

自分たちのまちのルールづくり

(建築協定制度)



台東区谷中三崎坂建築協定地区

台東区 都市づくり部 建築課

目 次

1・建築協定とは	1
2・建築協定認可までの流れ	2
3・建築協定作成マニュアル	3
ステップ1 まちづくりのための話し合いと組織づくり	
ステップ2 建築協定の内容の検討・決定	
ステップ3 建築協定書を作成し、全員で合意	
ステップ4 区への認定申請書の提出	
ステップ5 公聴会への参加	
ステップ6 建築協定の維持・運営	
4・建築協定書(モデルケース)	7
5・根拠法令	8
6・台東区まちづくり相談員設置要綱(抜粋)	9
7・建築協定の事例	10

1・建築協定とは

みなさんが、建物を建てる時には、建築基準法で用途や構造など、いろいろな基準が定められていますが、それらはみな全国一律の基準です。自分たちの住むまちに配慮した、住みよい環境づくりや個性あるまちづくりを実現するためには、これだけでは必ずしも十分とは言えません。

地域の方々がまちづくりについて考え、参加して頂くことが大切です。そこで、良好なまちづくりを実現するため「**建築協定**」という制度が設けられています。

建築協定を活用すれば、建築の利用を増進し、地域の環境を改善することを目的に、建築基準法よりも更にきめ細かい地域のルールを定めることができます。

建築協定にはどのような効果があるか、代表的なものを紹介します。

建物の高さ制限

高い建物が思わぬ日影を生んだり、圧迫感を与えたりすることがあります。高さの最高限度を定めることで、一定の住環境を保つことができます。

用途の規制

地域の中で家族が住む家やマンションを増やしたい。商店街の賑わいを保つために、1階は店舗にしておきたい。建築協定で用途を指定することで、調和したまちづくりをすすめられます。

敷地規模の制限

一つ一つの敷地が小さくなり過ぎると建物が密集し、プライバシーや防災上も不安が生じることがあります。敷地の最低規模をきめることで、土地が細分化されることを防ぐことができ、まちなみを守ることができます。

