住まいのルールづくり

建築協定の進め方

さいたま市

目　　次

Ⅰ　**明るく住みよい街づくりのために** …… 1

Ⅱ　**建築協定の進め方**

建築協定とは …… 2
建築協定の利点は …… 3
建築協定を締結しようとするときは …… 4
宅地分譲に応用するには …… 8
市との打合せ …… 8
許可申請書及び建築協定の作成 …… 9
市の行う手続き …… 9
建築協定書の写しの縦覧 …… 10
建築協定の効力 …… 10
運営委員会の設立 …… 10
建築協定の変更・廃止 …… 10
建築協定区域の表示 …… 11
１人協定が有効になった旨の届出 …… 11
認可後の建築協定加入届 …… 11
更新の際の建築協定の再検討 …… 11
更新の手続き …… 12

Ⅲ　**建築協定モデル（合意協定）** …… 13

Ⅳ　**建築協定モデル（１人協定）** …… 16

Ⅴ　**参考法令等**

建築基準法抜粋　第４章　建築協定 …… 19
さいたま市建築協定条例 …… 23
さいたま市建築基準法施行細則 …… 24
さいたま市建築協定縦覧規則 …… 25
さいたま市建築協定に関する公聴会規則 …… 26

Ⅵ　**各様式**

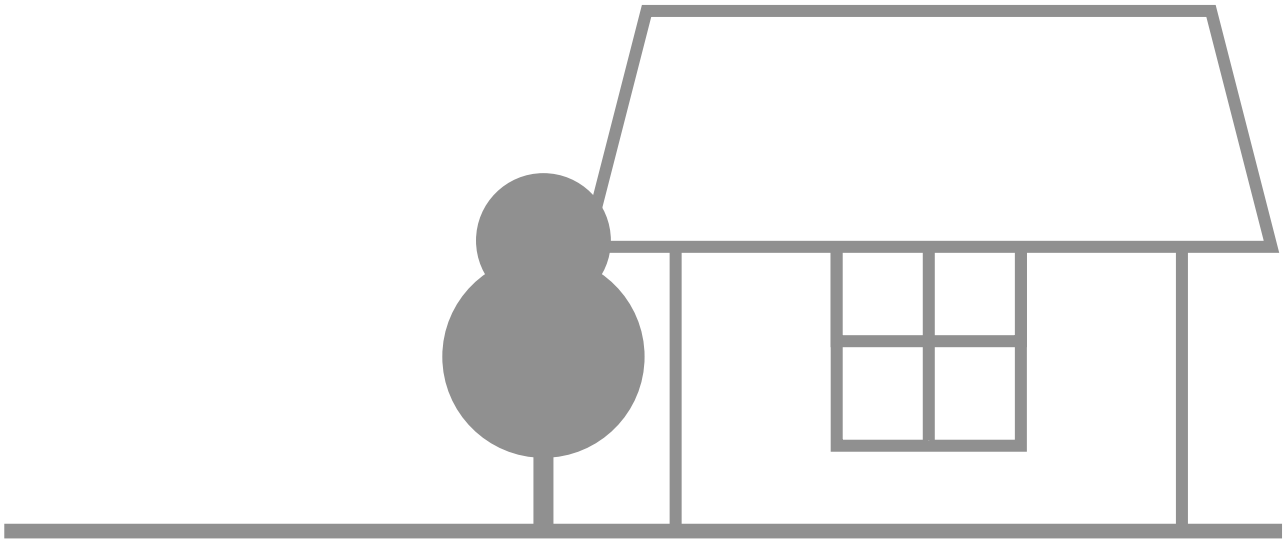
建築協定認可（変更認可・廃止認可）申請書 …… 28
建築協定認可（変更認可・廃止認可）通知書 …… 29
建築協定加入届 …… 30
１人建築協定が効力を有することとなった旨の届出書 …… 31

Ⅰ 明るく住みよい街づくりのために

私たちの住んでいるまちは、県や市が定めた都市計画等により、便利で安全な暮らしやすい「まちづくり」を目標に、総合的な計画が決められています。

ところが、全体的な計画だけでは地域の特性に合わせたきめ細かなまちづくりのニーズに対して具体的に対応がとりにくく、地区レベルのまちづくりの計画を推進するためには、都市計画法に基づく地区計画制度や建築基準法に基づく建築協定制度及び任意のまちづくり協定などの制度があります。

これらの制度は手続きは異なりますが、基本的には地区住民のまちづくりに対する積極的な意識が最も重要であり、住民自らがルールを取り決めそれを自分達自身で守っていくことが必要です。



Ⅱ 建築協定の進め方

建築協定とは

建物を建てる場合には、建築基準法（以下「法」という。）で、安全で住みよいまちづくりのための最低限のルールが定められていますが、地域の特性を活かした魅力あるまちづくりを実現するためには、必ずしも充分なルールとはいえません。

