

私達の街にもある、住民などで定められる建築協定地区

～その基本知識と許認可申請等の隠れた落とし穴～

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具体的規制内容
- 4 土地取引や相続において注意すべき点

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。なお秦野市・伊勢原市には建築協定条例が定められている。

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ている苦勞、それから土地取引や相続等において注意すべき点を紹介する。

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。次条第三項、第七十四条の二第一項及び第二項並びに第七十五条の二第一項、第二項及び第五項において同じ。）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）

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

協定締結者

土地の所有者等。これは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を指す（第 69 条）。また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土地の所有者等とみなされる（第 77 条²⁾ ³

借家権者が建築協定と関わる場合 建築協定に広告、看板、日覆等の規制がある場合。行政書士事務所も借家で営業している場合は関係してくる。一例を挙げれば、グリーンクレスト秦野くずは苑建築協定は次のように定めている。

「第 8 条(1)用途は、専用住宅又は兼用住宅（略）とする。

第 9 条 協定区域内には、広告塔又はこれらに類するものを設けてはならない。」

事務所には看板（表札）設置義務があるが（行政書士法施行規則第 2 条の 14）、その形態によっては違反となる。

協定可能地域

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
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つて
いる土地がある場合においては、当該借地権の目的となつて
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 「(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。」

³建設省建築指導課長編・後掲・「建築協定」。

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。

秦野市建築協定条例第 3 条 建築協定を締結することができる区域は、市長が告示して定める区域とする。

伊勢原市建築協定条例第 3 条 建築基準法第 69 条の規定により、建築協定をすることができる区域は、市長が告示して定める区域とする。

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）。

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

←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原則（建築担当課の支援を受けていることが多い）

←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

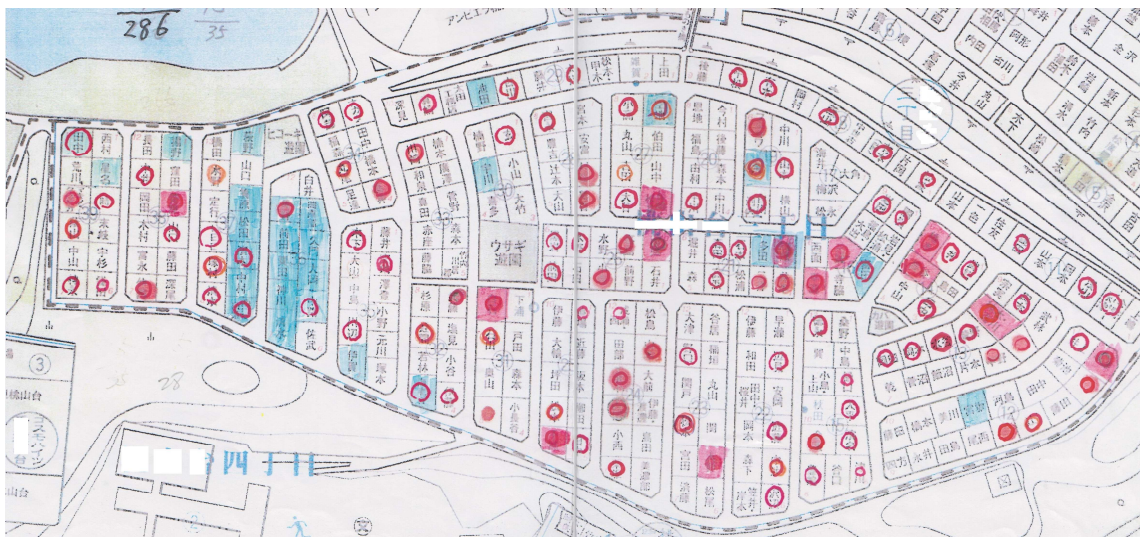
・全員合意のハードル高く、当初は利用されず。1976 年建築基準法改正で一人協定*（第 76 条の 3 第 5 項）と建築協定区域隣接地**が導入された＝虫食い区画を認める

* 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）。

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。」

**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。



隣接地は協定の効力が及ばない。しかし協定に反する建築をする際、運営委員会から協定内容を守るように要請されることがある。協定の効力外であることを承知の上の場合もあるが、そうでないこともある。何れにせよ地元との交渉が避けられないので、注意が必要となる。

