

事 務 連 絡

令和 7 年 3 月 3 1 日

各都道府県建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課

建築基準法第 69 条に基づく建築協定を見直した事例について

「令和 6 年の地方からの提案等に関する対応方針」（令和 6 年 12 月 24 日閣議決定）を踏まえ、別添のとおり、建築基準法第 69 条に基づく建築協定を見直した事例について通知します。

貴職におかれては、貴管内所管の特定行政庁及び市町村に対しても、この旨周知方お願いします。

なお、別添については、建築協定の変更が土地所有者等の把握が死亡や所在不明により困難となった場合に参考となる事例を含め、今回の措置に向けた調査の中で得られた以下①～③の 7 つの事例についてお示ししております。

- ① 建築協定を廃止し、新たに建築協定を認可もしくは地区計画を策定した事例 3 件
- ② 建築協定の有効期間満了による失効を契機に地区計画等を策定した事例 2 件
- ③ その他の手法により建築協定を見直した事例 2 件

(参考抜粋)

令和 6 年の地方からの提案等に関する対応方針（令和 6 年 12 月 24 日閣議決定）

【国土交通省】

（２）建築基準法（昭 25 法 201）

（い）特定行政庁による認可を受けた建築協定（70 条 1 項、74 条 1 項、76 条 1 項及び 76 条の 3 第 2 項）については、関係する土地所有者等の把握が死亡や所在不明により困難となった場合において、当該協定の見直しが地域の実情に応じて円滑に行われるよう、参考となる事例を収集し、地方公共団体に令和 6 年度中に通知する。

建築協定を廃止し、新たに建築協定を認可もしくは地区計画を策定した事例①

別添①

建築基準法第76条第2項に基づく土地所有者等の過半数の同意による建築協定の廃止を認可したのち、
合意の取れた区域に対して改めて同法第73条第1項に基づく建築協定を認可を行った事例

用途地域	第1種低層住居専用地域	区域内の土地所有者等の数	74人
区域内の区画数	74区画	協定区域隣接地の有無	有（2区画）
建築協定の主な内容	・建築物を民泊（住宅宿泊事業）に使用禁止 ・1区画1戸建て専用住宅、・地階を除き2以下、屋上の使用禁止		
見直し前の認可時期	平成6年4月	見直しの認可の時期	令和2年3月
見直しの内容	①用途規制に民泊（住宅宿泊事業）の禁止を追加 ②有効期限を永年更新から20年更新に変更		
手法の選定理由	・当初の建築協定の認可から長期間が経過しており、その後も見直しを行っておらず、建築協定の変更に伴う全員合意が支障となっており、一度廃止する必要があったため。		