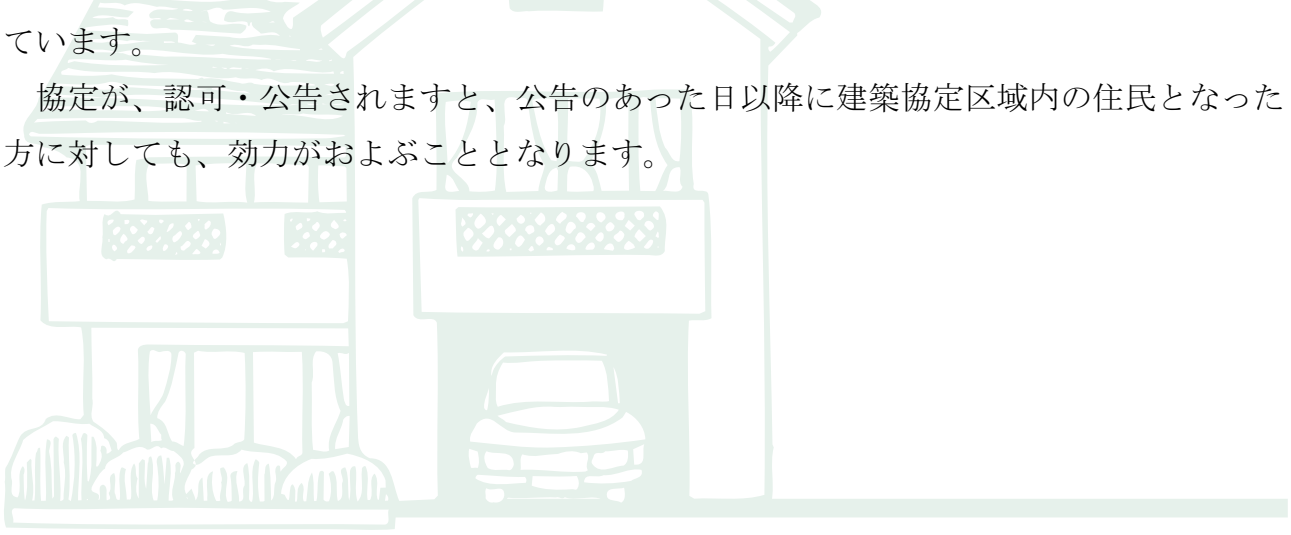
そこで、地域の住民が自発的に法の基準以上のルールを取り決めて、それらを守り合うことを制度化したものが「建築協定」（以下「協定」という。）です。

この制度は、住宅地としての良好な環境や商店街としての利便を、より高度に維持・増進することなどを目的としたものであり、①協定の区域　②建築物等に関する基準　③協定の有効期限　④協定違反があった場合の措置等について定めることができます。また、協定には、２種類のタイプがあります。一つは地域の住民が話し合いの上、協定内容を取り決め全員が合意する「合意協定」です。もう一つは、開発事業者等が分譲の開始前に協定内容を定めておく「１人協定」です。いずれのタイプの協定であっても、より良いまちづくりを行うためには、そこに住む人々が協定を守り合うという意識が最も重要です。

協定は、良好な環境を保全するため、土地の所有者・借地権者等の全員の合意によって協定区域を定め、法の制限よりも厳しい内容で規制をしようとするために結ばれるもので、その法的性格は私法的な契約であるといえます。

法は、協定が土地や建物について一定の権利を制限することで、法の定める基準を補完し、望ましい街づくりを推進することを目的としています。そこで、協定書が提出されますと、土地や建物の基準について①建築基準法に違反していないか、②全員が合意しているか、③他人の権利や利益を不当に侵していないか等をチェックするために、市長が公告・縦覧・公開による聴聞を行うなど、手続きにあっては、民主的で慎重な配慮がなされています。

協定が、認可・公告されますと、公告のあった日以降に建築協定区域内の住民となった方に対しても、効力がおよぶこととなります。



建築協定の利点は

協定を締結することにより、次のような生活環境の保全や良好な街づくりを促進することができます。

・建物の形態・用途を定めることにより美観・環境の保全が可能となります。
・建物の階数・高さを一定以下にすることにより、日照・通風など快適な居住環境が維持されます。
・隣地までの建物からの距離を定めることにより、近隣トラブルが解消されます。
・敷地の植栽により潤いのある環境がつくられます。
・敷地内の空地を広くすることにより防災・避難上の効果が上がります。
・協定の運営により地区住民の連帯が高まります。

建築協定を締結しようとするときは

①　協定締結に向けての第１歩

ある日突然、静かな住宅地に中高層建築物が建てられ、日照を妨げられる、また周辺に馴染まない用途の建物が建てられて、生活環境が乱されるといったことがあります。

このようなトラブルを未然に防ぐためには、協定を活用するのが効果的です。協定を結ぶためには、まず、住民の皆さんが話し合いを積み重ね、地域の特性にあった街づくりの気運を盛り上げていくことが必要です。話し合いのきっかけは、町内会や自治会などの集まりを利用していくことも効果的です。

