

3

事前協議セミナー

ある日突然…。

RRRRRRRR……

私、神戸工務店の〇〇と申します。
今度そちらの地区内で**新築工事**をするので
建築協定の事前協議をしたいのですが、
どのように協議をしたら良いですか？
また、**事前協議に必要な書類**を教えてください。

神戸工務店
〇〇さん



六甲山地区建築協定
新・運営委員長さん



委員長になりたてなのに！
どうしよう……！！

事前協議って…？

どのように対応したら良いの…？

必要書類って何…？！

基礎セミナーのおさらい

運営委員会の具体的な活動（例）

- 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 （有効期間が近づいている場合）**建築協定更新の準備**
- ⑥ 次期委員への**引継ぎ**



事前協議セミナーの目的

<セミナー前>



工務店から突然の事前協議の連絡…

委員長になりたてなのに！
どうしよう……！！



<セミナー後>



- 事前協議とは何か理解する
- 事前協議の流れ・対応方法が分かる
- 困ったとき、どの資料を見たらよいか分かる

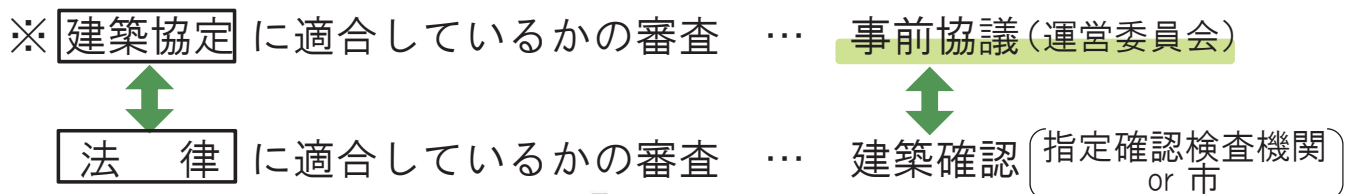


事前協議とは？

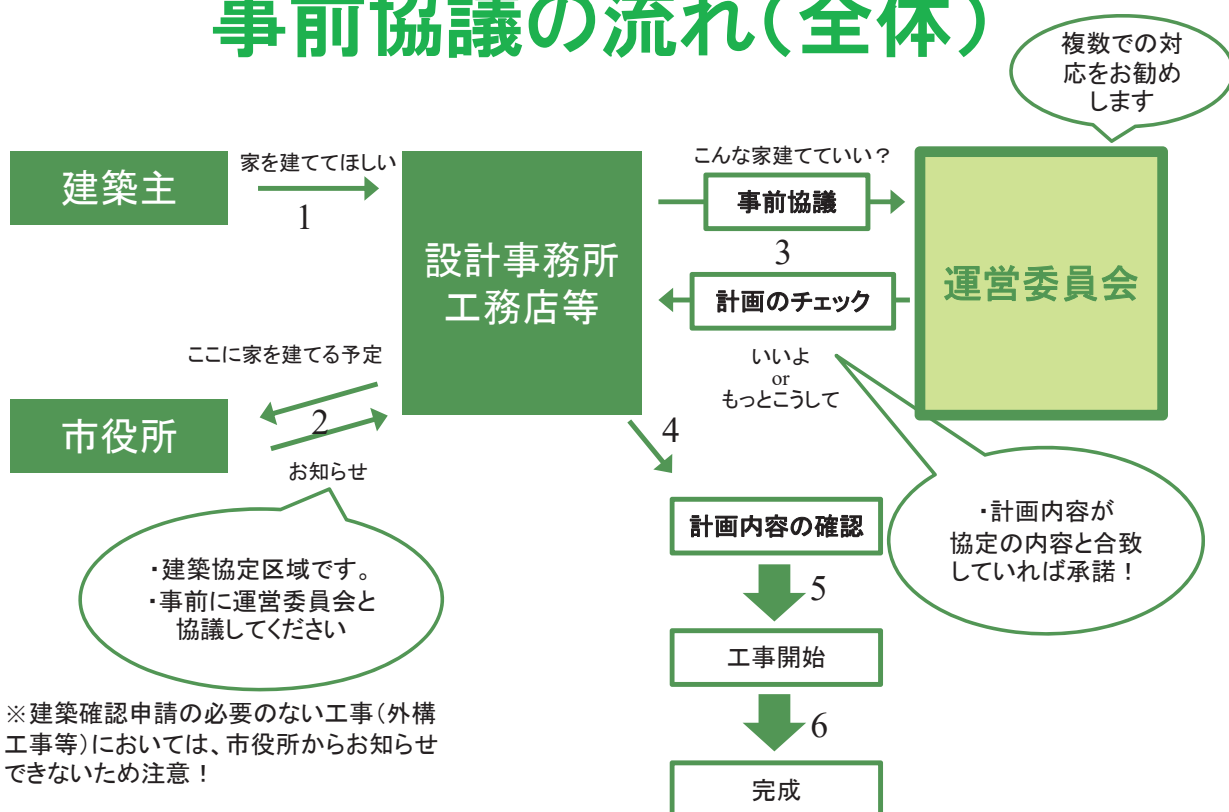
▶ 建築協定地区内で建築計画が出てきたら、
運営委員会で建築協定に適合しているかをチェックする