効力の継承

協定区域内の土地が転売されたり、権利者の異動があった場合でも、建築協定の制限内容は新しい権利者にも効力が及ぶので、まちづくりが継承されます。

さらに、まちづくりを進めたい時は

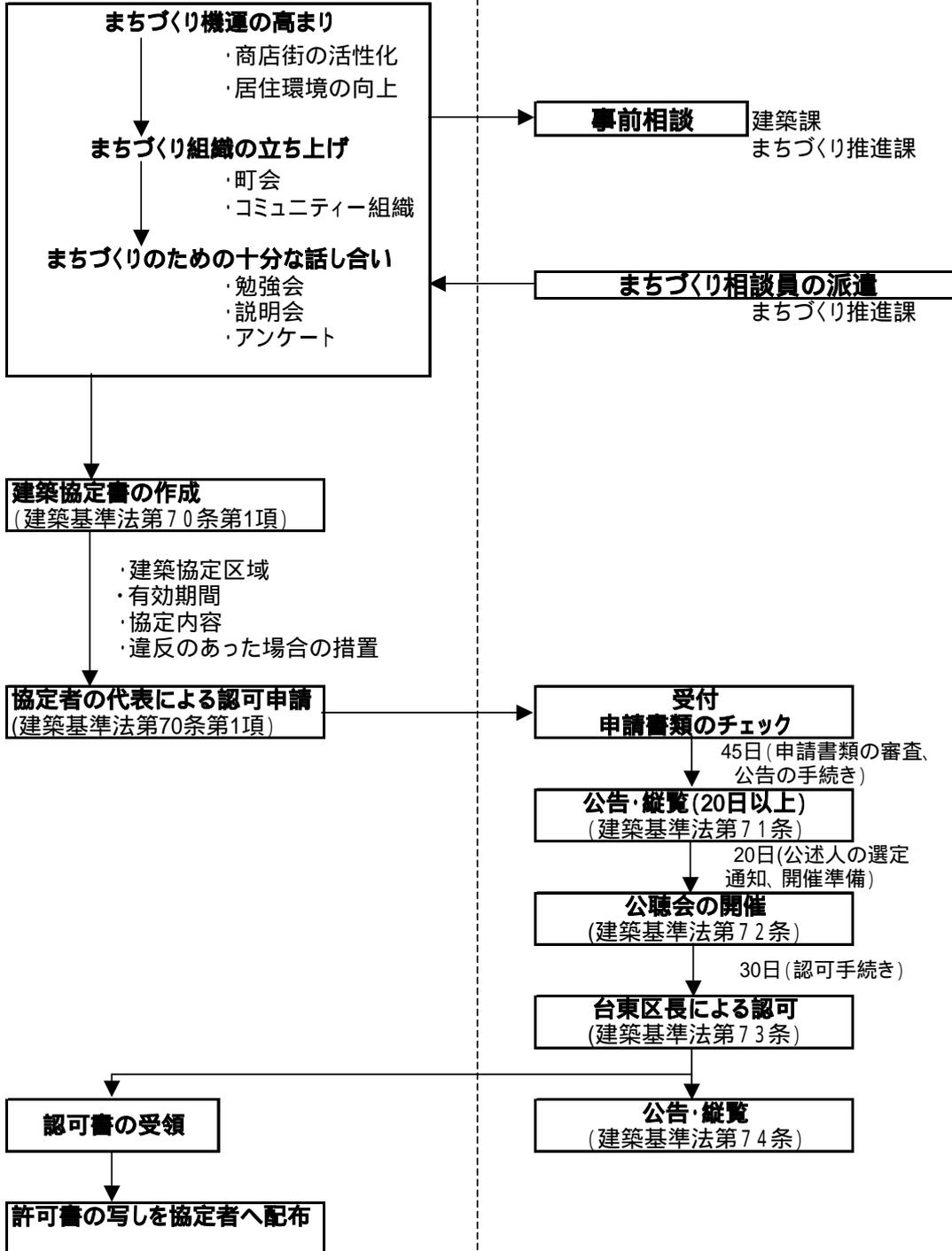
「**地区計画制度**」という手法があります。これは地区の特性に応じて、建築物の建て方（高さ・用途・形など）や道路、公園などの公共施設の配置など、きめ細かなルールを定めることができる制度です。都市計画法による都市計画決定の一つで、建築条例による厳密な規制も可能です。建築協定から地区計画へ移行した事例もあります。

