

# 建築協定のすすめかた

～新規締結へのガイドブック～

発行 平成 26 年 9 月

春日部市都市整備部 建築課

この冊子は、初めて建築協定を作ること考えている地区の皆様を対象に、建築協定で決められる制限内容や手続きの流れを中心に紹介しています。

建築協定に関する基本的な事項をまとめていますので、現在運営中の地区や更新活動を行っている地区の皆様も是非ご活用下さい。

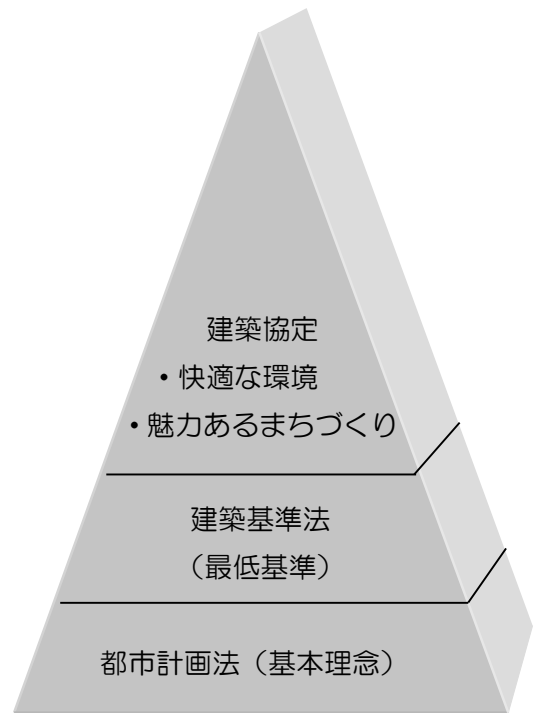
# もくじ

1 みんなでつくるまちのルール ~建築協定~	P 1
2 一般の建築制限は・・・	P 2
3 建築協定で決められることは？ ①建築物の制限 ②建築協定区域 ③建築協定の有効期間	P 4 P 5 P 8 P 9
4 建築協定成立までの手続きの流れ（認可申請まで）	P 10
5 認可申請の書類	P 11
6 建築協定成立までの手続きの流れ（申請から公告まで）	P 12
7 建築協定が成立したら・・・	P 13
8 建築協定Q&A	P 14
<b>参考資料</b> ・ 建築協定書モデル例(解説付き) ・ 建築基準法 抜粋 ・ 建築基準法施行細則 抜粋 ・ 春日部市都市計画手続条例 抜粋 ・ 春日部市都市計画手続条例施行規則 抜粋	P 16 P 21 P 24 P 25 P 26

# 1 みんなでつくるまちのルール ～建築協定～

一般的な建築制限は、都市計画法や建築基準法で定められています。これらは建築物の最低限の基準を定めたものですが、地域の状況によっては、これらだけでは快適な環境や魅力あるまちづくりが実現できない場合があります。

建築協定は、建築基準法第69条の規定に基づいて定められた制度です。各地域で望ましい建物の建て方等について、土地の所有者等が「約束（協定）」を互いに決め、地域で「協定運営委員会」を組織して守りあっていくものです。春日部市長の認可公告を受けることにより、建築協定区域内で土地の所有者等が変わっても協定の効力が引き継がれます。なお、建築協定で建築基準法を緩和することはできません。この「約束」は、個人の権利を制限しますが、そのかわりに地域の環境保全、魅力ある個性的なまちづくりの実現に役立ちます。



春日部ザ・パークアソシエ建築協定

## 2 一般の建築制限は・・・

建築物を制限する法律の主なものとして都市計画法や建築基準法があります。これらの法律では主に次のようなことが決められています。自分の地域の制限を確認してみましょう。

### 用途の制限（建築基準法第48条）

さまざまな用途の建築物が無秩序に建ち並ぶと、生活環境が悪化する恐れがあります。これを防ぐため、都市計画法で「用途地域」を指定し、建築基準法で具体的な建築物の用途を用途地域ごとに定めています。

用途地域内の建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限 <small>                     ①、②、③、④、▲ 面積、階数の制限あり                      〇 建てられる用途                      〇 建てられない用途                 </small>	第一種低層住居専用	第二種低層住居専用	第一種中高層住居専用	第二種中高層住居専用	第一種住居	第二種住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用地	備考
	第一種低層住居専用	第二種低層住居専用	第一種中高層住居専用	第二種中高層住居専用	第一種住居	第二種住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用地	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿													
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの													非住宅部分の用途制限あり
店舗等	①	②	③	④									① 日用品販売店、喫茶店、理髪店及び理髪屋等のサービス業店舗のみ。2階以下。 ② ①に加え、物品販売店舗、飲食店、保険代理店、銀行の支店・当地建築物取引業等のサービス業店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物販販売店舗、飲食店を除く。
事務所等			▲	▲									▲ 2階以下
ホテル、旅館			▲	▲									▲ 3,000㎡以下 ▲ 3,000㎡以下 ▲ 10,000㎡以下 ▲ 10,000㎡以下 ▲ 密席200㎡未満
遊技施設													▲ 密席200㎡未満
風俗施設													▲ 密席200㎡未満
公共施設													
病院・学校等													
自動車庫													
工場・倉庫等													
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等													

(注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。(詳細は建築基準法を参照のこと。)

平成22年4月1日版

## 容積率・建ぺい率（建築基準法第52条・第53条）

用途地域ごとに容積率、建ぺい率の限度が定められており、建築物が過密にならないよう、適正な規模の建築物に誘導します。

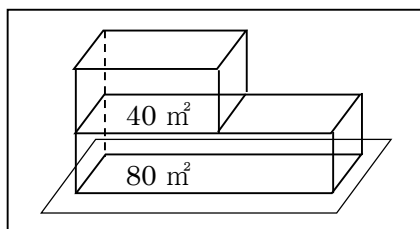
容積率・・・各階合計床面積（延べ面積※）の敷地面積に対する割合

建ぺい率・・・真上から見た建物水平投影面積（建築面積）の敷地面積に対する割合

※容積率を算定する延べ面積に、共同住宅の共用部分、昇降路、車庫、備蓄倉庫、地階の住宅の一部を算入しない場合があります。

※角地にある敷地の場合などは、法定の建ぺい率の限度が緩和されることがあります。

一例・敷地面積 200 m<sup>2</sup>の場合



$$\begin{aligned} \text{容積率} &= (40 + 80) / 200 = 0.6 \\ &\rightarrow 60\% \\ \text{建ぺい率} &= 80 / 200 = 0.4 \rightarrow 40\% \end{aligned}$$

## 外壁の後退（建築基準法第54条）

建築基準法では、政令で定められた場合、建築物の壁面を道路境界線や隣地境界線から何m以上離すように規定できますが、春日部市では、外壁の後退距離を定めておりません。そのため、建築基準法では、道路の境界線や隣地の境界線から建物が超えないかぎり建築はできることとなります。

## 高さの制限（建築基準法第55条、第56条）

用途地域ごとに道路斜線制限や隣地斜線制限が定められているほか、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域では、原則として10m以下の建築物しか建てられません。また、第一種低層住居専用地域、又は第二種低層住居専用地域では、最高の高さが10m以下であっても、軒の高さが7mを超える建築物、又は地階を除く階数が3以上の建築物は日影の制限がかかります。

### 3 建築協定で決められることは？

#### 建築物の制限（5ページ）

建築協定では、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備について制限を定めることができます。制限の内容は、その区域の実情に応じて、適切なものとするのが大切です。また、用途の制限などで計画の内容によって判断したい場合は、運営委員会が承認する仕組みを取り入れることもできます。

なお、建築協定によって建築基準法の制限を緩和することはできません。

次に住宅地における代表的な建築制限を、その目的や効果とともにあげてみましたので、参考にしてください。

- 1 一戸建て住宅地の環境を守るために、建築物の用途を制限し、戸数の多いアパートや店舗など近隣に影響の大きい用途の建築物などを禁止する。
- 2 ゆとりのある住宅地にするために、建ぺい率や容積率を制限し、また敷地面積の最低限度を定める。
- 3 日照や通風などを確保し、また隣地からのプライバシーを守るために、建築物の高さや外壁の後退距離などを定める。

