

建築協定の手続きについて (県民向け)

(1) 建築協定の概要

- 建物を建てる場合は、建築基準法や都市計画法等の法律を守る必要がありますが、法律は必要最低限の基準を一律に定めたものであるため、法律の基準だけでは地域特有の事情や希望をきめ細かく反映できない場合があります。
- 建築協定は、建築基準法で定められた基準に上乘せして、地域のみなさん自らが地域の特性に合わせたルールを定め、互いに守っていくことで、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。
- 建築協定の成立には、建築協定を締結しようとする区域内の土地所有者等が合意し、福岡県知事の認可を受ける必要があります。これによって、公の契約となり、土地を購入するなどして新たに土地所有者等になった方にも契約（建築協定）が継承され、効力が及ぶこととなります。
- 建築協定の運営は、建築協定の区域内の土地所有者等のみなさん自らが運営委員会等をつくって行うこととなります。そのため、建築協定違反が生じた場合には、運営委員会等が中心となり違反を是正させる必要があります。

(2) 建築協定で必ず決める事項

建築協定では、「1. 建築協定区域（建築協定区域隣接地）」「2. 建築物に関する基準」「3. 有効期間」「4. 違反があった場合の措置」を必ず定める必要があります。

1. 建築協定区域（建築協定区域隣接地）

「建築協定を締結しようとする区域」を定めます。原則としてその区域の土地所有者等の全員の合意が必要となります。

建築協定の合意が必要な土地所有者等とは次の者をいう。

- ①土地の所有者
- ②建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者

※借家人は建築物を建てる権限がないので原則として建築協定の当事者となりませんが借家人の所有物に関する基準がある場合（看板等）は借家人も合意が必要です。

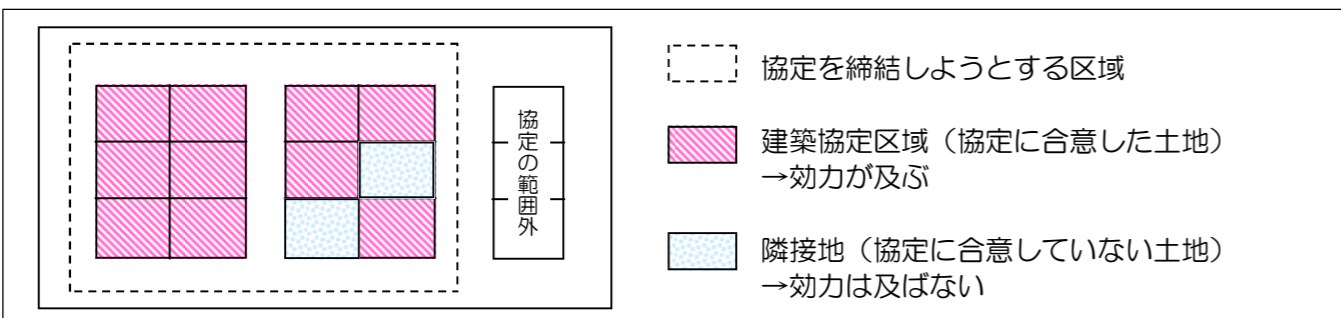
建築協定区域とは？

「建築協定を締結しようとする区域」の中で、建築協定に合意した人の土地のまとまりが「建築協定区域」となり、建築協定の効力が及ぶ区域となります。

建築協定区域隣接地とは？

「建築協定を締結しようとする区域」の中で、建築協定に合意しない人の土地を「建築協定区域隣接地」（以下、「隣接地」）として定めることができます。その際は隣接地の土地所有者等の承諾をとる必要はありません。

なお、「隣接地」は建築協定の効力が及びませんが、将来的に当該土地所有者等が建築協定に加入したい場合は簡単な手続き（その旨の届出を市町村を経由して提出）で建築協定に加わることができます。《届出の参考様式は、県のHPからダウンロードできます。》



2. 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」について基準を定めることができます。

ただし、建築基準法で定められている基準を緩和することはできません。また、建築物が建たない青空駐車場等を禁止したり、空地の管理等を規制することはできません。

基準項目	具体的な内容
敷地	敷地の最低面積、分割禁止 等
位置	道路境界線や敷地境界線等からの壁面後退 等
構造	木造に限る、耐火構造 等
用途	専用住宅に限る 等
形態	高さの制限、階数の制限 等
意匠	色の制限、屋根形状、緑化、屋外広告物の制限 等
建築設備	空調室外機の設置位置、無線アンテナの禁止 等

