

建築協定

更新への道

みんなで守る住環境



神戸市建築協定地区連絡協議会

とある六甲山ふもと建築協定地区

イラスト 風香

今年は更新に向けて準備が必要です。大変だけど頑張ってるね。

建築協定の引継書は作ってないよ

互選によって運営委員長になった六甲さん

キラキラ

委
員
長

まさか

前委員長 高取さん

しかも引継書がない!?



えっ!更新!?!
建築協定って何?



家に帰り、神戸市建築協定地区連絡協議会が発行する「建築協定更新マニュアル」、
「明日からできる！運営員会業務マニュアル」、
「建築協定の手引き」を熟読しました。

ムムム…
なるほど
そういうこと
だったのか！

やるしかない！



数日後 運営委員会

皆さんで勉強
しましよー！

オツケー

そうね

班長
摩耶さん

副委員長
礎さん



和尚

遅れ申した！わしは和尚と申す！
わしのことば、建築協定マンガ「建築協定
駆け込み寺！」を見て頂きたい。

更新作業は運営委員長一人でき
るものではない！、
皆で協力してするのじゃぞ！

和尚

通常は①の方が多くようじやが、
②、③のように、当初認可の運営委員、
建築に詳しい方、文書作成が得意な方、
地域活動に積極的な方などが委員にな
れば、より心強いじやろう！

では！



更新作業で「準備委員会」という組織
を作る場合もあるぞい。
準備委員会は、地区の大きさや、運
営委員会の人数によって
①運営委員会が兼ねる場合
②運営委員会にプラスして委員
を選ぶ場合
③更新に専念する委員会を新た
に設置する場合
など考えられるぞい！

そうだ！

地区の方とも一緒に勉強してもら
おう！
そして、協定の趣旨や、更新の重要
性を知ってもらったためにまずは
勉強会を開こう！



地区の方も
わからないことがある
だろうな

うーん

困ったなー
ちよっとわからな
いことが出てきた
ぞー！

どういうこ
とだろう？

堂徳さん

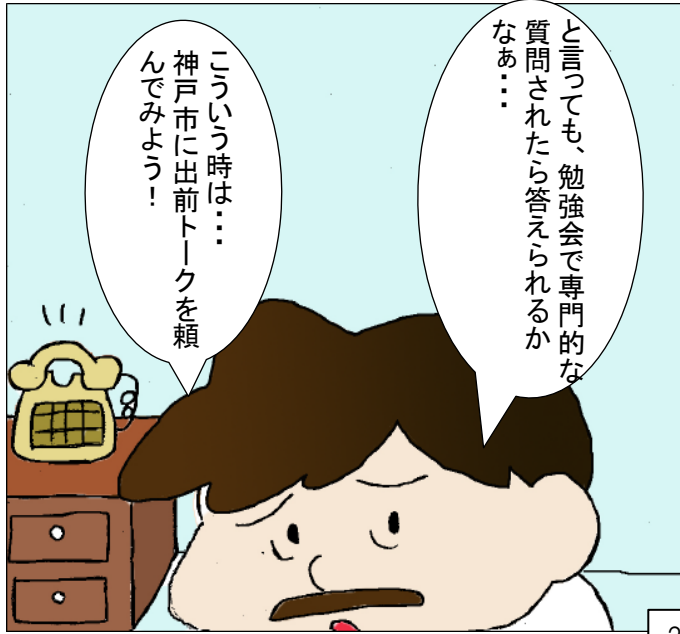
お多福さん

わかりました！
日程はお決まりですか？
資料はご用意します。
では当日、よろしくお願
いします。

あのすみません…
出前トークの件で



市担当



こういう時は…
神戸市に出前トークを頼
んでみよう！

と言っても、勉強会で専門的な
質問されたら答えられるか
なあ…

広報

出前トークとは、市の職員が建築協定の概要などを資料を使ってお話させていただく制度です。ぜひ、「活用下さい！」

ニコッ

次は、地区の方に案内しなきゃ！

出前トークの日程調整ができた！

出前トーク当日

なんとこうのと

市担当

なるほど

協定ってそういうことだったの

知らなかったわ

実は今作ろうとしていた「塀」が協定に違反するかもしれないの！

えっ

すみません

諏訪さん



<アンケート結果>

- ・コンクリートの塀を作りたいのですが、違反ですか？
- ・フェンス等についてよくわからないのですが……
- ・コンクリートの塀も作りたい
- ・
- ・
- ・



今の協定にはたしか...

