



INDEX

はじめに

「住みよいまちづくり」とは、たいへん複合的なものであり、“住みよいまち”という全体像を考える時、その中での建築協定の位置づけは、極めて重要な役割を果たしていると思います。

そのことをふまえ、建築協定の導入から運営までを協議会参加地区の方々の叡知を集め、実務的にまとめました。

とりわけ建築協定の運営上の細かい手法は、必ずお役に立つものと確信しております。この書の多様なご活用を期待いたします。

2007年4月
大阪府建築協定地区連絡協議会会長

	住みよいまちとはどんなまち	2
I	Once upon a time Today Tomorrow	
	建築協定とその位置づけ	4
	■より良いまちづくりのため	4
	1. 建築協定とは… 2. 建築協定の内容 3. 協定が成立するまで 4. 協定が成立してから	
II	建築協定制度の導入	8
	1 合意協定の進め方	8
	1. 合意協定導入の契機 2. 協定締結のための組織づくり 3. 合意形成の効果的方法 4. 協定書の作成 5. 認可申請に向けて 6. 区域内全体の合意を得るために	
III	2 更新の進め方	10
	1. どのくらい前から準備を始めればよいか 2. 更新準備委員会の発足 3. 現状の把握 4. 更新の具体的内容について検討 5. 総会の開催	
	3 変更の進め方	11
	建築協定の運営	12
	1 建築協定運営委員会のあり方	12
	1. 運営の主体 2. 組織 3. 資金(運営委員会の財政) 4. 適切な人材の発掘と育成	
	2 住民等に対する継続的啓発の進め方	13
	1. 地区内の協定締結者に対する啓発 2. 地区外居住の協定締結者に対する啓発 3. 協定区画への新規入居者に対する啓発 4. 特殊事情を抱える協定締結者に対する啓発 5. 非協定締結者に対する啓発	
	3 一人協定の理解の浸透	14
	1. 土地売買の段階における対策 2. 新築住宅の「建築確認申請」段階における対策 3. 入居の段階の対策 4. 入居後の対策	
IV	4 増改築/外構工事の違反の未然防止	15
	1. 事前申請の定期的啓発 2. 建築協定運営委員のブロック別配置あるいは自治会役員による定期的巡視 3. 運営委員会の定期開催あるいは自治会における定期報告 4. 事前の届出と承認 5. 近隣説明の義務化 6. 土地所有者等の総会の開催	
	5 違反行為に対する処置	16
	1. 違反行為の発見と調査 2. 是正勧告と話し合い 3. 最終手段としての提訴	
V	Q&A	18
	参考資料	20
	●建築協定書(モデル)	20
	●建築協定運営委員会規則(モデル)	23
	●建築基準法抜粋	24
VI	●「大阪府建築協定地区連絡協議会」について	27

Once upon a time

昔ギリシャのアクロポリスの丘で有名なリーダーが『現在の私たちのなしたことを見て、他国の人も驚くのとちょうど後世の人達も私たちの作った町を見て驚くであろう！アテネの町は教育の場である。このまちに住むことこそ我々の誇りである』と演説しました。これがまち（ポリス）の理想の原型ではないでしょうか。

そのまちに住むソクラテスはアテネのまちを愛し、まちの人々を愛しました。そして何よりも自分がアテネ人であることを誇りに思いました。彼はアテネのまちで嫌疑をかけられ裁判で有罪となりました。他国のまちに逃れることもできましたが、あえてアテネのまちの裁きに従いました。アテネのまちを誇りに思い、理想のまちと思っていたが故に、ポリスの裁きに従ったと思われま

す。まさしくその行為がソクラテスの名を不滅にし、かつ又アテネのまちを理想のまちに押し上げたと思われま

Today

昭和 37 年に日本で最初にできた千里ニュータウンは日本にその前例を見ない大きなまちづくりでした。以来、まちは人々と共に発展し日本万国博覧会をもってその全容を完成しました。そこは大阪梅田からわずか 10km に位置しており、職住近接の理想として成熟していきました。

