



建築協定をつくること

まちづくりを考えるきっかけになります。

建築協定は当初の策定のみだけでなく、その後の運営についても地域のみなさんで行っていただきます。

地域のみなさんが、**建築協定の運営を通して、地域主体のまちづくりに日頃から触れること**で、より魅力あるまちとなります。



建築協定でひろがること

多様な暮らし方ができる住まいが生まれます。

本市には、個性豊かで多様な住宅地があり、そこに建築協定のルールを加えることで、**地域の個性に応じた多様な暮らし方ができる魅力ある住まい**が生まれます。

例えば

建築協定区域内の各住戸の敷地境界にフェンスや塀を設けず、芝などの植栽で一体的な庭をつくることで、**地域との深いつながりと親しみを感じる住まい・暮らし**が生まれます。

その住まいでは、



休みの日に地域の方々と庭でバーベキューを楽しんだり



子どもたちが虫取りや草むしりをしているのを縁側から眺めたり



季節ごとに違う植栽の表情から四季折々の風情を感じたり

他の住まいでは見られない魅力ある暮らしができます。

建築協定を活用することで、多様な暮らし方ができる魅力ある住まいが生まれ、**自分らしい住まい・暮らし方がひろがって**いきます。



お問い合わせ先

尼崎市 都市整備局 都市計画部 建築指導課

〒660-8501 兵庫県尼崎市東七松町1丁目23番1号 本庁北館5階

TEL 06-6489-6650



詳細はこちら

地域で考え・つくり・運営する

まちづくりのルール

「建築協定」



建築協定とは

魅力ある街づくりの第一歩となります。

建築基準法は、建物に関する最低限の基準を全国一律に定めたものであるため、それだけでは地域の個性に応じた住みよい環境づくりを実現させるには十分でない場合があります。

建築協定は建築基準法で定められた基準に上乘せして、地域のみなさんが自ら考え・つくり・運営する、まちづくりのルールであり、快適で魅力ある住環境をつくるための第一歩となります。



建築協定をつくるには

土地の所有者などが建築協定をつくることができます。

建築協定には地域のみなさんで作る「合意型の協定」と、主に開発事業者が土地を分譲する前につくる「一人協定」があります。

地域（一人協定の場合は開発事業者）でルールをつくり、市の認可を得る必要があります。



建築協定の効力は

建築協定を結んだ建築協定区域に対して効果があります。

建築協定で定めた建築協定区域内に対して有効期間内のみ効果が発生します。

通常の契約と異なり、建築協定区域内であれば、将来、土地の所有者が変わっても、新しい所有者に対して効力が発生します。



建築協定の内容は

4つの事項を定める必要があります。



1 建築協定区域

建築協定の対象区域を定めます。



2 有効期間

建築協定の有効期間を定めます。
(有効期間満了後も、更新手続を行うことで期間を延長することができます。)



3 建築物に関する基準

建築物の「敷地」「位置」「構造」「用途」「形態」「意匠」「建築設備」のうち、地域に必要な基準を定めます。
(全ての基準を定める必要はありません。法の基準を緩和することはできません。)



4 違反者への措置

建築協定に違反があった場合の措置を定めます。
(「違反者に是正措置を求め、違反者が猶予期間内に是正しなければならない」等)



建築協定を運営すること

地域のみなさんが自ら運営を行います。

建築協定は、地域でルールを作り、そのルールを守ることで良好な住環境の維持を図るものです。そのため、運営は地域自らが運営委員会等を設けて活動していただくものです。



建築協定でできること

地域の実情に応じたルールをつくることができます。



1 高さの基準を設ける

(例) 階数は、地上2階以下とする



屋根の高さがそろうことで、良好な景観形成につながります。
高い建物がなくなり、圧迫感が少なく、日照・通風が確保できます。



2 用途の基準を設ける

(例) 建物用途は一戸建て住宅のみとする



周辺環境に影響を与える建物用途を規制することで、良好な住環境の形成が可能となります。



3 建物の間隔の基準を設ける

(例) 外壁から敷地境界線までの距離を1m以上とする。



ゆとりある環境となります。
隣地境界線からの日照・通風が確保できます。



4 構造の基準を設ける

(例) 建物の構造は準耐火建築物とする。



建物の耐火性能が向上することで、火災に強いまちづくりができます。

活動の参考例



1 建築計画の事前協議

協定区域内の建築計画について、建築協定の内容に適合しているかを事前にチェックします。



2 違反があった場合の措置

違反があった場合には、建築協定に定められた違反者への措置に従い対処します。
(行政の指導や罰則の対象とはなりません。)



3 建築協定の更新作業

建築協定の更新や、変更・廃止しようとする場合に、地域で話し合い、市に申請等を行います。



4 啓発活動

建築協定がより効果的に機能するために、地域で内容の理解を深めるための活動を行います。