

スタンダードセミナー ～基礎から学ぶ建築協定～

この動画は、主に初めて建築協定運営委員長になった方を対象に、建築協定の基本的な知識について説明するセミナー動画です。

そもそも建築協定が何かわからない。運営委員会が何をするのかわからないという方も、この動画で建築協定とはいったいどういうものなのかを学んでいきましょう。

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。

当セミナーは建築協定で大事な3つのポイントを軸に、ポイントごとの動画で構成しています。この動画のご視聴後はポイント2、ポイント3の動画をご覧ください。

それでは、スタンダードセミナー、基礎から学ぶ建築協定を始めます。

1

地域ごとに決められた、
建物のルールです。

早速、ポイント1です。建築協定は「地域ごとに決められた建物のルール」ということです。

建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

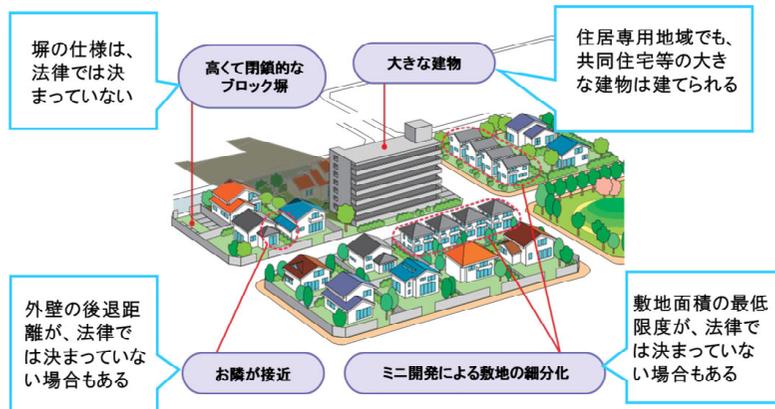
最低限の基準を全国一律に定めたもの

建物を建てる時のルールは何を思いかべますか？

建築に少し詳しい方であれば、「都市計画法」や「建築基準法」などが浮かぶと思います。

これらの法律というのは、最低限の基準を日本全国一律に定めたものであり、地域の事情や、皆さんの希望をきめ細やかに反映できない場合があります。

法律の基本ルールは「最低限」



ではここで、まちのイラストを見てみましょう。

これは、法律を守って建てられているまちの例です。建築協定はありません。

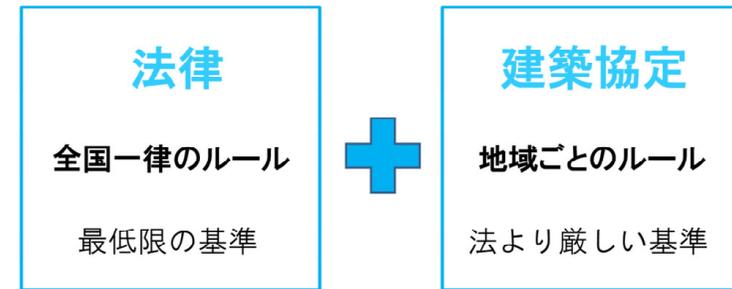
左上のオレンジ色の屋根の隣には、高いブロック塀があります。とても閉鎖的で圧迫感がありますね。しかし、塀の仕様は法律では決まっていないため問題ありません。

中央にはマンションのような大きな建物があります。しかし、法律上の高さや日影の基準を守っていれば、共同住宅などの大きな建物は建てることができます。

また、マンションの左隣には、青い屋根とグレーの屋根の家が接近して建っています。これでは、風通しや日当たりが悪くなってしまう可能性があります。しかし、外壁の後退距離が法律では定められていない地域ではこのような家同士の間隔が狭い住宅が建ってしまう可能性があります。

マンション右上と右下には、周辺に比べて少し敷地面積が小さい家があります。街並みに圧迫感がでてしまいますね。しかし、敷地面積の最低限度は法律では決まっていない場合もあります。

