

建築協定の更新手続きマニュアル
～既存の建築協定を確認・見直しませんか？～

大阪府建築協定地区連絡協議会
(事務局：大阪府 都市整備部 住宅建築局 建築環境課)

令和5年(2023年)7月

目 次

【 基礎編 】

- ① 建築協定継続の必要性について.....P1
- ② 建築協定のメリット・なくなった場合のデメリット.....P2
- ③ 建築協定の内容の検証.....P3
- ④ 建築協定の更新方法の確認.....P5
- ⑤ 有効期間満了による建築協定の失効.....P6
- ⑥ 自動更新の建築協定の場合.....P6

【 手続き編 (1.意思決定) 】

- ⑦ 建築協定見直しの流れ.....P7
- ⑧ 手続きの準備 [組織作り].....P9
- ⑨ 勉強会開催、スケジュールの作成.....P10
- ⑩ 意見交換・収集、意思決定について.....P11

【 手続き編 (2.申請書類の作成) 】

- ⑪ 申請書類一覧(更新の場合).....P12
- ⑫ 申請書類一覧(廃止の場合).....P13
- ⑬ 申請書類の作成 [登記事項証明書].....P14
- ⑭ 申請書類の作成 [合意書]P15

【 手続き編 (3.認可後) 】

- ⑮ 申請書類の提出.....P16
- ⑯ 認可された後は.....P17

- Q&A.....P19

①建築協定継続の必要性について

更新するかどうか
検討しましょう。

■ 建築協定の継続に向けて

建築協定を継続するためには有効期間の満了までに更新の手続きが必要になりますが、各区域の建築協定運営委員会のみで考えるのではなく、土地の所有者等 1 人 1 人が自分たちの住むまちについて考え、建築協定区域のイメージを全員で共有することが大切です。

建築協定の更新に際して、

- ◆ 建築協定によるメリット
- ◆ 建築協定がなくなった場合のデメリット

を見つめなおし、引き続き現在の建築協定を継続して運営するのか、内容を見直しするのかなどを検討する必要があります。

■ 建築協定の有効期間をご存じですか？

全ての建築協定には、有効期間が定められています。有効期間を過ぎると、建築協定の効力が失われてしまいます。

また、建築協定が締結された時点から、社会情勢が変化したり、区域内にお住いの方の住民構成が変化したりと、建築協定の内容が現在の住環境に合致していない項目もあるかも知れません。引き続き良好な住環境を守るために、内容の検証は必要です。

まずは建築協定の内容を正確に理解し、P5の「④建築協定の更新方法の確認」を参考に、お住まいの区域の建築協定の有効期間がいつまでなのか確認してみてください。

更新手続きには、
準備を含めると
2年～3年必要です。

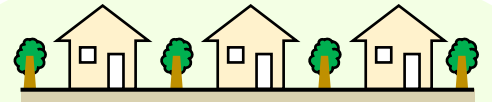
➔
建築協定、その位置付けなどの基本事項については、大阪府建築協定地区連絡協議会発効の「住みよいまちづくり-建築協定ガイド-」(平成 19 年度改訂)をご参照ください。

②建築協定のメリット ・なくなった場合のデメリット

イメージしてみましょう

■ 建築協定によるメリット

みなさんで検討する際の参考に、一例を記載しています。



- 建築物の高さを制限することで、日照を確保することができます。
- 建築物のデザイン・外壁の色見に制限をかけることで、街並みに統一感を持たせることができます。
- 敷地面積に最低制限を設けることにより、ゆったりとした空間を生み出し、ゆとりある住環境が形成されます。
- 用途を制限することで、住宅地の環境が守られます。
- 地区計画が定められている場合、地区計画の規制内容を補完し、細かく制限を設けることもできます。

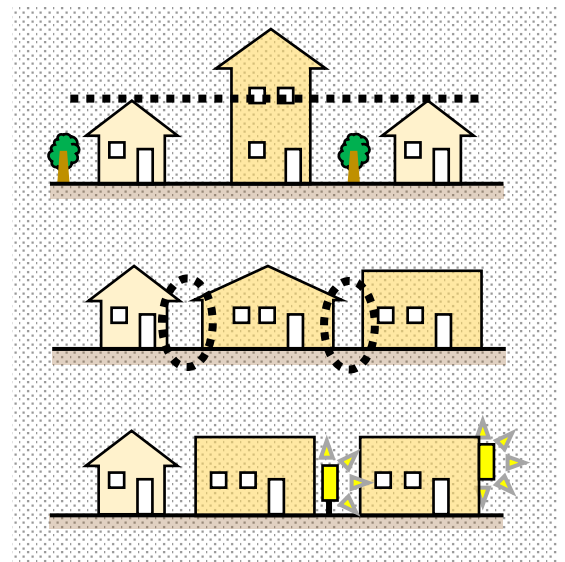
■ 建築協定がなくなった場合のデメリット

建築協定がなくなると、都市計画法や建築基準法で定められている最低限度の建築物の制限だけになり、今まで建築協定により区域の全員が守ってきた良好な住環境が保てなくなる可能性があります。

建築協定の更新をしない場合は、本当に廃止してしまっても良いのか、建築協定区域にお住まいのみなさんでしっかりと話し合ってください。

【建築協定がなくなった場合の事例】

- 高さ制限がなくなり、高い住宅が建てられる。
⇒ 周辺と調和した建ち並びが失われる。
- 敷地面積の制限がなくなり、隣地間隔の狭い住宅が建てられる。
⇒ 住宅が密集し、ゆとりある空間が失われる。
- 広告物の規制がなくなり、電照の広告物が設置される。
⇒ 良好な住環境が阻害される。



