

# 建築協定 (運営・更新)セミナー

## 研修テキスト

神戸市



# 目次

## 第 1 部 更新セミナー

(1) はじめに	.....1
(2) 更新手続きの準備	.....4
(2)-1 地区での合意形成	.....6
(2)-2 具体的な更新手続き	.....10
(3) その他	.....12

## 第 2 部 運営セミナー

.....14
---------

①

# 第1部 更新セミナー



## (1) はじめに



## 建築協定の必要性

▶ 建築協定の有効期限がきたからといって、**必ずしも更新しなければならないわけではありません。**

▶ 自分たちのまちについて1人1人が考え、**目標とするまちのイメージを共有**することが大切です。

- ・ **建築協定があることのメリット**
- ・ **建築協定がなくなったときのデメリット**

について整理し、自分たちのまちにとって**本当に建築協定が必要かどうか**を検討しましょう。



本編 1 ページ

少しおさらいになりますが…

※「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画**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！**



## もし建築協定が失効したら・・・

建築協定があることで保たれていた  
住環境が変わってしまうかもしれません！

たとえば・・・

- ▶ 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



## 更新の手続きでは・・・

- ▶ **社会情勢**に対応した**協定内容の見直し**ができます。
- ▶ 協定の**区域を新たに設定**することができます。

※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！



## (2) 更新手続きの準備

本編 7ページ～

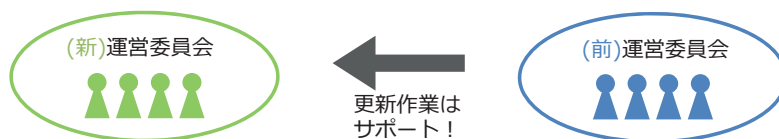
### 更新に取り組む組織づくり

- ▶ 更新作業は1年以上かかることが大半  
スムーズに進められるように次のような工夫を！

#### ① 更新に専念する委員会を設置



#### ② 委員会が交代しても更新作業は前委員会がサポート



#### ③ 運営委員の任期を2年に

## 更新手続きを大きく分けると？

更新**する？しない？**

建築物の**基準**は**変える？**

**区域**は**変える？**

更新の**スケジュール**は？

作業は**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



## 更新手続きに必要な時間は？

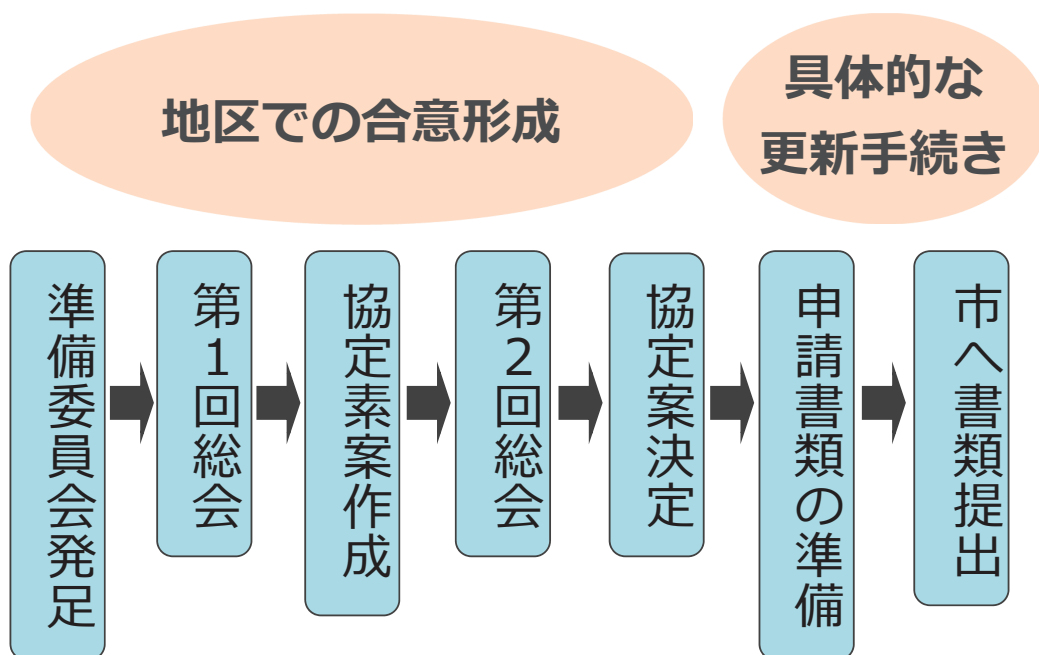
- ▶ 更新準備に **1～2年程度** かかる場合もあります。  
**更新までのスケジュール**にご注意ください。
- ▶ 地区の**区画数が多い場合** や、  
**建築物の基準を見直す場合** については、  
作業に時間がかかる可能性があります。