特定行政庁における対応

見直しに際し、既存建築協定を変更することが望ましいと考えているが、以下の条件を満足する場合、建築協定を廃止し、改めて認可することはやむを得ないと考えている。

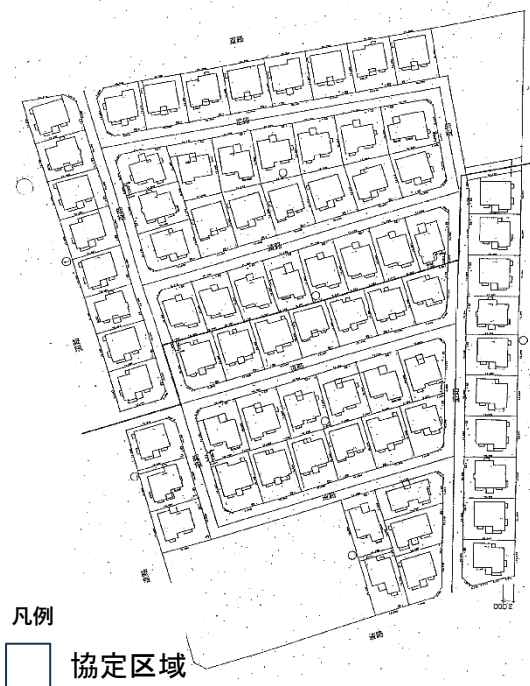
ア 建築物の基準等を見直す機会を逃さないよう有効期限を設ける。

イ 合意が得られない区域を建築協定区域隣接地へ指定する。（推奨）

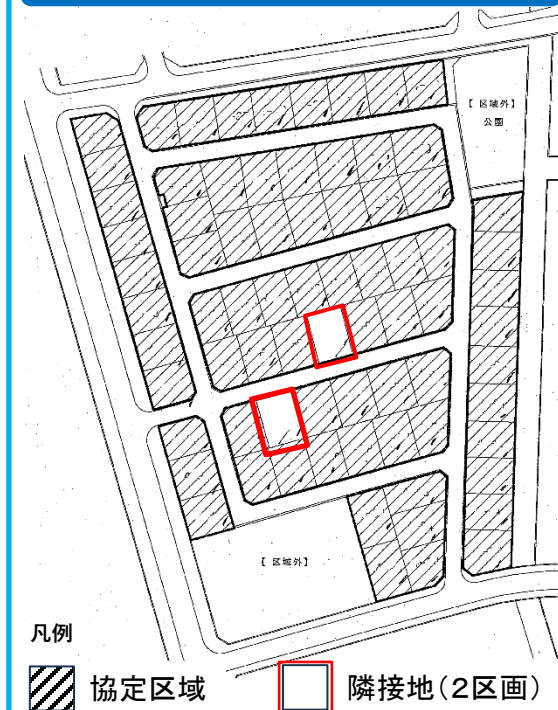
■見直しの認可までの経過

R元年6月～ 同意資料準備期間 →
R元年11月 認可申請 → R元年11月
公告・縦覧 → R元年12月 公聴会
→ R2年3月 認可 → R2年3月
公告

建築協定区域図（見直し前）



建築協定区域図（見直し後）



建築協定を廃止し、新たに建築協定を認可もしくは地区計画を策定した事例②

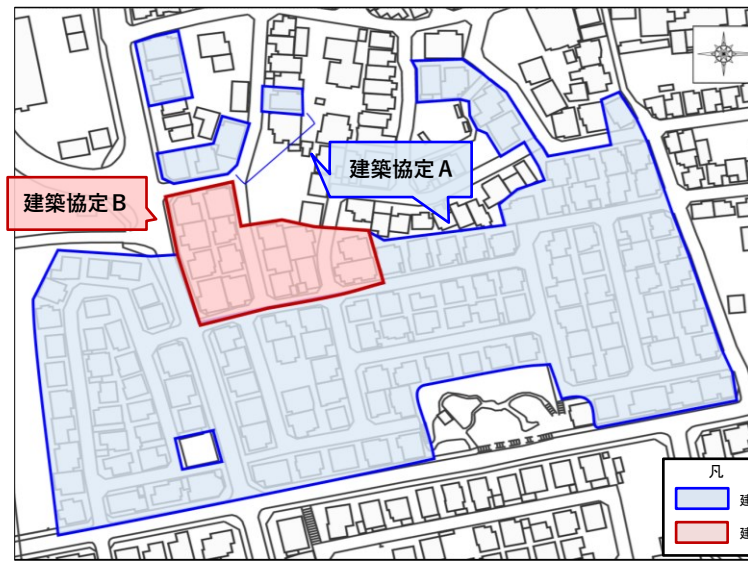
別添②

建築基準法第76条第2項に基づき、地区の建築協定の廃止の認可を行うとともに、
都市計画法第21条の2に基づく住民からの提案を受けて地区計画へ移行した事例

従前（建築協定）

建築協定の認可時期	昭和60年10月
建築協定の主な内容	敷地面積：敷地分割不可
	建築物の高さの最高限度：10m以下 軒の高さ：7m以下 建築物の階数：地上2階以下
	建築できる用途：専用住宅、診療所併用住宅（入院設備がないもの）など
	その他：敷地周囲の垣・柵・塀は、敷地地盤面から2m以下 敷地の地盤面の高さ変更の禁止

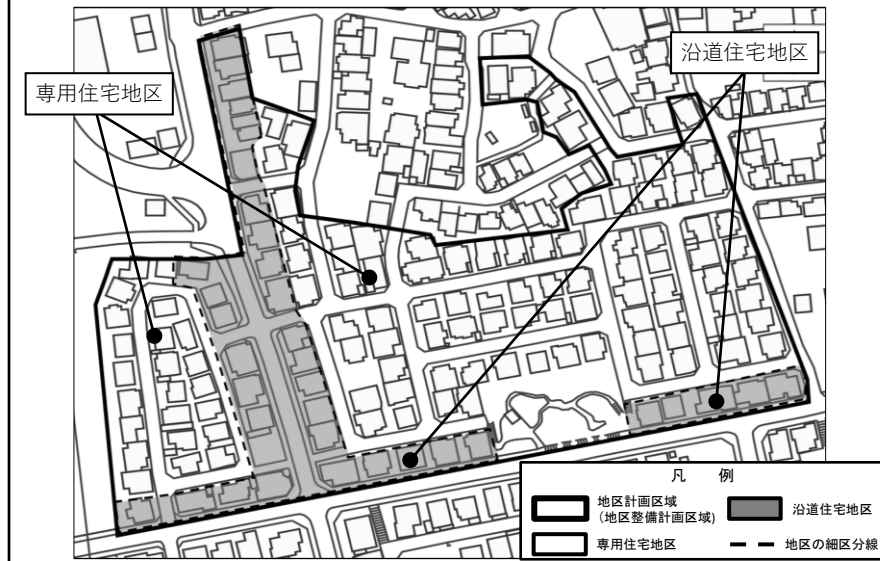
建築協定区域図



従後（地区計画）

地区計画の決定時期	令和3年12月
地区計画の主な内容	敷地面積の最低限度：150㎡以上
	建築物の高さの最高限度：10m以下 軒の高さ：7m以下
	建築できる用途：専用住宅（長屋、離れ、民泊を除く）、兼用住宅、併用住宅、診療所（収容施設のない兼用・併用住宅に限る）など
	その他：敷地周囲の垣・柵・塀は、敷地地盤面から2m以下 土地の擁壁は、地盤面を高くすることを目的とした設置等不可