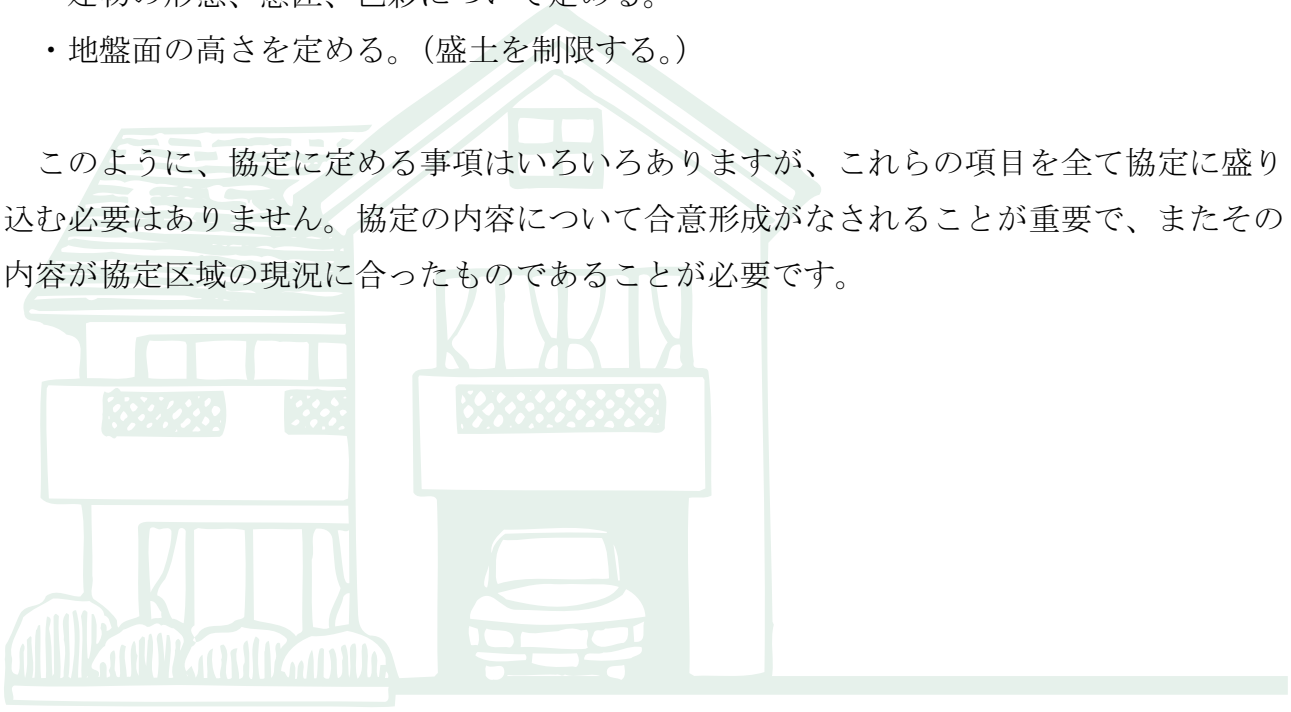
②　協定の内容

協定を活用した街づくりをする気運が盛り上がってきたら、協定の推進役を決め、その方を中心に皆さんの間で話し合われた内容を整理し、まとめていく必要があります。

法では、建物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備についての基準が協定できるようになっていますが、具体的には次のようなものがあります。

・建物の用途を定める。
・建物の高さ、階数を定める。
・隣家との距離、隣地境界からの距離を定める。
・垣、さくの構造や高さを定める。（生垣、フェンス等に限定する。）
・敷地の細分化を防ぐため敷地面積の最低限度を定める。
・緑を保全し、植樹を推進する。
・建物の形態、意匠、色彩について定める。
・地盤面の高さを定める。（盛土を制限する。）

このように、協定に定める事項はいろいろありますが、これらの項目を全て協定に盛り込む必要はありません。協定の内容について合意形成がなされることが重要で、またその内容が協定区域の現況に合ったものであることが必要です。



③　協定区域の範囲

協定の内容の検討と併行して、協定区域の範囲についても検討していく必要があります。協定区域を拡げすぎた場合、区域内の皆さんの意見が対立して、協定がまとまらないこともあります。また逆に、狭い区域に限定すると、協定の効果が十分に生かせなくなることがあります。このため、区域の特性や住民の皆さんの意向を考慮して、協定区域の範囲を検討することが大切です。

④　合意を得る権利者

協定は、区域内住民の総意によって、取り決めをする制度ですから、協定区域内の土地の所有者等の全員の合意を得なければなりません。

土地の所有者等とは、次の方をいいます。

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。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。（法第69条）

※　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。　（法第70条第３項）

⑤　協定の決定

協定の内容や区域について、個々の土地の所有者等の同意が容易に得られないこともあると思われます。その場合は、じっくり時間をかけて説得していく必要が生じますが、協定内容や区域を一部変更することも考えられます。

協定の内容及び区域について、合意が必要な皆さんの考えがまとまり次第、協定締結に関する合意の確認をしておくことが重要です。

協定書に盛り込む具体的な内容は次のようなものです。

- 協定の目的となっている土地の区域（協定区域）
- 建物に関する基準（②の協定の内容）
- 協定の有効期間（標準を10年間と考えて下さい。期間が短いと認可手続きが煩雑となり、また、期間が長いと時代の変化に対応できなくなることもあります。特段の問題がない場合に、協定を簡便に更新ため、協定期間を自動的に延長する自動更新の項目を盛り込むことも可能です。）
- 協定違反があった場合の措置（協定は土地所有者等が自主的に結ぶ契約の一種で、協定締結者がお互いに守り合うものですから、あらかじめ協定に違反する行為があった場合の措置についても定めておく必要があります。）
- 建築協定区域隣接地（認可後、簡易な手続きで協定に参加できる建築協定区域隣接地制度もあります。）

※　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。（法第75条の２第２項）

⑥　代表者を選定する

協定を締結することが決定されましたら、今後の事務手続きを進めるために、代表者を選任する必要があります。代表者は、代表者を補佐する人を数人選び、事務処理を円滑に進めるとともに、協定の認可申請を行う場合の代表者となります。

宅地分譲に応用するには

新たに、既成市街地の中で協定を締結していくことは、合意形成を得ることなどが難しいことなど問題も多くあると思われますが、あらかじめ、宅地開発の事業者が協定を設定し、認可を受けてから宅地の分譲をする方法があります。

その分譲地が、借地権の目的となっていない土地で、その事業者一人が土地の所有者である場合は、その事業者だけでその土地の区域の協定を設定することができます。（１人協定）

この方法によれば、協定を容易にまとめることができ、協定の期間内に何回転売されても協定の効力は消滅しないため、日照や通風の阻害などによる環境の悪化に悩まされることもなく、分譲地の良好な住環境を長く保全することができます。

