

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** みんなが決めたルールは、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」

塀の仕様は、法では決まっていない

高くて閉鎖的なブロック塀

大きな建物

住居専用地域でも、共同住宅等の大きな建物は建てられる

外壁の後退距離が、法では決まっていない場合もある

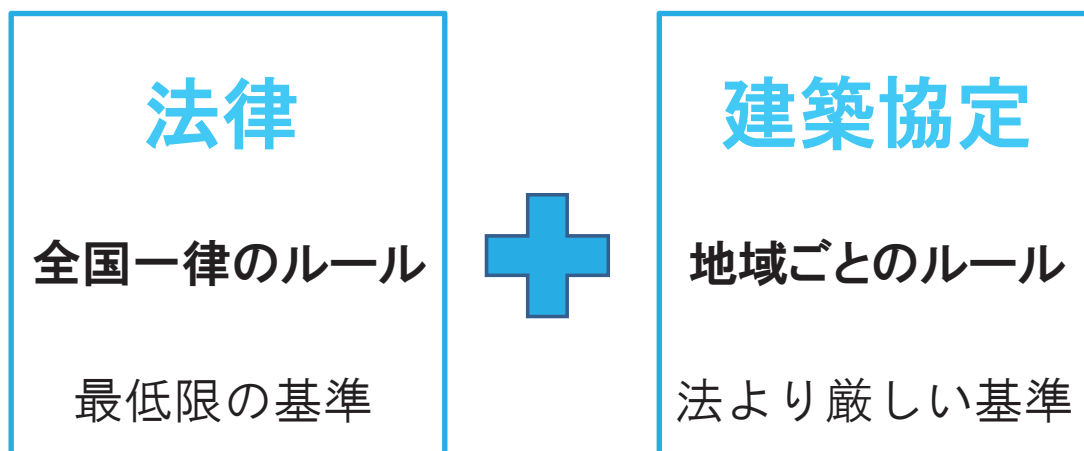
お隣が接近

ミニ開発による敷地の細分化

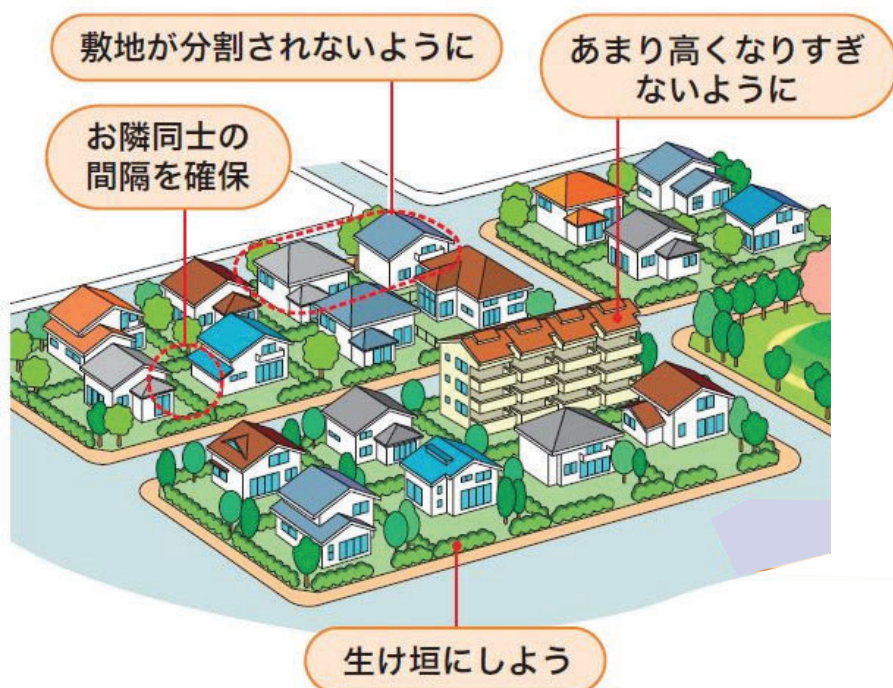