#### 建築協定区域（8ページ）

ある程度まとまった大きさの区域を決めます。区域は、道路・公園などの地形的条件や、町内会・自治会などの境界で定めることが考えられます。

また、建築協定区域に隣接し、一体的なまちづくりを進める必要がある土地を「建築協定区域隣接地」として定めることができます。「建築協定区域隣接地」に指定すると、建築協定締結後であっても、その土地所有者等の希望により簡単な手続きで建築協定に加入することができます。（「建築協定区域隣接地」は建築協定区域外であるため、建築協定の制限が及びません。）

#### 有効期間（9ページ）

新しく造成された住宅地においては建築物が建ち並び、まちとしての骨格・景観がほぼ形成されるまでの期間を、また、既存住宅地においては一定件数の建て替えや増改築の発生が見込まれる期間を一つの目安として考えます。

10年間を有効期間とし、1回のみ自動更新するというのが春日部市内で多い決め方です。

いずれにしても、皆さんが話し合いで決めるものですが、あまり長すぎると、時代の変化に対応しきれないことがあります。逆に短すぎても協定の効果が期待できません。これらを考慮して決めることとなります。

## 3-① 建築物の制限

住宅地、商業地、工業地の代表的な制限の例を示します。これらを参考に、それぞれの地域で定めたい内容を検討し、必要に応じて修正してください。

### ○住宅地の場合○

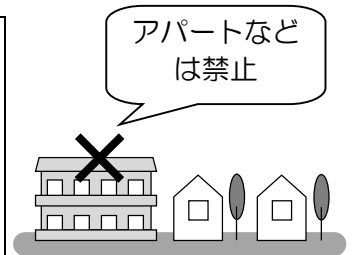
#### 建築物の用途の制限

##### 用途を限定し、生活環境を維持します

例) 建築物の用途は、次に掲げるものとする。

- ア 一戸建て住宅
- イ 診療所併用住宅（動物病院併用を除く。）
- ウ 一戸建て住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
- エ その他運営委員会が住環境を損なうおそれがないとして承認したもの

- ・運営委員会の承認規定を入れる場合には、承認の考え方等を整理し、基準を作る事により、加入者に周知し理解をしてもらう必要があります。



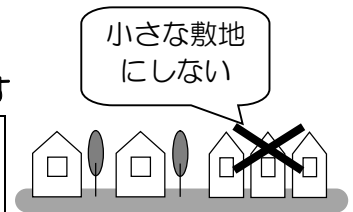
#### 敷地面積の制限

##### ある程度の敷地の広さを保ち、ゆとりある環境を維持します

例) 敷地面積は 150 m<sup>2</sup>以上とする。

敷地の分割はできないものとする。

- ・面積の最低限度を定める方法と、面積にかかわらず締結後の分割を禁止する方法があります。
- ・建築協定で敷地面積の制限を定めることにより、最低限敷地規模を下回る許可を防ぐことができます。

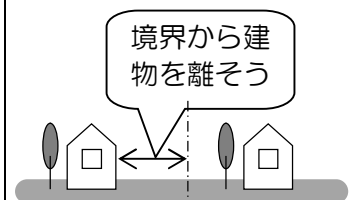


#### 外壁後退の制限

##### 道路や隣地との間に距離をとってゆとりある環境を維持し、プライバシーを確保します

例) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 1.5m以上とし、隣地境界線までの距離は 1 m以上とする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。

- ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m以下であること。
- イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が 5 m<sup>2</sup>以内であること。

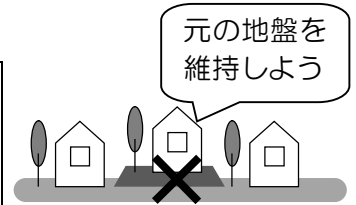


## 地盤面の変更の制限

### 周囲との不調和な盛土などを禁じます

例) 敷地の地盤の変更はできないものとする。ただし、駐車場及び階段、車いす用のスロープなどを築造する部分の切土及び盛土についてはこの限りでない。

- 敷地の地盤の変更を禁止する場合、元の地盤を確認する方法等を整理する必要があります。

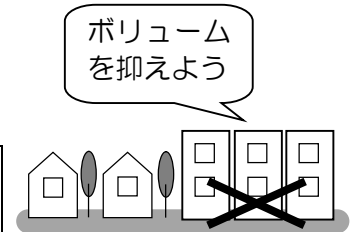


## 建物の建ぺい率・容積率の制限

### 敷地内の空間を確保します 過密化を防ぎます

例) 建築物の建ぺい率は、40%以下とする。  
建築物の容積率は、80%以下とする。

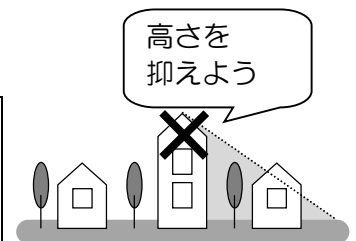
- 建ぺい率を都市計画と同じ数字で定めた場合、角地等の割り増しは適用されなくなります。
- 建ぺい率や容積率のみで外形やボリュームの規制を完全にすることはできません。



## 建物の高さ・階数の制限

### 日照や採光を確保します 街並みをそろえます

例) 建築物の高さは、地盤面から9m、軒の高さは地盤面から7mをそれぞれ超えないものとする。  
地階を除く建物の階数は、2以下とする。



## 塀等の種類の制限

### 統一した景観をつくります 防犯・防災にも有効です

例) 垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。



## 建物のデザイン・色の制限

### 奇抜な色を制限し、調和のとれた街並みにします

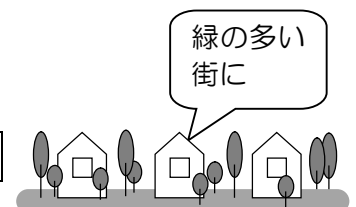
例) 建築物の屋根及び外壁の色彩は周囲の景観と調和するものとする。  
建築物の外壁の色彩は原色を避けるものとする。



## 敷地内の緑化

### 緑化をし、潤いある街並みにします

例) 敷地内に敷地面積の10%以上の緑地を確保する。





## ○商業地の場合○

### 建築物の用途

用途を限定し、商店街のにぎわいを維持します

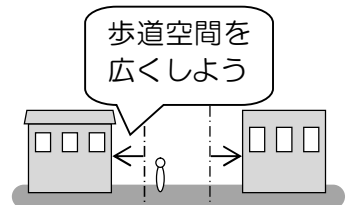
- 例) 1階の道路に面する部分の用途は、店舗、事務所、飲食店、その他商業・業務の利便を増進する施設とする。



### 外壁の後退距離

道路との間に空間をつくり、歩行者空間を確保します

- 例) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5m以上とし、歩道状に整備する。



### 建築物の意匠

色やデザインを統一させ、魅力ある街並みをつくります

- 例) 建築物の屋根、外壁その他外から望見される部分及び屋外広告物は、美観を保つため色彩又は装飾について配慮するものとする。



## ○工業地の場合○

### 建築物の用途

用途を限定し、工業団地としての良好な生産環境を維持します

- 例) 建築物の用途は、次に掲げるもの以外とする。
- ア 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿
  - イ 物品販売業を営む店舗又は飲食店
  - ウ マーチャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの



### 建築物の構造

構造を燃えにくいものとし、防火や延焼防止を図ります

- 例) 建築物の主要構造部は、鉄骨、鉄筋コンクリート等の不燃材料としなければならない。ただし、延べ面積が10㎡以内の物置その他の附属建築物については、この限りでない。