都市計画図



建築協定の見直しの要点

■ 今回の見直しの手法を選択した理由

- ・ 世代交代により新たな住民が増える中、建築協定の継承・周知に限られた住民のみで行うことが困難になってきていることや住民の生活環境の変化に伴い、まちづくりの内容の見直しも必要となってきたため。

■ 地区計画へ位置付けることができた理由

- ・ 建築協定の内容が都市計画の方針と適合していること、建築協定の運用により現に良好な住環境が形成され、市としても保全に取り組む必要があると判断できたため。

見直しに向けた建築協定運営委員会等での取り組み

■ 区域内の住民への対応

- ・ 建築協定から地区計画への移行に向けた都市計画提案のために地元説明会の開催（延べ3回）
- ・ 建築協定から地区計画に移行する上での地元の同意状況や意見・要望等の把握を目的としたアンケート調査の実施（延べ3回）
- ・ 建築協定から地区計画への移行について、運営委員会での取り組み状況を周知するため、広報紙を定期的に各戸配布

■ 苦慮した点とその解決策

- ・ 地元住民の中には、都市計画提案や建築協定廃止に関する同意書を提出しない方や町内会のアンケート調査で反対の意向を示す方もいた。
→ 市の職員も町内会の会合に出席して町内会と連携を図り、アンケート調査の提出状況（合意状況）等がよくなかった際には、提出していない住民の元に説明に行くことを勧めるなど、合意形成に向けた助言を行った。

■ その他工夫点等

- ・ 都市計画提案においては、建築協定の内容を地区計画の素案に反映するにあたって市からも助言を行った。

■ 地区計画策定までの経過

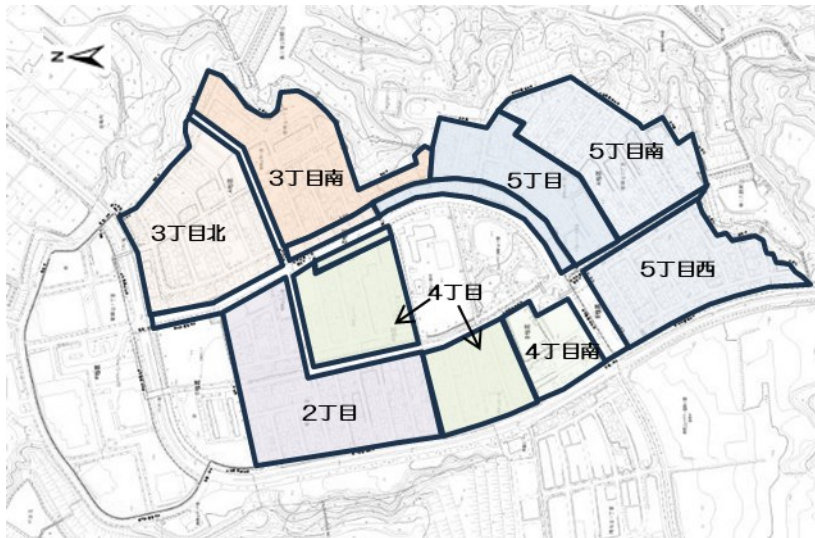
- ・ H27年12月 見直し検討開始
- ・ H28年1月 第1回地元説明会
～3月 アンケート調査①
- ・ H28年4月 プロジェクトチーム
結成
- ・ H28年11月 第2回地元説明会
- ・ H30年3月 第3回地元説明会
～4月
- ・ H30年4月 アンケート調査②
- ・ H31年3月 アンケート調査③
- ・ R2年8月 都市計画提案に
向けた同意確認着手
- ・ R3年1月 市へ都市計画提案
- ・ R3年5月 地区計画原案作成
- ・ R3年8月 市による地元説明会
(地区計画)
- ・ R3年7月 市の条例に基づく
～8月 公告・縦覧（地区計画）
- ・ R3年9月 都市計画法に基づく
～10月 公告・縦覧（地区計画）
- ・ R3年11月 都市計画審議会
- ・ R3年12月 都市計画決定
- ・ R3年12月 廃止申請（建築協定）
- ・ R4年3月 議会承認（条例）
- ・ R4年3月 条例公布・施行
- ・ R4年3月 認可・公告（建築協定）

地元町内会からの要望書を受けて、建築基準法第76条第2項に基づく建築協定の廃止の認可を行い、地区計画へ移行した事例（8つの建築協定を統合し、地区整備計画6地区に再編）

従前（建築協定）

建築協定の認可時期	昭和58年9月
建築協定の主な内容	敷地面積：区画変更の禁止
	建築物の高さの最高限度：10m以下
	建築できる用途：一戸建ての住宅等
	その他：車の出入口、建物の配置