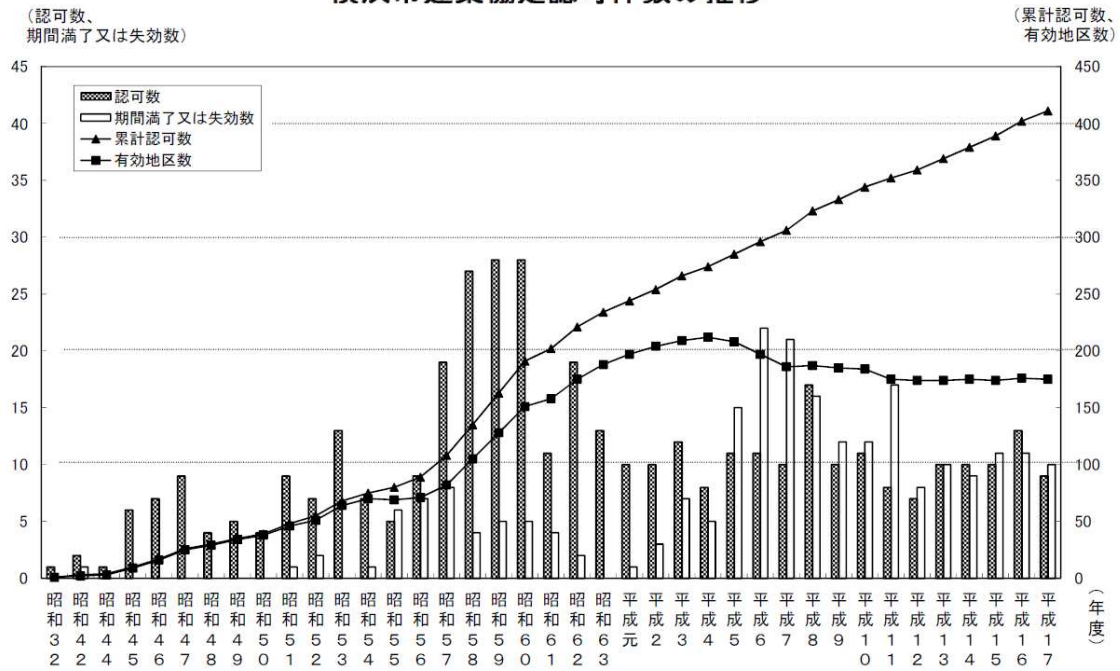
一人協定と隣接地の導入により認可協定件数は急増した（下図⁵は大阪府内）。

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、



なお神奈川県内に大阪府のデータはない。参考までに横浜市の推移は以下の通り。

横浜市建築協定認可件数の推移



『神奈川県都市整備統計年報』によると県内の最近の状況は以下の通り。

県内累計

R 3 (11/1) 410

R 4 (11/1) 408

秦野市は 35 件中、県認可（建築主事が未設置の頃）14、市認可（建築主事設置後）21
伊勢原市は 2 件中、いずれも県認可 2（建築主事は現在も未設置）

秦野市を中心に増加している。

秦野伊勢原に隣接する二宮町、中井町、大井町、山北町、清川村に建築協定条例は無い＝
建築協定無し

県年度別認可分（政令市除く）

H15~23	64
H24	3
H25	6
H26	1
H27	1
H28	31
H29	29
H30	2
R1	4
R2	0
R3	2
R4（1月~3月）	0

↓

認可申請：①認可申請書（資料 1） ②理由書、図面、隣接地を定める場合はその図面（資料 2） ③全員の合意を示す書類（資料 3） ④申請人が法人である場合、代表者であることの証書等）

↓都道府県ないし特定行政庁（建築主事を置く地方公共団体およびその長）は 20 日以上
上の期間を定めて関係人に縦覧（第 71 条⁶）

⁶ 「(申請に係る建築協定の公告)

関係人の出頭を求めて意見聴取（第72条⁷）

↓

行政庁は認可要件に合致するか審査（第73条第1項第1号ないし第3号）

↓合致

特定行政庁の認可（第70条第1項）＝当事者間効力発生

↓

公告（法形式は告示）＝対第三者効力発生

(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）。

←権利者が変更される都度、協定に対する同意を求める地区が報告されるが、それは確認的意味に留まる。このことを理解していないで運用されていることもあるが、協定地区の相続人等の承継人に拒絶の選択肢は無い。

