

建築協定の手引き

自分たちのまちを住み良いまちにしよう



大和市まちづくり推進課



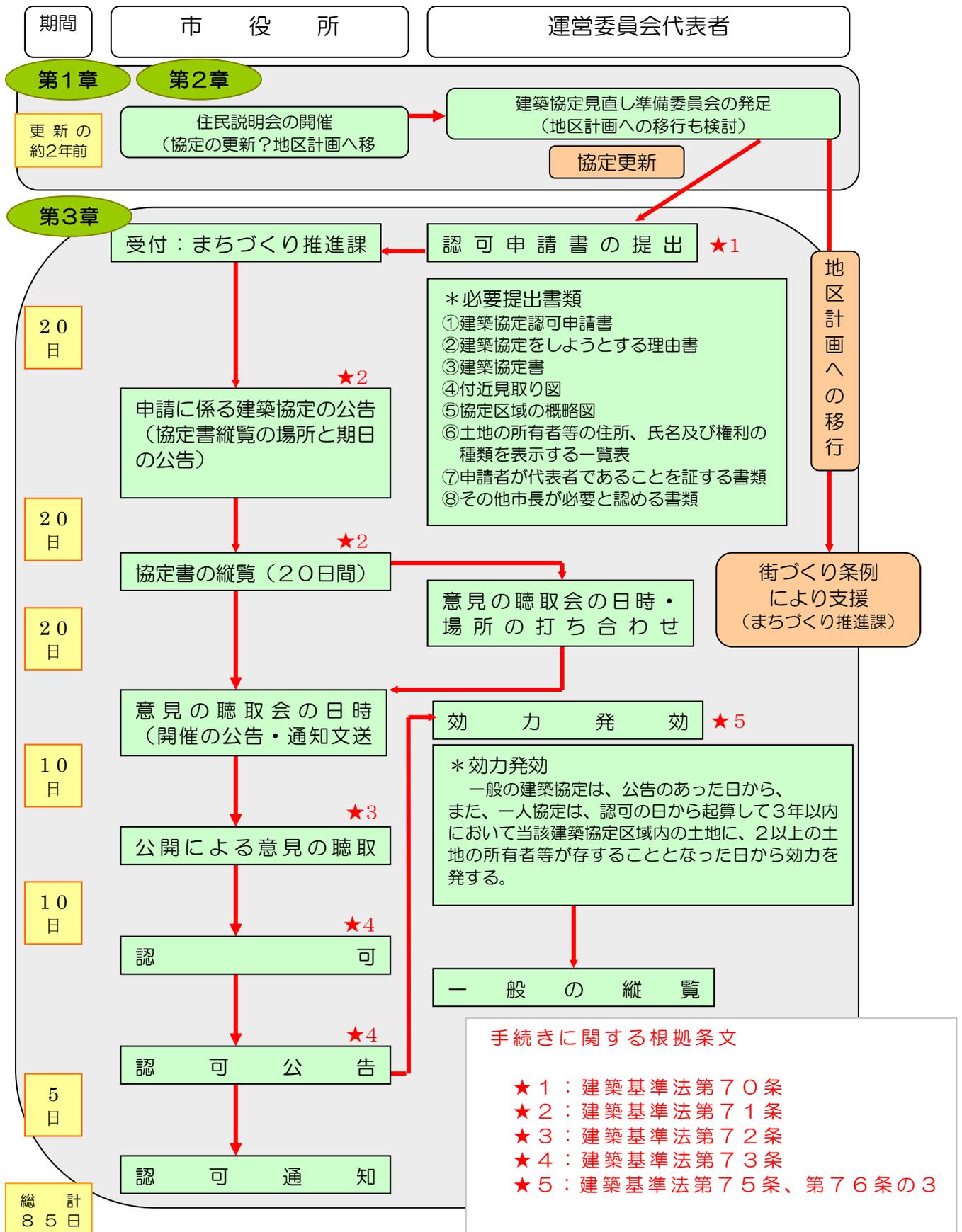
建物を建てる時には建築基準法によってその用途、規模、高さ等が制限されています。しかし、建築基準法による制限は全国一律の最低限のもので、すから、この基準を守っていても日照、プライバシーなどの近隣トラブルが発生することがあります。建築協定はこうしたトラブルをできるだけ発生させないための一つの手段です。地域の皆さんの全員の合意によって建築基準法の最低限の基準に上乗せして一定の基準を定め、住みよいまちにすることが目的であり、それを守っていくことを約束するものです。建築協定が認可されると、この協定区域にお住まいの方はもちろん、その協定区域内の土地を買ったり、借りた方にも当然この協定に従う義務があります。

建築協定の認可は少々面倒な作業ではありますが、地域の皆さんのそのま
ちに対する考え方や、地域のコミュニティの形成を図る上でも重要なもので
す。このマニュアルは、認可の事務手続きが少しでも軽減できるように作成
したものです。



目次

認可までの流れ	4
第1章	
建築協定更新の場合	5
新規に建築協定を定める場合	6
準備委員会での検討	6
地区のみなさんへの周知	7
建築協定書の申請を行うまでの主な手続きの流れについて	8
第2章	
協定で定めることができる具体例	9
一般の建築制限（建築基準法の解説）	10
協定で定めることができる内容	13
建築協定のパターン	17
建築協定に参加できる人	18
分譲宅地等における建築協定（一人協定）	18
建築協定書の内容について	19
合意から建築協定成立まで	21
第3章	
認可申請の手続き	21
認可までの手順（大和市が行う手続きです）	22
第4章	
建築協定が成立した後・・・	22
第5章	
よくある質問・・・Q&A	23
参考資料	
事前相談様式（記入例）	25
認定申請様式（記入例）	26
建築協定区域図（参考例）	27
建築協定書（参考例）	28





建築協定更新の場合

建築協定が失効する約半年前に、建築協定運営委員会に大和市まちづくり推進課から更新手続きのご案内をします。従前の建築協定の見直しを行う場合は、検討に3ヶ月位は必要になります。建築協定書に変更がない場合は住民の合意を得て、署名・捺印をいただく作業となりますが、この作業に1～2ヶ月かかります。建築協定書と合意書がそろった時点で代表者（建築協定運営委員会委員長等）は、大和市に認可の申請をしてください。

市は、申請書受付後、法定手続き（法定縦覧、意見の聴取会等）に基づいて市長の認可を行います。地区の大きさにもよりますが、作業開始から認可までには6ヶ月程度の期間が必要と考えられます。

住民と市の連携について

建築協定は認可の際に通常10年程度の期間を設けて定められています。建築協定策定作業に携った方でも10年経過してしまうと、発足時の協定の意義を忘れてしまうこともあります。また、高齢化や家族構成の変化など、当時の状況と周辺環境が異なっている場合も考えられます。

市では、更新の機会に地区内に住む住民の方々が建築協定の意義を理解し、内容の見直しや地区計画への移行などを話し合っただけだと考えております。建築協定運営委員会から要望をいただければ、市の職員が説明会や勉強会等を行うことも可能です。市と建築協定運営委員会が連携して街づくりを進めていくことが重要です。

更新のための準備

建築協定の見直しや、建築協定合意の署名等に係る手続きは労力を要する作業です。通常建築協定運営委員会の役員等が中心になって作業を行いますが、地区の大きさによっては、運営委員会をサポートする人（地域活動に積極的な方を選ぶのも良いでしょう。）が必要な場合も考えられます。更新手続きに入る前に、地域の方の役割分担を整理しておくこと、後々の作業を円滑に行うことができ、地域のまとまりも期待できます。

地域の意見を把握するため、また最後の段階でメンバーが各戸に署名・捺印をお願いすることを考えると、街区から一人ずつ選ぶくらい的人数が良いのではないのでしょうか？

ワンポイント
アドバイス！



新規に建築協定を定める場合

大和市には、「みんなの街づくり条例」というものがあります。

みんなの街づくり条例は、都市計画に関する基本的な方針として定めた都市計画マスタープランを実現することを目的に、街づくりの基本的な考え方や、地域・地区の特性や意見を活かすしくみを定めています。

まず、地区で抱えている課題は何か？住みよい街にするためにはどうしたら良いか？街づくりって何？など様々な要望に応えられるよう大和市では様々な支援を行っています。

具体的には・・・

- ◇ 街づくり組織への支援：地域街づくり協議会や地区街づくり推進団体に対し、経費の一部を助成し、必要な支援を行っています。
- ◇ 情報の提供等：市民の自主的な街づくり活動に対し、情報の提供・学習への支援を行っています。
- ◇ 街づくり専門家の派遣等：市民の自主的な街づくり活動に対し、街づくり専門家の派遣等を行っています。もちろん大和市職員が直接行くことも可能です。

