

1

# 全体セミナー

## 神戸市建築協定地区連絡協議会

- **発足**

- 平成2年10月

- **会員**

- 各建築協定地区運営委員長

- **目的**

- 建築協定の活用により、良好な住環境等を維持増進すること

- **活動**

- 協定の広報・啓発活動、研修会の開催による協定運営支援 等



# 協議会活動の紹介～セミナーの実施～

令和5年度 … 2回 実施

7月2日（実施済）

## ● 基礎・事前協議セミナー

- ・ 基礎から学ぶ建築協定
- ・ 神戸市建築協定地区連絡協議会
- ・ 事前協議について

## ● 個別相談会

11月25日（本日）

## ● 運営・更新セミナー

- ・ 事前協議について
- ・ 運営委員の引継ぎの重要性
- ・ 更新の手続きについて

## ● 個別相談会

## 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

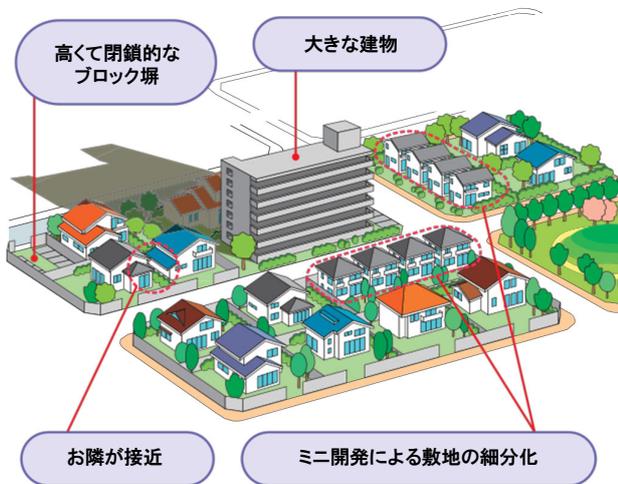
地域ごとのルール

法より厳しい基準

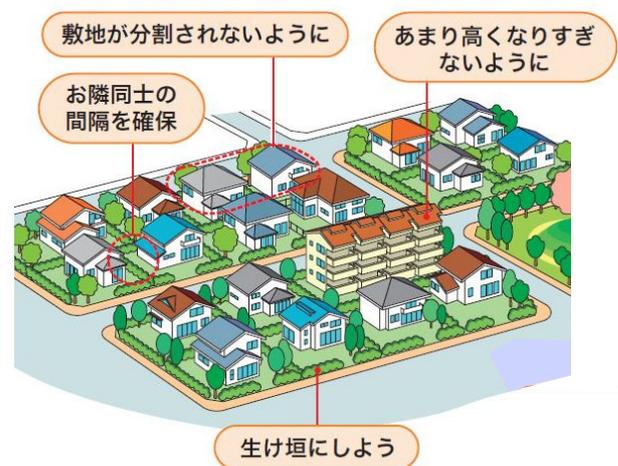


# 建築協定があると…

【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 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	94
但し二世帯住宅可	35
○地盤の高さの変更禁止	95
○区画の分割禁止	77
○外壁の後退距離	76
○看板の設置制限	74
○緑化の推奨	58
○階数の制限	48
○高さの制限	23

令和5年11月時点

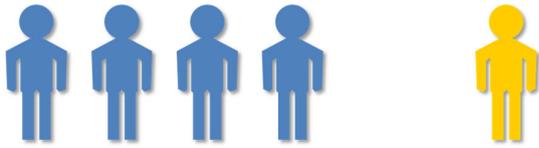
## 建築協定の運営について

● 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。

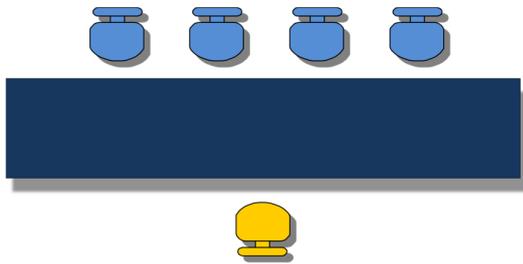
- ① 建築協定に関する相談
- ② 建築工事の前に建築主又は代理人と協議（事前協議）
- ③ 協定違反への対応
- ④ 建築協定について広報活動
- ⑤ （有効期限が近づいている場合）協定更新の準備
- ⑥ 次期委員への引継ぎ

重要

# 多数派と少数派



『公』（パブリック）  
vs 『私』（プライベート）



『共』（コモン）