(4)違反に対する措置

政府解釈・多数説⁹：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¹⁰）の

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。」

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建設省建築指導課長編・後掲・「建築協定」。

対象ではない。違反建築物除却命令(第9条¹¹)は出せない

実際に訴訟に至るケースは極めて稀。概ね協定地区内の自治的行為や行政への働きかけ等を利用して解決を図ろうとするが、訴訟提起された場合、権利濫用と認定されない限り、まず建築協定運営委員会側の請求認容されている。

(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¹²→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¹³。

全員同意のハードルが高く全国的にも余り例が無い。大阪府建築協定地区連絡協議会でも把握しているのは過去1件。ところが南が丘二丁目3街区建築協定地区では民泊禁止のための協定変更成功している(詳細調査中)。

¹⁰ 「(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〕。

¹¹ 「(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。」

¹² 「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。」

¹³ 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。

(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¹⁴）。

∴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¹⁵。

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。

(2)建築協定運営委員会

原則 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

例外 開発地（一人協定地区）では分譲地譲受人が建築協定運営委員会を設置するまで開発者が代行することも

(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（秦野市の状況は回答待ち）。∴ 開

¹⁴ 「(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。」

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・76条注釈。

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

1~3 年が多い。任期終了で全員交替する地区もあれば、引き継ぎの観点から毎年 1 部交替する地区もある。

→特に任期が短い地区は役員の多くは建築協定に関する知識がなく、また法的素養に乏しいので、法的根拠の無い主張がされることもある（例 隣接地に協定遵守を要求する等）。

(iv) 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

←よく機能している地区は日頃の協定の認知と日常的なパトロールにより違反の事前防止に努めている。住民の通報で違反発覚するケースが多い。

注意する必要がある業務等 行政書士事務所開設そのもの、事務所登録や施設（医療施設等）設立認可申請、薬局等開設許可申請、飲食店営業許可申請、旅館業許可申請、住宅宿泊事業届（←特に敏感）、宗教法人設立（規則認証）申請、風俗関係営業許可申請

- ・ 建築計画協議書の審査

←地区内で新築・増改築する場合には事前に運営委員会にこれを提出し、承認を得なければならない。どこの地区でも同じだが、明記している地区とそうでない地区がある。明記されている例としては、

コモンシティ 秦野住宅地建築協定（秦野市室町 2 番 47 他）

「(建築に関する承認)

第 13 条 協定区域内に建築物等を建築しようとする者は、その工事に着手する前に別に定める建築届を運営委員会に提出し、その承認を受けなければならない。」

関連しそうな申請業務：建設業許可申請、建築確認申請、工場設置認可申請、土地の形質変更届出、屋外広告物設置許可申請等

- ・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等**）

- ・自治組織等との連携

新築増改築等の際に運営委員会の承認書を得る必要があるが、委員は自治会役員や管理組合役員との兼任がほとんど。

- ・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

←更新されなければ、協定は失効するが、秦野・伊勢原の全地区には以下のような永久自動更新条項がある。

神奈川県金属プレス工業団地建築協定（伊勢原市鈴川 5 番 3 他）

（有効期間）

第 14 条 前項に定める有効期間満了 6 ヶ月以前に、土地所有者等の過半数以上から廃止の申出がない場合は、期間満了の日の翌日から起算して更に 10 年間有効期間を延長するものとし、**以後この例による。**

【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（前掲の神奈川県金属プレス工業団地建築協定他秦野・伊勢原全協定）。

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大阪府内で相次いでいる。

府内では「以後この例による。」といった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っている。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が、秦野市ではそのような事情がないようだ。秦野・伊勢原市が網掛け部分の有無でど

