

～みんなで作る まちづくりのルール～

# 建築協定制度

## Building Agreement System

Kyoto has a building agreement system which is similar to its district planning system. The system is founded on the Building Standard Law and is based on an agreement reached by having regional residents give consent on construction regulations specific to their area and then having the mayor approve the regulations. This system is implemented in order to preserve living environments particular to each region and to increase the convenience of local shopping areas. Specifically, regional regulation can define the site, location, structure, application, format, design, structural facilities, etc., for a building. An expiration date is also set for each agreement, so when this expiration date is reached, the residents can choose to continue, modify or abolish the agreement. Standards defined in an agreement are not considered during building confirmation.

## はじめに

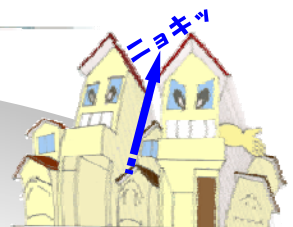
建築物を建てる場合、建築基準法や都市計画法等により、様々な基準が定められています。しかしながら、それらの多くは、最低限のルールを全国一律に定めたものであり、それらだけでは地域の特性に応じた住みよい環境づくり、魅力ある個性豊かなまちづくりを実現するためには必ずしも十分とは言えません。

そこで、より良いまちづくりを実現するために、建築基準法には「建築協定」という制度があります。「建築協定」は、建築基準法で定められた基準に上乗せして、地域に合ったきめ細かな建築のルールを住民の皆さんが自ら取り決め、互いに守りあっていくことで、地域の特性を生かしたまちづくりの実現に役立つ制度です。

例えば

このようなときに、建築協定制度の活用が考えられます。

- 今は低層住宅ばかりだけど  
将来、高い建物が建てば、日当たりやプライバシーが心配



高さの制限等の  
「形態に関する基準」を定めておけば

安心



- ゆったりとした住宅地なのに  
敷地を分割して乱開発されないだろうか



敷地の最低面積や分割禁止等の  
「敷地に関する基準」を定めておけば

安心



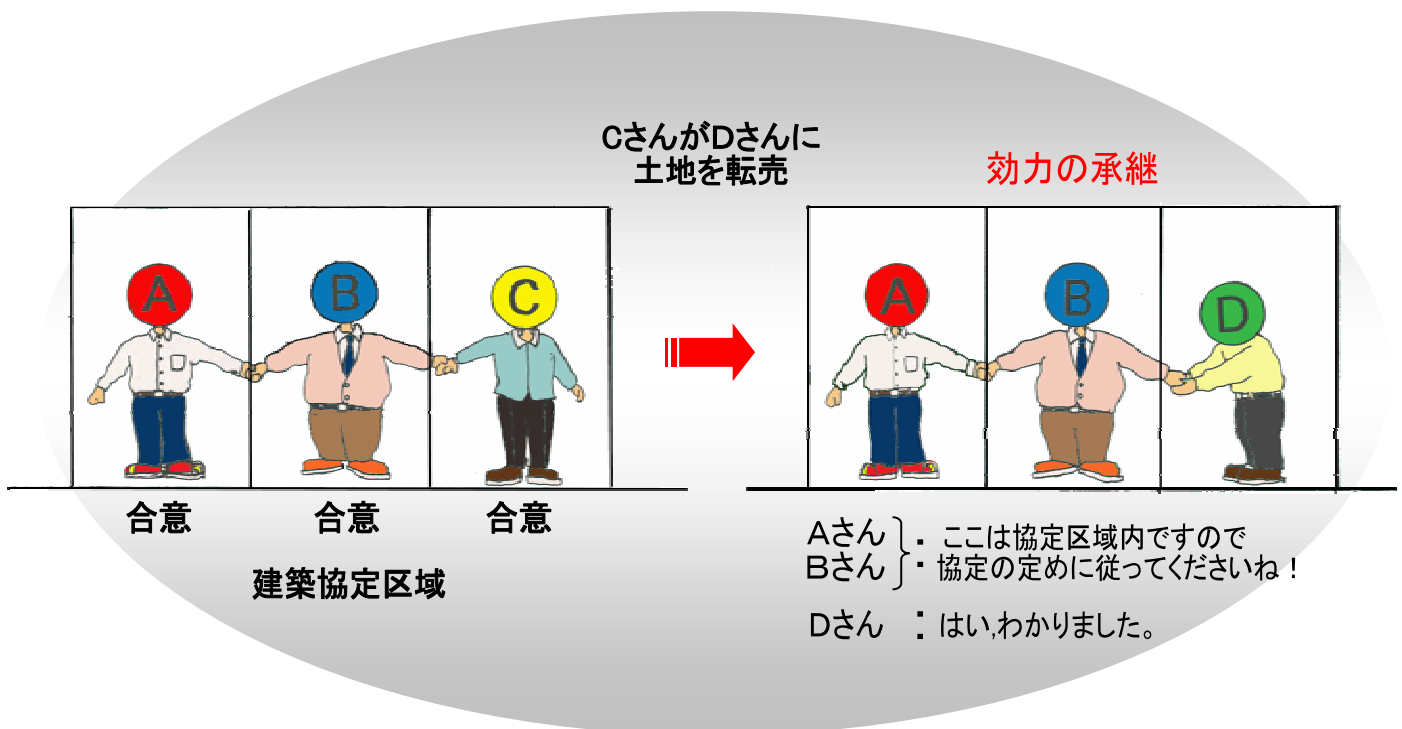
- 住宅以外に色々な用途の建物が建つと、住環境が損なわれるのでは  
⇒ 建てられる建物の「用途の基準」を定めておけば 安心
- 奇抜な色彩の建物やブロック塀が増えてしまうと、今の緑豊かな落ち着いたまちなみが変わってしまうのでは  
⇒ 外壁の色彩や塀の種類等の「意匠の基準」を定めておけば 安心



