

建築協定の効用とその運営における現代的諸課題

池田雄二

序

- 1 建築協定の制度概要
- 2 建築協定の実践
- 3 建築協定運営における諸課題

序

建築基準法は全国一律最低限の建築基準を定める。しかしそれを上回る基準を一定範囲のコミュニティで定める建築協定という制度が建築基準法第4章において用意されている。建築協定を定めるためには市町村特別区の条例で建築協定を定めることができることを定める必要がある。建築協定は主として建築基準法ではカバーできないコミュニティにおける伝統的景観や住環境の維持向上等を目的として締結される。本報告では建築協定制度の概要と、建築協定を締結することによって生じる積極的または消極的効用、日頃の運営において当事者が直面しがちな苦勞等の諸課題を紹介する。若い人々に建築協定制度について伝え、少しでも同制度への関心を喚起できればと思う。

1. 建築協定制度の制度概要

(1) 目的 (第69条¹⁾)

¹「(建築協定の目的)

第六十九条 市町村は、その区域の一部について、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するために必要と認める場合においては、土地の所有者及び借地権を有する者（土地区画整理法第九十八条第一項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第八十三条において準用する場合を含む。）の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権を有する者。以下「土地の所有者等」と総称する。）が当該土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定（以下「建築協定」という。）を締結することができる旨を、条例で、定めることができる。

（建築協定の認可の申請）

第七十条 1 前条の規定による建築協定を締結しようとする土地の所有者等は、協定の目的となつて
いる土地の区域（以下「建築協定区域」という。）、建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反
があつた場合の措置を定めた建築協定書を作成し、その代表者によつて、これを特定行政庁に提出し、
その認可を受けなければならない。

3 第一項の建築協定書については、土地の所有者等の全員の合意がなければならない。ただし、当該
建築協定区域内の土地（土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定された土地に

建築協定は「住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため」に締結される。

(2)要件

協定締結権者

協定の目的となっている土地の所有者及び借地権を有する者（第 69 条）。

協定可能地域

市町村特別区の条例（建築協定条例）で定めた一定の区域＝建築協定区域（第 69 条、第 70 条第 1 項）。つまり条例が定められていないと、建築協定を締結することはできない。

締結事項

建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠または建築設備に関する基準（第 69 条）。

- ・店舗が建ち出した→純粋な住宅地
- ・マンション等共同住宅が建ち出した→一戸建住宅に限定
- ・ブロック塀が増えた等→ブロック塀制限、構造物改変制限
- ・3階建て以上住宅が増え、プライバシー、日照に懸念→高さ（階数）制限、後退距離
- ・敷地分割で狭隘な敷地建物が増えた（防災性、居住性低下、景観悪化→資産価値低下。1㎡辺り4%低下²⁾）→敷地最低基準、敷地分割禁止、建基法以上の建蔽率、容積率制限→敷地面積規制により住宅価格が5%増加の効用（20年後は更に効用大³⁾）

手続

建築協定書作成：建築協定を締結しようとする協定締結権者が建築物基準、有効期間、違反に対する自主的措置（第 70 条第 1 項⁴⁾）を定める

あつては、当該土地に対応する従前の土地）に借地権の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権の目的となっている土地の所有者以外の土地の所有者等の全員の合意があれば足りる。」

²⁾ 世田谷区 270㎡の土地が3分割された場合を想定（鈴木克彦「成熟社会における建築協定の役割～ワークショップとアンケート調査を踏まえて～」大阪府建築協定連絡協議会 2019年7月13日。

³⁾ 鈴木・成熟社会における建築協定の役割・前掲。

⁴⁾ 「2 前項の建築協定書においては、同項に規定するもののほか、前条の条例で定める区域内の土地のうち、建築協定区域に隣接した土地であつて、建築協定区域の一部とすることにより建築物の利用の増

←事前に協定締結の機運が高まり、準備委員会を発足させるのが通常（建築担当課の支援を受けることが望ましい）

←全員合意が必要（同第3項）

・登記や公図等から地区内土地所有者等を確認、説明会、勉強会、戸別訪問、自治会との連携等を駆使

・全員合意のハードル高く、当初は利用されず。1976年建築基準法改正で一人協定*（第76条の3第5項）と建築協定区域隣接地**が導入された＝虫食い区画を認める

*一人協定：開発業者等が1人だけで建築協定を締結し、後に敷地の分譲を受けた者が自動的に協定に加入し、加入者が2人以上になる事で自動的に発効するもの（←→合意協定）。

**建築協定区域隣接地：要するに建築協定地区内だが、協定に加入していない土地（建基法第75条の2）。以下の地図はある地区の加入状況を表している。青で塗りつぶされた土地が加入地である。このような極端な虫食い状態でも建築協定を締結できるようになった。