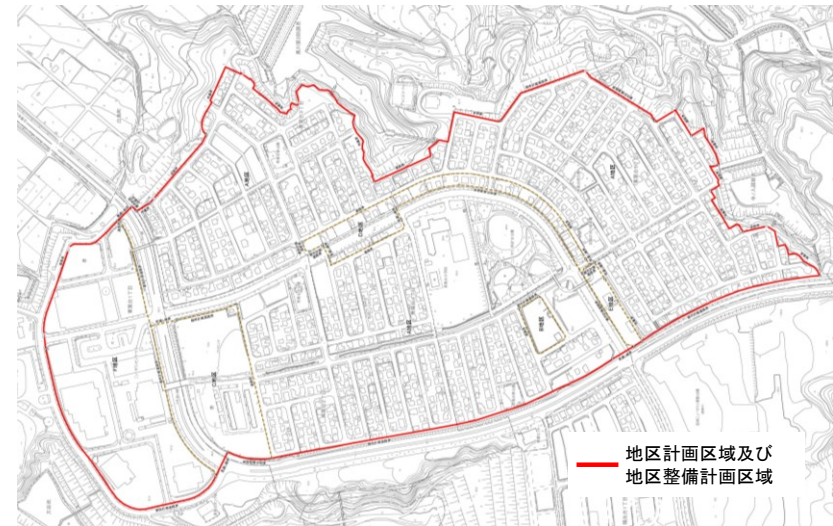
建築協定区域図



従後（地区計画）

地区計画の決定時期	平成25年10月
地区計画の主な内容	敷地面積の最低限度：200㎡以上
	建築物の高さ：最高高さ20m
	建築できない用途：共同住宅等
	壁面位置制限：1.5m

都市計画図



建築協定の見直しの要点

■今回の見直しの手法を選択した理由

- ・運営主体であった事業団体が事業完了に伴い撤退することで、建築協定の運営を続けることが困難になったため。
- ・また、地元町内会から、形成されてきた良好な市街地環境を引き続き維持・保全するために地区計画への移行に向けた要望書が提出されたため。

■地区計画へ位置付けることができた理由

- ・建築協定による各制限についてそれぞれの必要性を改めて確認し、精査したことで、地区計画へ移行することに支障にならない範囲に整理することができたため。

見直しに向けた建築協定運営委員会等での取り組み

■区域内の住民への対応

- ・町内会長のみを対象とした説明会と、地元住民や関係者を対象とした説明会の開催（延べ3回）
- ・上記説明会において、意見や要望について聴取

■苦慮した点とその解決策

- ・建築協定では建築不可の用途（老人ホーム等）が地区計画では建築可能となっているものがあり、住民から制限をかけたいと相談があった。
→公共性の高い用途であったことから特定の用途のみ制限をかけることはできないと説明し、理解を得た。

■地区計画策定までの経過

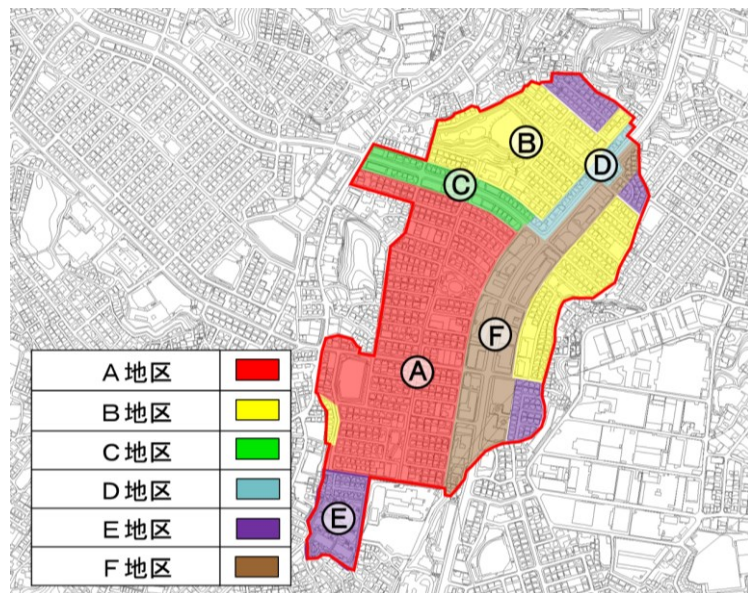
- ・H24年8月 要望書の受理
- ・H24年9月 計画案作成開始
- ・H25年3月 第1回町内会長説明会
- ・H25年4月 第2回町内会長説明会
- ・H25年6月 計画素案作成
- ・H25年7月 素案に対する住民説明会
- ・H25年7月 市条例に基づく計画原案の公告・縦覧
- ・H25年8月 都市計画法に基づく計画案の公告・縦覧
- ・H25年10月 都市計画審議会
- ・H25年10月 決定・公告

当初の建築協定締結から一定期間が経過し、建替え需要の増加が想定されることから、その実行性を確保したい住民側からの要望書を踏まえて地区計画を策定するとともに、制限項目の見直しに伴って**条例に基づくまちづくり制度を併用**した事例（建築協定 6 地区から地区整備計画 4 地区に再編）

