

建築協定 更新マニュアル

～ 資料編 ～

神戸市建築協定地区連絡協議会

神戸市



資料編 ～更新申請書類の書き方～

■ 認可申請書類について	1
■ 認可申請書	2
■ 建築協定書	4
■ 趣意書	6
■ 協定事項	7
■ 代表者証明書	8
■ 位置図	9
■ 区域図	10
■ 権利別合意権者数	11
■ 権利者一覧表	12
■ 合意書	13
■ 更新報告書	15
■ 法務局所在地・連絡先	16

本局〈管轄区域：灘区・中央区・兵庫区〉 東神戸出張所〈管轄区域：東灘区〉

須磨出張所〈管轄区域：須磨区・長田区・垂水区〉 明石支局〈管轄区域：西区〉

北出張所〈管轄区域：北区〉

資料編 ～事例集～

ここでは、平成 27 年から令和元年の間に実際に更新作業で使用された資料をご紹介します。

■ 更新のお知らせをするとき

事例 ①	21
------	-------	----

地区の特徴：区画数が非常に多い。総会をせずに更新を進めた。

事例 ②	23
------	-------	----

地区の特徴：区画数が少ない。総会を実施し、更新を進めた。

■ 総会の案内をするとき	25
--------------	-------	----

■ 更新に関するアンケートを依頼するとき

事例 ①	26
------	-------	----

地区の特徴：締結から 30 年が経過。

事例 ②	29
------	-------	----

地区の特徴：初めての更新。

事例 ③	32
------	-------	----

地区の特徴：住民発意による締結から、初めての更新。

事例 ④	34
------	-------	----

地区の特徴：初めての更新。

■ 合意書の依頼をするとき

事例 ①	37
------	-------	----

事例 ②	38
------	-------	----

事例 ③	39
------	-------	----

■ 縦覧・公聴会等手続きの報告をするとき	40
----------------------	-------	----

■ 認可されたことを報告するとき	41
------------------	-------	----

■ 隣接地の方へ加入案内をするとき	42
-------------------	-------	----

※上記事例については、一部、加筆修正をしております。ご了承ください。

認可申請書類について

更新の申請に必要な書類
についてです。

■ 申請書類について

更新に必要な書類については、**更新の種類**により**提出書類が違います**。更新の書類作成の際には、次のページからの書き方を参考に作成しましょう。

書類名	手動更新	更新 A	更新 B
① 認可申請書	○		
② 建築協定書	○	○	
③ 趣意書	○		
④ 協定事項	○		
⑤ 代表者証明書	○		
⑥ 位置図	○		
⑦ 区域図	○	○	
⑧ 権利別合意権者数	○		
⑨ 権利者一覧表	○	○	
⑩ 合意書	●	●	
⑪ 更新報告書		●	●
⑫ 登記事項要約書 又は登記事項証明書	●	●	
⑬ (法人所有の区画のみ) 代表者事項証明書	●	●	
⑭ (実印を用いる区画のみ) 印鑑登録証明書	●	●	