### 建築設備


建築設備の設置を定め、良好な環境を維持します

- 例) 建築物には、騒音、振動、汚水、廃液、ばい煙、粉じん、ガス、臭気等による公害を防止するための必要な設備を設置しなければならない。

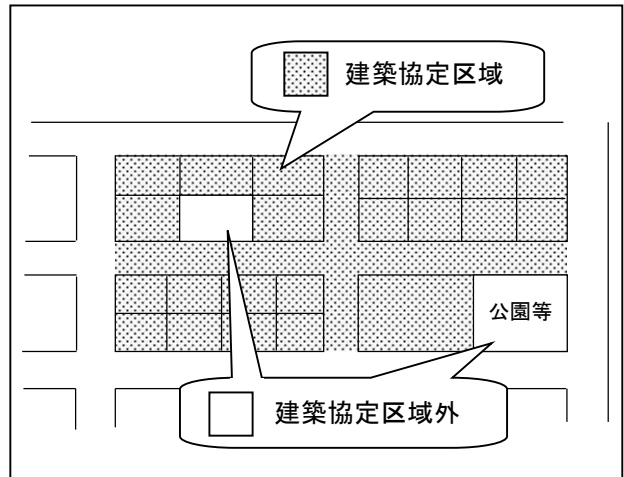


## 3-② 建築協定区域

建築協定区域は、一体的に良好な環境を形成できる規模の区画数が望ましいですが、大きさに規定はありません。春日部市内には、数区画といった小さな地区から、大きな地区までさまざまな建築協定があります。

右の図では建築協定に合意の得られた土地をで示しています。建築協定では「土地の所有者等の全員の合意」が必要とされているため、合意を得られた土地だけが建築協定区域となります。一方、合意が得られなかった土地は、建築協定の区域外となります。建築協定区域外の区画は、建築協定で定めた建築物のルールが及びません。

できるだけ多くの人が合意できるものとするため、建築協定の建築物のルールを決めるにあたっては、「このまちは最低限何を守りたいか」を明確にし、制限内容を絞り込んでいく必要があります。



### 建築協定区域隣接地とは？

認可公告後に建築協定の区域外の土地の所有者が建築協定への加入を希望したある区画を建築協定区域に加えようとする場合、「建築協定区域の変更」に当たるため、区域全員の合意が必要になり、途中加入は現実的には困難です。

そこで、簡便に追加加入が行える制度として、平成7年の建築基準法改正で「建築協定区域隣接地」という制度ができました。これは、区域外の土地について、あらかじめ建築協定書で「建築協定区域隣接地」を指定しておくこと、認可公告後にその土地の所有者等が春日部市長に対し書面で意思表示をすることにより、建築協定に加入することができるというものです。

指定した時点では建築協定区域外なので建築協定の制限は及びませんが、将来、土地の売買で所有者等が変わったときや、定期的な啓発活動により、建築協定への賛同を得られた場合は、合意書（建築協定書）と建築協定加入届を春日部市長に提出することにより、その土地の区域は建築協定区域の一部となります。

### 3-③ 建築協定の有効期間

建築協定の有効期間は、協定を結ぶ皆さんで自由に決めることができます。

有効期間が満了した場合、再度建築協定を締結するのが一般的です。この再締結を便宜上‘更新’と呼んでいますが、手続きは新たに建築協定を締結する時と同じく署名・捺印を行います。

有効期間を短くすると協定内容の見直しがしやすい反面、更新作業を頻繁に行う必要があります。しかし、期間を長く設定してしまうと、次回更新まで社会情勢の変化に対応した制限内容の見直しが難しく、硬直化する恐れがあります。

社会情勢や地区の実情の変化への対応や将来のまちづくりについて、どのように話し合う機会を持つかも考えながら期間の設定をしましょう。

ここでは、代表的な2つの例をご紹介します。

#### 有効期間を10年とする

例) この協定の有効期間は、春日部市長の認可公告のあった日から10年間とする。

春日部市内の建築協定で最も多い方法が、有効期間を10年間に限るものです。建築協定地区によっては5年、20年という例もあります。

#### 継続希望調査により有効期限を延長し最長20年とする

例) この協定の有効期間は、春日部市長の認可公告のあった日から10年間とする。ただし、期間満了までに運営委員会が行う継続希望調査において土地の所有者等の過半数の継続賛成の意思表示がある場合は、更に10年間1回に限り延長されるものとする。

有効期間を10年と設定した上で、運営委員会が有効期間満了時まで、建築協定参加者に対して更新に対する賛同を確認した場合は期間を延長する、という方法もあります。このような方法をとることで、長い期限を設けられると同時に、期限の途中で協定について地区のみなさんが意見交換できるきっかけをつくることができます。

上記のように継続希望調査により有効期間の延長をする場合、調査時の土地の所有者等に対して継続の意志があるかどうかを賛成書等により確認します。

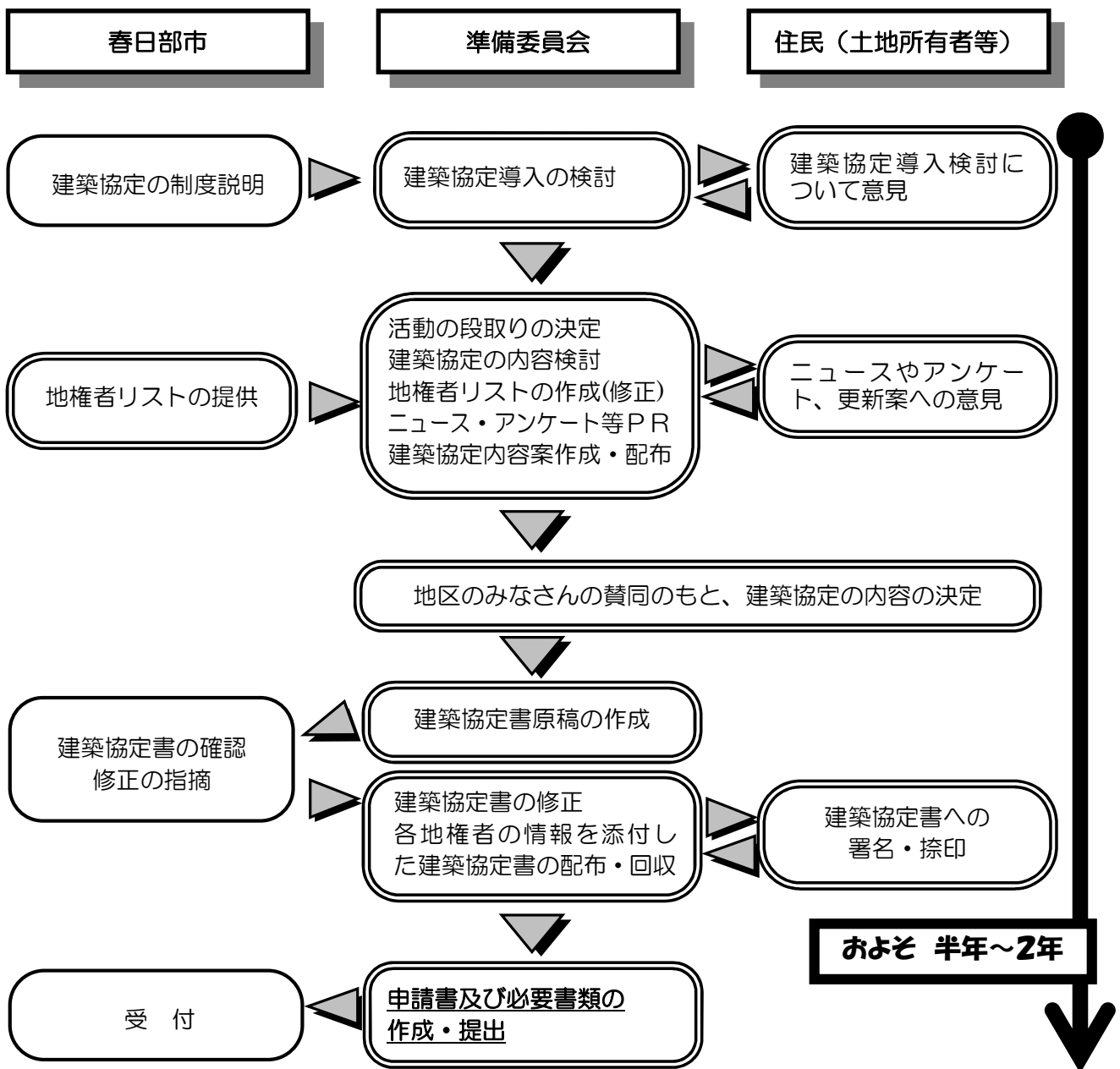
その後、運営委員会で賛成が全土地の所有者等の数の過半数以上である事を確認する必要があります。

