

建築協定 申請手引き

平成26年4月

桑名市都市整備部建築開発課

《目次》

| | |
|-------------------------|---------|
| 建築協定の概要 | P.1～2 |
| 1. 建築協定について | P.3 |
| 2. 建築協定認可までの流れ | P.3～8 |
| (1) まちづくりの話し合いと準備委員会づくり | |
| (2) 建築協定書の内容を決める | |
| (3) 合意づくり、認可の申請 | |
| (4) 認可の申請から、建築協定成立まで | |
| 3. 建築協定を結んだ後は | P.8～9 |
| (1) 建築協定の運営 | |
| (2) 運営委員会の活動 | |
| 4. 建築協定に関するQ&A | P.10～12 |
| 参考資料 | |
| 1. 建築基準法（抜粋） | P.13～15 |
| 2. 桑名市建築協定条例 | P.16 |
| 3. 桑名市建築基準法施行細則（抜粋） | P.16～17 |
| 4. 建築協定書モデル例 | P.18～20 |

建築協定の概要

(1) 建築協定とは？

より良いまちづくりを実現するために、建築基準法で定められた基準に上乗せして、地域に合った建築のルールを住民等が主体となり取り決め、互いに守りあっていくことでまちづくりを実現する制度です。

平成 23 年 4 月 1 日に桑名市建築協定条例を制定しましたので、建築協定の認可の申請手続きが行えるようになりました。

(2) 建築協定の参加者は？

建築協定に参加できる住民等は、協定区域内の土地の所有者及び借地権者です。ただし、土地を借地している方が参加すればその土地の所有者は参加しないこともできます。

(3) 建築協定で定めることができる内容は？

建築基準法により次の事項について、例のように定めることができますが、建築基準法を緩和することはできません。

| 事 項 | 例 |
|------|------------------------------|
| 敷 地 | 最低敷地面積、地盤面の変更等を制限する。 |
| 位 置 | 建物の外壁面から敷地や道路境界までの後退距離を制限する。 |
| 構 造 | 耐火構造あるいは木造等に制限する。 |
| 用 途 | 専用住宅に限る等制限する。 |
| 形 態 | 階数や高さを制限する。 |
| 意 匠 | 外壁の色彩、屋根の形状、看板等広告物を制限する。 |
| 建築設備 | エアコン室外機等設置場所を制限する。 |

(4) 建築協定の効力は？

建築協定には、有効期間を決めていただく必要があります。有効期間内であれば売買等により土地の所有者等が変わっても効力は続きます。また、有効期間内に建築協定の有効期間を延長する更新の手続きを行うこともできます。

(5) 建築協定の違反は？

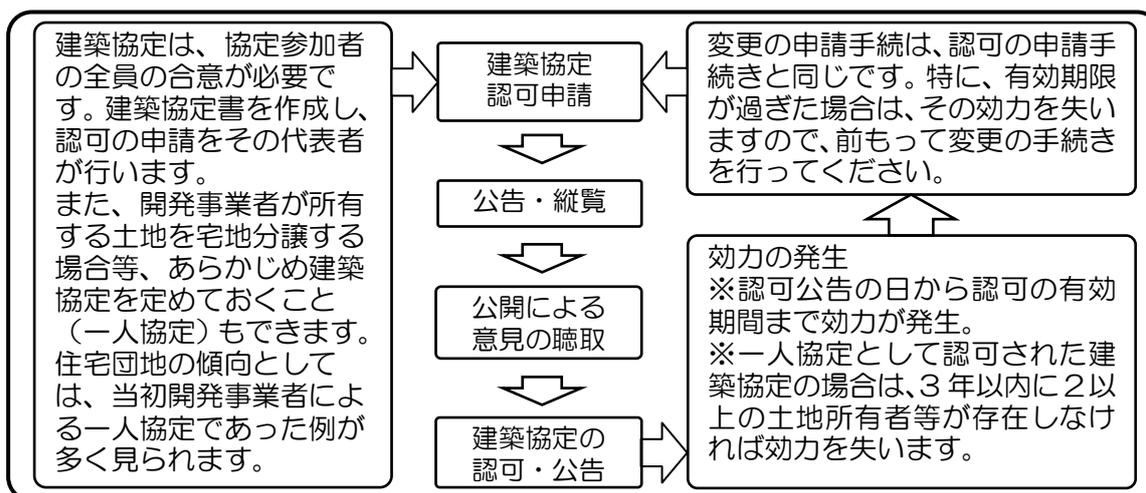
建築協定は、協定の参加者が、互いに守っていくことを約束する私法的な契約という性格をもっていますので、公法に基づく是正命令等の措置はとれません。したがって、その措置は民法に基づくこととなります。

(6) 建築協定の運営は？

建築協定は、協定の参加者が基準をつくり、互いに守っていくことを約束するものです。建築協定の運営は、参加者の皆さんで行っていく必要があります。そのために、協定参加者の代表によって運営委員会を設立し、次のような例の運営や活動を行います。

| 運営活動例 | 内容例 |
|-----------|--|
| 協定内容のチェック | 公法の手続き前に建築計画が協定内容に適合しているかを審査する。 |
| | 建築工事中や工事完了後に協定内容に適合しているかを検査する。 |
| 協定違反の対処措置 | 協定内容に違反する行為が行われた場合の措置を違反者に要請する。 |
| | 違反者が是正しない場合には、民事訴訟により解決することが必要です。 |
| 協定の申請等手続き | 建築協定書を作成し、認可申請を行う（有効期間前には更新や変更の申請が必要）。 |
| | 有効期間内の廃止の申請（期限切れは失効する）を行う。 |
| 協定者への啓発活動 | 総会等を利用した勉強会により、お互いに協定を守っていくことを継承する。 |