○：正副2部必要（副はコピーで可） ●：1部必要

建築協定認可 ~~(変更・廃止)~~ 申請書

神戸市長 宛		記入しない⇒ 年 月 日		
		申請代表者住所 神戸市〇区〇〇町〇番地〇		
		申請者氏名 〇〇 〇〇		
建築基準法 第70条第1項(第74条第1項, 第76条第1項) 第76条の3第2項(第74条第1項, 第76条第1項) の規定により次のとおり 建築協定の認可 (変更の認可・廃止の認可) を申請します。				
1 申請代表者(申請者)の住所、氏名(法人にあっては、名称及び代表者名)等		神戸市〇区〇〇町〇番地〇 神戸 太郎 (電話番号 078-XXXX-XXXX)		
2 代理人の住所、氏名(法人にあっては、名称及び代表者名)等		(代理者がいる場合のみ記入) (電話番号 — —)		
3 建築協定区域の位置	所在及び地番	② 神戸市〇区〇〇町〇番地〇 他		
	面積	③ 〇,〇〇〇.〇〇m²		
	用途地域	〇〇〇〇〇〇地域	防火地域 準防火地域	
	高度地区	第〇種高度地区	その他 宅地造成工事規制区域、〇〇地区計画	
4 建築協定区域隣接の位置	所在及び地番	⑤ 神戸市〇区〇〇町〇番地〇 他		
	面積	〇,〇〇〇.〇〇m ²		
	用途地域	〇〇〇〇〇〇地域	防火地域 準防火地域	
	高度地区	第〇種高度地区	その他 宅地造成工事規制区域、〇〇地区計画	
5 建築協定区域の環境	区域内の環境	(例)計画的に配置された良好な一戸建て住宅地		
	区域の周囲の環境	(例)周囲は自然に囲まれ・・・整備された環境で・・・		
6 定項概要	建築物の ⑥ (敷地・位置・構造・用途) (形態・意匠・建築設備) に関する基準			
	⑦ 1.建築物の用途は専用住宅とする。 2.建築物の高さは10m以下とする。 3.地盤面の高さを変更してはならない。・・・			
7 有効期間	神戸市長の認可のあった日から起算して〇年間			
8 違反があった場合の措置	⑧ (例)工事の停止、又は違反行為の是正を書類で請求できる。違反行為の是正の請求に従わない場合、裁判所に提訴できる。			
9 土地の所有者等の人数	土地の所有者	建築物の所有を目的とする借地権有する者	建築基準法第77条の規定により土地の所有者等とみなされる建築物の借主	合計
	⑨	50人	3人	1人
※ 処 理 欄			※ 条 件	
※ 欄受付	年 月 日		年 月 日	
	第 号		第 号	
	係員氏名		係員氏名	

- 備考
- 1 ※の欄は、記入しないでください。
 - 2 2の欄は、代理人が建築士の場合は、登録番号も記入してください。
 - 3 4の欄は、建築協定区域隣接地を定める場合に記入してください。
 - 4 6の欄は、できるだけ具体的に記入してください。

① 不要な文言は二重線で見え消してください。

第70条第1項	新規の場合、有効期限を迎えて更新する場合
第76条の3第2項	一人協定により申請する場合
第74条第1項	協定の内容（建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があつた場合の措置又は建築協定区域隣接地）を途中で変更をする場合
第76条第1項	協定の廃止をする場合

② 代表地番 + 他と記入してください。

③ 建築協定区域面積（合意された所有者等の敷地面積の合計）を記入してください。

④ 神戸市の HP「神戸市情報マップ」（都市計画情報）で調べることができます。分からない場合は市にお問合せください。

URL: <https://www2.wagmap.jp/kobecity/Portal/>



⑤ 隣接地がある場合のみ、上と同じ要領で記入してください。

⑥ 協定で定めている「建築物に関する基準」以外のものは二重線で見え消してください。

⑦ 建築物に関する基準を全て要約して記入してください。

書ききれない場合は、欄の高さを調整したり、文字を小さくしてください。

⑧ 要約して記入してください。

⑨ 様式「権利別合権者数」に記入した表の人数と一致させてください。人数は合意された人数であり、合意された区画の数ではありませんのでご注意ください。

(建築協定書モデル案)

〇〇〇〇建築協定書

(目的)

第1条 本協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（平成6年3月条例第51号）に基づき、本協定第5条に定める区域（以下「建築協定区域」という。）における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備に関する基準について協定し、住宅地としての環境を高度に維持し、かつ増進することを目的とする。

(名称)

第2条 この協定は「〇〇〇〇建築協定」と称する。

(定義)

第3条 この協定における用語の定義は、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

(協定の締結)

第4条 この協定は、次条に定める建築協定区域内の土地の所有者並びに建築物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者（以下単に「土地の所有者等」という。）全員の合意により締結する。

(建築協定区域)

第5条 この協定の建築協定区域は、神戸市〇〇区〇〇町〇丁目のうち、別図に〇〇〇〇建築協定区域として図示する区域とする。

(建築協定区域隣接地)

第6条 この協定の建築協定区域隣接地は、神戸市〇〇区〇〇町〇丁目のうち、別図に〇〇〇〇建築協定区域隣接地として図示する区域とする。

(建築物の基準)

第7条 建築協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1)

(2)

:

(運営委員会)

