

# 1人建築協定の手続きについて（開発事業者の方へ）

## ●建築協定のメリット

地域に応じた住みよい環境づくり、個性あるまちづくりをするために、新しく開発された市街地において、あらかじめ環境を維持するための基準を設定することが開発者に期待されています。

建築協定は本来複数の土地所有者等の合意によるものですが、一人の土地所有者のほかに土地所有者等がない土地の区域については、当該土地所有者が一人で協定を設定できるという特例（一人協定）が認められており、建築協定認可の手続きも比較的容易に行うことができます。

建築協定によるルールを定めた土地や建物の売買は、購入者にとっては、良好な住環境が将来にわたり担保されるメリットがあり、開発者にとっては街づくりに貢献する会社としての良いイメージに繋がります。

## ●建築協定に定めるルール

初めから難しいルールを定める必要はありません。これから建築する建築物の計画を想定し、基本的に共通して行われることを基準に考えれば十分です。例えば「専用住宅に限る」「敷地の分割はしない」「2階建てとする」「境界からの離れは50cm以上とする」等、いくつか想定されるもののうち、必要なものをルールとして定めるだけでも、新築時の街並みが保存されます。また一定のルールがあることにより、建替えや増築時の建築行為に伴う相隣間のトラブルが回避され、結果的には住みよい街づくりにも繋がります。また、有効期間を定めることで、効力失効時の建築協定区域の土地所有者たちにより、建築協定の更新や廃止、内容の見直しを行うことができるので、初めから過度な制限は必要としません。

## ●建築協定認可までの期間

これから建築する建築物の計画が想定されていて、必要なルールが決まっていれば、認可申請に添付する書類は開発許可申請で作成した書類等を利用できるため、書類の準備期間は短くて済みます。認可申請から認可公告までは、おおよそ70日程度です。従って、開発許可申請と同時に建築協定の認可申請を提出した場合には、開発完了公告前に認可を受けることができます。

## ●建築協定の効力

一人協定は、認可の日から3年以内において、当該建築協定の区域内の土地に2人以上の土地所有者等が存することとなった時から効力が生じます。認可後、開発者は2人以上の土地所有者等が存することとなった時に1人建築協定発効届（第7号様式）を提出してください。

## ●建築協定に係る関係規定について

- ・ 建築基準法（以下「法」という）第69条から第77条まで
- ・ 大和市 建築協定条例
- ・ 大和市 建築協定条例施行規則
- ・ 大和市 「建築協定の手引き」