③建築協定の内容の検証

協定の内容を
把握できていますか？

■ 現在の建築協定の内容を今一度確認しましょう。

建築協定の内容、有効期間を把握できていますか？

有効期間が近付いていないから何もせずそのままにしておくのではなく、住環境は時代に
応じて少しずつ変化していきます。まずは、協定の制限内容を確認し、区域の住環境や土地の
所有者の声と比較して、見直しが必要か確認しましょう。

建築協定として締結できる内容は、[ア]建築協定区域、[イ]建築物等の基準、[ウ]協定の有
効期間、[エ]協定違反の措置、等となります。

● 建築協定区域について

同じまちにおいて、住宅地の開発時期のずれにより、細かく建築協定区域が分けられて
いる場合、1つにまとめることも可能です。

また、建築協定区域が大きすぎる、区画数が多すぎる場合などは、区域を縮小・分割す
ることも検討しても良いでしょう。運営委員会・土地の所有者等とともに、みなさんが一
番運営しやすい範囲を区域設定とすることが大切です。

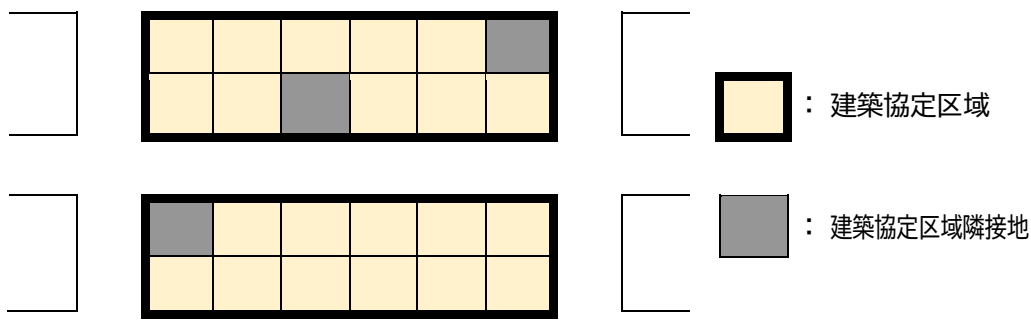
※ 区域の変更を行うには認可申請手続きが必要となり、多大な労力が必要です。また、
運営委員会の体制も変わりますので、ご注意ください。

【建築協定区域隣接地の指定】

建築協定の趣旨には賛同するが、合意できないという方もおられます。建築協定に合
意されない場合には、「建築協定区域隣接地」に指定することができます。

隣接地に指定しておくことで、将来、その土地の所有者が建築協定に加入したい意思を示
されたタイミングで、市町村へ加入通知書を提出するだけで協定に参加することができます。
隣接地に指定していない場合には、建築協定区域外の区画が協定に加入するため
には区域全員の合意が必要となり、多大な労力を要します。

なお、隣接地の指定には、隣接地となる土地の所有者等の合意の必要はありません
が、事前に説明を行うことが望ましいです。



● 建築物等の基準(ルール)について

建築協定が締結されてから、現時点では社会情勢・住環境も変化しています。現在定められている基準がどのような効果を発揮しているか、また問題が発生していないか、などを見直し、『そのままが良いか、基準を厳しくするか、緩和するか』の今後の方向性を決めていきます。また、大きく協定内容を変更する場合は、地元の市町村に事前に相談しましょう。

▶ 一般的な建築物等の基準項目：(例)

- 『用途』：戸建専用住宅に限定し、集合住宅を制限する。
- 『形態』：日照確保のために建築物の高さを制限する。
- 『構造』：火災による延焼を抑えるため建築物は耐火構造とする。
- 『敷地』：最低敷地面積を定め、敷地の分割を抑制する。
- 『位置』：建築物の壁面から敷地境界や道路境界までの距離を制限する。
- 『意匠』：壁面の色彩を制限する。看板等の広告物を掲げない。
- 『建築設備』：空調室外機は道路等の公共空間から見えない位置に配置する。
- 『工作物』：垣・柵は見通しの良いものとする。

④建築協定の更新方法の確認

事前に確認して
準備を始めましょう

■ 更新方法の確認

建築協定は、有効期間内に更新するか判断し、認可申請の手続きを進めますが、協定の中には異議の申し立てがなければ認可申請の必要なく自動的に更新するものがあります。

!

