

# 建築協定 更新マニュアル

～ 資料編 ～

神戸市建築協定地区連絡協議会

神戸市



## 資料編 ～更新申請書類の書き方～

■ 認可申請書類について	1
■ 認可申請書	2
■ 建築協定書	4
■ 趣意書	6
■ 協定事項	7
■ 代表者証明書	8
■ 位置図	9
■ 区域図	10
■ 権利別合意権者数	11
■ 権利者一覧表	12
■ 合意書	13
■ 更新報告書	15
■ 法務局所在地・連絡先	16

本局〈管轄区域：灘区・中央区・兵庫区〉 東神戸出張所〈管轄区域：東灘区〉

須磨出張所〈管轄区域：須磨区・長田区・垂水区〉 明石支局〈管轄区域：西区〉

北出張所〈管轄区域：北区〉

# 認可申請書類について

更新の申請に必要な書類  
についてです。

## ■ 申請書類について

更新に必要な書類については、**更新の種類**により**提出書類が違います**。更新の書類作成の際には、次のページからの書き方を参考に作成しましょう。

書類名	手動更新	更新 A	更新 B
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 更新報告書		●	●
⑫ 登記事項要約書	●	●	
⑬ (法人所有の区画のみ) 代表者事項証明書	●	●	
⑭ (実印を用いる区画のみ) 印鑑登録証明書	●	●	

○：正副2部必要（副はコピーで可） ●：1部必要

建築協定認可(変更・廃止)申請書

神戸市長 宛		記入しない⇒ 年 月 日	
		申請代表者住所 <b>神戸市〇区〇〇町〇番地〇</b>	
		申請者氏名 <b>〇〇 〇〇</b>	
建築基準法 <del>第70条第1項(第74条第1項, 第76条第1項)</del> <del>第76条の3第2項(第74条第1項, 第76条第1項)</del> の規定により次のとおり 建築協定の認可(変更の認可・廃止の認可)を申請します。			
1	申請代表者(申請者)の住所、氏名(法人にあっては、名称及び代表者名)等	<b>神戸市〇区〇〇町〇番地〇</b> <b>神戸 太郎</b> (電話番号 <b>078-XXXX-XXXX</b> )	
2	代理人の住所、氏名(法人にあっては、名称及び代表者名)等	(代理者がいる場合のみ記入) (電話番号 — — )	
3 建築協定区域の位置	所在及び地番	<b>② 神戸市〇区〇〇町〇番地〇 他</b>	
	面積	<b>③ 〇,〇〇〇.〇〇m<sup>2</sup></b>	
	用途地域	<b>〇〇〇〇〇〇地域</b>	防火地域 <b>準防火地域</b>
	高度地区	<b>第〇種高度地区</b>	その他 <b>宅地造成工事規制区域、〇〇地区計画</b>
4 建築協定区域隣接の位置	所在及び地番	<b>⑤ 神戸市〇区〇〇町〇番地〇 他</b>	
	面積	<b>〇,〇〇〇.〇〇m<sup>2</sup></b>	
	用途地域	<b>〇〇〇〇〇〇地域</b>	防火地域 <b>準防火地域</b>
	高度地区	<b>第〇種高度地区</b>	その他 <b>宅地造成工事規制区域、〇〇地区計画</b>
5 建築協定区域の環境	区域内の環境	<b>(例)計画的に配置された良好な一戸建て住宅地</b>	
	区域の周囲の環境	<b>(例)周囲は自然に囲まれ・・・整備された環境で・・・</b>	
6 定項概要	建築物の <b>⑥</b> (敷地・位置・構造・用途)に関する基準 ⑦ <b>1.建築物の用途は専用住宅とする。2.建築物の高さは10m以下とする。3.地盤面の高さを変更してはならない。……</b>		
7	有効期間	<b>神戸市長の認可のあった日から起算して〇年間</b>	
8	違反があった場合の措置	<b>⑧ (例)工事の停止、又は違反行為の是正を書類で請求できる。違反行為の是正の請求に従わない場合、裁判所に提訴できる。</b>	
9 土地の所有者等の人数	土地の所有者	建築物の所有を目的とする者	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
	<b>⑨</b>	<b>50人</b>	<b>3人</b>
※ 処 理 欄			※ 条 件
年 月 日			年 月 日
第 号			第 号
係員氏名			係員氏名

- 備考
- 1 ※の欄は、記入しないでください。
  - 2 2の欄は、代理人が建築士の場合は、登録番号も記入してください。
  - 3 4の欄は、建築協定区域隣接地を定める場合に記入してください。
  - 4 6の欄は、できるだけ具体的に記入してください。

① 不要な文言は二重線で見え消してください。

第70条第1項	新規の場合、有効期限を迎えて更新する場合
第76条の3第2項	一人協定により申請する場合
第74条第1項	協定の内容（建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があつた場合の措置又は建築協定区域隣接地）を途中で変更をする場合
第76条第1項	協定の廃止をする場合

② 代表地番 + 他と記入してください。

③ 建築協定区域面積（合意された所有者等の敷地面積の合計）を記入してください。

④ 神戸市の HP「神戸市情報マップ」（都市計画情報）で調べることができます。分からない場合は市にお問合せください。

URL: <https://www2.wagmap.jp/kobecity/Portal/>



⑤ 隣接地がある場合のみ、上と同じ要領で記入してください。

⑥ 協定で定めている「建築物に関する基準」以外のものは二重線で見え消してください。

⑦ 建築物に関する基準を全て要約して記入してください。

書ききれない場合は、欄の高さを調整したり、文字を小さくしてください。

⑧ 要約して記入してください。

⑨ 様式「権利別合権者数」に記入した表の人数と一致させてください。人数は合意された人数であり、合意された区画の数ではありませんのでご注意ください。

## (建築協定書モデル案)

### 〇〇〇〇建築協定書

(目的)

第1条 本協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（平成6年3月条例第51号）に基づき、本協定第5条に定める区域（以下「建築協定区域」という。）における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備に関する基準について協定し、住宅地としての環境を高度に維持し、かつ増進することを目的とする。

(名称)

第2条 この協定は「〇〇〇〇建築協定」と称する。

(定義)

第3条 この協定における用語の定義は、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

(協定の締結)

第4条 この協定は、次条に定める建築協定区域内の土地の所有者並びに建築物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者（以下単に「土地の所有者等」という。）全員の合意により締結する。

(建築協定区域)

第5条 この協定の建築協定区域は、神戸市〇〇区〇〇町〇丁目のうち、別図に〇〇〇〇建築協定区域として図示する区域とする。

(建築協定区域隣接地)

第6条 この協定の建築協定区域隣接地は、神戸市〇〇区〇〇町〇丁目のうち、別図に〇〇〇〇建築協定区域隣接地として図示する区域とする。

(建築物の基準)

第7条 建築協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1)

(2)

:

(運営委員会)

第8条 この協定の運営に関する事項を処理するため、〇〇〇〇建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2 委員会は、土地の所有者等の互選により選出される委員〇名をもって組織する。

3 委員の任期は〇年とする。ただし、再任を妨げない。

4 補欠の委員の任期は、前任者の残存期間とする。

(役員)

第9条 委員会に次の役員をおく。

委員長 1名

副委員長 〇名

会計 1名

2 委員長は委員の互選により選出する。

3 委員長は、委員会を代表し、協定運営の業務を統括する。

4 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。

5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長が欠けたとき又は委員長に事故あるときは、これを代理する。

6 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

(経費の負担)

第10条 土地の所有者等は、委員会の運営に必要な経費を負担しなければならない。

すべての地番を記載する必要はありません。  
「別図に図示する区域」としてください。

(委員会の細則)

第11条 この協定に規定するもののほか、委員会の組織、運営及び議事に関して必要な事項は、委員会が別に定める。

(事前協議)

第12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7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。

(権利の移転等の届出等)

第13条 土地の所有者等は、土地の所有権又は建築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権の移転又は設定を行おうとするときは、あらかじめ、その旨を委員会に届け出るとともに、当該移転又は設定を受けようとするものに対し、協定内容を知らせなければならない。

(協定違反があった場合の措置)

第14条 第7条に規定する基準に違反した土地の所有者等があった場合は、委員長は、委員会の決定に基づき、当該土地の所有者等に対して、当該違反行為の中止又は是正を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間内に当該違反行為を是正するための必要な措置を取ることを請求するものとする。