法律 + 建築協定



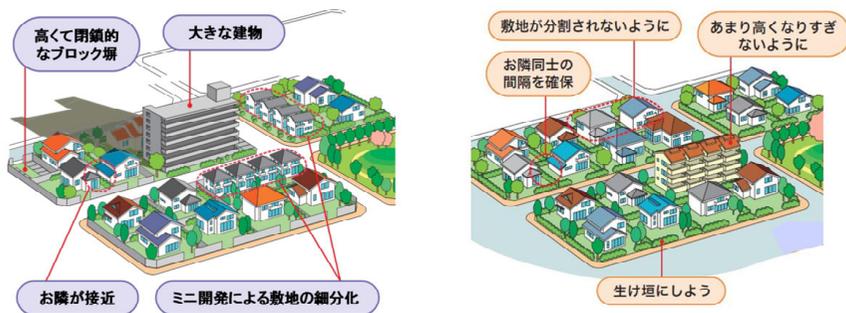
そこで、自分たちの住環境を守り、より良いものにしたいときに、建築協定をつくるのが出来ます。

繰り返しになりますが、法律は、全国一律に決められた最低限のルールです。日本のどこに建物を建てる場合においても守らなくてはなりません。

その最低限の基準に、自分たちの地域に合った、法律より厳しい建物のルールを上乗せして定めることでより理想的な住環境をつくることができます。

ここで、注意しなければならないことは、法律を「緩和」するようなルールは決めることができないということです。

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住環境が保たれる。

建築協定があることで、先ほどの法律だけの街とは雰囲気が違います。

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、その地域の特色にあった、良好な住環境を保つことができます。

Point

- 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。

では、ここまでのポイントをおさらいしましょう。

一点目は、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ます。

二点目は、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ます。

以上でポイント1「建築協定は地域ごとに決められた建物のルールです」を終わります。

BE KOBE



Voiced by <https://coefont.studio>



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。**



この動画は基礎から学ぶ建築協定、ポイント2の動画です。ポイント1をご覧になられていない方はまずそちらをご覧になってからこの動画をご視聴ください。

2

ルールは、
地域みなさんで考え、
つくります。

それでは始めます。
ポイント2は、「ルールは、地域みなさんで考え、つくります。」ということです。

みなさんの住環境に合ったルールを

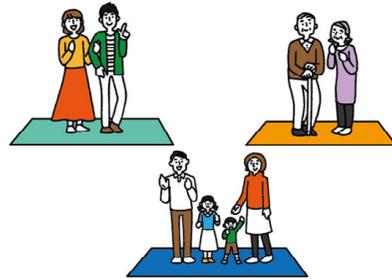


建築協定はみなさんの住環境に合った建物のルールを決めることができる制度です。
建築協定は住んでいる皆さんで話し合ってルールを決めていきます。

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



では、誰が建築協定を結ぶことができるのでしょうか。

建築協定に参加できるのは、土地の所有者と借地権者です。
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。

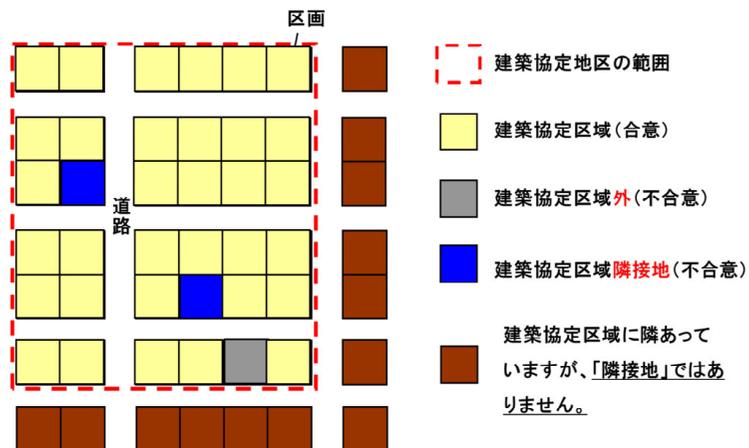
建築協定で決めること

- 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

建築協定には次の5つの項目を決める必要があります。

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

①建築協定の区域とは？



1つ目の項目、建築協定区域とは何でしょう？まず、皆さんが望まれる街並みや住環境を守るため、建築協定を結ぼうとする一定の範囲があります。赤色の点線で囲まれた範囲です。