～建築協定の基礎のおさらい～

- ▶ 建築協定は、法律の基準に**上乘せ**するかたちで、地域特有の事情などを踏まえ、**一定の制限をみなさんが自ら設けることができる制度**です。
- ▶ **地域独自のルール**であるため、各地区の建築協定に適合しているかどうかの判断も**地域の運営委員会が行います**。



事前協議の流れ(全体)



事前協議の流れ(運営委員会)

建築計画の
連絡

建築協定地区内で工事を行う建築主又は代理人（工務店等）から、**運営委員長に、事前協議のお願いの連絡**が入ります。

運営委員長は、**必要書類**（事前協議書・図面など）と**書類の受け渡し方法**（持参or郵送orメール）などを伝えます

運営委員会
が確認

運営委員会で、**建築計画が建築協定のルールに適合しているかどうかを確認**します。
（委員長だけでなく、複数での対応をお勧めしています。）

確認の連絡

運営委員長は、建築主又は代理人に、**運営委員会で建築計画を確認した旨（適否）を連絡**します。



建築計画の連絡がきたら・・・

- ・ 建築主又は代理人（工務店等）に、建築計画の適合を確認するために**必要な資料**を伝えてあげましょう。
- ・ 決められている建築協定のルールは地区により異なります。**みなさんの地区で決められているルールを確認**しましょう。

例えば

建物の用途が、
「**一戸建の専用住宅に限る**」
と定められている場合

「**建築計画概要書**」で
確認できます！

※事前協議の区画が、地区のどの場所なのかを区域図で要確認
（隣接地や区域外で建築協定のルールがかからない区画かも？）



事前協議で必要な資料(例)

① 建築計画協議書

29ページ(上)参照

② 建築計画概要書・図面

28ページ(上)参照

③ チェックシート

28ページ(下)参照

など

必要な資料と確認できるルール(例)

資料の種別		資料からわかること(協定での記載例)
建築計画概要書	敷地面積や高さなど、建物の概要をまとめたもの この書面でほとんどの情報を確認できます!	敷地 (敷地面積は 0m^2 以上とする) 用途 (用途は戸建専用住宅とする) 建物の高さ (建物の高さは 0m 以下とする) 階数 (階数は 0 以下とする) 建蔽率 (建蔽率は 0% 以下とする) など
建築図面	配置図	敷地 (敷地の区画は分割してはならない) 外壁後退 (外壁面から隣地境界線までの距離は 0m 以上とする)、 緑化計画、塀・フェンスの位置 など
	平面図	建物の用途 など
	立面図	建物の高さ (建物の高さは 0m 以下とする) など
	断面図	階数、地階の有無、軒の高さ (軒の高さは 0m 以下とする) など