第8条 この協定の運営に関する事項を処理するため、〇〇〇〇建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2 委員会は、土地の所有者等の互選により選出される委員〇名をもって組織する。

3 委員の任期は〇年とする。ただし、再任を妨げない。

4 補欠の委員の任期は、前任者の残存期間とする。

(役員)

第9条 委員会に次の役員をおく。

委員長 1名

副委員長 〇名

会計 1名

2 委員長は委員の互選により選出する。

3 委員長は、委員会を代表し、協定運営の業務を統括する。

4 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。

5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長が欠けたとき又は委員長に事故あるときは、これを代理する。

6 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

(経費の負担)

第10条 土地の所有者等は、委員会の運営に必要な経費を負担しなければならない。

すべての地番を記載する必要はありません。
「別図に図示する区域」としてください。

(委員会の細則)

第11条 この協定に規定するもののほか、委員会の組織、運営及び議事に関して必要な事項は、委員会が別に定める。

(事前協議)

第12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7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。

(権利の移転等の届出等)

第13条 土地の所有者等は、土地の所有権又は建築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権の移転又は設定を行おうとするときは、あらかじめ、その旨を委員会に届け出るとともに、当該移転又は設定を受けようとするものに対し、協定内容を知らせなければならない。

(協定違反があった場合の措置)

第14条 第7条に規定する基準に違反した土地の所有者等があった場合は、委員長は、委員会の決定に基づき、当該土地の所有者等に対して、当該違反行為の中止又は是正を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間内に当該違反行為を是正するための必要な措置を取ることを請求するものとする。

2 前項の請求があった場合、当該土地の所有者等は、遅滞なくこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第15条 前条第1項の規定による請求があった場合において、当該土地の所有者等がその請求に従わないときは、委員長は、委員会の決定に基づき、その強制履行又は当該土地の所有者等の費用をもって第三者にこれを行わせることを裁判所に請求するものとする。

2 前項の裁判、強制履行等に要する費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

(協定の変更・廃止)

第16条 この協定の建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は協定違反があった場合の措置を変更しようとするときは、土地の所有者等の全員の合意によらなければならない。

2 この協定を廃止しようとするときは、土地の所有者等の過半数の合意によらなければならない。

(協定の有効期間)

第17条 この協定の有効期間は、法第73条第1項の規定による神戸市長の認可の日から起算して〇年とする。

2 この協定の違反者の措置に関しては、この協定は期間終了後もなお効力を有する。

附 則

1 この協定は、法第73条第1項の規定による神戸市長の認可のあった日から効力を生ずる。

2 この協定の発効の際、現に存する建築物又は現に建築等の工事中の建築物(以下「既存建築物」という。)については、この協定の規定は適用しない。ただし、この協定の発効後に既存建築物の建築等を行う場合は、当該建築等に係る部分についてはこの限りでない。

3 この協定書は3部作成し、2部を神戸市長に提出し、1部を委員会が保管し、その写しを土地の所有者等の全員に配布する。

趣 意 書

協定更新の目的・趣旨を
記載してください。

【例 1】

〇〇〇〇地区建築協定は〇年〇月〇日に当初認可を受け〇年〇月〇日に更新を行いましたが、〇年〇月〇日に〇年の有効期限を迎えるため、今後も良好な住環境の維持・増進を図るために建築協定の更新を申請いたします。

【例 2】

私たち〇〇〇〇地区の住民は〇年〇月〇日に〇〇〇〇地区建築協定を結び、同協定のもと、地域全体の良好な住環境を保持してまいりました。今回、同協定を締結（更新してから）〇年が経過いたしました。今後も〇〇〇〇地区の良好な住環境を守り育てていくために、建築協定の更新を申請いたします。

協 定 事 項

建築物の（敷地・位置・用途・~~構造~~・形態・意匠・建築設備）に関する基準

【例】

1. 建築物は1区画に1戸建てとする。
2. 建築物の用途は戸建て専用住宅とする。
- 3.
- 4.