建築協定の有効期間の条文において、『～ときには更に〇〇年間更新されるものとする。』と記載がある場合、最初に締結された協定内容(建築物の基準や協定区域など)をそのまま延長する『自動更新』という更新の方法です。永続的に自動更新を続けていると、建築物の基準や協定区域を見直す機会を逃すことにもなってしまいます。

なお、現在永続的な自動更新となっている建築協定区域で、改めて建築物の基準等の見直しする場合は認可申請が必要となり、この場合、永続的に自動更新としないよう有効期間を設定する必要があります。

Q 更新方法はどうやって調べたらいいの？

A 建築協定書の「有効期間」の記載内容を確認してください。 ※記載方法は建築協定によって異なります。

自動更新の場合

例) この協定の有効期間満了日の6ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数の廃止申し立てがないときは更に10年間更新されるものとする。
以降この例による。

一度に限り自動更新される場合

例) この協定の有効期間満了日の6ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数の廃止申し立てがないときは更に10年間更新されるものとする。
更新に関しては、1度とする。

自動更新ではない場合

例) 本協定の有効期間は、本協定に係る大阪府知事の認可が公告のあった日から起算して10年間とする。

建築協定の内容は、社会情勢の変化や地域の実情に対応するため、見直すことが重要です。

⑤有効期間満了による 建築協定の失効

■ 建築協定の失効

建築協定に定められている有効期間が満了し、更新手続きを行わないと、建築協定が失効することになります。

P2 の「②建築協定がなくなった場合のデメリット」で事例を一部掲載していますが、建築協定がなくなると、今まで保たれていた街並みが崩れてしまう可能性があります。

建築協定区域のお住まいのみなさんで、有効期間を更新して同じように街並みを維持していくのか、建築協定が失効しても問題ないか、検討してみてください。

■ 引き続き建築協定を維持するには

現在の建築協定と全く同じ基準であっても、新たに有効期間を設定するためには更新(建築協定認可申請)手続きが必要です。

P7の「⑦建築協定見直しの流れ」に手続きの流れを記載していますので参考にしてください。

⑥自動更新の建築協定の場合

■ 更新の是非の判断をしましょう

自動更新を行っていくうちに、所有者が変わったり、時間が経過したりして考えが変わることや、建築協定の内容と住まい方に差が生まれてくる場合があります。建築協定の有効期間の確認をきっかけとし、お住まいのみなさんに周知し、更新するか否かの判断をしてみませんか。

自動更新においては認可申請等の手続きは必要なく、同規制内容のまま自動的に更新されます。なお、廃止する場合は過半数以上の合意が必要です。

現在自動更新となっている建築協定区域で、改めて建築物の基準等の見直しする場合は認可申請が必要となり、更新後の建築協定には、自動更新が適用できません。期限を決めて有効期間を設定することになります。

⑦建築協定見直しの流れ

府市町村や、
建築協定地区連絡協議会に
相談してみましょう

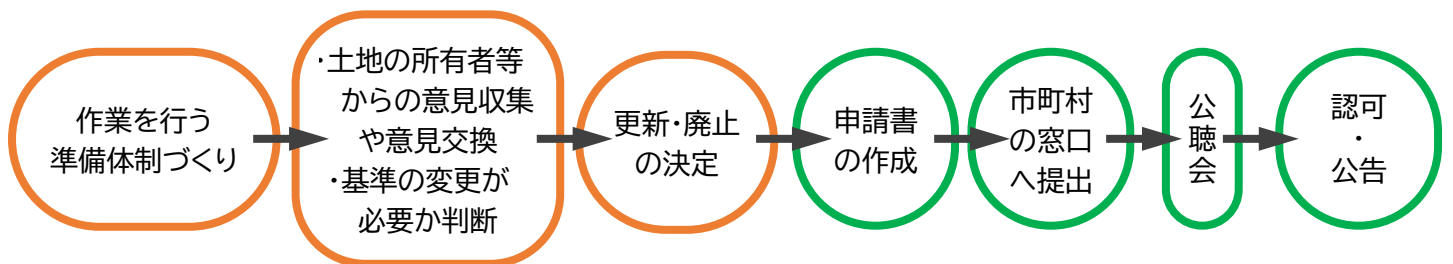
■ 協定見直し・更新の手続きイメージ

更新の判断の決定には時間を要しますので、現在の建築協定の状況や有効期間を確認し、余裕を持って手続き等ができるよう、おおまかな流れを把握しておきましょう。

概ね半年前には意思決定ができるように、有効期限の日から2～3年前に準備し始めるイメージをしておいてください。手続きは大きく2つの過程に分けられます。

【手続き①】(約1年半)
地元における意見収集・合意形成

【手続き②】(約半年)
具体的な申請手続き



■ 【手続き①】 地元における意見収集・合意形成

- 作業内容は多岐に渡りますので、作業を行うために一定規模の準備体制をつくりましょう。
- 協定区域の土地の所有者等のみなさんで意見を出し合い、建築物の基準や建築協定区域の見直しも含め、更新または廃止を行うか決めましょう。

■ 【手続き②】 具体的な申請手続き

- 更新や廃止を行うためには、申請書類を作成し、市町村の窓口へ提出する必要があります。申請手続きを行う前に、お住まいの市町村に事前に相談するようにしましょう。
- 申請書類の作成は、『住みよいまちづくりー建築協定ガイドー』を参考に、またお住まいの市町村に相談しながら作成しましょう。
- 申請書類を提出後は、建築基準法に基づき手続きがなされます。

建築協定の廃止について

- 有効期間が満了すれば自動的に失効します。
(建築協定区域にお住まいのみなさんで、建築協定が失効しても問題ないか、有効期間内に検討してみてください。また、検討経過をしっかりと残しておきましょう)
- 廃止する場合は、過半数の合意の上、廃止認可申請が必要です。

スケジュール管理に
ご活用ください。

■ 更新・廃止の流れ

手続きの具体例を記載しています。

年月日 記入

(年 月 日)

手続き前の準備

現在の協定内容・手続きについて勉強会を実施、
更新準備の体制づくり、認可までのスケジュールの作成

区域全体の会議の開催

準備委員の活動内容の報告、
意見収集のためのアンケート方法・内容の決定

(年 月 日)