う判断するか解らないが、協定作成に関わる場合には永久自動更新ならこの文言を挿入した方が無難。

2. 秦野・伊勢原市域の建築協定地区¹⁶

以上のような建築協定地区は秦野・伊勢原市域に以下の 37 地区存在する。

【秦野市】

1. 産興こがね団地建築協定（鶴巻 1708 番 1 他） 合意
2. フローラルアヴェニュー建築協定（東田原 298 番 7 他） 一人
3. 小田急電鉄くず葉台分譲地建築協定（東田原 200 番他） 合意
4. 太平住宅西田原分譲地建築協定（西田原 136 番地他） ？
5. 日立西田原団地建築協定（西田原 56 番地他） ？
6. グリーングレスト秦野くずは苑建築協定（羽根 12 番 2 他） 一人
7. 秦野市おおね台団地建築協定（北矢名 666 番 3 他） 合意
8. 南矢名学園台建築協定（南矢名 489 番 6 他） 合意
9. 南矢名オレンジヒル住宅地建築協定（南矢名 997 番 7 他） 合意
10. 小田急おおね台分譲地建築協定（見晴らしの丘建築協定）（同 1027 番 1） 一人
11. 興人おおね住宅地建築協定（同 1798 番 3 他） 合意
12. 秦野東映団地建築協定（同四丁目 125 番 5 他） 合意
13. コモンシティ秦野住宅地建築協定（室町 2 番 47 他） 一人
14. ストリームタウン秦野建築協定（曾屋 1723 番他） 合意
15. 山茂商会曾屋下飯寺建築協定（曾屋 3706 番 1 他） 合意
16. 下大槻峯の上建築協定（下大槻 57 番 4 他） 合意
17. 南が丘一丁目 1 街区建築協定（一丁目 1 番 12 他） 合意
18. 南が丘一丁目 5 街区建築協定（一丁目 5 番） 一人
19. 南が丘二丁目 3 街区建築協定（二丁目 3 番 15 他） 一人
20. 南が丘四丁目 3 街区建築協定（四丁目 3 番 1 他） 一人

¹⁶ 秦野・伊勢原市域の建築協定地区については各市の HP にて確認できる。合意協定か一人協定かについては、国土交通省・建築協定認可一覧・後掲および同・建築協定認可概要データベース・後掲に拠った。

21. 南が丘四丁目 5 街区建築協定（四丁目 5 番 1） 一人
22. 南が丘五丁目 1 街区建築協定（五丁目 1 番 1 他） 合意
23. 南が丘五丁目 3 街区建築協定（五丁目 3 番 3 他） 一人
24. 今泉諏訪原建築協定（今泉 261 番他） 合意
25. 諏訪下分譲地建築協定（今泉 477 番 1 他） 合意
26. 中央商事今泉団地建築協定（今泉 1127 番 1 他） 合意
27. 大秦野ハイツ建築協定（グリーンタウン）（尾尻 403 番他） 合意
28. ベルビュー秦野建築協定（尾尻 3 3 8 - 7 0 他） 一人
29. 平沢上川原建築協定（平沢 121 番 1 他） 合意
30. 平沢みねばし建築協定（平沢 1740 番 2 他） 合意
31. 秦野三本木建築協定（渋沢上一丁目 513 番 2 他） 合意
32. 渋沢住宅地建築協定（渋沢三丁目 596 番 3 他） 合意
33. 第一生命渋沢住宅分譲地建築協定（渋沢三丁目） ？
34. 秦野市曲松二丁目建築協定（曲松二丁目 907 番 1 他） 合意
35. 小田急千村台団地建築協定（千村三丁目 244 番他） 合意

【伊勢原市】¹⁷

36. 神奈川県内陸伊勢原工業団地建築協定（伊勢原市鈴川 1 番他） 合意
37. 神奈川県金属プレス工業団地建築協定（伊勢原市鈴川 5 番 3 他） 合意

秦野市の協定地区は全て住居地区（但し 34 は商店街が混在）、伊勢原市の協定地区は全て工業地区。工業地区のみは珍しいが、伊勢原市へのヒアリングによるとこれは偶然的な

¹⁷ 伊勢原市によると、住宅地区の協定がないのは偶々である。神奈川県金属プレス工業協同組合 HP・後掲によると、神奈川県金属プレス工業会の会員企業を母体として、川崎市・横浜市等に散在していた金属プレス加工業者および関連業者が、住工混在地域における公害問題の解消と経営の近代合理化を図るべく集団化事業の実施を計画し、昭和 46 年 6 月組合設立され、諸官庁、金融機関の指導を受け、昭和 48 年から伊勢原工業団地に団地建設に着手、昭和 51 年 3 月全社の進出が完了した。理事長中辻和夫によると、同時期に神奈川県主導で伊勢原市に総面積 64 万 m² 神奈川県内陸工業団地の建設計画が推進されており、その 72,231m² の分譲を受け、神奈川県並びに中小企業事業財団等より、昭和 51 年 3 月に全組合企業 20 社の進出が完了した。平成 2 年 4 月に 15 年に亘る高度化・協調融資資金の返済も無事完了し、組合員企業へ所有権名義の変更を実施した。

