

# 「建築協定」とは

「建築協定」とは、土地の所有者等(土地の所有者、借地権を有する者)の全員の合意によって定められた約束事であり、運営委員会を組織し、お互いに守っていくものです。

建築物を建築する場合は、建築基準法などで色々な基準が決められていますが、これらは一律の「最低限度守るべき基準」となっています。そこで、良好な街づくりを行うため、「建築協定」という制度が設けられています。

## ー建築協定の特徴ー

- ① 土地の所有者等の全員の合意に基づくもので、協定の締結に合意した土地のみに効力が生じます。
- ② 建築基準法で定められている基準より、高度できめ細かい基準を定められます。
- ③ 協定内容の変更は、協定に合意している土地の所有者等の全員の合意によって行われます。(廃止については、協定に合意している土地の所有者等の過半数の合意によります。)
- ④ 合意した当事者だけでなく、相続や売買等で新しくその土地の所有者等となった人にも効力が及びます。
- ⑤ 建築協定の運営については、通常、建築協定書に規定された運営委員会により行われます。違反者に対する罰則や提訴についても、運営委員会により行うことができます。

## ー建築協定で定められる事項ー

- ① 建築物の敷地について(敷地の最低面積、分割の禁止)
- ② 建築物の位置について(道路境界や敷地境界などからの壁面後退)
- ③ 構造の制限について
- ④ 用途について(住居のみとするなど)
- ⑤ 形態について(建築物の高さ、階数、建蔽率など)
- ⑥ 意匠について(敷地内の緑化、塀の構造など)
- ⑦ 建築設備について

協定の内容について、建築協定区域内の全員の合意を得た建築協定書は、藤沢市に提出され、関係者の縦覧や公開による意見の聴取が行われます。そのうえで建築基準法第73条による条件に該当することを確認した場合、藤沢市長が認可し公告されます。

建築指導課では、藤沢市内で提出された建築協定について一般の縦覧に供しています。

－建築協定を締結する際の注意事項－

- ・建築基準法において通常要求される制限を緩和する内容は定められません。
- ・青空駐車場や資材置き場、空地の管理など建築物及びその敷地に該当しない土地については、建築協定で制限することができません。
- ・敷地の最低面積を定めた場合、相続等による所有権移転に伴う権利上の土地の分筆は可能ですが、最低面積未滿に分割して建築することはできません。
- ・協定有効期間中に脱退する場合は、建築協定区域の変更該当するため、建築協定区域の土地の所有者等の全員の合意による認可が必要となります。その他制限の内容を変更する場合についても同様です。

－建築協定運営上の注意事項－

- ・運営委員については継続性のある運営ができるよう半数ずつ改選するなどの工夫が望まれます。
- ・建築協定の運営にかかる経費については、協定者が納得できる管理が必要となります。
- ・運営委員会を自治会の一部として位置付けている地域では、双方の加入者が一致しない場合もあるため、運営委員会役員と自治会役員を兼務する際には配慮が望まれます。
- ・建築協定違反の大半は、建築協定の存在や制限内容に関する建築主の認識不足によって起こるため、普段から区域や制限の内容について周知に努めることが大切です。
- ・違反が確認された場合、運営委員会は工事が進まないうちに違反事実の指摘、工事停止の要求等を遅滞なく行う必要があります。
- ・違反について、話し合いで解決しない場合には、運営委員会の決定に基づいて運営委員長が工事停止や是正を求めます。また、最終的な手段としては運営委員会が訴訟によって是正を図る方法があります。
- ・訴訟によって違反に対抗するためには相応の裁判費用が必要となることから、あらかじめ負担方法を検討しておくことが望まれます。
- ・建築協定は一般的に民事間の契約事項に位置づけられるため、行政罰はありませんが、違反が問題となった場合には早めに藤沢市へご相談ください。

建築協定の運営その他に関してご相談等ございましたら、建築指導課指導担当までお尋ねください。

藤沢市役所 計画建築部 建築指導課 指導担当  
電話番号 : 0466(50)3539(直通)