アンケートの実施

現在の建築協定や、今後の協定の在り方に対する意見の収集、
アンケートの配布・回収・分析、集計結果の報告

(年 月 日)

素案の作成・住民説明会の開催

アンケート結果を反映した協定の素案を作成、
作成した素案を住民説明会などで報告、改めて意見を問う

(年 月 日)

区域全体の会議の開催「更新・廃止の意思決定」

アンケート結果・素案の報告、申請に向けての意思決定

(年 月 日)

申請書類の作成

(自動更新の場合、手続きは不要)

認可申請書の作成、合意書※1の作成依頼・回収、
登記事項証明書の取得・権利者一覧の作成

(年 月 日)

※1 更新の認可申請の場合：土地の所有者等の全員合意が必要
廃止の認可申請の場合：土地の所有者等の過半数の廃止の合意が必要

申請書類の提出

申請書類をまとめ、市町村の窓口へ提出

(年 月 日)

公聴会

(年 月 日)

認可・公告(特定行政庁)

(年 月 日)

【手続き①】 地元における意見収集・合意形成

【手続き②】 具体的な申請手続き

特定行政庁とは？

建築主事(建築物の審査確認・検査などを行う公務員)を置く地方公共団体の長のこと。大阪府内では、大阪府知事のほか、17市(大阪市、豊中市、堺市、東大阪市、吹田市、高槻市、枚方市、守口市、八尾市、寝屋川市、茨木市、岸和田市、門真市、箕面市、和泉市、池田市、羽曳野市)の長が特定行政庁です。

⑧手続きの準備 [組織作り]

誰が中心となって
進めますか？

■ 手続きを円滑にすすめるために

土地の所有者等のみなさんの意見を聞くため、アンケートの配布や個別訪問など多くの人手が必要となります。区域の大きさによっては、現在の運営委員会では人手が足りなくなることもありますので、必要に応じて、運営委員会の下部組織として有志数名で準備体制(準備委員)をつくりましょう。

建築協定に詳しい方や、文書作成に長けている方が選ばれることが多く見受けられます。準備委員は、行政(府市町村)と調整をはかりながら、土地の所有者等の意見をまとめていきます。

組織作りには、下記のようにいくつか手法がありますので、地域の特性や実情に合わせて選択してください。

①運営委員の全員が準備委員となる場合



新たに準備委員を設けずに、その年度の運営委員が手続きを進める場合です。建築協定の区画数が少ない場合、対応しやすくなります。

しかし、運営委員の任期が1年である場合が多く、更新手続きが年度を跨ぐと新たな委員が手続きを引継ぐこととなりますので、注意が必要です。

②運営委員と分けて活動する準備委員を設ける場合



通常の建築協定事務に支障なく、専念して更新手続きを進めることができます。

③運営委員の一部が準備委員を兼任する場合



更新手続きのために新たな委員を選任しますが、数名を運営委員と兼任する方法もあります。普段から建築協定事務に関わっている運営委員の方が更新手続きに加わることで、建築協定の実情、課題等を把握しやすくなります。

また、①と同様に、更新手続きが年度を跨ぐと新たな委員が手続きを引継ぐこととなりますので、注意が必要です。

⑨勉強会開催、 スケジュールの作成

勉強会で理解を深め、
今後のスケジュール
を固めましょう

■ 勉強会を開催してみましょう

建築協定の見直しにおいて、運営委員会のみならず、協定区域内の土地の所有者等の全員が協定内容の理解を深めることが大切になってきます。行政を通じて、外部に講師をお願いしたり、区域の現状や課題を数回に分けて話し合ったり、定期的に勉強会を開催し、理解を深めましょう。

■ 申請までのスケジュールを作成しましょう

P7,8 の「⑦建築協定見直しの流れ」のおおまかな流れを参考に、認可までに必要な作業を書き出し、スケジュールを作成しましょう。

【スケジュール作成ポイント】

- ・各作業に必要な期間について、建築協定の有効期間を意識し、余裕をもって計画しましょう。
- ・各作業段階において、「いつ」「どこで」「誰が」「何をするか」を明確に計画しましょう。
- ・手続きを進めながら、定期的に進捗状況とスケジュールを確認しましょう。手続きに遅れが発生している場合は、スケジュールや作業方法の見直しを行いましょう。

⑩意見交換・収集、 意思決定について

土地の所有者等の意見を
把握しましょう

■ 現在の協定に対する意見を収集するために

建築協定の更新は、現在の制限内容を再確認し、見直す重要な機会です。区域の土地の所有者等のみなさんから幅広い意見を収集し、意見交換の場を設けて、進めていくことが必要です。

■ 意見の収集はどのように行えばよい？

決まった方法はありませんが、アンケートの実施や区域全体の会議を開催するケースが多く見られます。

- 例) パターン① アンケートを実施し、意見の収集
- パターン② 数回に分けた意見交換会を開催し、意見の収集
- パターン③ 区域全体の会議を開催し、意見の収集



区域全体の
会議にて、
意思決定

■ アンケート内容を工夫しましょう

きちんと区域のみなさんの意見を聞き出すことが、アンケートの重要なポイントです。

土地の所有者等からこういった意見を集めたいのかを考えて、現在の建築協定に対してみなさんがどのような思いを持っているのかを、的確に収集できるようにアンケートを作成しましょう。例えば、最初の段階で建築協定の更新の可否を問うのではなく、箇条書きにする、選択形式にする、といった工夫をし、意見を収集していきましょう。

