

建築協定の運営は？

建築協定地区のみなさんで 運営委員会をつくり、運営にあたります。

建築協定は、地域のみなさんがルールをつくり、お互いに守っていくことを約束したものです。そのため、建築協定の運営についてはみなさんで行っていくことになります。そのためは、協定参加者による運営委員会を設け、以下のような活動等を行っていくことになります。

大切なこと

みんなで決めた
ルールは、
みんなで運営
していきます。



① 建築工事に前に建築主や工務店等と事前協議

協定区域内の建築計画について、建築協定の内容に適合しているかどうかを事前にチェックします。
(建築協定に適合しているかどうかは、建築確認を行う建築主事の確認対象ではありません)

② 建築協定についての啓発・広報活動

建築協定の制度や内容について、地域のみなさんの理解を深めるための活動を行います。

③ 違反があった場合の措置

違反があった場合には、建築協定書に定められた「違反者への措置」に従い対処します。
建築協定はお互いに守っていくことを約束した私法的な契約です。
協定違反については、行政の指導や罰則の対象になりません。

④ 建築協定の更新作業

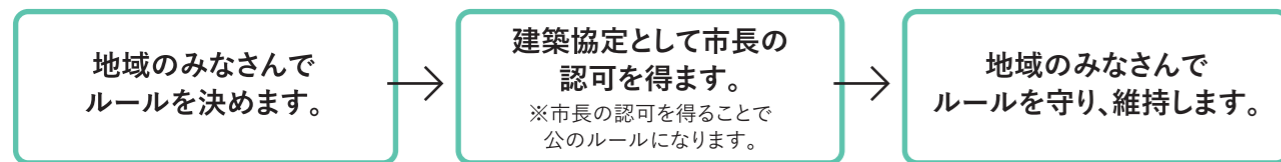
建築協定の更新時期や、建築協定を変更・廃止をしようとする場合に、地域の合意形成を図り、申請書類作成・提出等を行います。

話し合いの時のワンポイントアドバイス

地域で、建築協定の話し合いをする中では、意見が違う人も出てくるかもしれません。その場合、長四角の会議机に向かい合って座る反対者としてではなく、丸いテーブルと一緒に囲む隣人として、話をしてみましょう。少数意見にも耳を傾けながら合意形成をし、みんなで守ることができるルールをつくっていく中に、建築協定によるまちづくりの本質があるはずですよ。



つくってからの運営するまでの流れ



建築協定の認可には、書類が整い、提出してから約3ヶ月必要です。
協定締結をお考えの方は、時間に余裕をもってご相談ください。

お問合せ先 神戸市 建築住宅局 建築指導部 建築安全課
〒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



United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization

City of Design
KOBE

Member of the UNESCO
Creative Cities Network
since 2008



この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。

神戸市広報印刷物登録 平成30年度 第676号(広報印刷物規格B・1類)
平成31年3月発行

このまちが 好きだから



つくろう わたしたちの まちのルール

地域に合ったルールを 地域みんなで考え、つくる、 まちの建物のルール「建築協定」。

建物は、建築基準法や都市計画法などの基準に合わせて建てます。

しかし、それらは最低限の基準を全国一律に定めたものであり、

地域の事情や、みな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。

「建築協定」は、地域のみなさんが地域の特性等に基づき、

自ら設けることができるまちづくりのルールです。

ルールをつくり、協定を結ぶことで、より快適な住環境や、

魅力あるまちづくりへとつながるかもしれません。

「建築協定」の
ガイドブック

建築協定

快適な環境
魅力あるまちづくり



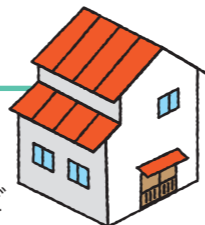
建築基準法 (最低基準)

都市計画法 (基本理念)

建築協定に参加するには？

土地の所有者などが協定を結ぶことができます。

建築協定を結ぶことができるのは、土地の所有者と、建物を建てるため土地を借りる人(借地権者)などです。(建物を賃貸で借りる人(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。)



建築協定に定めることは？

以下の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

建築協定を結ぶ区域を「建築協定区域」として定めます。合意されなかった区画のうち「隣接地」(※1)も定めることができます。

③ 有効期間

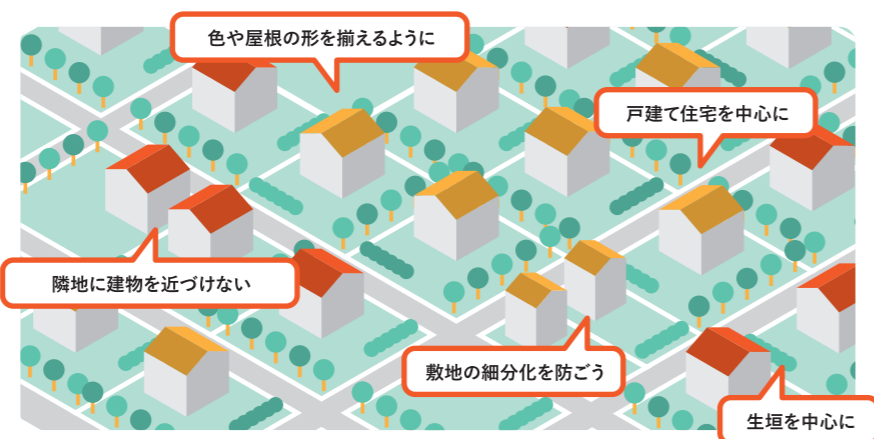
建築協定を、有効にする期間を定めます。(なお、有効期間満了後も建築協定を続けるためには、更新手続きが必要です。)