**2年前くらいからのスタートが目安です！**



# 更新のおおまかな流れ(例)



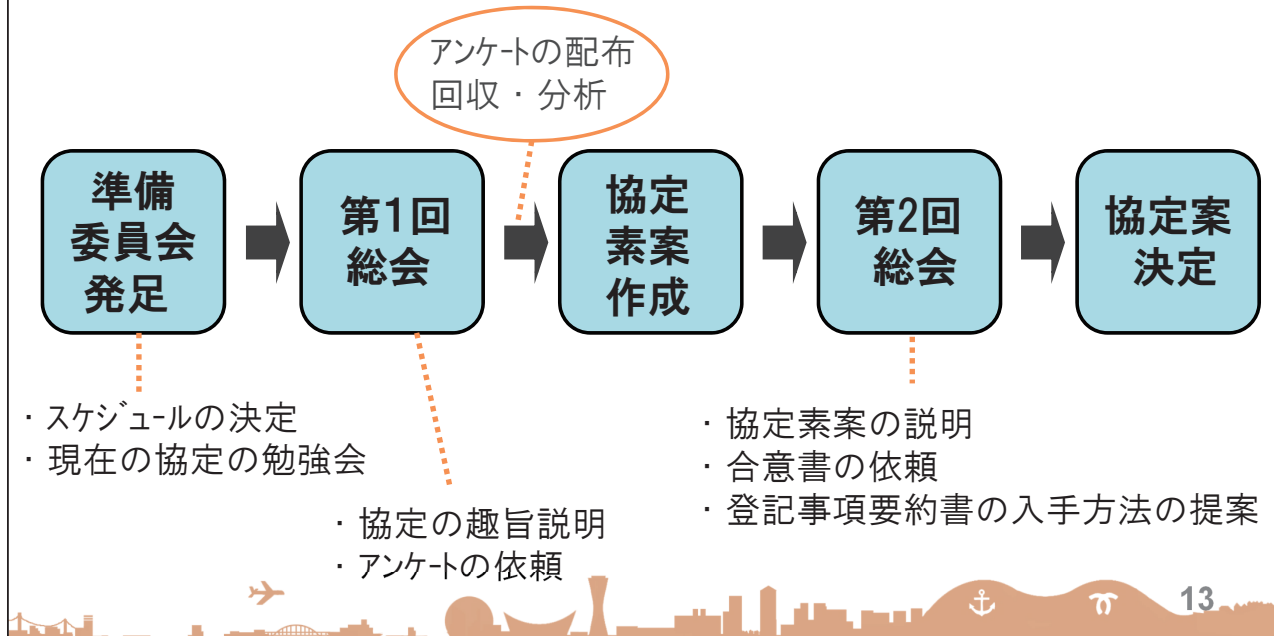
## (2)-1 地区での合意形成



# 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) 協定内容を見直す場合



13

## 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.19～
- ▶ 総会の案内をするとき … p.23
- ▶ 更新に関するアンケートを依頼するとき … p.24～
- ▶ 合意書を依頼するとき … p.35～