## 4 建築協定成立までの手続きの流れ（認可申請まで）

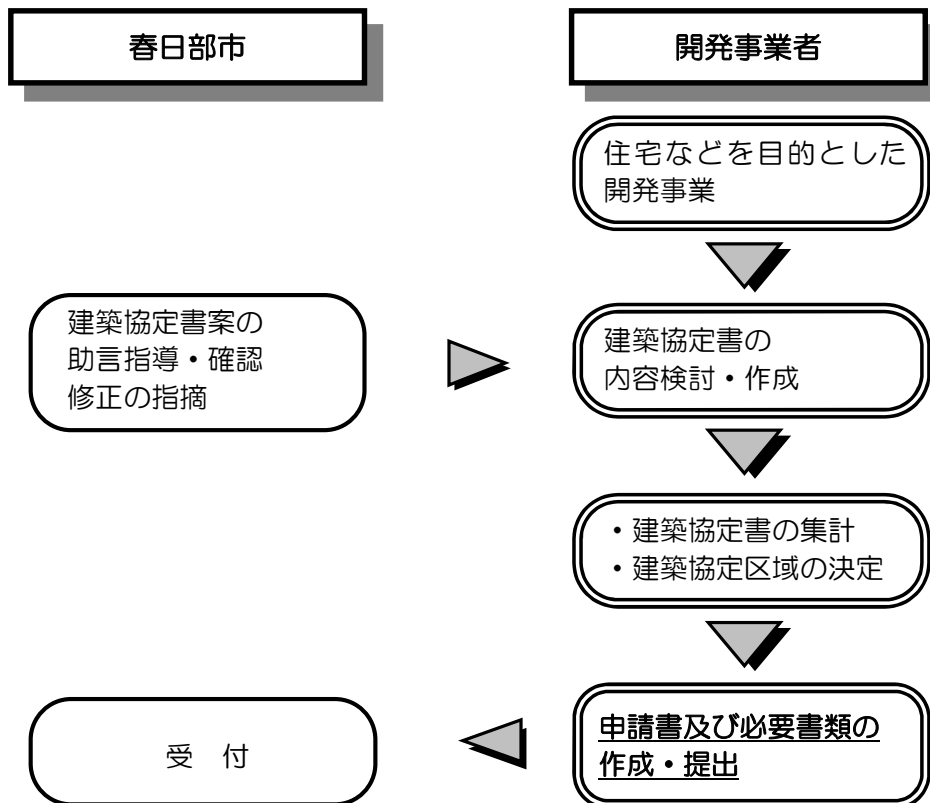
建築協定が成立するまでの手続きのうち、土地の所有者等が建築協定に合意（署名・捺印）をし、春日部市に認可申請をするまでの流れを示します。建築協定の締結には多くの人手が必要になることがありますので、複数人の有志からなる準備委員会を結成して活動を行うと良いでしょう。

※建築協定書の内容は署名捺印をする前に必ず春日部市による確認を受けてください。

### 住民の発意などによる場合



## 新規開発地区の場合（一人協定を含む）



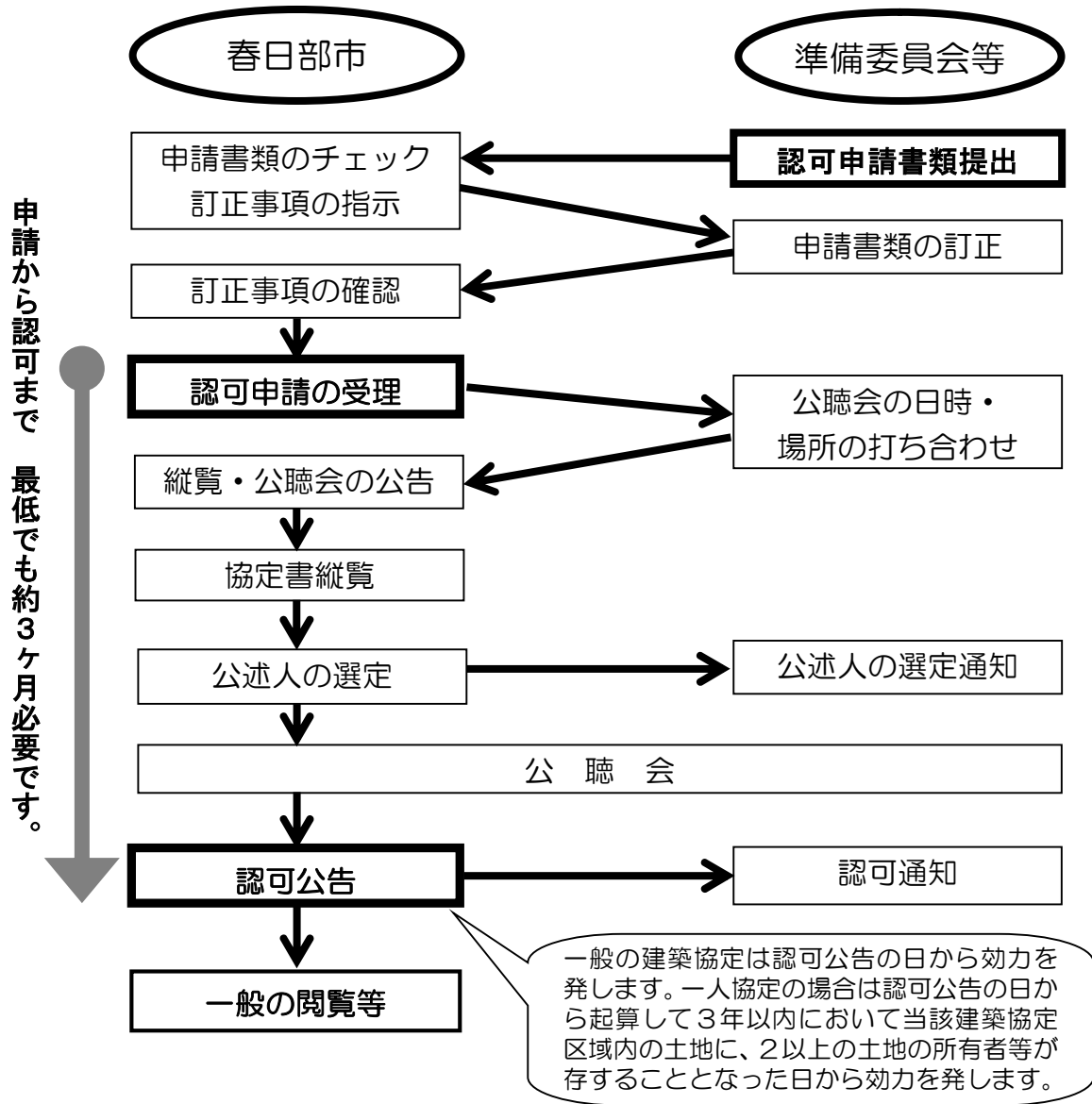
## 5 認可申請の書類

以下の③～⑨の綴り2セットを用意して、春日部市に提出（申請）します。

- ① 建築協定認可申請書
- ② 建築協定認可通知書
- ③ 建築協定書
- ④ 建築協定区域図及び協定区域内の地形地物を表示する図面
- ⑤ 建築協定区域隣接地を定める場合は建築協定区域隣接地の区域  
建築協定区域隣接地内の地形地物を表示する図面
- ⑥ 付近見取図（最寄り交通機関からの案内図）
- ⑦ 区画面積表
- ⑧ 建築協定同意書
- ⑨ 地権者リスト（土地の所有者等の調書）

## 6 建築協定成立までの手続きの流れ(申請から公告まで)

認可申請後は、春日部市が建築基準法に基づいた手続きを行います。



### 【解説】

#### 縦覧（書類を誰でも閲覧できるようにすること）

建築協定の申請があったこととその内容を、広く市民のみなさんにお知らせします。春日部市報に掲載し、建築協定書を21日間以上縦覧します。

#### 公聴会（市が重要な事項を決定する前に市民の意見を聞く制度のこと）

建築協定認可に支障がないか、合意書だけでなく、直接みなさんの意見を伺います。春日部市広報に開催日時、場所を掲載し、公述人（公聴会で意見を述べる人）を選定した上で開催します。