敷地面積の最低限度が、法では決まっていない場合もある



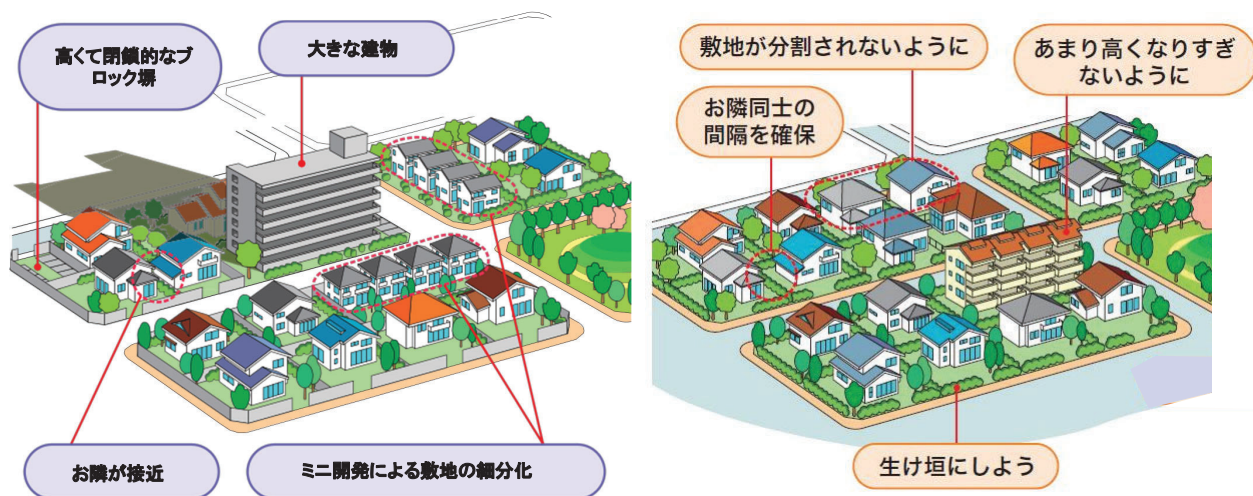
法律 + 建築協定



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

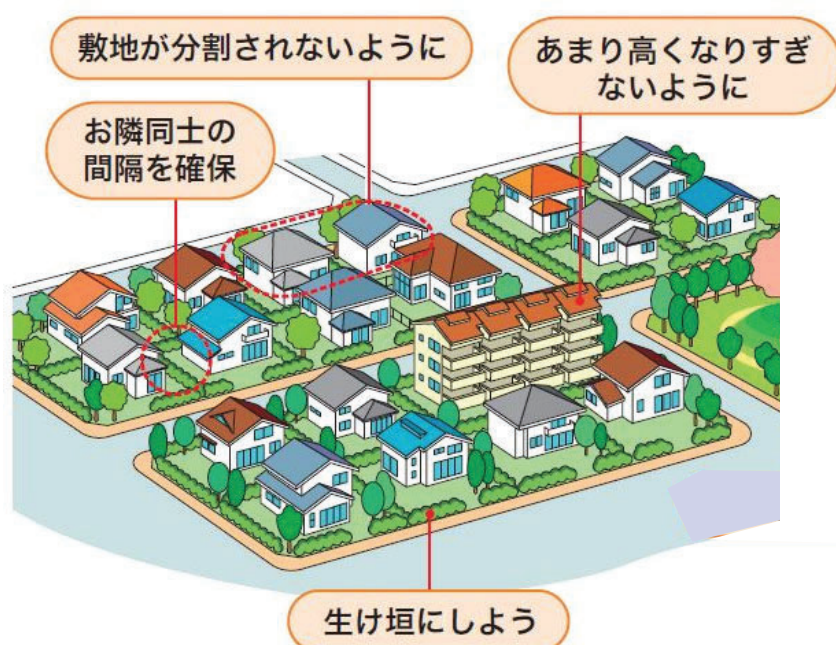
（地域ごとに決められた、建物のルールです。）

- 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できる。
- 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できる。

