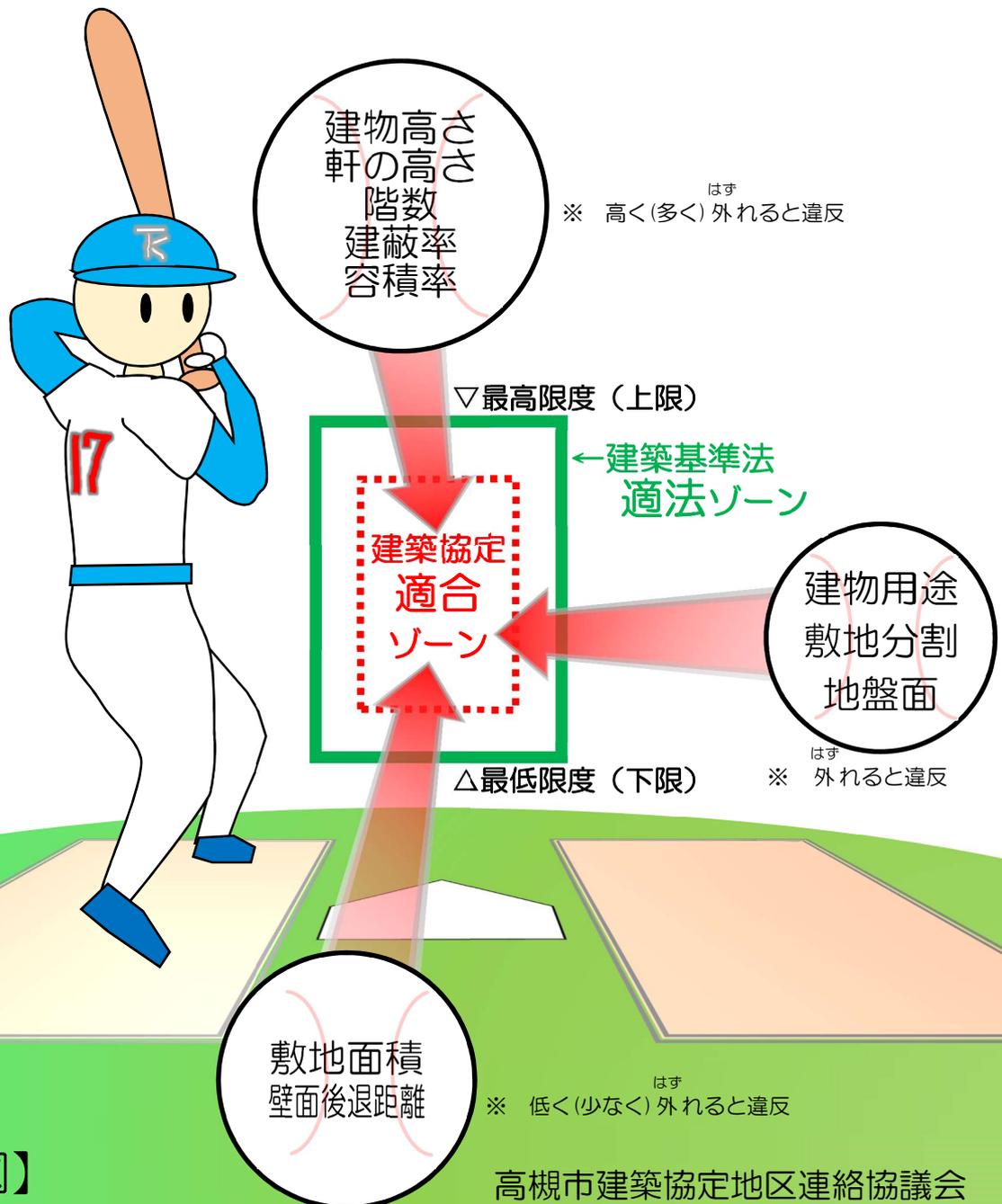


建築協定運営委員のためのガイドライン

令和7年7月

【運営委員の重要な役割】

- 「建築協定の規定」は、下図の通り、「建築基準法の規定」よりも厳しく定められております。
- 家を建てる前に必要な手続きの「建築確認申請」では、高槻市役所の建築主事又は民間の指定確認検査機関は、「建築基準法の規定」に適合しているかのチェックを行います。が、「建築協定の規定」に適合しているかまでのチェックは法律上義務付けられていません。
- 運営委員は、「建築協定の規定」に適合しているかのチェックが重要な役割となります。
- また、違反があった際、特定行政庁である高槻市は、「建築基準法の規定」に違反してる部分に関しては是正させる権限がありますが、協定違反の部分まで是正させる強制力がありません。
- なお、「建築協定区域隣接地」は、「建築協定の規定」の効力はなく、「建築基準法の規定」を満足していれば建築可能となり、協定違反にはなりません。
- 「建築協定区域隣接地」は、その所有者が、高槻市長に意思表示をすれば簡単に「建築協定区域」に加わることができますので、地域全体の価値を高めるためにも「建築協定区域隣接地」の所有者への働き掛けも運営委員会にとって重要な役割の一つと言えます。
- このガイドラインでは、運営する上でのよくある悩みをQ&A形式で解説します。



【イメージ図】

高槻市建築協定地区連絡協議会

【 Q & A 】

【建築協定の制度】

- Q 建築協定で、建築基準法が定めている基準を緩和することができますか？
A 建築協定で建築基準法の基準を緩和することはできません。

【建築協定をつくる・更新する】

- Q 建築協定を結ぶには、どれくらいの合意があればいいですか？
A 高槻市では概ね8割以上の合意率を認可基準としています。
より多くの方が協定に参加することが望ましいことから、土地の所有者等に十分説明し協定参加への理解を得ることが大切です。
- Q 共有の土地の場合、協定に参加するには共有者全員の合意が必要ですか？
A 「合意される所有者の持分の合計」が過半数に達していれば、建築協定に参加することができます。
ただし、円滑な運営のためには、土地の所有者等の全員の合意を得ることが望ましいです。
- Q 大阪府の連絡協議会に出席した際、「永年の自動更新は無効である」と聞きましたが本当ですか？