担当課：まちづくり推進課

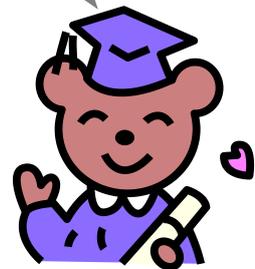
準備委員会での検討

まず、建築協定の締結に向けて地域の意見をまとめるために、代表者や補佐役のメンバー（以下「準備委員会」という。）を決める必要があります。準備委員会ではルールの内容について検討を行いますが、まずは、皆さんが住んでいるまちの現状（現在の法律では何が建てられるのか？過去に、建築に係る問題が起きていないか？等）を理解することが大切です。

まずは、地域で起きている建築に係る問題について考えましょう。ルールがなかったから・・・「高層マンションが建ってしまった」「敷地境界ギリギリに建物が建った！」など過去の問題を出し合うのも良いでしょう！

建築物の制限には専門的な事項もあります。建築物に係る法律はまちづくり推進課へ相談してください。また、大和市みんなの街づくり条例による支援も積極的に活用しましょう！

ワンポイント
アドバイス！



地区のみなさんへの周知

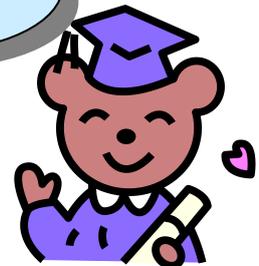
更新作業や新規でルールを定める場合、進捗状況を地区のみなさんで共有することは非常に大切です。建築協定制度の概要や準備委員会での話し合いの内容は、ニュースの発行や地区内の回覧、アンケートなどで地区のみなさんにPRするのが良いでしょう！アンケートの場合は、必ず結果発表し、みなさんの理解を得ながら作業をすすめることが大切です。

更新作業や新規作業の第一歩として地区のみなさんがルールについて、どう思っているかを知る必要があります。その方法としてアンケートをとる方法があります。アンケート調査は民主的であり、地区のみなさんに協定更新やルールづくりに興味をもってもらうために有効です。

しかし、「建築協定には賛成ですか？反対ですか？」、「ルールづくりは必要ですか？必要ないですか？」という質問に対する回答で、相当数の反対者が出た場合には、建築協定やルールづくりを考え直すのか、反対者の方へ説得をしていくのか、地区のみなさんで十分な話し合いをしていただかなくてはなりません。

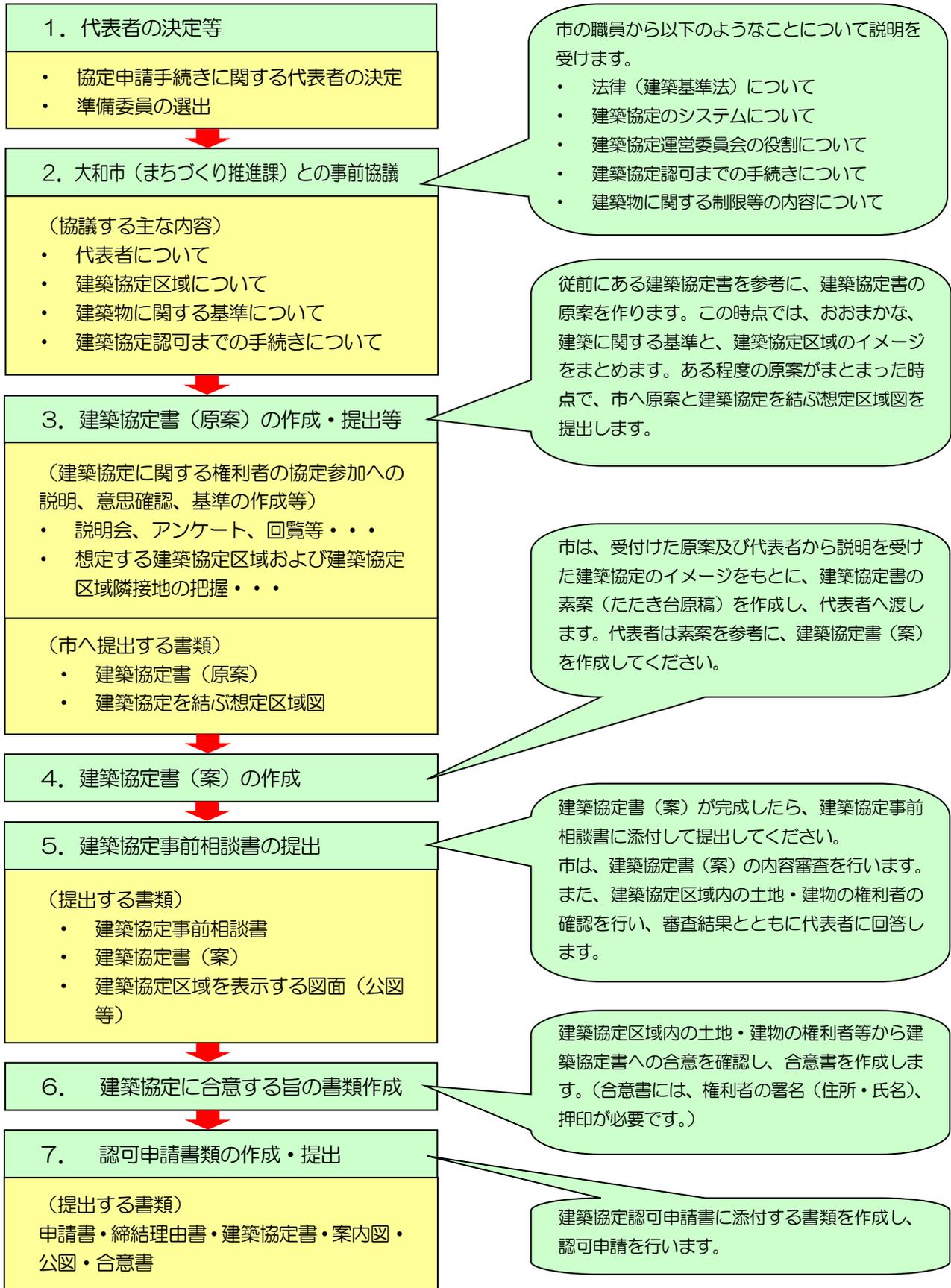
アンケート調査をする時は相談してください！

ワンポイントアドバイス！



建築協定書の申請を行うまでの主な手続きの流れについて

地域の活動内容



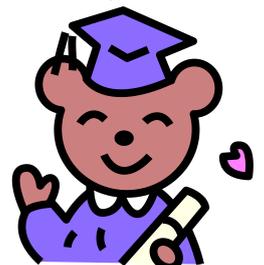
協定で定めることができる具体例

- **敷 地** （敷地に係る大きさや、高さに係る内容です）
 - 一区画の敷地面積は、110㎡以上とする。
 - 敷地面積の最低限度は、75㎡とする。
 - 敷地の分割はしない。敷地の盛土はしてはならない。地盤の変更はしない。
- **位 置** （建物の隣地との離れや、配置に係る内容です）
 - 建物の外壁、またはこれに代わる柱の面から自己敷地の北側の隣地境界線までの距離は、1m以上とする。ただし平屋の物置、車庫等は除く。
- **構 造** （建物の階数や、仕様に係る内容です）
 - 階数は、地階を除き2以下とする。
 - 外壁は、防火構造とする。
- **用 途** （建物の用途に係る内容です）
 - 1戸建ての専用住宅または医院（獣医は除く）併用住宅とする。
 - 1戸建ての専用住宅とする。ただし、二世帯住宅は親族が同居するものに限る。
 - 用途は共同住宅としてはならない。
- **形 態** （建物・工作物等の形に係る内容です）
 - 建物の高さは、地盤面から10m、軒の高さは7mをそれぞれ超えないものとする。敷地境界については、塀（地上からの高さ0.7m以下のものを除く。）を禁止する。

大和市都市計画マスタープランの実現をめざし、建築物等に関する基準を定めます。建築協定で定めることができるルールは、法律に定めがあり、具体的には建築物の敷地・位置・構造・用途・形態・意匠又は設備に関するルールを作ることが可能です。「夜10時以降のピアノの練習はしない」等のルールは作れません。この場合「ピアノを置く部屋は、防音措置を行うこと」等とすることは可能です。

いろいろな問題点について、どのようなルールを作ることが解決に繋がるか、問題を適格に把握することも重要です。

ワンポイント
アドバイス!