2 前項の請求があった場合、当該土地の所有者等は、遅滞なくこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第15条 前条第1項の規定による請求があった場合において、当該土地の所有者等がその請求に従わないときは、委員長は、委員会の決定に基づき、その強制履行又は当該土地の所有者等の費用をもって第三者にこれを行わせることを裁判所に請求するものとする。

2 前項の裁判、強制履行等に要する費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

(協定の変更・廃止)

第16条 この協定の建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は協定違反があった場合の措置を変更しようとするときは、土地の所有者等の全員の合意によらなければならない。

2 この協定を廃止しようとするときは、土地の所有者等の過半数の合意によらなければならない。

(協定の有効期間)

第17条 この協定の有効期間は、法第73条第1項の規定による神戸市長の認可の日から起算して〇年とする。

2 この協定の違反者の措置に関しては、この協定は期間終了後もなお効力を有する。

附 則

1 この協定は、法第73条第1項の規定による神戸市長の認可のあった日から効力を生ずる。

2 この協定の発効の際、現に存する建築物又は現に建築等の工事中の建築物(以下「既存建築物」という。)については、この協定の規定は適用しない。ただし、この協定の発効後に既存建築物の建築等を行う場合は、当該建築等に係る部分についてはこの限りでない。

3 この協定書は3部作成し、2部を神戸市長に提出し、1部を委員会が保管し、その写しを土地の所有者等の全員に配布する。

## 趣 意 書

協定更新の目的・趣旨を  
記載してください。

### 【例 1】

〇〇〇〇地区建築協定は〇年〇月〇日に当初認可を受け〇年〇月〇日に更新を行いましたが、〇年〇月〇日に〇年の有効期限を迎えるため、今後も良好な住環境の維持・増進を図るために建築協定の更新を申請いたします。

### 【例 2】

私たち〇〇〇〇地区の住民は〇年〇月〇日に〇〇〇〇地区建築協定を結び、同協定のもと、地域全体の良好な住環境を保持してまいりました。今回、同協定を締結（更新してから）〇年が経過いたしました。今後も〇〇〇〇地区の良好な住環境を守り育てていくために、建築協定の更新を申請いたします。



## 協 定 事 項

建築物の（敷地・位置・用途・~~構造~~・形態・意匠・建築設備）に関する基準

【例】

1. 建築物は1区画に1戸建てとする。
2. 建築物の用途は戸建て専用住宅とする。
- 3.
- 4.

建築協定書の「建築物に関する基準」を全てそのまま記載してください。

協定で定めている「建築物に関する基準」以外のものは二重線で見え消ししてください。

## 代表者証明書

○年○月○日

**建築協定地区名** 地区建築協定の認可申請代表者である

(住所)

**神戸市○区○○町○番地○**

(氏名（法人にあっては、名称及び代表者名）)

**○○ ○○** は、

当該協定区域の土地の所有者等の代表者であることを証明します。

**建築協定地区名** 地区建築協定委員会

委員名 **△△ △△(自署)**

委員名 **□□ □□(自署)**

委員名

委員名

委員名

委員名

委員名

土地の所有者等2名以上の署名をお願いします。

○ **建築協定地区名**位置図



協定地区以外の周辺の状況（学校などの施設、  
駅など）がわかるものを含んだ地図に、建築協定地区の  
場所が分かるようにしてください

○ **建築協定地区名** 区域図

1-1 1	1-2 2		2-1 3	2-2 4	2-3 5	3-1 6	4-2 7	4-3 8	4-5 9	
10-1 24	10-2 26		7-1 14			6-2 13	6-4 12	6-5 11	6-7 10	
10-4 25	10-3 27		7-2 15							
			7-3 16	8-2 17	8-5 18	8-6 19	8-7 20	8-10 21	8-11 22	
12-2 28	12-4 29									

〔凡例〕

1-1
1

← 地番  
← 区域図番



建築協定区域

建築協定区域隣接地

## 建築協定地区名

## 地区建築協定合意書

- ① : ②③④の合計
- ② : 土地所有権者数の合計
- ③ : 土地の借地権者の合計
- ④ : 建物の賃借者の合計

### 権利別合意権者数

①	全協定者数	54名
②	土地所有権者合意数	50名
③	建築物の所有を目的とする借地権を有する者	3名
④	法第77条の規定による建築物の借主数	1名

合意書に記入された名前の人数をそれぞれお書きください。

以下協定権利者の合意を権利関係証明の上  
提出いたします。

(建築物の借主の地位)

第77条 建築協定の目的となっている建築物に関する基準が建築物の借主の権限に係る場合においては、その建築協定については、当該建築物の借主は、土地の所有者等とみなす。

## 権利者一覧表

区域図 番 号	地 番 (家屋番号)	権利者 氏名	地積 (㎡)	不同意者	摘出 (0不同意)
1	1-1	和 渕 太 郎	236.94		
2	1-2	高 橋 一 郎 (HO.O.O死亡)	179.34		相続人(妻) 高橋京子合意
3	1-3	中 川 信 二 中 川 美 里	200.86		信二 1/2 美里 1/2
4	1-4	山 根 隆 文	209.36	○	
5	1-5	村 川 肇 村 川 司 村 川 学	209.71		肇 3/5 ○司 1/5 ○学 1/5
	1-6	村 川 肇 村 川 司	9.05		肇 3/5 ○司 2/5
271	20-10	鷓 飼 徹	296.08		
272	20-11	鈴 木 隆	197.00		
		計	58,001.28		

1区画で複数の筆に分かれている場合は  
並べて記入

・登記事項要約書の所有者欄の持分を記入  
⇒共有持分の過半数の合意で可  
(合意状況を記載すること)  
※1/2の合意だけでは過半数にならないため注意  
・本人死亡の場合、相続人による合意で可  
(死亡事実、相続人続柄、氏名記載)

合意区画の面積の合計  
(不同意区画の面積は  
含まない)

# 合 意 書

地 番	○ - ○	区 域 図 番 号	① ○○
<p>私は、<u>建築協定地区名</u> 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。</p> <p>また、建築協定更新書類を作成するため、私の個人情報を提供することに同意します。</p> <p>あわせて建築協定更新書類一式を神戸市に提出することにも同意します。 ② ○○年○○月○○日</p>			
住所、氏名（法人 にあつては、名称 代表者名）等	この項目は権利者本人が自署してください。 （自署に代えて、記名+実印+印鑑証明でも可）		
	住 所	神戸市中央区加納町6丁目5番1号	
	氏 名	神戸 太郎	
		④（電話番号078-xxx-xxxx）	
代表者名）等	住 所	神戸市中央区加納町6丁目5番1号	
	氏 名	神戸 花子	
	住 所 氏 名		
特 記 事 項	登記内容と住所・権利者氏名が異なる場合はこちらに記入ください。（※下記参照） ⑤		
権 利 者 の 別 該当する□に しを記入して ください。 例：☑ ■	<input checked="" type="checkbox"/> 土地の所有者 <input type="checkbox"/> 建築物の所有を目的とする地上権を有する者 <input type="checkbox"/> 建築物の所有を目的とする賃借権を有する者 <input type="checkbox"/> 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		
敷 地 面 積	○○○.○○ m <sup>2</sup>		
合意者が「建物の借主」である場合は、下欄を記入ください。			
建築物の用途、床 面積及び階数	用 途	床 面 積	⑦ m <sup>2</sup>
		階 数（地上/地下）	⑦ /

## ※ 特記事項

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、住所が変わったが登記上の住所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。」

「私は令和（平成）○年○月○日に死亡した 神戸 三郎の妻（続柄を記入）であり、自ら相続することに相違ありません。」

「住所は本合意書に記載した住所に相違ありません。」

添付資料（権利者の別によりどちらか一方を添付）※運営委員会で用意する場合は添付の必要ありません

### 1. 土地についての登記事項証明書又は登記事項要約書

（仮換地として指定された土地にあつては、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5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証明書又は登記事項要約書

