

建築協定

制度概要

「建築協定」は住宅地としての環境を守り、さらによくするため、地域みんなが地域の特性に基づき、自ら設けることができるまちづくりのルールであり、後から所有者になった方も含めたみんなで守り、運営していくものです。

【建築協定の特徴】

1. 地域みんなが話し合い、まちづくりのルールを決めて、地域みんなで守り、運営していくものです
2. 後から所有者になった方（土地を購入した人・相続した人等）にも適用されます
3. 単なる紳士協定ではなく、建築基準法に基づく協定として広く周知されます



Q どうして建築協定が必要なの？

建物は「建築基準法」などの様々な基準にあわせて建てます。しかし、これらは一律に最低限の基準を定めたもののため、地域の事情や地域みんなの希望をきめ細やかに反映できない場合があります。

今は3階建てまでの建物しか建っていないけれど、法律적으로는10階建てぐらいの高い建物を建てることできる。
将来、高い建物が建ったらどうしよう。

落ち着いた環境で生活したいから
いろいろなお店があるよりも
建てられる建物は一戸建て住宅が良い。

ゆったりとした住宅地で生活したいから
敷地を分割するような新築は避けてほしい。

このようなときは建築協定を結び、敷地や建物に対する一定の制限をかけることで、より魅力あるまちへとつなげていきましょう。

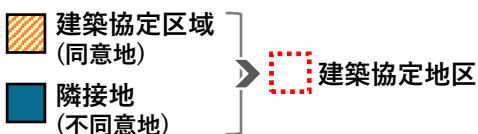
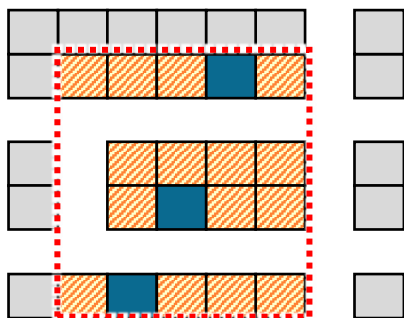


Q 建築協定では何を定めるのか？

次の①～⑥等を定めます。※①～⑤は必須

① 建築協定区域、② 隣接地

建築協定を結ぶ範囲を定めます。



③ 建築物の制限

以下の事項を定めることができます。

敷地・位置・構造・用途・形態・意匠・建築設備
※法律の基準を緩和することはできません

④ 有効期間

建築協定の有効期間を定めます。なお、有効期間満了後も建築協定を続ける場合は、更新手続きが必要です。

⑤ 違反があった場合の措置

建築協定に違反があった場合の措置を定めます。

例：是正の請求、裁判所への提訴 等

⑥ その他運営に必要な事項

事前協議や運営委員会等について定めます。

【建築協定の効力が及ぶ建築協定区域となるための条件（イメージ図）】

	借地権者(建物所有者)が同意	借地権者(建物所有者)が不同意	建物がない(駐車場・更地等)
土地所有者が同意	<p>建築協定区域 同意 建物 土地</p>	<p>隣接地 同意 建物 土地</p>	<p>建築協定区域 同意 土地</p>
土地所有者が不同意	<p>建築協定区域 不同意 建物 土地</p>	<p>隣接地 不同意 建物 土地</p>	<p>隣接地 不同意 土地</p>

Q 建築協定を地域で結ぶには？

土地の所有者等が協定を結ぶことができます。

土地の所有者と建物を建てるために土地を借りている人（借地権者）等が建築協定に同意することにより、その土地に対して協定を結ぶことができます。

建築協定に同意した土地を「建築協定区域」と言い、建築協定の制限を守る必要があります。

Q 建築協定に同意しなかった場合はどうなるの？

建築協定の制限はかかりません。

土地の所有者等が建築協定に同意しなかった土地には建築協定の制限はかかりませんが、地域として建築協定に入ってほしいと希望する土地として「隣接地」を指定することができます。