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。

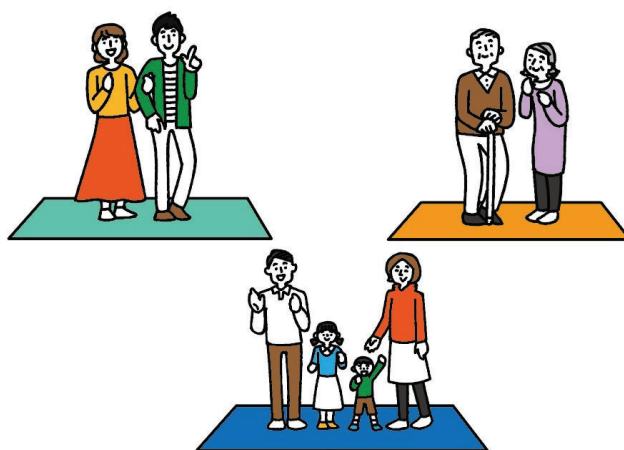
みなさんの住環境に合ったルールを



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



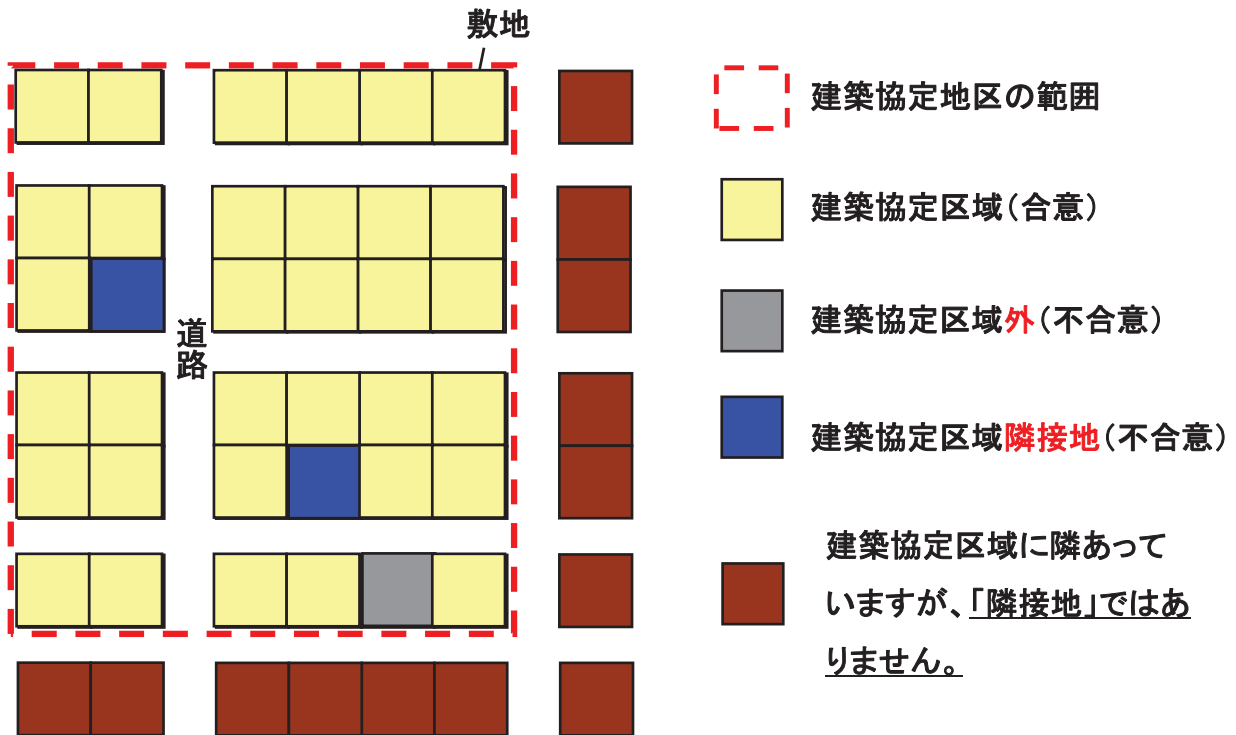
建築協定で決めること

- 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**

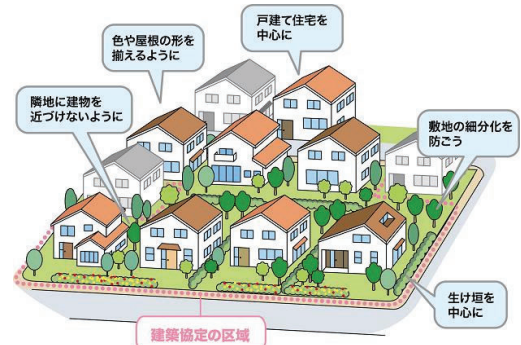


③建築物に関する基準

- 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	125
・戸建専用住宅に限る	121
・戸建専用住宅のみ	23
・但し兼用住宅可	93
・但し二世帯住宅可	34
○地盤高さの変更禁止	94
○区画の分割禁止	77
○外壁の後退距離	77
○看板の設置制限	74
○緑化の推奨	59
○階数の制限	49
○高さの制限	24