（当該建物が未登記の場合にあつては、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）

- ① 地区内で設ける通し番号です。別途提出書類の「区域図」の番号と一致させてください。
- ② 住所・氏名を自署した日を記入してください。
- ③ 土地を区分所有している場合は、共有者それぞれが、住所・氏名を自署してください。（※自署に代えて記名+実印+印鑑証明でも可。）
- ④ 代表者の電話番号をご記入ください。
- ⑤ 登記に書かれた住所や名前が、同意書に書かれた住所や名前と違う場合は以下例を参考に特記を記入してください。
  - 例 1：結婚等により、名前の変更があった場合  
「〇〇から▲▲に姓を変更しました。」
  - 例 2：権利者の死亡等により、相続した場合  
「私は令和〇年〇月〇日に死亡した 神戸 三郎の妻（続柄を記入）であり、自ら相続することに相違ありません。」
  - 例 3：登記の住所等を変更していない場合  
「住所は本合意書に記載した住所に相違ありません。」
- ⑥ 土地の権利の別について、あてはまるもの一つにチェックをいれてください。
- ⑦ 合意者が「建築物の借主」である場合のみ記入してください。



**(更新報告書 例)**

○年○月○日

神戸市長様

○○地区

建築協定運営委員会委員長

○○ ○○

○○地区建築協定更新報告書

○年○月○日付けで認可されました○○地区建築協定は、○年○月○日に有効期間が終了しますが、本協定第○条の規定に基づき、土地の所有者等に更新の意思表示を確認した結果、過半数の合意が得られ、さらに○年間継続することになりましたので、下記資料とともに報告します。

記

- 添付資料
1. 建築協定書
  2. 区域図
  3. 権利者一覧表
  4. 合意書
  5. 登記事項要約書

以上

**法務局 本局 <管轄区域：灘区・中央区・兵庫区>**

**【所在地】**

〒650-0042

神戸市中央区波止場町1番1号 神戸第二地方合同庁舎

**【電話】**

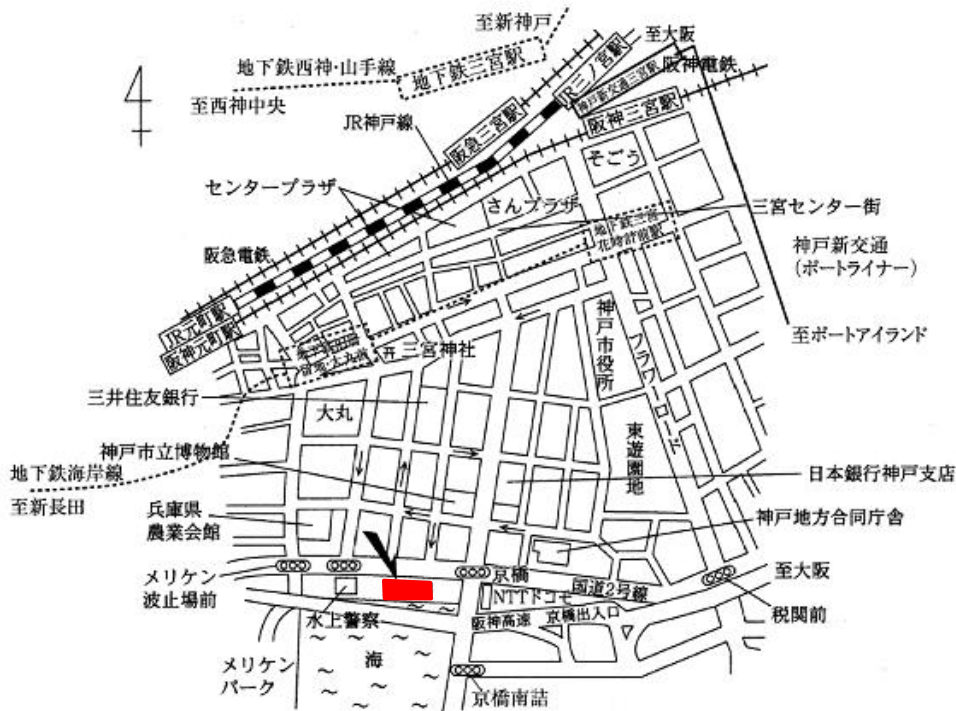
078(392)0465

※登記事項証明書(不動産登記及び商業法人登記), 地図の写し, 印鑑証明書等の交付, 地番の照会等) についてのお問い合わせ

078(392)1821(※登記簿等の公開に関する事務を除く)

**【アクセス】**

- 1 JR「三ノ宮」, 阪急・阪神・地下鉄・神戸新交通「三宮」駅下車, 徒歩15分
- 2 JR・阪神「元町」駅下車, 徒歩15分
- 3 地下鉄「旧居留地・大丸前」駅下車, 徒歩10分



**法務局 東神戸出張所<管轄区域：東灘区>**

**【所在地】**

〒658-0021

神戸市東灘区深江本町四丁目4番1号

**【電話】**

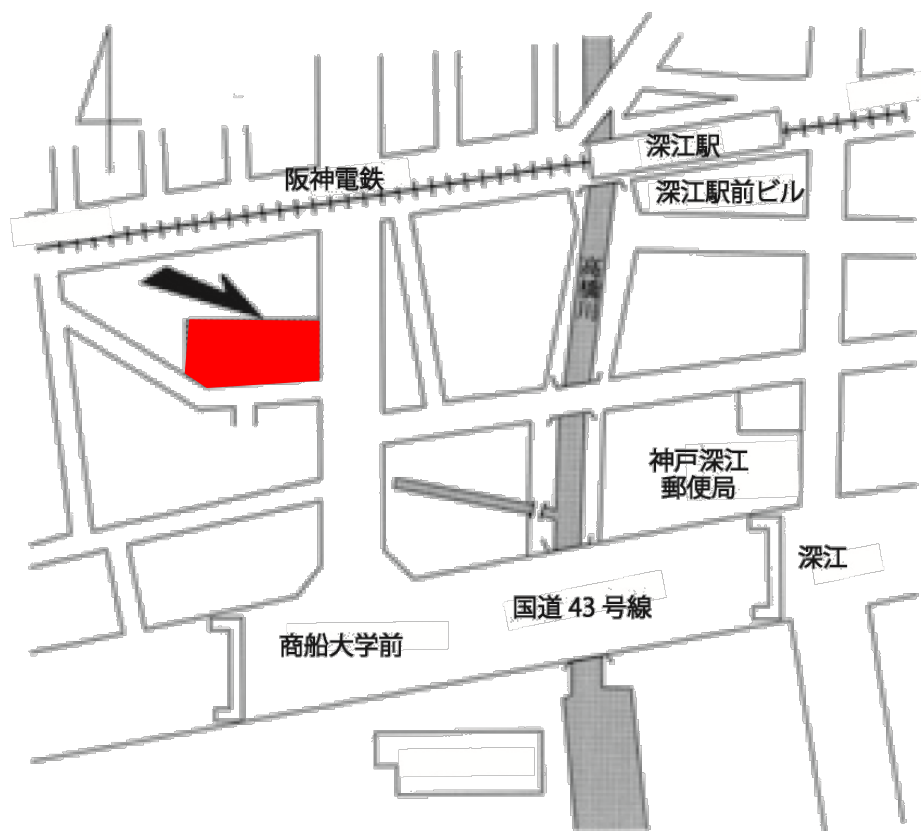
078(451)7957

※登記事項証明書(不動産登記及び商業法人登記), 地図の写し, 印鑑証明書等の交付, 地番の照会等) についてのお問い合わせ

078(451)7955~6(※登記簿等の公開に関する事務を除く)

**【アクセス】**

阪神「深江」駅下車徒歩5分



**法務局 須磨出張所<管轄区域：須磨区・長田区・垂水区>**

**【所在地】**

〒654-0154

神戸市須磨区中落合三丁目1番7号

**【電話】**

078(794)2502

※登記事項証明書(不動産登記及び商業法人登記), 地図の写し, 印鑑証明書等の交付, 地番の照会等) についてのお問い合わせ

078(794)2045~6(※登記簿等の公開に関する事務を除く)