隣接地に指定しておけば、将来的に建築協定に加入する意思を示された場合に、簡単な手続きで建築協定に加入することが可能です。

Q 建築協定の効力は？

「建築協定区域」の場合、有効期間中は建築協定を守る必要があります。

有効期間中に相続や売買等により土地の所有者等が変わっても、新しい土地の所有者等に対して建築協定の効力が生じます。

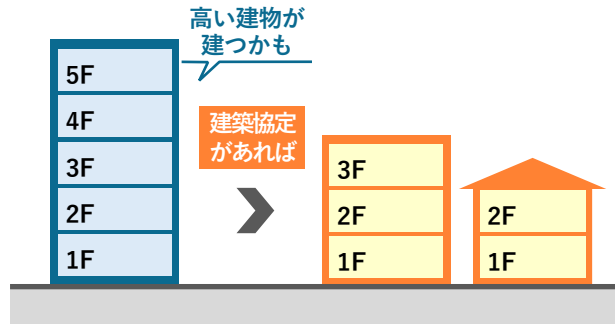
建築物の制限の例

※例1~5の全部の項目を決める必要はありません。地域にあわせた内容で建築協定の制限を決めます。

例 1 建築物の高さ

階数は3階以下とする。

高い建物を建てることができないため、
圧迫感を少なくしやすい。



例 2 建築物の用途

用途は一戸建て住宅のみとする。

建てることのできる用途が限られるため、
落ち着いた環境を確保しやすい。

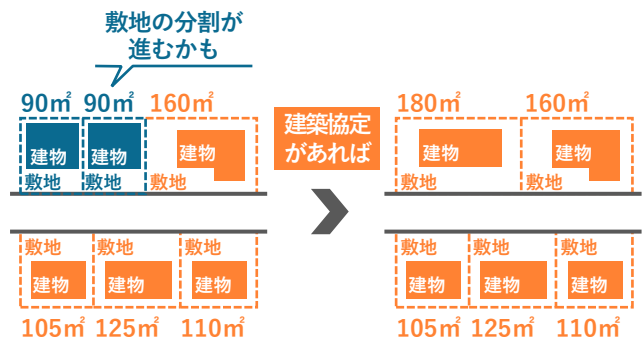
用途地域が第1種低層住居専用地域の場合、
建築協定があることで建てられない用途

- 共同住宅、寄宿舎、下宿
- 神社、寺院、教会
- 事務所や店舗との兼用住宅
- 診療所
- 保育所、幼稚園
- 老人ホーム 等

例 3 敷地面積

現在の敷地を100㎡未満に分割する
ミニ開発を原則として行わないこと。

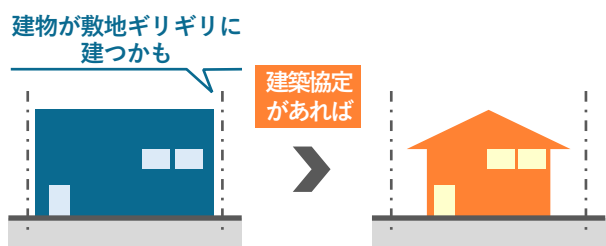
ゆったりとした住宅地を確保しやすい。



例 4 敷地境界から外壁までの距離

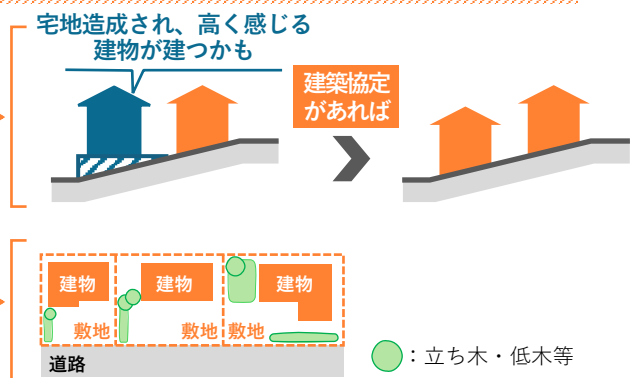
建築物の外壁後退距離〇cm以上を
原則とする

圧迫感がない、ゆとりある住宅地を確保
しやすい。



例 5 その他の制限

- ・現状の地盤高を変更しない。
- ・風俗営業・風俗関連施設を禁止する。
- ・建築物の色彩は周辺の環境に調和したものとする。
- ・敷地内の緑化に努める。



建築協定の運営は？

地域みんなで運営します。

建築協定は地域みんながルールをつくり、守っていくことをお互いに約束したものです。そのため、建築協定の運営は地域みんなで行っていくことになります。地域みんなが運営委員会をつくり、以下の活動を行って運営します。