3. 有効期間

原則として自由に決めることができます。

有効期間を自動更新（実質的に無期限）にしてしまうと建築協定の内容が実態に合わないといった問題や建築協定を運営する意識が薄れるといった問題が生じてきます。また、あまりに短い期間にすると更新の手続き（当初と同様）に煩わされるといったこともあります。そのため、建築協定の内容の見直し等の時期としても、10年の期間が福岡県内の事例として多数を占めています。

4. 違反があった場合の措置

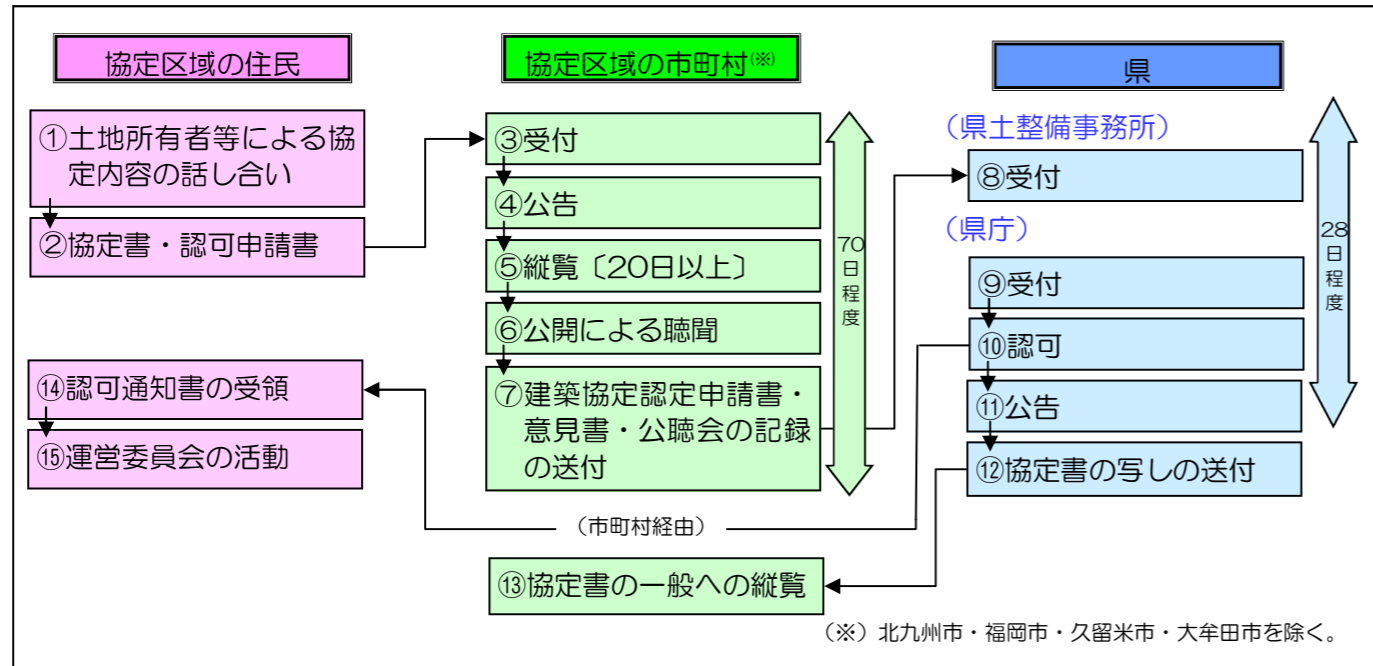
建築協定は土地所有者等のお互いの契約（私的契約）であって、行政庁が違反処理を行う公法上の権利制限にあたりません。そのため、違反があった場合にどのように対応するかを協定書にあらかじめ決めておく必要があります。例えば、建築協定違反が生じた場合は、建築協定運営委員会から違反者に対し工事の停止や是正の措置を請求できること、さらに是正されない場合には裁判所に提訴できること等を定めます。

(3) 建築協定の種類

一般的な「発意型」と開発事業者が土地を分譲する前に締結する「一人協定」があります。

	発意型	一人協定（法76条の3）
範囲	既存住宅地	新規開発住宅地
合意者	複数の土地所有者等	開発事業者等（一人の土地所有者）
効力が発生する時点	認可の公告日	認可を受けた日から3年以内に土地所有者が2人以上になった時点 ※その旨の届出を市町村を経由して提出していただくようお願いいたします。 《届出の参考様式は県のHPからダウンロードできます。》
主な目的	地域の特性を生かした環境の形成や建築紛争の予防等	統一感のある有効な住環境の維持や増進等