１人協定は、宅地分譲等にあたって、協定設定のための手続きを簡略にして、協定の積極的な活用を図るためのものです。この場合、協定が設定されていることを知らなかったり、協定の内容を理解しないで土地を買ったりされる方がいては困りますので、協定区域であることを示す看板を立てたり、物件説明書等に協定区域であることや協定の内容を明示することなどが必要です。

市との打合せ

話し合いの結果、住民の皆さんの間で定められた協定の内容が、土地や建物の利用を不当に制限するものであるときは、協定本来の主旨にはずれてしまいますので、制限の内容によっては、市長の認可を得られない場合もあります。協定の内容については、事前に建築行政課と打合せをしていただきながら、協定の内容を定めていただきます。

許可申請書及び建築協定書の作成

協定を締結することを決定し、併せて選出されている代表者は、協定に関する諸準備完了後、認可申請書を作成します。

認可申請書に添付する図書（書類・図面等）は次のとおりです。

1　建築協定書
2　建築協定区域および協定区域内の地形地物を表示する図面
3　付近見取図
4　建築協定区域隣接地の区域及び地形、地物を表示する図面
5　区画面積表
6　建築協定同意書
7　土地の所有者等の調書

以上をとりまとめ、認可申請書を市建築行政課に提出します。

市が行う手続き

市長は提出された建築協定認可申請書が、次に掲げる条件に該当すると認めたときは認可し、その旨を公告します。

・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。
・法第69条の目的に合致するものであること。
・協定において、建築協定区域隣接地を定める場合、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。

※　一　建築協定区域隣接地の区域は、その境界が明確に定められていなければならない。
　　二　建築協定区域隣接地の区域は、建築協定区域との一体性を有する土地の区域でなければならない。
　　（建築基準法施行規則第10条の６）

建築協定書の写しの縦覧

市長は、認可した協定書を建築行政課に備えて、一般の縦覧に供します。

建築協定の効力

協定は、市長の認可の告示のあった日以後効力が発生することになっています。なお、１人協定の場合は、市長の認可の公告のあった日から３年以内に、協定区域内に２以上の土地の所有者等が存することとなった日から、効力が発生することになります。また、この効力は協定締結者のみに及ぶのではなく、公告以降、新しく当該協定区域内の土地の所有者等となった方に対しても及ぶことになっています。

運営委員会の設立

苦労して締結した協定も、その規定に違反するようなことがあってはなにもなりません。この協定を維持していくために、土地の所有者等の互選により運営委員会をつくり、建築協定を確実に運営していくことが重要です。運営委員会の活動により、住民相互の連帯が高まり、まちづくりに対する意識の向上を図ることができます。

建築協定を変更・廃止

協定に係る協定区域、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協定区域隣接地を変更しようとするときは、土地の所有者等全員の合意が必要であり、協定を結んだときと同様な認可手続きが必要となります。

また、協定を廃止しようとする場合は、土地の所有者等の過半数の合意があれば廃止できますが、この場合、市長に申請して認可を受けなければなりません。市長は廃止を認可したときは、その旨を公告することになっています。

建築協定区域の表示

協定が認可されたら、協定区域内に、協定区域、協定の内容、協定の期間などを表示した立看板を設置することが有効的です。協定区域であることを広く一般に告知するとともに、協定の効果を継続的に維持することにもつながります。

１人協定が有効になった旨の届出

１人協定は、協定の認可後３年以内に、２人以上の土地所有等が存することとなった時から効力を有する建築協定となるため、土地所有者等が増えた時点で、１人建築協定が有効になった旨の届出書を市長に提出しなければなりません。

認可後の建築協定加入届

協定区域内の土地で、当該建築協定の効力が及ばない方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た土地は、当該協定区域から除外されます。

なお、その土地所有者が後から協定に加入しようとする場合は、協定の認可等の公告のあった日以降いつでも、さいたま市長に対し書面で意志表示すれば、協定に加わることができるようになっています。

同様に、協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地所有者等が、建築協定に加わりたい場合も、書面で意志表示をする簡易な手続きで加入できます。

更新の際の建築協定の再検討

協定を締結した時から10年以上経過した時点では、住環境を取り巻く情勢は大きく変化していることが予想されます。また１人協定地区では、開発事業者が決めた細かな基準内容が、本当にその住宅地の現況に見合うものなのか、またその内容について住民皆さんが理解しているのか等の問題が考えられます。そのため、協定更新の機会に、協定内容の再検討し、全ての土地所有者等が合意できるような配慮が必要です。

更新の手続き

建築協定の更新は、新規の認可と同様な手続きが必要となります。そのため、更新の準備は、予め早い時期に始められることをお勧めしています。

まずは建築行政課にご連絡下さい。

Ⅲ 建築協定モデル（合意協定）

（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さいたま市建築協定条例（平成13年条例第264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敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備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、建築基準法および建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

（協定の名称）

第３条　この協定は「○△□建築協定（以下「本協定」という。）」と称する。

（協定の締結）

第４条　本協定は、協定区域内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」という。）の全員の合意によって締結する。

（協定区域）

第５条　本協定の区域は、別添図面に表示する区域とする。

（建築物等の基準）

第６条　協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備は、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、一戸建専用住宅とする。ただし、次の（a）から（e）に掲げる用途を兼ねるもので、延べ面積の２分の１以上を居住の用に供し、かつ、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以下のものについてはこの限りでない。