「建築協定」は、地域にあった建築のルールを住民の皆さんが自ら取り決めることができる、まちづくりのための制度です。

## 制度の概要

建築協定は、住民の皆さんが定めた建築物に関するルール等を京都市長が認可することにより成立します。建築協定は、住民の皆さんの合意に基づく一種の私法的な契約ですが、単なる申し合わせや任意の協定と違い、契約を結んだ当事者だけでなく、協定区域内の土地を購入するなどして新たに権利者になった人にも効力が及びます。このように、建築協定は市長が認可することで安定性が保証された特殊な契約であり、住民主体のまちづくりを進める上で非常に有効な制度です。



建築協定は、土地の権利者が変わっても、効力が承継されます。



住民の皆さんが中心となって運営する住民主体のまちづくりの制度です。

# Point 01

## 建築協定に必要な合意は？

Building Agreement System

建築協定は、制度の性格上、個人の権利に制約を加えるものであるため、建築協定を締結するためには、協定を結ぼうとする土地の所有者及び借地権者(「土地の所有者等」といいます。)の合意が必要となります。

なお、建築物の借主は、建築物を建てる権利がないので、通常合意は必要ありませんが、協定内容が建築物の借主の権利に及ぶ場合は、合意を得る必要があります。

「**建築協定区域**」は、土地の所有者等の合意が得られた土地(合意地)からなり、それらの土地については建築協定の効力が及ぶことになります。



協定を結ぶためには、土地の所有者及び借地権者の合意が必要です。

### Q. 合意が得られなかった場合はどうなるの？

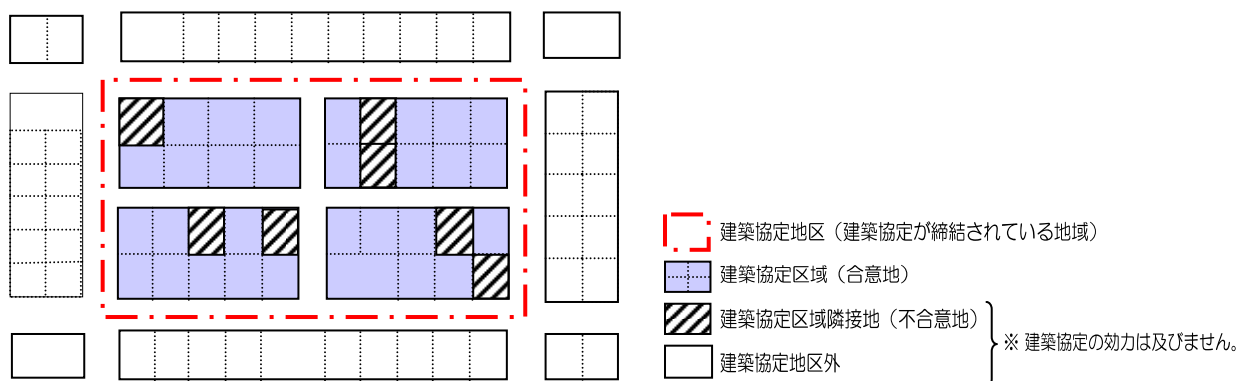
合意が得られなかった土地(不合意地)を建築協定区域に加え、建築協定の制限を課すことはできません。

協定を締結しようとするまとまった地域(「**建築協定地区**」といいます。)内の全ての土地が建築協定区域となるのが理想的ですが、実際には合意が得られず不合意地が部分的に残る場合があります。このような場合、不合意地について、将来的に建築協定区域の一部となることが望ましい土地として、あらかじめ「**建築協定区域隣接地**」に指定することができます。

「**建築協定地区隣接地**」として指定をしておけば、将来的に当該土地の所有者等が建築協定に加入する意思を示された場合、建築協定の認可後であっても、簡単な手続で合意地として建築協定区域に加わることができます。

なお、「**建築協定区域隣接地**」の指定だけでは、建築協定の効力は及びません。