生活に身近な地区を単位（最低5000㎡）として、区民のみなさんが提案することもできますので、建築課かまちづくり推進課までご相談ください。

2・建築協定認可までの流れ

区民のみなさん

台東区役所



3・建築協定作成マニュアル

ステップ1 まちづくりのための話し合いと組織づくり

建築協定制度へのご理解を

建築協定は、地域の環境をよりよくしていくため、地域の方々全員の合意のもとに建物のルールを定め、お互いを守ることを約束する制度です。

建築協定を結ぼうとする場合には、みなさんがこの制度について十分理解していただくとともに、協定を作ろうとする機運を盛り上げ、組織を立ち上げることが必要となります。

そのためには、地域の方々の建物に対する意識を知るアンケート調査や勉強会・説明会を開催し、十分な話し合いをされることをお勧めします。

区では、みなさんのまちづくりをお手伝いするために、窓口での事前相談や「まちづくり相談員」派遣制度を用意していますので、ぜひご活用ください。

⇒ 6・台東区まちづくり相談員設置要綱を参照ください

地域活動から組織づくりを

説明会・アンケート調査をもとに、勉強会や話し合いを重ねることで、地域の方々の意向が集約され、同時に建築協定のための組織ができてきます。

ステップ2 建築協定の内容の検討・決定

まちづくり組織で意見集約をしながら、建築協定の内容を決めていきます。

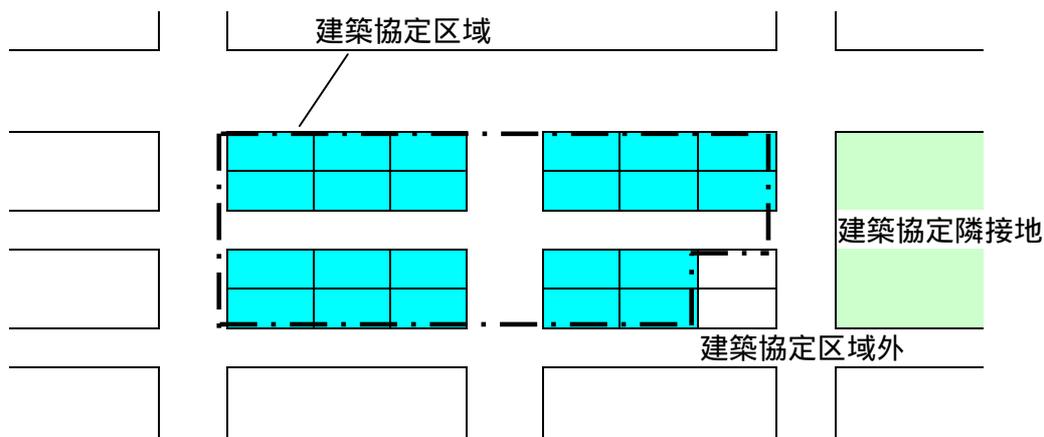
建築協定書の内容(例)

- (1) 土地の区域(建築協定区域)
- (2) 建築物に関する基準
- (3) 協定の有効期限
- (4) 協定違反があった場合の措置

(1)土地の区域(建築協定区域)

協定区域とは、協定の効力が及ぶ区域です。道路、公園、河川、鉄道等で区画された地域、又は町会組織の地域などが考えられます。自ら協定を守り、運営していくという意識が一体となれる範囲を設定することが大切です。





建築協定隣接地 協定区域に隣接する土地は希望があれば、「建築協定隣接地」として定めることができます。この土地の所有者は、区長に文書でその旨を意思表示するだけで将来、協定に加わることができます。

(2) 建築物に関する基準

建築協定では次のような項目を定めることができます。制限の内容や程度、その他に加えたい内容があれば、建築課または専門家にご相談ください。

建築物の敷地	(敷地の最低面積、分割の禁止等)
建築物の位置	(道路境界線、敷地境界線等からの壁面後退距離等)
構造の制限	(建築物の不燃化等)
用途	(建築物の用途を制限)
形態	(建築物の高さ、階数、建ぺい率)
意匠	(建築物の色、屋外広告、敷地内の緑化、へいの構造等)
建築設備	(空調の屋外機、アンテナ等)

(3) 協定の有効期限

建築協定の有効期限は、社会情勢の変化なども考慮して、無制限ではなく、一定の期間とし、期間終了時に見直すことをお奨めします。

多くの協定が10年程度を有効期限としており、変更の必要がない場合には、更に10年間延長という協定もあります。

(4) 協定違反があった場合の措置

建築協定は、権利契約の一種ですので、違反に対する措置を定められます。違反者に対して、協定委員会が工事停止や是正を求めたり、裁判所に訴え、違反の内容を是正させたりすることなどもできます。

ステップ3 建築協定書を作成し、全員で合意

協定の内容に従って「建築協定書」を作成します。協定書はまちづくり相談員などの専門家に作成を依頼する方法もあります。なお、協定書の詳細例は、5・建築協定書(モデルケース)をご覧ください。

全員合意のとり方

建築協定が成立するためには、**区域内の土地所有者等の全員の合意**が必要となります。土地所有者等とは、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（協定の内容が建物の使用に関する場合のみ）の方々です。合意を証明するものとして以下の書類を準備願います。

1. 建築協定に合意した旨の書類（建築協定合意書として、土地所有者等が押印〔印鑑登録したもの〕したもの）
2. 権利関係を確認するための、土地及び建物の登記簿謄本と印鑑証明書。

