

建築協定の法的な位置について

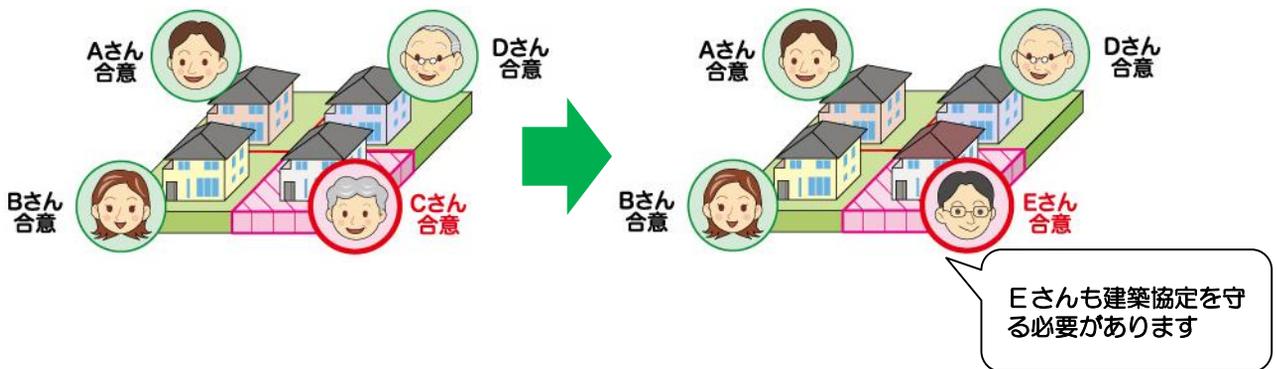
建築協定の効力について

建築協定は、地域の皆さんの合意に基づき、一種の私法的な契約ですが、『特定行政庁（大阪市長）の認可』を受けることにより、契約を結んだ当事者だけでなく、建築協定区域内の土地の所有者等が変わった場合でも建築協定の効力が及びます。また、建築協定を変更する場合は建築協定を結んでいる方々（協定参加者）全員の合意、廃止する場合には過半数の合意が必要になるなど、建築協定を継続して運用することができます。

【参考例】

建築協定区域内の土地

CさんがEさんに土地を売却



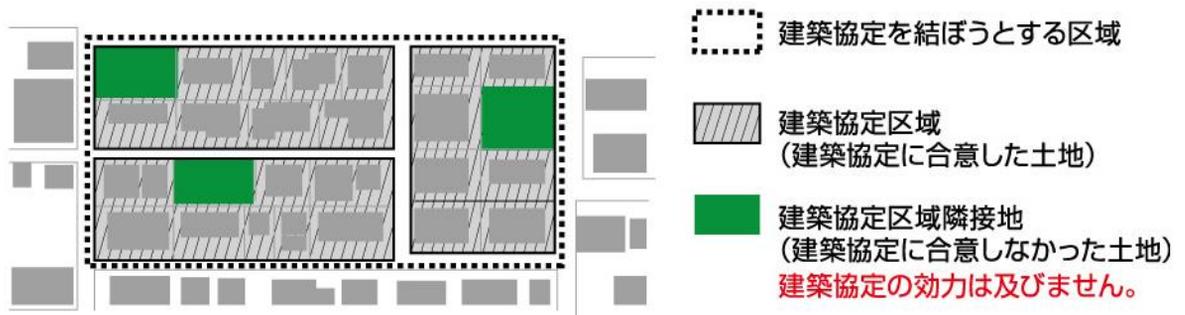
建築協定区域として合意が得られなかった敷地について

建築協定を結ぼうとする区域内のすべての土地・建物が建築協定に合意し、建築協定区域になることが望ましいのですが、合意が得られなかった土地については、建築協定区域として制限することはできません。

しかし、将来的に建築協定区域の一部となることが望ましい土地（建築協定区域隣接地といいます。）の区域を、あらかじめ建築協定書で規定しておくこと、将来、合意が得られた場合に、本来ならば協定参加者全員の合意が必要である建築協定区域の変更の手続きが、簡便な手続きで可能となります。