### 【建築協定地区・建築協定区域・建築協定区域隣接地の例】



合意が得られなかった土地でも「**建築協定区域隣接地**」に指定しておけば後から協定に加わることが出来ます。

# Point 02

## 協定書に定める内容は？

Building Agreement System

協定を結ぶためには、土地の区域、建築物に関する基準、有効期間、違反があった場合の措置について協定書に定める必要があります。



### 協定書に定める内容

土地の区域  
建築物に関する基準  
有効期間  
違反があった場合の措置

## 1 土地の区域

土地の所有者等の合意が得られた土地を建築協定区域として定めます。また、建築協定区域隣接地を指定する場合は、認可申請時に、その土地の区域を定めておく必要があります。

### Q. 建築協定区域の規模はどれくらいあればいいの？

建築協定区域の面積や区画数など具体的な制限はありませんが、建築協定の目的に応じ、良好な環境を確保できるような規模が望ましいです。

例えば、道路等で区画された範囲や自治会組織の範囲、通り沿道等が考えられます。

## 2 建築物に関するルール

建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備について、基準を定めることができます。地域の課題や目標に応じて、定める項目を選択し、内容を検討していきます。

基準項目	具体的な内容	期待される効果
「敷地」	敷地の最低面積、分割禁止等	乱開発の禁止
「位置」	敷地境界線等からの壁面後退等	通風・採光、プライバシーの保護
「構造」	建築物の不燃化等	防災面の強化
「用途」	専用住宅に限る等	閑静な住環境の確保
「形態」	高さの制限、建ぺい率、容積率等	圧迫感の抑制、通風・採光の確保
「意匠」	建築物の色、屋根の形状、緑化等	統一感に配慮した街並みの形成
「建築設備」	空調室外機の設置位置、無線アンテナの禁止等	景観に配慮した街並みの形成



協定区域を定め、地域の課題や目標に応じた建築ルールを取り決めます。

### 3 有効期間

建築協定は、無期限ではなく、協定書に定めた有効期間に限り効力があります。有効期間満了後も引き続き建築協定を続けることを建築協定の更新といますが、更新をするためには、改めて合意を取り直すなど当初の締結時と同様の手続が必要となります。

有効期間を終えるまでには、地域のあり方や社会情勢などが変化していることでしょう。更新は、それらの変化に応じて協定内容を見直す機会ともなります。まちづくりの目的や目標、地域の実情、そして協定の制限内容に応じて適切な有効期間を設定することが大切です。