(7) 建築協定の申請手続きの流れは？



1. 建築協定について

建築協定は、より良いまちづくりを実現するために、建築基準法で定められた基準に乗せ、地域に合った建築のルールを住民等が主体となり取り決め、互いに守りあっていくことでまちづくりを実現する制度です。

建築協定は、次のような3つのタイプに分けることができます。

- ・ 住民発意型 : 地域の皆さんが住んでいる住宅地等の環境を守り育てていくために、合意をして締結する建築協定
- ・ 新規開発型 : 住宅地等を開発する場合に、その土地の所有権を持つ複数人が分譲前に締結する建築協定
- ・ 一人建築協定型 : 住宅地等を開発する場合に、その土地の所有権を持つ一人が分譲前に締結する建築協定

2. 建築協定認可までの流れ

ここでは一般的な「住民発意型」における認可の申請から建築協定成立までの流れを説明します。これはあくまで例示ですので、地域の事情等を考慮しながら進めてください。新規開発型、一人建築協定型も基本的には同様の手続きとなります。

| 地域の皆さん | | 桑名市 |
|------------------------|---|-----------------------------------|
| (1)まちづくりの話し合いと準備委員会づくり | | |
| ↓ | | |
| (2)建築協定書の内容を決める | ⇔ | (2) 建築開発課へ事前打ち合わせ |
| ↓ | | |
| (3)合意づくりと認可の申請 | → | (4)受付・公告・縦覧（20日間以上） 公開による意見の聴取 |
| ○ 認可通知書の受領 | ← | 市長の認可・公告 ○ 一般の縦覧 |

(1)まちづくりの話し合いと準備委員会づくり

① 制度の理解

建築協定を結ぼうとする場合にはこの制度を十分に理解して頂く必要があります。また、建築協定によるまちづくりの気運を盛り上げていくことがとても重要です。そのためにも、勉強会等を開催してまちづくりについて話し合いを重ねていくことが大切です。勉強会等には当市の「桑名ふれあいトーク」制度を活用し市職員を派遣できますのでお気軽にご相談下さい。

② 地域の皆さんの意向の把握

まちづくりや建築協定についての地域全体の意向を把握するために、アンケート調査等を実施すると、今後のまちづくりの方向性が定めやすくなり活動がよりスムーズに運ぶでしょう。

③ 小さな活動を地域全体の活動へと広げる

小さな活動をより良いまちづくりのために地域全体の活動へと広げ、建築協定締結を推進するため準備委員会を作りましょう。

(2) 建築協定書の内容を決める

地域の皆さんの意見が集約されれば、具体的に建築協定書の内容を決めていきます。建築協定書には概ね次のような事項を盛り込みます。

- ① 建築協定を結ぶ目的
- ② 用語の定義
- ③ 建築協定の名称
- ④ 建築協定の締結の方法
- ⑤ 建築協定区域
- ⑥ 建築物に関する基準
- ⑦ 運営委員会に関すること
- ⑧ 建築協定違反があった場合の処置
- ⑨ 建築計画の届出方法
- ⑩ 建築協定の変更・廃止の方法
- ⑪ 建築協定の有効期間

① 建築協定を結ぶ目的

建築協定は建築基準法第69条の規定に基づいて「建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備」について定めることができます。地域の皆さんの意向を踏まえたまちづくりの方向性に基づき、目標とするまちを実現するためにはどのような制限が必要か決めましょう。

② 用語の定義

建築協定は建築基準法に基づくものですので、用語については建築基準法及び建築基準法施行令に定めるものとする良いでしょう。

③ 建築協定の名称

建築協定に参加する皆さんで共有できる名称をつけましょう。

④ 建築協定の締結の方法

建築協定は協定書の内容を基に土地の所有者等の全員の同意によって締結することから、協定書の中にその旨を明記しましょう。

※ 土地の所有者等とは次の皆さんをいいます。

- ・ 土地の所有者
- ・ 借地権者（建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権者）
- ・ 建物の借主（建築協定内容が建物の使用に関する場合）

⑤ 建築協定区域

建築協定に合意した土地のある範囲を「建築協定区域」といいます。区域が狭ければ建築協定によるまちづくり効果が期待できないため、ある程度のまとまった範囲を区域とし、建築協定に対する意識を共有できる範囲で設定することが大切です。区域内外の境界線としては、一般的に道路、公園、河川、鉄道等の範囲を明確に分けることができるものが考えられますが、自治会組織を区域とする等も考えられます。一方、合意が得られなかった土地は建築協定区域外となり、建築協定で定めた基準が及びません。

認可の告示後に建築協定区域外の土地を建築協定区域に加えようとする場合、「建築協定区域の変更」にあたるため、当初の認可と同様の手続きが必要になり建築協定へ加わる手続きが煩雑になってしまいます。そこで、建築協定区域に隣接し、将来の建築協定への参加を区域内の皆さんが希望する土地を「建築協定区域隣接地」と位置付けることで、簡易な手続きで建築協定に参加できるようになります。

協定書には区域を特定するために代表する地名地番を示すとともに、建築協定区域、建築協定区域外、建築協定区域隣接地の位置を示すために建築協定区域図を作成しましょう。

⑥ 建築物に関する基準

地域の特性に応じたまちづくりを行うために、次のような内容についてきめ細やかな「基準」を決めることができます。

| | |
|------|------------------------------|
| 敷地 | 最低敷地面積、地盤面の変更等を制限する。 |
| 位置 | 建物の外壁面から敷地や道路境界までの後退距離を制限する。 |
| 構造 | 耐火構造あるいは木造等に制限する。 |
| 用途 | 専用住宅に限る等制限する。 |
| 形態 | 階数や高さを制限する。 |
| 意匠 | 外壁の色彩、屋根の形状、看板等広告物を制限する。 |
| 建築設備 | エアコン室外機等設置場所を制限する。 |

