

1 協定を活用したまちづくり

住民意見をまちづくりに反映する仕組みには、都市計画法（提案制度等）以外にも、建築基準法に基づく「建築協定」や都市緑地法に基づく「緑地協定」等があります。

（1）建築協定（建築基準法）

建築協定は、地域の特性を活かした魅力あるまちづくりを実現するために、地域の住民が自主的に建築基準法で定められた基準以上のルールを取り決めて、それらを互いに守ることを制度化したものです。

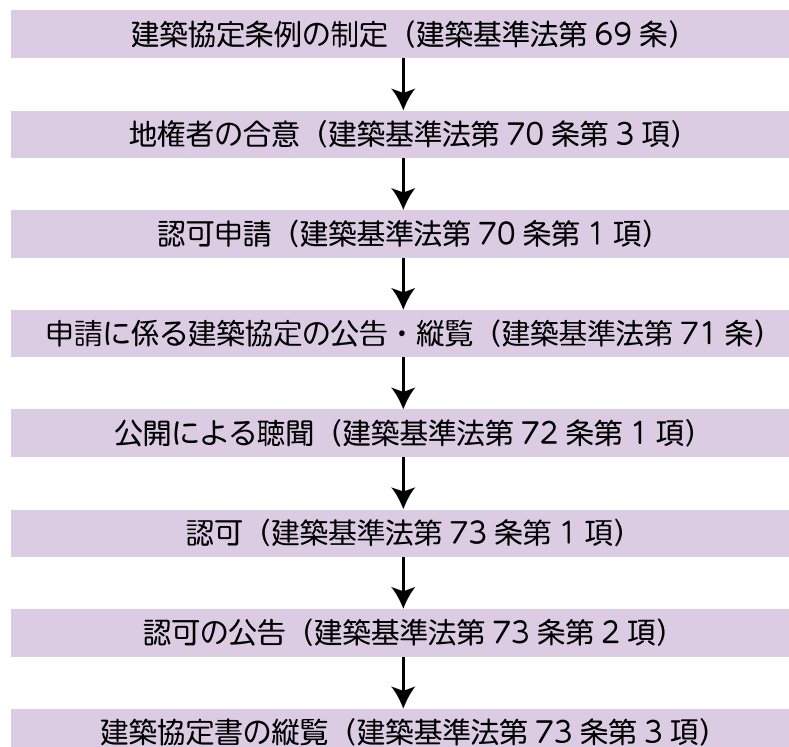
建築協定を制定するためには、市町村において、土地所有者及び借地権（建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権）が建築協定を締結できる旨の条例が定められていることが必要です。

協定締結後は、土地所有者が変わってもその後の土地の権利者にも協定の効力が及びます。

（ア）協定の内容（建築基準法§69,70）

- ・区域
- ・建築物に関する基準（建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠または建築設備）
- ・有効期間
- ・協定違反があった場合の措置

手続きの流れ



出典:国土交通省ホームページ

(2) 緑地協定（都市緑地法）

緑地協定は、地域の良好な環境を確保するため、土地所有者等の合意によって緑地の保全等について結ぶ協定です。

都市緑地法§45に基づくもので、建築協定と同様、協定締結後に土地所有者が変わってもその後の土地権利者に対して協定の効力が及びます。

(ア) 協定の内容（都市緑地法§45）

- ・ 区域
- ・ 次に掲げる緑地の保全又は緑化に関する事項のうち必要なもの
 - イ 保全又は植栽する樹木等の種類
 - ロ 樹木等を保全又は植栽する場所
 - ハ 保全又は設置する垣又は柵の構造
 - ニ 保全又は植栽する樹木等の管理に関する事項
 - ホ その他緑地の保全又は緑化に関する事項
- ・ 有効期間
- ・ 違反があった場合の措置

(イ) 協定の種類（都市緑地法§45,54）

- ・ 全員協定・・・既にコミュニティの形成がなされている市街地における土地所有者等の全員の合意により協定を締結し、市町村長の認可を受けるものです。
- ・ 一人協定・・・開発事業者が分譲前に市町村長の認可を受けて定めるもので、3年以内に複数の土地の所有者等が存在することになった場合に効力を発揮します。

(ウ) 協定の締結者になれる者

- ・ 土地所有者（民間デベロッパー含む）
- ・ 土地借地権者（地上権又は賃借権を有する者）
- ・ 土地区画整理事業の仮換地の使用収益権者

(3) まちづくり協定（法律に基づかない協定）

まちづくり協定は、自主的なまちづくりを進めるため、まちづくり推進団体と市町村が締結する任意の協定であり、自治体が定める条例等により協定の効力が発生します。

まちづくり協定に基づき、住民、事業者、行政等の各主体がそれぞれの役割の元で「協働のまちづくり」を進めることにより、住民の多様なニーズへの対応や地区の実情に合ったまちづくりが可能となります。