④ 建築物に関する基準

下記のうち、地域にあった基準を定めます。

建築物の敷地	
位置	構造
用途	形態
意匠	建築設備



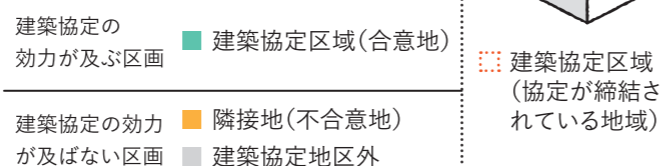
⑤ 違反者への措置

万が一、建築協定に違反があった場合の措置(例: 是正の請求、裁判所への提訴など)を定めます。
※建築協定は、みな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。

建築協定の効力は？

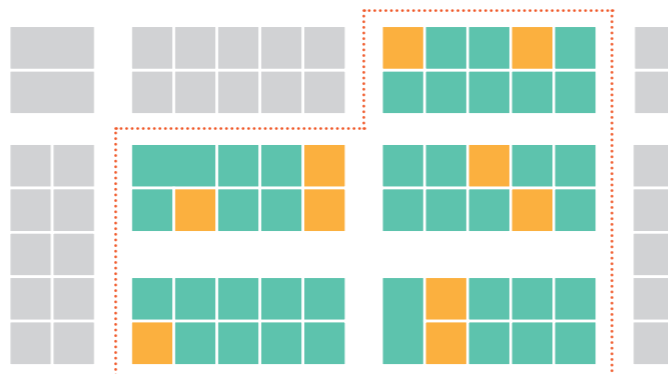
有効期間内において、合意した区画に対し、効力があります。

建築協定は合意された方同志のルールです。有効期間内であれば、合意されている区画については、売買等により土地の所有者が変わっても、新しい土地の所有者等に対してもその効力が及びます。



※1「隣接地」とは？

建築協定に合意されなかった区画を「隣接地」に指定することができます。隣接地に指定しておけば、将来的に建築協定に加入する意志を示された場合、簡単な手続きで建築協定に加入することが可能です。隣接地に指定していない不合意区画が協定に参加する場合、区域全員の合意が必要となります。



建築協定の例

※以下をすべて決める必要はありません。



CASE 1 建築物の高さ

建築協定の例

階数は、2階以下とする。



「建築物の高さ」を建築協定で定めることで...

メリット
屋根のラインが揃いやすいため、景観上優れている。高い建物が建てられないため、圧迫感が少ない。採光、通風を確保できる。

CASE 2 建築物の用途

建築協定の例

用途を「1戸建て住宅」のみとする。

法令の基準(第1種低層住居専用地域)の場合

- 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

建築協定があることで建てられない用途

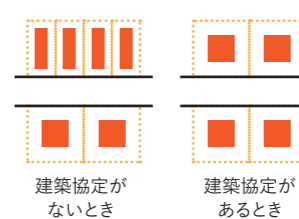
「建築物の用途」を建築協定で決めることで...

メリット
建物の用途を限定するため、おちついた環境を確保しやすい。集合住宅や兼用住宅を規制することも可能。
デメリット
時代のニーズにあった施設が建てられない場合もある。(福祉施設など)

CASE 3 敷地面積の制限

建築協定の例

区画は締結時の区画とし、敷地を分割しない。



「敷地面積の制限」を建築協定で定めることで...

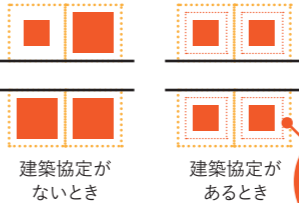
メリット
敷地の大きさが揃いやすいため、ゆったりとしたまちなみを確保しやすい。小さな敷地の建物を規制することができる。
デメリット
大きすぎる敷地は活用が難しくなる可能性もある。



CASE 4 敷地境界から外壁までの距離

建築協定の例

外壁から、敷地境界線までの距離は○メートル以上とする。



「敷地境界から外壁までの距離」を建築協定で決めることで...

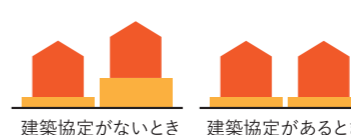
メリット
採光、通風を確保できる。圧迫感がない、ゆとりある住宅地を確保しやすい。隣の家からのプライバシーを確保しやすい。
デメリット
建物の設計の自由度が減る。



CASE 5 地盤の高さの変更禁止

建築協定の例

地盤の高さは、締結時における高さを変更してはならない。



「地盤の高さの変更禁止」を建築協定で決めることで...

メリット
屋根のラインが揃いやすいため、景観上優れている。高い建物が建てられないため、圧迫感が少ない。採光、通風を確保できる。上からの視線が少ないためプライバシーを確保しやすい。