(a)　事務所

(b)　日用品の販売を主たる目的とする店舗

(c)　理髪店又は美容院

(d)　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

(e)　診療所（家畜等の診療を行うための施設を除く）及び薬局

(f)　出力の合計が０．２キロワット以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房

（２）　建築物の高さは、地盤面から９メートル、軒の高さは７．５メートルをそれぞれ超えないものとする。

（３）　地階を除く階数は２以下とし、２階の屋上は利用できないものとする。

（４）　敷地の地盤面の高さは原則として協定締結時の地盤面を変更してはならない。ただし、造園及び自動車車庫を建築するための切土及び盛土についてはこの限りでない。

（５）　協定締結時に築造されている擁壁の天端位置より外周境界方向へ人口地盤等の工作物を張り出したり延長してはならない。また、その擁壁の上にブロック等を積むなどしてその高さを変更しては

ならない。

（６）　建築物の敷地は、協定締結時の別添区域図に示す区画とし、敷地の分割はできないものとする。ただし１区画で分割後の区画面積が150平方メートル以上確保される場合はこの限りでない。

（７）　建築物の外壁又はこれに変わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は１メートル以上とする。ただし、外壁の後退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が次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。

(a)　外壁又はこれに変わる柱の中心線の長さの合計が３メートル以下であること。

(b)　物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが２．３メートル以下で、かつ、床面積の合計が５平方メートル以内であること。

（８）　建ぺい率は10分の５以下とすること。

（９）　容積率は10分の８以下とすること。

(10)　道路に面する垣又は柵の構造は生け垣又はパイプフェンス等とし、コンクリートブロック塀等にしてはならない。ただし、門柱及び意匠上これに付属する部分並びに天端高40センチメートル以下のコンクリートブロック塀等はこの限りでない。

(11)　敷地内の空地は、樹木等により極力緑化に努めるものとし、建築物等の色彩、形態及び意匠は良好な住宅地に調和するものでなければならない。

（有効期間）

第７条　　本協定の有効期間は、認可公告のあった日から起算して10年とする。ただし、この協定の有効期間満了の日の６ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数の廃止の申し立てがないときは更に10年間更新されるものとする。

（効力の継承）

第８条　　本協定は、認可公告のあった日以降において土地の所有者等になった者に対してもその効力があるものとする。

（運営委員会）

第９条　　本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を設置し、次の役員を置く。

委 員 長　　１　名
副委員長　　１　名
会　　計　　１　名
委　　員　　若干名

２．　委員は第４条に規定する土地の所有者の互選とする。なお、１区画の土地の共有者又は共有借地権者は、その内の１人を代表者として選任する。

３．　委員長は、委員の互選とし、本協定のための会務を総理し、委員会を代表する。

４．　副委員長、会計は、委員の中から委員長が委嘱する。

５．　副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときは、これを代理する。

６．　会計は、本協定の運営に関する経理業務を処理する。

（委員の任期）

第10条　委員の任期は２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、前任者の残任期間とする。

２．委員の再任は、妨げないものとする。

（違反者に対する措置）

第11条　委員長は、第６条に違反した者（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、工事の施工停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間を設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．　前項の請求があったときは、違反者は、遅滞なくこれに従わなければならない。

３．　本協定の有効期間内における違反者に対する措置に関しては有効期間満了後もなお効力を有する。

（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、違反者がその請求に従わないときは、委員長は、委員会の決定に基づき、その強制履行又は違反建築物の除去を違反者の費用をもって第３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．　前項の請求及び訴訟並びにこれらに関する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

（協定の変更及び停止）

第13条　本協定の内容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、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．　本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、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。

（補則）

第14条　本協定に定めるもののほかに、委員会の運営に関し必要な事項は、運営委員会が別に定める。

附　則

（効力の発生）

１．　本協定は、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に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物（以下「既存建築物」という）については、この協定の規定は適用しない。ただし、この協定の認可公告のあった日以後に、当該既存建築物を増築、改築又は移転する場合は、当該増築、改築又は移転する部分については、この協定の規定を適用する。

（協定書）

３．　この協定書は、正本１部、副本２部作成し、正本１部、副本１部をさいたま市に提出し、副本１部を委員長が保管する。また、その写しを土地の所有者等に全員に配布する。

Ⅳ 建築協定モデル（１人協定）

（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さいたま市建築協定条例（平成13年条例第264号）第２条に基づき、第５条に定める協定区域内における建築物の位置・構造・用途・形態・意匠に関する基準を定め、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。

（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。

（協定の名称）

第３条　この協定は、△×〇団地建築協定（以下「本協定」という。）と称する。

（協定の設定）

第４条　この協定は、建築基準法第76条の３第１項の規定に基づき、〇〇〇株式会社・代表取締役〇〇〇〇が設定し、第５条に定める区域内の土地の所有者等となった者へ継承する。

（協定区域）

第５条　この協定の区域は、〇〇市〇〇町１丁目１番地ほかの〇〇団地内の下記の区域とする。（別紙図面に表示する。）

画地番号　１－１から１－10までの10区画
２－１から２－13までの13区画
３－１から３－15までの15区画

合計〇〇区画

（建築物の基準）

第６条　前条に定める区域内の建築物の位置、構造、用途、形態は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

（１）　１戸建とし、専用住宅若しくは医院（獣医院を除く。）併用住宅とする。ただし、付属建築物である物置、車庫、勉強部屋等は除く。

（２）　階数は地階を除き２以下とする。

（３）　地盤面（〇〇〇株式会社からの購入時の造成地盤面）からの最高の高さは10m以下、軒の高さは７m以下とする。

（４）　外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線（道路境界線を含む。）までの距離は１m以上とする。ただし、５㎡以下の物置及び20㎡以下の車庫で住宅に付属するものはこの限りでない。