※インターネットで確認できます！

大和市ホーム>目的から探す>街づくり>建築>  
建築基準法関連条例及び様式等のダウンロード

●認可申請書等の作成について

※1人協定の申請者は土地の所有者になります。

①建築協定書の作成

別紙1の空欄に必要事項を記入してください。

※別紙1を参考に任意の書式とすることも可能です。

②認可申請書の作成

別紙2に必要事項を記入してください。

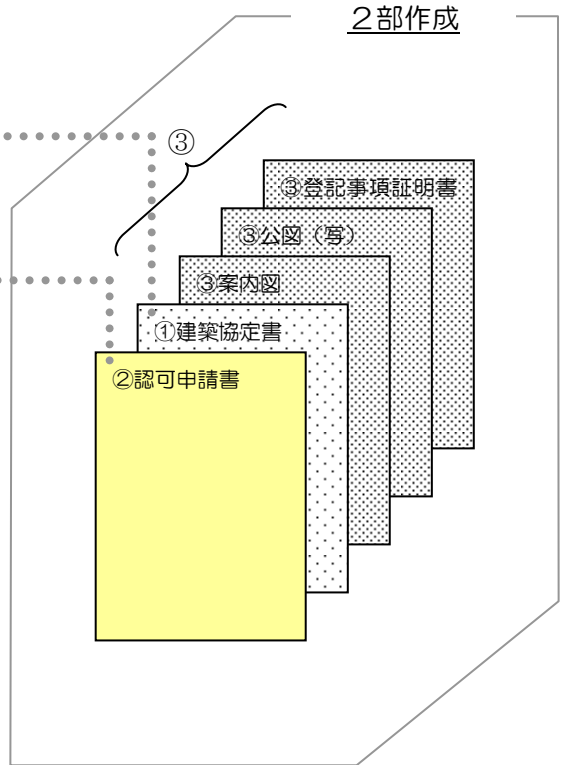
※記入にあたっては、作成例を参考にしてください。

③認可申請書の添付書類

次に掲げる資料を添付してください。

※開発許可申請時に作成した書類を利用して構いません。

- ・建築協定書
- ・公図（写）
- ・案内図
- ・区域の土地に関する登記事項証明書（写）



●認可申請書等の提出

- ・認可申請書に添付書類を付けたものを2部作成し、市役所4階の建築指導課へ提出してください。

●申請後の作業

- ・建築協定区域内の土地に二以上の土地の所有者が存することとなったことの報告  
 開発区域の土地売買により、新たな土地の所有者の登記が完了した時点で、新たな土地所有者の登記事項証明書及び公図を添付して、1人建築協定発効届（第7号様式）を提出してください。

正本

第7号様式（第7条関係）（正本）

一人建築協定発効届

平成 年 月 日

大和市長 あて

届出者住所

氏名 印

大和市建築協定条例施行規則第7条の規定により、次の建築協定が効力を有することとなったので、関係図書を添えて届け出ます。

1	建築協定の名称	
2	認可番号等	年 月 日 第 号
3	効力を有することとなった年月日	年 月 日
4	新たな土地の所有者等	地名地番
		土地の所有者の住所・氏名
申 込 理 由		

（注意） 空印のある欄は、記入しないでください。

副本

（副本）

一人建築協定発効届

平成 年 月 日

大和市長 あて

届出者住所

氏名 印

大和市建築協定条例施行規則第7条の規定により、次の建築協定が効力を有することとなったので、関係図書を添えて届け出ます。

1	建築協定の名称	
2	認可番号等	年 月 日 第 号
3	効力を有することとなった年月日	年 月 日
4	新たな土地の所有者等	地名地番
		土地の所有者の住所・氏名
申 込 理 由		

一人建築協定発効届を受理しました。

平成 年 月 日

※インターネットで様式のダウンロードができます！  
 大和市ホーム>目的から探す>街づくり>建築>  
 建築基準法関連条例及び様式等のダウンロード

## 別紙 1

建築協定名（任意）

## 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大和市建築協定条例（昭和 61 年大和市条例第 42 号）第 2 条の規定に基づき、第 4 条に定める建築協定区域内における建築物に関する基準を協定し、住宅地としての環境を高度に維持増進することを目的とする。

### （名称）

第 2 条 この協定は、 建築協定と称する。

### （定義）

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

### （建築協定区域）

第 4 条 この協定の目的となる土地の区域（以下「協定区域」という。）は、別添区域図に示す区域とする。

(1) 協定区域：大和市

(2) 協定区域の面積： m<sup>2</sup>

### （協定の効力の発生）

第 5 条 この協定は、福岡市長の認可の公告があった日から起算して 3 年以内において協定区域内の土地に 2 以上の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする借地権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）が存することとなった日から効力を発する。

2 前項の規定により効力を発することとなったときは、これを福岡市長に届け出なければならない。

### （建築物に関する基準）

第 6 条 協定区域内の建築物は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

(1)

(2)

敷地、建築物に係る基準を列記してください

(3)

(4)

### （有効期間及び効力の継承）

第 7 条 この協定の有効期間は、大和市長の認可の公告のあった日から起算して 3 年以内において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日から  年間とする。

ただし、その期間満了前に第 9 条に定める委員会に対し、一以上の土地の所有者等からこの協定の内

容の変更又は廃止の意思が書面により表示されない場合は、さらに 年間延長されるものとし、以後この例による。

- 2 この協定は、前項に定める有効期間内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。

(協定の変更及び廃止)

第8条 この協定で定める協定区域、建築物に関する基準、有効期間及び協定違反し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をもってその旨を定め、これを大和市長に申請し、認可を受けなければならない。

- 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をもってその旨を定め、これを大和市長に申請し、認可を受けなければならない。

(協定運営委員会)

