

建築協定(運営・更新)セミナー

第2部 更新セミナー

本編 2ページ

少しおさらいになります…

※「更新マニュアル」の該当ページを掲載しています。

建築協定の効力は？

- ▶ 建築協定は、**有効期間内**に限り効力があります。
- ▶ 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。
- ▶ 建築協定に**合意されていない区域**には
効力は及びません。



**有効期間を過ぎると建築協定は失効するため、
協定を続ける場合は更新が必要です！**



更新の手続きでは・・・

- ▶ **社会情勢**に対応した**協定内容の見直し**が可能です。
- ▶ **協定の区域**を新たに設定することが可能です。

(手動更新の場合のみ)

どのようなまちがよいか、
地域のみなさんで考えてみましょう



もし建築協定が失効したら・・・

これまで建築協定により
定められていたまちづくりのルールが
なくなります。

(例)

- 戸建住宅の町並み ⇒ 集合住宅・兼用住宅
- ゆったり広い敷地 ⇒ 小さく分割され販売
- デイサービス等の施設が建設可能になる場合も



更新手続きに必要な時間は？

更新作業は、1～2年程度かかる場合もあります。
更新までのスケジュールにご注意ください。

地区の区画数が多い場合 や、
建築物の基準を見直す場合 については、
作業に時間がかかる可能性があります。



2年前くらいからのスタートが目安です！



更新手続きを大きく分けると？

そもそも更新する？

基準は変える？

区域を変える？

誰がする？



地区での
合意形成

書類の作り方は？

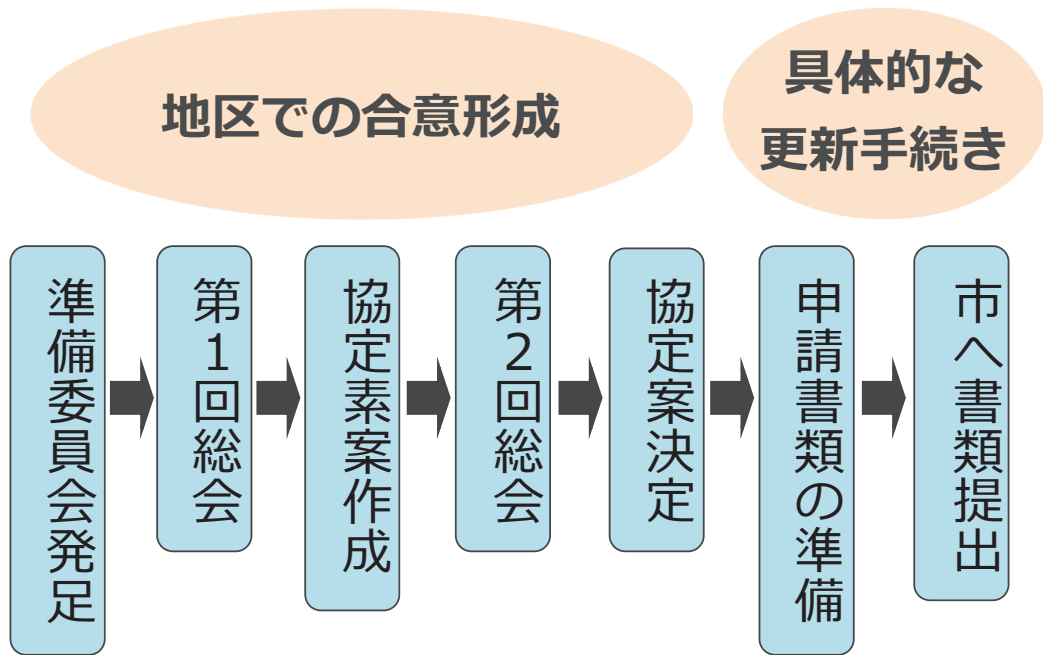
市に提出？



具体的な
更新手続き



更新のおおまかな流れ(例)



地区での合意形成とは？

更新について、地区内の意見をまとめましょう。

- ・ 更新する？しない？
- ・ 建築物の基準は変える？
- ・ 区域は変える？
- ・ 不合意地区は隣接地にする？
- ・ 更新のスケジュールは？
- ・ 作業は誰がする？