（５）　建ぺい率は10分の５以下とする。

（６）　容積率は10分の８以下とする。

（７）　敷地境界に設けるさくは風致を損なわぬように生垣又は高さ１m以下の開放的フェンスとすること。

（緑の保全）

第７条　　敷地内の空地は環境に応じた植樹を行う等、緑化に努め、良好な管理を行うこと。

（有効期間）

第８条　　この協定の有効期間は、市長の認可の公告があった日から10年とする。ただし、違反者の措置に関しては期間満了後もなお効力を有するものとする。

（協定の効力）

第９条　　この協定は、市長の認可の公告があった日以後において、協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても効力を有する。

（協定の変更・廃止）

第10条　　この協定にかかる協定区域、建築物の基準、有効期間および協定違反があった場合の措置を変更しようとするときは、土地の所有者等全員の合意によらなければならない。

２　この協定を廃止しようとする場合は、土地の所有者等の過半数の合意によらなければならない。

（運営委員会）

第11条　　協定の運営に関する事項を処理するため、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、委員若干名をもって組織する。

３　委員は、土地の所有者等の互選により選出する。

４　委員の任期は２年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の任期の残存期間とする。

５　委員は再任されることができる。

（役　員）

第12条　　委員会に次の役員を置く。

委 員 長　　１名

副委員長　　１名

会　　計　　１名

２　委員長は委員の互選により選出する。

委員長は委員会を代表し、協定運営の事務を統括する。

３　副委員長及び会計は、委員の中か委員長が委嘱する。

４　副委員長は、委員長に事故あるときこれを代理する。

５　会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

（違反者の措置）

第13条　　第６条の規定に違反した者があった場合、第12条に定める委員長は、委員会の決定に基づき当該土地の所有者等に対して工事施工の停止を請求し、かつ文書をもって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ものとする。

２　前項の請求があった場合、当該土地の所有者等はこれに従わなければならない。

（裁判所への出訴）

第14条　　前条第１項に規定する請求があった場合において、当該土地の所有者等がその請求に従わないときは、委員長はその強制履行又は当該土地の所有者等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ものとする。

２　前項の出訴手続等に要する費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

（補則）

第15条　　この協定に規定するもののほか、委員会の運営、組織、議事並びに委員に関して必要な事項は別に定める。

附　則

（効力の発生）

1　この協定は、許可の日から３年以内において、第５条に定める区域内の土地の所有者等が２以上となった時より効力を発する。

（１人建築協定が効力を有することになった旨の届出）

2　前項の規定によりこの協定が発効する場合、第４条に定める協定設定者はさいたま市建築基準法施行細則（平成13年条例第215号）第23条基づき、１人建築協定が効力を有することになった旨の届出を市長に提出するものとする。

（適用の除外）

3　この協定の認可公告のあった日に現に存する建築物又は建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物（以下「既存建築物」という。）については、この協定の規定は適用しない。ただし、この協定の認可公告のあった日以後に当該既存建築物を増築し、改築又は移転する場合は、当該増築し又は移転する部分については、この協定の規定を適用する。

（協定書の提出及び保管）

4　この協定書は、正本１部、副２部作成し、正本１部と副本１部をさいたま市長に提出する。なお、協定認可後、副本１部を委員長が保管し、その写しを新たに土地の所有者等になった者全員に配布するものとする。