この範囲で建築協定に合意された黄色の区画を「建築協定区域」といいます。

合意されなかったグレーの区画は「建築協定区域外」といいます。

合意されなかった区画は隣接地に指定することができます。図中の青の区画です。隣接地に指定しておけば、将来的に簡単な手続きで建築協定に加わることができます。

ここで抑えておきたいことは、

建築協定に合意されていない区画には「建築協定区域外」と「隣接地」の2種類ある、ということです。どちらも建築協定の効力は及びません。

②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・・・

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**

続いて、2つ目の項目、先ほど登場した「隣接地」について詳しく説明します。

「隣接地」は建築協定に合意されなかった区画ですが、将来的には建築協定に加わってほしいと皆さんが希望される区画です。

隣接地に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、本人の合意のみで加入できます。また、加入手続きも簡単です。

もし、「隣接地」に指定していない方が建築協定に加入する場合、区域内の全員の合意をとっていただく必要があります。

不合意の区画は、隣接地に指定することをお勧めしています。

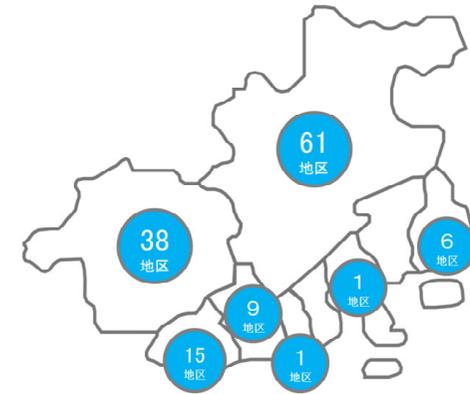
③建築物に関する基準とは？

(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



神戸市の建築協定地区で決められているルール



令和3年9月時点

次に、3つ目の項目、建築物に関する基準について説明します。

建築協定では建物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備の7つの項目についてのみルールを定めることができます。

例えば、敷地についてのルールとは、分割は禁止、地盤の高さは変更禁止などです。

位置についてのルールとは、道路やお隣との距離を確保するため、外壁は敷地境界から何メートル以上離すなどがあげられます。

構造・用途についてのルールとは、木造住宅に限る、一戸建て専用住宅に限るなどがあげられます。

形態についてのルールとは、建蔽率は何%以下、高さは何メートル以下などです。

意匠についてのルールとは色彩、看板に関するものがあげられます。また、建築設備に関するルールについても定めることができます。

これらのルールを定めることにより、住環境や街並み、景観を保つことができます。

ではここで、神戸市の建築協定地区でどのようなルールが定められているかをご紹介します。

神戸市には130程度の建築協定地区がありますが、地区ごとに決められているルールは違います。

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
- ・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	128
戸建て専用住宅に限る	121
戸建て専用住宅のみ	21
但し兼用住宅可	96
但し二世帯住宅可	35
○地盤の高さの変更禁止	96
○外壁の後退距離	80
○区画の分割禁止	77
○看板の設置制限	74
○緑化の推奨	60
○階数の制限	46
○高さの制限	28

令和3年9月時点

そのなかでも「用途の制限」、「地盤高さの変更禁止」「外壁の後退距離」は、多くの地区で定められています。

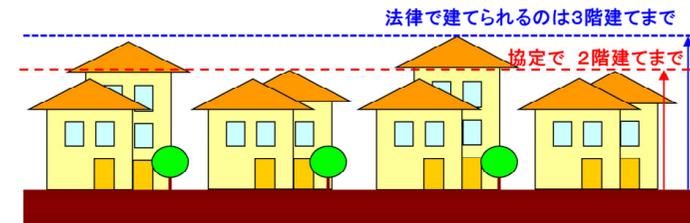
他にも、近年の世帯構成の変化にあわせて、二世帯住宅や住宅以外の用途を認めるルールを定める地区が増えています。

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



では、具体的なルールの事例について見ていきましょう。

一つ目の例は、建築物の階数についてです。

例えば、法律の高さ制限では「3階建て」までの建物が建てられる地域があるとします。ここに住むみなさんが、お互いに日影にならないよう、もう少し低い建物に抑えたいとなれば、建築協定で2階建てまで、というルールを定めることができます。

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、寄宿舎、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