#### Q1. 有効期間内に協定内容を見直すことはできないの？

協定区域内の土地の所有者等の全員の合意があれば、有効期間内であっても、建築協定そのものを変更することで、協定内容を見直す（変更する）ことが可能です。

また、現行の建築協定を一旦廃止し、協定内容の見直しを行ったうえで、再度見直し後の内容で建築協定を締結する方法も考えられます。この場合、建築協定の廃止は協定区域内の土地の所有者等の過半数の合意があればできますが、見直し後の建築協定の締結については、改めて合意形成を図る必要があります。

#### Q2. 有効期間内に建築協定から抜けられるの？

建築協定から抜けるためには、建築協定区域を変更する必要がありますが、建築協定区域は建築協定書で定めているので、建築協定そのものを変更しなければなりません。この場合も、Q1と同様の手続が必要になります。

なお、売買等により新しく土地の所有者になられた方にも建築協定の効力は承継されますので、権利の移転を理由に建築協定から抜けることはできません。



**建築協定には有効期間を定めます。**

## 4 違反があった場合の措置

建築協定は一種の私法的契約で、公法上の権利制限には当たらないため、協定書に定められた内容に違反があった場合は、公的な指導や罰則の対象となりません。具体的には、建築基準法等の法令に違反している場合は行政が指導等を行いますが、建築協定の違反については、民法に基づき地域の皆さんで対応することになります。

このため、違反があった場合の措置について、地域の皆さんでどのように対応するかを協定書にあらかじめ定めておく必要があります。

例えば、地域の皆さんで運営する建築協定運営委員会から違反者に対し、工事の停止や是正の措置を請求できること、さらに是正されない場合には裁判所に提訴できること等を定めます。



**建築協定に違反があった場合は、協定書に基づき、地域の皆さんで対応する必要があります。**

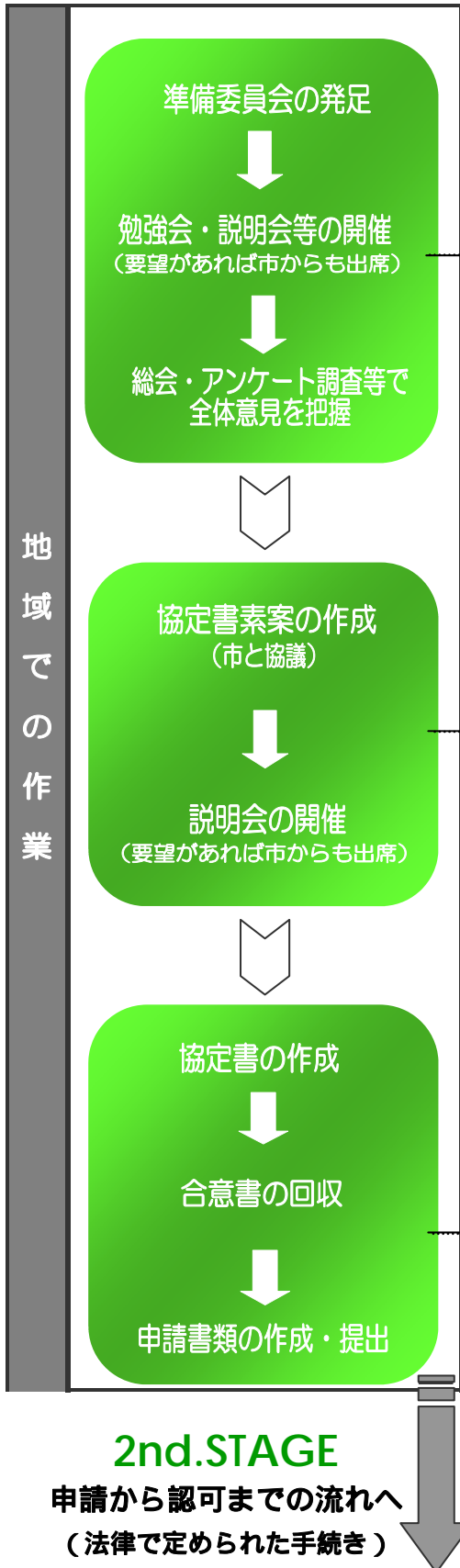


# Point 03

## 協定を結ぶまでの流れは？

Building Agreement System

### 1st.STAGE 申請までの流れ（地域での作業）



#### STEP1 まちづくりのための話し合い

建築協定を結ぼうとする場合には、地域の皆さんにこの制度について十分理解していただくことが重要です。建築協定をつくろうとする機運を盛り上げるためにも、地域の方々に準備委員会を立ち上げ、勉強会を開催するなど、まちづくりについて十分に話し合い、理解を得ることが大切です。