**【アクセス】**

神戸市営地下鉄「名谷」駅下車北出口から徒歩5分



## 法務局 明石支局 <管轄区域：西区>

### 【所在地】

〒673-0891

明石市大明石町二丁目4番25号

### 【電話】

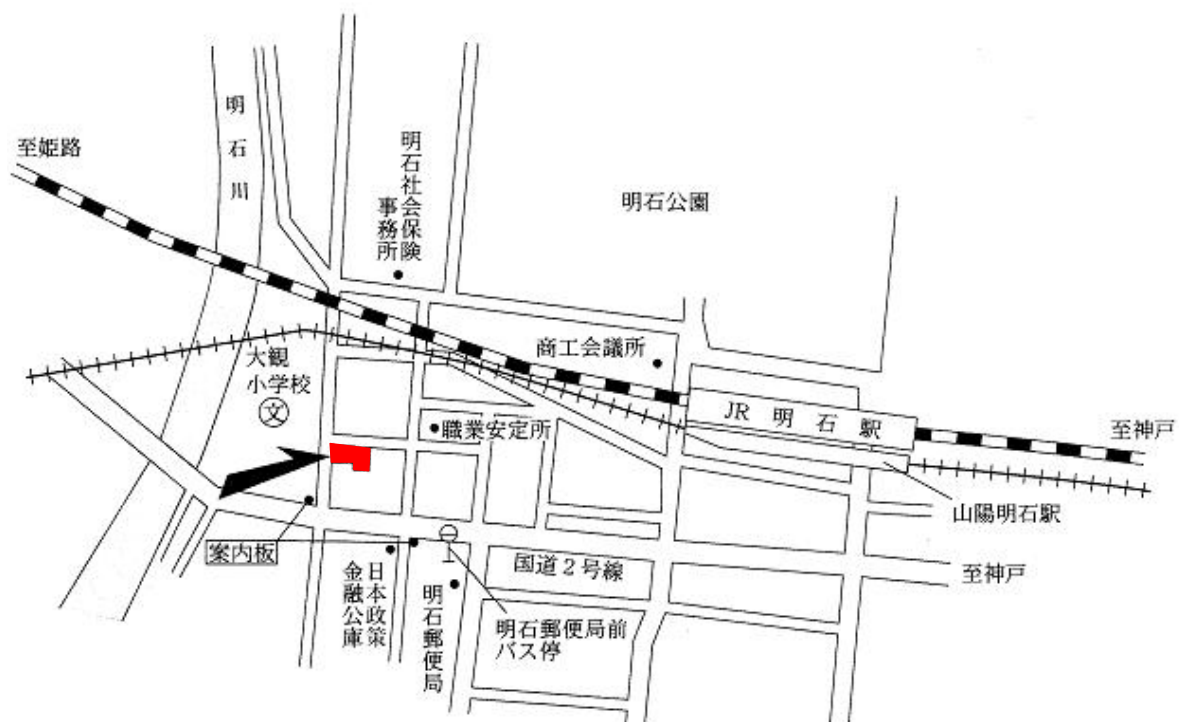
078(912)5521

※登記事項証明書(不動産登記及び商業法人登記), 地図の写し, 印鑑証明書等の交付, 地番の照会等) についてのお問い合わせ

078(912)5511~2(※登記簿等の公開に関する事務を除く)

### 【アクセス】

- 1 JR「明石」駅または山陽電鉄「明石」駅下車徒歩10分
- 2 バス利用「明石郵便局前」下車徒歩5分



## 法務局 北出張所〈管轄区域：北区〉

### 【所在地】

〒651-1145

神戸市北区惣山町一丁目7番地の11

### 【電話】

078(594)3363

※登記事項証明書(不動産登記及び商業法人登記), 地図の写し, 印鑑証明書等の交付, 地番の照会等) についてのお問い合わせ

078(594)3351~2(※登記簿等の公開に関する事務を除く)

### 【アクセス】

神戸電鉄「北鈴蘭台」駅下車徒歩8分



## 資料編 ～事例集～

ここでは、平成 27 年から令和元年の間に実際に更新作業で使用された資料をご紹介します。

### ■ 更新のお知らせをするとき

事例 ①	.....21
------	---------

地区の特徴：区画数が非常に多い。総会をせずに更新を進めた。

事例 ②	.....23
------	---------

地区の特徴：区画数が少ない。総会を実施し、更新を進めた。

### ■ 総会の案内をするとき

### ■ 更新に関するアンケートを依頼するとき

事例 ①	.....26
------	---------

地区の特徴：締結から 30 年が経過。

事例 ②	.....29
------	---------

地区の特徴：初めての更新。

事例 ③	.....32
------	---------

地区の特徴：住民発意による締結から、初めての更新。

事例 ④	.....34
------	---------

地区の特徴：初めての更新。

### ■ 合意書の依頼をするとき

事例 ①	.....37
------	---------

事例 ②	.....38
------	---------

事例 ③	.....39
------	---------

### ■ 縦覧・公聴会等手続きの報告をするとき

### ■ 認可されたことを報告するとき

### ■ 隣接地の方へ加入案内をするとき

※上記事例については、一部、加筆修正をしております。ご了承ください。





〇〇地区のみなさまへ

〇年〇月〇日  
〇〇地区建築協定更新準備委員会

## 〇〇地区建築協定更新の趣意及び「アンケート」について

平素は〇〇の住環境維持に格別のご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、〇〇地区建築協定は、来年（平成〇年）が更新の時期になります。

建築協定は、地区内の土地の所有者・借地権者による協定（契約）であり、本来、自治会とは別のものですが、従来から〇〇自治会では、建築協定の運営業務は自治会活動の一環として行っております。

このため、今回の〇〇地区の更新についても、自治会をあげて取り組むこととし、5月に自治会の臨時的な組織として「〇〇地区建築協定更新準備委員会」（以下「準備委員会」といいます）を発足させたことは、自治会だよりでお知らせした通りです。

今回は、準備委員会から、該当の〇〇地区の自治会員の皆様に、建築協定の制度やその必要性、更新に向けての手続きやスケジュールなどについてご説明し、「アンケート」により皆様のご意見・ご要望をお聞きするものです。

〇〇地区内の自治会員の皆様に十分ご理解を得たうえで更新の手続きや作業を進めていきたいと考えておりますので、ご協力・ご支援の程よろしくお願い申し上げます。

### 1. 建築協定制度の概要と役割

建築協定とは、土地の所有者・借地権者の合意によって、建築基準法に定めるいわば「最低限の基準」に上乘せしたより厳しい基準について、お互いに守り合っていくことを約束（合意書による契約）し、その「約束」を行政庁（神戸市長）が認可するもので、建築基準法に定められた制度です。建築協定地区内で建物を建てる際には、地元には設ける建築協定運営委員会の承認をうけなければいけません。

### 2. 建築協定更新の必要性

〇〇は、ほとんどが、都市計画法で定める第1種低層住居専用地域に該当しますが、建築基準法では、1戸建て住宅だけでなく、共同住宅、寄宿舍、下宿、神社、教会等の建物を制限していません。したがって、もしも、建築協定がなくなると、一戸建て住宅以外の建物が乱立する可能性も否定できません。三宮への直通バスが開通し、〇〇地区が便利になっておりますが、一方で、利便性が増すことは、多様な建物に対する需要が増すことでもあります。したがって、住民が、街づくりの目指すべき方向を協定という形であらかじめ示しておくことは、住環境保全にとって、極めて重要なことであると考えられます。また、良好な住環境を維持していくことが、長期的にみると土地の価値を上げることに繋がっていくものと考えられます。

今後も引き続いて良好な住環境を維持し、利便性に富み、且つ、子・孫あるいは若い家族も安心して住み続けることができる活動的な街にしていくには、建築協定だけでは、不十分ですが、街づくりにあたってのいわば「盾」になる建築協定は是非とも必要なものと考えております。

### 3. アンケートについて

同封の現行協定事項（建築協定書の抜粋）、法律（建築基準法）との差異、及びアンケート記入時の質問応答集をお読みいただき、最終ページの「アンケートのお願い」の要領に従って、同封の黄色の用紙の「アンケート」にお答えいただき、期限までにご提出ください。

### 4. 更新にむけての作業・手続き・費用について

#### (1) 更新にむけての作業・手続き

建築協定更新作業は該当自治会員（居住者）の皆様の意見集約から神戸市長への認可申請まで膨大な事務処理を要しますが、以下の概略スケジュール（予定）で進めてまいりますので皆様のご支援ご協力をお願いいたします。

具体的には、その都度、準備委員会からご案内・ご依頼いたします。（自治会だよりで経過を含め報告いたします）

- ① H〇年 8 月：更新の趣意及びアンケート配布
- ② H〇年 9 月：アンケート形式によるご意見・ご要望等の調査
- ③ H〇年 10～12 月：アンケート集計（準備委員会作業）
- ④ H〇年 1～2 月：新建築協定素案の提示と最終案の決定、発表
- ⑤ H〇年 2～3 月：土地所有者・借地権者に新協定への参加依頼と合意書用紙配布
- ⑥ H〇年 4～6 月：合意書（署名済み）の回収
- ⑦ H〇年 8 月：申請書作成⇒9 月初旬に神戸市に提出（更新 3 か月前までに提出）