14

## (注意) 合意書について

▶ 合意書の書き方にご注意ください。

▶ 合意書の記入をお願いする際には、  
合意書の用紙と一緒に、  
合意書の記入例も  
配布することをおすすめします。

「更新マニュアル資料編」  
11～12ページ参照

▶ 特記が必要な場合について、特にご注意ください。

## 合意書のチェック事項①

- ・ **地番・区域図番号は正しいですか？**
  - 区域図・権利者一覧表と見比べてください。
  - ※ 合意書には運営委員会があらかじめ記載して、配布するのが望ましいです。
- ・ **土地所有者の別にチェックがありますか？**
  - いずれか1つにチェックしてください。
- ・ **日付は記入されていますか？**
  - 合意書に記入した日を記入してください。
- ・ **権利者氏名、住所は自書されていますか？**
  - 権利者それぞれが自書してください。

## 合意書のチェック事項②

・合意書に記入された権利者が登記上の権利者と異なる場合、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”



17

## 不合意の区画は・・・？

本編 21ページ

▶ 認可申請時に、**不合意区画**を**隣接地**に指定できる

【注意】 隣接地には協定のルールはかからない！

▶ **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（**全員の合意は不要**）

⇒ 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・・・

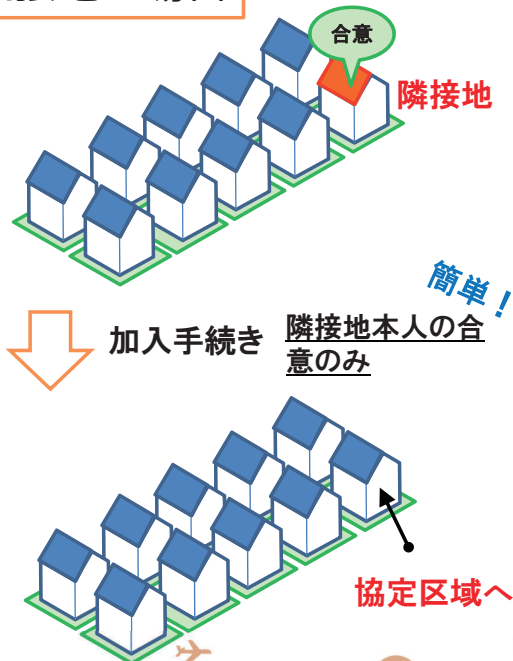
隣接地に指定していない建築協定区域外を  
建築協定区域にするには、再度、**全員の合意が必要**