(アンケート様式は、大阪府建築協定地区連絡協議会が発行している「建築協定運営委員会の運営の手引き」の参考資料を参照)

■ 丁寧な説明を忘れずに

更新(認可申請)においては、全員の合意が必要となります。合意されない方の理由に耳を傾け、建築協定の趣旨を再度説明するなど、丁寧な説明を心掛けましょう。

■ 意思決定を行いましょ

アンケートや意見交換会などで収集した意見を反映した建築協定の素案を作成し、区域全体の会議を開催し、意思決定を行いましょ。

⑪申請書類一覧（更新の場合）

更新を行うには、建築協定認可申請という手続きが必要となってきます。

更新に必要な書類は下記の一覧のとおりです。P7の「⑦建築協定見直しの流れ」のとおり、申請手続きを進めます。

書類名	内容	チェック欄
建築協定認可申請書	下記様式を参照	
建築協定書	現在の建築協定書を参考に作成してください。	
建築協定を更新しようとする理由を記載した書面	例) 閑静な住宅地として良好な住環境を維持しており、引き続き現在の住環境を維持させるために	
建築協定区域を示す図面	区域全体が収まるよう適宜作成してください。	
建築協定区域隣接地を示す図面	建築協定区域隣接地を定める場合に必要	
建築協定区域の周辺地図	学校や駅などの施設が分かるものを含んだ地図	
権利者一覧表	建築協定区域の権利者を一覧としてまとめる書類	
土地の所有権を確認できるもの (土地の登記事項証明書など) ⇒P14 参照	登記事項証明書は法務局で入手することが可能です。 申請書類を提出するおよそ3ヶ月前を目安に入手してください。	
合意書 ⇒P15 参照	区域内の土地の所有者等が建築協定に合意した書類で、それらを集め、区域全員の合意があった旨を示す必要があります。合意されない場合には、「建築協定区域隣接地」に指定することができます。	
(代表者事項証明書)	合意者の中に法人がいる場合、合意書や登記事項証明書に加えて必要となります。	
(印鑑登録証明書)		

※各市によって申請書類・様式が異なる場合がありますので、書類作成前に必ず確認してください。

●様式：建築協定認可申請書（下記大阪府 HP よりダウンロードできます。）

https://www.pref.osaka.lg.jp/annai/attach/youshiki_05544_1.pdf



※特定行政庁(P8 の⑦「建築協定見直しの流れ」参照)である17市については、各市の申請様式を参照ください。

⑫申請書類一覧（廃止の場合）

廃止に必要な書類は下記の一覧のとおりです。P7の「⑦建築協定見直しの流れ」のとおり、申請手続きを進めます。

書類名	内容	チェック欄
建築協定廃止認可申請書	下記様式を参照	
廃止の理由を記載した書面	廃止の理由を記載し、適宜作成してください。	
権利者一覧表	建築協定区域の権利者を一覧としてまとめる書面	
土地の所有権を確認できるもの (土地の登記事項証明書など) ⇒P14 参照	登記事項証明書は法務局で入手することが可能です。 申請書類を提出するおよそ3ヶ月前を目安に入手してください。	
合意書 ⇒P15 参照	区域内の土地の所有者等が廃止に合意した書類で、過半の廃止合意書が必要です。建築協定合意者の <u>過半数</u> の廃止合意書が必要です。	
(代表者事項証明書)	合意者の中に法人がいる場合、合意書や登記事項証明書に加えて必要となります。	
(印鑑登録証明書)		

※各市によって申請書類・様式が異なる場合がありますので、書類作成前に必ず確認してください。

●様式：建築協定廃止認可申請書（下記大阪府 HP よりダウンロードできます。）

<https://www.pref.osaka.lg.jp/attach/2687/00017967/haishi-shinsei.doc>



※特定行政庁(P8 の⑦「建築協定見直しの流れ」参照)である17市については、各市の申請様式を参照ください。

⑬申請書類の作成 [登記事項証明書等]

登記事項証明書とは？

■ 登記事項証明書等とは

登記事項証明書は、その土地の面積・所有者を確認するために必要な書類です。登記記録の全部又は一部の事項を証明するもので、登記官の証明が付されます。

また、登記事項要約書は、登記記録の概要を記載した書面です。その内容も限定されており、管轄する法務局の窓口においてのみ発行されるものです。なお、登記事項要約書には、登記官の証明は付されません。そのため、申請に登記事項要約書を使用される場合は、どこの法務局でいつ取得したか確認できるようにしてください。

■ 入手方法

登記事項証明書は法務局(下記一覧参照)で入手することが可能で、どなたでも請求できます。ただし、プライバシーの問題もありますので、委員会で一括申請するなど、事前にルールを決めておきましょう。また、事前に土地の「地番」を確認の上、請求してください。