従前（建築協定）

建築協定の認可時期	昭和62年11月
建築協定の主な内容	敷地面積の最低限度：132㎡以上
	建築物の高さの最高限度：12m以下
	建築できない用途：公衆浴場 など
	その他：垣・柵の開放性の確保

建築協定区域図

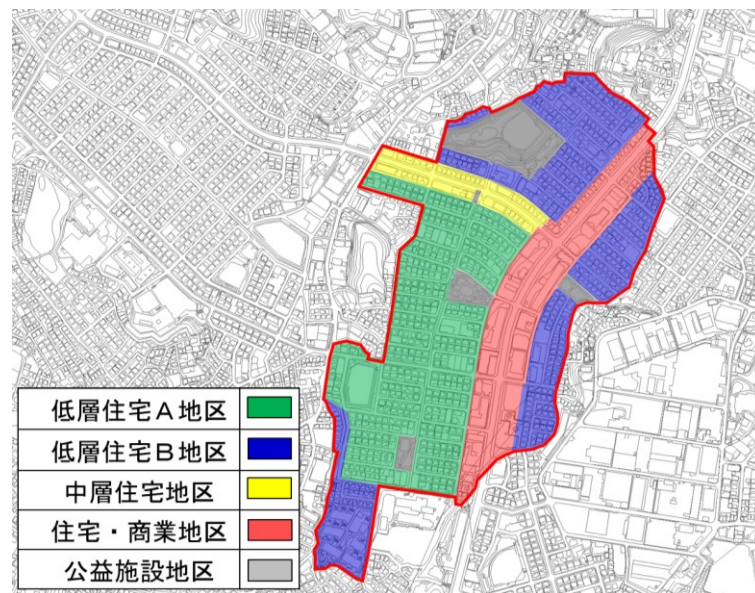


 建築協定の区域

従後（地区計画+まちづくり制度）

地区計画の決定時期	平成30年 9 月
地区計画の主な内容	敷地面積の最低限度：132㎡以上
	建築物の高さの最高限度：12m以下
	建築できない用途：公衆浴場 など
	その他：垣・柵の開放性の確保
まちづくり制度	エアコン室外機の設置、夜間照明等について規定

都市計画図



 地区計画の区域

建築協定の見直しの要点

■ 今回の見直しの手法を選択した理由

- ・ 建築協定運営委員会委員の高齢化等により協定の運営が難しくなっている実態や今後の建替え需要の増加が見込まれることから、地区計画策定等に関する要望書が提出されたため。

■ 地区計画へ位置付けることができた理由

- ・ 建築協定の内容が上位計画と齟齬がなく、都市計画へ移行することに支障ないものと判断できたため。

見直しに向けた建築協定運営委員会等での取り組み

■ 区域内の住民への対応

- ・ 地権者説明会の開催（延べ10回）
- ・ 地区計画案についてアンケート調査の実施（延べ3回）
- ・ より広い住民意見を聴取するため、紙媒体により状況を共有
- ・ 個別意見に対しては直接の説明を実施

■ 苦慮した点とその解決策

- ・ 地区計画案について、アンケートで賛同率が低かった項目について、委員会において分析及び方策検討を行い、意図が正確かつ十分に伝わるよう住民説明会を実施。
- ・ 個別対応を見込んでアンケートは記名方式に見直し、自治会からの協力を得ることで、アンケートの回収率を上げた。

■ その他工夫点（支援制度の活用）

- ・ 市が設置しているまちづくりの専門家派遣制度を活用。市の職員と登録されている専門家が参加して委員会を月1回ペースで開催。

■ 地区計画策定までの経過

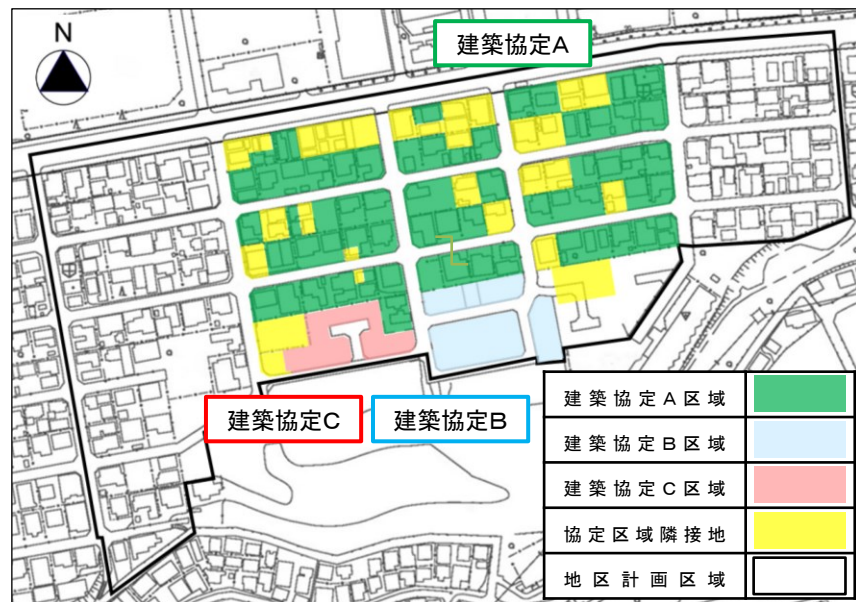
- ・ H24年9月 検討委員会発足
- ・ H26年11月 第1回住民説明会
- ・ H26年11月 アンケート調査①
- ・ H27年7月 第2回住民説明会
- ・ H27年7月 アンケート調査②
- ・ H27年12月 地区計画素案説明会
～H28年1月 （計6回）
- ・ H28年7月 アンケート調査③
- ・ H29年7月 地区計画案説明会
- ・ H29年12月 地区計画策定要望書を市に提出
- ・ H30年3月 地区計画原案説明会
- ・ H30年5月 公告・縦覧（地区）
- ・ H30年5月 準備会発足
- ・ H30年8月 都市計画審議会
- ・ H30年9月 都市計画決定
- ・ H30年12月 議会承認（条例）
- ・ H30年12月 条例施行
- ・ R元年7月 建築協定有効期間満了