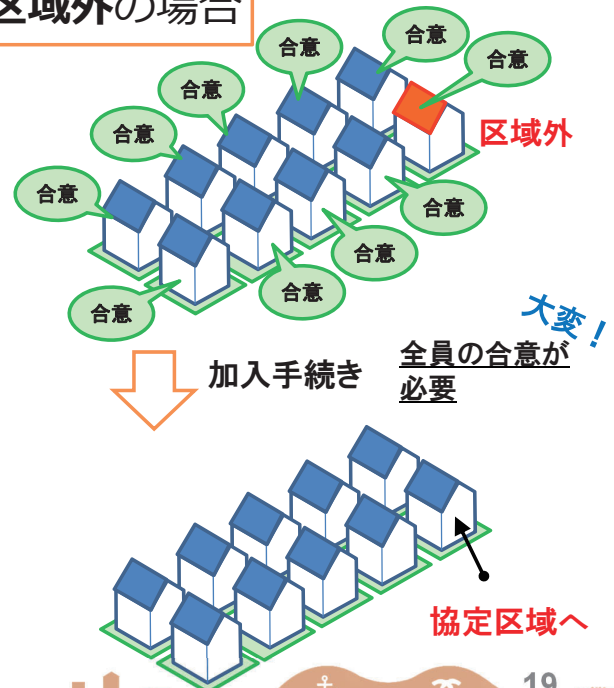
18

# 隣接地とは？

## 隣接地の場合



## 区域外の場合

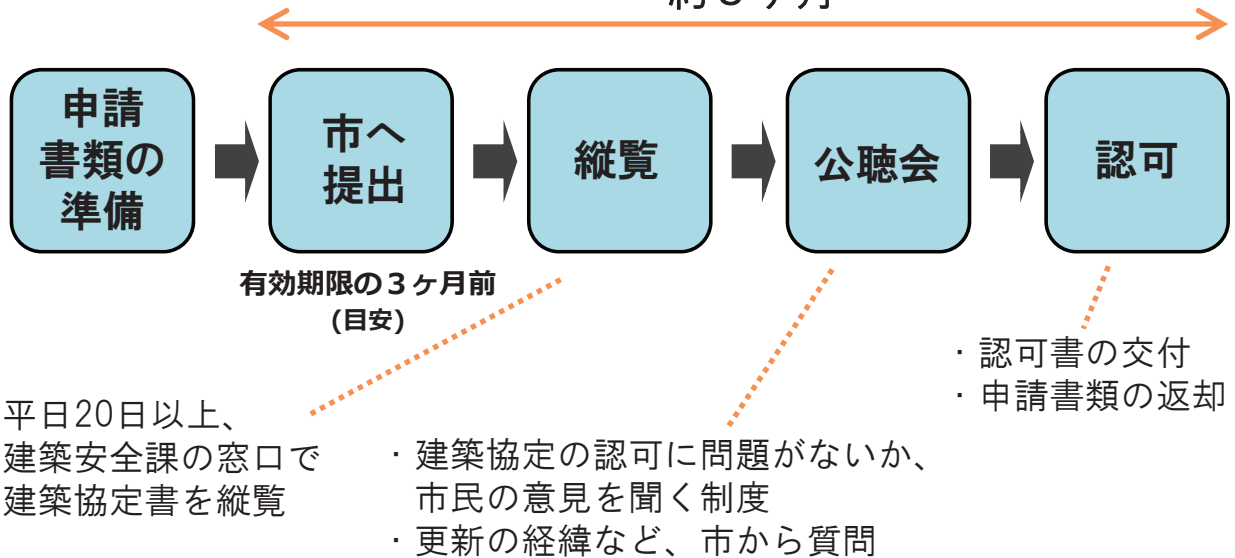


## (2)-2 具体的な更新手続き

# 更新手続きの方法とは？

必要書類を市に提出し、認可を受けましょう。

約3ヶ月



21

# 更新に必要な書類は？

認可申請書  
建築協定書  
趣意書  
代表者証明書  
位置図  
区域図  
権利者一覧表  
合意書  
登記事項証明書又は登記事項要約書  
代表者事項証明書（合意者に法人がいる場合）  
印鑑登録証明書（合意者に法人がいる場合）