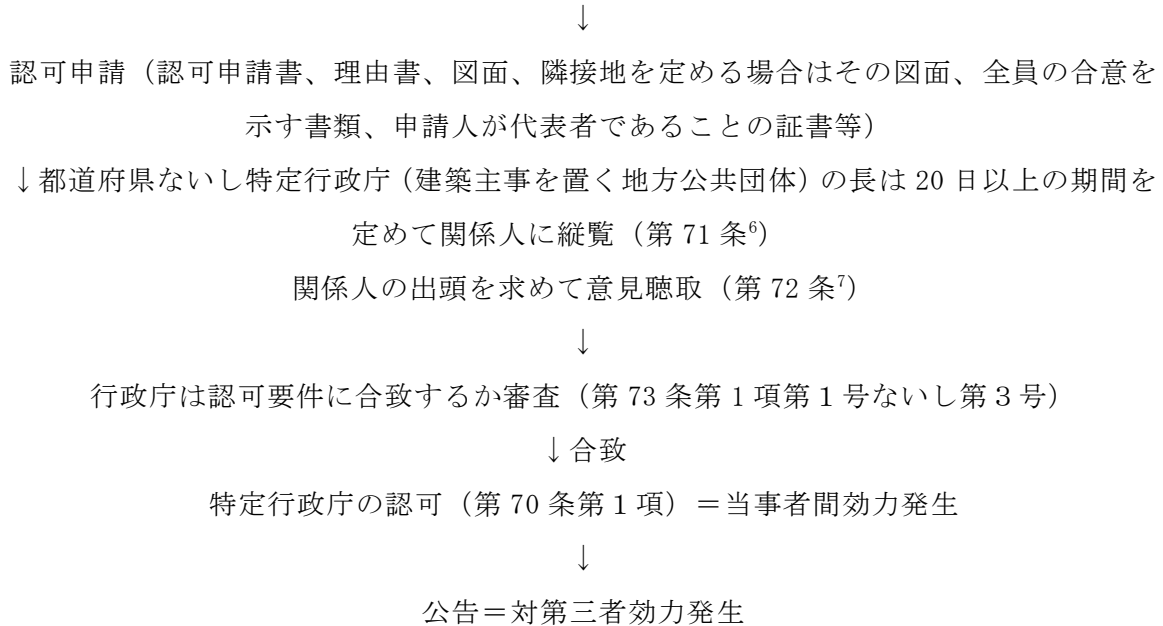
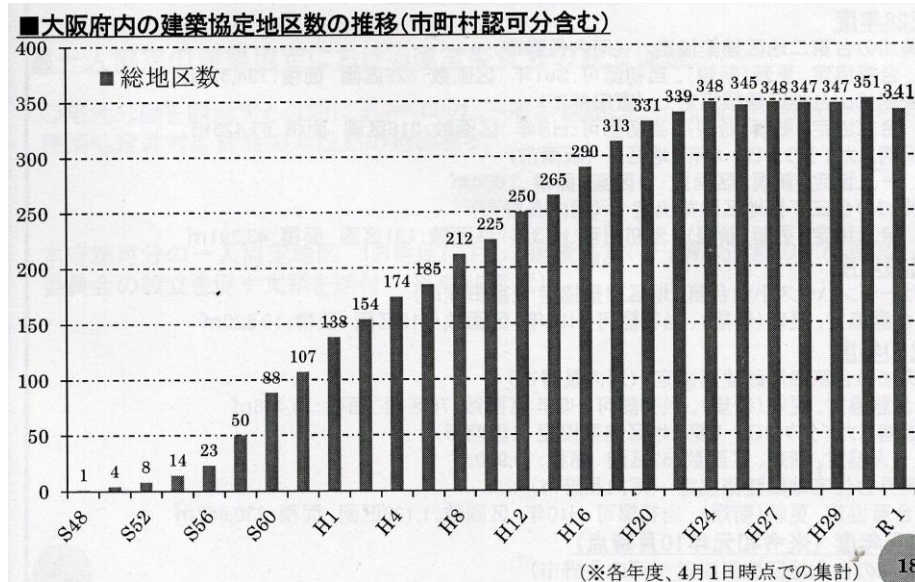


→両制度の導入により認可協定件数は急増した（下図⁵は大阪府内）。

進及び土地の環境の改善に資するものとして建築協定区域の土地となることを当該建築協定区域内の土地の所有者等が希望するもの（以下「建築協定区域隣接地」という。）を定めることができる。

4 第一項の規定によつて建築協定書を提出する場合において、当該建築協定区域が建築主事を置く市町村の区域外にあるときは、その所在地の市町村の長を経由しなければならない。」

⁵ 図は大阪府住宅まちづくり部建築指導室建築企画課「大阪府の建築協定」大阪府建築協定地区連絡協議会主催 2019年度建築協定研修会（2019年11月9日）より、



⁶ 「(申請に係る建築協定の公告)