なお、「建築協定区域隣接地」の指定だけでは、建築協定の効力は及びません。

【建築協定区域・建築協定区域隣接地の例】



建築協定の手続きについて

1 建築協定案の作成

『建築協定を結ぼう』という話が地域で持ち上げれば、地域のみなさん（土地所有者等）が集まり、

●協定の区域（建築協定区域隣接地を定める場合はその範囲を含む）は、どの範囲にするか

●どのような内容の協定にするか

●協定の期間は何年にするか

●協定の運営はどのようにするか（違反があった場合の対応の仕方はどうするか）

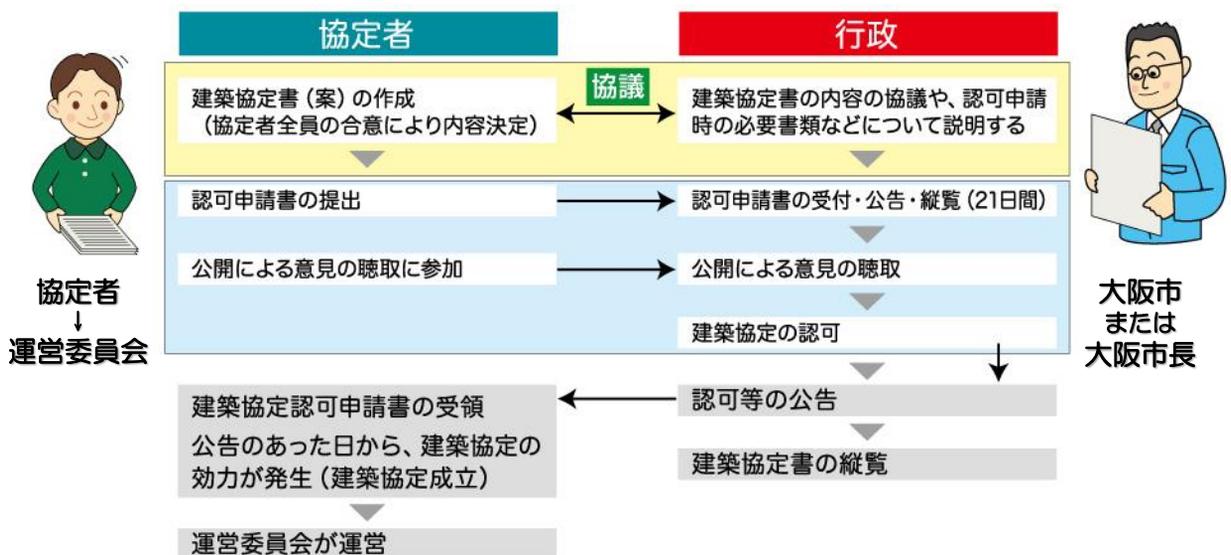
などを十分話し合い、建築協定を結ぼうとするみなさん（協定参加者）全員の『合意』で制限する内容をまとめ、代表者を決めて『建築協定書（案）』を作成し、大阪市計画調整局建築指導部建築企画課に建築協定書（案）の内容や、認可申請に必要な書類などについてご相談ください。

2 建築協定許可申請書提出から建築協定の認可まで

建築協定書（案）が決まりましたら、建築協定認可申請書に必要な書類（合意書、登記簿謄本など）をそえて、協定の代表者が大阪市長あてに認可申請を行います。（認可申請の受付は大阪市計画調整局建築指導部建築企画課になります。）

大阪市長は、この建築協定書（案）を縦覧、公開による意見の聴取などを経て、認可をいたします。

【手続きの流れ】



建築協定設立後の運営について

建築協定は、地域のみなさんがその地域に合った基準をつくり、良好な環境等を守り合っていくことを契約したものですので、地域のみなさんが建築協定の運営を行います。そのため、協定参加者の方々に『運営委員会』をつくり、建築協定を運営していただきます。

建築協定区域内で建築行為を行う方に、建築協定の内容や、建築協定を守って建築計画を行う必要があることを説明する

事前に承認した内容に基づき工事が行われているか、実際の物件について現地確認する

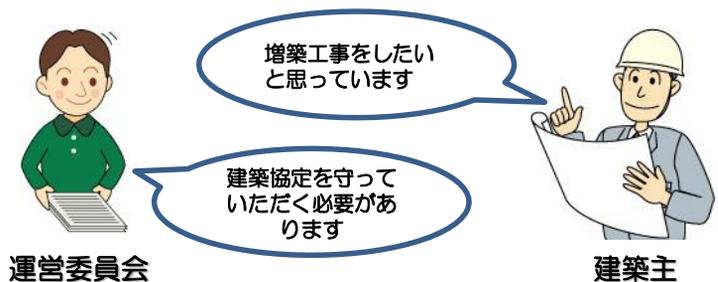
建築協定を守っていない工事を発見したときは、協定違反者へ運営委員会が承認した内容に合わせた工事に変更させたり、工事を取りやめてもらうなど、協定書に定めた内容に基づく必要な対応をする

協定の更新時期（有効期間満了前）の手続きや、協定の変更、廃止をしようとする場合には、協定参加者との調整や、申請手続きなどをする

建築協定区域内の建築計画について、協定の内容を守っているかなどを事前に確認し、承認する（確認申請等の手続きが必要でない工事についても同様）

《注意》建築協定の制限の内容は、建築基準法に基づく確認申請などの手続きにおいて、行政などが審査する内容の対象ではありませんので、運営委員会で協定の内容に適合していることを確認し、承認をしてください。

● 建築協定をより効果的に継続して運用するため、地域のみなさんの理解を深める啓発活動をするなどが考えられます。



【お問い合わせ先】

大阪市計画調整局 建築指導部 建築企画課
大阪市北区中之島1-3-20（大阪市役所3階）

電話：06-6208-9300