22

### (3) その他

23

## 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。



24

# 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。

- ▶ 建築協定のあらまし
- ▶ 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

検索

(<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



②

## 第2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

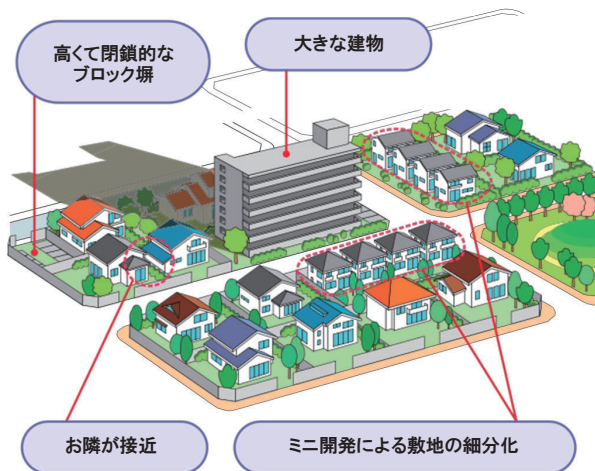
地域ごとのルール

法より厳しい基準

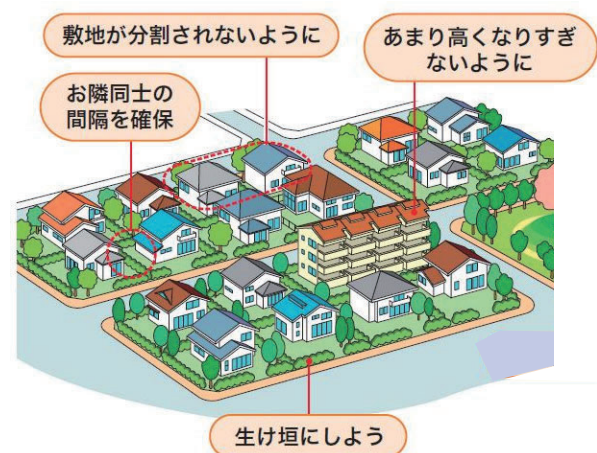


# 建築協定があると…

【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
- ▶ 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	120
戸建て専用住宅に限る	116
戸建て専用住宅のみ	22
但し兼用住宅可	85
但し二世帯住宅可	25
○地盤の高さの変更禁止	91
○外壁の後退距離	76
○区画の分割禁止	81
○看板の設置制限	68
○緑化の推奨	53
○階数の制限	43
○高さの制限	26

2025年11月時点

5

## 運営委員会の活動

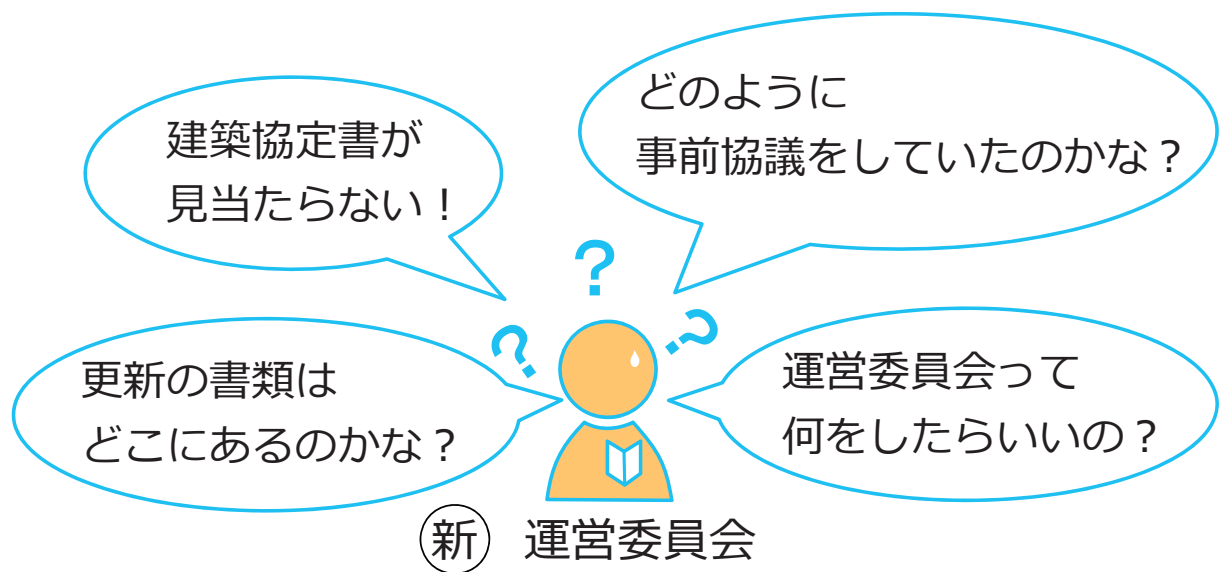
▶ 運営委員会では、協定を自分たちで守っていくためのさまざまな活動を行います。

- 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

6

## 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！

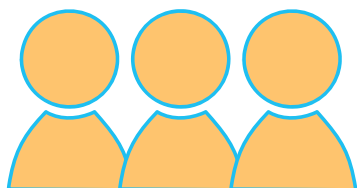
## なぜ、引継ぎが重要か？

- ▶ 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。

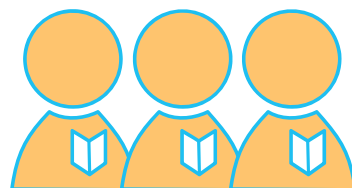
現状を把握し、課題があれば地域で話しあい、改善していきましょう！

# 引継ぎはしっかり行いましょう

① 旧 運営委員会



② 新 運営委員会



引継ぎ  
資料

▶ 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



11

## 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・施行者等）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



12

### 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

⋮