もので、住居地区の建築協定を認めない訳ではない。

(1)建築協定と店舗・事務所

住宅地区系の建築協定で完全に住居に限定している地区の方が寧ろ少ない。幾つかのパターンがある。

- ①店舗・事務所について特段の制限はない地区（24、26、28、31、34）
- ②協定地区内の特定の区画で店舗・事務所を認める地区（3、9、33、35）
- ②協定地区内の特定の区画で店舗・事務所併用住宅を認める地区（10）
- ③店舗等兼用住宅という条件で認める地区（1、4、5、6、7、8、11、12、14、16、25、27、29、30）
- ④教室診療所等用途限定の上兼用住宅を認める地区（2、32）

もっとも店舗等を許容していても実際に店舗等がある地区は少ない。恐らく立地的に店舗経営に向いていない為か。

(2)建築協定と共同住宅

共同住宅は禁止されていると思われがちだが、禁止していない地区が割にある。実際に建築されていることが多い。需要が多いためだろう。禁止されている地区でも協定外のすぐ傍にアパートが建築されている光景をよくみかける。

区画を限定せず共同住宅を認める地区 10、15、24、28、29、30、31、34

区画を限定して共同住宅を認める地区 7、9¹⁸、35

3. 建築協定における諸問題

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、次のような課題が存在する。地区外部の者と関係するものに限って紹介する。

¹⁸ 南矢名オレンジヒル住宅地建築協定地区は店舗併用共同住宅のみ認める（第9条）。

①運営主体

- ・ノウハウ継承

←多くは任期が短く、協定内容も含めて知識不足。交渉する際にはこのことを前提に交渉する必要がある。最も同一加入者が委員長を10年以上続けている地区もある（例 大秦野ハイツ建築協定（尾尻403番他））

- ・高齢化による担い手不足の深刻化←特に長年経過地区に顕著

②隣接地

- ・前述の通り、隣接地には協定による制限は及ばない。合意協定地区では隣接地が多くなる。尤も秦野・伊勢原では隣接地が無いか少ない。

割と隣接地が目立つ地区 9、11、12

これらの隣接地では9（オレンジヒル）を除いて、畑、駐車場である場合が多い。

③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。

←高齢化が原因である。大阪府下では空き家は危険視される。具体的な危険としては、空き家のトタンが台風で飛んだり、樹木が倒壊したり等である。そのため空き家把握を徹底している地区もある。

- ・運営費回収に苦労する。

←運営費は自治会費や管理費等と共に徴収されることが多いが、これらの滞納があると地区の権利形態によっては敷地処分時に思わぬ不都合を生じさせることがある（紛争事例で後述する）

④違反事例等

- ・空気を駐車場化された（某地区運営委員会）。

←秦野市でもよくみかける。ただし建築協定は建築物に関する基準を定めるものなので、空地の管理等を規制できない（[堺市「建築協定に関する質問」](#)）。違反の主張には根拠がない。

- ・植栽等の維持管理が不十分。
- ←秦野市・伊勢原市でも緑化に関する条項は見かける（13、14、28、36、37）。尤も多くは努力義務。
- ・会長によってチェックの厳しさに差
- ←行政書士事務所等の事務所や教室は禁止されていても見逃されている地区が多いが、中には厳格に立退を要求された例も。紛争になりやすいのは、人の出入りが多くなる施設。
- ・土地分割：最低面積を下回る場合に問題となる。裁判例がある（講述）
- ・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
- ←秦野市内でのヒアリングの結果は次の通り。
 - 建築協定地区であることを知っている 男性 11 女性 3
 - 建築協定地区であることを知らない 男性 4 女性 7
 - 建築協定認知度 全体 56% 男性 73.3% 女性 30%

⑤民泊（住宅宿泊事業）

都道府県知事への届出が必要である（住宅宿泊事業法第 1 条）。この民泊を明確に規制しようといまいと、ほとんどの協定地区では次のような意見がきかれる。

- ・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（違法風俗営業の巣窟になっているとの報告も）
- ・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

