

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



各建築協定地区運営委員長



協議会活動の紹介～セミナーの実施～

令和4年度 … **2回** 実施

6月25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19日（本日）

● 運営・更新セミナー

- ・ 事前協議について
- ・ 運営委員長引継ぎの重要性
- ・ 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

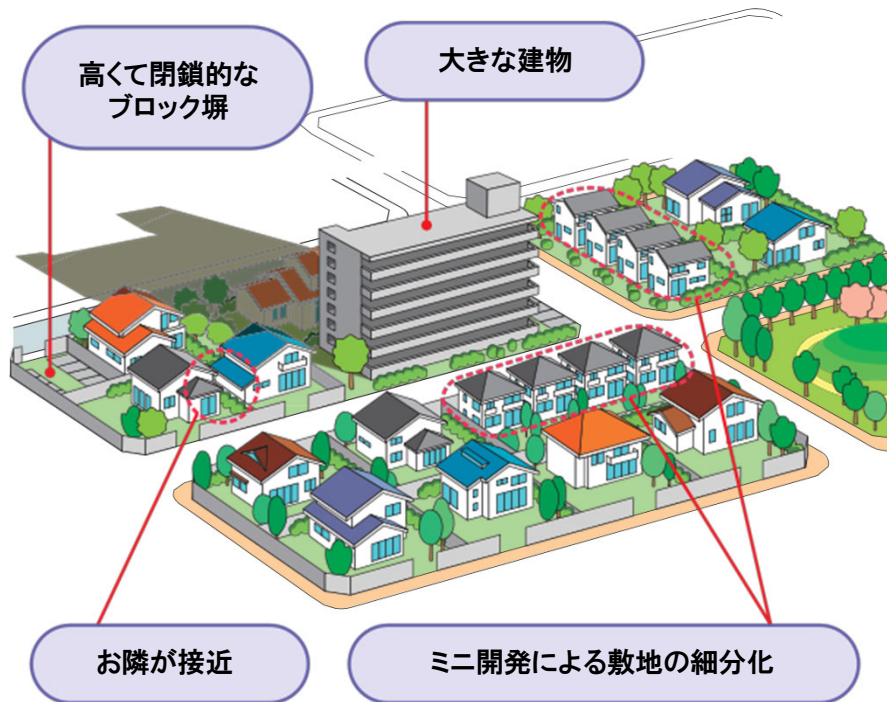
地域ごとのルール

法より厳しい基準

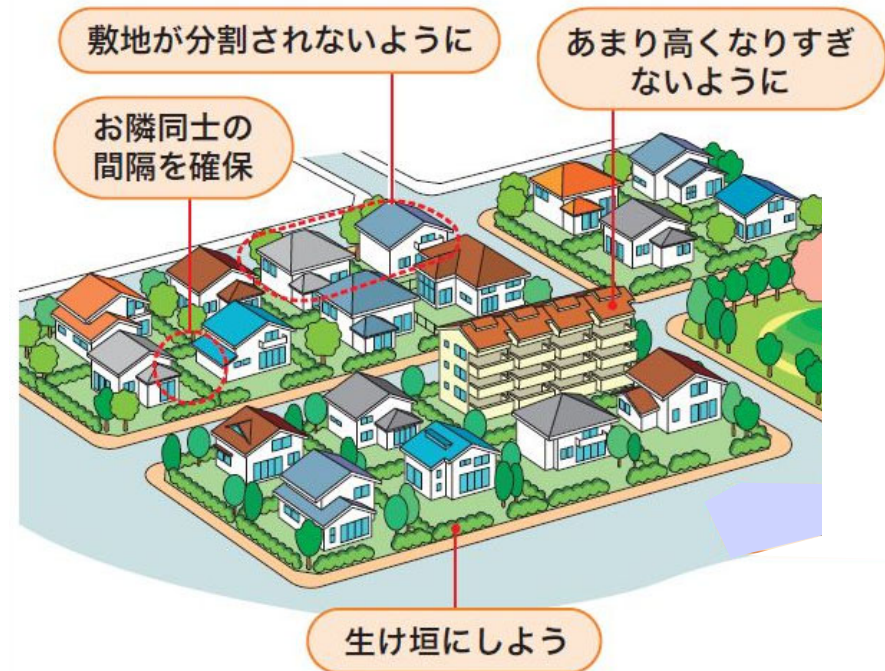


建築協定があると…

【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、隣の家面に面し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
- 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	78
○区画の分割禁止	77
○看板の設置制限	73
○緑化の推奨	59
○階数の制限	46
○高さの制限	24

令和4年11月時点



建築協定の運営について

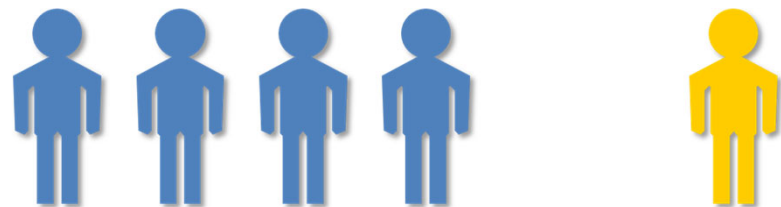
- 運営委員会では、協定を自分たちで守っていくためのさまざまな活動を行います。

- 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**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**

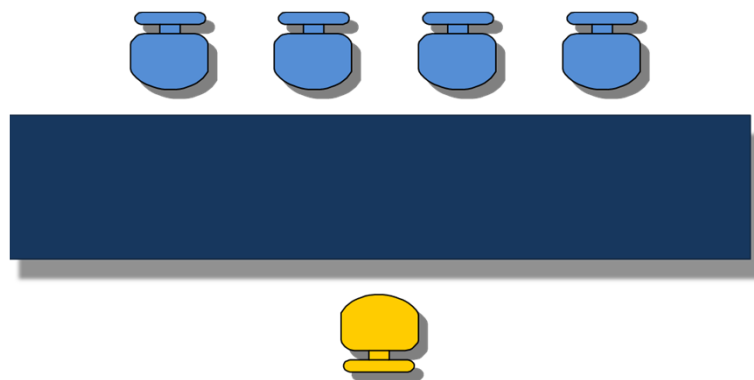
重要



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）