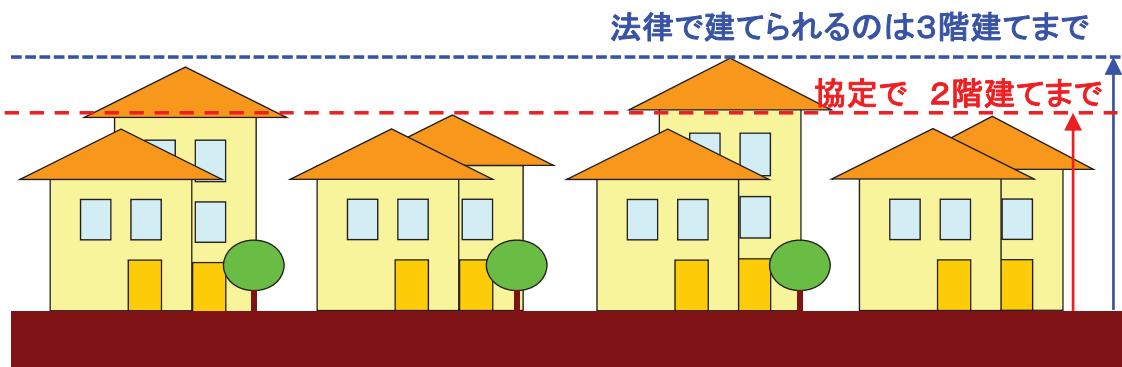


例1 建築物の階数

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)

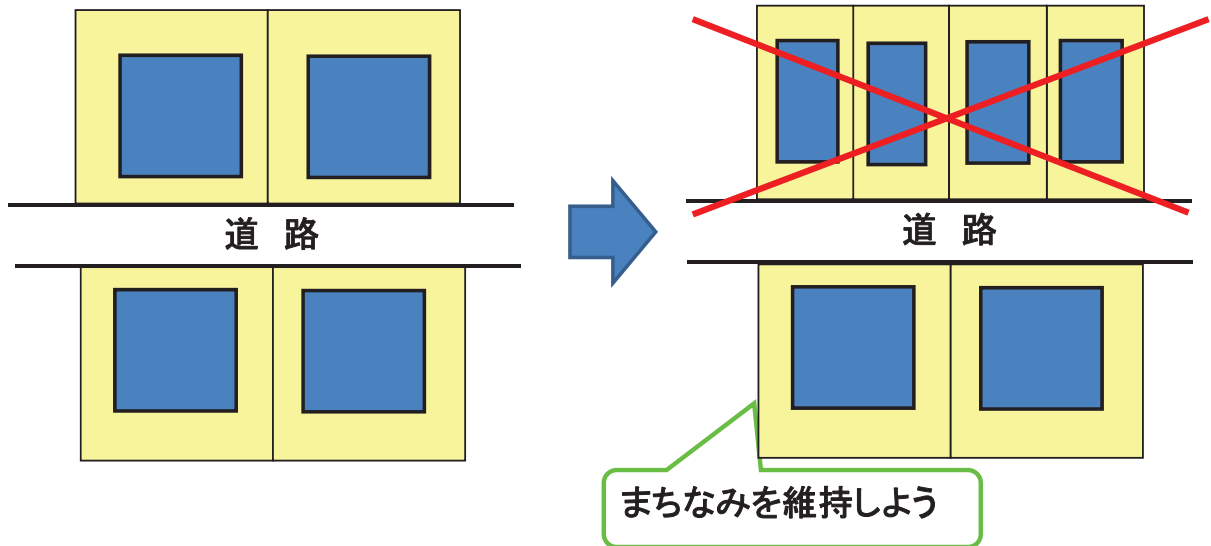
建物の用途	法令の基準 (第1種低層住居専用地域)	建築協定の基準 (建築協定)
一戸建て住宅	○	○
共同住宅、寄宿舍、下宿	○	×
事務所や店舗との兼用住宅	○	×
保育所、幼稚園	○	×
教会	○	×
診療所	○	×
老人ホーム	○	×
事務所、店舗	×	×
カラオケボックス	×	×
単独の車庫	×	×
工場、他	×	×

○ 建てることができる用途 × 建てることができない用途

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**もいない。
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・・・



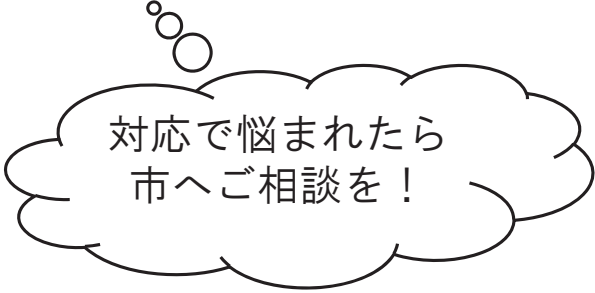
運営委員会の具体的な活動について

- 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を行います。
 - 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。