建築協定書の「建築物に関する基準」を全てそのまま記載してください。

協定で定めている「建築物に関する基準」以外のものは二重線で

代表者証明書

○年○月○日

建築協定地区名 地区建築協定の認可申請代表者である

（住 所）

神戸市○区○○町○番地○

（氏名（法人にあっては、名称及び代表者名））

○○ ○○ は、

当該協定区域の土地の所有者等の代表者であることを証明します。

建築協定地区名 地区建築協定委員会

委員名 **△△ △△(自署)**

委員名 **□□ □□(自署)**

委員名

委員名

委員名

委員名

委員名

土地の所有者等2名以上の
署名をお願いします。

○ **建築協定地区名**位置図



協定地区以外の周辺の状況（学校などの施設、
駅など）がわかるものを含んだ地図に、建築協定地区の
場所が分かるようにしてください

○ **建築協定地区名** 区域図

1-1 1	1-2 2		2-1 3	2-2 4	2-3 5	3-1 6	4-2 7	4-3 8	4-5 9	
10-1 24	10-2 26		7-1 14			6-2 13	6-4 12	6-5 11	6-7 10	
10-4 25	10-3 27		7-2 15							
			7-3 16	8-2 17	8-5 18	8-6 19	8-7 20	8-10 21	8-11 22	
12-2 28	12-4 29									

〔凡例〕

1-1
1

← 地番
← 区域図番



建築協定区 建築協定区域隣接地

建築協定地区名

地区建築協定合意書

- ① : ②③④の合計
- ② : 土地所有権者数の合計
- ③ : 土地の借地権者の合計
- ④ : 建物の賃借者の合計

権利別合意権者数

①	全協定者数	54名
②	土地所有権者合意数	50名
③	建築物の所有を目的とする借地権を有する者	3名
④	法第77条の規定による建築物の借主数	1名

合意書に記入された名前の人数をそれぞれお書きください。

以下協定権利者の合意を権利関係証明の上
提出いたします。

(建築物の借主の地位)

第77条 建築協定の目的となっている建築物に関する基準が建築物の借主の権限に係る場合においては、その建築協定については、当該建築物の借主は、土地の所有者等とみなす。

権利者一覧表

区域図 番 号	地 番 (家屋番号)	権利者 氏名	地積 (㎡)	不同 意者	摘出 (○不同意)
1	1-1	和 淵 太 郎	236.94		
2	1-2	高 橋 一 郎 (HO.O.O死亡)	179.34		相続人(妻) 高橋京子合意
3	1-3	中 川 信 二 中 川 美 里	200.86		信二 1/2 美里 1/2
4	1-4	山 根 隆 文	209.36	○	
5	1-5	村 川 肇 村 川 司 村 川 学	209.71		肇 3/5 ○司 1/5 ○学 1/5
	1-6	村 川 肇 村 川 司	9.05		肇 3/5 ○司 2/5
271	20-10	鷺 飼 徹	296.08		
272	20-11	鈴 木 隆	197.00		
		計	58,001.28		

1区画で複数の筆に分かれている場合は
並べて記入

・登記事項要約書の所有者欄の持分を記入
⇒共有持分の過半数の合意で可
(合意状況を記載すること)
※1/2の合意だけでは過半数にならないため注意
・本人死亡の場合、相続人による合意で可
(死亡事実、相続人続柄、氏名記載)

合意区画の面積の合計
(不同意区画の面積は
含まない)

合 意 書

私は、下記地区の建築協定書に合意するとともに、正当な権利者であることを証明する資料を添付します。
また、建築協定更新書類を作成するため、私の個人情報を提供することに同意します。
あわせて建築協定更新書類一式を神戸市に提出することにも同意します。

建築協定地区名	① 建築協定地区名	(地区) 建築協定
---------	------------------	-----------

1. 区画

地 番	② ○ - ○	区域図番号	③ ○○
-----	----------------	-------	-------------

2. 権利者

権利者の別	<p>該当する□にレを記入してください。例： <input checked="" type="checkbox"/> ■</p> <p>④</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 土地の所有者</p> <p><input type="checkbox"/> 建築物の所有を目的とする地上権を有する者</p> <p><input type="checkbox"/> 建築物の所有を目的とする賃借権を有する者</p> <p><input type="checkbox"/> 建築基準法第77条の規定により土地の所有者等とみなされる建築物の借主</p>
-------	---