まちはそれまでにない規制特約が掲げられており、1 枚の看板もありませんでした。無論戸建住宅地には 1 区画 1 軒の住居が建てられ集合住宅長屋などありませんでした。それ以後、日本中にできたニュータウンに多大な影響を与えました。まちは発展して成熟を迎え、10 年の規制も解かれ、それとともに少しずつ変貌しました。

まず大手開発業者が分譲広告塔を立て、そして各 1 戸建の住宅でいろいろな商売等が始まりました。土地は分割されだし、歯止めを無くしたように少しずつ変貌していきました。それは発展につながらない変貌でした。



Tomorrow

まちは人々によってつくられ育てられなければならないものですが、自分の土地に対する思い入れが強い
ため、何をしても構わないと、まちの設立概念を忘れ、
自由であり権利があると各自勝手なことをはじめまし
た。しかし、自由とは責任であり、権利とは義務でな
なければならないはずです。

土地所有者は何よりもこの責任と義務をもたなけれ
ばなりません。それが町を守ることに繋がり、かつ又、
各自の誇りに繋がると思います。住んでいるまちに誇
りが持てることが何よりも住みよいまちではないでし
ょうか。では誇りを持てるまちとはいかなるまちでし
ょうか？この定義付けは難しいと思います。古都京都、
芦屋の六麓荘の高級住宅地、それぞれの新興ニュータ
ウン、いずれも人々は自分の住むまちに愛着と誇りを
持っていますが、そこに共通するのは「まちの誇り
というものは、人から与えられるのではなく、自らそ
のまちづくりに参加して活動すること」だと思いま
す。そのことが自分の、そして、まちの誇りではないで
しょうか。

私たちは、あすの住みよいまちをさまざまな過去と
現在の要素などから想定できます。

まず第1に、人が住むために安全できれいな空気が
必要であり、豊かな緑に囲まれ、循環する水や肥沃な
土地に恵まれたまち、これが人間が生活するまちの必
要条件です。

第2は、人は一人では生きられません。社会生活を
しなければなりません。個人を超えて自らを律する生
活の規範が必要です。土地の使い方や住まいの作り方
については個人の利害を超えた全体の調和を考えたま
ちづくりが必要です。

第3は、そこに住む人々の仲がよいことです。精神
的に何か共通する一致点があればみんなが目的を持つ
という関係が形成されます。未来に継承される文化が
育ち、さまざまな祭りや催しも盛んになり人々はその
行事に参加し、まちに住むことに何よりも誇りを持つ
ようになるでしょう。



■より良いまちづくりのため…

私たちの住んでいるまちは、それぞれの市町村が定めた都市計画により、便利で安全で暮らしやすい「まちづくり」を目標に全体的な計画が決められています。

しかし、全体的な計画だけでは、地域のきめ細かなまちづくりのニーズに対応できません。そのためには、地区レベルのまちづくりの計画を推進するための都市計画法に基づく地区計画制度、建築基準法に基づく建築協定制や任意のまちづくり協定などがあります。

それぞれの制度は、成立するための手続きは異なりますが、基本的には地区住民のまちづくりに対する積極的な意向が重要であり、住民自らルールを取り決め、それを守るという精神が不可欠です。

1. 建築協定とは・・・

私たちが生活している社会では、秩序を守るためにたくさんの法律でいろいろな事が取り決められています。

建物を建てる場合も、建築基準法で最低限のルールを定めています。

しかし、地域の特性を生かした魅力あるまちづくりを実現するためには、必ずしも十分なルールとは言えません。

そこで、地域の住民が自発的に建築基準法の基準以上のルールを取り決めて、それらをお互いに守り合うことを制度化したのが「建築協定」です。

この制度は、住宅地としての良好な環境や商店街としての利便をより高度に維持・増進することなどを目的とした制度であり、①協定の目的となっている土地の区域 ②建築物に関する基準 ③協定の有効期間 ④協定違反があった場合の措置等について定めます。