これらの基準を決めることで、建物の中高層化や風紀上好ましくない建築物、また環境を害する恐れがある建築物を排除することができます。できる限り多くの方が合意できるものとするために、地域の実情や皆さんの意向に応じて、必要な基準について十分に話し合っていくことが大切です。

なお、建築協定によって建築基準法の制限を緩和することはできません。

⑦ 運営委員会に関すること

運営委員会は建築協定の運営はもとより、建築物に関する基準等の解釈や建築協定違反について対応、建築協定の認可等の際、桑名市との連絡調整窓口として欠かせないものです。そのため、協定書の中で、委員会の設置や委員長、副委員長、委員、会計等の組織構成、それらメンバーの選出方法、職務及び任期等を定めましょう。

また、建築協定を円滑に運営するために、運営細則を作成しましょう。その際、運営細則の実効性を持たせるために協定書の中に委任条項を定めておくといいでしょう。

⑧ 建築協定違反があった場合の処置

建築協定は、私的な契約であり公法上の制限ではないため、建築協定で定められた建築物に関する基準は、建築確認を行う建築主事等の確認の対象とならず、違反があっても市による違反是正の対象とはなりません。

そこで、建築協定に合意された皆さんで違反者に対する工事停止や、是正措置を請求する旨を定めておく必要があります。また、違反者が是正の請求に従わない場合の裁判所への提訴等の措置も定めておく必要があります。

⑨ 建築計画の届出方法

住宅等を新築する場合には、違反を未然に防ぐために協定で定めた基準に適合しているかどうかを建築計画の段階でチェックする必要があります。そのためには法定手続きとなる建築確認申請の前に運営委員会へ建築計画の事前届出を行うようにしましょう。

⑩ 建築協定の変更・廃止の方法

協定の変更は土地の所有者等の全員の同意を、協定の廃止は土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、桑名市長の認可を受ける必要がありますから、これらについても協定書の中にその旨を明記しましょう。

⑪ 建築協定の有効期間

建築協定の有効期間は建築基準法で決められていませんので、協定を結ぶ皆さんで定めることが必要です。その際、有効期間が短いと建築協定内容の見直しがしやすい反面、更新手続きが頻繁に必要となり、反対に有効期間が長いと社会状況の変化に対応した建築協

定内容の見直しが難しくなりますので注意が必要です。

住環境の維持のためどの程度の期間が適当なのか、社会情勢、地区の実情の変化への対応やまちづくりの方向性を考慮して決めましょう。

なお、有効期間内に協定書に基づき違反者へ是正等の請求を行ったが有効期間が満了したときには、協定書内になんらかの規定がなければ、請求が失効してしまう問題が生じます。そのため有効期間内に行った請求を満了後も有効にするための規定を設けるか準備委員会の中で検討しておく必要があります。

(3)合意づくり、認可の申請

① 合意形成をすすめる

建築協定の内容が決まったら、代表者を選任したうえで、建築協定書を作成し区域内の皆さんの合意を得る作業を行います。

② 成立には土地の所有者等の合意が必要

建築協定が成立するには、協定を結ぼうとする土地の所有者等の全員の合意が必要です。

また、合意したことを確認するために、土地・建物の全部事項証明書と印鑑証明書を準備していただきます。

③ 認可申請に必要なもの

| |
|---|
| 1) 建築協定認可申請書 |
| 2) 建築協定書 |
| 3) 建築協定を締結しようとする理由書 |
| 4) 付近見取り図、公図の写し、登記に関する全部事項証明書 |
| 5) 土地の所有者等の全員の住所及び氏名並びに建築協定に関する全員の合意を示す書類、印鑑証明書 |
| 6) 土地の所有者等一覧表 |
| 7) 建築協定区域、隣接地を表示する図面（位置図、字図） |
| 8) その他市長が必要と認める図書 |

※申請書は桑名市例規集内の桑名市建築基準法施行細則からダウンロード出来ます。

提出書類については認可に際して補足資料として上記以外の図書をもとめることがあります。認可申請に必要な書類は、正・副の2部作成する必要があります。副本は認可後に申請者に返却しますので、申請者が保管すると共に建築協定書の写しを建築協定合意者全員に配布をお願いします。

