

③

## 事前協議について

### 事前協議とは？

▶建築協定は、法律の基準に**上乗せ**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。  
(建築確認では、建築協定のルールは審査されません。)

▼  
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  
を確認します。

これが  
事前協議！

# 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（設計者・施工者等）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。

## 事前協議の流れ

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（設計者・施工者等）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、事前協議書など必要書類とその受け渡し方法(持参/郵送/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・・・

まずは、みなさんの地区で決められている  
建築協定のルールを確認しましょう。

- ・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。
- ・建築主又は代理人（設計者・施工者等）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。

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！

## 事前協議で必要な資料(例)

① 建築計画協議書

4 ページ(下)参照

② 建築計画概要書・図面

3 ページ(下)参照

③ チェックシート

4 ページ(上)参照

など

# 必要な資料と確認できるルール(例)

資料の種類別		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
	この書面でほとんどの情報を確認できます!	
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、駐車場 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

## 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  
を作成しておくことと便利

▶ 「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	<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 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	<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 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	<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 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	<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 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	<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 不適合	
⑤ 延床面積	容積率は8/10以下とする	64.95 %	<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 不適合	
⑥ 建築面積	建ぺい率は4/10以下とする	32.99 %	<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 不適合	
⑦			<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 不適合	
⑧			<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 不適合	
⑨			<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 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		<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 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】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
記		
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 <sup>2</sup>
	延べ面積 (兼用部分面積)	m <sup>2</sup> ( m <sup>2</sup> )
	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。		

## インターネットもご利用ください

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！

神戸市 建築協定

検索

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

お問合せ先 神戸市建築安全課 指導係 TEL:078-595-6555