第9条 この協定の運営に関する事項を処理するため  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（所有権又は借地権を共有する者の場合は、その代表者。）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、 年間とする。ただし、補欠の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 委員は、再任を妨げない。

(役員)

第10条 委員会には次の各号に定める役員を置く。

- (1) 委員長 1 名
- (2) 副委員長  名
- (3) 会計  名

- 2 委員長は、委員の互選により選出し、副委員長は、委員の中から委員長が定める。
- 3 委員長は、委員会を代表し、この協定の運営に関する事務を総括する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故のあるときは、その職務を代理する。
- 5 会計は、この協定の運営に関する経理事務を処理する。
- 6 委員会の運営、経費及び議事に関する必要な事項は、別に定める。

(委員会の承認)

第11条 協定区域に建築物の建築等をしようとする者は、建築計画について委員会の承認を得なければならない。この場合において、法第6条で定める建築確認申請を要するものについては、建築確認を申請する前に委員会の承認を得なければならない。

- 2 土地の所有者等は、土地の所有権及び建築物の所有を目的とする借地権（以下「所有権等」という。）を移転する場合は、所有権等を移転する前に委員会に報告するとともに、新たに土地の所有者等になる者（以下「新たな土地の所有者等」という。）に対し、この協定を説明しなければならない。
- 3 新たな土地の所有者等は、前項の説明を受けた後に、この協定を継承する旨を委員会に報告しなければならない。

(協定違反した場合の措置)

第 12 条 委員長は、この協定に違反した者（以下「違反者」という。）があった場合には、委員会の決議に基づき、違反者に対し、相当の猶予期間を付して、当該違反行為を是正するために必要な措置をとることを文書で請求するものとする。

- 2 前項の請求があった場合には、違反者は、これに従わなければならない。
- 3 違反者に対する措置については、有効期間満了後もなおその効力を有する。

(裁判所への提訴)

第 13 条 前条第 1 項の請求があった場合において、違反者がその請求に従わないときは、委員長は、委員会の決議に基づき、その強制履行又は当該違反者の費用を以って第三者にこれをなさしめることを裁判所へ提訴するものとする。

- 2 前項の提訴の手續等に要する一切の費用等は、違反者の負担とする。

附 則

(認可通知書の保管等)

- 1 この協定の認可後は、認可通知書(副)を委員長が保管し、協定の効力発生後その写しを土地の所有者等の全員に配布する。

第1号様式（第2条関係）

## 建築協定認可申請書

平成〇〇年〇〇月〇〇日

大和市長 あて

申請者氏名 大和 太郎 印

## 第70条第1項

建築基準法 第76条の3第2項 の規定による認可を受けたいので、関係図書を添えて申請します。

1 代表者住所氏名	大和市下鶴間一丁目1番1号 大和 太郎				
2 建築協定の名称	〇〇〇〇〇〇〇〇〇 建築協定				
3 区域の地名地番	下鶴間一丁目1番1から2番8まで				
4 建築物に関する協定事項	建築物の 敷地、位置、構造、用途 に関する基準 形態、意匠、建築設備				
5 有効期間	認可の公告のあった日から10年				
6 協定違反があった場合の処理	別紙協定書第11条の規定による				
7 用途地域	第1種低層住居専用	9 その他の区域、 地区、街区			
8 防火地域	防火、準防火、指定なし				
10 建築協定区域の面積及び規模	宅地	その他	合計	区画数	
	〇〇㎡	〇〇㎡	〇〇㎡	〇〇区画	
11 建築協定区域隣接地の面積及び規模	宅地	その他	合計	区画数	
	〇〇㎡	〇〇㎡	〇〇㎡	〇〇区画	
12 土地の所有者等の人数	土地の所有者 (うち共有者)	建築物の所有を目的とする		法第77条の 規定による 建築物の借 主	合計
		地上権者 (うち共同 地上権者)	賃借権者 (うち共同 賃借権者)		
	〇〇人 ( 〇〇人)	〇〇人 ( 〇〇人)	〇〇人 ( 〇〇人)	〇〇人 ( 〇〇人)	〇〇人 ( 〇〇人)
13 備考					
※ 処理欄					

(注意)

- ※印のある欄は、記入しないでください。
- 4及び8欄は、該当するものを○で囲んでください。