

～基礎から学ぶ建築協定～

事前協議

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…？！

<動画視聴前>



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……！！

<動画視聴後>



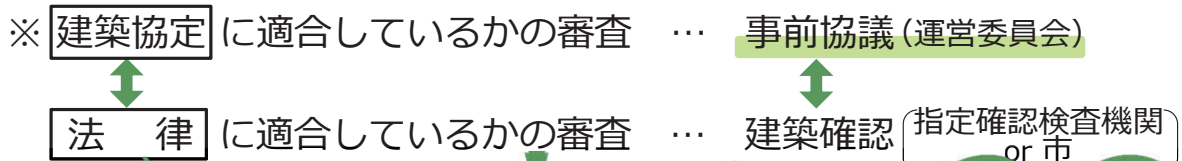
- ✓ 事前協議とは何か理解する
- ✓ 事前協議の流れ・対応方法が分かる
- ✓ 困ったとき、どの資料を見たらよいか分かる

事前協議とは？

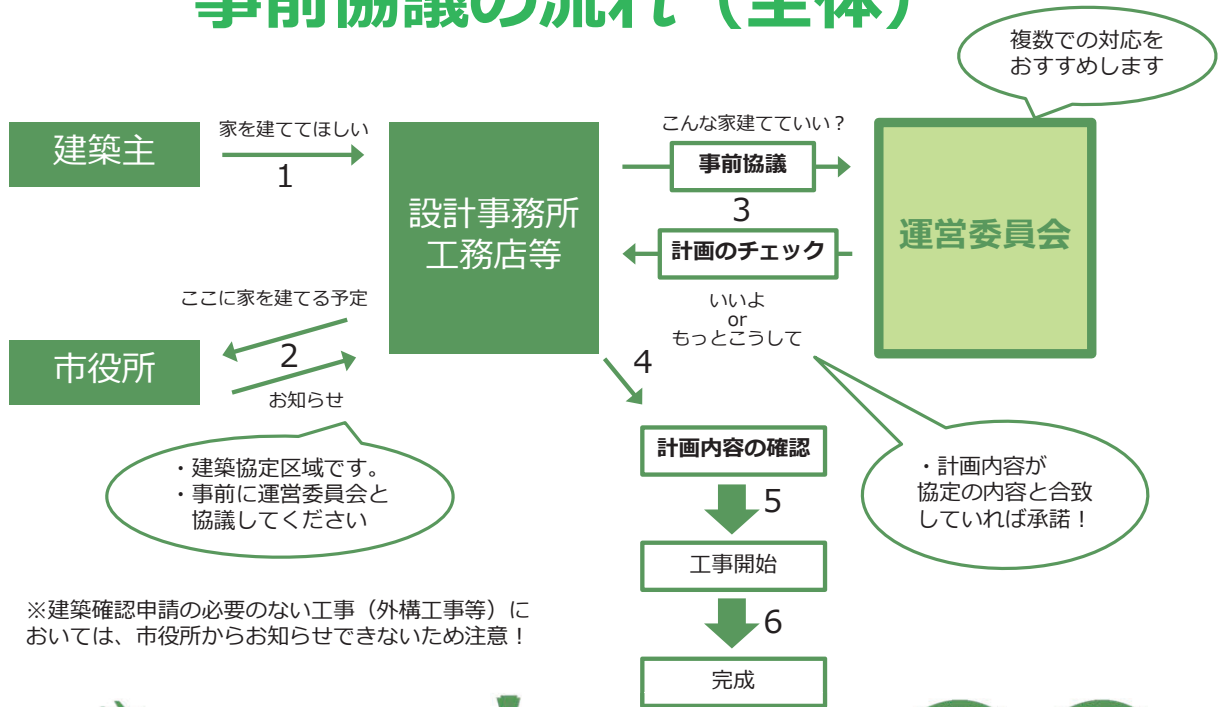
- ▶ 建築協定地区内で建築計画が出てきたら、
運営委員会で建築協定に適合しているかをチェックする