#### 認可公告（認可されたことを広く一般公衆に告知すること）

春日部市広報に掲載します。

## 7 建築協定が成立したら…

### ◆運営委員会の設置

運営委員会は、建築協定の運営はもとより、その解釈や建築協定違反についての対応、春日部市との連絡調整窓口として欠かせないものです。

認可公告後速やかに、建築協定書に基づく運営委員会の設置をする必要があります。

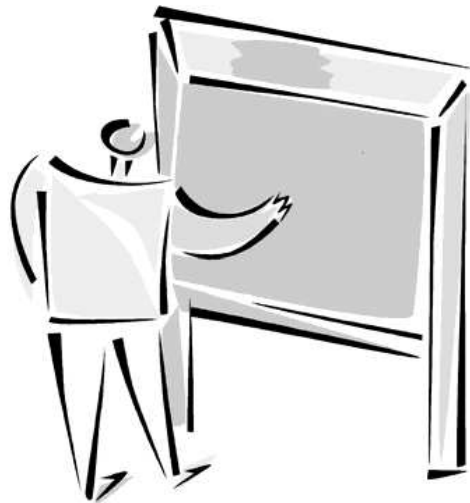
### ◆認可後に建築協定を変更、廃止する場合

建築協定の区域、建築物に関する基準、有効期間などの内容を変更する場合は、建築協定合意者の全員の合意を得て、再度認可が必要です。

また、建築協定を廃止する場合は、過半数の合意を得て、同じく認可を受ける必要があります。

### ◆看板の設置

春日部市では、建築協定合意者の意識啓発や不動産業者へのアピールなどのため、建築協定区域を明示した看板の設置をお勧めしています。



## 8 建築協定Q & A

Q1.

建築協定には、誰でも参加できるのですか？

A1.

建築協定に参加できるのは、建築協定の区域内の土地の所有者及び借地権者（建築基準法では「土地の所有者等」といっています。）です。ただし、借地権の目的となっている土地については、借地をしている人が参加をすれば、土地の所有者は参加しないこともできます。

借家人は原則として参加できませんが、建築協定の内容が建築物の借主の制限に係る場合には参加することができます。（建築基準法第77条）

Q2.

土地を共有している場合、建築協定を結ぶためには共有者全員の合意が必要ですか？

A2.

円滑な運営のため、土地の所有者等の全員の合意を得ることが望ましいですが、共有している土地の所有者等の持分の割合の合計が過半数に達していれば建築協定を結ぶことができます。

Q3.

建築協定にあとから加入しようとする場合、どんな手続きが必要ですか？

A3.

建築協定区域外の土地の所有者又は借地権者が新たに建築協定に加入するためには、建築協定合意者の全員の合意により再度認可申請をしなければなりません。あらかじめ建築協定区域隣接地として定められている場合は、その土地の所有者等が、市長に対し、書面で意思表示をすることにより建築協定に参加することができます。

建築協定区域内の土地をあとから購入し、また借地をする場合は自動的に加入したことになります。

Q4.

建築基準法で定めている基準を、建築協定で緩和することができますか？

A4.

建築基準法に定める基準は、建築物に関する最低限の基準であり誰もが守らなければならないものですから、たとえお互いに合意の上であっても建築協定でこれを緩和することはできません。

Q5.

建築協定で青空駐車場や資材置き場を禁止することや、空地の管理などについて規制することはできますか？

A5.

建築協定は建築物及びその敷地に関する基準について定める制度であり、建築物が建たない青空駐車場や資材置き場などを禁止し、また空地の管理などを規制することはできません。



<p>Q6. 敷地の分割を禁止した場合、相続などをするための分筆はできますか？</p>	<p>A6. 相続などによる所有権移転のための分筆は可能ですが、分筆し所有権移転をしたそれぞれの土地に建築物を建てることはできません。</p>
<p>Q7. 建築協定に合っているかどうかの確認は誰が行うのですか？</p>	<p>A7. 建築協定に合っているかの確認は運営委員会で行います。確認を行うために、建築協定書に条文で審査ができる書類を提出するよう定めると良いでしょう。</p>
<p>Q8. 建築協定区域内で出された建築確認申請の情報を教えてもらうことはできますか？</p>	<p>A8. 建築確認申請の情報は個人情報保護の関係上、建築確認済証交付前にお伝えすることはできません。 交付後には、建築計画概要書を閲覧することができ、建築確認の情報を知ることができます。</p>
<p>Q9. 建築協定違反への対応は、誰が行うのですか？</p>	<p>A9. 建築協定違反には運営委員会で対応します。具体的には建築協定書に違反に対する措置として、運営委員会の決定に基づき運営委員長が工事停止や是正を求めることとなります。</p>
<p>Q10. 建築協定の有効期間中に脱退することはできますか？</p>	<p>A10. 有効期間内は、本人の意思のみで脱退はできません。 建築協定区域から外れることは、区域の変更になるので、建築協定区域の土地の所有者等の全員の合意が必要です。</p>
<p>Q11. 親子などの2世帯が独立して生活できるような住宅は、一戸建て住宅として取り扱うことができますか？</p>	<p>A11. 台所や風呂場、トイレなどをそれぞれ2つ以上設けた、2世帯が独立して生活できる住宅であっても、玄関が1ヶ所のものは、一戸建て住宅として取扱います。 また、玄関が2ヶ所あっても、建築物の内部で行来できるものは、一戸建て住宅として取扱います。</p>
<p>Q12. 建築協定区域隣接地や穴抜け地に対する行政指導についてはどのようになっていますか？</p>	<p>A12. 建築協定区域隣接地やいわゆる穴抜け地は、建築協定区域外のため、建築協定の効力は及びません。</p>
<p>Q13. 一人協定とはなんですか？</p>	<p>A13. 従来は、建築協定は二人以上の土地の所有者等が結ぶことになっていましたが、昭和51年の建築基準法の改正により、土地の所有者等が一人である場合でも建築協定を定めることができるとしたものです。 この制度により、主に新規開発で開発事業者などが開発区域の全てを所有している場合に、あらかじめ建築協定を定めた後に分譲を行うことができるようになりました。</p>

# 建築協定書モデル例(解説付き)

破線内は解説です

## 〇〇建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条及びこれに基づく春日部市都市計画手続条例（平成24年12月条例第35号）第11条の規定に基づき、第5条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の用途、形態、構造、敷地、意匠及び位置に関する基準を定め、住宅地として良好な環境を高度に維持増進することを目的とする。

・建築協定で定められる事項は、用途、形態、構造、敷地、意匠、位置、建築設備の7種類があります。このうち、協定で制限をする項目だけを下線部の様に列記します。（第6条本文も同様。）

(用語の定義)

第2条 この協定における用語の意義は、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

(名称)

第3条 この協定は、〇〇建築協定と称する。

(協定の締結)

第4条 この協定は、協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意によって締結する。

(建築協定区域)

第5条 この協定の目的となる土地の区域は春日部市〇区〇町〇丁目〇番〇のほか区域図に示す区域とする。また、建築協定区域隣接地についても同図に示す。

・区域を特定するために代表する地名地番を書きます。「〇丁目全域がほぼ協定区域」と言った場合には「春日部市〇区〇町〇丁目のうち区域図に示す区域」と書くことも可能です。  
・建築協定隣接地を指定しない場合には、また以降は不要です。

(建築物に関する基準)

第6条 協定区域内の建築物の用途、形態、構造、敷地、意匠及び位置は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 建築物の用途は、次に掲げるものとする。

- ア 一戸建て専用住宅（多世帯同居住宅を含む。）
- イ 診療所併用住宅（動物病院併用を除く。）
- ウ 一戸建て住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
- エ その他運営委員会が住環境を損なうおそれがないとして承認したもの

(2) 敷地面積は $0\text{m}^2$ 以上とする。

(3) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は $0\text{m}$ 以上とし、隣地境界線までの距離は $0\text{m}$ 以上とする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。

- ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が $3\text{m}$ 以下であること。
- イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さ（自動車車庫を除く）が $2.3\text{m}$ 以下で、かつ、床面積の合計が $5\text{m}^2$ 以内であること。
- ウ 軒の高さが $2.3\text{m}$ 以下の自動車車庫

・ウは建築基準法に無い緩和規定ですが、敷地の角に自動車車庫を作りやすくするため設定する場合があります。

- (4) 敷地の地盤の変更はできないものとする。ただし、駐車場及び階段、車いす用のスロープなどを築造する部分の切土及び盛土についてはこの限りでない。
- (5) 建築物の建ぺい率は、〇%以下とする。
- (6) 建築物の容積率は、〇%以下とする。
- (7) 建築物の高さは、地盤面から〇m、軒の高さは地盤面から〇mをそれぞれ超えないものとする。
- (8) 地階を除く建物の階数は、〇以下とする。
- (9) 垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。
- (10) 敷地内に敷地面積の〇%以上の緑地を確保する。

(運営委員会)

第7条 この協定の運営に関する事項を処理するため、〇〇建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

- 2 委員会は、土地の所有者等の互選により選出された委員若干名をもって組織する。
- 3 委員の任期は〇年とする。ただし、委員に欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- ・ 継続性のある運営ができるよう、委員の任期は複数年に設定しましょう。
- ・ 全員が一斉に替わらないよう、半数ずつ改選するなどの工夫が必要です。

- 4 委員は、再選されることができる。

(役員)

第8条 委員会に、委員長1名、副委員長〇名及び会計〇名を置く。

- 2 委員長、副委員長及び会計は委員の互選によって定める。
- 3 委員長は、委員会を代表し、この協定の運営事務を総理する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長が前項の事務を行えないときは、あらかじめ委員長が指名する副委員長がその事務を処理する。

- ・ 副委員長を1名とする場合には、「あらかじめ委員長が指名する」の部分は不要となります。

- 5 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。
- 6 委員長が選任されたとき又は委員長が変更になったときは、新たに委員長になった者が、速やかにその旨を春日部市長に報告するものとする。

(委任)

第9条 前2条に定めるもののほか、建築協定の運営に関し必要な事項は、委員会が定める。

(違反者に対する措置)

第10条 委員長は、この協定に違反した土地の所有者等（以下「違反者」という。）があったときは、違反者に対し、委員会の決定に基づき、文書をもって、工事の施工停止又は相当の猶予期間を付して是正のための必要な措置をとることを請求することができる。

- 2 違反者は、前項の請求があったときは、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第11条 委員長は、違反者が前条第1項の請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、工事の施工停止又は違反者が是正のために必要な措置をとることの強制履行若しくは違反者の費用をもって第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求することができる。

- 2 委員長は、前項の請求を行ったときは、民事訴訟法の規定に基づき、当該請求に係る訴訟手続に要した費用等の額を違反者に請求するものとする。

(土地の所有者等変更の届出)

第 12 条 土地の所有者等は、土地の所有権及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を移転するときは、あらかじめ、その旨を委員長へ届け出なければならない。

(建築計画の事前届出)

第 13 条 土地の所有者等は、建築物を建築するとき又は用途変更をするときは、あらかじめ、建築計画を委員長へ届け出なければならない。

・ 定めた建築物の基準に応じて届け出が必要な行為を設定します。  
他に考えられる例：敷地の地盤の変更⇒地盤の変更、意匠（デザイン）⇒外部の修繕又は模様替

(協定の変更)

第 14 条 土地の所有者等は、協定区域、建築物に関する基準、有効期間、違反者に対する措置又は建築協定区域隣接地を変更しようとする場合は、その全員の合意をもってその旨を定め、これを春日部市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第 15 条 土地の所有者等は、この協定を廃止しようとする場合は、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを春日部市長に申請してその認可を受けなければならない。

(効力の承継)

第 16 条 この協定は、春日部市長の認可公告のあった日以後において土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

(有効期間)

第 17 条 この協定の有効期間は、春日部市長の認可公告のあった日から 10 年間とする。ただし、この協定の有効期間内にした行為に対する第 10 条及び第 11 条の適用については、期間満了後も、なお効力を有する。

・ 一人協定の場合には下線部分が「春日部市長の認可公告のあった日から起算して 3 年以内において協定区域内の土地に二以上の土地の所有者等が存することとなった日」となります。

附則

・ 附則は協定の内容によって表現を変えなくてはならない場合があります。詳しくは担当課へご相談下さい。

(効力の発生)

1 この協定は、春日部市長の認可公告のあった日から効力を発する。

・ 一人協定の場合には下線が「春日部市長の認可公告のあった日から起算して 3 年以内において協定区域内の土地に二以上の土地の所有者等が存することとなった日」となります。

(適用の除外)

2 この協定の認可公告のあった日（認可公告時に建築協定区域隣接地だった土地については、この協定に加わった日。以下同じ。）に現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地が、第 6 条の規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該規定は、適用しない。ただし、この協定の認可公告のあった日以降

である増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替に係る建築物又はその敷地に対しては、この協定の規定を適用する。

3 建築物の用途を変更する場合は、前項の規定にかかわらず、第6条第1号の規定を適用する。

4 この協定の認可公告のあった日に、現に建築物の敷地として使用されている土地で第6条第2号の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同号の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同号の規定は、適用しない。

・第4項は、「敷地面積は0㎡以上とする」と敷地面積の最低限度を決めている場合に必要です。「分割の禁止」の場合には不要です。また一人協定等で、敷地面積の既存不適合が発生しないことが確実な場合も不要となります。  
・その他適用除外については、「建築物に関する基準」の内容や地域の状況に合わせて内容の修正を行って下さい。

〇〇建築協定の締結に同意します。

①記入日 平成 年 月 日

土地の表示

②地名地番(所有している全ての地番を列記)

春日部市〇〇 〇丁目 番 面積

③登記面積(地番ごとに小数点以下二桁まで記入)

Table with 2 columns: Area (面積) and Unit (m²)

- 地名地番及び面積は筆ごとに分けて書く必要があります。複数の筆を所有している土地の所有者等のために、必要な数の欄を用意します。
• 一人協定の場で筆数が多い場合には、地名地番と面積を表にした「土地明細表」を付けた上で、次のように表記することも可能です。
(春日部市〇丁目〇番〇他 面積 〇,〇〇〇.〇〇m²(別添建築協定区域土地明細表のとおり。))

土地の所有者等

④氏名を直筆で署名 (所有者が複数の場合は合意する所有者全員の署名をします)

住所 氏名 住所 氏名 住所 氏名

⑤捺印 (全員異なる印鑑で)

印 印 印

- 1/2つつの共有者がいる場合等、土地を共有している時には1つの筆に対して複数名の署名が必要になるので、必要に応じて複数の欄を設けます。

〇〇建築協定区域図(仮)
Includes a grid diagram, a legend for building agreement areas and adjacent lands, and explanatory text regarding the diagram's use and official approval.