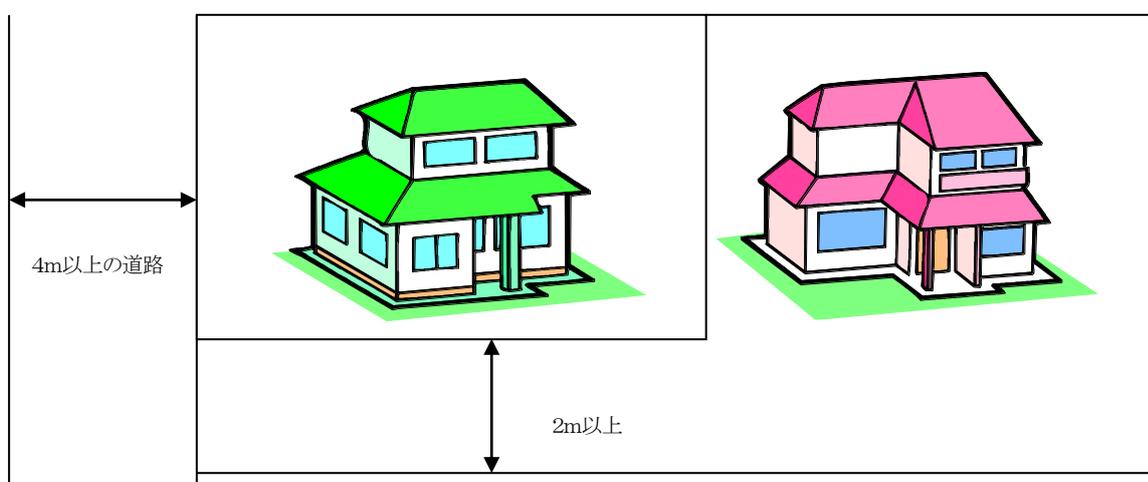


一般の建築制限（建築基準法の解説）

■ 敷地と道路

市街地における道路は、単に通行のためだけでなく、災害時における防災、避難等の役割も果たしているため、建物の敷地は幅員が4メートル以上の道路に幅2メートル以上接することが必要です。

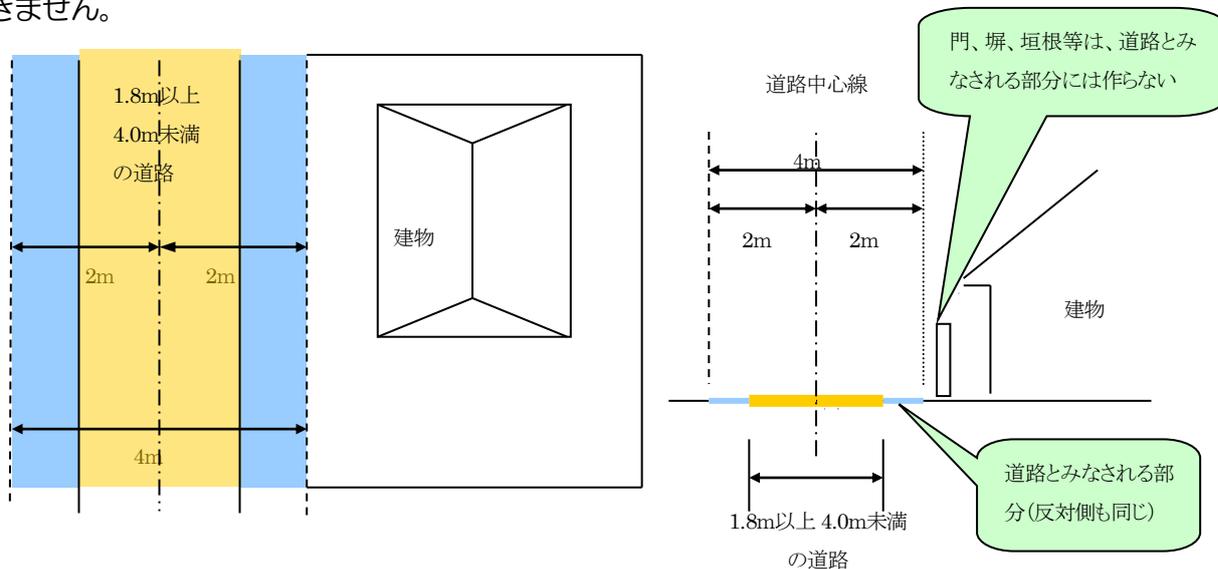
また、共同住宅等の特別な建築物の敷地が、道路に接する幅は、さらに広く接しなければなりません。この場合の接する幅は、用途や規模により異なるので注意してください。



■ 4 m 未満の道路の場合

昔から家屋の立ち並んでいる道で、市が指定した道については、道路幅員が1.8メートル以上4メートル未満の場合は、原則として道路中心線から両側に2メートル後退した線が道路境界線とみなされます。

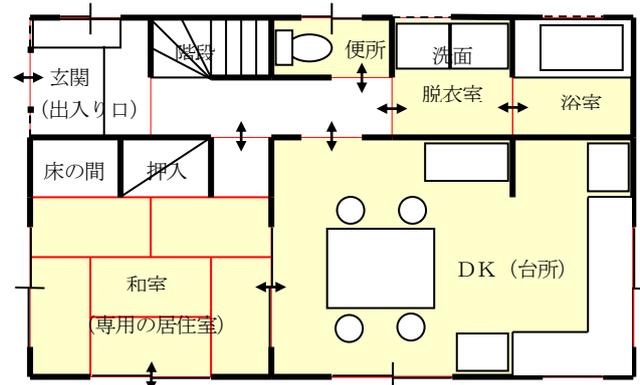
この場合、道路として後退した部分は、建物等をつくることも、敷地面積に算入することもできません。



■ 専用住宅・長屋・共同住宅の違い

「住宅」とは・・・「1戸建の住宅」のほか、「長屋」及び「共同住宅」も含んだ総称です。その違いについては、建築基準法では、概ね以下のように考えています。

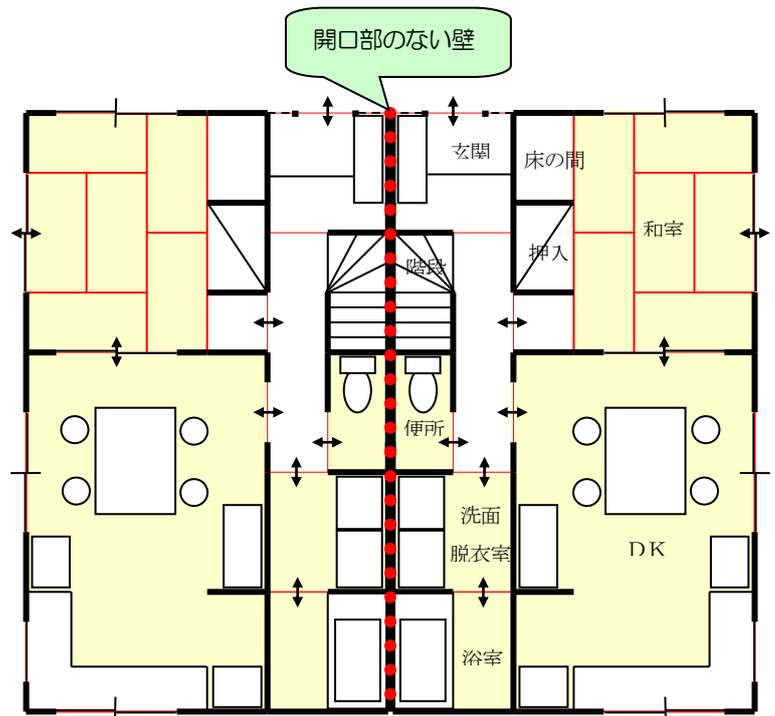
① 「1戸建の住宅」とは・・・
1の「住戸」を有する建築物です。「住戸」とは、専用の居住室、台所、便所及び出入り口を有しているものです。(図1)は、「1戸建の住宅」の例です。