※**本枠内の項目は権利者本人が自書してください。**(自書に代えて、記名+実印+印鑑証明でも可)
※複数の権利者がいる場合は、それぞれが権利者欄に記入ください。

権利者①	記入日	○○年 ○月 ○日
	住 所	⑤ 神戸市中央区加納町6丁目5番1号
	氏 名	神戸 太郎
	特 記 事 項	⑥ 住所は本合意書に記載した住所に相違ありません。 <small>上記の住所・氏名が登記内容と異なる場合はこちらに記入ください。(※下記記入例参照)</small>
権利者②	記入日	年 月 日
	住 所	神戸市中央区加納町6丁目5番1号
	氏 名	神戸 花子
	特 記 事 項	私は○年○月○日に死亡した神戸 三郎の妻であり、自ら相続することに相違ありません。 <small>上記の住所・氏名が登記内容と異なる場合はこちらに記入ください。(※下記記入例参照)</small>
権利者③	記入日	年 月 日
	住 所	
	氏 名	
	特 記 事 項	<small>上記の住所・氏名が登記内容と異なる場合はこちらに記入ください。(※下記記入例参照)</small>

※ (特記事項欄 記入例) 次のような場合、権利者本人が下記の記入例を参考に自書により記入してください。

(状況例)		(記入例)
登記と合意書の住所が異なる場合	→	「住所は本合意書に記載した住所に相違ありません。」
結婚等により登記に記載されている姓が変わった場合	→	「●●から△△に姓を変更しました。」
権利者が死亡したが相続人が登記を変更していない場合	→	「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。」
やむを得ず、権利者に代わって代筆をされる場合	→	「(代筆の理由) により自書できないため、 ●●に代わり、私、長男の○○ (○○市○区○○町○丁目○-○) が代筆をすることに相違ありません。」

- ❶ 建築協定地区名を正式名称で記入してください。
- ❷ 1つの区画で地番が複数に分かれている場合は、該当する地番を全て記入してください。
- ❸ 地区内で設ける通し番号です。別途提出書類の「区域図」の番号と一致させてください。
- ❹ 土地の権利の別について、あてはまるもの一つのみにチェックをいれてください。
- ❺ 土地を区分所有している場合は、「権利者②」・「権利者③」の欄に、共有者それぞれが、住所・氏名を自書してください。欄が足りない場合は2枚目をご用意ください。
(自書に代えて記名+実印+印鑑登録証明書でも可。)

〈法人所有区画の場合〉

氏名欄には、「名称」及び「代表者氏名」を記入の上、「代表者事項証明書」を添付してください。

(代表者本人が自書する場合は、「代表者事項証明書」は不要です。)

- ❻ 合意書に記入した住所・名前が、登記の内容と異なる場合等は、以下例を参考に特記を記入してください。

例1：現住所が登記に記載されている住所と異なる場合

「住所は本合意書に記載した住所に相違ありません。」

例2：結婚等により登記に記載されている姓が変わった場合

「〇〇から▲▲に姓を変更しました。」

例3：権利者が死亡したが相続人が登記を変更していない場合

「私は〇年〇月〇日に死亡した 神戸 三郎の妻（続柄を記入）であり、自ら相続することに相違ありません。」

例4：やむを得ず、権利者に代わって、権利者の親族により代筆をする場合

「（代筆の理由）により自書できないため、神戸 三郎に代わり、私、長男（続柄を記入）の神戸 太郎（〇〇市〇区〇〇町〇丁目〇-〇）が代筆することに相違ありません。」

※申請代表者（運営委員長等）は、「代筆をお願いする側・される側で意思確認されていること」を確認してください。また、これを証する「確認書」を作成・署名し、提出してください。

- ◆ ❶～❹の項目は、運営委員会等により記入することも可能です。
(パソコンを使って入力・出力したもので構いません。)
- ◆ 権利者の「住所・氏名・特記事項」（太枠内の項目）は権利者本人による自書が必要です。

(更新報告書 例)