チェックシート のすすめ

委員会で
チェックしやすい様式
を作成しておくとも便利

▶「手引き・運営マニュアル
～資料編～」の8ページに
様式(例)があります

各地区であらかじめ
作成しておくことを
お勧めします！

チェックシート (例)

項目	協定の概要	数値を記入	適合・不適合を選択	運営委員会 チェック欄
① 階数	地階を除く階数は2階以下とする	2 階	適合 不適合	
② 建物の高さ	平均地盤面から9.0mを超えないものとする	8.48 m	適合 不適合	
③ 軒の高さ	平均地盤面から6.5mを超えないものとする	6.49 m	適合 不適合	
④ 外壁の後退	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界までは0.7m以上とする	東 2.55 m 西 0.75 m 南 4.85 m 北 2.55 m	適合 不適合	
	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界までは1.0m以上とする	4.85 m	適合 不適合	
⑤ 延床面積	容積率は8/10以下とする	64.95 %	適合 不適合	
⑥ 建築面積	建ぺい率は4/10以下とする	32.99 %	適合 不適合	
項目	協定の概要		適合・不適合を選択	運営委員会 チェック欄
⑦			適合 不適合	
⑧			適合 不適合	
⑨			適合 不適合	
⑩ 緑化	道路境界に面する部分には極力緑地帯を設けること		適合 不適合	

赤枠: 申請者が自己評価、
青枠: 委員会でチェック

横浜市建築協定連絡協議会「建築協定運営委員会の手引き」より

【参考】建築計画(変更)協議書の書式

■ 神戸市の建築協定のホームページ
「建築協定を運営される方へ」
の中に参考様式があります

【例】 平成 年 月 日

〇〇〇〇地区建築協定運営委員会 様

住所
建築主
氏名 印

〒

建築計画 (変更) 協議書

次のとおり建築を計画していますが、建築協定の適否について協議します。
なお、変更があった場合は、再度協議します。

記

建築場所		
種別		
用途		
建築の概要	敷地面積	
	建築面積	m ²
	延べ面積 (兼用部分面積)	m ² (m ²)
	階数	地上 階、地下 階
	最高の高さ	m
建物と隣地との		

※増築・改築の場合は増築・改築後のものをお書きください。

【参考】事前協議の位置付け

- ・ **建築協定書**には、原則「**事前協議**」に関する規定があります。

(事前協議)

例えば

第〇条 建築協定区域において、建築物の建築、用途の変更、修繕、模様替え等の行為「以下「建築等」という。」を行おうとする土地の所有者等は、建築等に着手する前に、当該建築等が第●条の基準に適合するものであることについて、**委員会と協議し、その承認を受けなければならない**。なお、市又は指定確認検査機関の確認又は通知を要する建築等については、確認の申請書又は計画の通知書を市又は指定確認検査機関に提出する前に、委員会の承認を受けなければならない。

- ・ 運営委員会は、**建築協定書に基づき、建築等を予定**されている建築主又は代理人（工務店等）と**事前協議を行います**。
- ・ なお、事前協議で承認後、万が一協議内容と相違し、**違反があれば、協定書に規定されている「協定違反があった場合の措置」に従い、運営委員会が対処**します。



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。

神戸市役所・神戸市建築協定地区連絡協議会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。

- ▶ 建築協定とは？
- ▶ 建築協定地区一覧
- ▶ 更新・加入手続きをされる方へ（マニュアル・様式など）
- ▶ 建築協定を運営される方へ（マニュアルなど）
- ▶ 神戸市建築協定地区連絡協議会とは など

神戸市役所のトップページから、「**建築協定**」でキーワード検索！

(<https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/kurashi/machizukuri/torikumi/construction/index.html>)

お問い合わせ先 神戸市建築安全課 指導係 TEL:078-595-6555