建築協定には、2種類のタイプがあります。ひとつは地域の住民が話し合いのうえ協定内容を取り決めて全員が合意する「合意協定」です。もう一つは開発業者等が分譲の開始前に協定内容を定めておく「一人協定」（いちにんきょうてい）です。

いずれのタイプの協定であっても、より良いまちづくりを行うためには、そこに住む人々が協定を守り合うという気持ちが最も重要です。

2. 建築協定の内容

◆協定の区域を決めます

協定の効果を高めるには、ある程度まとまった規模の区域が望ましいと考えられます。また、区域の人々が自ら協定を守り運営することから、住民の意識が一体になれる範囲で設定することも重要です。

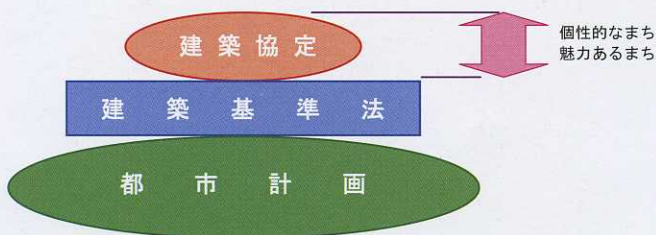
例えば、地形的には道路や公園など、また自治会や町内会などの組織を単位とした区域が考えられます。

◆建築協定区域隣接地を決めることができます

「建築協定区域隣接地」の土地所有者等は、あとから書面で意志表示をするだけで協定に加入することができます。

これは建築協定を結ぶ際、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」と総称します。）の合意が得られない区画は、建築協定の区域外と扱われますが、協定の主旨から本来ならその区画も含めた方が望ましいと考えられる区画で、協定区域内の土地所有者等の方々による同意で隣接区域と指定することができます。

隣接地は協定締結時に決めておかなければなりません。



■より良いまちづくりのため…

私たちの住んでいるまちは、それぞれの市町村が定めた都市計画により、便利で安全で暮らしやすい「まちづくり」を目標に全体的な計画が決められています。

しかし、全体的な計画だけでは、地域のきめ細かなまちづくりのニーズに対応できません。そのためには、地区レベルのまちづくりの計画を推進するための都市計画法に基づく地区計画制度、建築基準法に基づく建築協定制や任意のまちづくり協定などがあります。

それぞれの制度は、成立するための手続きは異なりますが、基本的には地区住民のまちづくりに対する積極的な意向が重要であり、住民自らルールを取り決め、それを守るという精神が不可欠です。

1. 建築協定とは・・・

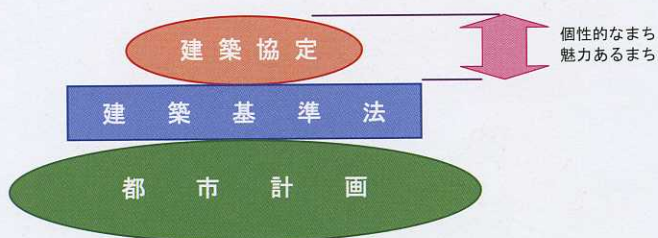
私たちが生活している社会では、秩序を守るためにたくさんの法律でいろいろな事が取り決められています。

建物を建てる場合も、建築基準法で最低限のルールを定めています。

しかし、地域の特性を生かした魅力あるまちづくりを実現するためには、必ずしも充分なルールとは言えません。

そこで、地域の住民が自発的に建築基準法の基準以上のルールを取り決めて、それらをお互いに守り合うことを制度化したのが「建築協定」です。

この制度は、住宅地としての良好な環境や商店街としての利便をより高度に維持・増進することなどを目的とした制度であり、①協定の目的となっている土地の区域 ②建築物に関する基準 ③協定の有効期間 ④協定違反があった場合の措置等について定めます。



建築協定には、2種類のタイプがあります。ひとつは地域の住民が話し合いのうえ協定内容を取り決めて全員が合意する「合意協定」です。もう一つは開発業者等が分譲の開始前に協定内容を定めておく「一人協定」（いちにんきょうてい）です。