## 建築基準法 抜粋

### 第四章 建築協定

#### （建築協定の目的）

第六十九条 市町村は、その区域の一部について、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するために必要と認める場合においては、土地の所有者及び借地権を有する者（土地区画整理法第九十八条第一項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第八十三条において準用する場合を含む。次条第三項、第七十四条の二第一項及び第二項並びに第七十五条の二第一項、第二項及び第五項において同じ。）の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の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」と総称する。）が当該土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定（以下「建築協定」という。）を締結することができる旨を、条例で、定めることができる。

#### （建築協定の認可の申請）

第七十条 前条の規定による建築協定を締結しようとする土地の所有者等は、協定の目的となっている土地の区域（以下「建築協定区域」という。）、建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があつた場合の措置を定めた建築協定書を作成し、その代表者によって、これを特定行政庁に提出し、その認可を受けなければならない。

2 前項の建築協定書においては、同項に規定するもののほか、前条の条例で定める区域内の土地のうち、建築協定区域に隣接した土地であつて、建築協定区域の一部とすることにより建築物の利用の増進及び土地の環境の改善に資するものとして建築協定区域の土地となることを当該建築協定区域内の土地の所有者等が希望するもの（以下「建築協定区域隣接地」という。）を定めることができる。

3 第一項の建築協定書については、土地の所有者等の全員の合意がなければならない。ただし、当該建築協定区域内の土地（土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地）に借地権の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権の目的となっている土地の所有者以外の土地の所有者等の全員の合意があれば足りる。

4 第一項の規定によって建築協定書を提出する場合において、当該建築協定区域が建築主事を置く市町村の区域外にあるときは、その所在地の市町村の長を経由しなければならない。

#### （申請に係る建築協定の公告）

第七十一条 市町村の長は、前条第一項又は第四項の規定による建築協定書の提出があつた場合においては、遅滞なく、その旨を公告し、二十日以上相当の期間を定めて、これを関係人の縦覧に供さなければならない。

#### （公開による意見の聴取）

第七十二条 市町村の長は、前条の縦覧期間の満了後、関係人の出頭を求めて公開による意見の聴取を行わなければならない。

2 建築主事を置く市町村以外の市町村の長は、前項の意見の聴取をした後、遅滞なく、当該建築協定書を、同項の規定による意見の聴取の記録を添えて、都道府県知事に送付しなければならない。この場合において、当該市町村の長は、当該建築協定書の内容について意見があるときは、その意見を付さなければならない。

（建築協定の認可）

第七十三条 特定行政庁は、当該建築協定の認可の申請が、次に掲げる条件に該当するときは、当該建築協定を認可しなければならない。

- 一 建築協定の目的となっている土地又は建築物の利用を不当に制限するものでないこと。
- 二 第六十九条の目的に合致するものであること。
- 三 建築協定において建築協定区域隣接地を定める場合には、その区域の境界が明確に定められていることその他の建築協定区域隣接地について国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

2 特定行政庁は、前項の認可をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。この場合において、当該建築協定が建築主事を置く市町村の区域外の区域に係るものであるときは、都道府県知事は、その認可した建築協定に係る建築協定書の写し一通を当該建築協定区域及び建築協定区域隣接地の所在地の市町村の長に送付しなければならない。

3 第一項の規定による認可をした市町村の長又は前項の規定によって建築協定書の写の送付を受けた市町村の長は、その建築協定書を当該市町村の事務所に備えて、一般の縦覧に供さなければならない。

（建築協定の変更）

第七十四条 建築協定区域内における土地の所有者等（当該建築協定の効力が及ばない者を除く。）は、前条第一項の規定による認可を受けた建築協定に係る建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があつた場合の措置又は建築協定区域隣接地を変更しようとする場合においては、その旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

2 前四条の規定は、前項の認可の手續に準用する。

第七十四条の二 建築協定区域内の土地（土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地）で当該建築協定の効力が及ばない者の所有するものの全部又は一部について借地権が消滅した場合においては、その借地権の目的となっていた土地（同項の規定により仮換地として指定された土地に対応する従前の土地にあっては、当該土地についての仮換地として指定された土地）は、当該建築協定区域から除かれるものとする。

2 建築協定区域内の土地で土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定されたものが、同法第八十六条第一項の換地計画又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第七十二条第一項の換地計画において当該土地に対応する従前の土地についての換地として定められず、かつ、土地区画整理法第九十一条第三項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第八十二条において準用する場合を含む。）の規定により当該土地に対応する従前の土地の所有者に対してその共有持分を与えるように定められた土地としても定められなかつたときは、当該土地は、土地区画整理法第三百条第四項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第八十三条において準用する場合



を含む。)の公告があつた日が終了した時において当該建築協定区域から除かれるものとする。

3 前二項の場合においては、当該借地権を有していた者又は当該仮換地として指定されていた土地に対応する従前の土地に係る土地の所有者等(当該建築協定の効力が及ばない者を除く。)は、遅滞なく、その旨を特定行政庁に届け出なければならない。

4 特定行政庁は、前項の規定による届出があつた場合その他第一項又は第二項の規定により建築協定区域内の土地が当該建築協定区域から除かれたことを知った場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

(建築協定の効力)

第七十五条 第七十三条第二項又はこれを準用する第七十四条第二項の規定による認可の公告(次条において「建築協定の認可等の公告」という。)のあつた建築協定は、その公告のあつた日以後において当該建築協定区域内の土地の所有者等となった者(当該建築協定について第七十条第三項又はこれを準用する第七十四条第二項の規定による合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者を除く。)に対しても、その効力があるものとする。

(建築協定の認可等の公告のあつた日以後建築協定に加わる手続等)

第七十五条の二 建築協定区域内の土地の所有者(土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地の所有者)で当該建築協定の効力が及ばないものは、建築協定の認可等の公告のあつた日以後いつでも、特定行政庁に対して書面でその意思を表示することによって、当該建築協定に加わることができる。

2 建築協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地の所有者等は、建築協定の認可等の公告のあつた日以後いつでも、当該土地に係る土地の所有者等の全員の合意により、特定行政庁に対して書面でその意思を表示することによって、建築協定に加わることができる。ただし、当該土地(土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地)の区域内に借地権の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権の目的となっている土地の所有者以外の土地の所有者等の全員の合意があれば足りる。

3 建築協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地の所有者等で前項の意思を表示したものに係る土地の区域は、その意思の表示があつた時以後、建築協定区域の一部となるものとする。

4 第七十三条第二項及び第三項の規定は、第一項又は第二項の規定による意思の表示があつた場合に準用する。

5 建築協定は、第一項又は第二項の規定により当該建築協定に加わった者がその時において所有し、又は借地権を有していた当該建築協定区域内の土地(土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地)について、前項において準用する第七十三条第二項の規定による公告のあつた日以後において土地の所有者等となった者(当該建築協定について第二項の規定による合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者及び前条の規定の適用がある者を除く。)に対しても、その効力があるものとする。

(建築協定の廃止)

第七十六条 建築協定区域内の土地の所有者等(当該建築協定の効力が及ばない者を除く。)は、第七十三条第一項の規定による認可を受けた建築協定を廃止しようとする場合においては、その過半数の合意をもつてその旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない

ない。

2 特定行政庁は、前項の認可をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

（土地の共有者等の取扱い）

第七十六条の二 土地の共有者又は共同借地権者は、第七十条第三項（第七十四条第二項において準用する場合を含む。）、第七十五条の二第一項及び第二項並びに前条第一項の規定の適用については、合わせて一の所有者又は借地権者とみなす。

（建築協定の設定の特則）

第七十六条の三 第六十九条の条例で定める区域内における土地で、一の所有者以外に土地の所有者等が存しないものの所有者は、当該土地の区域を建築協定区域とする建築協定を定めることができる。

2 前項の規定による建築協定を定めようとする者は、建築協定区域、建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があつた場合の措置を定めた建築協定書を作成し、これを特定行政庁に提出して、その認可を受けなければならない。

3 前項の建築協定書においては、同項に規定するもののほか、建築協定区域隣接地を定めることができる。

4 第七十条第四項及び第七十一条から第七十三条までの規定は、第二項の認可の手續に準用する。

5 第二項の規定による認可を受けた建築協定は、認可の日から起算して三年以内において当該建築協定区域内の土地に二以上の土地の所有者等が存することとなった時から、第七十三条第二項の規定による認可の公告のあつた建築協定と同一の効力を有する建築協定となる。

6 第七十四条及び第七十六条の規定は、前項の規定により第七十三条第二項の規定による認可の公告のあつた建築協定と同一の効力を有する建築協定となった建築協定の変更又は廃止について準用する。

（建築物の借主の地位）

第七十七条 建築協定の目的となっている建築物に関する基準が建築物の借主の権限に係る場合においては、その建築協定については、当該建築物の借主は、土地の所有者等とみなす。

## 建築基準法施行細則 抜粋

○建築基準法施行細則

平成17年10月1日規則第159号

（建築協定認可申請）

第20条 法第70条第1項又は法第76条の3第2項の認可を受けようとする者は、建築協定認可（変更認可・廃止認可）申請書（様式第19号）に次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