また、アンケート調査等で、自分たちの住むまちをどのようなまちにしたいか、地域の皆さんの意見を把握し、地域が目指す「まち」の像として、皆さんの意識を統一しておくことも大切です。



#### STEP2 建築協定の内容の検討

まちづくりについて話し合った内容を踏まえ、目標とする「まち」を実現するために、どのような制限が適切か検討します。

制限内容は、厳しすぎると不都合地が多くなり、協定の効果が十分に期待できない場合もありますので、多くの方の合意が得られるような、地域の実情に合ったものとするのが大切です。作成に当たっては、京都市に御相談ください。

素案が出来上がれば、地域の皆さんに制限内容について説明し、素案に対する意見を取りまとめます。



#### STEP3 合意形成と申請書類の準備、提出

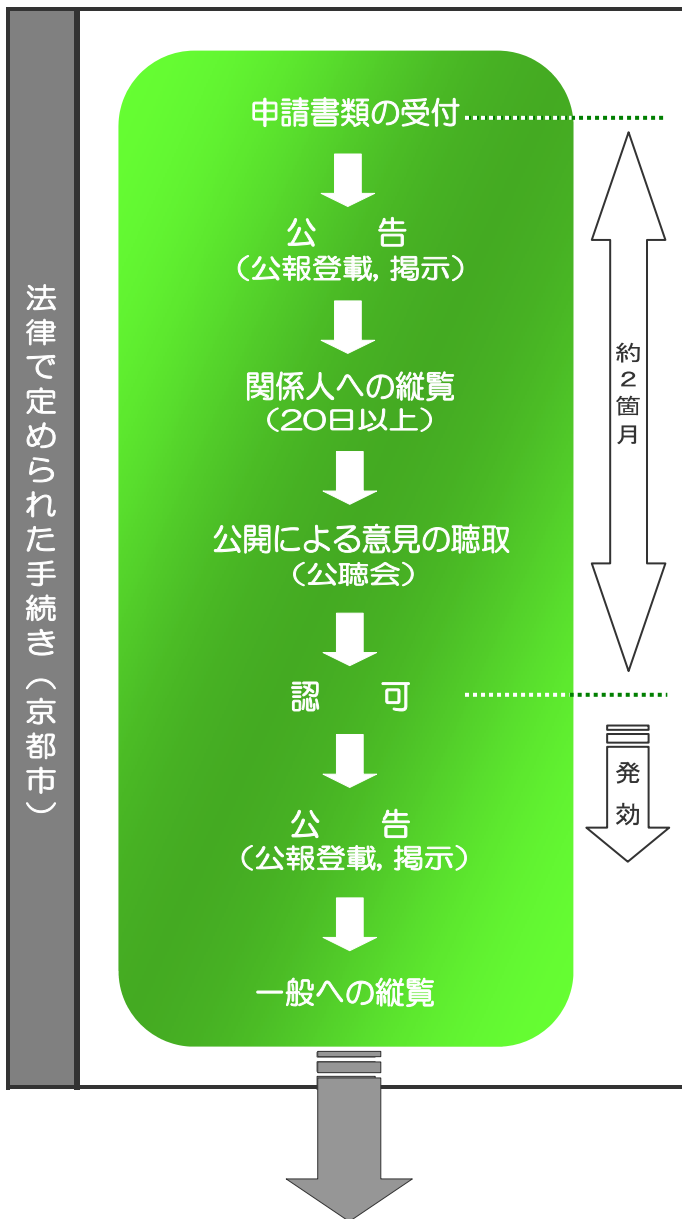
素案に寄せられた意見を踏まえ、必要があれば内容を修正するなどして協定書を作成します。

完成した協定書をもとに、地域の皆さんの合意形成を図ります。認可申請に当たっては、代表者を決めて申請手続をする必要がありますので、その方が代表者となり申請を行うことについても合意を得てください。

認可申請に必要な書類の詳細や作成に当たっては、京都市に御相談ください。



## 2st.STAGE 申請から認可までの流れ（法律で定められた手続）



### 建築協定の運営へ

運営委員会の設立や、運営ルールの取決めなど...



