 ☐ 増築 ☐ 改築 ☐ 移転 ☐ 用途変更 ☐ 大規模の修繕 ☐ 大規模の模様替

【10. 建築面積】 (申請部分) () (申請以外の部分) (合計)
 【4. 建築面積】 (65.00㎡) () () (65.00㎡)
 【9. 建蔽率の算定の基礎となる建築面積】
 (65.00㎡) () () (65.00㎡)
 【7. 建蔽率】 35.90%

【11. 延べ面積】 (申請部分) () (申請以外の部分) (合計)
 【4. 建築物全体】 (131.66㎡) () () (131.66㎡)
 【9. 地階の住宅又は老人ホーム等の部分】 () () () ()
 【7. エレベーターの昇降路の部分】 () () () ()

② 建築計画概要書・図面

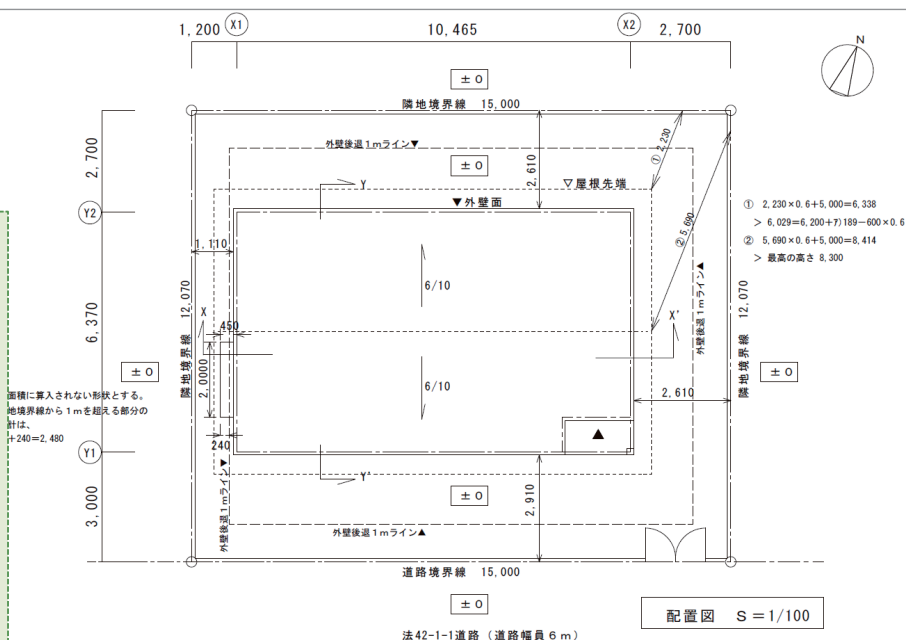
▶ 配置図とは？

…敷地内の建物の位置を表した図面

何がわかる？

- ・ 敷地の形状
- ・ 外壁の後退距離
- ・ 緑化計画
- ・ 塀の位置

など



② 建築計画概要書・図面

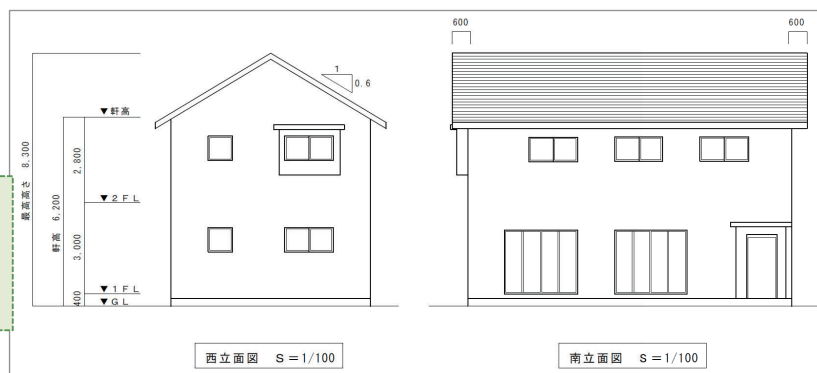
▶ 立面図とは？

…建物を横から見た図面

何がわかる？

- ・ 建物の高さ

など



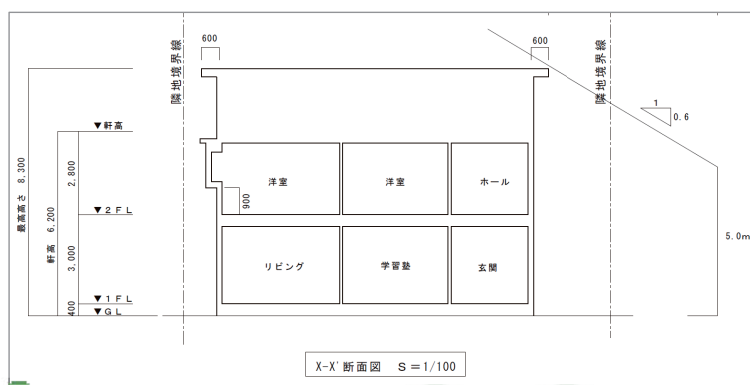
▶ 断面図とは？

…建物を垂直に切断した断面を描いた図面

何がわかる？

- ・ 階数
- ・ 地階の有無
- ・ 軒の高さ

など



③ チェックシート

▶ 委員会で
チェックしやすい様式
を作成しておくとし便利

▶ 様式（例）は、
手引き・運営マニュアル
～資料編～

に掲載しています。

各地区であらかじめ
作成しておくことを
おすすめします！

チェックシート（例）

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
① 階数	地階を除く階数は2階以下とする	2 階	適合 不適合	
② 建物の高さ	平均地盤面から9.0mを超えないものとする	8.48 m	適合 不適合	
③ 軒の高さ	平均地盤面から6.5mを超えないものとする	6.49 m	適合 不適合	