第七十一条 市町村の長は、前条第一項又は第四項の規定による建築協定書の提出があつた場合においては、遅滞なく、その旨を公告し、二十日以上相当の期間を定めて、これを関係人の縦覧に供さなければならない。」

⁷ 「(公開による意見の聴取)

第七十二条 第一項 市町村の長は、前条の縦覧期間の満了後、関係人の出頭を求めて公開による意見の聴取を行わなければならない。」

(3) 効力

新土地所有者等への効力

建築協定が発効した後に土地所有者等の変更があっても、新権利者は自動的に協定の加入者となる（第75条⁸⁾。

借家権者への効力

建築協定における建物の基準が借家権を持つ者の建物に関わる場合にはその借家権者は建築協定締結者とされる→協定強制（第77条⁹⁾ ¹⁰

(4) 違反に対する措置

政府解釈・多数説¹¹：民事訴訟による措置以外に手段がない。

∴建築協定は私法上の契約＝建築関連法令ではない→建築確認（建築基準法第6条¹²⁾の対象ではない。違反建築物除却命令（第9条¹³⁾は出せない

⁸ 「(建築協定の効力)

第七十五条 第七十三条第二項又はこれを準用する第七十四条第二項の規定による認可の公告（次条において「建築協定の認可等の公告」という。）のあつた建築協定は、その公告のあつた日以後において当該建築協定区域内の土地の所有者等となつた者（当該建築協定について第七十条第三項又はこれを準用する第七十四条第二項の規定による合意をしなかつた者の有する土地の所有権を承継した者を除く。）に対しても、その効力があるものとする。」

⁹ 「(建築物の借主の地位)

第七十七条 建築協定の目的となつている建築物に関する基準が建築物の借主の権限に係る場合においては、その建築協定については、当該建築物の借主は、土地の所有者等とみなす。」

¹⁰建設省建築指導課長編・後掲・「建築協定」。

¹¹建設省建築指導課長編・後掲・「建築協定」。

¹² 「(建築物の建築等に関する申請及び確認)

第六条 建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（〔略〕）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。〔以下略〕」。

¹³ 「(違反建築物に対する措置)

第九条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。」

(5) 協定の変更

協定を変更する場合、土地所有者等の全員の同意が必要（第74条¹⁴→第70条③）。

∴一部変更であっても、一種の新協定の成立とみる¹⁵。

(6) 協定の廃止

協定を廃止する場合、土地所有者等の過半数の同意が必要である（第76条¹⁶）。

∴権利制限の解除であり、過半数が廃止を望んでいるなら実効性が無い¹⁷。

2. 建築協定運用の実践

(1) 合意協定と一人協定

合意協定地区

- ・住民が能動的に締結しているので、団結力があり、維持されやすい。

一人協定地区

- ・良好な街づくりのための開発業者に対する行政的誘導の存在→開発許可を取得しやすいので、締結→購入後の住民の協定に対する意識希薄→その後の実践に影響→当初期間で廃止も多い（住民の意識を高める活動が必要←誰がやるか？ 例：大阪府では運営委員会設立を促す文書送付）

(2) 建築協定運営委員会

建築協定地区に建築協定運営委員会が設置されることが通常

¹⁴ 「第七十四条 建築協定区域内における土地の所有者等（当該建築協定の効力が及ばない者を除く。）は、前条第一項の規定による認可を受けた建築協定に係る建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があつた場合の措置又は建築協定区域隣接地を変更しようとする場合においては、その旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

2 前四条の規定は、前項の認可の手續に準用する。」

¹⁵ 逐条解説建築基準法編集委員会・逐条解説建築基準法・後掲・74条注釈。

¹⁶ 「(建築協定の廃止)

第七十六条 建築協定区域内の土地の所有者等（当該建築協定の効力が及ばない者を除く。）は、第七十三条第一項の規定による認可を受けた建築協定を廃止しようとする場合においては、その過半数の合意をもつてその旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

2 特定行政庁は、前項の認可をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。」

¹⁷ 逐条解説建築基準法編集委員会・逐条解説建築基準法・後掲・76条注釈。

(i)設置状況

合意協定地区：ほぼ例外なく設置

一人協定地区：設置されていない地区はかなり多い。∵ 開発業者が一人協定を締結し、分譲を受けた地権者が加入者になり発効するが、自ら締結に関わっていないので、当事者意識が弱い。

(ii)役員の典型的構成

委員長 1、副委員長 2、会計 1、書記 1 等

(iii)任期

2年が多い。2年毎に全員交替する場合もあれば、引き継ぎの観点から毎年1部交替する地区もある。あるいは協定更新の場合だけ、前任者が一定数残る場合等多様性がある。

(iv)経費

地区住民から徴収する場合もあれば、自治会から交付される場合もある。

(v)活動

平時

- ・ 会合（年2～4回）。総会は年1～2回
- ・ 地区の状況を相互に確認・報告
- ・ 建築計画協議書の審査
- ・ 行政との連携（意思疎通や建築確認申請時に運営委員会の承認を得る覚書）