(4) 認可までまでの流れ



(※) 北九州市・福岡市・久留米市・大牟田市を除く。

① 土地所有者等による話し合い

- 建築協定の締結を目的とする準備組織を作ります。
- 建築協定の制度を十分に理解し機運を盛り上げるためにも勉強会等を開催し、まちづくりについて十分に話し合いを行い、理解を得ることが大切です。協定の必要性が認識されたら、どのようなまちにしたいかといった地域全体の意見を把握した上で、具体的な建築協定の内容を決めていきます。また、将来のまちの姿を統一しておくことも大切です。必要に応じて「出前講座※1」や「福岡県まちづくり専門家派遣制度※2」を勉強会等で利用することもできます。

※1 建築協定の制度等といった一般的な内容について説明（県庁建築指導課）
 ※2 具体的、専門的な内容についての説明（県庁都市計画課）

② 協定書・認可申請書

- 建築協定の内容が決まったら、代表者を選任した上で協定案を決定しこれをもとに土地所有者等の合意を得ます。
- 認可申請のため、下記の書類を正副3部（県庁、県土整備事務所、申請者用）作成します。

- ① 認可申請書 《県のHPから様式をダウンロードできます。》
県が定める様式により作成します。
- ② 建築協定書
必要な事項を定めた協定書を作成します。《表面（2）参照》
- ③ 付近見取図
- ④ 配置図
- ⑤ 土地所有者等一覧 《県のHPから参考様式をダウンロードできます。》
- ⑥ 登記事項証明書（土地及び建物）
合意者がその土地及び建物の所有者等であることを確認するための書類となります。
- ⑦ 合意書及び印鑑証明書 《県のHPから参考様式をダウンロードできます。》
実印により押印します。
土地所有者等本人が合意したことを確認するため、合意書と印影を照合します。

- 認可申請書を提出します。

③～⑦市町村の手続き

市町村は、認可申請を受け付けたら、認可申請があった旨を公告し、20日以上期間を定めて縦覧し、公聴会を行います。公聴会は、協定の締結がみなさんの自由な意志に基づくものであるかなどといった実質的に問題がないかを確認するために行うもので、代表者の出席が必要となります。これらの手続きにより協定がみなさんの合意によるものであり問題がないこと等が確認できれば、市町村は福岡県に認可申請書等を送付します。

⑧～⑫福岡県の手続き

認可申請等を福岡県が受け付けたら、内容の確認を行い、問題がなければ認可及び公告します。効力は認可公告の日からとなります。

⑬協定書の一般への縦覧

建築協定書は市町村で縦覧することができます。

⑭・⑮認可通知書の受領及び運営委員会の活動

- 市町村を経由して、認可通知書と申請書（副本）が代表者へ送付されます。その後、代表者は土地所有者等に認可の報告や協定書、運営規則の配布等を行い、建築協定の運営を行って行きます。
- 建築協定は、みなさんでルールをつくり、そのルールを守っていくことを決めたものです。そのため、運営はみなさん自らが運営委員会等を設けて活動を行っていくこととなります。また、運営委員会の活動により地区住民の連帯を高めることもできます。
- 運営委員会の活動等について専門的な助言が必要な場合は、「福岡県まちづくり専門家派遣制度」を利用することもできます。

活動の具体例

- ① 建築計画の審査
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。（建築協定の内容は、建築確認の対象にならないため、運営委員会で審査する必要があります。）
- ② 建築工事中及び完了後の物件のチェック
- 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・変更作業等
建築協定の更新時期や建築協定の内容を変更する場合は、説明会の開催や申請手続き等の作業が必要となります。申請の手続きには、当初と同様な手続きが必要となり、土地所有者等の全員の同意が必要となります。
- ⑤ 啓発活動
建築協定がより効率的に機能するためにも、建築協定制度や規制の内容等についてみなさんの理解を深めるための活動や隣接地等に対しても協定に加入していただくようPRや情報提供を行うことも大切です。隣接地の加入については、市町村を経由して、県へ書面で届出することで簡単に行うことができます。

- 一人協定の場合は、運営組織が結成されるまでの期間、開発業者等が運営委員会の代行をすることとなります。開発業者等は、分譲の際に新たな土地所有者等へ建築協定の普及啓発を行い、運営委員会を発足させるといった建築協定の仕組みづくりを行う必要があります。また、土地所有者が2人以上になった時点で市町村を経由して、福岡県に届出をお願いします。

問い合わせ先：福岡県建築都市部建築指導課企画係
 TEL 092-643-3720 FAX 092-643-3754
 〒812-8577 福岡県福岡市博多区東公園7-7