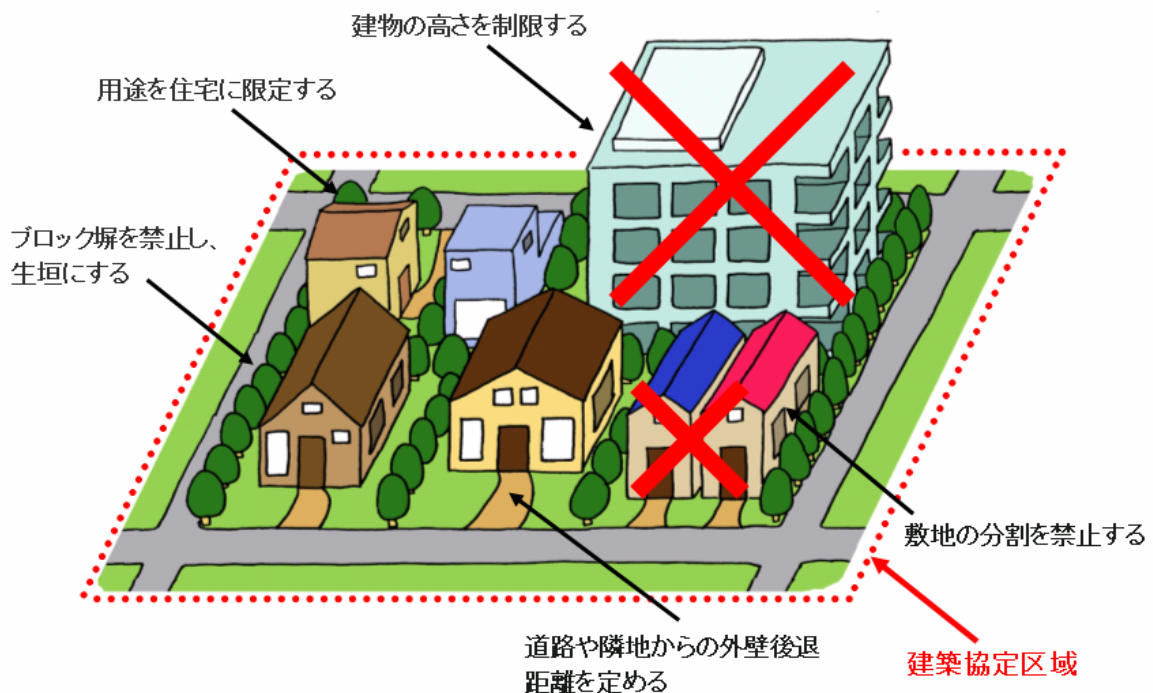


◆建築協定とは

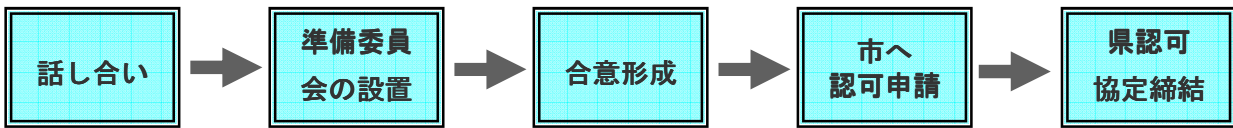
- (1) 建築基準法や都市計画法等は、その制限が全国一律に及ぶものであり、まちづくりを進めるうえでの最低限の基準を定めたものです。建築協定は、良好な街づくりを促進しようとするために、土地所有者及び借地権者である地域の皆さんが自らの手で建築物に関するルールを定め、お互いに守りあっていくことを約束する協定です。
- (2) 建築協定は、ルールの内容が合理的であり、契約の手続きが適正であると判断し、福岡県知事が認可することで、契約の安定性が保証される特殊な契約であり、まちづくりを進める上で極めて有効な制度です。
- (3) 建築協定を結ぶには、土地所有者及び借地権者の合意が必要です。建築協定を結ぼうとする区域内で建築協定に合意できない方の土地を「建築協定締結隣接地」として定めることができます。建築協定締結後に隣接地の土地所有者等が協定に加わるときは、その意思を書面で届け出ることによって、建築協定区域の一部となることができます。
- (4) 建築協定を結ぶにあたっては、準備委員会を設置することになります。
- (5) 建築協定の有効期間内に第3者が土地を購入するなどして、建築協定区域の新たな土地の権利者となった方にも契約が継承され、効力が及ぶことになります。

◆建築協定で定められる基準

- 建築物の敷地(最低敷地面積、分割禁止、地盤高の変更禁止等)
- 建築物の位置(道路境界線・隣地境界線からの壁面後退距離の制限等)
- 構造の制限(木造に限る、耐火構造に限る等)
- 用途(専用住宅に限る、共同住宅の禁止、併用住宅の制限等)
- 形態(高さの制限、階数の制限、建ぺい率や容積率の制限等)
- 意匠(色彩の制限、屋根形状の制限、看板など広告物の制限、緑化、へいの構造の制限等)
- 建築設備(空調屋外機の設置位置、屋上温水設備や無線アンテナの禁止等)



◆建築協定締結までの流れ



◆建築協定が認可されると

※ 区域内の協定に合意したすべての土地に制限が及びます。

※ 区域内で行う新築や増改築をするときは、建築協定の制限内容に適合する必要があります。

※ 協定者自らが運営委員会を設置し、運営していくこととなります。

運営委員会の主な活動として、

- 建築計画についての事前協議、審査
- 建築中及び完成後のチェック
- 協定違反者に対するの措置
- 「建築協定締結隣接地」への啓発活動
- 建築協定の更新時期(有効期間満了前)や変更・廃止をしようとする場合の説明会開催や取りまとめ、申請手続等