(4)認可の申請から、建築協定成立まで

建築協定は受付後、公告、縦覧及び公開による意見の聴取等を行った後、市長の認可を受けて初めて成立します。一般的な建築協定の場合は認可公告の日から効力を発します。

3. 建築協定を結んだ後は

(1)建築協定の運営

建築協定は、地域の土地の所有者等が基準をつくりお互いに守っていくことを約束したものですので、建築協定の運営は土地の所有者等の皆さんが行っていくこととなります。

そのために、認可告示後速やかに建築協定締結者の代表によって建築協定運営委員会（任意組織）を設けましょう。

(2)運営委員会の活動

運営委員会は概ね次のような活動を行うこととなります。

- ① 協定内容のチェック
- ② 協定違反の対処措置
- ③ 協定の更新等手続き
- ④ 協定者への啓発活動

① 協定内容のチェック

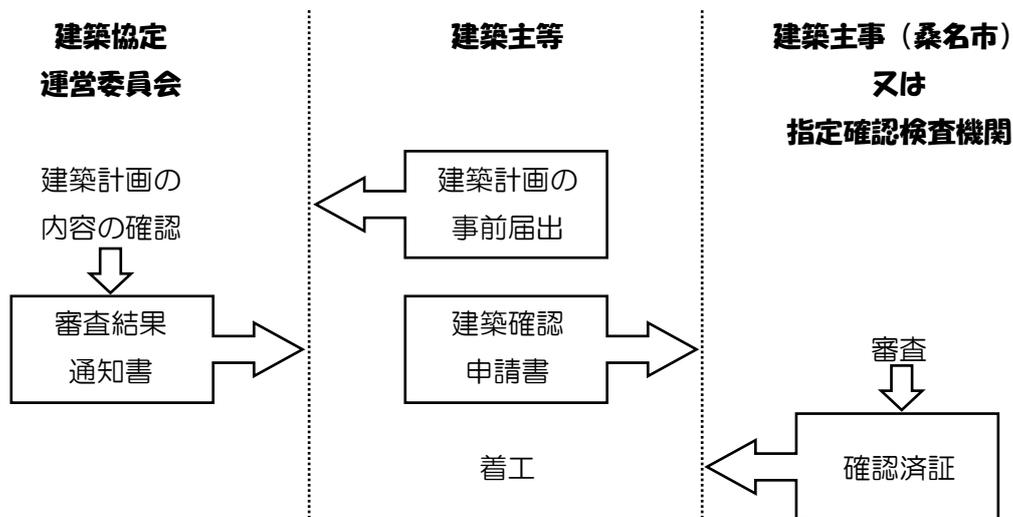
工事に着手したり建築物が完成したりしてからトラブルとならないよう、あらかじめ運営委員会へ建築計画を提出してもらい、協定で定めた基準に適合しているかチェックしましょう。その際、協定で定めた基準の解釈について一貫性を欠くことがないようにする必要があります。そのために細かい解釈について運営委員会で検討し基準化できるものは「解釈基準」として文書化しましょう。

なお、2.(2)⑧にあるとおり協定で定めた基準は建築主事等の確認の対象ではないので、事前届出のチェックした後で法定手続きとなる確認申請書を提出してもらいましょう。また、確認申請がいらぬ簡易な工事であっても、建築協定に適合するかどうかの判断が必要な場合がありますので注意が必要です。

建築計画の事前届出を行っていても、当初の申請と異なった建築物を建築したり、工事が完了し建築基準法による完了検査も終えた後に違反となる変更を行ったりする場合も考えられます。そのため、建築工事中や建築完了後も近隣住民の協力を得ながらチェックする体制を作りましょう。

当市の建築開発課では、確認申請の受付時に建築協定区域で建築する場合は運営委員会へ建築計画の事前届出を行うようお願いしています。そのため、運営委員会の所在や連絡先の変更があった場合は、建築開発課へ報告をお願いします。

【建築計画の事前届出から着工までのフロー】



② 協定違反の対処措置

工事が進むと是正もそれだけ困難となりますので、違反事実の指摘、工事停止の要求等をすばやく行いましょう。それらについては文書で行うと良いでしょう。

建築主側に誠意がみられない場合、文書による是正措置の請求を行うか、訴訟にふみ切るかについては、運営委員会の中で十分に話し合い、判断しましょう。

③ 協定の更新等手続き

建築協定の有効期間満了が近づいた時には、早めに更新の準備に入る必要があります。有効期間が満了すると建築協定は失効しますので注意しましょう。

運営委員会や総会において建築協定区域や建築物に関する基準等の変更に関して意見が出た場合、協定者全員の意見をまとめ同意を得て、桑名市長に申請し認可を受けましょう。

④ 協定者への啓発活動

建築協定区域内の皆さんの意識を高めてもらうためにも、積極的に勉強会を開催しましょう。また、紛争を未然に防ぐためにも建築協定区域外や建築協定隣接地についても協定への参加を促すために説明会や勉強会を行うと良いでしょう。

4. 協定に関するQ&A

| | | | |
|----|--|----|--|
| Q1 | 建築協定には、誰でも参加できるのですか？ | A1 | 建築協定に参加できるのは、建築協定の区域内の土地の所有者及び借地権者（法律では「土地の所有者等」といっています。）です。ただし、借地権の設定されている土地については、借地をしている人が参加をすれば、土地の所有者は参加しないこともできます。借家人は原則として参加できませんが、建築協定の内容が建築物の借主の制限に係る場合には参加することができます。（建築基準法第77条） |
| Q2 | 土地を共有している場合、建築協定を結ぶためには共有者全員の合意が必要ですか？ | A2 | 円滑な運営のため、土地の所有者等の全員の合意を得ることが望ましいですが、共有している土地の所有者等の持分の割合の合計が過半数に達していれば建築協定を結ぶことができます。 |
| Q3 | 建築基準法で定めている基準を、建築協定で緩和することができますか？ | A3 | 建築基準法に定める基準は、建築物に関する最低限の基準であり誰もが守らなければならないものですから、たとえお互いに合意の上であっても建築協定でこれを緩和することはできません。 |
| Q4 | 建築協定で青空駐車場や資材置き場を禁止することや、空地の管理等について規制することはできますか？ | A4 | 建築協定は建築物及びその敷地に関する基準について定める制度であり、建築物が建たない青空駐車場や資材置き場等を禁止し、また空地の管理等を規制することはできません。 |
| Q5 | 敷地の分割を禁止した場合、相続等をするための分筆はできますか？ | A5 | 相続等による所有権移転のための分筆は可能ですが、分筆し所有権移転をしたそれぞれの土地に建築物を建てることはできません。したがって、分筆前の土地を一つの敷地として建築物を建てることになります。 |
| Q6 | 建築協定に合っているかどうかのチェックは誰が行うのですか？ | A6 | 建築協定に合っているかのチェックは運営委員会で行います。そのために、建築協定書の「建築計画の事前届」の条文で審査ができる書類を提出するよう定めると良いでしょう。 |
| Q7 | 建築協定区域内で出された確認申請の情報を教えてもらうことはできますか？ | A7 | 確認申請の情報は個人情報保護の関係上、建築確認済証交付前にお伝えすることはできません。交付後には、建築計画概要書を閲覧することができます。建築確認の情報を知ることができます。 |