～建築協定の基礎のおさらい～

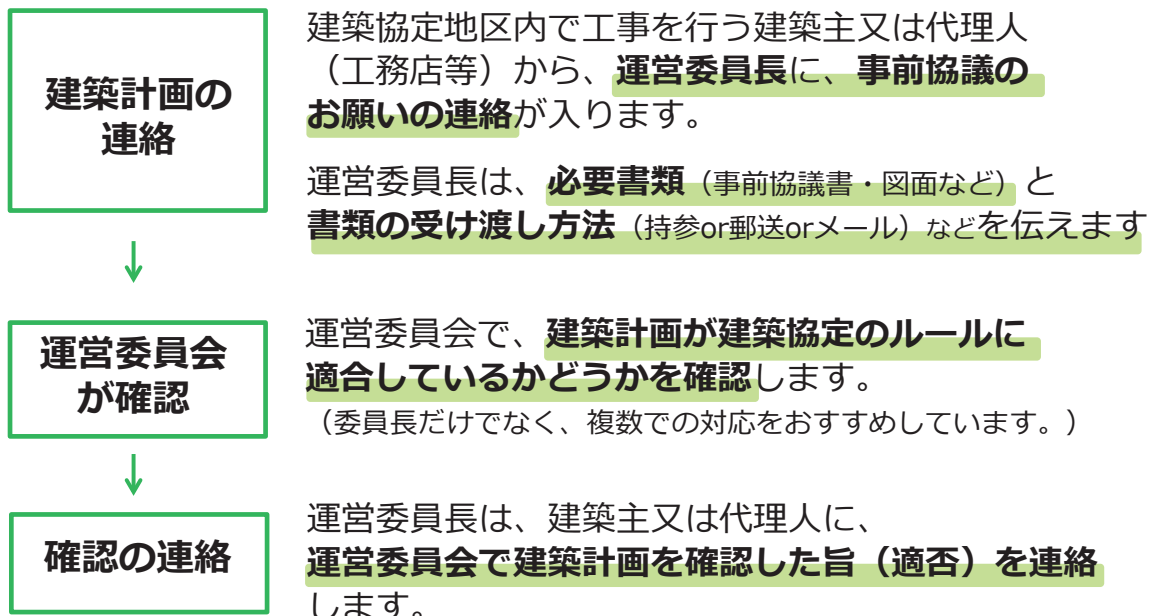
- ▶ 建築協定は、法律の基準に**上乘せ**するかたちで、地域特有の事情などを踏まえ、**一定の制限をみなさんが自ら設けることができる制度**です。
- ▶ **地域独自のルール**であるため、各地区の建築協定に適合しているかどうかの判断も**地域の運営委員会**が行います。



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**必要な書類**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?)

事前協議で必要な書類（例）

- ① 建築計画協議書
- ② 建築計画概要書・図面
- ③ チェックシート

など

① 建築計画協議書

- ▶ 運営委員会に事前協議を依頼するための書類
- ▶ 事前協議が終わった後も保管しておきましょう。

※神戸市の建築協定のホームページに参考様式を掲載しています。

[こちらをクリック!](#)



● 建築協定を運営される方へ

【例】 令和 年 月 日
 ○○○地区建築協定運営委員会 様 住所
 建築主 氏名 印
 氏名
 建築計画（変更）協議書

次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			
敷地面積			
建築概要	建築面積	㎡	※増築・改築の場合は増築・改築後のものをお書きください。
	延べ面積 (兼用部分面積)	㎡	
階数	地上 階、地下 階		
最高の高さ	m		
建物と隣地との最短の離間距離	m		
添付図表	1. 位置図	2. 配置図	3. 平面図

② 建築計画概要書・図面

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	敷地（敷地面積は〇㎡以上とする） 用途（用途は戸建専用住宅とする） 建物の高さ（建物の高さは〇m以下とする） 階数（階数は〇以下とする） 建蔽率（建蔽率は〇%以下とする）など
建築図面	配置図	敷地内での建物の位置を表した図面 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〇m以上とする）、 緑化計画、塀・フェンスの位置 など
	平面図	建物を階ごとに水平に切断した断面を描いた図面 建物の用途 など
	立面図	建物を横から見た図面 建物の高さ（建物の高さは〇m以下とする） など
	断面図	建物を垂直に切断した断面を描いた図面 階数、地階の有無、軒の高さ（軒の高さは〇m以下とする）など

② 建築計画概要書・図面

▶ 建築計画概要書とは？

…建物の概要をまとめたもの

何がわかる？

- 敷地面積
- 階数
- 用途
- 建ぺい率
- 建物の高さ
- 容積率
- など

この書面でほとんどの
情報を確認できます！

建築計画概要書 (第二面)

建築物及びその敷地に関する事項

【1. 地名地番】 神戸市○○区○○町○○番○○号

【2. 住居表示】 神戸市○○区○○町○○番○○号

【3. 都市計画区域及び準都市計画区域の内外の別等】
 都市計画区域内 (市街化区域 市街化調整区域 区域区分非設定)
 準都市計画区域内 都市計画区域及び準都市計画区域外

【4. 防火地域】 防火地域 準防火地域 指定なし

【5. その他の区域、地域、地区又は街区】 法第22条区域、第○種高度地区、○○建築協定地区

【6. 道路】
 【a. 幅員】 6.0m
 【b. 敷地と接している部分の長さ】 15.0m

【7. 敷地面積】
 【a. 敷地面積】 (1) (181.05㎡) () () () ()
 (2) () () () () ()
 【b. 用途地域等】 () () () () ()
 【c. 建築基準法第5条第2項及び第2項の規定による建築物の容積率】 (80%) () () ()
 【d. 建築基準法第5条第3項の規定による建築物の建ぺい率】 (40%) () () ()
 【e. 敷地面積の合計】 (1) 181.05㎡ () () () ()
 (2) () () () ()
 【f. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】 80%
 【g. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】 40%
 【h. 備考】

【8. 主要用途】 (区分 08060) 学習塾兼用住宅

【9. 工事種別】
 新築 増築 改築 移転 用途変更 大規模の修繕 大規模の模様替

【10. 建築面積】 (申請部分) () (申請以外の部分) (合計) ()
 【a. 建築面積】 (65.00㎡) () () (65.00㎡)
 【b. 建ぺい率の算定基礎となる建築面積】 () () () ()
 【c. 建ぺい率】 35.90% (65.00㎡) () () (65.00㎡)