A 大阪府は「永年に自動更新されるのは有効期限を定めていないのと同じため無効である」と解釈されております。この解釈は、実際に「自動更新は無効である」という訴えを起こされ裁判の結果が出ない限り、白黒ははっきりしないものと考えております。
運営委員会が全く機能していない状態であれば裁判に負ける可能性が高くなるため、運営委員としての活動（建築の際の承認・パトロール・隣接地の加入促進・自動更新の際のアンケート調査・高槻市建築協定地区連絡協議会への出席など）を行うことが大切と考えます。
- Q 建築協定があるとどのようなメリット（デメリット）がありますか？
A 大阪府ホームページに掲載されています「建築協定の更新手続きマニュアル」の基礎編②建築協定のメリット、なくなった場合のデメリット を参照ください。

【建築協定への参加・運営】

- Q 建築協定に加入した土地が売却されたとき、効力はどうなりますか？
A 建築協定区域内の土地が売却されても、新しい所有者に建築協定の効力が引き継がれます。
- Q 建築協定に後から加入しようとする場合どんな手続きが必要ですか？
A 加入しようとする土地が「建築協定区域隣接地」か否かで、手続きが異なります。
・建築協定区域隣接地である場合・・・加入しようとする土地の所有者等が、高槻市長に書面で意思表示することにより建築協定に参加することができます。
・建築協定区域隣接地でない場合・・・建築協定合意者全員の合意により再度認可申請が必要です。
- Q 建築の承認をする際に受け取った図書はどのように何年間保存したらよいでしょうか？
A 当該建築物が滅失し、又は除却されるまで集会所の金庫などに保存するのが望ましいと考えます。
なお、図書を申請者に返してしまったり、破棄してしまった場合でも、高槻市役所審査指導課にて「建築計画概要書」を閲覧し、交付を受けることが可能ですので、建築物が新築時に比べてどのように改変されたかある程度チェックすることができます。
- Q 運営委員長の引継ぎはどのようにすればスムーズに行えますか？
A 運営委員長が一人で運営し1年ごとに交代するのではなく、複数人の運営委員で組織し、任期2年以上で、運営委員経験者が運営委員長を務める体制にすれば引継ぎがスムーズになります。
- Q 区域内の土地所有者等が、協定の内容変更や廃止を要望された場合、どのように対応すればいいですか？
A 協定の内容変更や廃止に向けて合意形成を図る主体となるのは、要望されている方となることを説明します。（運営委員会としても要望に賛同され動かれる場合は、運営委員会の下部組織として準備委員（準備体制）を別途作られると運営委員の負担が軽減されます。）