←担当者交替時の引継ぎが肝心

- ・ 自治組織等との連携（情報交換等の交流）
- ・ 自治組織等を通じて広報活動
- ・ 協定更新、変更、廃止手続の対応

←更新作業が大変な負担。更新準備委員会を発足し、2年前位から準備するのが普通（締結時とほとんど同じ作業が必要）。

【更新に関する最近の問題】

更新を前提する場合には協定中には更新に関する規定を置く。大きく分けて①1回のみ更新と②一定数の反対が無い限り、永久自動更新の2パターンがある。

②を意図して規定したが、役所が①として処理したため、協定が失効してしまう事例が府内で相次いでいる問題がある。

②の典型

「本協定の有効期間は、認可公告のあった日から起算して10年とする。ただし、本協定の有効期間満了の6ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数の廃止申立てがないときには、さらに10年間更新されるものとし、以後も引き続き同様にして10年毎に更新される。」

網掛け部分の文言を欠くために、永久自動更新と認めない解釈を取る行政庁が相当ある。ある運営委員会側の主張では、役所担当者とは②を前提に手続きを進めていたというが。。。またここ10数年で永久自動更新を認めなくなったともいわれる。

とはいえ、役場との上述のような日頃の関係もあり、役場を相手に紛争を起こせないジレンマ←訴訟等にできない紛争がある！

3. 建築協定運営における諸課題

必ずしも全ての地区が同じ問題を抱えている訳ではないが、上記以外に次のような日常的課題が報告されている。

①運営主体

- ・ノウハウ継承
 - ←（参議員の改選みたいに）交代をずらす
- ・高齢化で次の担い手がない→新陳代謝が無くなる
- ・年齢や病気等によって役員を免除している
- ・高齢者は役員免除→人員減少→役員のサイクルが早い。
- ・役割が1年サイクルの地区では役員に当事者意識が備わらない。
- ・若い人が維持管理を望まない。

大部分は高齢化に起因する問題である。成熟した地区に特に多い課題。

②更新

- ・ 建築協定のメリットを理解して貰う必要。伝え方の重要性。
←アンケートや協定の魅力の駆使等による意識の喚起等
- ・ 行政とのやりとりが頻繁に必要
- ・ 行政サービスの低下。
- ・ 住民にお金と手間がかかるようになった。
- ・ 空き家、不在地主（所有者不明、連絡不通）
- ・ 長年経過で考え方が変化（例）加入者と非加入者の不公平

③隣接地

- ・ 合意協定には入らない人が多い
- ・ 売りに出されてしまう
- ・ 加入のメリットを説得できない（加入困難）
- ・ 市によって指導がバラバラ

④空家

- ・ 同じ時期に建った多くの建物が同時に空き家になる傾向。
←空き家把握を徹底している地区もあれば、危険視する地区もある。具体的な危険としては、公園近くにある空き家や台風でトタンが飛んだり、樹木が倒壊したり等
- ・ 運営費回収に苦労する。

⑤違反事例等¹⁸

- ・ 駐車場化
←違法駐車されるよりはましなので、ジレンマ
- ・ 植栽等の維持管理が不十分で伸びっぱなし。

¹⁸ 違反事例は多々あり、前回の報告でも多数報告した。前回紹介したものは、本レジュメに後掲。本レジュメは池田の [researchmap< https://researchmap.jp/ikeday31 >](https://researchmap.jp/ikeday31)にアップロードし、事後的に確認できるようにしておく。

- ・会長によってチェックの厳しさに差
- ・土地分割：最低面積を下回る場合に問題となる
 - ・更地・空地の新築申請中の半数が分筆という地区も複数(更地増加の進行)

←【対応例】

業者に協定地区の承認が必要なように市に掛け合う
 不動産会社への協定地区であることの周知（貼り紙等）
 直接交渉

←【報告された事例】

加入者の相続が協定違反の土地分割をした。運営委員会がその中止を求めたところ、加入者側は協定のことについては知らないと主張して、改善されなかった。交渉を継続したところ、運営委員会側の態度に不満を持った加入者から民事訴訟を起こされた（結果としては一審原告敗訴で確定）。

- ・図面通りに建てていない。
- ・宅建業者の説明不足で、加入者が協定を認識していない→知らずに協定違反
- ・行政指導が悪く、分割禁止なのに、分割が生じる。

⑥民泊

民泊に対するイメージがそれぞれ異なるが、次のような不安の声

- ・建築協定は住みよい街を謳っているのに民泊を可能にするとそれを否定しかねない。
- ・近隣の人との関わりが薄い中で民泊をされると不安
- ・ヤミ民泊の印象
- ・協定に民泊に関する新しい協定を加えるのが難しい
 ←協定変更が必要なら、全員同意が必要で難しい。自治会が民泊を禁止すべきとの声も