【11. 延べ面積】 (申請部分) () (申請以外の部分) (合計) ()
 【a. 建築物全件】 (131.66㎡) () () (131.66㎡)
 【b. 地階の住宅又は老人ホーム等の部分】 () () () ()
 【c. エレベーター昇降路の部分】 () () () ()

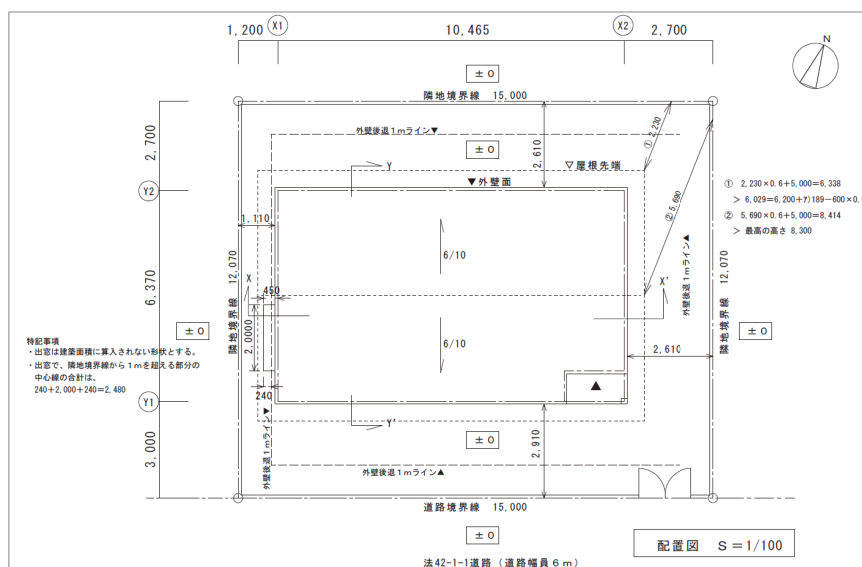
② 建築計画概要書・図面

▶ 配置図とは？

…敷地内の建物の
位置を表した図面

何がわかる？

- 敷地の形状
- 外壁の後退距離
- 緑化計画
- 塀の位置
- など



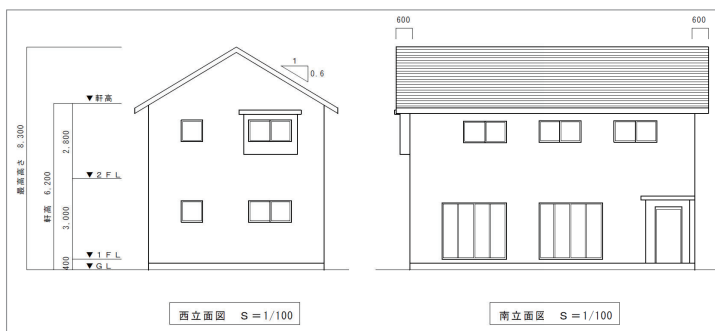
② 建築計画概要書・図面

▶ 立面図とは？

…建物を横から見た図面

何がわかる？

- ・ 建物の高さ など

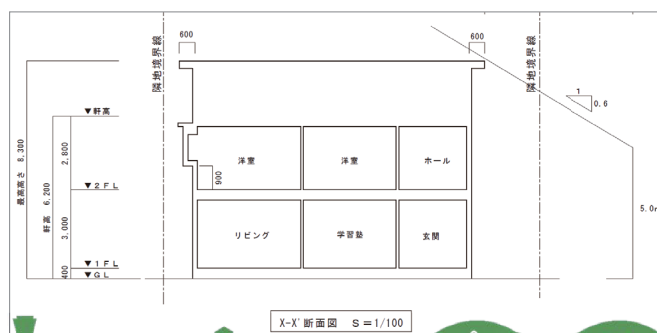


▶ 断面図とは？

…建物を垂直に切断した断面を描いた図面

何がわかる？

- ・ 階数
- ・ 地階の有無
- ・ 軒の高さ など



③ チェックシート

▶ 委員会で
チェックしやすい様式
を作成しておく と 便利

▶ 様式(例)は、
手引き・運営マニュアル
～資料編～

に掲載しています。

各地区であらかじめ
作成しておくことを
おすすめします！

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	
⑦			適合 不適合	運営委員会チェック欄
⑧			適合 不適合	運営委員会チェック欄
⑨ フェンス・塀	フェンス・塀は開放性のあるものとする		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		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

【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。

例えば

(事前協議)

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**。

▶ 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**、建築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。

ホームページもご活用ください

▶ 市のホームページでは、建築協定に関する情報を提供しています。

- 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

神戸市のトップページから、「**建築協定**」でキーワード検索！

神戸市 建築協定



検索

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

お問合せ先 神戸市建築安全課 指導係 TEL:078-595-6555



BE KOBE