(1) 建築協定書

(2) 建築協定区域並びに建築協定区域内の地形及び地物を表示する図面

(3) 省令第1条の3第1項の表1に掲げる付近見取図

- (4) 法第70条第2項の規定により建築協定区域隣接地を定める場合にあっては、建築協定区域隣接地の区域並びに建築協定区域隣接地の区域内の地形及び地物を表示する図面
- 2 市長は、前項各号に定める図書のほか、認可に関し必要な資料の提出を求めることができる。
- 3 市長は、第1項の申請に基づき認可したときは、申請者に建築協定認可（変更認可・廃止認可）通知書（様式第20号）により通知するものとする。

（建築協定の変更又は廃止認可申請）

第21条 前条の規定は、法第74条第1項（法第76条の3第6項において準用する場合を含む。）又は法第76条第1項（法第76条の3第6項において準用する場合を含む。）の認可の申請をする場合に準用する。

（建築協定の認可等の公告のあった日以後建築協定に加わる届出）

第22条 法第75条の2第1項又は第2項の規定により建築協定に加わろうとする者は、建築協定加入届（様式第21号）に当該土地の区域を示す図面を添えて市長に提出しなければならない。

（一人建築協定が効力を有することとなった旨の届出）

第23条 法第76条の3第1項の規定により建築協定を定めた者は、当該建築協定が同条第5項の規定により効力を有する建築協定となったときは、一人建築協定が効力を有することとなった旨の届出書（様式第22号）に当該建築協定区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存することとなったことを証する書面及び当該土地の区域を示す図面を添えて速やかに市長に提出しなければならない。

## 春日部市都市計画手続条例 抜粋

○春日部市都市計画手続条例

平成24年12月14日条例第35号

### 第3節 建築協定の実施

（建築協定）

第11条 次条に定める区域内において、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため、土地所有者等は、その権利の目的となっている土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を協定することができる。

（建築協定することができる区域）

第12条 建築基準法第69条の規定による建築協定することができる区域は、本市の全域とする。

# 春日部市都市計画手続条例施行規則 抜粋

○春日部市都市計画手続条例施行規則

平成24年12月14日規則第69号

## 第4章 建築協定

### 第1節 建築協定書の縦覧

#### (縦覧期間)

第10条 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）第71条の規定による建築協定書の縦覧期間は21日間とし、建基法第73条第3項の規定による建築協定書の縦覧期間は当該協定書の有効期間内とする。

#### (縦覧場所)

第11条 建基法第71条及び第73条第3項に規定する建築協定書（以下この節において「協定書」という。）の縦覧場所は、春日部市都市整備部建築課とする。

#### (縦覧方法)

第12条 協定書を縦覧しようとする者は、縦覧場所に備え付けてある建築協定縦覧簿（様式第9号）に縦覧年月日、縦覧者の住所、氏名その他必要な事項を記入し、係員の承認を得なければならない。

#### (持ち出しの禁止)

第13条 協定書は、縦覧場所の外へ持ち出してはならない。

#### (縦覧時間)

第14条 協定書の縦覧時間は、午前8時30分から午後5時15分までとする。

#### (休日)

第15条 縦覧場所の休日は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 日曜日及び土曜日
- (2) 国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日
- (3) 12月29日から翌年の1月3日までの日

#### (臨時休日等)

第16条 市長は、協定書の整理その他の必要がある場合は、臨時に休日を設け、又は縦覧時間の変更をすることができる。この場合においては、その旨を縦覧場所に掲示しなければならない。

#### (返納)

第17条 縦覧を終えたとき、及び縦覧時間を経過したときは、直ちに係員に協定書を返納しなければならない。

#### (縦覧の拒否)

第18条 係員は、次の各号のいずれかに該当する者の縦覧を停止し、又は拒否することができる。

- (1) この規則又は係員の指示に従わない者
- (2) 協定書を汚損し、若しくは損傷し、又はそのおそれがあると認められる者
- (3) 他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められる者

### 第2節 建築協定に関する公聴会

(開催の公告及び通知)

第19条 市長は、建基法第72条第1項(建基法第74条第2項において準用する場合を含む。)の規定により、市長が行う建築協定に関する公開による聴取会(以下「公聴会」という。)を開催しようとするときは、開催7日前までに聴取の事由、期日及び場所を公告するとともに、当該建築協定をしようとする者(以下「協定者」という。)及び建基法第71条の規定による建築協定書の縦覧期間の満了後7日以内までに市長に文書をもって異議を申し出た者(以下「異議申出人」という。)に通知しなければならない。

2 前項の公告は、春日部市公告式条例(平成17年条例第3号)の定めるところによる。

(議長及び関係職員等の出席)

第20条 公聴会は、市長又は市長の指名した職員が議長となる。ただし、次の各号のいずれかに該当する者は、議長となることができない。

(1) 協定者及び異議申出人

(2) 前号に掲げる者の親族及び利害関係者

2 市長又は市長の指名した職員は、必要があると認めるときは、公聴会に関係行政機関の職員及び市の関係職員その他の者(以下「関係職員等」という。)を出席させ、意見を聴き、又は説明を求めることができる。

3 市長は、前項の場合において、あらかじめ聴取の事由、開催の期日及び場所を関係職員等に文書で通知しなければならない。

(聴取)

第21条 聴取は公開し、かつ、口述により行う。

(代理人)

第22条 協定者又は異議申出人が公聴会に出席できない場合は、その代理人を出席させることができる。

2 前項の規定により出席する代理人は、公聴会の開催前までに委任状を市長に提出しなければならない。

(陳述書による聴取)

第23条 協定者又は異議申出人が出席せず、かつ、その代理人がともに出席しない場合は、陳述書により意見を述べることができる。

2 前項の陳述書による聴取は、その陳述書及びその事項に関して調査に当たった関係職員等が作成し、かつ、署名した調書を朗読して行う。

(欠席者)

第24条 協定者及び異議申出人並びにその代理人が公聴会に出席できない事由があるときは、その事由を記載した欠席届を公聴会の開催3日前までに市長に届け出なければならない。

(公聴会の延期)

第25条 市長は、必要があると認めるときは公聴会の期日を延期することができる。

2 第19条の規定は、前項の場合において準用する。

(定足数)

第26条 公聴会は、協定者の半数以上の出席がなければ開催することができない。ただし、第22条第2項の規定により委任を受けた代理人は、出席数に加える。

(証人及び参考人の出席)

第27条 協定者及び異議申出人並びにその代理人は、聴取に際して自己に有利な証人又は参考人を出席させ、かつ、有利な証拠又は資料を提出することができる。

2 前項の場合においては、協定者及び異議申出人並びにその代理人は、公聴会の開催前までにその旨を議長に届け出なければならない。

(発言及び発言の停止)

第28条 公聴会に出席した協定者、異議申出人、代理人及び関係職員等その他当該建築協定の利害関係人は、聴取において発言することができる。

2 前項の規定により発言しようとする者は、あらかじめ議長の許可を受けなければならない。

3 発言の内容は、議長の聴こうとする事項の範囲を超えてはならない。

4 議長は、発言の内容が前項の範囲を超えたときは、その発言の停止を命ずることができる。

5 関係職員等が第20条第1項各号のいずれかに該当する場合は、第1項及び第2項の規定にかかわらず発言することができない。

(公聴会の記録)

第29条 議長は、公聴会に関する記録を作成しなければならない。

2 前項の記録には、次に掲げる事項を記載し、議長が署名押印するものとする。

- (1) 当該建築協定の内容
- (2) 公聴会の期日及び場所
- (3) 出席者の住所及び氏名
- (4) 発言の内容
- (5) その他必要な事項

(傍聴人の入場制限)

第30条 議長は、公聴会の秩序を維持するため必要があると認めるときは、傍聴人の入場を制限することができる。

(公聴会の秩序維持)

第31条 公聴会においては、何人も議長の指示に従わなければならない。

2 議長は、公聴会の秩序を維持するために必要があると認めるときは、その秩序を乱し、又は不穏当な言動をした者を制止し、若しくは退場させることができる。

## 建築協定のすすめかた

平成 26 年 9 月発行

編集・発行 春日部市都市整備部建築課

春日部市中央七丁目 2 番地 1 電話 048-796-8046