【参考】大阪法務局 管轄区域一覧

庁名	不動産登記管轄区域
大阪法務局	中央区, 旭区, 城東区, 鶴見区, 浪速区, 西成区
北出張所	都島区, 福島区, 此花区, 西区, 港区, 大正区, 西淀川区, 東淀川区, 淀川区, 北区
天王寺出張所	天王寺区, 生野区, 東成区, 東住吉区, 阿倍野区, 住之江区, 平野区, 住吉区
池田出張所	池田市, 豊中市, 箕面市, 豊能町, 能勢町
枚方出張所	枚方市, 寝屋川市, 交野市
守口出張所	守口市, 門真市
北大阪支局	吹田市, 高槻市, 茨木市, 摂津市, 島本町
東大阪支局	東大阪市, 大東市, 四條畷市, 八尾市, 柏原市
堺支局	堺市, 松原市, 高石市, 大阪狭山市
富田林支局	富田林市, 河内長野市, 羽曳野市, 藤井寺市, 太子町, 河南町, 千早赤阪村
岸和田支局	岸和田市, 泉大津市, 貝塚市, 泉佐野市, 和泉市, 泉南市, 阪南市, 泉北郡忠岡町, 熊取町, 田尻町, 岬町

■ 入手時期

あまり早く入手してしまうと、その後に土地の所有者等が変わる可能性もあるため、申請書類を提出するおおよそ3ヶ月前を目安に入手してください。

権利者が多い場合、入手時期が遅いと申請書類の作成期間が短くなってしまう場合があります。土地の所有者等の人数に応じて、取得時期の目安としてください。

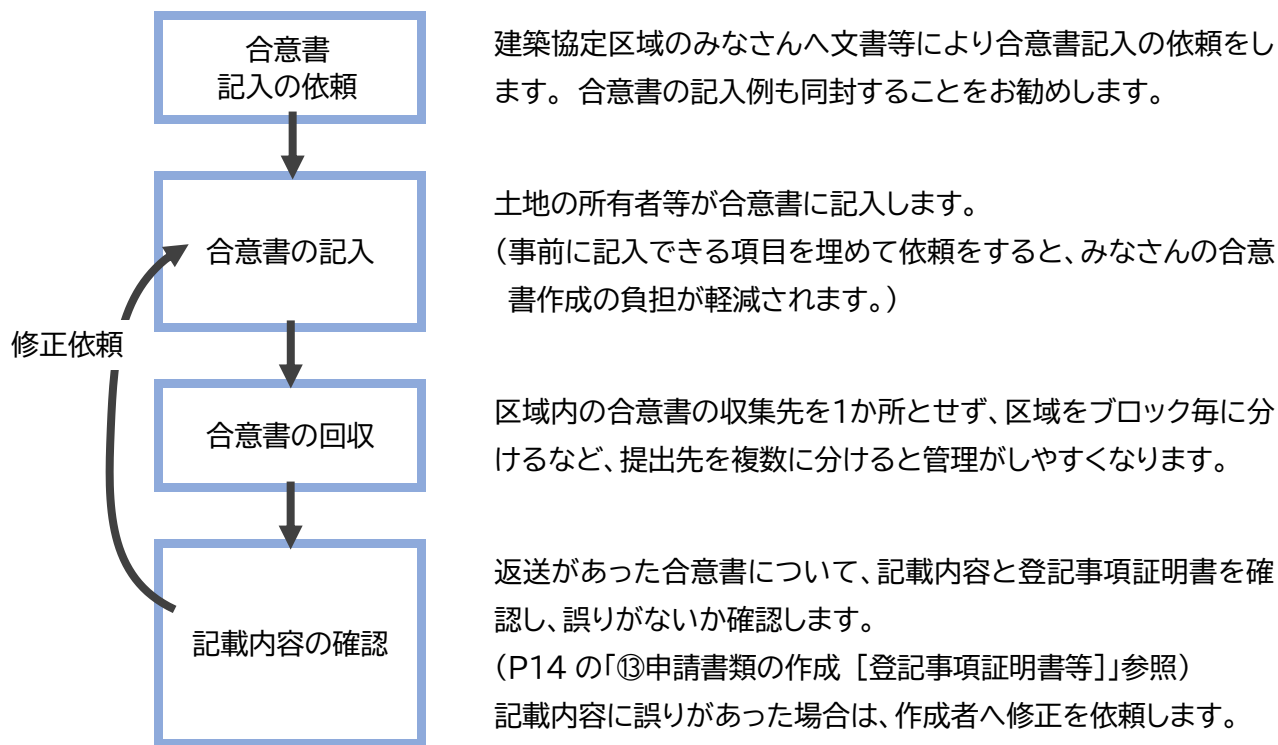
⑭申請書類の作成 [合意書]

区域内の土地の所有者等に
合意書記入を依頼します

■ 合意書について

建築協定の更新又は廃止、どちらの場合においても土地の所有者等(土地の所有者、借地権者の全員合意(借地については、借地人のみの合意))の合意書が必要となります。

更新(認可申請)の場合は全員の同意、廃止の場合は過半数の合意がなければ申請できません。合意書の集め方について、下記の流れを参考としてください。



《どうしても全員の合意が得られない場合》

有効期間後も引き続き建築協定を続けていくため、更新(認可申請)において、合意が得られなかった土地を「建築協定区域隣接地」に指定して、改めて建築協定区域を設定することもできます。(P3「建築協定区域隣接地の指定」を参照)

●様式：合意書兼委任状(下記大阪府HPよりダウンロードできます。)