2つ目の例は、建築物の用途についてです。

「第1種低層住居専用地域」に指定された区域を例に法律と建築協定を比較してみます。法律では、水色に塗られた一戸建て住宅以外に、共同住宅や寄宿舎、保育所や幼稚園、教会など、「黄色」に塗られた用途の建物も建てることができます。

一方、事務所や店舗など、「ピンク」に塗られた建物の用途は建てられません。

ここに、「建築協定」で「建物の用途は一戸建ての住宅とする」というルールを作るとします。

すると、法律では建築可能だった共同住宅など、「黄色」に塗られた用途の建物については建てることはできません。

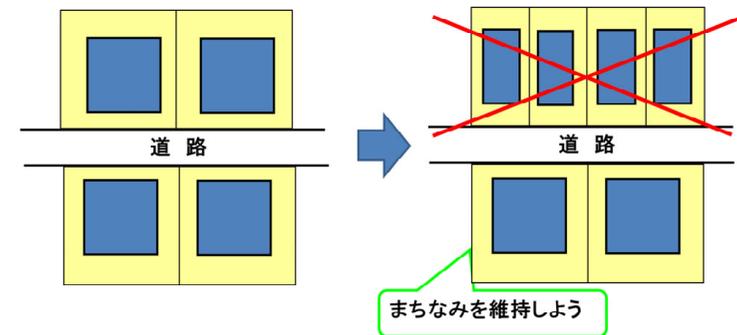
「ピンク」で塗られた用途はもちろん建てられません。

建築協定ではこのように地域内で建てられる建物の用途を制限することができます。

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。



3つ目の例は、敷地分割の禁止についてです。

例えば、建築協定で「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。」

というルールを決めたとします。

そうすると、1区画を2つに分けるような建て方はできません。

このようなルールを決めることにより、敷地の大きさが揃い、ゆったりとしたまちなみを維持することができます。

④違反があった場合は？

- 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。



次に4つ目の項目、「協定違反があった場合の措置」です。これは、万が一、建築協定に違反があった場合の対処の方法を定めておくものです。その内容は皆さんの地区の建築協定書を確認してみてください。

また、これについては、ポイント3の動画で詳しく説明します。

⑤有効期間について

- 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。**
(有効期間は10年と定めている地区が多いです。)
- 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。