| | | | |
|-----|---|-----|---|
| Q 8 | 建築協定違反への対応は、誰が行うのですか？ | A 8 | 建築協定違反には運営委員会で対応します。具体的には建築協定書に違反に対する措置として、運営委員会の決定に基づき運営委員長が工事停止や是正を求めることになります。 |
| Q 9 | 建築協定の有効期間中に脱退することはできますか？ | A 9 | 有効期間内は、本人の意思のみで脱退はできません。建築協定区域から外れることは、区域の変更になるので、建築協定区域の土地の所有者等の全員の合意が必要になります。 |
| Q10 | 一人協定とはなんですか？ | A10 | 本来、建築協定は複数の土地の所有者等の合意によるものですが、新しく開発された住宅地等において、開発事業者が土地を分譲する前に、一人で協定を結ぶことができる「一人協定」という制度があります。一人協定は、開発事業者一人のみでは、協定の効力は発生せず、認可の日から3年以内に土地の分譲後に土地の所有者が二人以上になった時点で、初めて効力が発生します。 効力が発生したら、一人建築協定効力発生届（桑名市例規集からダウンロード可）を建築開発課へ提出してください。 |
| Q11 | 建築協定区域隣接地に、協定で定める制限はかかるのですか？ | A11 | 建築協定区域隣接地は建築協定区域ではないため、協定の制限はかかりません。協定締結後も協定への加入を働きかけていく必要があります。 |
| Q12 | 建築協定区域隣接地はだれが定めるものでしょうか。 | A12 | 建築協定区域隣接地は協定に合意されている方々が「できれば協定に加わってほしい土地」として定めるものです。 法的には指定する際にその土地の所有者等の合意は必要とはなりませんが、趣旨を十分に理解していただいていない場合等により指定されるだけでもトラブルになる可能性があります。よって、定める場合はその趣旨や位置付け等について十分に説明しましょう。 |
| Q13 | 建築協定区域隣接地から建築協定区域に入るときはどのような出続きをとれば良いですか？ | A13 | 建築協定区域隣接地から建築協定区域に入るときは、建築協定加入届（桑名市例規集からダウンロード可）を建築開発課へ提出してください。（全員の合意は必要ありません） |

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| Q14 | 建築協定区域隣接地でない土地から建築協定区域に入るときはどのような手続きをとれば良いですか？ | A14 | 建築協定区域隣接地でない土地から建築協定区域に入るときは、協定区域の変更をするため、協定締結者全員の合意が必要になり、認可申請と同じ手続きが必要です。 |
| Q15 | 建築協定は住宅地以外にも結ぶことができますか？ | A15 | 住宅地以外にも商店街の利便性の向上やにぎわいの維持、工業地の生産環境を維持するために結ぶことができます。 |
| Q16 | 建築協定の有効期間についてはどのくらいが目安でしょうか。 | A16 | <p>全国での代表的な2つの例をご紹介します。</p> <p>①有効期間を10年とする。</p> <p>例：この協定の有効期間は、桑名市長の認可公告のあった日から10年間とする。</p> <p>②継続希望調査により有効期限を延長し、最長20年とする。</p> <p>例：この協定の有効期間は、桑名市長の認可公告があった日から10年間とする。ただし、期間満了までに運営委員会が行う継続希望調査において土地の所有者等の過半数の継続賛成の意思表示がある場合は、更に10年間1回限り延長されるものとする。</p> <p>このよう更新を行う場合の条件については自由に定めることができますが、通常、次のような項目を定めています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・いつまでに（例：有効期間満了6カ月前までに） ・誰から（例：過半の土地の所有者等から） ・手段（例：運営委員会が行う継続希望調査により） ・延長期間（例：有効期間を更に10年延長する） <p>このような更新方法を設けようとする場合には、各項目について十分な検討が必要になります。</p> |

参考資料

1. 建築基準法（抜粋）

第4章 建築協定

（建築協定の目的）

第69条 市町村は、その区域の一部について、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するために必要と認める場合においては、土地の所有者及び借地権を有する者（土地区画整理法第98条第1項（大都市域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第83条において準用する場合を含む。次条第3項、第74条の2第1項及び第2項並びに第75条の2第1項、第2項及び第5項において同じ。）の規定により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所有者及び借地権を有する者。以下「土地の所有者等」と総称する。）が当該土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定（以下「建築協定」という。）を締結することができる旨を、条例で、定めることができる。

（建築協定の認可の申請）

第70条 前条の規定による建築協定を締結しようとする土地の所有者等は、協定の目的となっている土地の区域（以下「建築協定区域」という。）、建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があった場合の措置を定めた建築協定書を作成し、その代表者によって、これを特定行政庁に提出し、その認可を受けなければならない。

2 前項の建築協定書においては、同項に規定するもののほか、前条の条例で定める区域内の土地のうち、建築協定区域に隣接した土地であって、建築協定区域の一部とすることにより建築物の利用の増進及び土地の環境の改善に資するものとして建築協定区域の土地となることを当該建築協定区域内の土地の所有者等が希望するもの（以下「建築協定区域隣接地」という。）を定めることができる。

3 第1項の建築協定書については、土地の所有者等の全員の合意がなければならない。ただし、当該建築協定区域内の土地（土地区画整理法第98条第1項の規定により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）に借地権の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権の目的となっている土地の所有者以外の土地の所有者等の全員の合意があれば足りる。