いずれのタイプの協定であっても、より良いまちづくりを行うためには、そこに住む人々が協定を守り合うという気持ちが最も重要です。

2. 建築協定の内容

◆協定の区域を決めます

協定の効果を高めるには、ある程度まとまった規模の区域が望ましいと考えられます。また、区域の人々が自ら協定を守り運営することから、住民の意識が一体になれる範囲で設定することも重要です。

例えば、地形的には道路や公園など、また自治会や町内会などの組織を単位とした区域が考えられます。

◆建築協定区域隣接地を決めることができます

「建築協定区域隣接地」の土地所有者等は、あとから書面で意志表示をするだけで協定に加入することができます。

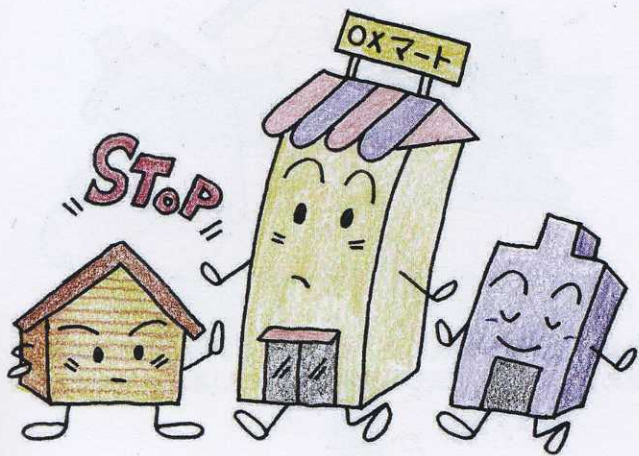
これは建築協定を結ぶ際、土地の所有者及び借地権を有する者（以下「土地の所有者等」と総称します。）の合意が得られない区画は、建築協定の区域外と扱われますが、協定の主旨から本来ならその区画も含めた方が望ましいと考えられる区画で、協定区域内の土地所有者等の方々による同意で隣接区域と指定することができます。

隣接地は協定締結時に決めておかなければなりません。

◆建築物に関する基準を決めます

建築物に関する基準として、「建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備」について定めることができます。例えば、次のようなことを定めることができます。