#### (2) 費用等の負担

更新に際して、従来は「合意書への実印押印」と「印鑑登録証明書の添付」が必要でしたが、条例施行規則改正により「本人の自署」による合意方式も可能になり「印鑑登録証明書の添付」は不要となりました。

併せて、合意書に添付する「不動産登記事項要約書」につきましては、皆様のご了解をいただき、自治会の負担のもとに準備委員会で一括して取得することを考えております。従って、皆様のご負担は著しく軽減されることになります。

### 準備委員会からのお願い

準備委員会は今回も前回以上の該当自治会員（居住者）様の圧倒的多数のご賛同を得て是非とも更新したいと考えております。現在、合意されている皆様の引き続いてのご合意は勿論、これまで不合意の皆様におかれましても、ご参加願えないかと心からお願い申し上げます。

年月の経過と共に、皆様の考え方・ご事情はそれぞれ変化して参りますが、同じ街の住民として等しく良い住環境の下で生活したいものだと思います。

なにとぞ、更新の方向でご賛同いただきますよう重ねてお願い申し上げます。

委員連絡先 ○○

## ○○地区建築協定加入者の皆様へ

当○○地区建築協定は、平成○年に○○が、宅地分譲を開始する以前に建築協定を締結し、建築協定付き住宅地として販売を開始して以来○年が経過し、次年度には更新の時期となります。現在更新を前提にして準備作業を進めていますが、同協定加入者の皆様には建築協定とはどういうものか、再度ご理解をいただいた上で更新の手続きをしたいと思っておりますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

### 1. 建築協定とは

都市計画法・建築基準法では、建築物の基準を定めています。これらは、まちづくりを進める上での建築物の最低限の基準を定めたものなので、この基準のみでは決して日照・プライバシー等の問題が解決できるものではありません。

建築協定とは、土地の所有者などの全員の合意によって建築基準法の「最低限の基準」にさらに一定の基準を加え、お互いに守りあっていく事を約束（合意書による契約）し、その「約束」を神戸市長が認める（認可）ものです。これによって地域の住環境保全と魅力ある個性的な街づくりの実現に役立ちます。

### 2. 建築協定はなぜ必要か

日本全体が高齢化社会に突入している現在、○○地区も例外ではありません。そんな中で、これから一生住み続けると思われる自分たちの住環境をより良く・楽しく・仲良く生活してしていくためにはどうあるべきか？

自分たちの街「○○」は、いいなあと感じて過ごせる街をみんなで作る事が建築協定の目的だと思います。

魅力的な住まいとまでは行かなくても、自分たちでできることは少しでも努力していく、それが街づくりではないでしょうか。そのためにも、これから10年、20年先の住環境を少しでも住みやすく整備していくことが大切だと考えます。

### 3. 現在の建築協定の主な内容

- (1) 外壁後退 : 1m
- (2) 用途 : 個人専用住宅
- (3) 建築物 : 1区画につき1戸
- (4) 建築物の階数 : 3以下、高さは10m以下、軒の高さは7m以下
- (5) 区画の分割 : 委員会の許可が必要  
(但し150㎡未満となる区画が生じる場合は不可)
- (6) 地盤面高さ : 現況地盤面高さの変更不可（委員会の許可により必要最小限は可）

#### 4. 今後の活動スケジュール（案）

- (1) 第1回総会〔9月〕: 趣旨および協定骨子の説明、アンケート調査の提案など
- ①建築協定の意義について
  - ②現在の協定内容への意見、アンケート調査の提案
  - ③その他意見など
- (2) 総会報告、アンケートの実施および回収〔10月〕
- (3) 更新用協定素案の作成（細則素案なども）〔11月〕
- (4) 第2回総会〔12月〕: 協定素案の説明など
- ①協定案の作成
  - ②合意書の依頼
  - ③登記事項要約書（個人or一括入手）の交付申請方法の提案など
- (5) 総会報告、アンケートの実施〔平成〇年1月〕
- ①協定書案への意見
  - ②協定参加への意向確認
  - ③更新手続きの進め方
  - ④合意できない部分と理由
  - ⑤その他意見など
- (6) アンケートの回収〔2月〕
- (7) 協定書案の決定（細則なども決定）〔 3月〕
- ①登記事項要約書の入手
  - ②「権利者一覧表」の作成
- (8) 合意書の提出依頼〔 4月〕～合意書の回収・整理〔6月〕
- (9) 申請書類の作成・提出〔 7月〕
- (10) 受付、認可まで約3ヶ月〔10月末〕（建築協定の有効期限はH〇年〇月〇日）

※「太斜め文字」下線部は、同協定加入者の皆さま方にご協力を頂きます。

#### 5. その他

- (1) 「平成〇年度建築協定更新手続き説明会」が〇月〇日（〇） 午後〇時から午後〇時まで、〇〇で開催されます。
- 参加をご希望されるお方は、〇月〇日までに〇〇宛ご連絡ください。
- 私の方から一括して「神戸市建築協定地区連絡協議会」へ申し込みします。
- (2) 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。

以 上

○年○月○日

## ○○地区建築協定加入者の皆様へ

初秋の候、ますますご健勝のほどお喜び申し上げます。

さて、先般ご連絡いたしましたとおり、○○地区建築協定の更新を前提にして準備作業を進めております。つきましては、下記のとおり更新手続きに向けての第1回総会を開催したいと思っておりますので、万障お繰り合わせの上ご出席いただきますようお願いいたします。

記

### 1. 開催日時

平成○年○月○日（○） ○：○ ～ ○：○（予定）

### 2. 開催場所

○○ ○○会議室

### 3. 議事内容

- (1) 今後の活動スケジュールについて
- (2) 建築協定の意義について
- (3) 現在の協定内容への意見、アンケート調査のご提案
- (4) その他意見など

### 4. その他

お手持ちの「○○地区建築協定書」をご持参の上お集まりください。

（ご自宅に見当たらない方用に予備を会議室に準備させていただきます。）

以 上

#### 〔ご参考〕 建築協定の重要事項

##### ○建築物の基準

- (1) 外壁後退 : 1m
- (2) 用途 : 個人専用住宅
- (3) 建築物 : 1区画につき1戸
- (4) 建築物の階数 : 3以下、高さは10m以下、軒の高さは7m以下
- (5) 区画の分割 : 委員会の許可が必要

（但し150㎡未満となる区画が生じる場合は不可）

- (6) 地盤面高さ : 現況地盤面高さの変更不可（委員会の許可により必要最小限は可）

○建築協定区域 ○○町○丁目○～○、○○町○丁目○～○ 合計○戸

○建築協定区域隣接地 無し

○協定の有効期間 許可のあった日から○年間

○違反者に対する措置 工事施工の停止および違反行為の是正措置を請求

## 〇〇地区建築協定更新に関するアンケート

〇〇地区建築協定更新準備委員会

同封の建築協定更新の趣意で述べたように、〇〇地区建築協定は来年（〇年）〇月をもって期限切れとなります。現在、準備委員会で更新に向けて作業中ですが、今回は、現協定の内容（基準）をお知らせするとともに、皆様のご意見をお聴きするものです。今後、更新手続きを進めることの是非や新協定案についてのアンケートであり、更新手続き上、極めて重要な意味をもつものですので、ご協力いただきますようお願いいたします。

なお、繰り返しになりますが、新協定への合意手続きにおいては、本人の署名があれば、印鑑登録証明書の添付と認印の押印は不要になりました。また、土地の登記関係書類は、自治会の承認を得て準備委員会が一括取得する予定です。これらの手続き面での改善により、負担は大幅に軽くなっていることもお含みのうえ、ご回答ください。

### **ご記入時のお願い**

同封の資料を参考に、以下のアンケートにご回答いただきますようお願い申し上げます。

なお、本アンケートは重要性が高いので、記名式にしておりますので、誠に恐縮ですがご協力ください。ご記入はご家族の中に土地の所有者の方がおられる場合は、できるだけ所有者の方がご記入ください。