建築物に関する基準を見直す...

うーん



なるほど...
その場合は、塀について、皆さんが守れるように建築物に関する基準を見直してはどうですか？
協定は皆さんで作るルールですので。

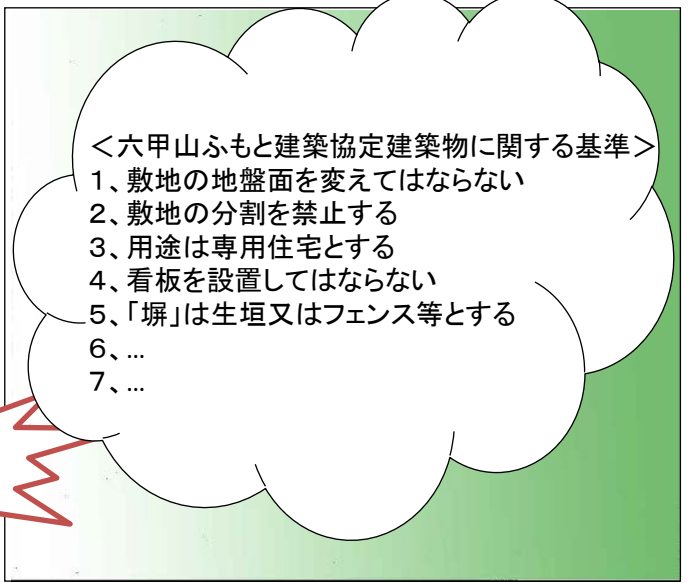
いろいろな場合どうすれば...



ピカッ

「塀」は生垣
又はフェンス
等...

そうだ!



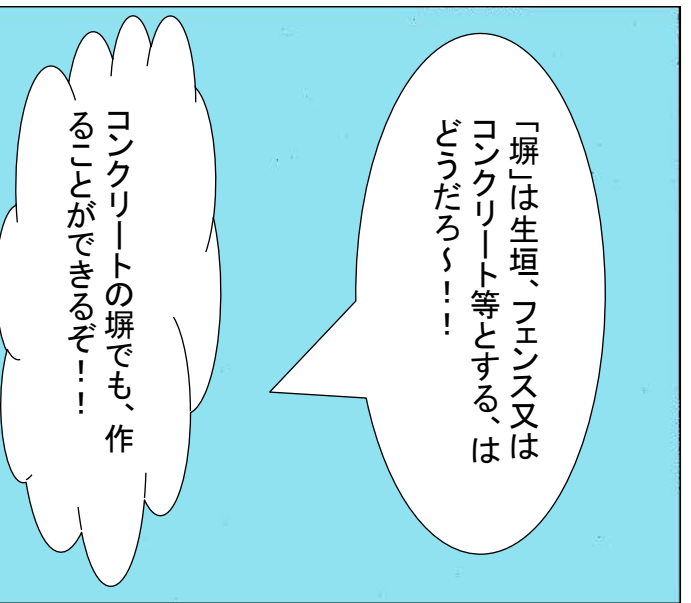
<六甲山ふもと建築協定建築物に関する基準>

- 1、敷地の地盤面を変えてはならない
- 2、敷地の分割を禁止する
- 3、用途は専用住宅とする
- 4、看板を設置してはならない
- 5、「塀」は生垣又はフェンス等とする
- 6、...
- 7、...



ジャン

臨機応変



コンクリートの塀でも、作る事ができるぞ!!!

「塀」は生垣、フェンス又はコンクリート等とする、はどうだろ〜!!!

運営委員会

がんばろう！

次は、第1回総会で協定の素案を審議ね

賛成

ということで、協定素案はこれでどうでしょう？

いいんじゃない

いいと思うよ

第1回総会

……という協定内容です。アンケート結果を踏まえ、協定書の内容を変更しました。ご審議お願いします。

異議あり！

異議なし！

ドキ
ドキ
ドキ

コンクリートの塀だと泥棒が中に隠れても分からないので、まちの防犯上よくないのでないでしょうか。皆さんもそう思いませんか？

どうぞ……

えっ！

ビクッ



和尚

なかなか1回の総会で合意形成を得るのは難しいのは当たり前じゃ！
運営委員会が皆の意見を吸い上げ、丁寧な対応に心掛ければ、上手くいくケースが多いぞい！



ごもつともなご意見です！
本日の総会で協定内容は決定しません！
素案を見直し、アンケートを取ります。そして、再度総会を開き、最終的に合意していただけるようにします！