(1) 純粋な住宅地にしたい
店舗やレストランが建ちだした



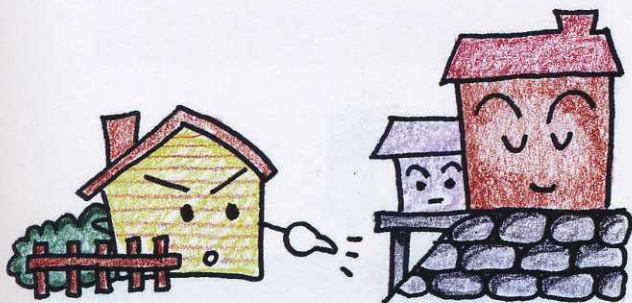
住宅用以外の建物を制限

(2) 一戸建住宅地の環境を守りたい
マンションや長屋住宅が建ちだした



住宅を一戸建住宅に限る

(3) 良好な住宅地の景観を守りたい
生け垣をつぶしてブロック塀にする家が多くなった
既設の擁壁から人工地盤がはり出している



ブロック塀を制限
構造物の改変を制限

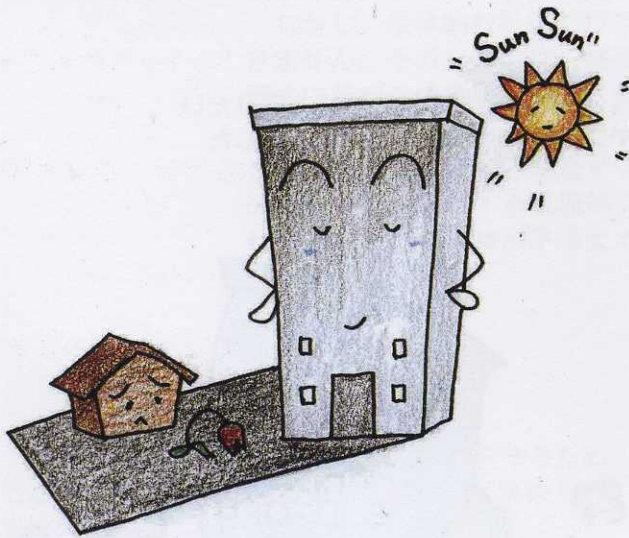
(4) プライバシーを守りたい
3階建の家が建ってプライバシーが損なわれる



高さや後退距離を決める (階数)

(5) 日照をできるだけ確保したい

南側に高い建物や敷地境界ギリギリに建ったため
日当たりが悪くなった



高さや後退距離を決める（階数）

◆有効期間を決めます

概ね10年間が目安と考えられますが、なかには5年や20年という例もあります。いずれにしても住民の話し合いで決めるものですが、あまり長いと時代の変化に対応できなくなるという問題もあり、逆に短すぎるとひんばんな更新手続にエネルギーをついやされることにもなりますから、そのあたりを考慮して決めることとなります。

また自動更新という方法もあります。例えば、「有効期間満了の6ヶ月前までに、土地所有者等の過半数の廃止申し立てがなければ、自動的にさらに十年更新されるものとする」という規定を設けておくものですが、時代の変化に対応した建築に関する制限内容の見直しに逆に困難になり、硬直化する恐れがあります。また協定の意識が薄れてしまう可能性がありますので、普段から建築協定の広報・PRを行い、期間満了前に協定区域の住民同士で協定の内容を吟味し、継続の必要性について話し合い、更新の可否について考えることが必要です。

(6) ゆったりとした住宅地にしたい

敷地が分割されて住宅が建て詰まってきた



敷地の最低規模を決める／敷地分割を制限／建築基準法で決められた建ぺい率や容積率より厳しい基準を決める

◆協定違反に対する措置を決めます

協定は土地所有者が結ぶ契約の一種で協定締結者がお互いに守り合うものですから、あらかじめ違反行為があった場合の措置についても決めておきます。

決めるべき内容としては、工事の施工停止の請求、違反是正のための請求、請求が履行されないときの裁判所への提訴などがあります。

3. 協定が成立するまで

まちづくりのため話し合い



協定書の作成



建築協定の認可の申請



協定の成立

- ◇協定制度を理解します
勉強会や説明会を行い協定制度を理解します。
- ◇アンケート調査等の実施
地域住民の意識を知るためにアンケートをすることも効果的です。
- ◇組織づくり
住民の意向が集約できれば、協定締結のための組織をつくります。

- ◇協定の内容を考えます (4~6 ページ参照)
- ◇協定書を作成し合意を得ます
内容が決まれば協定書を作成 (20~22 ページ参照) し、合意を得る作業 (8 ページ参照) を行います。

- ◇合意が得られたら認可申請をします
全員の合意が得られたら、代表者によって、当該所在地の市が「特定行政庁」であれば、直接市に認可申請書を提出します。所在地の市町村が「特定行政庁」でなければ、所在地の市町村を経由し「特定行政庁」(都道府県庁)に認可申請書を提出します(詳しい流れは9ページ参照)。

- ◇建築協定の認可
認可を得て協定は成立し、認可公告の日から効力が発生します。

4. 協定が成立してから

協定の運営



協定の変更・廃止

- ◇運営委員会を設置します (12 ページ参照)
協定を円滑に運営するため運営委員会を設置します。
- ◇建築するときには運営委員会と協議が必要です
新築や増改築等をする場合、建築工事に着手する前または建築確認申請に先立ち運営委員会に「建築計画協議書」を提出して承認を得てください。

- ◇協定を変更・廃止する場合 (11 ページ参照)
協定の内容を変更する場合は、全員の合意が必要です。また協定を廃止する場合は、過半数の合意が必要です。いずれの場合も特定行政庁への認可申請が必要となります。