

建築基準法第 70 条第 1 項に基づく

建築協定認可申請の手続きについて

名古屋市住宅都市局建築指導課

令和 7 年 5 月

手続きの流れ

1. 認可申請《建築基準法第 70 条》
2. 公告、建築協定書の関係人への縦覧《建築基準法第 71 条》
3. 意見の聴取会《建築基準法第 72 条》
4. 公告、建築協定書の一般への縦覧、協定の発効《建築基準法第 73 条》

0. 事前相談

建築協定を認可申請しようとする人は、建築指導課と事前に相談ください。

1. 認可申請

【申請者】

建築協定を締結しようとする土地の所有者等(※)の代表者
《建築基準法第 70 条第 1 項》

※ 土地の所有者等:土地の所有者と借地権を有する者《建築基準法第 69 条》

【申請書類】

建築協定認可申請書(名古屋市建築基準法等施行細則別記第 20 号様式)の正本及び副本に、それぞれ以下の書類を添付して申請ください。

- (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
- 《名古屋市建築基準法等施行細則第 21 条》

【申請書類の作成の注意点】

(1) 建築協定書

建築協定を締結することができる区域は、名古屋市内全域です。

《建築基準法第 69 条、名古屋市建築協定条例第 2 条》

建築協定書には、以下の内容を定める必要があります。

- ・ 建築協定区域
- ・ 建築協定区域隣接地（希望する場合）
- ・ 建築物に関する基準
- ・ 協定の有効期間
- ・ 協定違反があつた場合の措置

《建築基準法第 70 条第 1 項及び第 2 項》

また、建築協定書の内容は、以下の条件に該当することが必要です。

- ・ 以下の目的に合致するものであること
「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」
- ・ 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であること
- ・ 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
- ・ 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こと

《建築基準法第 69 条、第 73 条第 1 項、名古屋市建築協定条例第 2 条、第 3 条》

建築協定区域と建築協定区域隣接地（希望する場合）については、公図等の土地の所在が分かるものを基に区域図を作成ください。

◆ 建築協定区域

建築協定区域は、建築協定の目的となっている土地のことです。

《建築基準法第 70 条第 1 項》

具体的には、申請書類の（５）建築協定同意書により、土地の所有者等の全員の合意（ただし、借地権の目的となっている土地の場合は、借地権者の合意があれば足ります。）のあった土地のことです。

◆ 建築協定区域隣接地

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を建築協定区域隣接地として定めることができます。

《建築基準法第 70 条第 2 項》

建築協定区域隣接地を定める場合、その境界が明確に定められており、かつ、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りません。

《建築基準法第 73 条第 1 項、建築基準法施行規則第 10 条の 6》

なお、建築協定区域隣接地の土地の所有者等は、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、名古屋市に加入届を届け出ることによって、建築協定に加わることができます。ただし、借地権の目的となっている土地の場合は、借地権者の合意があれば足ります。

《建築基準法第 75 条の 2 第 2 項、名古屋市建築基準法等施行細則第 23 条》

(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

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が、(3)の付近見取図により分かる場合は、(4)の図面を(3)の付近見取図と兼ねることができます。

(5) 建築協定同意書（以降、「同意書」）

建築協定書については、土地の所有者等の全員の合意が必要です。ただし、借地権の目的となっている土地の場合は、借地権者の合意があれば足ります。

《建築基準法第 70 条第 3 項》

土地の共有者又は共同借地権者は、合わせて一の所有者又は借地権者とみなします。建築協定の締結は、共有物の管理行為と解されるので、これにより民法の原則に基づき、土地の共有者又は共同借地権者の持ち分の過半数を有する者の合意で所有者又は借地権者の合意となります。

《建築基準法第 76 条の 2、昭和 52 年 10 月 28 日住指発第 771 号「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について」》

建築協定に合意する人が自署した同意書を基に区域図を作成するため、所有者・借地権者として有効な人が自署しているか、住所・氏名や合意する土地の地番に誤りが無いか十分確認ください。

法人の場合やマンション等で区分所有の場合、登記の内容と実際にある土地・建築物の状況や住所・氏名が一致しない場合は、建築指導課にご相談ください。

(7) その他特定行政庁が必要と認めて指示した図書

用途地域図を添付ください。

その他に名古屋市から指示する図書があれば添付ください。

2. 公告、建築協定書の関係人への縦覧

申請後、名古屋市より建築協定書の提出があった旨が公告されます。申請書に添付した建築協定書は、関係人へ 20 日間以上の縦覧に供されます。

《建築基準法第 71 条》

なお、関係人は、建築協定区域となる土地の所有者等です。

3. 意見の聴取会

2の縦覧期間の満了後、名古屋市が意見の聴取会を開催します。

《建築基準法第72条第1項》

開催に当たって、開催の旨が2の公告と併せて公告されます。《建築基準法に基づく意見の聴取に関する規則第15条》

名古屋市から関係人へ意見の聴取会の開催のご案内を送付します。同意書の住所・氏名が間違っていると郵送できません。同意書と異なる住所に郵送が必要な場合は建築指導課へ相談ください。

建築協定書の内容に意見のある関係人は、以下のことができます。

- ・ 事前に又は意見の聴取会で意見を述べること
- ・ 事前に陳述書等を本市へ提出すること
- ・ 代理人を選任し、意見の聴取会で意見を代弁させること
(この場合、関係人が代理人を選任した旨の委任状を市に提出ください)

《建築基準法に基づく意見の聴取に関する規則第4条、第10条、第16条》

また、認可申請の理由説明のため、代表者に出席をお願いしています。

《建築基準法に基づく意見の聴取に関する規則第9条、第16条》

4. 公告、建築協定書の一般への縦覧

2の縦覧及び3の意見の聴取会により、建築協定書の認可が適切と認められた場合、建築協定が認可され、その旨が公告され、建築協定書は一般の縦覧に供されます。《建築基準法第73条第2項、第3項》

申請者には認可通知書が発行されますので、副本と合わせ受け取りください。

建築協定は、この公告の日以降に建築協定区域内の土地の所有者等になった者に対しても、その効力が生じます。ただし、建築協定区域内の土地のうち、土地の所有者が合意せず借地権者の合意のみの土地については、その土地の所有権を承継した者を除きます。《建築基準法第75条》

【補足】

◇建築協定の建築物に関する基準が、建築物の借主の権限に関する場合、当該建築物の借主も土地の所有者等となります。《建築基準法第77条》

この場合、借地権の目的となっている土地について、借地権者の合意のみでなく借主の合意も必要となります。《建築基準法第70条第3項、第75条の2第2項》

◇土地区画整理事業が行われている土地を含む建築協定、一人協定（法第76条の3）、建築協定の変更（法第74条）・廃止（法第76条）についての扱いについては省略しております。