記入者： \_\_\_\_\_ 丁目 \_\_\_\_\_ ー \_\_\_\_\_ : お名前 \_\_\_\_\_

間違い或いは不備などがありましたらご容赦の上、ご訂正いただきますようお願いいたします。

### **ご提出先**

お名前をご記入の上、このアンケート用紙のみを配布時の封筒に入れて封（糊付け）をして、所属ブロックのブロック委員にご提出ください。

（封筒にもお名前・住所をご記入ください）

**アンケート**

(1) 以下にお尋ねすることについて、該当項目の ( ) に○印をご記入してください。

また、各項目に対し、ご意見・ご要望等につきましては右の  にご記入ください。

①今、お住まいの住居（含土地）について

ア 土地・建物とも所有している…………… ( )

イ 土地は借地で、建物のみ所有している…………… ( )

ウ 土地も建物も借用している…………… ( )

エ その他…………… ( )

その他の内容をお書き下さい。

イ、ウ、エの方で土地の所有者がお判りの方は下記に連絡先をご記入ください。

・氏名:

・住所:

・電話番号:

②更新することへの賛否について

ア 引き続き更新を希望する… ( )

イ 希望しない…………… ( )

③建築物の基準（第6条）について

(添付の「〇〇地区建築協定に定める建築物の基準」を参照)

ア 基準は現行通りでよい…………… ( )

イ 改訂を希望する…………… ( )

④協定の有効期間について

ア 現行の〇年でよい…………… ( )

イ 現行の〇年より長くする…………… ( )

ウ 現行の〇年より短くする…………… ( )

イ、ウに○を入れた方は具体的な希望年数をご記入ください。

⑤ 建築協定区域隣接地条項を追加することについて

ア 賛成する…………… ( )

イ 反対（加えなくてよい）…………… ( )

(注) 建築協定区域隣接地については添付の建築協定と法律の概略比較表（横書き）の、下欄の参考2をご参照ください。

(2) 上記(1)－③－イ の「改訂を希望する」に○印を入れられた方にお尋ねいたします。次表の各基準の概要（詳細は添付資料(ア)の「建築協定に定める建築物の基準」参照）に対し、改訂希望内容をできるだけ具体的にご記入ください。（書ききれなければ別紙で可）

基 準 の 概 要	ご 意 見 等
1. 区画は分割してはならない	
2. 1区画に一つの建築物を建築すること。ただし、許可を得たものは付属建築物として建築可能	
3. 建物の階数は2以下、ただし、6.5メートル以下の軒高は屋根裏部屋が設置可能。その場合、窓の大きさに制限あり	
4. 建築物の用途は一戸建て住宅とする。ただし、建築基準法に基づき一部の用途を兼ねても可	
5. 二世帯住宅の建築時、複数の玄関を設置可能	
6. 二世帯住宅の場合、親子関係でなければならない。	
7. 敷地の地盤面等に人口地盤の目的で工作物を張出し、延長は不可	
8. 建築物の外壁又は柱から隣地境界線までの距離は、 北側で1m、その他は50cm	
9. 複数の区画を一の敷地として建築可能。ただし、屋根裏部屋無し、北側で公園・道路に面しない場合、建ぺい率40%、容積率80%、同一協定者が保有、地盤面高さに変更無し	
10. その他のご意見（追加事項等）	

以上です。ご協力ありがとうございました。



○○地区建築協定加入者の皆様へ

## 建築協定の更新に関するアンケート調査へのご協力について（お願い）

初秋の候、ますますご健勝のほどお喜び申し上げます。

さて、先般開催いたしました建築協定 第1回総会の議事録を作成しましたので、同封させていただきます。

なお、下記のとおり、建築協定に関するアンケート調査実施しますので、ご協力の程よろしくお願いいたします。

### 記

#### 1. 建築協定とは

建物を建てる時のルールは、都市計画法や建築基準法などの法律で、最低限の基準を全国一律に定めています。

地域のみなさんが「住みよい街にするために、地域のルールをつくりたい」という思いで、法律に上乗せした形で「まちづくりルール」を定めたものが『建築協定』です。

#### 2. 建築協定の効果

「建築協定」をお互いが守っていくことによって、将来にわたって地域の住環境が守られ、育まれ、○○の建築協定地域が個性的で魅力ある街へと発展していくものと思われれます。建築協定が無くなれば、土地区画の細分化や共同住宅の建築等も可能となり、街の姿が変容していくことは避けられなくなります。

街開きから20年が経過し、今後は建て替えやリフォームのニーズが高まり、建築協定の役割がますます増してくることになります。

#### 3. 建築協定の認可期限

○○地区建築協定 神戸市認可 第○号 （平成○年○月○日）

認可より○年で認可の期限が切れることとなりますので、更新期限平成○年○月○日までに更新手続きが認可されないと建築協定が無効となります。

#### 4. アンケート調査の実施

大変お手数をおかけいたしますが、添付のアンケート用紙にご記入のうえ、本書を入れてあった封筒に入れ「○○」まで、ご提出をお願いいたします。

提出期限は、協定書（案）作成等を考慮し、○月○日（○）までとさせていただきます。

以 上

## 建築協定更新に関するアンケート

### 《〇〇地区建築協定制限の主な内容》

- ①外壁後退 : 1 m      ②用途 : 個人専用住宅      ③建築物 : 1区画につき  
1戸
- ④建築物の階数 : 3以下、高さは10m以下、軒の高さは7m以下
- ⑤区画の分割 : 委員会の許可が必要  
(但し150㎡未満となる区画が生じる場合は不可)
- ⑥地盤面高さ : 現況地盤面高さの変更不可(委員会の許可により必要最小限は可)

### 《ご質問》

1. 現在、あなたがお住まいの土地・建物について、該当する項目の番号に○をして下さい。

(1) 土地および建物の所有者      (2) 土地のみの所有者      (3) 建物のみの所有者

(4) 地上権者または借地権者      (5) 借家権者      (借家権者の場合は貸し主のご連絡先をご記入下さい)

貸し主様御氏名  
御住所

御電話      -      -

2. 建築協定の更新についてお伺いします。該当する番号に○をして下さい。

(1) 建築協定の更新を希望する      (2) 希望しない

以降は、建築協定を希望される方にお伺いします。

3. 建築協定の制限の内容についてお伺いします。該当する番号に○をして下さい。

(1) 現行の制限内容のままでよい      (2) 更新時に制限内容の改定を希望する

つづく

4. 改定をご希望される場合、その内容を具体的にお書き下さい。

例えば、

- 二世帯住宅の要請 → 地域住民の高齢化問題に対応する
- ※ 建築基準法では、内部でつながっていない二世帯住宅は、個人専用住宅ではない。
- バリアフリーへの対応 → バリアフリー住宅への改造を可能にする
- ※ 車いす用のスロープを造るための切土盛土はこの限りではないと明確化など。
- 生活機能の充実と地域の活性化
- ※ 日用雑貨店、喫茶店、自家製パン店、アトリエ・工房などを兼用住宅として認める。

\_\_\_\_\_ 番地          号          ご署名： \_\_\_\_\_

・このアンケートに記入して頂いた内容は、建築協定の更新事務にのみ使用し、厳正に保管・管理いたします。

その後は、シュレッダー処理を行い確実に処分いたします。

・建築協定運営委員会委員（現行委員は委員長と副委員長のみ）には、守秘義務が課せられています。

○○地区 建築協定運営委員会 運営委員長 ○○

各位

## 建築協定更新に関するアンケート調査のお願い

入梅の候 皆様には益々ご健勝の事とお喜び申し上げます。

〇〇地区の住環境を守るため建築協定が認可され、はや〇年を迎えました。この度、〇年〇月の有効期間に際し、運営委員会が設立され、現在、建築協定の更新内容を検討しております。

建築協定は市民活動を土台にしながら良好な住環境を維持形成していくため、一定の建築ルールを住民の間で定めて運営していく制度です。

つきましては、アンケート調査により建築協定の更新内容について皆様のご意向、ご要望を承りたく、誠にお手数ではございますが、別紙のアンケート用紙にご記入の上、ご回答のほどよろしくお願い申し上げます。