運営委員会

というところで、協定素案はこれでどうでしょうか？

ナイスアイデア

うまくいきそうね

次は見直し素案のアンケートだね

賛成



「塀」は生垣、フェンス又はコンクリート塀とし、透過性のある構造とする...いいんじゃない！

透過性があれば、まちの防犯対策にもなるので理解が得られやすいはず！！



そして、結果発表

数日後、第1回総会報告及び見直し素案のアンケート実施

この素案で納得されてるね

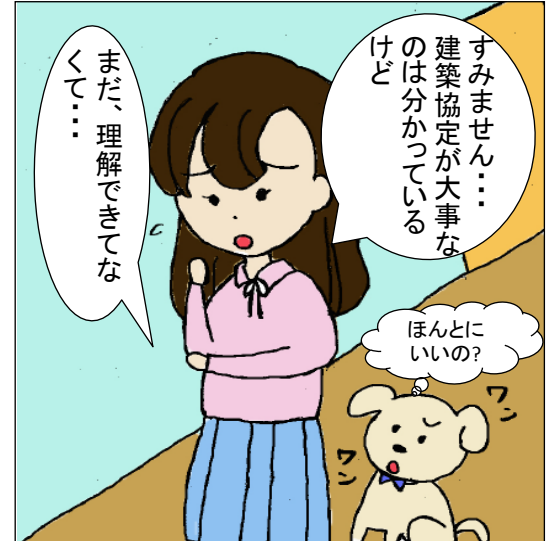
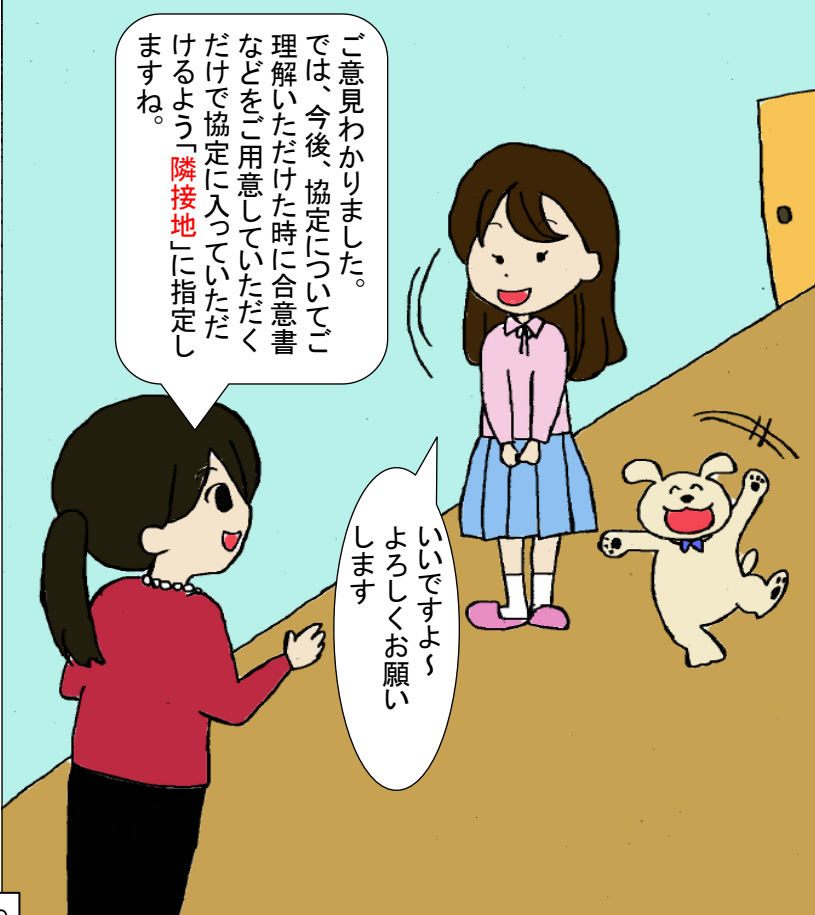
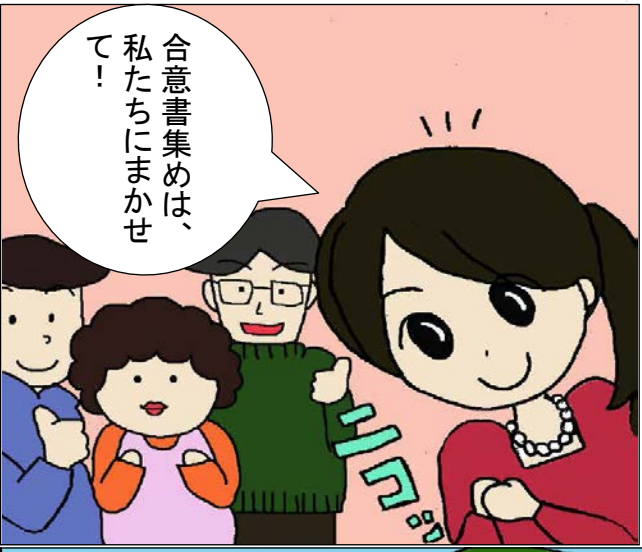
ワクワク