<https://www.pref.osaka.lg.jp/attach/2687/00017967/douikenininjou.doc>



⑮申請書類の提出

申請書類がまとまれば、
担当の市町村の窓口へ
提出しましょう

■ 各市町村担当窓口一覧

市町村名	担当窓口
能勢町	
豊能町	都市建設部 都市計画課 (TEL(代表):072-739-0001)
池田市	まちづくり推進部 都市政策課 (TEL(代表):072-752-1111)
箕面市	みどりまちづくり部 まちづくり政策室 (TEL(代表):072-723-2121)
豊中市	都市計画推進部 建築審査課 (TEL(代表):06-6858-2525)
茨木市	都市整備部 審査指導課 (TEL(代表):072-622-8121)
高槻市	都市創造部 審査指導課 (TEL(代表):072-674-7111)
島本町	都市創造部 都市計画課 (TEL(代表):075-961-5151)
吹田市	都市計画部 開発審査室 (TEL(代表):06-6384-1231)
摂津市	
大阪市	計画調整局 建築指導部 建築企画課 (TEL(代表):06-6208-8181)
枚方市	都市整備部 住宅まちづくり課 (TEL(代表):072-841-1221)
交野市	都市計画部 開発調整課 (TEL(代表):072-892-0121)
寝屋川市	
守口市	
門真市	まちづくり部 建築指導課 (TEL(代表):06-6902-1231)
四條畷市	
大東市	
東大阪市	
八尾市	
柏原市	都市デザイン部 都市開発課 (TEL(代表):072-972-1501)
松原市	

市町村名	担当窓口
羽曳野市	
藤井寺市	
太子町	まちづくり推進部 地域整備課 (TEL(代表):0721-98-0300)
河南町	まち創造部 都市環境課 (TEL(代表):0721-93-2500)
千早赤阪村	
富田林市	産業まちづくり部 都市計画課 (TEL(代表):0721-25-1000)
大阪狭山市	都市整備部 都市計画グループ (TEL(代表):072-366-0011)
河内長野市	都市づくり部 都市計画課 (TEL(代表):0721-53-1111)
堺市	建築都市局 開発調整部 建築安全課 (TEL(代表):072-233-1101)
和泉市	都市デザイン部 建築・開発指導室 (TEL(代表):0725-41-1551)
高石市	
泉大津市	
忠岡町	
岸和田市	まちづくり推進部 建設指導課 (TEL(代表):072-423-2121)
貝塚市	都市整備部 まちづくり課 (TEL(代表):072-423-2151)
熊取町	都市整備部 まちづくり計画課 (TEL(代表):072-452-1001)
泉佐野市	都市整備部 都市計画課 (TEL(代表):072-463-1212)
田尻町	
泉南市	都市整備部 審査指導課 (TEL(代表):072-447-9015)
阪南市	都市整備部 都市整備課 (TEL(代表):072-471-5678)
岬町	都市整備部 建築課 (TEL(代表):072-492-2746)

※現在建築協定が定められている市町村のみ、担当窓口を記載しています。

⑩認可された後は

認可後に行うことを
まとめています

■ 認可内容の周知

建築協定の認可・廃止の認可が行われた後、認可された旨を区域のみなさんに周知しましょう。建築協定が更新された場合は、建築協定書を配布し、以前の建築協定から変更された箇所を重点的に説明し、協定内容についてみなさんの理解を深めましょう。回覧する場合はP18を参考にみなさんに周知しましょう。

■ 申請書等の保管

更新の手続きをし、建築協定が認可されると新たに有効期間が設定されます。有効期間内に建築協定の更新を行う際に、前回の更新時に使用した書類やデータがあれば手続きをスムーズに進めることができます。

更新の際に用いた資料やデータを整理し、保管方法などを決め、管理していきましょう。

■ 建築協定の運営

建築協定は認可されることが目的ではありません。今後も引き続き、建築協定を運営していくことが重要となります。必要に応じて、これまでの運営体制を見直し、運営委員会が主体となり、土地の所有者等とともに地域の住環境を守っていきましょう。

また運営委員が交代しても、建築協定の内容や運営方法が引き継がれるようルールを決め、日ごろから広報活動やパトロールなどにより建築協定に対する住民の意識を高めておきましょう。

令和〇年〇月〇日

〇〇地区の皆様へ

〇〇建築協定運営委員会
委員長 〇〇 〇〇

〇〇建築協定 認可のお知らせ

〇〇の候 〇〇地区の皆様におかれましては、益々ご健勝のこととお喜び申し上げます。

この度、令和〇年〇月〇日付にて、「〇〇建築協定」が〇〇(大阪府または市町村名)より認可されましたので、ご報告申し上げます。皆様には、長きにわたり多大なる御協力を賜りましたこと、準備委員一同、改めて厚く御礼申し上げます。

1. 建築協定更新の経過

〇〇建築協定は、当初〇〇年〇月〇日に認可され、今年令和〇年は有効期限が到来し更新が必要となる年に当たっておりました。令和〇年〇月〇日に準備体制を整えて手続きを進めており、令和〇年〇月〇日に皆様からの合意書とともに申請書を提出し、下記のとおり、建築協定が認可されました。

2. 新たな建築協定の概要

面積	〇〇㎡
区画数	〇〇区画
認可年月日	令和〇年〇月〇日
有効期間	認可公告日から〇〇年
用途地域	〇〇地域

●建築物に関する基準

- ・建築物の用途制限は、〇〇 から 〇〇 へ変更
 - ・建築物の高さは、現況の宅地地盤面から〇〇m以下(従前から変更なし)
 - ・階数の制限は、〇〇 から 〇〇 へ変更
 - ・外壁後退の制限は、敷地境界線までの距離は〇〇m 以上(従前から変更なし)
- (など、新たな建築協定の基準を記載し、従前の建築協定からの変更点が分かるように記載しましょう。)