④ 外壁の後退	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界までは0.7m以上とする	東 2.55 m 西 0.75 m 南 4.85 m 北 2.55 m	適合 不適合	
	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界までは1.0m以上とする	4.85 m	適合 不適合	
⑤ 延床面積	容積率は8/10以下とする	64.95 %	適合 不適合	
⑥ 建築面積	建ぺい率は4/10以下とする	32.99 %	適合 不適合	
⑦			適合 不適合	
⑧			適合 不適合	
⑨ フェンス・塀	フェンス・塀は開放性のあるものとする		適合 不適合	
⑩ 緑化	道路境界に面する部分には極力緑地帯を設けること		適合 不適合	

赤枠：申請者が自己評価、
青枠：委員会でチェック

【参考】事前協議の位置付け

▶ 建築協定書には、原則「事前協議」に関する規定があります。

例えば（事前協議）
第〇条 建築協定区域において、建築物の建築、用途の変更、修繕、模様替え等の行為「以下「建築等」という。」を行おうとする土地の所有者等は、建築等に着手する前に、当該建築等が第●条の基準に適合するものであることについて、委員会と協議し、その承認を受けなければならない。なお、市又は指定確認検査機関の確認又は通知を要する建築等については、確認の申請書又は計画の通知書を市又は指定確認検査機関に提出する前に、委員会の承認を受けなければならない。

▶ 運営委員会は、建築協定書に基づき、建築等を予定されている建築主又は代理人（工務店等）と事前協議を行います。

▶ 事前協議で承認後、万が一協議内容と相違し、違反があれば、建築協定書に規定されている「協定違反があった場合の措置」に従い、運営委員会が対処します。

ホームページもご活用ください

▶市のホームページでは、建築協定に関する情報を提供しています。

- 建築協定とは？
- 建築協定地区一覧
- 更新・加入手続きをされる方へ（マニュアル・様式など）
- 建築協定を運営される方へ（マニュアルなど） など

神戸市のトップページから、「建築協定」でキーワード検索！

神戸市 建築協定

Q 検索

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

お問合せ先 神戸市建築安全課 指導係 TEL:078-595-6555

BE KOBE