最後に5つ目の項目、「有効期間」についてです。

建築協定には、有効期間があり、有効期間内に限り効力が及びます。

有効期間は10年と定めている地区が多いです。

また、有効期間内であれば、売買等により土地の所有者が変わっても新しい所有者に建築協定の効力は引き継がれます。

⑤有効期間について

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！



そして、有効期間を過ぎると建築協定は失効してしまいます。そのため、協定を続けていくには建築協定の更新の手続きが必要です。

では、なぜ有効期間が定められているのでしょうか？

一定の時間がたつと街の状況や時代は変化します。その時代の変化に合わせて街のルールも見直しが必要になっていきます。

建築協定の更新のタイミングが、住環境の変化にあわせて建物のルールを見直すきっかけとなるように有効期間を設けています。

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・・・



その他に、運営委員会の構成や事前協議についてなど、運営をしていくうえでの細かいルールを建築協定書の中で定めています。

◎ あなたの地区の建築協定は？

Q1. あなたの地区の建築協定地区名は？

Q2. 協定で定めているルールは？

Q3. 協定の有効期間はいつ？

では、ミニテストです。
3問、質問を用意しました。

- Q1、あなたの地区の建築協定地区名は何ですか？
Q2、協定で定めているルールはなんですか？
Q3、協定の有効期間はいつですか？

一度動画を止め、書き出してみてください。

このミニテストの答えはみなさんの地区の建築協定書にあります。内容をいまいちどご確認いただければと思います。

Point

- 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

では、ここまでのポイントのまとめです。
建築協定は、土地の所有者等が話し合って皆さんでルールの内容を決めます。

建築協定には次の5つの項目を定める必要があります。

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

以上でポイント2「ルールは地域の皆さんで考え、つくります」を終了します。

BE KOBE



Voiced by <https://coefont.studio>



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。**



この動画は基礎から学ぶ建築協定、ポイント3の動画です。ポイント1、ポイント2をご覧になられていない方はまずそちらをご覧になってからこの動画をご視聴ください。

3

みんなで決めたルールは、
みんなで運営していきます。

それでは始めます。
ポイント3は、「みんなで決めたルールはみんなで運営していきます」ということです。

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。

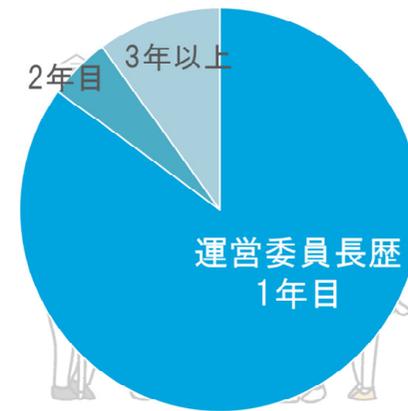
建築協定は地域の皆さんがルールを作り、守っていくことを約束したものです。
そのため、建築協定の日々の運営は協定参加者でつくる運営委員会で行うこととなります。

建築協定運営委員会



ここで、今この動画見ているあなたは今年、初めて運営委員長になられた方でしょうか？

建築協定運営委員会



神戸市内の建築協定地区ではおよそ8割の方が1年交代で運営委員長をされています。運営委員会はそもそものような活動をしたらよいのかわからない、といった方も多と思います。まずは運営委員会とは何？ということから押さえていきましょう。

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。



さきほど建築協定の運営は協定参加者でつくる運営委員会で行うと説明しました。運営委員会はまさしく、建築協定を運営するために各建築協定地区で結成された組織です。

また、運営委員会の組織の構成など、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することになっています。

新任委員長は不安・・・

- **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・・・**



初めて運営委員長になられた方はいろいろな不安を抱えていると思います。

例えば、建築の専門ではないから建築協定そのものがよく分からない。

もし間違った協議をして変な建物が建ってしまったらどうしよう。

前任から引継ぎがなく相談相手もない。

委員会の活動って忙しいのかな。

など、このようなお悩みをお持ちかもしれません。

運営委員会の具体的な活動について

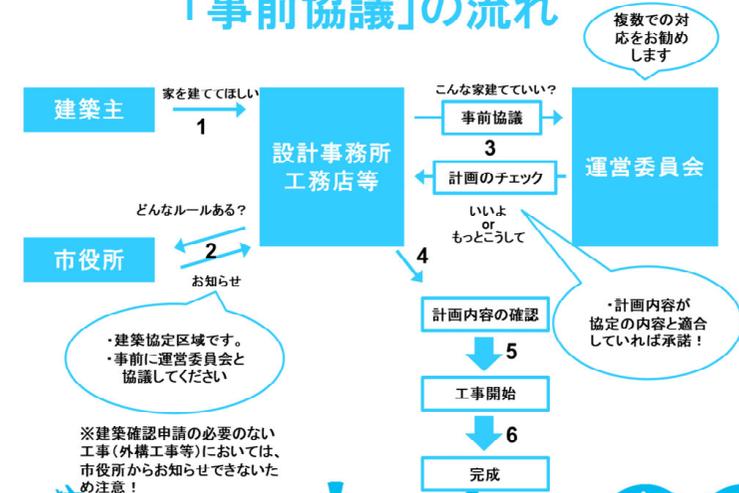
- 運営委員会では、協定を自分たちで守っていくためのさまざまな活動を行います。
- ① 建築協定に関する相談
- ② 建築工事の前に建築主や工務店等と協議（事前協議）
- ③ 協定違反への対応
- ④ 建築協定についての広報活動
- ⑤（有効期間が近づいている場合）協定更新の準備
- ⑥ 次期委員への引継ぎ 重要

では、運営委員会の具体的な活動内容について説明します。
運営委員会の活動は大きく分けると次の6つです。

- 1 建築協定に関する相談
 - 2 建築工事の前に建築主や工務店等と協議。これを事前協議と呼びます。
 - 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）協定更新の準備
 - 6 次期委員への引継ぎ
- です。