建築協定の実効性を発揮するよう、建築協定運営委員会にて運営していきますので、今後ともご協力のほどよろしくお願いいたします。

Q&A

よくある質疑応答です。

- Q1: 建築協定の見直し・更新はいつ頃から準備を始めたらいいでしょうか。
A1: 建築協定の有効期間から概ね半年前には意思決定が必要となりますので、有効期限の日から2～3年くらい前に準備し始めるイメージをしておいてください。
(P7の「⑦建築協定見直しの流れ」参照)

- Q2: 建築協定の有効期間・更新方法はどやって確認するのでしょうか。
A2: 建築協定書の「有効期間」の記載内容を確認してください。
(P5の「④建築協定の更新方法の確認」参照)

- Q3: 特定行政庁とは、なんでしょうか。
A3: 建築主事(建築物の審査確認・検査などを行う公務員)を置く地方公共団体の長のこと。大阪府内では、大阪府知事のほか、17市(大阪市、豊中市、堺市、東大阪市、吹田市、高槻市、枚方市、守口市、八尾市、寝屋川市、茨木市、岸和田市、門真市、箕面市、和泉市、池田市、羽曳野市)の長が特定行政庁です。認可申請された建築協定は、特定行政庁が認可・公告します。(P7の「⑦建築協定更新の流れ」参照)

- Q4: 建築協定区域隣接地とは、どのような制度ですか。
A4: 建築協定に未合意の土地であっても、その土地を建築協定の認可時に「建築協定区域隣接地」に指定することができます。将来的にその土地の所有者が建築協定に加入したい意思を示されたタイミングで、簡素な手続きで建築協定に参加することができます。
(P3の「③建築協定の内容の検証」参照)

- Q5: 手続きの準備を始めたいが、どのような体制で行えばよいでしょうか。
A5: 区域の大きさによっては、現在の運営委員会では人手が足りなくなることもありますので、必要に応じて、運営委員会の下部組織として有志数名で準備体制(準備委員)をつくりましょう。①運営委員の全員が準備委員となる場合、②運営委員と分けて活動する準備委員を設ける場合、③運営委員の一部が準備委員を兼任する場合、といったいくつかの手法がありますので地域の特性や実情に合わせて選択してください。
(P9の「⑧手続きの準備 [組織作り]」参照)

- Q6: 現在の協定に対する意見を収集するためにはどのように行えばよいでしょうか。
A6: 決まった方法はありませんが、アンケートの実施や意見交換会・区域全体の会議を開催するケースが多く見られます。(P11「⑩意見交換・収集、意思決定について」参照)
-

- Q7: 登記事項証明書等とは、なんですか。
A7: 登記事項証明書は、その土地の面積・所有者を確認するために必要な書類です。登記記録の全部又は一部の事項を証明するもので、登記官の証明が付されます。
また、登記事項要約書は、登記記録の概要を記載した書面です。その内容も限定されており、管轄する法務局の窓口においてのみ発行されるものです。なお、登記事項要約書には、登記官の証明は付されません。そのため、申請に登記事項要約書を使用される場合は、どこの法務局でいつ取得したか確認できるようにしてください。
登記事項証明書は法務局で入手することが可能で、どなたでも請求できます。ただし、プライバシーの問題もありますので、委員会で一括申請するなど、事前にルールを決めておきましょう。(P14の「⑬申請書類の作成 [登記事項証明書]」参照)
-

- Q8: どうしても全員の合意が得られない場合、どのようにすればよいでしょうか。
A8: 合意が得られなかった土地を除く区域設定とすることになりますが、更新(認可申請)において、合意が得られなかった土地を「建築協定区域隣接地」に指定して、改めて建築協定区域を設定することもできます。
(P15の「⑭申請書類の作成 [合意書]」参照)
-

- Q9: 合意において、登記簿上の土地所有者等が海外居住や死亡の場合、どのようにすればよいでしょうか。
A9: 法定相続人過半数以上の合意書で代用することができますので、各自治体へご相談ください。

基本的な事項が記載されていますので、
必ずご一読ください。

【参考】

- 住みよいまちづくりー建築協定ガイドー
(大阪府建築協定地区連絡協議会、平成7年7月発行、平成19年4月改訂)
<http://mytownrule.web.fc2.com/sumiyoi2007/20102.html>



- 建築協定に定める建築物等の基準に関する解説ー住みよいまちづくりのためにー
(大阪府建築協定地区連絡協議会、平成13年3月発行、平成21年3月改訂)
https://www.pref.osaka.lg.jp/kenshi_kikaku/keikan-ustukushii/kijun-kaisetsu.html



Webにて公表はされていないので、
大阪府建築協定地区連絡協議会へ
お問合せください。

- 建築協定運営委員会の運営の手引き
(大阪府建築協定地区連絡協議会、平成23年2月発行)

【相談先】 大阪府建築協定地区連絡協議会

【事務局】 大阪府 都市整備部 住宅建築局 建築環境課 住環境推進グループ
〒559-8555 大阪市住吉区南港北1丁目14-16
大阪府咲洲庁舎 27階
TEL 06-6210-9718
FAX 06-6210-9714