この議論は 2018 年時点。大半は反対意見。その後、コロナの影響か、そもそも余り需要が無かったのか、ここ最近話題にならない印象

⑦その他

- ・初期建築協定のチェックは厳密だったが年月が経って新築が殆どなくなり、増築、色ん

な業者の建物で町並みに統一性が無くなった←高齢化に起因

- ・ 脱退したいという人も出てきた。

- ・ 防犯・防災（地区内の防犯・防災対策、地域との連携）

←一見すると、協定とは別問題だが、協定当事者は協定の問題＝地区の課題と考える傾向がある（例：子供が追いかける等＝不審者、2018年6月の地震を受けて、ブロック塀撤去等、高齢者対策等）

【後掲参考資料】 前回報告した紛争事例

紛争事例¹⁹ 成功事例も多数あるが、是正失敗や妥協事例も多い。民事訴訟は稀

【事例 1】 用途規制違反（米店の開業）²⁰

事実関係

①（発端）建築協定上、個人専用住宅および医院併用住宅のみが許される建築協定区域内で米店が開業されたとして争われた。店側は「店舗ではなく倉庫である」と主張したが、漂う精米の騒音や臭気は隣人からみれば米店そのものだった。そのため、隣人が自治会、運営委員会、市役所に相談し、紛争になった。

②（対応）自治会と運営委員会から店主へ猶予付是正請求がなされた。しかし是正がなされることはなかった。そこで運営委員会および自治会は質問状を店主に送付し、また自治会報で違反の事実を公表した。これに対して米店側も弁護士をつけて「現代版の村八分」、職業選択の自由の侵害等を根拠として共同不法行為であるとの主張をした。一方で運営委員会側も協定区域内の弁護士から法的アドバイスを受ける等をし、「米屋を営業したいのであれば、なぜ建築協定地区に開店したのか」等と反論した。

結果

米店はシャッターを下ろした状態で控え目に、そしてまたある程度住環境に配慮した営業を続けている。

【事例 2】 軒高規制違反²¹

事実関係

①（発端）建築協定では軒高 6.5m 以下という規制があった。建築主の西側隣人、次いで北側隣人が軒高規制違反を運営委員会に通報したことがきっかけで運営委員会が建築主側に事情をきいた。その結果、軒高違反が発覚した。

②（対応）建築工事完了後、運営委員会が軒高の実測を建築主に要求した。しかし拒絶された。そこで運営委員会は協定加入者総会を開催し、多数決で訴訟提起の是非を審議した。しかし建築主は総会直前に、協定加入者らに対して「訴訟提起に賛成しないで下さい、わ

¹⁹長谷川(貴)・後掲。建築協定が争われた事例につき、同・後掲・59 頁以下。個別具体的な建築協定援用事例につき、120 頁以下。

²⁰長谷川貴陽史「建築協定とその運用～制度と紛争事例」ヘスティアとクリオ6号(2007年)28-29頁。

²¹長谷川2・後掲・29頁。

れわれは精一杯やっています」等と主張した反対ビラをまいたことが原因か、総会は定足数に達せず、流会した。

数ヵ月後、建築主が軒高測定を認めたので、運営委員会は土地家屋調査士を雇い、実測したところ、12.2cm 違反していた。その後、運営委員会は建築主に繰り返し是正請求をした。しかし建築主は「もうこれ以上できません」と返答するばかりだった。そこで運営委員会は総会を開催した。

結果

裁判をしない決議となった。

【事例3】穴抜け区画における調整池開発²²

事実関係

①（発端） 土地所有権者である開発業者が建築協定の穴抜け区画で調整池の開発を計画した。具体的な開発計画は、池の上に蓋をするように人工地盤を設置し、そこに数軒の一戸建住宅を建設するというものだった。同種の開発事例は横浜市内各地にあった。開発完了後の人工地盤の下は空洞になるが、業者によれば、建物は阪神淡路大震災級の地震にも耐え得るし、横浜市の雨水処理施設整備後は、「遊水池」の機能は不要となり、空洞は住宅購入者が地下室として利用できる。しかし周辺戸建住宅居住者が反対した。

②（対応） 建築協定運営委員会には、類似紛争の経験もあり、委員に宅建免許保持者もいたので、穴抜け区画の開発が合法であることを理解していた。そこで運営委員会は条件闘争にした方が有利と判断し、住民を説得した上で業者と交渉した。交渉に用いたのは、協定地区の自治会が作成した「穴抜け区画も協定区画と同一の規準を遵守せよ」というガイドラインだった。強制力はないが、「自治会員はこのガイドラインを守っているのだから従ってくれ」と説得した。その際に運営委員会が提示した条件は主として以下の4点である。