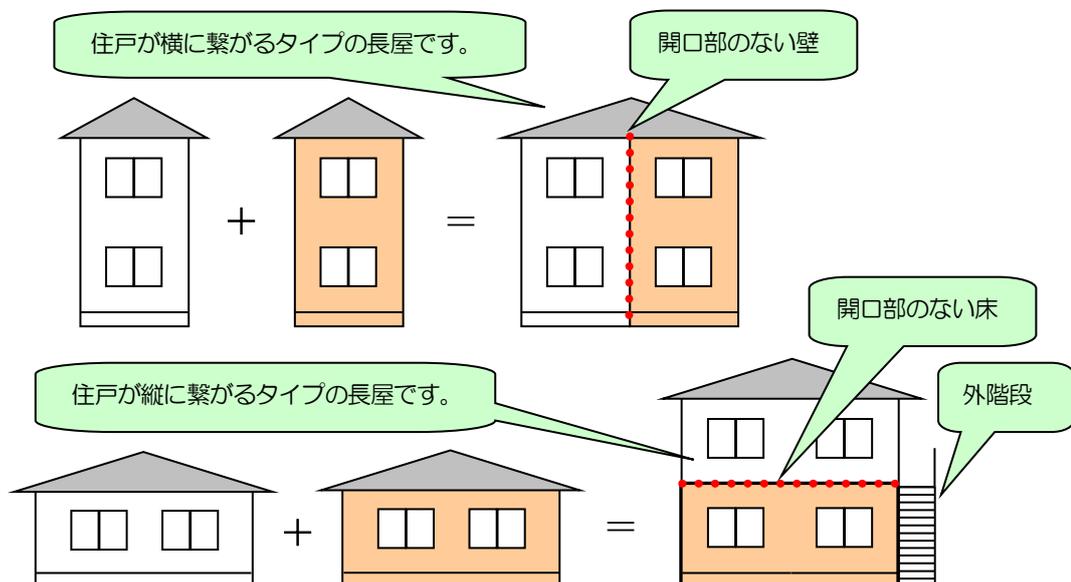
(図 1)

② 「長屋」とは・・・
2以上の「住戸」または「住室」を有する建築物で隣接する「住戸」または「住室」が開口部のない壁または床を共有し、廊下、階段等の共有部分を有しない型式の建築物です。

「住室」とは、「住戸」の要件のうち、台所または便所を有していないものです。(図2)は「長屋」の例です。



(図 2)

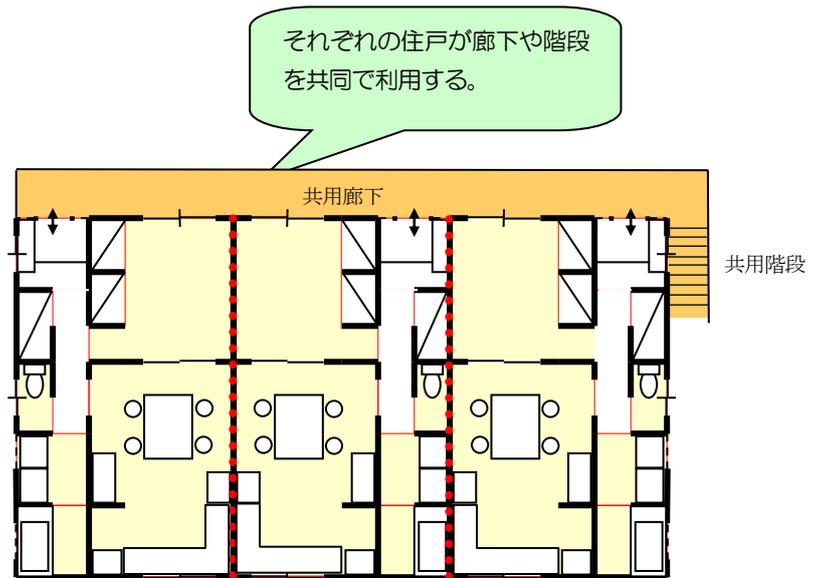


③ 「共同住宅」とは・・・

2以上の「住戸」または「居室」を有する建築物で、「長屋」以外のものです。

長屋との区別は、住戸等の外部に「廊下、階段等の共有部分を有する」か「有しない」かの違いで判断します。

(図3)は「共同住宅」の例です。



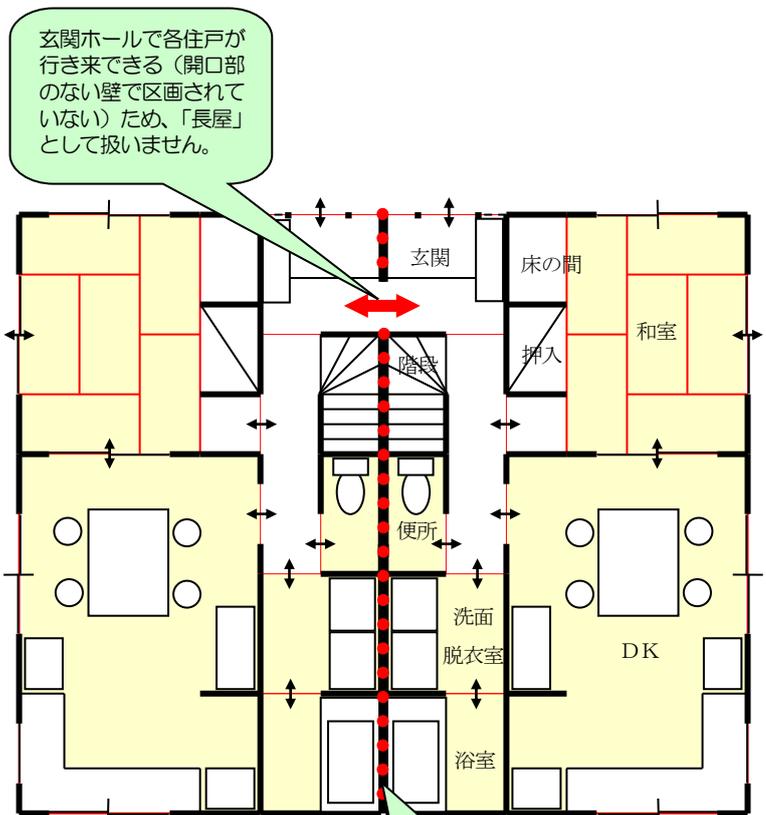
(図 3)

④ 「2世帯住宅」とは・・・

建築基準法では、「2世帯住宅」という言葉は使われていません。「2世帯住宅」は、2世帯同居という昔からある日本の伝統的な住まい方によるものです。2世帯住宅は急速な高齢化や少子化の進行、共働き家族の増加などにより今後も建築されることが予想されます。

2世帯住宅の形態には住みやすさやプライバシーの観点から多くのタイプが存在しています。

建築基準法では、2世帯住宅の形態により「1戸建て住宅」、「長屋」および「共同住宅」に分類していません。(図4)にその例を示します。



(図 4)