ステップ4 区への許可申請書の提出

「建築協定書」や「合意書」を含めて、建築協定認可申請書を3部（正・副・副）作成し、台東区長あてに認可申請を行います。

建築協定認可申請に必要な書類

- (1) 建築協定認可申請書(東京都台東区建築基準法施行細則様式第16号)
- (2) 建築協定書
- (3) 建築協定区域を表示する図書
- (4) 認可の申請者が建築協定をしようとする者の代表者であることを証する書面
- (5) 建築協定をしようとする理由書
- (6) 建築協定区域内の土地所有者等が建築協定に合意を示す書面(合意書)
- (7) 建築協定区域隣接地の区域を表示する図書
- (8) 建築協定区域隣接地を定めようとする理由書
- (9) その他台東区長が必要と認める図書

注1: (4)は、建築協定の同意を求める際に、併せて、代表者として認める旨の書面として作成し、まとめて押印してもらうことをお勧めします。

注2: (7)、(8)は建築協定区域隣接地を定める場合に必要です。

注3: (9)のその他の台東区長が必要と認める図書として、以下のような図書が必要です。

1. 土地、建物等の権利者等の一覧表(協定区域内の土地・建物ごとに権利者の住所・氏名・持分を一覧表にしてください。)
2. 建築協定区域内の登記簿謄本(土地、建物等の権利者等の確認)
3. 建築協定区域内の合意者の印鑑証明書
4. 縦覧用の建築協定書及び建築協定区域を表示する図書

* これら以外の図書についても、必要に応じて区が求めることがあります。

ステップ5 公聴会への参加

建築協定書の提出から認可公告まで約4ヶ月程度かかります。その間に公聴会が開催されますので、ご参加下さい。

【公聴会までの流れ】

1 建築協定の提出

2 縦覧・公聴会開催の公告

3 縦覧

20日以上の相当の期間を定めて建築協定書を一般の縦覧に供します。

4 公聴会開催

「公開による意見の聴取」のことで、認可の前に関係人（建築協定合意者）の意思を最終確認します。

5 台東区長の認可

区長の認可を受けて成立し、認可公告の日からその効力は生じます。

開発者等が行った「一人協定」の場合の効力は、認可の日から3年以内に2以上の土地の所有者等が存在することとなった日からとなります。

6 公告縦覧

建築協定を認可公告し、協定書及び協定区域を表示する図書を縦覧します。

ステップ6 建築協定の維持・運営

(1) 建築協定書の保管

認可後、返却された建築協定書認可申請書1部を代表者が保管するとともに、その写しを協定者全員に配布します。

(2) 運営委員会の設置

建築協定の内容を維持するため、運営委員会を設置してください。また、区との連絡調整を担当される方の、連絡先等を区に報告して下さい

(3) 運営委員会の承認

協定区域内で新築や増改築をする場合は、建築協定を守らなければなりません。トラブルを避けるため、確認申請書を提出する前に、建築主は運営委員会に建築計画を提出し、承認を得る必要があります。

また、建築確認申請がいない工事であっても、建築協定に合っているかの判断が必要な場合がありますので、注意が必要です。

(4) 認可後の建築協定の変更・廃止

協定の内容を変更する場合は、協定締結者全員の合意が、廃止する場合は過半数の合意が、それぞれ必要となります。

4・建築協定書(モデルケース)

(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台東区建築協定条例(昭和50年3月台東区条例第13号)第2条に基づき、第5条に定める建築協定区域内における建築物の用途、形態、構造及び意匠に関する基準を定め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、地区建築協定と称する。

(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又は賃貸権を有する者(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。

(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区域図に示す区域とする。また、建築協定区域隣接地についても同図に示す。

(建築物に関する基準)

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

- (1) 共同住宅を建築する場合は、1/2以上を O m^2 以上の世帯向け住戸とする。
- (2) 建築物の高さは、地盤面から m 、軒高は地盤面から m をそれぞれ越えないものとする
- (3) 地階を除く階数は、以下とする。
- (4) 敷地面積は、 m^2 以上とする。
- (5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は m 以上とする。

(運営委員会)