ドキドキ



総会に来られなかった方にも、総会の報告書をちゃんと渡しておかないとね
 どうぞ〜





「ご意見わかりました。では、今後、協定についてご理解いただけました時に合意書などをご用意していただくだけで協定に入っていただけのように「隣接地」に指定しますね。」

「いいですよ、よろしくお願います。」

合意書集め

菊水さん すみません〜

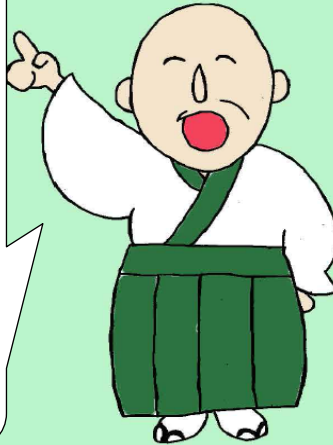
「すみません... 建築協定が大事なのは分かっているけど... 理解できてな...」

「ほんとにいいの？」



大事じゃよ!

隣接地に指定していなければ、協定書を一から結ぶ時と同じ手続きが必要になるのじゃ。



合意して頂けなかった方の区画を「隣接地」に指定することで、途中で気が変わった場合、簡単に入りたいとなった場合、簡単な手続きで入ることができるようじゃ!



申請書を作成して、次は、神戸市に申請だね!

ついに合意書が集まったぞ!

ドサッ

数日後



わかりました

内容を確認しましたところ、合意書と登記事項要約書の内容が違っているところがありまして、確認をお願いしたいのですが...

市役所窓口

カタカタ

お疲れ様です。内容を確認させていただきます。

では、よろしくお願ひします。



それでは、今後の手続きの流れをご説明しますね。

カチカチ



市役所窓口

確認しました。お疲れ様です。これで申請を受理しますね。

これでどうでしょうか。

もしもし

カチカチ



約3ヶ月

申請

縦覧

公聴会

認可

最初の申請から認可まで約3ヶ月かかりますので、更新作業のスケジュールにはご注意ください。

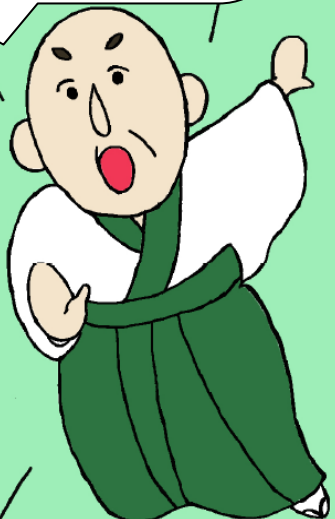
「縦覧」は、協定内容を関係人（協定に関係がある方）が確認できるようにするためにあります。これは平日の20日間行います。縦覧が終われば、次に「公聴会」を開催し、最終的に関係人から異議がないか確認します。合意していないのに、合意したことになっていたら大変なので……異議がなければ、最終的に認可手続きに入ります。

へえー



つ、ついに...
ついにこの時がきた～！

またれよ～！
更新が終わって喜ぶのはまだ早いぞい！今回の更新作業は、引継ぎがなくて大変だったじやろ～。
次の委員の方が困らないよう、今までの活動記録を作るのじゃ！





新役員
対面

ドキ
ドキ

次期運営委員会



ギュツ

がんばるぞ！



わかりました

では、よろしく
お願いします。

そして、また次の更新への道を歩き始めました



更新は、次の更新に向けてのスタートじゃよ。
これからも、日々、建築協定に関心を持ち続けていくのじゃぞ！



更新で必要な提出書類

- ①認可申請書
- ②建築協定書
- ③趣意書
- ④協定事項
- ⑤代表者証明書
- ⑥位置図
- ⑦区域図
- ⑧権利別合意権者数
- ⑨権利者一覧表
- ⑩合意書
- ⑪登記事項要約書