建築協定の有効期間満了による失効を契機に、地区計画を策定した事例 (3つの建築協定を統合し、地区整備計画4地区に再編)

従前（建築協定）

建築協定の認可時期	平成19年5月 他
建築協定の主な内容	敷地面積：敷地分割不可
	建築物の高さの最高限度：10m
	建築物の階数：3階以下（地階を除く）
建築協定の主な内容	建築できない用途： 戸建住宅（附属建築物含む）以外など
	その他：生垣又は透視可能なフェンスとし、 各々の高さは1.8m以下

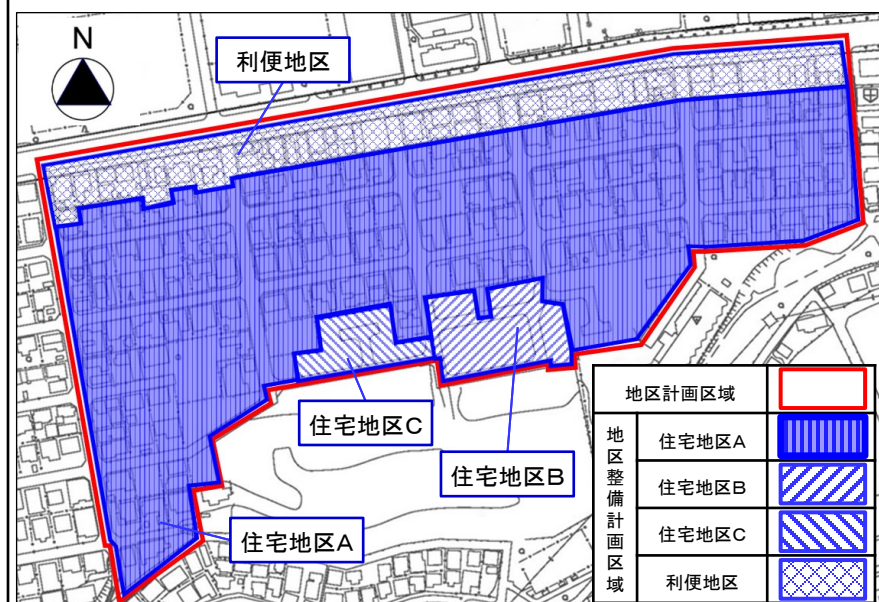
建築協定区域図



従後（地区計画）

地区計画の決定時期	平成29年12月
地区計画の主な内容	敷地面積の最低限度：135㎡以上など
	建築物の高さの最高限度：10m
	建築物の階数：3階以下（地階を除く）
地区計画の主な内容	建築できない用途： 12戸を超える長屋、共同住宅など
	その他：－

都市計画図



建築協定の見直しの要点

■ 今回の見直しの手法を選択した理由

- ・ 建築協定Aの有効期間が満了を迎えることから、将来にわたって良好な住環境を維持・保全するべく、地元自治会より地区計画策定等に関する要望書が提出されたため。

■ 地区計画へ位置付けることができた理由

- ・ 建築協定の内容が上位計画と齟齬がなく、都市計画へ移行することに支障ないものと判断できたため。

見直しに向けた建築協定運営委員会等での取り組み

■ 区域内の住民への対応

- ・ 地区計画の疑問解決のために住民説明会の開催（延べ2回）
- ・ まちづくりの方向性を定めることを目的としたアンケート調査の実施（延べ2回）
- ・ 地区計画策定を目的としたアンケート調査の実施（延べ3回）

■ 苦慮した点とその解決策

- ・ アンケート調査により土地所有者等の意向を確認したところ、その多くは引き続き用途制限を継続したいとの意向であったが、一部で用途制限の緩和を希望する声も上がった。
→地区計画においても複数の区域を設定し、その範囲を調整することで、用途制限の緩和を望む土地所有者等にも配慮し、**概ね9割の賛同が得られた。**