「1戸建ての住宅」タイプの2世帯住宅です。なお、(図2)の長屋も、親と子の世帯がそれぞれの住戸に居住すれば、「長屋」タイプの2世帯住宅になります。



協定で定めることができる内容

住宅地における建築協定

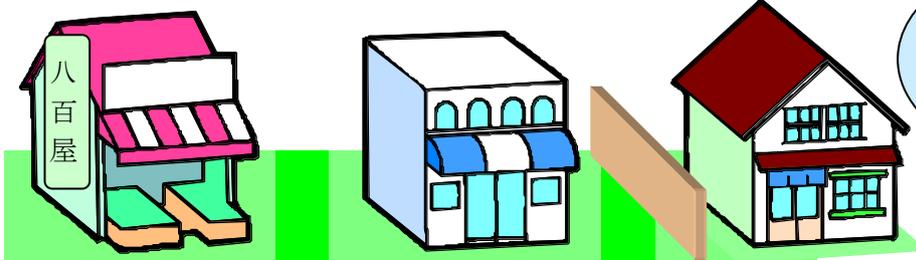
(1) 純粋な住宅地にしたい。



この地区には工場は建てられませんよ！



ただし、ある程度の例外も認めることにした方が、多くの人が協定に参加しやすい。



生活に必要な店舗を併用した住宅は仲間に入れては？



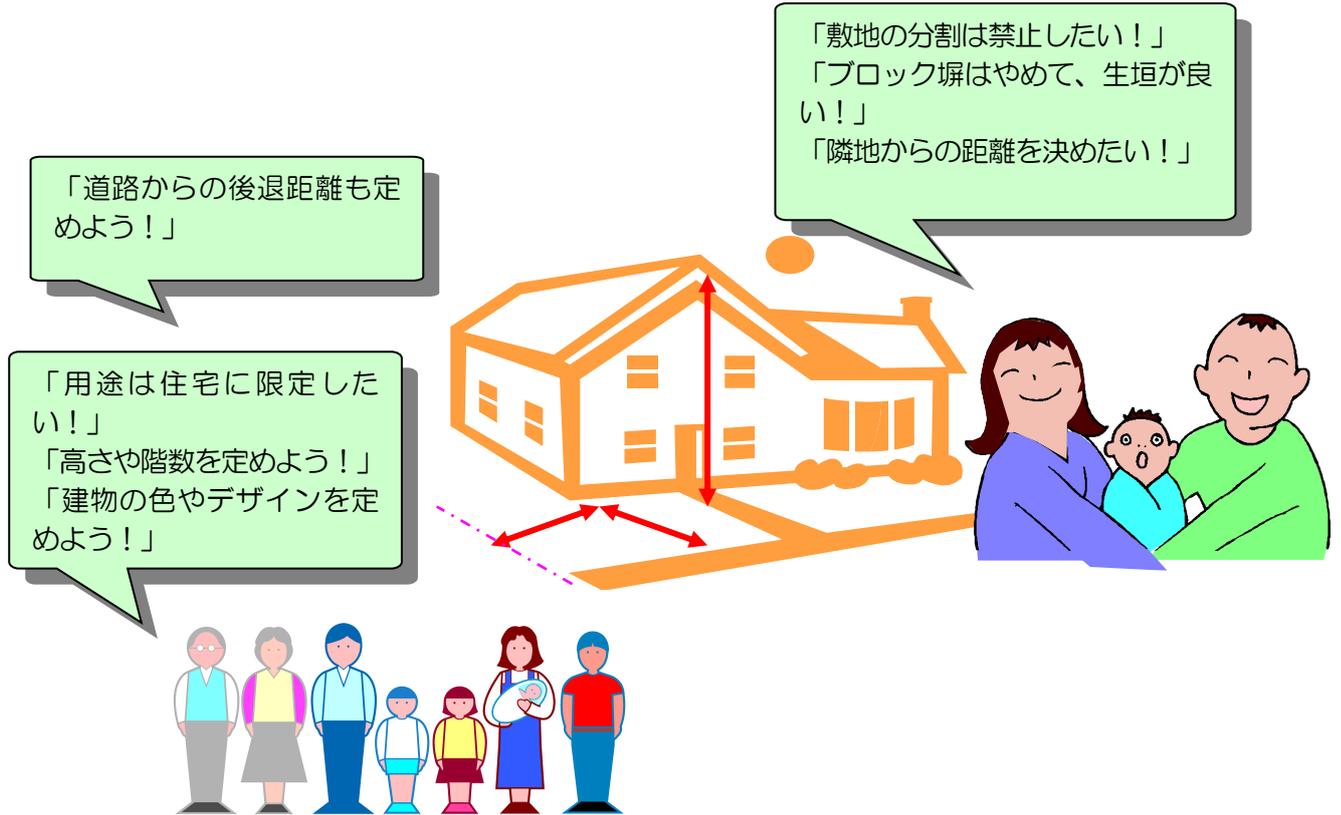
(2) 一戸建て住宅地の環境を守りたい。



アパートもだめですよ！

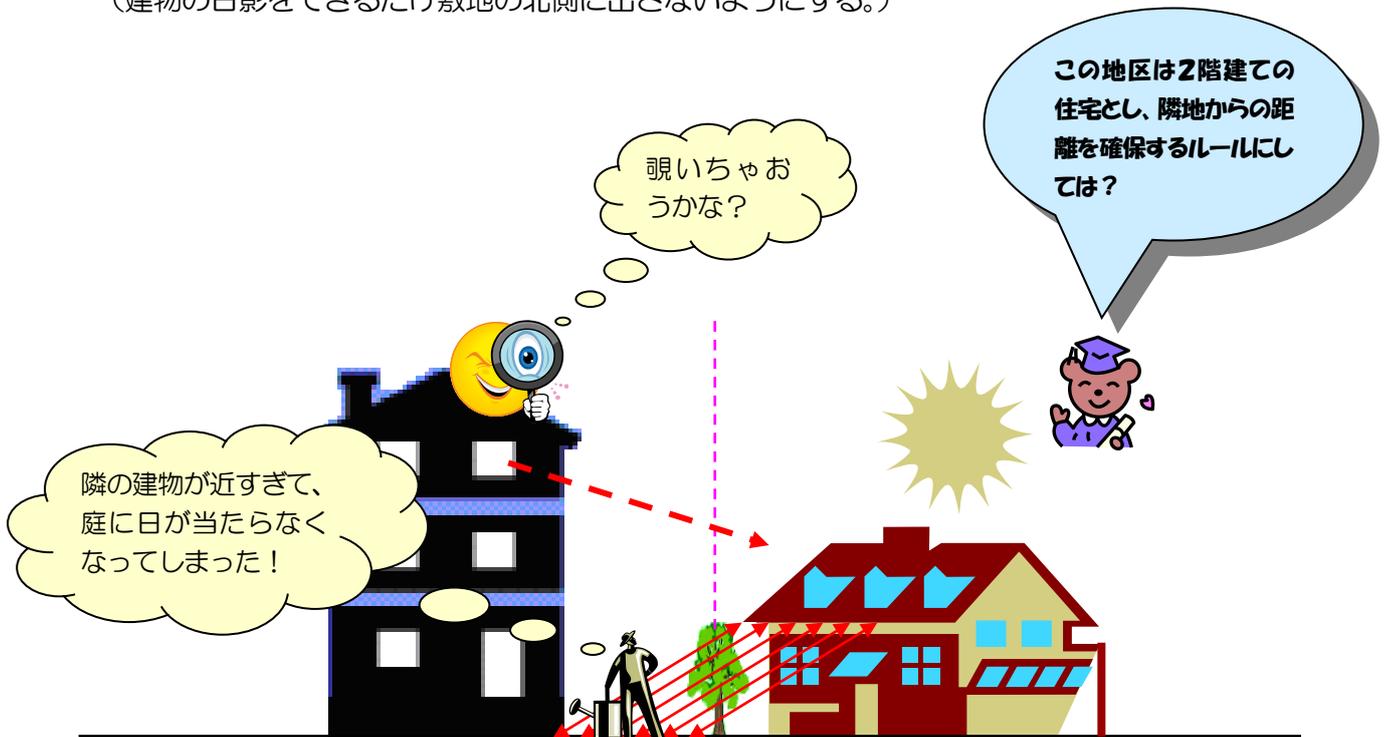


(3) 良好な住宅地の美観を守りたい。



(4) プライバシーを守りたい。日照をできるだけ確保したい。

(建物の日影をできるだけ敷地の北側に出さないようにする。)



(5) ゆったりとした住宅地にしたい。

(建築基準法の建ぺい率や容積率よりも厳しい基準を定めたり、敷地面積を一定以上にしたりする。)



(6) その他にも、さまざまな取り決めができます。

- 【例】
- ・意匠 : 建築物の屋根、外壁の色彩を統一する。
 - ・建築設備 : エアコンの室外機は隣地境界から〇m以上はなす。
門灯を設置する。
 - ・外構 : への高さを低くする。

商業地における建築協定

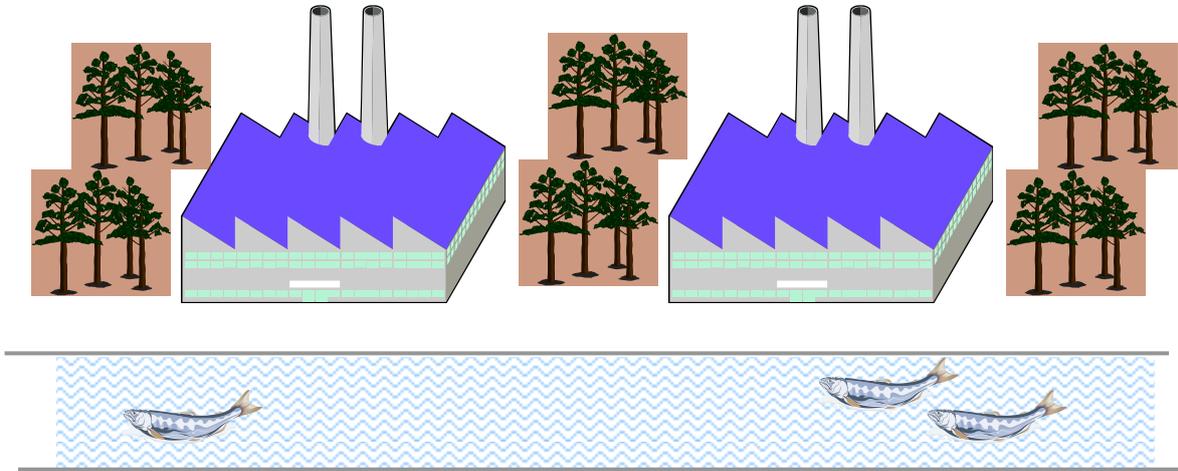
(商店街のイメージアップをはかりたい。)