※隣接地指定する区画も登記事項要約書が必要です

■法人所有の区画がある場合は、下記の⑫⑬が必要です

- ⑫代表者事項証明書
- ⑬印鑑登録証明書

※①～⑨は2部(1部はお返しいたします)

⑩～⑬は1部(お返しいたします)



合意書の書き方じゃよ

同じ番号にして下さい。

合意書

No. _____

上記No. は、区域図No. と同一の数字にしてください。

私は、_____ 地区建築協定書に合意するとともに、正当な権利者であることを証明する資料を添付します。

※ _____ 年 月 日

区域図番号

住所、氏名（法人にあっては、名称及び代表者名）等

住所

（住民登録地の住所）

氏名

共有土地の場合は、共有者それぞれが住所・氏名を自署してください。

印

（電話番号 - - ）

権利者の別
該当する□に
レを記入して
ください。

- 土地の所有者
- 建築物の所有を目的とする地上権を有する者
- 建築物の所有を目的とする賃借権を有する者
- 建築基準法第 77 条の規定により土地の所有者等とみなされる建築物の借主

いずれかにチェックしてください。

敷地面積

（登記事項要約書の宅地面積）

建築物の用途、床面積及び階数

用途

記入不要

床面積

階数（地上／地下）

記入不要

添付資料（権利者の別により、どちらか一方を添付）

1. 土地についての登記事項要約書

（仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地の及び土地区画整理法第 98 条第 4 項の規定による仮換地の指定の通知に係る書面の写し）

2. 建物についての登記事項要約書

（当該建物が未登記の場合にあっては、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 341 条第 9 号に規定する固定資産課税台帳に登録されている価格について市長が交付する証明書その他の当該建物の所有者を明らかにする書類）

※権利者が法人の場合、代表者印押印のうえ、印鑑登録証明書と資格証明書が必要となります。

※登記内容（権利者）に変更があったが登記上変更していない場合（結婚等により登記事項に記載されている姓が変わった場合、権利者が死亡したが相続人が登記を変更していない場合等）には、現在の権利者本人がその旨を自書により記入してください。

例：「●●から△△に姓を変更しました。」

「私は平成（昭和）〇年〇月〇日に死亡した 神戸 三郎の妻（または夫、子）であり、自ら相続することに相違ありません。」

登記事項要約書の見本

神戸市が確認するのは、印の情報のみです。

登記事項要約書 土地

1	表題部	神戸市〇〇区〇〇町〇丁目					
		426 番 1	雑種地	(旧) 8			
		235 番	宅地	354	90	昭和 41 年 2 月 2 日土地区画整理法の換地処分 従前の土地 〇〇426 番 1、428 番 1	昭和 41 年 2 月 7 日
	所有権	神戸市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号 〇〇〇〇					昭和 60 年 1 月 30 日 第 2567 号
	負担	権利部 (乙区): 抵当権設定 1					
2	表題部	神戸市〇〇区〇〇町〇丁目					
		427 番 16	宅地	(旧) 78	88		
		236 番		276	95	昭和 41 年 2 月 2 日土地区画整理法の換地処分	昭和 41 年 2 月 7 日
	所有権	神戸市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号	持分 4 分の 1	〇〇〇〇			平成 5 年 11 月 1 日 第 24559 号
		神戸市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号	持分 4 分の 1	〇〇〇〇			平成 5 年 11 月 1 日 第 24559 号
		神戸市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号	持分 4 分の 1	〇〇〇〇			平成 5 年 11 月 1 日 第 24559 号
		神戸市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号	持分 4 分の 1	〇〇〇〇			平成 5 年 11 月 1 日 第 24559 号

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 P47425

1 / 44

乙区は抵当権などの個人情報が表示されるが、抵当権設定 1 件などの件数表示にすることができるので、法務局の窓口で尋ねてみるとよいぞい！
また、件数表示も表示したくない場合は、手数料は高くなるが「登記事項証明書」であれば乙区を非表示にできるぞい！



登記事項要約書の見本じゃ！
各区管轄の法務局で取得できるぞい！

建築協定更新への道！

平成27年3月発行

発行 神戸市建築協定地区連絡協議会

編集 神戸市住宅都市局建築指導部建築安全課