4 第1項の規定によって建築協定書を提出する場合において、当該建築協定区域が建築主事を置く市町村の区域外にあるときは、その所在地の市町村の長を経由しなければならない。

（申請に係る建築協定の公告）

第71条 市町村の長は、前条第1項又は第4項の規定による建築協定書の提出があった場合においては、遅滞なく、その旨を公告し、20日以上相当の期間を定めて、これを関係人の縦覧に供さなければならない。

（公開による意見の聴取）

第72条 市町村の長は、前条の縦覧期間の満了後、関係人の出頭を求めて公開による意見の聴取を行わなければならない。

2 建築主事を置く市町村以外の市町村の長は、前項の意見の聴取をした後、遅滞なく、当該建築協定書を、同項の規定による意見の聴取の記録を添えて、都道府県知事に送付しなければならない。この場合において、当該市町村の長は、当該建築協定書の内容について意見があるときは、その意見を付さなければならない。

（建築協定の認可）

第73条 特定行政庁は、当該建築協定の認可の申請が、次に掲げる条件に該当するときは、当該建築協定を認可しなければならない。

- 一 建築協定の目的となっている土地又は建築物の利用を不当に制限するものでないこと。
- 二 第69条の目的に合致するものであること。

三 建築協定において建築協定区域隣接地を定める場合には、その区域の境界が明確に定められていることその他の建築協定区域隣接地について国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

2 特定行政庁は、前項の認可をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。この場合において、当該建築協定が建築主事を置く市町村の区域外の区域に係るものであるときは、都道府県知事は、その認可した建築協定に係る建築協定書の写し1通を当該建築協定区域及び建築協定区域隣接地の所在地の市町村の長に送付しなければならない。

3 第1項の規定による認可をした市町村の長又は前項の規定によって建築協定書の写の送付を受けた市町村の長は、その建築協定書を当該市町村の事務所に備えて、一般の縦覧に供さなければならない。
(建築協定の変更)

第74条 建築協定区域内における土地の所有者等（当該建築協定の効力が及ばない者を除く。）は、前条第1項の規定による認可を受けた建築協定に係る建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置又は建築協定区域隣接地を変更しようとする場合においては、その旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

2 前4条の規定は、前項の認可の手續に準用する。

第74条の2 建築協定区域内の土地（土地区画整理法第98条第1項の規定により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）で当該建築協定の効力が及ばない者の所有するものの全部又は一部について借地権が消滅した場合においては、その借地権の目的となっていた土地（同項の規定により仮換地として指定された土地に対応する従前の土地にあっては、当該土地についての仮換地として指定された土地）は、当該建築協定区域から除かれるものとする。

2 建築協定区域内の土地で土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定されたものが、同法第86条第1項の換地計画又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第72条第1項の換地計画において当該土地に対応する従前の土地についての換地として定められず、かつ、土地区画整理法第91条第3項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第82条において準用する場合を含む。）の規定により当該土地に対応する従前の土地の所有者に対してその共有持分を与えるように定められた土地としても定められなかったときは、当該土地は、土地区画整理法第103条第4項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第83条において準用する場合を含む。）の公告があった日が終了した時において当該建築協定区域から除かれるものとする。

3 前2項の場合においては、当該借地権を有していた者又は当該仮換地として指定されていた土地に対応する従前の土地に係る土地の所有者等（当該建築協定の効力が及ばない者を除く。）は、遅滞なく、その旨を特定行政庁に届け出なければならない。

4 特定行政庁は、前項の規定による届出があった場合その他第1項又は第2項の規定により建築協定区域内の土地が当該建築協定区域から除かれたことを知った場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

(建築協定の効力)

第75条 第73条第2項又はこれを準用する第74条第2項の規定による認可の公告（次条において「建築協定の認可等の公告」という。）のあった建築協定は、その公告のあった日以後において当該建築協定区域内の土地の所有者等となった者（当該建築協定について第70条第3項又はこれを準用する第74条第2項の規定による合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者を除く。）に対しても、その効力があるものとする。

(建築協定の認可等の公告のあった日以後建築協定に加わる手續等)

第75条の2 建築協定区域内の土地の所有者（土地区画整理法第98条第1項の規定により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所有者）で当該建築協定の効力が及ばないものは、建築協定の認可等の公告のあった日以後いつでも、特定行政庁に対して書面でその意思を表示することによって、当該建築協定に加わることができる。

- 2 建築協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地の所有者等は、建築協定の認可等の公告のあった日以後いつでも、当該土地に係る土地の所有者等の全員の合意により、特定行政庁に対して書面でその意思を表示することによって、建築協定に加わることができる。ただし、当該土地（土地区画整理法第98条第1項の規定により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）の区域内に借地権の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権の目的となっている土地の所有者以外の土地の所有者等の全員の合意があれば足りる。
- 3 建築協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地の所有者等で前項の意思を表示したものに係る土地の区域は、その意思の表示があった時以後、建築協定区域の一部となるものとする。
- 4 第73条第2項及び第3項の規定は、第1項又は第2項の規定による意思の表示があった場合に準用する。
- 5 建築協定は、第1項又は第2項の規定により当該建築協定に加わった者がその時において所有し、又は借地権を有していた当該建築協定区域内の土地（土地区画整理法第98条第1項の規定により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）について、前項において準用する第73条第2項の規定による公告のあった日以後において土地の所有者等となった者（当該建築協定について第2項の規定による合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者及び前条の規定の適用がある者を除く。）に対しても、その効力があるものとする。

（建築協定の廃止）

第76条 建築協定区域内の土地の所有者等（当該建築協定の効力が及ばない者を除く。）は、第73条第1項の規定による認可を受けた建築協定を廃止しようとする場合においては、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