(安心して買い物ができる街にしたい。)



工業地における建築協定

(用途を工場に限定し、周辺への配慮をして、安心して工場経営ができるようにしたい。)



住宅の建築を制限することにより、工場跡地が住宅地に変わることを防ぎ、工場地としての利便の向上を図るように協定を結ぶ。





建築協定のパターン

建築協定は、締結のキッカケによって次の4つに分類されます。

■ 既存住宅地の住民発意地区【住民発意型】

これは既存の住宅地で住民が自主的に協定を結んだ地区です。

この地区の多くは、一戸建て住宅地の中でマンション建設反対などの地域の環境を守る活動から始まり、建築協定締結の運びとなったものです。締結までの合意形成には時間も労力もかかりますが、住民の協定に対する意識は高いものになります。

■ 新規開発地区（一人協定地区）【協定付販売型】

この地区は、宅地開発業者により開発された地区で、宅地開発業者が建築協定の認可を受け、建築協定付きで販売を行うものです。したがって住民は、協定地区であることを前提に土地や建物を購入し、居住することになります。

■ 土地区画整理地区【区画整理型】

この地区の建築協定は、建物や用途や形態、宅地の規模等の制限をもうけることにより、土地区画整理事業でできた道路、公園などの都市施設に見合った計画人口を超えないようにするなど、総合的なまちづくりを進めることを目的とします。

協定は、区画整理組合等により仮換地の指定後、締結することができます。

■ 建築協定期限切れ更新地区【更新型】

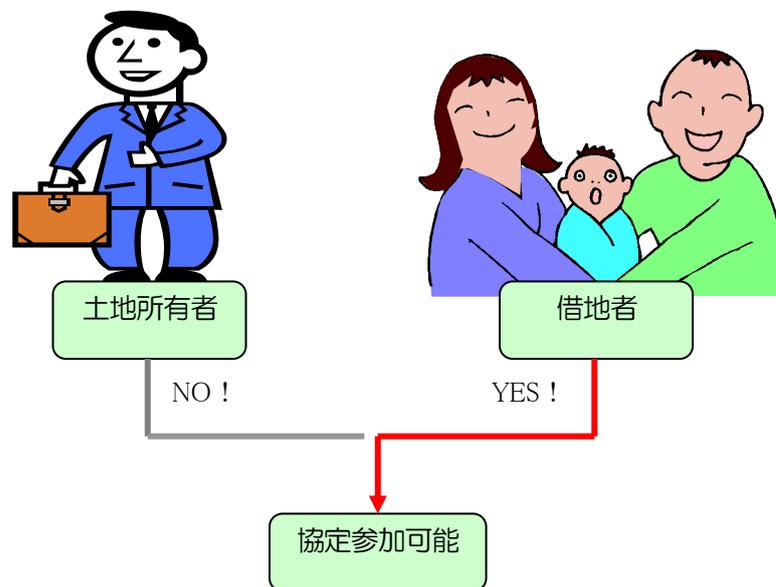
これは前期3つの地区で協定の有効期間が満了し、再度住民の合意に基づき、あらためて市長の認可を受けて協定を更新するものです。協定の区域、内容、制限については、住民の意見、時代の変化等を考慮して再検討し、協定者の方々自身で決めます。



建築協定に参加できる人

建築協定は、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。）を有する者の全員の合意が必要です。しかし、その例外として・・・

協定区域内に借地権が設定されている土地がある時は、その土地に関しては、所有者の同意がなくとも、借地権者の同意のみで協定に加わることができます。



分譲宅地等における建築協定（一人協定）

宅地分譲等における建築協定の締結を促進する「一人協定」

一人協定は、宅地開発業者等により開発された地区において、一人の土地所有者によって設定されます。住宅地として土地を求めている人にとって協定付宅地は、良好な環境を将来にわたって保障されることから、大変魅力あるものといえます。

一人協定は、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普通の建築協定と同じ効力を有する建築協定となります。建築協定区域の土地所有者等は、建築協定の認可を受けた宅地開発業者等と協力して、運営委員会の設置を行います。



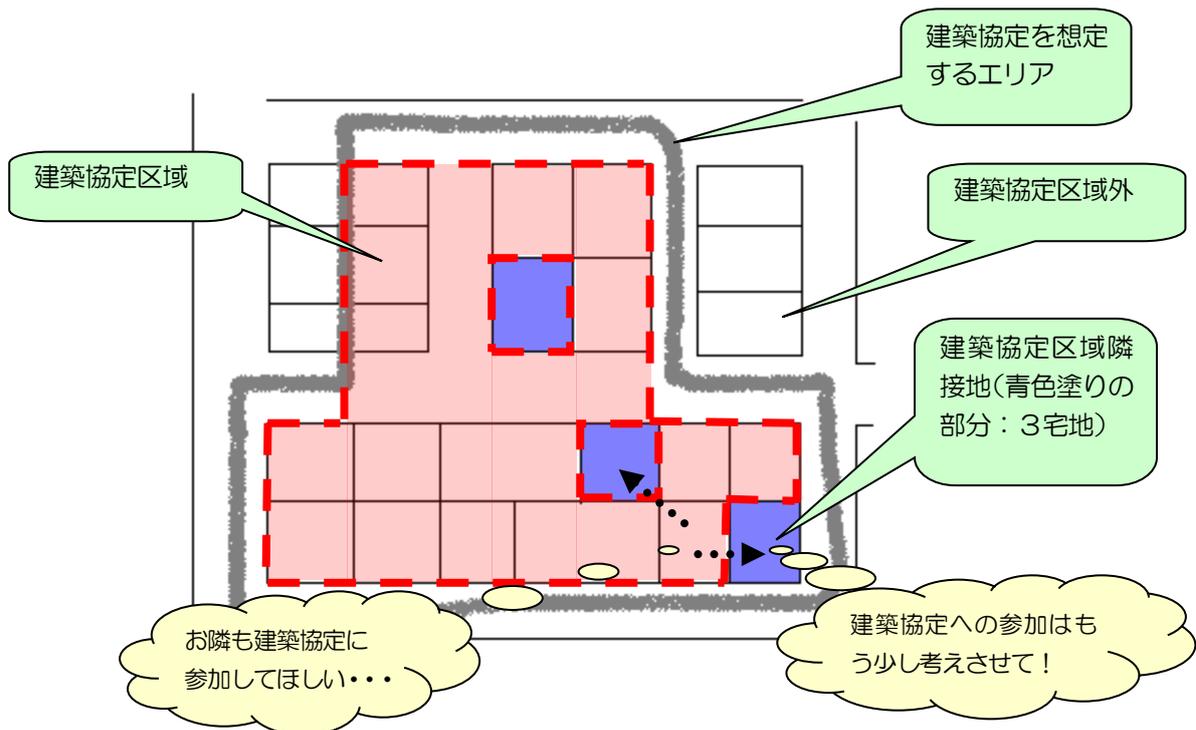
建築協定書の内容について

建築協定をしようとする話し合いがまとまったら、協定書の作成作業に入ります。協定書の内容については、次のようなものが必要です。

(1) 協定区域

ある程度まとまった単位の区域を考えます。境界は道路、公園等の都市施設、地形的条件または町内会、自治会等の単位が考えられます。

まとまった区域の中に、事情により協定に同意できない土地所有者等が存在する場合には、その土地を建築協定区域隣接地として定めることができます。将来当該土地所有者等が建築協定に参加の意思表示を書面で大和市長に行えば、建築協定に参加することができます。



※ 建築協定区域外については、将来、建築協定に参加する場合は、建築協定区域の変更認可が必要になります。

※ 建築協定区域隣接地には、建築協定の制限は掛かりません（建築協定区域外と同じ扱い）。協定区域外との違いは、建築協定への参加同意が得られない土地で、当該建築協定区域内の人たち（建築協定参加者）が、建築協定区域の土地となることを希望する土地が建築協定区域隣接地となります。

(2) 建築物の制限

建築協定区域において、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備について制限を定めることができます。制限内容はあくまでも健全なまちづくりをすることを目的としていますから、建築基準法を緩和するような内容にはできません。建築物に関する基準は、都市計画における用途地域を居住系、商業系及び工業系の3つの用途に大別した場合、当該区域が属する用途系の基準を十分尊重して作成するものとします。