認可申請の受付後、認可申請があった旨を公報等でお知らせ（公告）し、20日以上の期間を定めて建築協定を縦覧<sup>1</sup>します。その後、公聴会<sup>2</sup>を開催し、協定内容が協定締結者の自由な意思に基づくものであるかなど、申請された協定に対する関係人の意見を伺います。

これらの手続により、協定内容が地域の皆さんの合意によるものであること等が確認できれば、京都市長が認可します。

なお、認可の公告があった日以降は、建築協定区域内の土地を購入するなどして新たに権利者になった人にも効力が及びます。

また、認可後の建築協定書は、京都市役所において、一般に縦覧します。

- 1 縦覧...一般の人が行政書類を自由に見られることをいい、建築協定の場合は建築協定書を建築指導課の窓口で閲覧できるようにします。
- 2 公聴会...正式には「公開による意見の聴取」といい、京都市が利害関係を有する方々の意見を聴くための手続です。



### 認可申請に必要な書類

建築協定認可申請書  
 建築協定書  
 付近見取図  
 建築協定区域内の土地の区画配置図  
 建築協定を締結しようとする趣意書  
 合意書兼代表者証明書  
 土地の所有者等一覧

# Point 04

## 建築協定成立後は...

Building Agreement System

### 1 建築協定の運営

建築協定は、住民の皆さんがルールをつくり、そのルールをお互いに守ってゆくことを取り決めたものですので、その運営についても、住民の皆さんの主体的・自発的な取組が必要となります。

通常は、建築協定の運営を円滑にし、より実効性のあるものとするため、地域の方々によって運営委員会を設け、以下のような活動を行っていくこととなります。



#### 運営委員会の役割

- 建築計画の審査
- 建築工事中、完了後の物件のチェック
- 違反があった場合の措置
- 建築協定の更新作業等
- 啓発活動



#### 1 建築計画の審査

建築協定区域内の建築計画について、建築協定の内容に適合しているかどうかを事前にチェックします。客観的に判断するためにも、複数の委員で審査することが望ましいです。

また、運営細則や過去の事例集などを作成しておけば、審査基準として役立つでしょう。

建築協定の制限内容は、建築確認の対象にならないので、運営委員会で審査をする必要があります。

#### 2 建築工事中、完了後の物件のチェック

事前に審査した内容に基づき、実際に工事が行われた物件について建築協定の内容に適合しているか現地確認を行います。

#### 3 違反があった場合の措置

違反があった場合は、協定書に定めた内容に従い、是正請求等を行います。

#### 4 建築協定の更新作業等

建築協定の更新時期（有効期間満了前）や、変更・廃止をしようとする場合は、説明会の開催や取りまとめ、申請手続等の作業が必要になります。

#### 5 啓発活動

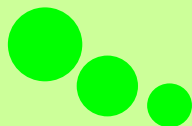
建築協定がより効果的に機能するためにも、建築協定制度や規制内容について、地域の皆さんの理解を深めるための活動や、建築協定区域隣接地に対して、建築協定への加入を求めることも大切です。

## 2 建築協定区域内で建築する場合

建築協定区域内で建築行為を行う場合は、その計画が建築協定の内容に適合している必要があります。着工後や完成後にトラブルにならないよう、建築確認申請前などに、事前に運営委員会で建築計画について審査を受けてください。

また、建築確認が不要な工事であっても、建築協定の内容に適合しているか判断が必要な場合がありますので、注意が必要です。

### お問い合わせ先



京都市都市計画局建築指導部建築指導課

：075-222-3620

〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地

インターネット▶京都市公式ホームページ「京都市情報館」へ

<http://www.city.kyoto.lg.jp/>