第7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(委員会という。)を設置する

2 委員会は、協定区域内の土地の所有者等の互選により選出された委員若干名をもって組する。

3 委員の任期は 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。

4 委員は、再選されることができる。

(役員)

第8条 委員会に、委員長、副委員長 名 及び会計 名 を置く。

2 委員長、副委員長及び会計は委員の互選によって定める。

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、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、あらかじめ委員長が指名する副委員長がその事務を処理する。

5 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

(違反者に対する措置)

第9条 委員長は、この協定に違反した土地の所有者等(以下「違反者」という。)があったときは違反者に対し、委員会の決定に基づき、文書をもって相当の猶予期間を付して、是正の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 10 条 委員長は、違反者が前条第 1 項の請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、その強制履行又は違反者の費用をもって第三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 前項の訴訟手続きに要する費用等は、違反者の負担とする。

(土地の所有者等変更の届け出)

第 11 条 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地上権は賃借権を移転するときは、あらかじめ、その旨を委員長へ届出なければならない。

(協定の変更)

第 12 条 土地の所有者等は、協定区域、建築物に関する基準、有効期間、違反者に対する措置又は建築協定区域隣接地を変更しようとする場合は、その全員の合意をもってその旨を定め、これを区長に申請してその認可を受けなければならない

(協定の廃止)

第 13 条 土地の所有者等は、この協定を廃止しようとする場合は、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを区長に申請しその認可を受けなければならない。

(効力の承継)

第 14 条 この協定は、認可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に対してもその効力があるものとする。

(有効期間)

第 15 条 この協定の有効期間は、基準日から 10 年間とする。ただし、本協定の過半数以上の者が廃止の意思がない場合は期間満了の翌日より起算して自動的に 10 年間延長される。その後も同様とする。

(補則)

第 16 条 委員会の運営、組織及び議事に関し必要な事項は別に定める。

(付則)

1 この協定は、台東区長の認可公告のあった日から効力を発する。

2 本協定書は、正及び写し 2 部を作成した上、台東区長に提出し認可を受ける。認可後は認定通知書(副)を委員長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。

5・根拠法令

東京都台東区建築協定条例

昭和 50 年 3 月 26 日条例第 13 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、同法第 4 章に規定する建築協定について必要な事項を定めるものとする。

(建築協定の目的及び内容)

第 2 条 土地の所有権者並びに建築物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者は、当該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、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、土地の環境改善するため、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協定することができる。

(他の法令との関係)

第 3 条 前条の規定による建築協定の内容は、建築に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例に適合するものでなければならない。

付 則 この条例は、昭和 50 年 4 月 1 日から施行する。

6・台東区まちづくり相談員設置要綱【抜粋】

第1条(目的)

この要綱は、区民等が行う自主的なまちづくりや共同建築に対する台東区 の相談業務及び支援体制を充実させるため、台東区まちづくり相談員を設置し、もって良好な市街地形成及び定住促進を図り、安全で住みよい街づくりに寄与することを目的とする。

第2条 相談員の職務は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 共同建築に関する話し合い、勉強会等に出席して、指導・助言にあたること。
- (2) 共同建築の検討を具体的に進めている地区について、方針の作成及び合意の形成等を行うこと。
- (3) 区民等からのまちづくりについての相談に応じること。
- (4) まちづくりに係る専門的事項について、調査の実施と計画の検討等の職務を行うこと。
- (5) 区若しくは区民等が計画的まちづくりを促進している地区内のまちづくり団体の活動に対して、指導及び技術援助を行うこと。

第8条(派遣申請)

相談員の派遣を受けようとする区民等(以下「申請者」という。)は、まちづくり相談員派遣申請書により区長に申請しなければならない。

第9条(派遣の決定)

区長は、前条の派遣申請があったときは、派遣の可否、相談員の選定等について、台東区まちづくり相談員審査委員会(以下「審査委員会」という。)の審査に付するものとする。