(3) 有効期間

おおむね10年間を目安にして決めていただいています。本来、みなさんが合意しているものならば、無期限でもいいのでは？と考えがちですが、社会情勢への変化などへの対応も考慮して有効期限を定めておく必要があります。また期間満了になる時点で、再度建築協定の継続、内容について地区の住民の方々の中で、話し合っただけでなく検討していただくためでもあります。

(4) 違反者への措置

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、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の確認の対象とならず、違反があっても市の違反是正の対象となりません。

建築協定の内容に対する違反者への是正請求、裁判所への提訴等は、建築協定運営委員会が行うこととなりますので、違反者への措置に関する事項については、あらかじめ建築協定書の中で決めておく必要があります。

(5) 運営委員会について

建築協定は地域の土地の所有者等が基準を作りお互いに守っていくことを約束したものですから、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、協定締結者の代表者によって建築協定運営委員会（任意組織）を設けることを協定書に明示し、また必要な事項を運営規定等により定め、運営委員会の事務を明確にしておくこと、認可後のさまざまな手続きが進めやすくなります。

※ 運営委員会の活動具体例

- (1) 建築協定の内容を検討して、協定者の意見をとりまとめる
- (2) 新規の建築行為があったときに建築協定書の内容を説明する
- (3) 計画建築物等が協定内容に適合するか確認申請が提出される前に事前チェックを行う
- (4) 協定違反に対する措置を行う
- (5) 市役所や民間確認機関への届出書類のチェックを行う

合意から建築協定成立まで

■ 建築協定書を作成し、合意形成をすすめる

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方の同意を得る作業を行います。（協定書の作成にあたり、市では要望に応じて、印刷等を行っていますので、ご利用ください。また、協定書の文面は、例文（P29～）を参考にすると良いでしょう。）

■ 成立条件は？

建築協定が成立するには、区域内の土地所有者等の全員の合意が必要です。

※ 土地の所有者等とは次の方たちをいいます。

- ◇ 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（協定内容が建物の使用に関する場合のみ）

■ 合意が得られたら・・・

代表者が市長に協定の認可申請をします。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、市長の認可を得て成立し、認可公告の日から効力を発します。

第 3 章



認可申請の手続き

建築協定の認可申請書の手続きは代表者が行います。申請にあたっては、以下の書類を2部作成し、提出をお願いします。提出先（受付窓口）は市役所4階のまちづくり推進課になります。（申請までの手続きの流れについては9ページを参照してください。）

- (1) 建築協定認可申請書
- (2) 理由書
- (3) 地権者リスト（宅地番号、地名地番、土地面積、地権者名、同住所等）
- (4) 建築協定書
- (5) 土地所有者等の全員の住所・氏名・権利の種類及び建築協定に関する合意を示す書類
 - ※ 土地所有者等とは、土地の所有権及び借地権（地上権・賃借権）を有する者です。
 - ※ 権利を有する者の確認は、登記事項証明書により確認します。
- (6) 建築協定区域図（公図で代用可） 及び 付近見取り図
- (7) 申請者が建築協定をしようとする土地の所有者等の代表者であることを証する書類

認可までの手順（大和市が行う手続きです）

（1）縦覧

建築協定の認可申請があったこととその内容を、広く大和市民へお知らせします。

建築協定書を大和市まちづくり推進課にて、平日20日間以上縦覧します。

縦覧期間や場所について、公告をします。

（2）意見の聴取会

建築協定の認可に支障がないか、合意書だけでなく、直接みなさんの意見を伺います。

意見の聴取会の日時や場所について、公告をします。

関係権利者の方には、開催の文書を郵送等にてお知らせします。

（3）認可公告

市長の認可が取れましたら、速やかに認可公告をします。

第 4 章



建築協定が成立した後・・・

建築基準法上、建築確認の際に建築主事（民間指定確認検査機関も同様）が建築協定の内容と建築計画が合致しているかどうかまでを審査できません。建築協定で定めた内容は、運営委員会をはじめ、区域の皆さんで守っていかなくてはなりません。

建築協定区域内に建物を建てる際には、建築確認を申請する前に、運営委員会に確認申請と同様の書類を提出し、協定の内容に合致しているかの審査を受けるというルールを決めた方が有効です。

また、建築協定書の内容を変更する場合、やはり全員の合意を必要とします。また協定を廃止するにあたっては過半数の同意が必要になります。建築協定区域内の土地が後に転売され、権利者の移動があっても、建築協定の制限はそのまま継承されます。（土地の売買などの際に「重要事項説明」により、建築協定があることは必ず説明をすることとなっています。）

第 5 章



よくある質問・・・Q & A

Q：建築協定の意義について教えてください。

A：建築基準法による「建築協定」を締結しなくても、地域の土地や建築物の所有者同士が建築物に関する取り決めを契約行為で行うことは可能です。しかし、その効力は、当事者間のみにも働くもので、契約時に土地の所有者等でない者（契約後に新たに土地の売買等により土地を取得した者など）には基本的に無効です。建築基準法では、法に基づく「建築協定」を締結することにより、契約時の当事者でない者に対しても、建築物に関する取り決めの効力を生じさせるためのシステムです。

Q：合意を必要とする権利者について教えてください。

A：基本的に建築協定区域内の土地の所有者及び借地権者が対象となります。なお、借地権には賃借権と地上権の2種類があり、ともに登記が可能です。これらの権利を有する者の特定は、土地の登記事項証明書により確認します。

Q：建築協定に違反している建築物は、建築確認済証が交付されないと考えてよいですか？

A：建築協定の基準は、建築基準法の規定に上乗せをした基準を定めたものです。よって建築協定の基準に適合していなくても、建築基準法の規定に適合していれば、建築確認済証は交付されます。違反者は、協定に定められた「違反者への措置」に基づき処分を受けます。

Q：建築協定区域隣接地が良く分からないのですが・・・

A：建築協定区域隣接地は、あくまで建築協定区域外の土地です。よって、建築協定で定める規制はかかりません。一般の協定区域外との違いは、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が、建築協定区域隣接地となります。なお、建築協定区域隣接地は、当該隣接地の土地の所有者等の協定参加の意思表示により、簡単な手続きで建築協定区域への編入が可能です。

Q：建築協定の基準に抵触しているかの判断は行政が行ってくれますか？

A：判断は建築協定の運営委員会が行うこととなります。しかし、行政も判断をするために必要な法律に関する情報提供や事例紹介等、運営委員会に対し、可能な範囲での協力を行います。いずれにせよ、事が起きてから判断に悩まぬよう、建築協定締結前に、建築物等に関する基準については、できるだけ区域内の方達の認識を統一し、内規等を作成するなどの対応をしておくことが大切です。

Q：建築協定に合意しましたが、土地の売買時等に、建築協定から抜けることは可能ですか？

A：建築協定から抜けるということは、建築協定区域が変更になるということになりますが、変更を行う場合には、建築協定区域内の土地所有者等の全員の合意が必要となります。抜ける理由にもよりますが、区域内の方達の理解が得られれば、可能な場合もあり得るものと思われます。

Q：建築物の新築時の建築確認申請と運営委員会への届出手続きとの係わりについて教えてください

A：建築確認申請と運営委員会への建築計画の届出の手続きは、別々の流れで行われます。どちらの手続きが先かは、建築協定で定ない限り特段の定めはありませんが、運営委員会への届出を行い、運営委員会からの意見を反映した図面で確認申請を行うことがよりスマートなやり方といえるでしょう。（建築確認が下りても、建築協定に抵触している建築行為（工事）は当然できません。）なお、行政は、協定区域内に建築確認申請が提出されたことを把握した時点で、運営委員会にその旨を伝えます。

参 考 资 料

事前相談書

	係員	係長	課長	部長	受付
					決裁
					処理
平成〇〇年〇〇月〇〇日					
大和市長 殿					
代表者 住所 大和市下鶴間一丁目1番1号					
氏名 大和 太郎 印					
次のとおり相談します					
代表者住所氏名	大和市下鶴間一丁目1番1号 大和 太郎				
建築協定の名称	〇〇〇〇〇〇〇〇〇 建築協定				
区域の地名地番	下鶴間一丁目〇番〇から〇番〇まで				
建築物に関する基準	敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備				
有効期間	認可の公告のあった日から10年				
協定違反があった場合の処置	別紙協定書第11条の規定による				
用途地域	第一種低層住居専用地域			その他の	
防火地域	防火・準防火 指定なし			区域、地域、地区、街区	
協定区域の面積及び規模	宅地	道路	その他	合計	区画数
	〇〇㎡	〇〇㎡	〇〇㎡	〇〇㎡	〇〇区画
協定にあたって特に留意している事項					