①現状の建築協定地区の最低敷地面積である165㎡未満に敷地を分割しない。②遊水池上の区画の購入者を自治会及び建築協定に加入させる。③遊水池と隣地との間に一定の距離を設ける。④人工地盤の高さを道路面の高さとはほぼ等しくする。

結果

業者は、開発成功をPRしなかったため、交渉費用を嫌い、①ないし③に合意し、④にも

²²長谷川2・後掲・29-30頁。

配慮した。③について業者は、隣地との間に遊歩道を設け、これを自治会に贈与した。分譲区画の一部は近隣住民も購入し、円満解決。

【事例 4】用途規制違反・医院兼住宅の開業²³

①（発端） 建築協定地区は第一種低層住宅専用地域であり、専用住宅以外では「専用住宅および医院〔…〕併用住宅」（以下医院併用住宅）以外の建築を認めていない（以下ではこの制限を本件用途制限とする）。ところが建築主株式会社 A が医院併用住宅の建築協定新築事前届けを運営委員会に提出した。これに対して運営委員会は建築主に次の 2 点を理由に併用住宅として不適合であることを A に伝えた。(1) 株式会社は医業を行うことができない。(2) **住宅部分が延べ面積の 50% 以下なので併用住宅として不適合**。なお協定には住宅部分を 50% 以上とする定めはなかった。

②（対応） 運営委員会は横浜市担当部門や不動産会社等と話し合った。ところが不適合通告から半年以上経った頃に A は工事を始めた。翌月、運営委員会は A 側と話し合った。運営委員会は、住宅部分を 50% 以上とする根拠について建築基準法施行令第 130 条の²⁴() を援用し、違反是正を請求した。これに対して A 側は独自の解釈と反論し、争った。そこで運営委員会は行政の担当部門、弁護士、法学者に相談した。しかし運営委員会の主張する(1)について行政の担当部門は株式会社を使って診療所を建てることを行政として規制することは困難との判断を示した。また(2)について弁護士は、建築協定において住宅部分を 50% 以上と明記する他の地域の建築協定と本件協定第 11 条との違いを指摘し、協定違反の証拠を示す必要を指摘しないと、工事差止は困難と見解を示した。法学者も、協定第 11 条をこれまでの協定の運用実態等の慣習法の成立を主張することによって内容を補充しないと、裁判で差止を認めさせることは困難とした。

結果

自治会から医院開院後の交通量増加、プライバシー等の安全対策、環境維持および保全等について A に意見要望を提出した。A は自治会定例会において意見要望に対して一定の

²³筆者が直接相談を受けた事案である。

²⁴ 建築基準法第 48 条及び別表第二 (い) 二を受け、第一種低層住居専用地域で建築できる事務所や日用品店、理髪店その他について定める。居住部分 1/2 以上でなければならない。医療機関は別表第二 (い) 八で元々建築が認められており、居住部分の下限は無い。協定で居住部分 1/2 以上と規制をするならば、協定に明記する必要があると考えられる。

配慮をすると説明した。

(2) ポイント

- ・違反事例が生じてからでは完全な是正は困難（事例 1、2、4）。
- ・町内会との連携が効果的な場合がある（事例 1、3、4）
- ・専門家の関与が重要（全事例）。京都市には専門家派遣制度がある²⁵。

←事例 3 は「自治会だったから言うことを聞いたのであって、住民が個別に反対をしても意に介さなかった」という²⁶。

- ・何が協定違反となるかは明確でなければならない（事例 4）

建築協定違反が建築確認の際に審査されれば良いし、そういう学説も少なくないが、一方で某運営委員会委員の次のようなコメントが興味深い。

「違反強行に翻弄されていて強制力のない建築協定は不完全な制度に見えますが、地域における自治の在り方を将来的に先取りをしているのかもしれない。

不備な制度を別の観点から見ると、私法（紳士協定）を守れるほど関係者の意識が成長すれば法的規制に頼らない成長した人間社会が期待できます。そのことを示唆しているのかも知れません。

そしてこのトラブルを通して、関連している人たちが将来の社会の在り方を試されているのかも知れません。

「[...] 違反強行を受けて協定地区内の人間関係が賛成反対でもめたり、争いになったりすることにならないよう努めたいと思います。協定内の住宅の資産価値より、住みやすい人間関係の価値がとても大切ではないかと案じている毎日です。」。

