

＜協定書の見本＞

〇〇〇〇における協調建て替えに関する協定書

（目的）

第 1 条 この協定は、第 4 条に定める区域内において、建築基準法（以下「法」という。）第 86 条第〇項の規定に基づき行われる複数建築物の総合的設計及び維持管理等に関する基準を定め、住民及び各地権者の合意のもと、良好な住環境を実現・保持することを目的とする。

（名称）

第 2 条 この協定は、「〇〇〇〇における協調建て替えに関する協定」と称する。

（用語の定義）

第 3 条 この協定において使用する用語は、法及び建築基準法施行令並びに京都市連担建築物設計制度＜袋路再生＞取扱要領において使用する用語の例による。

（協定区域）

第 4 条 この協定の目的となる区域（以下「協定区域」という。）は、京都市△△区〇〇〇〇とし、別紙に定める範囲とする。

（協定の締結）

第 5 条 この協定は、協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意によって締結する。

2 この協定書は、法第 86 条第〇項の規定に基づく認定申請時に、その写しを京都市長に提出するものとする。

（協定区域内の通路）

第 6 条 協定区域内には、別紙に定める位置に共用の通路（以下「共用通路」という。）を設けるものとする。

2 共用通路は、協定区域内の建築物の敷地と区別できるよう明示をするものとする。

3 共用通路には、建築物、工作物その他通行上支障となるようなものを設け、又は置いてはならない。

4 建築物の戸及び門扉は、その開放時に共用通路に突出してはならない。

5 共用通路は、協定区域内の土地の所有者の全員で合意するものとする。この場合において、各共有者の持分は、その所有する敷地の地積の割合によるものとする。

6 協定区域内の土地の所有権は、共用通路の持分と分離して移転してはならない。

(建築物等の位置に関する基準)

第7条 協定区域内の建築物等の位置は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物（軒及びひさしは除く。）、工作物その他通行上支障となるようなものは、別紙に定める壁面線を越えて設けないこと。
- (2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から区域の境界線までの距離は、50センチメートル以上とすること。
- (3) 共用通路に面する3階部分の外壁面は、2階の外壁面よりも〇〇センチメートル以上後退すること。ただし、開放性のあるバルコニー等については、この限りでない。
- (4) 建築物の各部分から共用通路までの距離は、〇センチメートル以上とすること。

(建築物の用途に関する基準)

第8条 協定区域内の建築物の用途は、それぞれ下表に掲げるものとする。

地番	用途
〇〇〇の1号地	
〇〇〇の2号地	
〇〇〇の3号地	
〇〇〇のn号地	

(建築物の階数に関する基準)

第9条 協定区域内の建築物の階数は、3以下とする。

(建築物の構造等に関する基準)

第10条 協定区域内の建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。ただし、階数が1又は2である場合は、外壁を防火構造とすれば足りるものとする。

- 2 外壁の開口部には、防火設備を設けなければならない。

(建築物の延べ面積及び建築面積に関する基準)

第11条 協定区域内の各建築物の延べ面積及び建築面積は、それぞれ下表に掲げる数値以下としなければならない。

地番	延べ面積 (㎡)	建築面積 (㎡)
〇〇〇の1号地		
〇〇〇の2号地		
〇〇〇の3号地		

〇〇〇の n 号地		
合 計		

(塀又は柵に関する基準)

第 12 条 区域内の各敷地間には、**塀又は柵**を設けてはならない。ただし、位置、構造等により避難上支障がない場合は、この限りでない。

(自動車の駐車的位置に関する基準)

第 13 条 共用通路及び共用通路の境界線から壁面線までの間には、自動車を駐車してはならない。

(防火避難及び防災活動に関する基準)

第 14 条 各建築物には消火設備、警報設備又は避難設備（以下「消防用設備等」という。）を適切に設けること。

- 2 共用通路には消防用設備等を適切に設けること。
- 3 消防用設備等の位置又は仕様を変更する場合は、事前に京都市と協議すること。
- 4 消防用設備等は 1 年に 1 度定期点検を実施すること。
- 5 別紙に定める位置を除き火気の使用はしないこと。
- 6 協定区域内の建築物の所有者、管理者又は占有者（以下「建築物の所有者等」という。）は避難方法や消防用設備等の使用方法を確認する等の避難訓練を定期に実施すること。
- 7 建協定区域内の築物の所有者等は火の用心の声掛け等の火災予防活動を定期に実施すること。

(維持管理)

第 15 条 協定区域内の土地の所有者等は、この協定に定めた内容が適正に保持されるよう建築物及び通路等を維持管理する義務を負うものとする。

- 2 協定区域内の土地の所有者等又は建築物の所有者等は、共用部分の清掃活動を定期に実施すること。

(管理組合)

第 16 条 この協定の運営に当たり、協定区域内の土地の所有者等の全員による管理組合を組織する。

- 2 管理組合とは、建築物及び通路等の維持管理に関する責任者（以下「維持管理責任者」という。）を互選により選出するものとする。
- 3 管理組合は、法第 86 条第〇項及び第 86 条の 2 の規定に基づく認定通知書及び申請に係る図書を保管しなければならない。

(標示板)

- 第 17 条 協定区域内の適当な位置に、法第 86 条第○項の規定に基づく認定を受けた旨を記載した標示板（以下「標示板」という。）を設置しなければならない。
- 2 道路に接続する部分の適当な位置に、共用通路の名称を示した銘板（以下「銘板」という。）を設置しなければならない。
 - 3 標示板は、管理組合がその責任と負担において、常時適正な状態に維持管理するものとする。

(定期報告)

- 第 18 条 維持管理責任者は、1 年に 1 度、協定区域内の各建築物及び通路等の維持管理状況を市長に報告しなければならない。

(建て替え等を行う場合の手続)

- 第 19 条 協定区域内で法第 86 条の 2 の規定による認定の申請をしようとする場合において、申請に係る計画がこの協定に適合するときは、建築基準法施行規則第 10 条の 16 第 1 項第 3 号又は第 2 項第 2 号に規定する書面として、この協定書の写しを添付すれば足りるものとする。

(協定の承継)

- 第 20 条 協定区域内の土地の所有者等は、土地の所有権又は建築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権を第三者に移転する場合は、当該第三者にこの協定を承継するとともに、その者から同意書を徴しなければならない。
- 2 管理組合は、前項の同意書を、京都市が定める変更届とともに京都市長に提出するものとする。

(協定の変更)

- 第 21 条 この協定に定める事項を変更しようとするときは、京都市と協議のうえ、協定区域内の土地の所有者等の全員の合意をもって、その旨を定めるものとする。
- 2 管理組合は、前項の変更後、改めて協定書を作成し、京都市長に提出するものとする。

(賃貸人の義務)

- 第 22 条 土地の所有者等が建築物を他の者に貸す場合、賃貸借契約等により、この協定書に定められた内容を借主に遵守させること。

附 則

- 1 この協定の締結の日以前から協定区域内に存する建築物及び敷地については、第7条から第10条まで及び第12条の規定を適用しない。ただし、それ以後に増築、改築、移転又は用途変更をする場合は、その部分について、これらの規定を適用する。
- 2 この協定は、法第86条第6項の規定に基づく公告があった日以後、効力を有する。

協定締結日 年 月 日

(別紙)

〇〇〇〇における協調建て替えに関する協定地区 位置図及び区画割図