

1-①

# 第1部 運営セミナー

## ～運営委員会の活動・引継ぎ～

### 建築協定とは？

#### 法律

全国一律のルール

最低限の基準



#### 建築協定

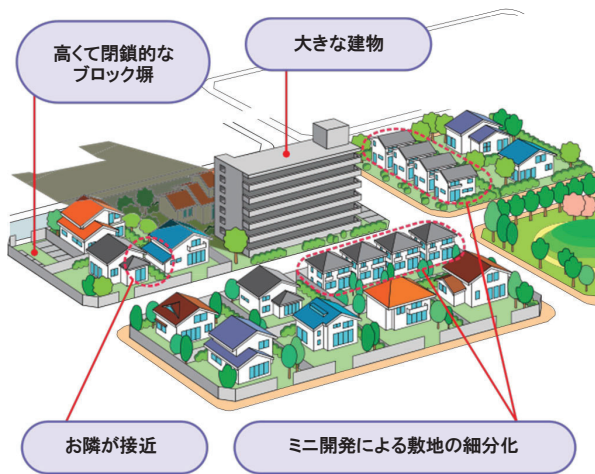
地域ごとのルール

法より厳しい基準

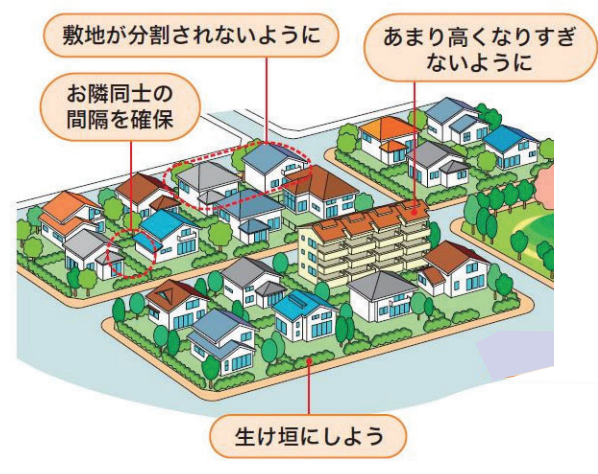


# 建築協定があると…

【建築協定なし】



【建築協定あり】



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住環境が保たれる。

# 建築協定があると…

## 神戸市で実際あった事例

▶ 近くの敷地が分割されて、小さな家が2棟建築された。敷地ぎりぎりまで建てられていて、見た目も圧迫感があるし、通風採光なども心配。

⇒ 建築協定で、「敷地の分割の禁止」を定めることができます。

▶ 南側の敷地で周囲より高さのある建物が建てられたことで、今までより、日影ができるようになった。

⇒ 建築協定で、「高さの基準」を定めることができます。

▶ 隣の家の外壁が白色→黒色になったことで、隣の家に向いている部屋が暗くなってしまった。

⇒ 建築協定で、「意匠(色)の基準」を定めることができます。

# 建築協定地区における建築物の基準

多くの地区で定められている基準は

- ▶用途の制限（100%）
- ▶地盤高さの変更禁止（75%）
- ▶区画の分割禁止（61%）
- ▶外壁の後退距離（61%）

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
戸建て専用住宅に限る	121
戸建て専用住宅のみ	23
但し兼用住宅可	93
但し二世帯住宅可	34
○地盤の高さの変更禁止	94
○外壁の後退距離	77
○区画の分割禁止	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