- 2 特定行政庁は、前項の認可をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

（土地の共有者等の取扱い）

第76条の2 土地の共有者又は共同借地権者は、第70条第3項（第74条第2項において準用する場合を含む。）、第75条の2第1項及び第2項並びに前条第1項の規定の適用については、合わせて一の所有者又は借地権者とみなす。

（建築協定の設定の特則）

第76条の3 第69条の条例で定める区域内における土地で、一の所有者以外に土地の所有者等が存しないものの所有者は、当該土地の区域を建築協定区域とする建築協定を定めることができる。

- 2 前項の規定による建築協定を定めようとする者は、建築協定区域、建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があった場合の措置を定めた建築協定書を作成し、これを特定行政庁に提出して、その認可を受けなければならない。
- 3 前項の建築協定書においては、同項に規定するもののほか、建築協定区域隣接地を定めることができる。
- 4 第70条第4項及び第71条から第73条までの規定は、第2項の認可の手續に準用する。
- 5 第2項の規定による認可を受けた建築協定は、認可の日から起算して3年以内において当該建築協定区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存することとなった時から、第73条第2項の規定による認可の公告のあった建築協定と同一の効力を有する建築協定となる。
- 6 第74条及び第76条の規定は、前項の規定により第73条第2項の規定による認可の公告のあった建築協定と同一の効力を有する建築協定となった建築協定の変更又は廃止について準用する。

（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。

2. 桑名市建築協定条例

(趣旨)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条の規定に基づき、建築協定に関し必要な事項を定めるものとする。

(協定事項等)

第2条 本市の区域内において、土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者（土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項（大都市域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）第83条において準用する場合を含む。）の規定により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所有者及び借地権を有する者）は、当該土地について一定の区域を定め、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について協定を締結することができる。

(その他)

第3条 この条例に定めるもののほか、この条例の実施に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成23年4月1日から施行する。

(長島町建築協定条例の廃止)

2 長島町建築協定条例（昭和45年長島町条例第21号）は、廃止する。

(経過措置)

3 この条例の施行の際現に廃止前の長島町建築協定条例の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。

3. 桑名市建築基準法施行細則（抜粋）

※桑名市建築協定条例第3条の規定による別に定める事項

(建築協定の認可申請)

第25条 法第70条第1項の認可を受けようとする者は、建築協定認可申請書（様式第17号）の正本及び副本に次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。ただし、やむを得ないと認められる理由があるときは、第3号に掲げる図書を省略することができる。

(1) 建築協定書

(2) 建築協定を締結しようとする理由書

(3) 申請に係る敷地の不動産登記法第14条第1項の地図又は公図の写し及び登記に関する全部事項証明書

(4) 法第69条に規定する土地の所有者等（法第77条の規定による建築物の借主を含む。以下「土地の所有者等」という。）の全員の住所及び氏名並びに建築協定に関する全員の合意を示す書類及び印鑑登録証明書

(5) その他市長が必要と認めて指示した図書

2 法第74条第1項（法第76条の3第6項において準用する場合を含む。）の認可を受けようとする者は、建築協定（変更・廃止）認可申請書（様式第18号）の正本及び副本に次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

(1) 変更に係る建築協定書及び法第73条第1項の認可を受けた建築協定書（法第74条第2項又は法第76条の3第4項の規定により法第73条第1項を準用する場合のものを含む。）

- (2) 建築協定の変更をしようとする理由書
 - (3) 土地の所有者等の全員の住所及び氏名並びに建築協定の変更に関する全員の合意を示す書類及び印鑑登録証明書
 - (4) その他市長が必要と認めて指示した図書
- 3 法第76条第1項(法第76条の3第6項において準用する場合を含む。)の認可を受けようとする者は、建築協定(変更・廃止)認可申請書の正本及び副本に次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。
- (1) 法第73条第1項の認可を受けた建築協定書(法第74条第2項又は法第76条の3第3項の規定により法第73条第1項を準用する場合のものを含む。)
 - (2) 建築協定を廃止しようとする理由書
 - (3) 建築協定区域内の敷地の所有者等の全員の住所及び氏名並びに建築協定の廃止に関する過半数の合意を示す書類及び当該合意をした者の印鑑登録証明書
 - (4) その他市長が必要と認めて指示した図書
- (建築協定の設定の特則)
- 第26条 法第76条の3第2項の認可を受けようとする者は、前条第1項の建築協定認可申請書に同項に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。
- 2 法第76条の3第4項において準用する法第73条第1項の認可を受けた者は、認可の日から起算して3年以内に当該建築協定区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存することとなった場合においては、速やかにその旨を一人建築協定効力発生届(様式第19号)により市長に届け出なければならない。
- (借地権消滅等の届出)
- 第27条 法第74条の2第3項の規定による届出をしようとする者は、借地権消滅等届(様式第20号)に当該土地の位置を明示した図書及び同条第1項又は第2項の規定に該当することを証する書類を添えて市長に届け出なければならない。
- (建築協定の認可等の公告のあった日以後建築協定に加わる手続)
- 第28条 法第75条の2第1項の規定により建築協定に加わろうとする者は、建築協定加入届(様式第21号)に次に掲げる図書を添えて市長に届け出なければならない。ただし、やむを得ないと認められる理由があるときは、第2号に掲げる図書を省略することができる。
- (1) 新たに加入する土地の位置を明示した図書
 - (2) 届出に係る敷地の不動産登記法第14条第1項の地図又は公図の写し及び登記に関する全部事項証明書
 - (3) その他市長が必要と認めて指示した図書
- 2 法第75条の2第2項の規定により建築協定に加わろうとする者は、建築協定加入届に次に掲げる図書を添えて市長に届け出なければならない。ただし、やむを得ないと認められる理由があるときは、第2号に掲げる図書を省略することができる。
- (1) 建築協定区域隣接地を明示した図書
 - (2) 届出に係る敷地の不動産登記法第14条第1項の地図又は公図の写し及び届出に関する全部事項証明書
 - (3) 建築協定区域隣接地内の土地の所有者等の全員の住所及び氏名並びに建築協定に加わる旨の合意を示す書類及び印鑑登録証明書
 - (4) その他市長が必要と認めて指示した図書