-参考文献-

青木徹二『商法總論 全』（有斐閣書房、1909年）。

芦部信喜『憲法第 六版』（岩波書店、2015）。

東季彦『全譯獨逸民法』（有斐閣、1930年）。

²⁵京都市建築協定連絡協議会・建築協定だより・49号・後掲。

²⁶長谷川2・後掲・30頁。

荒秀「建築協定の法的性質」ジュリ 490 号（1971 年）44 頁。

同 2「建築協定の法的性質」同『建築基準法論』（ぎょうせい、1976 年）収録。

石井昇「建築協定・緑化協定の性質」成田頼明編『ジュリスト増刊 行政法の争点（新版）』（有斐閣、1990 年）289 頁。

石川利夫＝尾中普子『債権法講義〔改訂増補〕』（評論社、1996 年）。

石坂音四郎『日本民法債権編第五卷』（有斐閣書房、1916 年）。

石田喜久夫編『民法総則 I』（法律文化社、1985 年）。

石田頼房『日本近代都市計画の百年』（自治体研究社、1987 年）237－238 頁。

磯部力『『都市法学』への試み』成田頼明他『行政法学の諸問題』（有斐閣 1990）。

市川清文、広瀬良一「建築協定—横浜市における経緯と実態」ジュリ 481 号（1971 年）47 頁。

伊藤高義＝中舎寛樹『自治体法学全集 3 自治体私法』（学陽書房、1990 年）。

鵜飼信成『新版 憲法』（弘文堂、1968 年）。

宇賀克也『地方自治法概説 第 6 版』（有斐閣、2015 年）。

碓井光明『行政契約精義』（信山社、2011 年）。

内田貴『民法 I〔第 4 版〕 総則・物権総論』（東京大学出版会、2008 年）。

榎澤幸広「地方自治法下の村民総会の具体的運営と問題点 —八丈小島・宇津木村の事例から—」名学 47 卷 3 号（2011 年）93 頁。

遠藤浩他『民法(1)総則〔第 4 版増補補訂 3 版〕』（有斐閣、2004 年）。

同他 2『民法(6)契約各論〔第 4 版増補補訂版〕』（有斐閣、2002 年）。

遠藤浩、成田頼明編『建築の法律相談』（有斐閣、1970 年）。

岡野敬次郎『會社法講義案』（中央大学、1926 年）。

於保不二雄『民法総則講義』（有信堂、1966 年）。

岡松参太郎『法律行為論』3 版（有斐閣書房、1922 年、初出 1914 年）。

岡村玄治『債権法各論』（巖松堂書店、1929 年）。

片山義勝『株式會社法論』（中央大学、1917 年）。

金子宏他編『法律学小辞典〔第 4 版補訂版〕』（有斐閣、2008 年）。

亀田健二「建築協定の法的問題—私人間合意と行政との関係についての一考察—」産法 17 卷 1=2 号（1983 年）1 頁。

川島武宜『民法総則』（有斐閣、1965 年）。

川名兼四郎『日本民法総論』訂正4版（金刺芳流堂、1915年）。

雉本朗造「合名・合資会社の設立行為は廃罷訴権の目的となるや並合名合資会社の社員の持分に對して金銭債權を執行することを得るや（上）」新聞986号6頁。

京都市建築協定連絡協議会『京都市建築協定連絡協議会広報誌 建築協定だより』。

建設省建築指導課長編『建築基準法建築士法「事項別」早わかり』（全国加除法令出版、1961年）。

建設省住宅局監修『詳解建築基準法〈改訂版〉』（ぎょうせい、1991年）。

建築学会建築計画委員会建築規準小委員会編『建築関係警法令の研究11』（日本建築学会、1982年）。

神戸大学外国法研究会編『現代外国法典叢書（17）仏蘭西民法〔IV〕財産取得法（3）』（有斐閣、1956年）。

小宮賢一「建築基準法制定の前後（上）（中）（下）」土地住宅問題60号、62号、63号（1979年）。

小宮賢一、荒秀、関哲夫『〈特別法コンメンタール〉建築基準法』（第一法規出版、1984年）。

近藤英吉『註釈日本民法〔總則編〕8（巖松堂書店、1933年）。

佐藤幸治『憲法〔新版〕』（青林書院、1990年）。

佐藤2『日本国憲法論』（成文堂、2013年）。

四宮和夫『民法総則 第四版』（弘文堂、1986年）。

芝池義一『行政法総論講義 第4版補訂版』（有斐閣、2006年）。

島田信次、関哲夫『建築基準法体系 三訂版』（酒井書店 1978）。

末弘巖太郎『債權各論』（有斐閣、1919年）。

菅原眷二『日本民法論總則上卷』（弘文堂書房、1924年）。

鈴木克彦『すぐに役立つ『建築協定』の運営とまちづくり』（鹿島出版会、1992年）。

鈴木祿弥『民法総則講義 二訂版』（創文社、2003年）。

田島順『民法總則』（弘文堂書房、1938年）。

田中二郎『行政法総論』（有斐閣、1957年）。

同2『新版行政法上巻全訂第二版』（弘文堂、1974年）。

玉田弘毅「建築協定の法律的特色」NBL292号（1983年）30頁。

逐条解説建築基準法編集委員会『逐条解説 建築基準法』（ぎょうせい、2015年）。

寺尾元彦『會社法提要』（巖松堂書店、1931年）。

戸波江二『憲法[新版6版]』（ぎょうせい、2000年）。

中島玉吉『民法釋義卷之一總則編』（金刺芳流堂、1925年）。

