東大阪市建築協定手続き要領

令和３年１月

目　　次

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　頁

１　建築協定とは　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　１

２　協定の利点　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　１

３　協定の手続きの流れ（概要）　　　　　　　　　　　　　　　　　　２

４　様式集　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　３～５

1. 建築協定とは

建物を建てる場合には､建築基準法（以下、「法」という。）で安全で住みよいまちづくりのための最低限のルールが定められています。　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｣（以下、「協定」という。）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ることができます。　また、協定には､２種類のタイプがあります。一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。

1. 協定の利点

　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、次のような生活環境の保全や良好なまちづくりを促進することができます。

　・建物の形態・用途を定めることにより美観・環境の保全が可能となります。

　・建物の階数･高さを一定以下にすることにより、日照・通風など快適な居住環境が維持されます。

・隣地からの建物の後退距離を定めることにより、プライバシーの保護が図られます。

・法より厳しい建ぺい率を定めて敷地内の空地を確保することにより、防災上・避難上の効果が高められます。

　３．協定の手続きの流れ（概要）

◆協定成立まで

住民によるまちづくりの話し合い　◇勉強会等による協定制度の理解。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 ◇協定書の内容協議。

　　　　　協定書の作成及び合意

協定の認可の申請、市による協定書の受付

* 認可の申請に必要な書類　　　　　　　　　　　　　　　　　　①建築協定認可申請書（様式第１号），②建築協定書，　　　　　③付近見取図，④建築協定区域内の土地の区画配置図，　　　　⑤建築協定を締結しようとする趣意書，　　　　　　　　　　⑥合意書兼代表者証明書，⑦土地の所有者等一覧，⑧その他

公告及び縦覧、公聴会の開催　　　◇建築協定書の提出があった旨の公告。　３週間の縦覧期間を経て、公聴会開催。　　　　　　　　　　　　（東大阪市建築協定条例施行規則参照）

　　　協定認可及び公告、協定の成立　　◇協定の効力の発生。

　◆協定成立後

　　　　　協定の運営　　　　　　　◇運営委員会の発足。　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　※建築確認申請時には運営委員会に　　「建築計画協議書提出」。

協定の変更（更新）・廃止　　　◇協定の内容を変更する場合は　　　　　　建築協定変更認可申請書（様式第２号）、　　　　廃止する場合は　　　　　　　　　　建築協定廃止認可申請書（様式第３号）提出。

４．様式集　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　様式第１号

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  　　　 　　　　　　　　　　　　　 　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　年　　　　　月　　　　　日 　 東大阪市長　殿 　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　申請者 |  |
|  　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　申　請　者　住所氏名 | 法人にあつては、名 |  　　　　　　 |
| 称及び代表者の氏名 |
|  　　　 　　　 |
|  １　 |  　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（電話　　　　　　　　　　　　　） |
|  ２　 |  |
|  ３　 |  |
|  ４　 　　 |  　　　　　　　　　　　　　　　　　　㎡　　　　　　　　　　　　　　　　区画 |
|  ５　 |  |  ６　 |  |
|  　７ 建　基 築　準 |  イ　敷地に関して |  |  ホ　形態に関して |  |
|  ロ　位置に関して |  |  へ　意匠に関して |  |
|  |  物　の の　概 　　要 |  |  |  |  |
|  ハ　構造に関して |  |  ト　建築設備に関 　　して |  |
|  ニ　用途に関して |  |  |  |
|  ８　土地の所有者等の概要 |  イ　土地の 　　所有者 　　　　　人 |  　　　　建築物の所有を 　　　　目的とする |  　ニ建築基準法 　　第77条に規 　　定する建築 　　物の借主 　　　　　　　人 |  計 　　　　人 |
|  |  |
|  ロ 　　　　　　人 |  ハ 　　　　　　人 |
|  　　 ９ 　　　 |  面　　積 |  　　　　　㎡ |   |  　　　　区画 |   所有者等 |  　　　　　　　人 |
| 10その他必要事項 |  |
| ※東大阪市受付欄 | 　※　認　可　証　欄 |

　注：※印の欄は記入しないで下さい。

様式第２号

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  　　　　　　　　　　　　　　　　 　　建築協定変更認可申請書　　　　　 　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　年　　　　　月　　　　　日 　 東大阪市長　殿 　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　申請者 |  |
|  　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　申　請　者　住所氏名 | 法人にあつては、名 |  　　　　　　 |
| 称及び代表者の氏名 |
|  　　　　建築基準法第７４条第１項（同法第７６条の３第６項において準用する場合を含む。）　　　　の規定により建築協定の変更の認可を受けたいので申請します。 |
|  １　 |  　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（電話　　　　　　　　　　　　　） |
|  ２　 |  |
|  ３　 |  |
|  ４　 　　 |  　　　　　　　　　　　　　　　　　　㎡　　　　　　　　　　　　　　　　区画 |
|  ５　 |  |  ６　 |  |
|  　７ 建　基 築　準 |  イ　敷地に関して |  |  ホ　形態に関して |  |
|  ロ　位置に関して |  |  へ　意匠に関して |  |
|  |  物　の の　概 　　要 |  |  |  |  |
|  ハ　構造に関して |  |  ト　建築設備に関 　　して |  |
|  ニ 用途に関して |  |  |  |
|  　　 ８ 　　　 |  面　　積 |  　　　　　㎡ |   |  　　　　区画 |   所有者等 |  　　　　　　　人 |
| ９認可年月日・番号 |  |
| 10変更事項の概要 |  |
| 11その他必要事項 |  |
| ※東大阪市受付欄 | ※　認　可　証　欄 |

　注：※印の欄は記入しないで下さい。

様式第３号

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  　　　　　　　　　　　　　　　　 　　建築協定廃止認可申請書　　　　　 　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　年　　　　　月　　　　　日 　 東大阪市長　殿 　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　申請者 |  |
|  　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　申　請　者　住所氏名 | 法人にあつては、名 |  　　　　　　 |
| 称及び代表者の氏名 |
|  　　　　建築基準法第７６条第１項（同法第７６条の３第６項において準用する場合を含む。）　　　　の規定により建築協定の廃止の認可を受けたいので申請します。 |
|  １　 |  　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（電話　　　　　　　　　　　　　） |
|  ２　 |  |
|  ３　 |  |
|  ４　 　　 |  　　　　　　　　　　　　　　　　　　㎡　　　　　　　　　　　　　　　　区画 |
|  ５　 |  |  ６　 |  |
|  　７ 建　基 築　準 |  イ　敷地に関して |  |  ホ　形態に関して |  |
|  ロ　位置に関して |  |  へ　意匠に関して |  |
|  |  物　の の　概 　　要 |  |  |  |  |
|  ハ　構造に関して |  |  ト　建築設備に関 　　して |  |
|  ニ 用途に関して |  |  |  |
|  　　 ８ 　　　 |  面　　積 |  　　　　　㎡ |   |  　　　　区画 |   所有者等 |  　　　　　　　人 |
| ９認可年月日・番号 |  |
| 10廃止の理由 |  |
| 11その他必要事項 |  |
| ※東大阪市受付欄 | ※　認　可　証　欄 |

　注：※印の欄は記入しないで下さい。