よく話しあって
決めていきましょう！

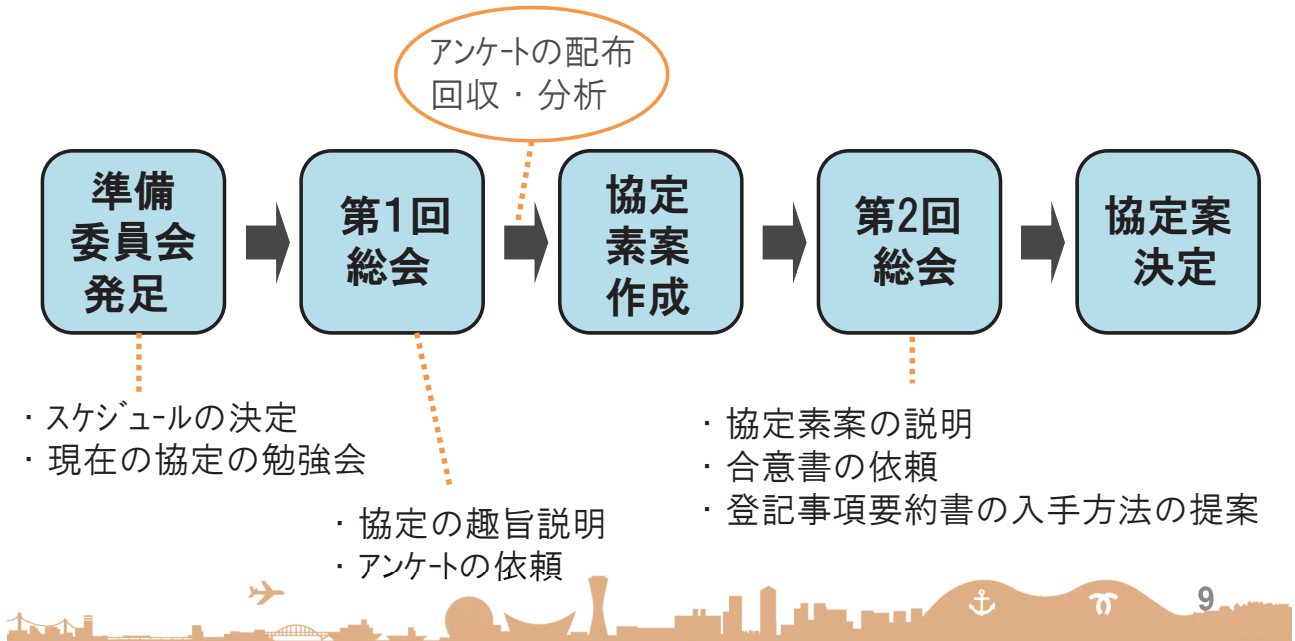
など



合意形成の方法とは？

地区ごとに、やりやすい方法で行いましょう。

(例) 協定案を見直す場合



アンケート・お知らせ資料(例)

実際に更新作業で使用された資料を
更新マニュアル(資料編)に掲載しています。

- ・ 更新をお知らせするとき … p.21～
- ・ 総会の案内をするとき … p.25
- ・ 更新に関するアンケートを依頼するとき … p.26～
- ・ 合意書を依頼するとき … p.37～

など

隣接地とは？

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・・・**

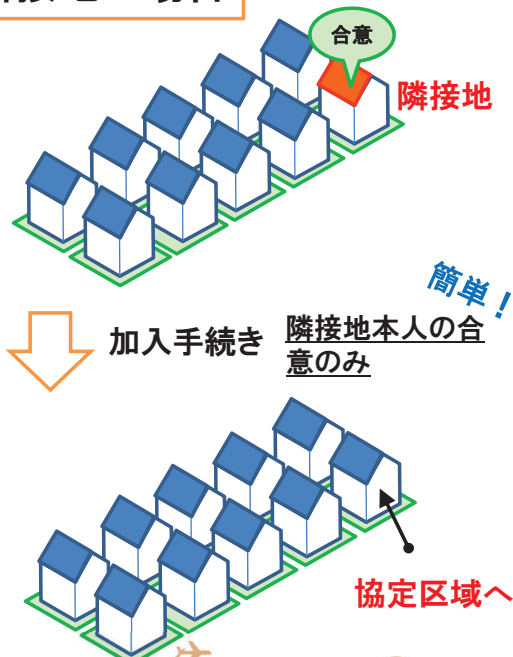
隣接地に指定していない建築協定区域外を
建築協定区域にするには、再度、**全員の合意が必要**