2 申請者は、特定の相談員の派遣を指定する場合は、指定理由書を添付するものとする。

3 区長は、審査委員会の決定を尊重し、派遣の可否を決定する。この場合区長は、申請者に通知するものとする。

4 区長は、審査委員会により選定された相談員に派遣の要請を行うものとする。

第10条(経費負担)

区長は別表に定める支払基準により、相談員の経費を負担するものとする。

第11条(派遣の限度)

派遣の回数又は期間の限度は次のとおりとする。ただし、区長が特に必要と認めた場合は、この限りではない。

(1) 第3条第1号及び第3号に規定する相談及び指導・助言については、5回を限度とする。

(2) 第3条第2号、第4号及び第5号に規定する方針の作成及び合意の形成等や調査の実施と計画の検討等並びに指導及び技術援助については、1年間を限度とする。

別表

職務内容	支払基準
第3条第1号、第3号の業務	50千円/回
第3条第2号の業務 ア 方針作成作業 イ 合意形成作業	敷地面積 / m ² × 0.8千円 + 権利者数 × 20千円 限度額 50万円 敷地面積 / m ² × 1.5千円 + 権利者数 × 40千円 限度額 100万円
第3条第4号の業務	50万円を限度として、調査報告書の内容により、上記に準じて算定した額
第3条第5号の業務	100万円を限度として、実績報告書の内容により、上記に準じて算定した額

100円未満の端数ができる場合については、これを切り捨てる。

7・建築協定の事例

○ 概要

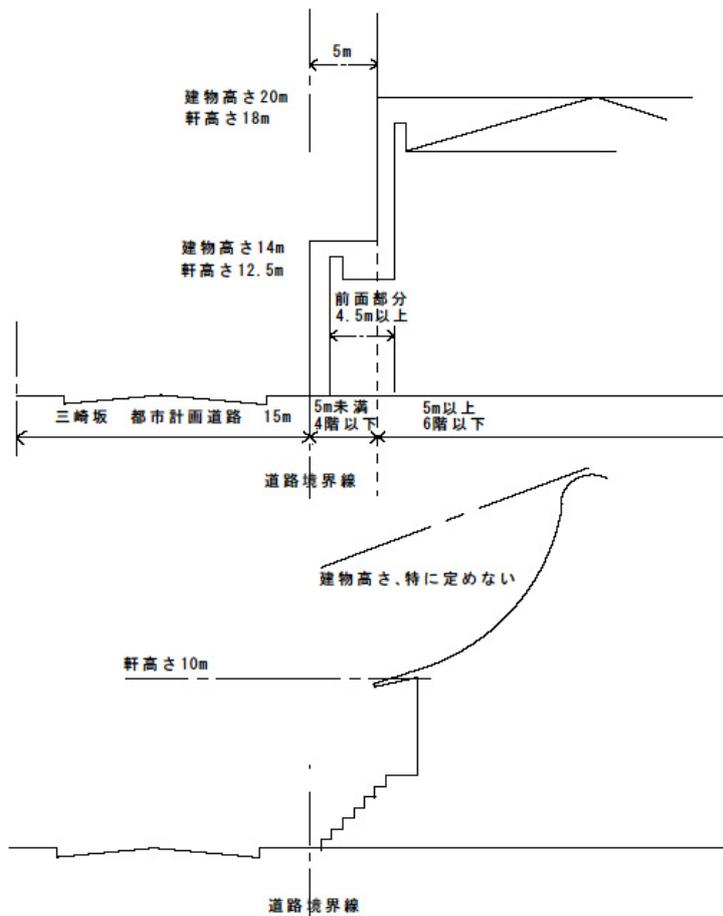
名称	谷中三崎坂建築協定
地域	台東区谷中四丁目の一部、五丁目の一部
協定加入者数	25名
認可年月日	平成12年12月1日
有効期間	10年
用途地域	第1種中高層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域

○ 協定の目的

歴史と文化ある谷中三崎坂沿道の優れた寺院環境と住宅地環境の調和、並びにその形成、保全を図ること。

○ 協定事項

建築物の構造、用途、形態、意匠に関する基準



お問い合わせ 台東区役所 都市づくり部 建築課 5246-1340