

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つては、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。

建築協定の認可の申請

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つた場合の措置を定めた建築協定書を作成し、その代表者によつて、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つて、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つては、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 項の規定によつ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つた場合においては、遅滞なく、その旨を公告し、20 日以上相当の期間を定めて、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町村の長は、前項の意見の聴取をした後、遅滞なく、当該建築協定書を、同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。この場合

において、当該市町村の長は、当該建築協定書の内容について意見があるときは、その意見を付さなければならぬ。

建築協定の認可

第 7 3 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 6 9 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 7 4 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、協定違反があつ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認可を受けなければならない。

2. 前 4 条の規定は、前項の認可の手續に準用する。

第 7 4 条の 2 建築協定区域内の土地(土地区画整理法第 9 8 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つては、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つては、当該土地につ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 9 8 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 8 6 条第 1 項の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 7 2 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 9 1 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 8 2 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かつたときは、当該土地は、土地区画整理法第 1 0 3 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 8 3 条において準用する場合を含む。)の公告があつ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. 前二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てい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、その旨を特定行政庁に届け出なければならない。
4. 特定行政庁は、前項の規定による届出があつた場合その他第 1 項又は第 2 項の規定により建築協定区域内の土地が当該建築協定区域から除かれたことを知つた場合においては、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 7 5 条：第 7 3 条第 2 項又はこれを準用する第 7 4 条第 2 項の規定による認可の公告(次条において「建築協定の認可等の公告」という。)のあつた建築協定は、その公告のあつ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つた者(当該建築協定について第 7 0 条第 3 項又はこれを準用する第 7 4 条第 2 項の規定による合意をしなかつ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つた日以後建築協定に加わる手続等

第 7 5 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 9 8 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つては、当該土地に対応する従前の土地の所有者)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つた日以後いつでも、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つた日以後いつでも、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 9 8 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つては、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つた時以後、建築協定区域の一部となるものとする。

4. 第 7 3 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つた場合に準用する。
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つた者がその時において所有し、又は借地権を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 9 8 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つては、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 7 3 条第 2 項の規定による公告のあつた日以後において土地の所有者等となつた者(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つた者の有する土地の所有権を承継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 7 6 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 7 3 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つてその旨を定め、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 7 6 条の 2：土地の共有者又は共同借地権者は、第 7 0 条第 3 項(第 7 4 条第 2 項において準用する場合を含む。)、第 7 5 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 7 6 条の 3：第 6 9 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。

- 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つた場合の措置を定めた建築協定書を作成し、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。
- 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。
- 第 7 0 条第 4 項及び第 7 1 条から第 7 3 条までの規定は、第 2 項の認可の手續に準用する。
- 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つた時から、第 7 3 条第 2 項の規定による認可の公告のあつた建築協定と同一の効力を有する建築協定となる。
- 第 7 4 条及び第 7 6 条の規定は、前項の規定により第 7 3 条第 2 項の規定による認可の公告のあつた建築協定と同一の効力を有する建築協定となつ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 7 7 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。

建築基準法施行規則（抜粋）

建築協定区域隣接地に関する基準

- 第 1 0 条の 6：法第 7 3 条第 1 項第三号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。
- 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。
 - 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。

名古屋市建築協定条例

趣旨

第 1 条：この条例は、建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）第 6 9 条の規定に基づき、建築協定に関して必要な事項を定めるものとする。

協定事項等

第 2 条：本市の区域内において、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借権（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。以下「借地権」という。）を有する者（土地区画整理法（昭和 2 9 年法律第 1 1 9 号）第 9 8 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（昭和 5 0 年法律第 6 7 号）第 8 3 条において準用する場合を含む。）の規定により仮換地として指定された土地にあつては、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）は、当該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、土地の環境を改善するため、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物に関する協定の内容は、建築に関する法律及びこれに基づく命令並びに条例に適合するものでなければならない。

○附 則

この条例は、公布の日から施行する。

○附 則（平成 6 年条例第 7 号）

この条例は、平成 6 年 4 月 1 日から施行する。

名古屋市建築基準法 施行条例（抜粋）

建築協定の設定の特則

第 16 条：法第 76 条の 3 第 4 項において準用する法第 73 条第 1 項の認可を受けた者は、認可の日から起算して 3 年以内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場合においては、速やかに、その旨を記載した届を市長に提出しなければならない。

名古屋市建築基準法 等施行細則（抜粋）

建築協定の認可の申請等

第 21 条：法第 70 条第 1 項又は法第 76 条の 3 第 2 項の規定による建築協定の認可を受けようとする者は、建築協定認可申請書（別記第 20 号様式）の正本及び副本に、それぞれ次の各号に掲げる図書（法第 76 条の 3 第 2 項の規定による認可を受けようとする場合にあっては、第 5 号及び第 6 号に掲げる図書を除く。）を添えて、特定行政庁に提出しなければならない。

- （1）建築協定書
- （2）建築協定を締結しようとする理由書
- （3）方位、道路及び目標となる地物を明示した付近見取図
- （4）建築協定区域、建築協定区域隣接地並びに建築協定と関係のある地形及び地物の概略を表示する図面
- （5）建築協定区域内における土地の所有者等の全員の住所及び氏名を記載した建築協定同意書

- （6）申請者が建築協定を締結しようとする者の代表であることを証する書類
 - （7）その他特定行政庁が必要と認めて指示した図書
2. 法第 74 条第 1 項又は法第 76 条第 1 項（法第 76 条の 3 第 6 項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定による建築協定の変更又は廃止の認可を受けようとする者は、建築協定変更（廃止）認可申請書（別記第 21 号様式）の正本及び副本に、それぞれ次の各号に掲げる図書（廃止しようとする場合にあっては、第 2 号及び第 4 号に掲げる図書を除く。）を添えて特定行政庁に提出しなければならない。
- （1）変更又は廃止をしようとする建築協定に係る認可通知書及び建築協定書
 - （2）変更後の建築協定書
 - （3）建築協定の変更又は廃止をしようとする理由書
 - （4）建築協定区域、建築協定区域隣接地又は建築協定と関係のある地形及び地物の概略の変更を表示する図書
 - （5）建築協定区域内における土地の所有者等の全員の住所及び氏名を記載した建築協定の変更に関する同意書（廃止しようとする場合にあっては、廃止に関する過半数の同意書）
 - （6）申請者が建築協定の変更又は廃止をしようとする者の代表であることを証する書類
 - （7）その他特定行政庁が必要と認めて指示した図書
3. 特定行政庁は、前 2 項の申請に基づき認可したときは、第 2 条第 3 項の規定に準じて、申請者に認可した旨を通知する。

建築協定の設定の特則の届出

第 22 条：施行条例第 16 条の届は、一人建築協定効力発生届（別記第 22 号様式）により行わなければならない。

建築協定に加わる場合の届出

第 23 条：法第 75 条の 2 第 1 項又は第 2 項の書面による建築協定に加わる意思の表示は、建築協定加入届（別記第 23 号様式）により行わなければならない。