一般的な建築協定の主旨と、現在の建築協定の内容は、下表の通りです。

	一般的な建築協定の主旨	現在の基準
建築物の敷地について	敷地が分割されてゆとりある街並みが崩れないだろうか？	分割、併合の禁止、など
建築物の位置について	お隣が敷地境界に近接して建物を建てないだろうか？	隣地境界線までの距離は 85 センチメートル以上、など
建築物の用途について	マンションの窓やバルコニーから覗かれないだろうか？ 店舗ができて人や自動車の出入りが多くならないだろうか？	1戸建ての個人専用住宅に限定、など
建築物の形態について	大きな建物が建って日当たりが悪くならないだろうか？	地盤高さ変更の禁止、塀の高さは地盤面から 150 センチメートル以下、など
建築物の意匠について	ブロック塀による街並みは美しいと言えないのではないだろうか？	看板、広告物や営業諸施設の設置制限、植栽・緑化の努力、など
建築物の設備について	規模の大きな設備は騒音や圧迫感を生じないだろうか？	特に基準なし

現在の基準の詳細については、添付の〇〇地区建築協定書をご覧ください。

建築協定の説明資料についても添付いたしますので、ご一読願います。

以上

## 建築協定更新に関するアンケート

前回の建築協定が締結された10年前とは社会情勢や地区内の住民の年齢構成も変化しており、それに応じた基準とすることが求められます。

自分たちの街のこれからについて考えるよい機会と捉えて頂き、皆様のご意見をお聞かせください。

【質問①】 現在の建築協定の基準に対する今後の見直し方について。

(○印を入れてください。)

1. 厳しくする
2. 今までと同じ内容(基準)で問題ない
3. 緩くする

【質問②】 質問①で、1または3と回答された方に伺います。

「厳しくする」または「緩くする」内容について具体的にお聞かせください。

その他、ご意見、ご要望事項があればご記入ください。

お手数ですが、〇月〇日(〇)までに、各班の役員へお渡しください。

\_\_\_\_\_号      お名前：\_\_\_\_\_

ご協力ありがとうございました。

〇年〇月〇日

〇〇地区建築協定加入者の皆様へ

〇〇地区建築協定委員会

### 建築協定の更新のお知らせ

大雨の後、連日厳しい暑さが続いておりますが、皆様いかがお過ごしでしょうか。

〇〇地区の住居環境を守るために建築協定が認可されてはや20年を迎えました。この度、平成〇年〇月〇日の有効期限に際し、〇月に委員の引継ぎがあり準備委員会が設立されました。今回初めての更新で、委員一同手続きについてのセミナー参加など情報収集を行っております。建築協定は市民活動を土台にしながら良好な住環境を維持形成していくため、一定の建築ルールを住民で定めて運営していく制度です。

つきましては、アンケート調査による皆様のご意向を承っていきたいと思っております。お手数ですが、別紙アンケートを 〇月〇日 までに

担当委員 〇〇 まで

ご提出くださいますようお願い申し上げます。

ご自宅購入時に不動産売買契約書と同時に署名捺印された建築協定書を保管されているご家庭もいらっしゃると思いますが、今回建築協定書と概要のコピーを同封いたしますので、ご一読いただき、アンケートにご協力くださいますようお願い申し上げます。

〇〇地区

委員長 〇〇

副委員長 〇〇

会計 〇〇

## 建築協定アンケート

### 1. 建築協定書について

- ・ 記憶にある
- ・ 記憶にない
- ・ 何となく聞いたことがある
- ・ 忘れていたが今回の回覧で思い出した

### 2. 建築協定を締結して感じることはどんなことですか？

あてはまるものすべてに○をつけてください。

- ・ イメージしていた住環境が保護された
- ・ 近隣にアパートなどが建たなくてよかった
- ・ 何事も問題がなく暮らすことができた
- ・ 特に効果はなかった
- ・ その他 ( )

### 3. 引き続き建築協定の更新を希望する

- ・ はい
- ・ いいえ

### 4. 建築協定の基準は現行通りでよい

- ・ はい
- ・ いいえ

### 5. その他ご意見

アンケートにご協力いただきありがとうございます。

アンケートは〇〇地区のご家庭全戸配布しております。

後日集計結果をお知らせいたします。

ご住所 \_\_\_\_\_

お名前 \_\_\_\_\_

手続きの関係のため、〇月〇日までに、担当委員のポストに投函してくださいませよう  
お願い致します。

## 建築協定アンケート（2回目）

### 1. 建築協定更新の期間について

- ・ 20年更新のままでいい
- ・ 10年更新に変更したほうがよい
- ・ その他（                                 ）

### 2. 委員の交代について

#### ①期間

- ・ 2年毎交代のままでよい
- ・ 1年毎に変更したほうがよい
- ・ その他（                                 ）

#### ②委員の順番について

- ・ 自治会の委員の当番に当たった方のままでいい
- ・ 建築協定委員になっていない家庭優先的に、4班各一人、ゴミの掃除当番と同じように回す。（30年度までは定数3人以内となっております）
- ※ただし再任可能な方の再任を妨げない
- ・ その他（                                 ）

### 3. 委員になったことがある

- ・ はい（平成         年）
- ・ いいえ

5月に委員が回収に伺いますのでご協力よろしく願いいたします。

- ・ アンケート
- ・ 更新費用



## ○○地区建築協定 合意書提出のご依頼

今般の○○地区建築協定の更新手続きにつきまして、格別のご協力を頂き誠にありがとうございます。お陰さまをもちまして建築協定締結への「合意書」のご署名をお願いする運びとなりました。

添付の「○○地区建築協定（案）」の内容をご確認いただき、ご同意いただけましたら、ご協力下さいますようお願いいたします。

### 1. 建築協定（案）の主な内容

#### (1) 協定区域等

協定区域は従前の○区域から○区域に変更しています。

なお、不合意の○区域につきましては、隣接地に設定します。

#### (2) 建築物の制限等（従前の協定と同一内容です）

- ① 外壁後退 : 1 m
- ② 用途 : 個人専用住宅
- ③ 建築物 : 1 区画につき1 戸
- ④ 建築物の階数 : 3 以下、高さは10m以下、軒の高さは7 m以下
- ⑤ 区画の分割 : 委員会の許可が必要  
(但し150㎡未満となる区画が生じる場合は不可)
- ⑥ 地盤面高さ : 現況地盤面高さの変更不可  
(委員会の許可により必要最小限は可)

#### (3) 有効期間（従前の協定と同一内容です）

従前の協定同様、○年としています。

#### (4) 役員

委員長、副委員長の選任を必須とし、会計の選任は必要に応じて選任するよう変更しました。(更新等の費用は自治会が負担して頂けることになりましたので見直しました)

#### (5) 補則（従前の協定と同一内容です）

運営委員会規則および運営要綱については、その内容を継続します。

### 2. 合意書の提出

運営委員会にて皆様のお手数を少なくするべく登記事項要約書を一括取得し、合意書の内容をできるだけ記入してあります。

ご確認いただき、ご署名をお願いいたします。なお、権利者が複数名おられる場合は、権利者ご本人様がそれぞれ自署してください。

以上

ご質問等がありましたら、○○まで

提出期限は○月○日としますが、できるだけ早めのご協力をよろしく願います。

○年○月○日

## 建築協定 「合意書」提出のお願い

平素より今般の建築協定更新手続きに御協力を頂き、誠にありがとうございます。

次のステップとして、神戸市へ提出する書類を作成する運びとなりました。

つきましては、提出書類のひとつである合意書について、皆様に必要事項を記入して頂き、署名の上、運営委員まで提出して頂くよう、よろしくお願い申し上げます。

### (1) 記入要領

- ① 「合意書記入要領」を参考に、漏れが無いよう記入してください。  
運営委員会で予め記入している箇所（青文字）については、誤りがないことをご確認願います。
- ② 住所、氏名については、共有者全員の自署をお願いします。  
（平成 21 年の認可手続き規定の改正と令和 3 年の押印廃止により、印鑑登録証明書の添付、認印の押印は不要となり、権利者本人の自署での合意方式が可能となりました。）
- ③ 添付資料は、運営委員会で準備しますので提出不要です。

### (2) 提出要領

- ① 提出先 : 区画毎に運営委員を決めております（下表）ので、担当の運営委員まで提出して下さい。  
なお、本書類は個人情報を含む重要書類ですので、お手数ですが手渡しでの提出をお願いします。