4. 建築協定書モデル例

〇〇建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第69条及びこれに基づく桑名市建築協定条例(平成23年桑名市条例第11号)第2条の規定に基づき、第5条に定める建築協定区域(以下「協定区域」という。)内における建築物の用途、形態、敷地、意匠及び位置に関する基準を定め、住宅地として良好な環境を高度に維持増進することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この協定における用語の意義は、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。

(名称)

第3条 この協定は、〇〇建築協定と称する。

(協定の締結)

第4条 この協定は、協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者(以下「土地の所有者等」という。)の全員の合意によって締結する。

(建築協定区域)

第5条 この協定の目的となる土地の区域は桑名市〇町〇丁目〇番〇のほか区域図に示す区域とする。また、建築協定区域隣接地についても同図に示す。

(建築物に関する基準)

第6条 協定区域内の建築物の用途、形態、敷地、意匠及び位置は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 建築物の用途は、次に掲げるものとする。

- ア 一戸建て専用住宅(多世帯同居住宅を含む。)
- イ 診療所併用住宅(動物病院併用を除く。)
- ウ 一戸建て住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
- エ その他運営委員会が住環境を損なうおそれがないとして承認したもの

(2) 建築物の建ぺい率は、〇%以下とする。

(3) 建築物の容積率は、〇%以下とする。

(4) 建築物の高さは、地盤面から〇m、軒の高さは地盤面から〇mをそれぞれ超えないものとする。

(5) 地階を除く建築物の階数は、〇以下とする。

(6) 敷地面積は〇㎡以上とする。

(7) 敷地の地盤の変更はできないものとする。ただし、駐車場及び階段、車いす用のスロープ等を築造する部分の切土及び盛土についてはこの限りでない。

(8) 垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。

(9) 敷地内に敷地面積の〇%以上の緑地を確保する。

(10) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は〇m以上とし、隣地境界線までの距離は〇m以上とする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。

ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。

イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さ(自動車車庫を除く。)が2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。

ウ 軒の高さが2.3m以下の自動車車庫

(運営委員会)

第7条 この協定の運営に関する事項を処理するため、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た委員若干名をもって組織する。

- 3 委員の任期は〇年とする。ただし、委員に欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 委員は、再選されることができる。
- 5 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。
- 6 委員長が選任されたとき又は委員長が変更になったときは、新たに委員長になった者が、速やかにその旨を桑名市長に報告するものとする。

(役員)

第8条 委員会に、委員長1名、副委員長〇名及び会計〇名を置く。

- 2 委員長、副委員長及び会計は委員の互選によって定める。
- 3 委員長は、委員会を代表し、この協定の運営事務を総理する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長が前項の事務を行えないときは、あらかじめ委員長が指名する副委員長がその事務を処理する。
- 5 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。
- 6 委員長が選任されたとき又は委員長が変更になったときは、新たに委員長になった者が、速やかにその旨を桑名市長に報告するものとする。

(委任)

第9条 前2条に定めるもののほか、建築協定の運営に関し必要な事項は委員会が定める。

(違反者に対する措置)

第10条 委員長は、この協定に違反した土地の所有者等（以下「違反者」という。）があったときは、違反者に対し、委員会の決定に基づき、文書をもって、工事の施工停止又は相当の猶予期間を付して是正のための必要な措置をとることを請求することができる。

- 2 違反者は、前項の請求があったときは、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第11条 委員長は、違反者が前条第1項の請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、工事の施工停止又は違反者が是正のために必要な措置をとることの強制履行若しくは違反者の費用をもって第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求することができる。

- 2 委員長は、前項の請求を行ったときは、民事訴訟法の規定に基づき、当該請求に係る訴訟手続に要した費用等の額を違反者に請求するものとする。

(建築計画の事前届出)

第12条 土地の所有者等は、建築物を建築するとき又は用途の変更をするときは、あらかじめ、建築計画を委員長へ届け出なければならない。

(協定の変更)

第13条 土地の所有者等は、協定区域、建築物に関する基準、有効期間、違反者に対する措置又は建築協定区域隣接地を変更しようとする場合は、その全員の合意をもってその旨を定め、これを桑名市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第14条 土地の所有者等は、この協定を廃止しようとする場合は、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを桑名市長に申請してその認可を受けなければならない。

(効力の承継)

第15条 この協定は、桑名市長の認可公告のあった日以後において土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

(有効期間)

第16条 この協定の有効期間は、桑名市長の認可公告のあった日から〇年間とする。ただし、この協定の有効期間内にした行為に対する第10条及び第11条の適用については、期間満了後も、なお効力を有する。

附 則

(効力の発生)

1 この協定は、桑名市長の認可公告のあった日から効力を発する。

(適用の除外)

2 この協定の認可公告のあった日(認可公告時に建築協定区域隣接地だった土地については、この協定に加わった日。以下同じ。)に現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地が、第6条の規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合には、当該規定は、適用しない。ただし、この協定の認可公告のあった日以降である増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替に係る建築物又はその敷地に対しては、この協定の規定を適用する。

3 建築物の用途を変更する場合は、前項の規定にかかわらず、第6条第1号の規定を適用する。