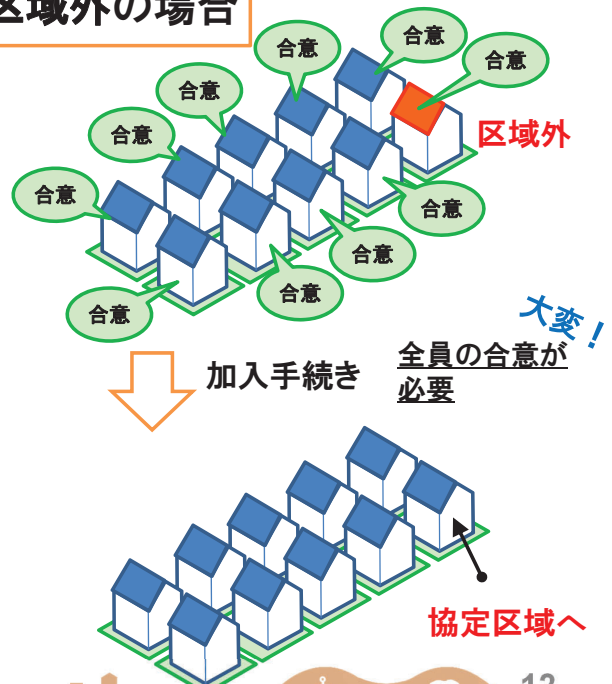
隣接地とは？

当初合意していない区画でも、
途中から簡単な手続きで協定
に加入できる制度

隣接地の場合



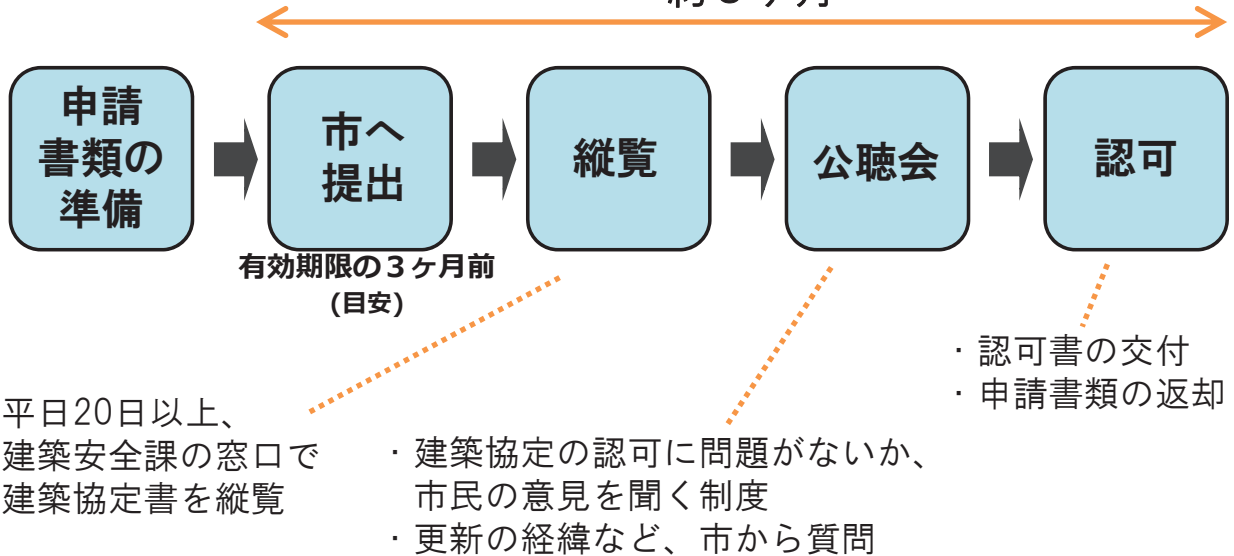
区域外の場合



更新手続きの方法とは？

必要書類を市に提出し、認可をうけましょう。

約3ヶ月



更新に必要な書類は？

- ▶ 書き方は、「更新マニュアル資料編」を参考ください。
- ▶ 登記事項要約書等も提出が必要です。

・ 土地の登記事項要約書等で、
土地の所有者、面積等を確認します。

・ 借地権者の区画は、
建物の登記事項要約書等が必要です。

・ 隣接地指定する区画も、
土地の登記事項要約書等が必要です。



合意書のチェック事項②

・登記の住所と合意書に記入された権利者が違う場合、特記は記入されていますか？

→ 相続が分かるような特記を記入してください。

“(例)私は●年●月●日に死亡した●●の妻であり、自ら相続することに相違ありません”

・登記の住所と合意書に記入された名前が違う場合、特記は記入されていますか？

→ 名前の変更が分かるような特記を記入してください。

“(例) ●●から△△に姓を変更しました”



本編 19ページ

登記事項要約書の入手方法は？

- ・法務局で入手できます。
- ・本人でなくても誰でも入手できます。

登記事項要約書 450円/筆

※乙区(抵当権など)の情報を件数表示にできる(法務局に申出)

プライバシーの問題もあるため、

- ・個人で申請するのか
- ・運営委員会で一括申請するのか

事前に総会等で決めておくことをおすすめします。



市の支援

市職員が、地域に出向いて建築協定の制度などについて説明します。



インターネットもご活用ください

建築協定に関する資料がインターネットでご覧になれます。

神戸市役所・神戸市建築協定地区連絡協議会のホームページでは、建築協定にまつわる様々な情報を提供しております。

- ▶ 建築協定のあらし
- ▶ 建築協定地区一覧
- ▶ 建築協定の認可手続き
- ▶ 建築協定運営委員会のマニュアル 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

(<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