（経過措置）

5　委員会が設置されるまでの間、○○○株式会社又はこれにより選任された者は、本協定における委員会の権限を有する。

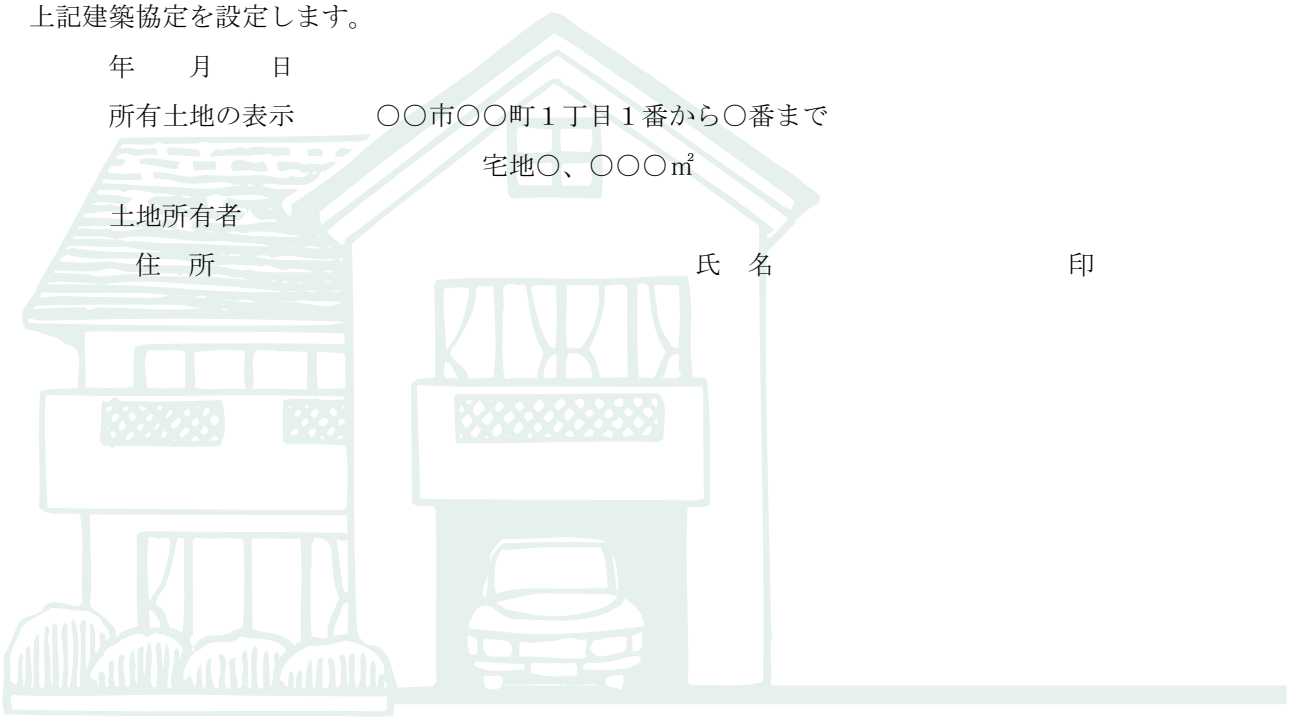
上記建築協定を設定します。

年　　月　　日

所有土地の表示　　○○市○○町１丁目１番から○番まで
宅地○、○○○㎡

土地所有者

住　所　　氏　名　　印



Ⅴ 参考法令等

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。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。

（建築協定の認可と申請）

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日以上の相当な期間を定めて、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長村の長は、前項の意見の聴取をした後、遅滞なく、当該建築協定書を、これに対する意見及び前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。

（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許可を受けなければならない。

2　前４条の規定は、前項の認可の手続に準用する。

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、当該と地に付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、その旨を公告しなければならない。

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続等）

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、又は借地権を所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継承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項の認可の手続に準用する。

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が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。

さいたま市建築協定条例

（平成13年５月１日条例第264号）

（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、建築協定の実施に関し必要な事項を定めるものとする。

（建築協定）

第２条　　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管理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、土地の所有権者及び建築物の所有を目的とする地上権又は借地権（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。）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の協定を締結することができる。

（委任）

第３条　　この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

さいたま市建築基準法施行細則
（平成13年５月１日条例第215号（抄））

（建築協定認可申請）

第20条　法第70条第１項又は法第76条の３第２項の認可を受けようとする者は、様式第16号（その１）の申請書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）　建築協定書

（２）　建築協定区域並びに建築協定区域内の地形及び地物を表示する図面

（３）　省令第１条の３第１項の表１に掲げる附近見取図

（４）　法第70条第２項の規定により建築協定区域隣接地を定める場合にあっては、建築協定区域隣接地の区域並びに建築協定区域隣接地の区域内の地形及び地物を表示する図面

２　市長は、前項各号に定める図書のほか、認可に関し必要な資料の提出を求めることができる。

３　市長は、第１項の申請に基づいて認可したときは、様式第16号（その２）の通知書により申請者に通知するものとする。

（建築協定の変更又は廃止認可申請）

第21条　前条の規定は、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。）又は法第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。）の認可の申請をする場合に準用する。

（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届出）

第22条　法第75条の２第１項又は第２項の規定により建築協定に加わろうとする者は、様式第17号の加入届に当該土地の区域を示す図面を添えて市長に提出しなければならない。

（１人建築協定が効力を有することとなった旨の届出）

第23条　法第76条の３第１項の規定により建築協定を定めた者は、当該建築協定が同条第５項の規定により効力を有する建築協定となったときは、様式第18号の届出書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ことを証する書面及び当該土地の区域を示す図面を添えて、速やかに市長に提出しなければならない。

さいたま市建築協定書の縦覧規則
（平成13年５月１日規則第219号）

（趣旨）

第１条　　この規則は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第73条第３項に規定する建築協定書（以下「協定書」という。）の縦覧に関し必要な事項を定めるものとする。

（縦覧場所）

第２条　　協定書の縦覧場所は、さいたま市建設局建築部建築行政課内とする。

（縦覧時間）

第３条　　協定書の縦覧時間は午前８時30分から午後５時までとする。

（休日）

第４条　　縦覧場所の休日は、さいたま市の休日を定める条例（平成13年さいたま市条例第２号）第１条第１項に規定する市の休日とする。

（縦覧時間の変更及び臨時休日）

第５条　　市長は、協定書の整理その他必要がある場合は、縦覧時間を変更し、又は臨時に休日を設けるものとし、その旨を縦覧場所に掲示する。

（縦覧手続）

第６条　　協定書を縦覧しようとする者は、縦覧場所に備え付けてある縦覧簿に所定の事項を記入し、係員の指示を受けなければならない。

（協定書の持出禁止）

第７条　　協定書の縦覧をする者は、縦覧場所の外に持ち出してはならない。

（縦覧の停止等）

第８条　　市長は、次の各号のいずれかに該当する者の縦覧を停止し、又は禁止することができる。

（１）　この規則又は係員の指示に従わない者

（２）　協定書を汚損若しくは損傷し、又はそのおそれがあると認められる者

（３）　他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められる者

さいたま市建築協定に関する公聴会規則
（平成13年５月１日規則第220号）

（趣旨）

第１条　この規則は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第72条第１項（法第74条第２項において準用する場合を含む。）の規定に基づく市長が行う建築協定に関する公開による意見の聴取（以下「公聴会」という。）に関し必要な事項を定めるものとする。

（開催の公告及び通知）

第２条　市長は、公聴会を開催しようとするときは、開催の日の７日前までに意見の聴取の事由並びに公聴会の開催の期日及び場所を公告するとともに、当該建築協定をしようとする者（以下「協定者」という。）及び法第71条の規定による縦覧期間の満了後７日以内に市長に文書をもって異議を申し出た者（以下「異議申出人」という。）に通知しなければならない。

（主宰者及び、関係職員の出席）

第３条　公聴会は、市長又は市長の指名した職員が主宰者となる。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、主宰者となることができない。