仁井田益太郎『民法總論第一冊』（有斐閣、1923年）。

西浦公・憲法判例百選Ⅱ・4版（2000年）・228。

長谷川貴陽史『都土コミュニティと法 建築協定・地区計画による公共空間の形成』（東京大学出版会 2005年）。

同2「建築協定とその運用～制度と紛争事例」ヘスティアとクリオ6号（2007年）23頁。

長谷川義仁「建築協定の私法上の意義」近法61巻2=3号（2013年）81頁。

長谷部恭男『憲法 第3版』（新世社、2004年）。

鳩山秀夫『注釈民法全書第二卷法律行為乃至時効』（巖松堂書店、1919年、初出1912年）。

同2『増訂改版日本民法總論』（岩波書店、1931年）。

同3『日本債權法各論』（岩波書店、1922年）。

平沼騏一郎『民法總論』5版（有斐閣書房、1911年）。

深瀬忠一・行政法百選Ⅰ・初版（1979年）・48。

藤岡康宏他『民法Ⅳ—債權各論〔第3版補訂〕』（有斐閣、2009年）。

法務大臣官房司法法制調査部編『フランス民法典 - 物權・債權關係』（法曹会、1982年）。

穂積重遠『改訂民法總論』（有斐閣、1931年）。

同2『債權各論 全 判例並學說 東京帝國大学講義』（出版者不明 出版年不明）。

松井茂記『日本国憲法 第3版』（有斐閣、2007年）。

松坂佐一『民法提要總則〔第三版・増訂〕』（有斐閣、1986年）。

松浪仁一郎『松浪私論改正日本會社法』（有斐閣書房、1914年）。

松本烝治『會社法講義』（巖松堂書店、1920年）。

同2『會社法上卷』（中央大学、1924年）。

三瀧信三『全訂民法總則提要上卷』（有斐閣、1933年）。

美濃部達吉『日本行政法上卷』4版（有斐閣書房、1911年、初出1909年）。

同2『行政法Ⅰ』（岩波書店、1933年）。

村上順編『新基本法コンメンタール 地方自治法』（日本評論社、2011年）。

森田寛二「建築協定論そして公法上の契約論 - その建立的基礎についての素描 - (一)」自治研究66巻1号(1990年)3頁。

柳川勝二『商法論綱』（巖松堂書店、1918年）。

山口厚『刑法総論 第3版』（有斐閣、2016年）。

山本卓生他『民法Ⅰ－総則〔第3版補訂〕』（有斐閣、2007年）。

柚木馨『判例民法総論』（有斐閣、1952年）。

吉田邦彦「財団法人の設立を目的とする寄付行為に民法九四条が類推適用された事例」（最判昭和56年4月28日民集35巻3号696頁）法協100巻4号（1984年）820頁。

我妻栄『新訂民法総則（民法講義Ⅰ）』（岩波書店、1977年）。

同2『契約各論中巻二（民法講義Ⅴ₃）』（岩波書店、1962年）。

同3「民法総則」末広巖太郎編『現代法学全集二巻』（日本評論社、1928年）。

渡辺良二「第四章 地方の政治制度」佐藤幸治編『憲法Ⅰ 総論・統治機構』（清文堂、1986年）355頁以下。

Bekker, *System des Heutigen Pandektenrecht Bd2.*, Weimar, Hermann Böhlau, 1887.

Binding, *Die Gründung des Norddeutschen Bundes*, Leipzig, Derlog von Dunker und Humblot, 1889.

Kuntze, “Gesamttakt , ein nuuer Rechtsbegriff”, *Festgabe der Leipziger Juristenfakultät für Dr. Jur. Otto Müller zum 14. Mai 1892*, Leipzig, Verlag von Veit und Comp., 1892.

Ennesserus=Nipperdey, *Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts 2 Halbband*, Tübingen, J.C.B (Paul Siebeck) Tübingen, 1955.

【web 公開資料】

『国会会議検索システム』<<http://kokkai.ndl.go.jp/>>2016年1月28日最終アクセス。

横浜市建築協定連絡協議会他『建築協定運営委員会の手引き』改訂版（横浜市建築協定連絡協議会、2013年）<

<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/ken-kyoutei/ren-kyou/unei-tebiki/unei-tebiki.pdf>>。

横浜市都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課「建築協定」（2008年10月1日、2014年7月18日最終更新）<<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/ken-kyoutei/>>2015年1月12日最終アクセス。