○年○月○日

神戸市長様

○○地区

建築協定運営委員会委員長

○○ ○○

○○地区建築協定更新報告書

○年○月○日付けで認可されました○○地区建築協定は、○年○月○日に有効期間が終了しますが、本協定第○条の規定に基づき、土地の所有者等に更新の意思表示を確認した結果、過半数の合意が得られ、さらに○年間継続することになりましたので、下記資料とともに報告します。

記

- 添付資料
1. 建築協定書
 2. 区域図
 3. 権利者一覧表
 4. 合意書
 5. 登記事項要約書

以上

法務局 東神戸出張所<管轄区域：東灘区>

【所在地】

〒658-0021

神戸市東灘区深江本町四丁目4番1号

【電話】

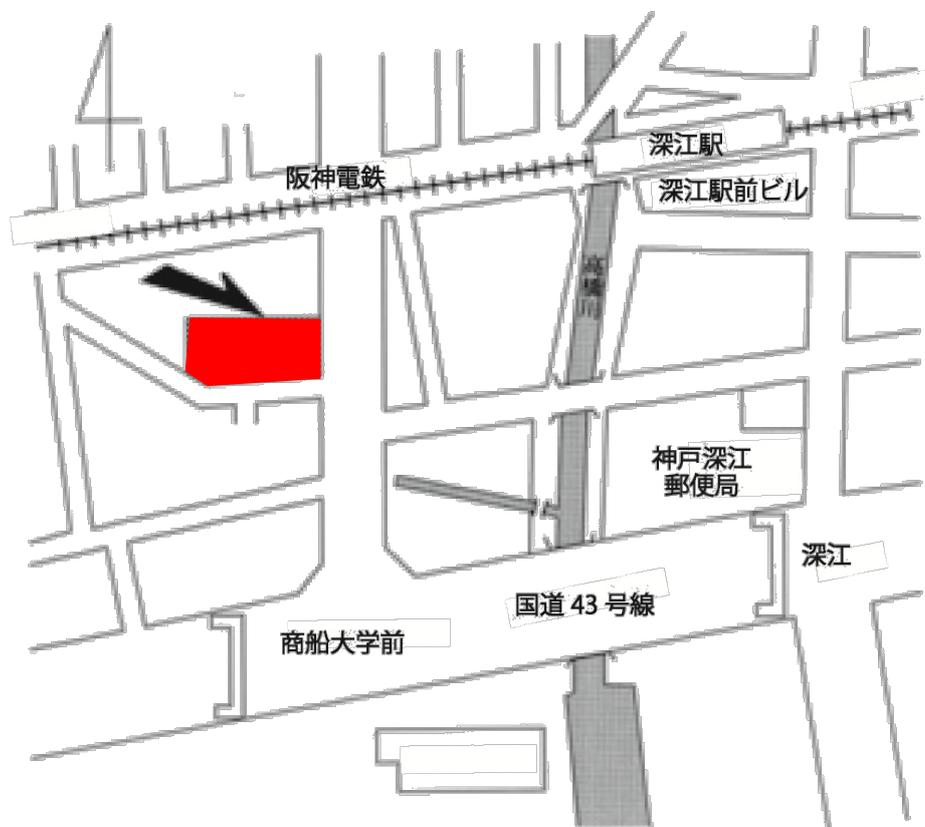
078(451)7957

※登記事項証明書(不動産登記及び商業法人登記), 地図の写し, 印鑑証明書等の交付, 地番の照会等) についてのお問い合わせ

078(451)7955~6(※登記簿等の公開に関する事務を除く)

【アクセス】

阪神「深江」駅下車徒歩5分



法務局 須磨出張所〈管轄区域：須磨区・長田区・垂水区〉

【所在地】

〒654-0154

神戸市須磨区中落合三丁目1番7号

【電話】

078(794)2502

※登記事項証明書(不動産登記及び商業法人登記), 地図の写し, 印鑑証明書等の交付, 地番の照会等) についてのお問い合わせ

078(794)2045~6(※登記簿等の公開に関する事務を除く)