■ その他工夫点等

- ・ 市が設置しているまちづくり支援制度を活用し、地区計画の検討に活用できる補助金の交付を行った。
- ・ アンケート調査や原案作成など、地区計画策定に向けて自治会に対し適宜助言を行った。

■ 地区計画策定までの経過

- ・ H25年11月 見直し検討開始
- ・ H27年2月～アンケート調査①
- ・ H28年4月～アンケート調査②
- ・ H28年7月～アンケート調査③
- ・ H28年10月 住民説明会
- ・ H28年10月～アンケート調査④
- ・ H29年1月～アンケート調査⑤
- ・ H29年2月 住民説明会
- ・ H29年3月 要望書受理
- ・ H29年5月 地区計画原案作成
- ・ H29年6月 地区計画原案縦覧
- ・ H29年7月 地区計画素案説明会
- ・ H29年9月 地区計画素案縦覧
- ・ H29年11月 都市計画審議会
- ・ H29年12月 都市計画決定
- ・ H29年12月 建築協定A有効期間満了、以降順次有効期間満了
- ・ H30年3月 議会承認
- ・ H30年3月 条例公布・施行

既存の建築協定区域と同一範囲に対して定める用途規制のみを規定した新規の建築協定について
建築基準法第73条第1項に基づき認可した事例

用途地域	第2種住居地域	区域内の土地所有者等の数	60人
区域内の区画数	49区画	協定区域隣接地の有無	有（11区画）
（既存の）建築協定の主な内容	・建築物の階数は3以下 ・建築物の高さの最高限度12m ・用途規制（共同住宅、寄宿舍、店舗・飲食店、ホテル又は旅館など）		
見直し前の認可時期	平成19年7月（既存協定の認可）	見直しの認可の時期	平成30年6月（新規協定の認可）
見直しの内容	・用途規制に民泊（住宅宿泊事業）の禁止を追加		

特定行政庁における対応

見直しに際し、既存建築協定を変更することが望ましいと考えているが、地区の意向があった場合、以下を条件に建築協定を二重に締結して認可している。

ア 特段の事情があること

イ 既存の建築協定と新規の建築協定相互の目的及び制限内容に矛盾がなく、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

■見直しの認可までの経過

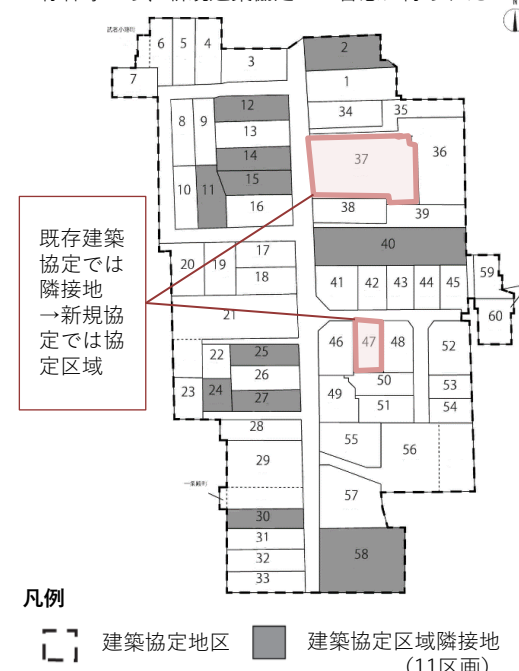
H30年2月 見直し検討開始 → H30年3月 変更内容の決定 → H30年4月 事前相談開始／建築協定原案作成／同意資料準備期間 → H30年5月 認可申請／公告・縦覧／公聴会 → H30年6月 認可／公告

建築協定区域図（見直し前）



建築協定区域図（見直し後）

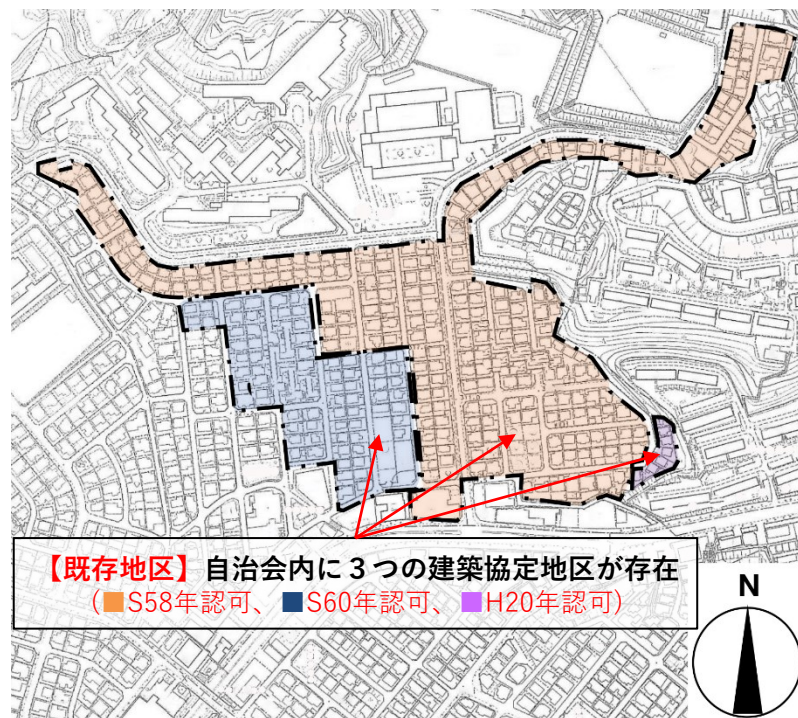
※既存建築協定には合意していなかった土地所有者等から、新規建築協定への合意は得られた