① 建築工事に前に建築主や設計者等との事前協議の実施

建築計画について、建築協定の制限にあっているか図面等で確認します。
※建築協定の内容は建築確認で審査されません。

② 地域への周知活動

建築協定の制度や内容について、地域みんなの理解を深めるための活動を行います。また、隣接地の土地所有者等に対しても、建築協定に加入してもらえよう働きかけます。

③ 違反があった場合の措置

違反があった場合には、建築協定書に定められた「違反者への措置」に従い対処します。
※協定違反については、行政の指導や罰則の対象にはなりません。

④ 建築協定の更新や変更・廃止の対応

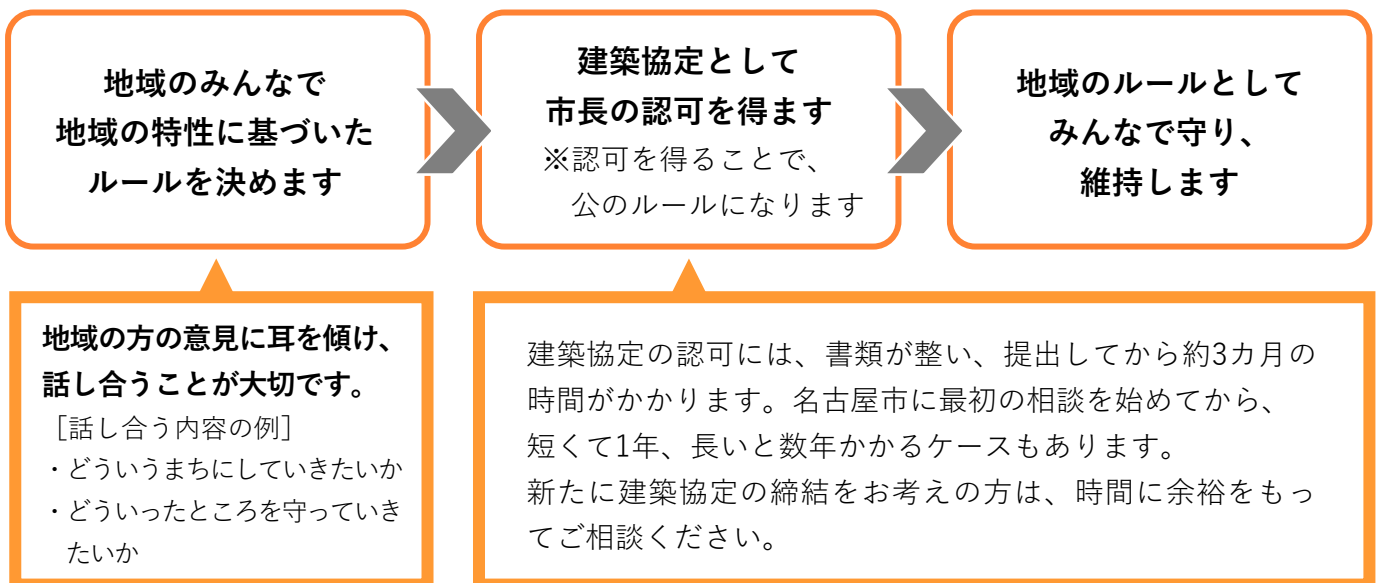
建築協定の更新時期や、建築協定を変更・廃止しようとする場合に、地域の合意形成を図り、申請書類作成・提出等を行います。

【参考】建築協定から抜きたい場合は？

法律で決められた、建築協定を廃止する手続き（過半数の同意書集めが必要）と、建築協定を再度結ぶ手続き（加入したい方全員の同意書集めが必要）が必要となります。

➤ こうしたことが起きないように、建築協定を結ぶ前も結んだ後も、地域みんなで十分に話し合うことが大切です。

【建築協定を結ぶまでの流れ】



発行・
お問合せ先

名古屋市 住宅都市局 建築指導部 建築指導課

〒460-8508 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号

TEL 052-972-2918 / FAX 052-972-4159 / Mail a2918@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

協力

名古屋市建築協定連絡協議会