【アクセス】

神戸市営地下鉄「名谷」駅下車北出口から徒歩5分



法務局 明石支局 <管轄区域：西区>

【所在地】

〒673-0891

明石市大明石町二丁目4番25号

【電話】

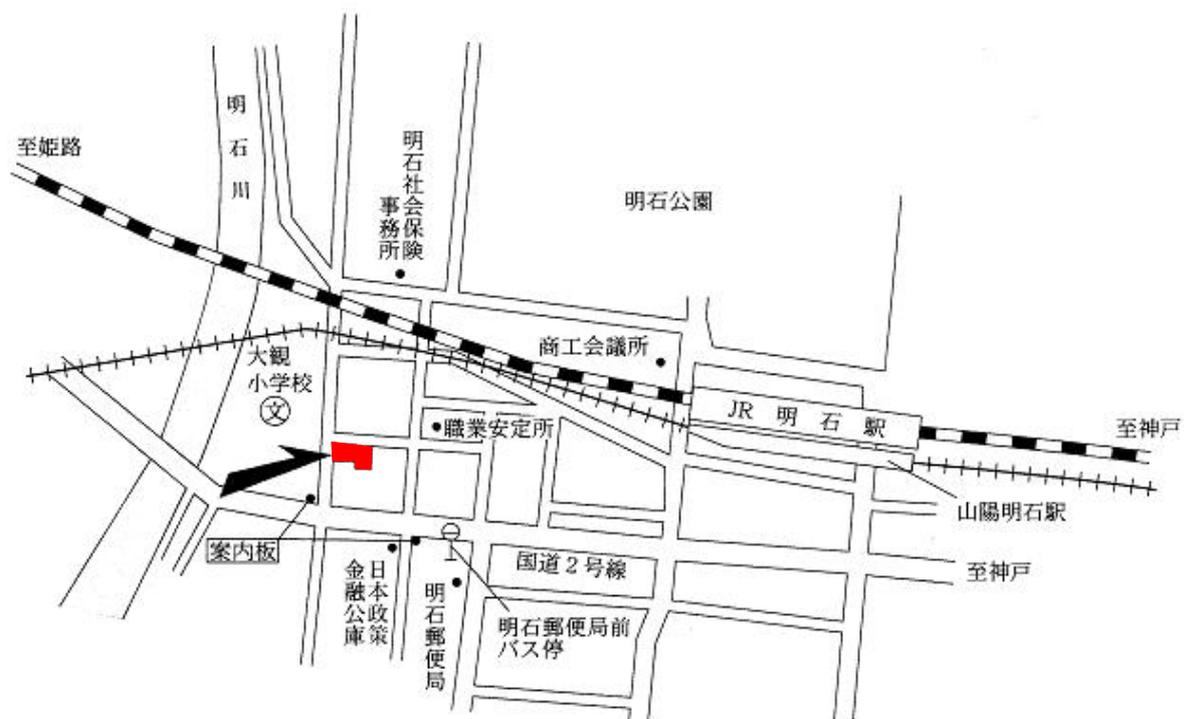
078(912)5521

※登記事項証明書(不動産登記及び商業法人登記), 地図の写し, 印鑑証明書等の交付, 地番の照会等) についてのお問い合わせ

078(912)5511~2(※登記簿等の公開に関する事務を除く)

【アクセス】

- 1 JR「明石」駅または山陽電鉄「明石」駅下車徒歩10分
- 2 バス利用「明石郵便局前」下車徒歩5分



法務局 北出張所〈管轄区域：北区〉

【所在地】

〒651-1145

神戸市北区惣山町一丁目7番地の11

【電話】

078(594)3363

※登記事項証明書(不動産登記及び商業法人登記), 地図の写し, 印鑑証明書等の交付, 地番の照会等) についてのお問い合わせ

078(594)3351~2(※登記簿等の公開に関する事務を除く)

【アクセス】

神戸電鉄「北鈴蘭台」駅下車徒歩8分



建築協定更新マニュアル
～資料編～

2020年8月 発行
2021年4月 改訂
2021年11月 改訂
2025年4月 改訂

神戸市建築協定地区連絡協議会
神戸市

【問合せ先】 神戸市 建築住宅局 建築指導部 建築安全課 指導係
〒651-0083 神戸市中央区浜辺通2-1-30
三宮国際ビル5階
TEL 078-595-6555
FAX 078-595-6663
MAIL kenchikukyotei_kobe@city.kobe.lg.jp