区域に追加したい範囲のみを対象とした既存協定と同じ内容の建築協定について
建築基準法第73条第1項に基づいて認可した事例

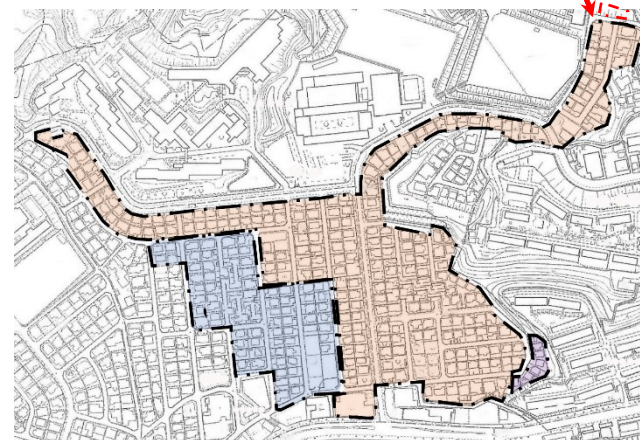
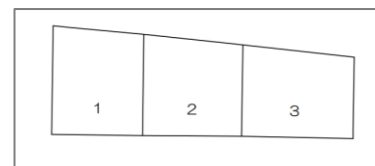
用途地域	第1種低層住居専用地域	区域内の土地所有者等の数	1者（新規協定の認可）
区域内の区画数	計332区画（既存329区画＋新規3区画）	協定区域隣接地の有無	なし
建築協定の主な内容	・1区画1戸建個人専用住宅 ・建築物の階数は2以下 ・敷地の地盤面の標高は、現況を超えない		
見直し前の認可時期	昭和58年7月	見直しの認可の時期	令和6年4月
見直しの内容	・実質的な協定区域の変更（既存の区域に隣り合って新たに開発される3区画を追加）		

建築協定区域図（見直し前）



建築協定区域図（見直し後）

新たに開発される3区画



建築協定の見直しの概要

■見直しの手法

- ・既存の建築協定に隣り合う新開発される3区画を対象に、既存の建築協定の内容と同様の建築協定を建築基準法第73条第1項に基づき認可

■見直しの内容

- ・実質的な建築協定区域の拡張（新たに開発される3区画を追加）

■今回の見直しの手法を選択した理由

- ・建築協定の変更は、既存の区画数が多く、3区画の追加のために全員合意を得ることは、手続き上の負担も大きいため、現実的ではなく、新たに3区画のみで建築協定を締結することとした。
また、将来、既存地区と統合する等の見直しがしやすいように、有効期限を既存地区と同日にしている。

■見直しの認可までの経過

- ・R5年5月 見直し検討開始
- ・R5年5～6月 市への相談
- ・R5年5～12月 既存地区の住民（自治会）との調整
- ・R5年5月～R6年1月 建築協定原案作成
- ・R6年1月 同意資料準備
- ・R6年2月 認可申請
- ・R6年2月 公告・縦覧
- ・R6年4月 公聴会
- ・R6年4月 認可
- ・R6年4月 公告

特定行政庁における対応

■見直しにおける特定行政庁での整理

- ・今回の見直しについて相談を受けた際、次のア～ウの見直しの方法を示した。
ア. 既存の建築協定（既存地区）の変更申請をする方法（建築基準法第74条）
イ. 既存地区の廃止申請をし、新たに開発される3区画を含めて協定の認可申請をする方法（建築基準法第76条第1項→同法第70条第1項）
ウ. 既存地区はそのまま、新たに開発される3区画で結ぶ協定を認可申請する方法（建築基準法第70条第1項）
→結果、申請者がウ. を選択され、上記「建築協定の見直しの概要」のとおり見直されることとなった。
- ・新たに開発される3区画の建築協定（新規地区）の建築協定書原案において、既存地区と一体運営する旨が記載されていたため、既存地区との調整が出来ているかの確認を行ったうえで、認可申請を受理した。
- ・3区画で建築協定を締結することに関して、建築協定を締結する一定の区域として適切であるかの検討を行ったが、隣りあう既存地区と一体で運営されることが見込まれること等から、建築基準法第73条第1項の条件に該当すると整理し、認可を行った。