

Pick UP

建築協定 Q&A

～ 今年度、神戸市建築安全課に寄せられた建築協定に関するご質問について、一部をご紹介します ～

① 建築協定って何？ / 建築協定について

Q1 そもそも建築協定って何ですか？

建物を建築する際の基準は、建築基準法や都市計画法などにより定められていますが、最低限の基準を全国一律で定めているので、地域の事情や希望をきめ細やかに反映できない場合があります。建築協定は法律の基準に上乘せするかたちで、地域の特性等に基づいた「建物のルール」を地域のみなさんが設けるものです。

Q2 住んでいる地区の建築協定で決められている「建物のルール」を調べる方法がありますか？

各地区で所有されている「建築協定書」に記載されている他、神戸市 HP「市内建築協定地区一覧」により確認いただけます。[\(こちら\)](#)



Q3 建築協定区域内で増築する場合も新築のときと同様に「事前協議」が必要ですか？

増築の場合も、新築の場合と同様に各地区の運営委員会との事前協議が必要です。まずは、運営委員会に問い合わせましょう。(市との協議は必要ありません。)

※【注意】工事をしなくても協議が必要な場合があります！
(例) 協定の中で「建物の用途」の制限を設けている地区で、住宅を事務所等に変更する場合 など

Q4 「1 区画 1 戸建てとする」と決められている地区で、2 世帯住宅を建てることはできますか？

協定に適しているかどうかは、各地区の運営委員会が判断するため、運営委員会にご相談ください。参考に、一般的な「1 戸」の住宅かどうかの判断基準は次のとおりです。

- ① 玄関が1つ・内部で世帯ごとに独立… 1 戸の住宅
- ② 玄関が2つ・内部で往来ができる … 1 戸の住宅
- ③ 玄関が2つ・内部で往来ができない… 2 戸の長屋

壁等で区画され内部で往来できない場合は③となり、協定の「1 区画 1 戸建て」に適さないと考えられます。

Q5 合意した覚えがありませんが、協定区域に入っています。何故でしょうか？

建築協定は合意された方同士のルールですが、土地の所有者が変わっても有効期間内であれば効力が引き継がれるという特徴があります。よって、前の土地の所有者が合意されていた場合は、売買等によって新しく所有者になった方に対しても効力は引き継がれます。

② 建築協定の運営について

Q6 私の地区では「事前協議」について定めていません。追加する場合、変更申請は必要ですか？

「事前協議」は市長認可項目^(※)ではないため、変更申請は不要です。協定区域のみなさんの合意を得られれば追加いただけます。(変更した場合は、市までご報告をお願いします。)

【参考】^(※)「市長認可項目」とは、次の5つです。

- ① 建築協定区域 ② 建築協定区域隣接地
- ③ 建築物に関する基準 ④ 有効期間
- ⑤ 協定違反があった場合の措置

これらを変更するには、全員が合意し、新規認可時と同様の手続きをとり、市長の認可を受ける必要があります。

Q7 運営委員長を引継ぎ予定です。どのような手続きが必要ですか？メールで手続き可能ですか？

運営委員長が変更となる際には、「運営委員長変更届」の提出をお願いしています。次の委員長が決定したら、メール、郵送又は FAX で提出をお願いします。建築協定は、地域のみなさんで運用するものですので、引継ぎはしっかり行いましょう。

③ 建築協定の更新について

Q8 何故更新が必要なのですか？

建築協定には有効期間が設けられており、期間が過ぎると、失効し、なくなります。そのため、有効期間の後も協定を続けていくためには、「更新」が必要になります。

Q9 空き家があり、次の更新で全員の合意が得られそうにありません。更新しても意味がないでしょうか？

既に多くの方が住んでいる場所で結ぶ建築協定は、所有者が分からない区画や個々の考えの違いもあり、全員の加入が難しいのが現実です。ただし、協定未加入の区画があるからといって、全く意味をなさなくなるわけではなく、協定があることで一定の「抑止効果」を発揮することができます。

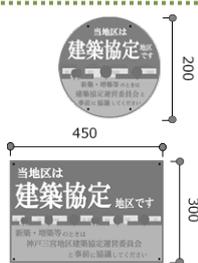
空き家など、合意をもらえない区画は、途中から簡単に加入できる「隣接地」に指定することができます。

建築協定手引き・運営マニュアル(資料編)にも、建築協定に関する Q&A を多数掲載しています。ぜひ、ご一読ください。

ご案内 プレート配布について

今年度も建築協定地区表示プレートの配布を行いました。プレートを地区内に掲示することで、建築協定地区であることを地区内の皆様・新しく転入される方に周知することができます。

来年度も配布予定です。よろしければご活用ください。(秋頃に各地区運営委員長にご案内予定です。)



予告 新年度の「総会」& 「セミナー」について

例年、5 月に「総会」・「セミナー」を開催しています。(今年度は新型コロナウイルス感染症の影響で書面開催しました。) 情勢を踏まえて開催時期や方法を検討し、改めて各地区運営委員長のみなさんにご案内します。

▶ご相談、お問合せは、神戸市建築安全課(中央区浜辺通 2-1-30 三宮国際ビル 5 階 TEL 078-595-6555)まで

▶神戸市建築安全課の担当区をご案内します。

▶協議会のホームページもご活用ください!

区	灘・兵庫・須磨・西	東灘・北(北部)・垂水	中央・北(南部)・長田
担当	相羽	西村	阿部

神戸市 建築協定

検索