

大和市建築協定条例逐条解説

(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、同法第4章に規定する建築協定に関して必要な事項を定めるものとする。

【趣旨】

この条例は、法の委任規定に基づいて制定するものであり、本条はその趣旨を示すものである。

【解説】

建築協定は、土地所有者等の中で締結される建築物の基準に関する契約に対し、その目的の達成のため、建築基準法(以下「法」という。)で、契約が協定締結時の当事者間のみならず、その後の土地の売買等により所有権等を取得した新たな第三者においても効力が及ぶことにより、当該契約の安定性・永続性を保証するものである。

法では、「一定の区域を定め、・・・建築物等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。」としており、本市においては、建築協定制度を積極的に活用し、市街地環境の維持増進や良好なコミュニティ形成を図るため、この条例を制定している。

(建築協定)

第2条 本市の区域内において、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、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(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、その権利の目的となっている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協定することができる。

【趣旨】

本条は、建築協定の目的、締結できる者及び基準で定められる事項について定めたものである。

【解説】

- ・本条は、法第69条の規定に基づき、同一事項を定めている。なお、法では建築協定を締結し得る区域を、市町村の「区域の一部について」条例で定めることができるとしているが、本市においては、市の全域で市街化が進行しており、法の基準より高度の基準を定められる区域については、住民の意思があれば市内のどこにおいても建築協定を締結できるものとしている。
- ・建築協定の策定にあたっては、都市計画的な観点から調整等を要す。

（委任）

第3条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

【趣旨】

本条は、この条例の施行に関する必要な事項について、規則へ委任することを規定したものである。

【解説】

建築協定に係る規定は法の第4章で整備されているが、認可申請に係る詳細な手続規定については明示がない。また、この条例に手続規定を記述することは条例の構成が煩雑になる。したがって、認可申請に係る手続きの規定については、「条例の施行について必要な事項」として、規則に委任することとした。