(注)

- 1 建築協定書案、付近見取図、建築協定区域案を表示する図面を添付して1部提出してください。
- 2 建築物に関する基準、用途地域、防火地域の欄は、該当するものを○で囲んでください。

建築協定認可申請書

記 入 例

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

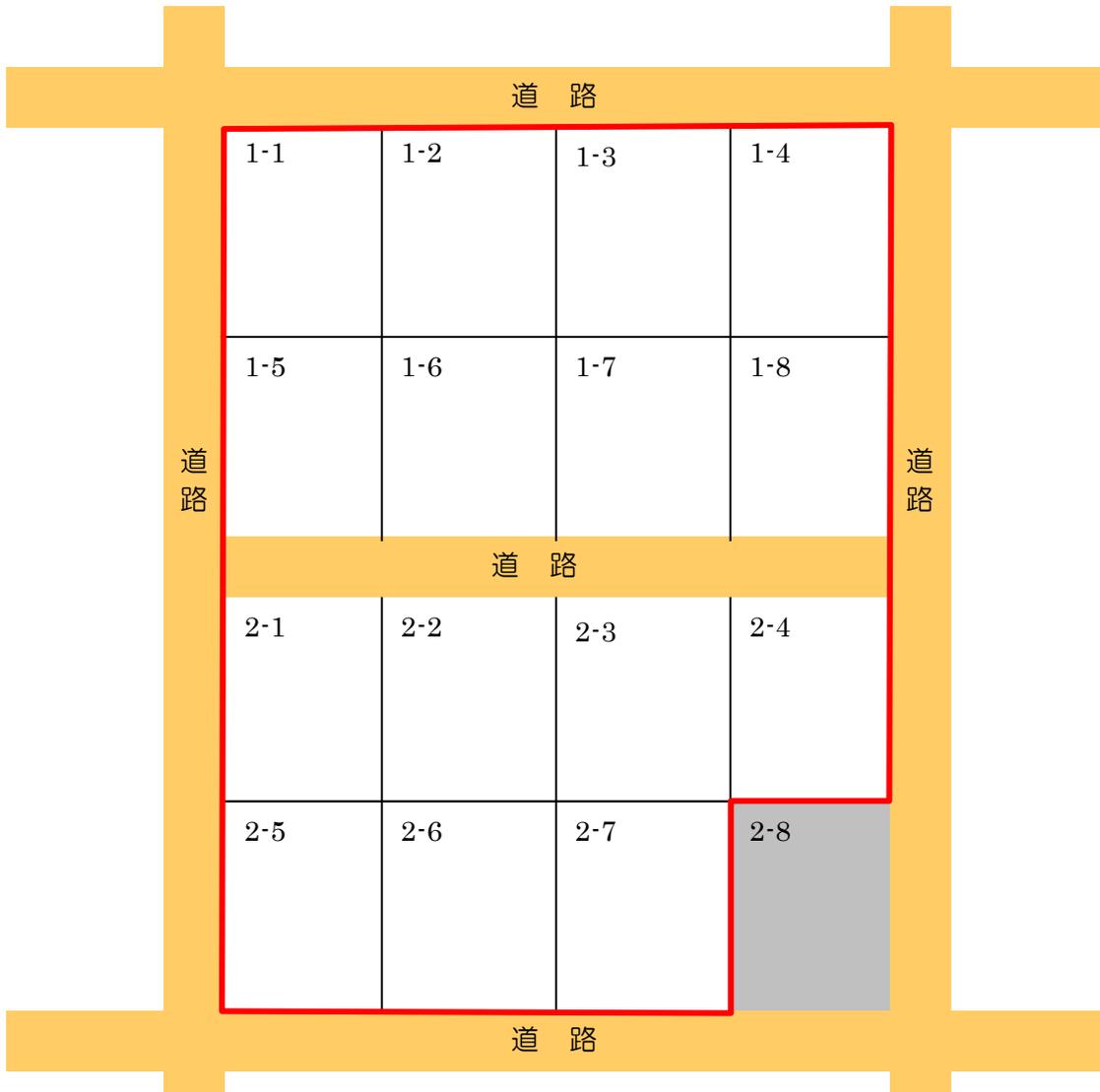
第70条第1項
 建築基準法 第76条の3第2項の規定による認可を受けたいので、関係図書を添えて申請します。

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)
- 1 ※印のある欄は、記入しないでください。
 - 2 4及び8欄は、該当するものを○で囲んでください。

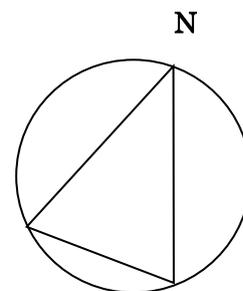
建築協定区域図

参 考 例



凡 例

建築協定区域	
建築協定区域隣接地	



(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、本協定書第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敷地、構造、用途及び形態に関する基準を定め、緑の多い田園都市を感じられる住宅地としての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、「〇〇〇〇〇建築協定（以下「協定」という。）」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者又は賃借権を有する者（以下「所有者等」という。）の全員の合意によって締結する。（以下協定を締結した者を「協定者」という。）

(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、大和市下鶴間一丁目1番1から2番8までとする。

(建築物に関する基準)

第6条 協定区域内の建築物の敷地、構造、用途及び形態は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 敷地の盛土はしない。
- (2) 敷地面積は、150平方メートル以上とする。
- (3) 建築物の階数は2階建てとする。ただし、屋根裏利用の3階建てを除く。
- (4) 一戸建の専用住宅とする。
- (5) 建築物の高さは、この協定の認可の公告のあった日（以下「基準日」という。）における地盤面より10メートル以下とする。

(適用の除外)

第7条 基準日前に現に存する建築物については、この協定の基準は適用しない。ただし、基準日以降に、当該既存建築物を増築又は一部分を改築する場合は、当該増築又は改築する部分については、この協定の基準を適用する。

(運営委員会)

第8条 この協定の運営に関する事項を処理するため、つきみ野6丁目5番地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、協定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1年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の任期の残存期間とする。
- 4 委員は再任することができる。

(委員会の組織及び業務)

第9条 委員会に委員長1名、副委員長1名及び会計1名を置く。

- 2 委員長、副委員長及び会計は、委員の互選により選出する。

- 3 委員長は、委員会を代表し、この協定の運営事務を総括する。
- 4 副委員長は委員長を補佐し、委員長が事務の遂行に支障があるときは、これを代理する。
- 5 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。
- 6 委員長の任期が満了したとき又は委員長が欠けたときは、新たに委員長になった者が、速やかにその旨を大和市長に報告するものとする。ただし、再任されたときはこの限りでない。

(委任)

第 10 条 前 2 条に定めるもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は、委員会が定める。

(違反者への措置)

第 11 条 委員長は、第 6 条の規定に違反した者（以下「違反者」という。）があったときは、委員会の決定に基づき、違反者に対して工事施工の停止を請求し、かつ、文書により相当の猶予期間をつけて、当該行為を是正する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 12 条 前条第 1 項に規定する請求があった場合において、当該違反者がその請求に従わないときは、委員会は、その強制履行又は当該違反者の費用をもって第三者にこれを為さしめることを、裁判所に請求することができる。

- 2 前項の出訴手続き等に要する費用は、当該違反者の負担とする。

(有効期間)

第 13 条 この協定の有効期間は、基準日から 10 年とする。ただし、違反者への措置に対しては、期間満了後もなお効力を有するものとする。

(協定者の届出)

第 14 条 協定者は、土地の所有権及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を移転するときは、あらかじめその旨を委員長に届け出なければならない。

(協定の変更・廃止)

第 15 条 協定者は、この協定にかかる協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は違反者に対する措置を変更しようとするときは、その全員の合意をもって、又この協定を廃止しようとするときは、その過半数の同意をもって、その旨を定め、これを大和市長に申請してその認可を受けなければならない。

(効力の継承)

第 16 条 この協定は、基準日以後において所有権者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

(建築協定区域隣接地)

第 17 条 建築協定区域隣接地の区域は、大和市つきみ野六丁目 5 番 22 とする。

- 2 前項の所有権者等が大和市長に対して協定に加わる意思表示を書面で行ったときは、その時点より意思表示された区域を建築協定区域に加える。

附 則

- 1 この協定書は、基準日から効力を発する。
- 2 基準日以前に存する建築物又はその敷地については、この協定の規定は適用しない。
- 3 この協定書は、2 部作成し、1 部を市長に提出し、1 部を委員長が保管し、その写しを協定者全員に配付する。