令和6年11月時点

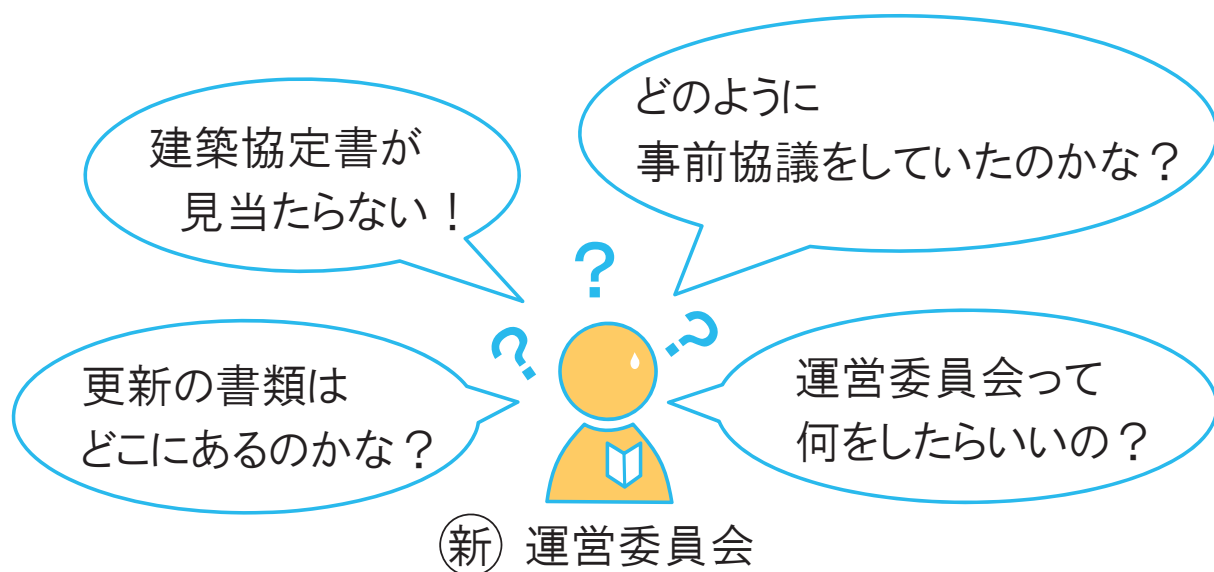
## 運営委員会の活動

▶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 （有効期限が近づいている場合）協定更新の準備
- ⑥ 次期委員への引継ぎ

重要

## 引継ぎが十分でないと…



引継ぎを十分されていない地区が増えています！



## なぜ、引継ぎが重要か？

- ▶ 建築協定は、地域のみなさんでつくり、みなさんで運営するルールです。
- ▶ 過去の情報がないと、これまでどのように運営してきたのかが分かりません。（各地区の運営について、神戸市は把握していません。）
- ▶ 事前協議は、これまでの地域の判断を参考に進める必要があります。（事前協議の進め方、判断基準など）
- ▶ 更新の際、過去の更新資料（特にデータ）があると、効率的に更新作業を進められます。

現状を把握し、課題があれば地域で話しあい、改善していきましょう！



# 引継ぎはしっかり行いましょう



- ▶ 協定をスムーズに運営していくためには、引継ぎは欠かせません。
- ▶ 次の運営委員にむけて、今日から引継ぎ資料の作成を始めましょう。
- ▶ 運営委員長を変更した場合には、「運営委員長変更届」を提出しましょう。（提出先：神戸市建築安全課）

## 引継ぎ資料(例)

- 1 建築協定書
- 2 事前協議に関する資料
- 3 更新に関する資料
- 4 運営委員会の活動リスト・メモ
- 5 建築協定のマニュアル など

# ① 建築協定書 重要!

▶ 建築物の基準のほか、各地区の建築協定の決まりが書いてある書類です。

## 確認すること

- 建築物の基準に何を定めていますか？
- 有効期間はいつまでですか？

など



# ② 事前協議に関する書類 重要!

▶ 地区内での新たな建築計画が、建築協定に適合しているかどうかを、運営委員会でチェックした際の書類です。

## 確認すること

- 建築主や代理人（設計者・施工者等）に提出してもらう書類は？
- どのようにやり取りする？郵送？持参？
- 運営委員会のチェック体制は？
- 協議完了した際の手続きは？書類を渡す？
- 手元に残す資料は？

など



### ③ 更新に関する書類

重要!

▶これまでの更新の際に使用した書類や、神戸市に提出した書類です。

#### ☑ 確認すること

- (更新時期が近い場合) 更新作業の進捗は？
- 更新書類の保管場所は？
- 前回の更新の準備期間は？
- 前回の更新に取り組んだメンバーは？      など



### ④ 運営委員会の活動リスト・メモ

▶年間のどの時期に、どのような活動があるか、リストにしましょう。また、内容についてまとめましょう。

▶特に、事前協議の方法は、次の運営委員がスムーズに取り組めるよう、方法や書類などまとめましょう。

〇〇地区運営委員会 活動記録

〇月×日 セミナー参加  
⋮ 建築協定の基礎について学ぶ

〇月×日 建築協定だより 配布  
⋮

