



建築協定

よくある質問 (Q & A)

Q. 建築協定には誰でも参加できますか

A. 建築協定を結ぼうとするときは、建築協定の区域内の土地所有者及び借地権者が参加者となる必要があります。ただし、借地権のある土地については借地権者が参加すれば土地の所有者は参加しないこともできます。

協定区域内に土地の所有権等を持っていない人や、抵当権だけ所有している人は建築協定に参加できません。

いったん協定が結ばれた土地は相続や売買により権利者が変わった場合は新しい権利者は自動的に協定に参加したことになります。

Q. いったん締結された建築協定に後から加入することはできますか。

また、決めた内容を変更したり、建築協定を取りやめたりすることはできますか

A. 建築協定の区域に新たな参加者の土地が追加されることによ

り建築協定の区域が変更されることとなります。

建築協定の内容のうち、建築協定区域、建築物の基準、有効期間、協定違反があった場合の措置といった重要な事項について変更をしようとする場合は、最初に協定を締結するときと同じように参加者の合意を得て市長の認可を受けることが必要です。

ただし、借地権者だけが協定に参加しているとき、後から土地の所有者が加入しようとする場合は、市長に対し書面で意思表示すれば参加することができます。

建築協定区域に隣接する土地で、建築協定区域内の土地所有者・借地権者が建築協定への将来的な参加を希望するような隣接する土地については、建築協定書において「建築協定区域隣接地」として定めることができます。このような「建築協定区域隣接地」の区域内の土地所有者・借地権者は、市長あてに書面（合意書等）で参加の意思表示をするだけで建築協定に加わることができます。

建築協定の廃止は、協定参加者の過半数の合意をもって大津市長の認可を受ける必要があります。

Q. 建築協定に違反した場合、どういう罰則がありますか

- A. 建築協定書に協定違反があった場合の措置を定めることとなっています。

建築協定運営委員会が違反書へ是正措置を取るよう請求し、それに従わない場合は裁判所へ提訴するようしている例が多いようです。

建築協定にだけ違反している場合は、建築基準法による罰則等は適用されません。

Q. 新しく開発された宅地での建築協定は？

- A. 新しく開発された土地で、事業者が開発の理念に沿った良好なまちづくりをしようとしたとき、土地の所有者等が一人（一社）だけでも協定を結ぶことができます。

この場合、認可から三年以内で土地所有者等が二人以上になったときから、通常の建築協定と同様の効力を発することになります。