区画	担当の運営委員	
○～○号	○号	○○
○～○号	○号	○○
○～○号	○号	○○
○～○号	○号	○○
○～○号	○号	○○
○～○号	○号	○○

- ※ 担当の運営委員が不在の場合は、他の運営委員への提出でも構いません。
- ※ 記入に際し、不明点等がありましたら、運営委員へお気軽に相談下さい。

### ② 提出期限 : ○月○日 (○)

合意する全区画について合意書が揃わない限り、手続きが進みませんので期限を厳守願います。

以上

〇〇地区のみなさまへ

〇〇建築協定地区運営委員会

## 建築協定更新書類作成について

このたび〇〇建築協定地区については、〇〇年〇〇月〇〇日に建築協定の有効期限を迎えるため、更新の手続きを行うことになりました。更新手続きにおいては、認可申請書類を神戸市に提出する必要がありますので、作成にご協力をよろしくお願いいたします。

### 1. 「合意書」について

建築協定書に合意していただいた方みなさまに記入していただく書類です。内容をご確認いただいた上でご記入をお願いいたします。

### 2. 「登記事項要約書」等について

建築協定区域の土地等の権利者であることを証明するために必要な書類です。本運営委員会においては、登記事項要約書を（運営委員会で一括取得 又は 各自で取得）することにしました。

### 3. 「権利者一覧表」について

建築協定区域の権利者を一覧としてまとめる書類です。2の登記事項要約書の情報をもとに、運営委員会で作成いたします。

### 4. 申請書類について

1～3のほか、申請に必要な書類を運営委員会で作成し、建築協定の認可申請のため、神戸市に提出いたしますので、ご了承いただきますようお願いいたします。

なお、書類の作成に伴い取得した個人情報については、建築協定認可申請の目的のみに使用し、その他の目的では使用いたしません。

### 5. 認可後の書類の保管方法について

認可後、神戸市より申請書類が返却された際には、〇〇〇〇〇〇（保管場所、保管方法などを記入）といたします。

## ○○地区建築協定（更新）手続き状況について

初秋の候、ますますご健勝のほどお喜び申し上げます。

さて、先般ご協力頂きました、○○地区建築協定の更新手続きの進捗状況につきまして、下記のとおりご報告させていただきます。

### 記

1. 認可申請 : 平成○年○月○日（○）
2. 縦覧期間 : 平成○年○月○日（○）～○月○日（○）
3. 公聴会 : 平成○年○月○日（○）〔○○出席〕
4. 今後の予定  
○○地区建築協定の有効期限である平成○年○月○日まで、現行協定書の効力が継続し、○月○日に新協定書が認可される予定です。

〇年〇月〇日

〇〇地区

建築協定運営委員会

各位

## 建築協定認可のお知らせと建築協定書の配布について

厳冬の候、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

この度、〇〇地区の建築協定更新手続きが完了し、〇年〇月〇日付にて神戸市の認可を受けることが出来ました。（有効期限:〇年〇月〇日）

地権者の皆様には多大なご協力を賜りましたこと、心よりお礼申し上げます。

認可までの経緯は下記の通りです。

### << 認可までの活動経緯 >>

- 〇/〇/〇 : 申請書の提出
- 〇/〇/〇 : 申請書類のチェック（神戸市）、修正
- 〇/〇/〇 : 申請書の再提出
- 〇/〇/〇 : 申請書の正式受付
- 〇/〇/〇～〇/〇 : 縦覧、神戸市建築安全課にて閲覧
- 〇/〇/〇 : 公聴会（神戸市主催）
- 〇/〇/〇 : 認可

従来と同様に、外壁の塗り替え時や新築及び増改築時には、協定で定められた事項に準拠する必要があります。

建築協定書をお配りいたしますので一読の上、各ご家庭で大切に保管して頂くようお願い申し上げます。

なお、諸事情により協定に賛同しなかった区画については隣接地に指定しており、簡単な手続きにて加入できますので、役員までご相談下さい。

今後も〇〇地区の良好な住環境を守り育てていきましょう。

以上

〇〇地区のみなさまへ

## 建築協定に加入しませんか？

私たちが住んでいるこのまちは、良好な住環境を守るために、建築物を建てる際のルール「建築協定」を〇年に締結し、より暮らしやすいまちづくりに取り組んでいます。

建築協定は、〇年ごとに更新する機会がありますが、途中からでも簡単な手続きで加入することができます！

### なぜ みんな建築協定に入っているの??



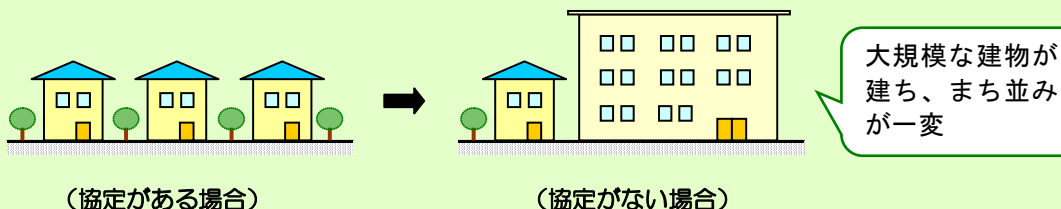
建築協定は、地域のみなさんで考え自らの手で運営していくまちづくりのルールです。

より多くの方が協定に参加することで、良好なまち並み、住環境を維持することができます。質の高い住環境が資産価値を守るといっても言われています。

このまちから、建築協定がなくなった場合を想像してみてください。

いろいろな用途の建物が建てられたり、敷地分割により住宅が密集して建てられるなど、まちの状況は様変わりしてしまいます。

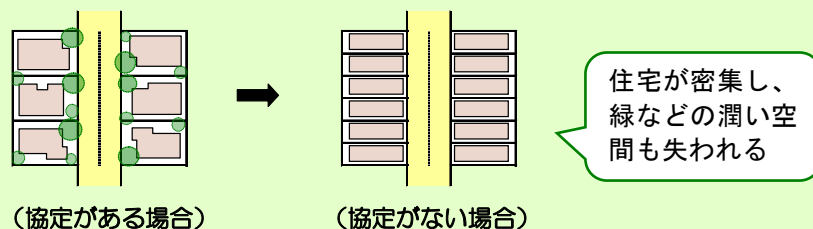
#### (例1) 協定がなくなり、戸建て住宅地にマンションなどが建てられる



(協定がある場合)

(協定がない場合)

#### (例2) 協定がなくなり、敷地が分割され小さな住宅が建ち並び



(協定がある場合)

(協定がない場合)

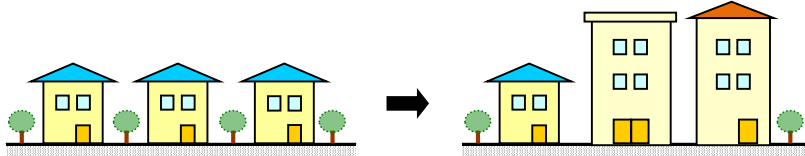
## 建築協定に加入して、 いっしょに良好な住環境を守っていきませんか？

協定について話を聞いてみたいと思われたら、〇〇地区建築協定運営委員会の〇〇までご連絡をお願いいたします。

〇〇地区建築協定運営委員会 委員長〇〇 〇〇  
TEL〇〇〇 - 〇〇〇〇

【その他 協定がなくなった場合の事例】

(例3) 協定がなくなり、高さの高い住宅が建てられる

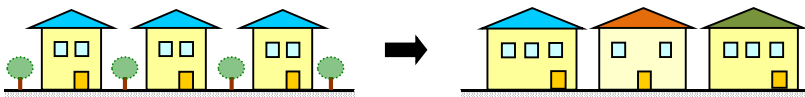


(協定がある場合)

(協定がない場合)

周辺と調和した  
建ち並びが  
失われる

(例4) 協定がなくなり、隣棟間隔の狭い住宅が建てられる

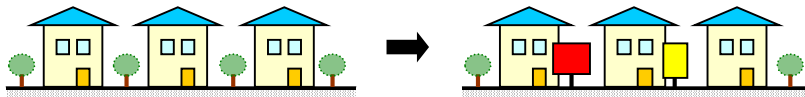


(協定がある場合)

(協定がない場合)

住宅が密集し、  
ゆとりある空間が  
失われる

(例5) 協定がなくなり、住宅地に営業用看板が設置される



(協定がある場合)

(協定がない場合)

看板が設置され、  
まちの景観が一変

建築協定更新マニュアル  
～資料編～

令和2年8月 発行  
令和3年4月 改訂  
令和3年11月 改訂

神戸市建築協定地区連絡協議会  
神戸市

【問合せ先】 神戸市 建築住宅局 建築指導部 建築安全課 指導係  
〒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