（１）　協定者又は異議申出人の親族であるとき。

（２）　協定者又は異議申出人の法定代理人、成人後見人又は保佐人であるとき。

２　主宰者は、必要があると認められるときは、公聴会に関係行政庁又は市の職員の出席を求めて意見を聴き、又は説明を求めることができる。

（公聴会の方法）

第４条　公聴会は、口述により行う。

（代理人）

第５条　第２条の規定により通知を受けた協定者又は異議申出人は、公聴会に出席できない場合は、その代理人を出席させることができる。

２　前項の規定により出席する代理人は、公聴会の開催の日までに委任状を市長に提出しなければならない。

（陳述書による意見の聴取）

第６条　協定者、異議申出人又は前条第１項に規定する代理人が出席せず、かつ、当該建築協定に関する陳述書をあらかじめ提出してある場合の意見の聴取は、その陳述書及びその事項に関して調査に当たった職員が作成し、かつ、署名した調書を朗読して行う。

（公聴会の延期）

第７条　市長は、必要があると認めるときは、公聴会の期日を延期することができる。

２　第２条の規定は、前項の場合に準用する。

（発言）

第８条　公聴会においては、主宰者の許可を受けた者でなければ発言することができない。

２　発言は、主宰者が聴こうとする事項の範囲を超えてはならない。

３　主宰者は、発言の内容が前項の範囲を超えたときは、その発言を制止させることができる。

（公聴会の記録）

第９条　　主宰者は、公聴会の出席者の氏名、次第及び内容の要点を市の職員又は委託した者に記録させなければならない。

（会場の秩序保持）

第10条　　主宰者は、会場内を整理するため又はその秩序を保持するために必要があると認めたときは、公聴会出席者又は傍聴人の数を制限することができる。

２　主宰者は、意見の聴取を妨害し、又は会場の秩序を乱す者に対して退場を命ずることができる。

Ⅵ 各　様　式

㊟　　建築協定認可（変更認可・廃止認可）申請書

建築基準法第　　条　　第　　項の規定による認可を受けたいので、申請します。

この申請書及び添付図書の記載事項は、事実に相違ありません。

年　　月　　日

（あて先）さいたま市長

申請者　住　　所

氏　　名

電話番号

<table>
<tr><td colspan="2">建築協定の名称</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">代表者住所・氏名</td><td colspan="3">電話番号</td></tr>
<tr><td rowspan="3">協定区域の位置</td><td>地名地番</td><td></td><td>面積</td><td></td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td></td><td rowspan="2">その他の区域、地域、地区</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>防火地域</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">協定区域隣接地位置</td><td>地名地番</td><td></td><td>面積</td><td></td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td></td><td rowspan="2">その他の区域、地域、地区</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>防火地域</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">協定事項の内容</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">備考</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="4">※　受　付　欄</td><td>※処理事項</td></tr>
<tr><td colspan="4"></td><td></td></tr>
</table>

注

1　建築基準法第 76 条の３の規定による認可申請の場合にあっては、代表者住所氏名欄には建築協定を定めようとする者の住所氏名を記入すること。

2　※欄には、記入しないこと。

圖　　建築協定認可（変更認可・廃止認可）通知書

建築基準法第　　条　　第　　項の規定による認可をしたので、通知します。 認可番号　　第　　号 年　　月　　日 さいたま市長				
建築協定の名称				
代表者住所・氏名		電話番号		
協定区域の位置	地名地番		面積	
	用途地域		その他の区域、地域、地区	
	防火地域			
協定区域隣接地位置	地名地番		面積	
	用途地域		その他の区域、地域、地区	
	防火地域			
協定事項の内容				
備考				

建　築　協　定　加　入　届

建築基準法第 75 条の２{第１項／第２項}により、建築協定の加入を届け出ます。

この届出書及び添付図書の記載事項は、事実に相違ありません。

年　　月　　日

（あて先）さいたま市長

届出者　住　　所
氏　　名
電話番号

建築協定の名称				
建築協定認可番号	第　　号	建築協定認可年月日	年　　月　　日	
加入に係る土地等の概要	地名地番			
	敷地面積			
	土地所有者等	権利別	住　所・氏　名・印	
備　　考				
※　受　付　欄			※ 処理事項	

注　※欄には記入しないこと。

１人建築協定が効力を有することとなった旨の届出書

<table>
<tr><td colspan="5">建築基準法第 76 条の３第５項の規定により、１人建築協定が効力を有することとなったことを届け出ます。
この届出書及び添付図書の記載事項は、事実に相違ありません。
年　　月　　日
（あて先）さいたま市長
届出者　住　　所
氏　　名
電話番号</td></tr>
<tr><td>建築協定の名称</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>建築協定認可番号</td><td>第　　号</td><td>建築協定認可年月日</td><td colspan="2">年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>効力を有することとなった年月日</td><td colspan="4">年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>地　名　地　番</td><td colspan="2">土地の所有者等の住所・氏名</td><td colspan="2">土地の所有権等の取得年月日</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2">年　　月　　日</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2">年　　月　　日</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2">年　　月　　日</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2">年　　月　　日</td></tr>
<tr><td colspan="4">※　　受　　付　　欄</td><td>※
処　理　事　項</td></tr>
<tr><td colspan="4"></td><td></td></tr>
</table>

注　※欄には記入しないこと。

《さいたま市　建設局　建築部　建築行政課》

ＴＥＬ　０４８－８２９－１５３３

ＦＡＸ　０４８－８２９－１９８２

E-mail　kenchiku-gyosei@city.saitama.lg.jp