では、運営委員会の活動の中で②事前協議について詳しく説明します。

「事前協議」の流れ



この図はどのような順番で事前協議を行っていくかをまとめたものです。

事前協議の目的は、新たな建築計画の内容が建築協定に決められたルールに適合しているかをチェックすることです。

まず、家を建てようとする建築主は、設計事務所や工務店などに依頼をします。

次に依頼された設計事務所や工務店などは、その工事場所が建築協定の区域内にある場合、市役所から「建築協定区域内であること」、「事前協議が必要であること」のお知らせをうけます。

ただし、このお知らせは新築計画などの場合は行われますが、

外構工事など、建築確認申請が必要でない、規模の小さな工事では市役所からのお知らせはできないため注意が必要です。

次に、工務店等は、建築協定運営委員会に事前協議を依頼します。

事前協議の依頼を受けた運営委員会は、計画された内容と建築協定のルールがあっているかのチェックを行い、

計画の内容が協定の内容に適合していれば承諾します。

そして、承諾の連絡を受けた工務店等はそれから工事にとりかかり、家を完成させます。

このような流れで、運営委員会は設計事務所や工務店からきた計画内容が自分たちの建築協定守っているかチェックします。

事前協議は、運営委員長だけでなく、複数での対応をお勧めします。

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

次に大事な活動のひとつに建築協定更新の準備があります。

建築協定には有効期間があります。何もしないまま有効期間を過ぎるとその協定は失効します。もし、その協定を続けるのであれば有効期間に間に合うように更新作業を行う必要があります。

まず、更新の準備が近づいている地区の運営委員会は、更新をどのように進めていくかを検討します。そしてアンケート調査、申請書類の作成といった順序で進めていきます。

だいたい2年前くらいから、建築協定の更新作業を始めると余裕をもって取り組むことができます。

協定の更新は協定の内容を見直す良い機会ですので、早めに取り掛かることをお勧めします。

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。

建築協定違反があっても、神戸市による指導の対象にはなりません。

次に、建築協定に違反があった場合の対処についてご説明します。

建築協定は皆さんで守ることができるルールを決めるため、違反のケースは少ないです。しかし、万が一建築協定の違反があれば、各地区の建築協定書に定められた「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。

ここで注意していただきたいのは、建築協定違反は神戸市による指導の対象にはならないということです。

建築協定はあくまで、みなさんの手でつくりみなさんが運営するルールとなっています。

建物のなんでも相談

- ▶ 建築基準法のこと ⇒ 市へ相談
- ▶ 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



そのほか、運営委員会の活動として、建築協定の相談があります。建築基準法のことであれば市に相談していただければ良いのですが、建築協定に関しては、運営委員会で対応します。また、建築協定ではなく、まちづくり一般のことは自治会などで対応することになります。ただ、内容が難しく、対応に悩まれるようであれば神戸市に相談していただければと思います。

プラスα より良いまちを目指して

- ▶ 次の委員が困らないよう、**参考資料の収集・整理**

重要

⇒ 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！**

また、+αとして、次のような活動が考えられます。

ここでは3つの例を挙げます。

1つ目は、次の委員が困らないよう、参考資料の収集・整理をしていただければと思います。

運営委員が頻繁に交代する場合は特に重要です。引き継ぎ書類は、日々整理していただくと次の委員長が困らないと思います。

2つ目は、隣接地からの加入促進活動です。建築協定は建築協定に参加している区画にしか、効力がありません。少しでも協定内容に沿う建物が多くなるように加入を働きかけていただくと、より良い住環境に繋がります。

3つ目は、パトロールなどによる違反の未然防止です。小さな増築や修繕でも協定に関わることがあります。増築などを行っている区画があれば、事前協議が完了しているか確認するようにしましょう。

以上、これらの運営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りますので、ぜひ、実践してみてください。

Point

- 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



では、ここまでのポイントのまとめです。

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ということ。

ただ、内容が難しかったり、よくわからない場合で、対応で悩まれることがあれば、お気軽に神戸市に相談をしていただければと思います。

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。



以上、ポイント1から3にわたり、建築協定で大事な3つのポイントについてご説明しました。少しでも建築協定についてのご理解の助けとなれば幸いです。

動画を見ていただきありがとうございました。

BE KOBE



Voiced by <https://coefont.studio>