この議論は府下 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。

戸建住宅に用途を限定する地区では民泊も禁止されていると解釈しうるが、大阪府京都府では明示での禁止が必要との解釈＝協定変更が必要。神奈川では？

→恐らく同様。∵2019 年 6 月 26 日、南が丘 2 丁目 3 街区建築協定が以下の条項を入れた

「住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第3条第1項の届出を行って営む、同法第2条第3項の住宅宿泊事業の用に供しない一戸建ての住宅とする。」（第8条第3号）

4. 実際の紛争事例等¹⁹

多少でも行政書士業務に関連しそうなものを幾つか紹介する。

(1) 相続（包括承継）に関わる事例

【事例1】 相続による土地分割（分割制限違反）

建築協定には敷地の下限を定めていた。そうであるところ協定加入者である被相続人を相続した相続人（子）X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、是正しなかった。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は運営委員長Yに対して精神的損害を根拠とした損害賠償請求訴訟を提起した。一審原告敗訴で確定した。

本事例から学ぶ注意事項

遺言等の相続関係の法律相談において共同推定相続人間における土地分割について相談を受けることがある。特に秦野市内においては協定地区が多く、その地域が敷地に下限がある建築協定地区であり、そもそも分割には不向きな地区ではないか注意するように助言するとより親切だろう。

(2) 特定承継に関わる事案（管理費未納のまま担保権競売された事例）

【事例2】 当該建築協定地区は団地に分類される協定地区であり、各加入者の専有建物と共有部分があり、そのため共有部分の管理のために管理組合Aが存在していた。加入者Yは団地を構成する専有部分甲の所有者で、甲には債権者Xの抵当権が設定されていたところ、自己破産した。この加入者Yは3年間にわたって管理費・修繕積立金の引き落としができず、未納状態だった。その後、専有部分甲について担保不動産競売手続がなされたが、破産管財人Bから未納管理費等は競落人が弁済することになるととの連絡を受け、概ね2

¹⁹以下の紛争事例は池田の職務上ないし調査の過程で知りえたものの他長谷川（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頁以下に紹介された事例等である。

年半、競売が成立せず、所有者不在の状態が続いた。

解説 多少の予備知識が必要な事案。

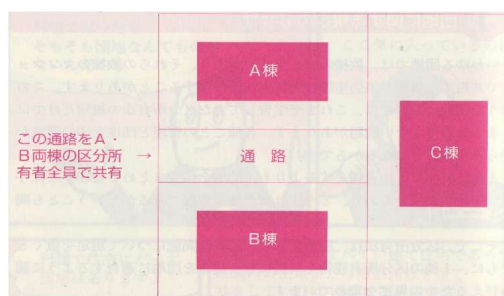
①団地とは？ ここでいう団地は区分所有権法上の意味における団地であって、一般にイメージされる数棟の共同住宅が立ち並ぶ団地とは異なる。秦野伊勢原だと伊勢原の工業団地をイメージすると良い。以下の2要件を満たすものが団地である（第65条）。

- ・1区画内に数棟の建物がある。
- ・当該区画内の土地または付属施設が数棟の建物所有者の共有に属する。

数棟の建物は共同住宅でも戸建住宅でも構わない。下図²⁰の例1の場合も団地。また例2の場合、A棟、B棟及びA棟B棟共有通路が団地を構成し、C棟は団地を構成しない。

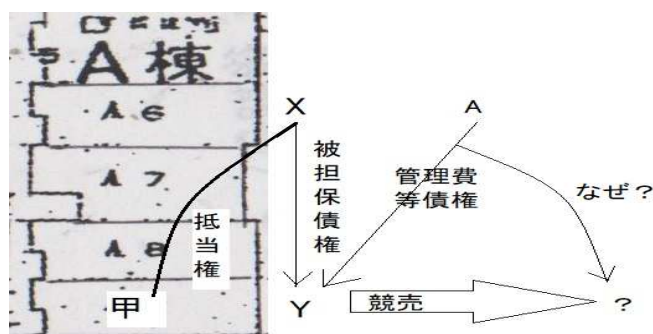


団地の例1



団地の例2

②抵当権等担保権と担保権設定者の債務との関係 本件の事実関係を図示する。



この競落人？が抵当権設定者Yの負っていた未納管理費等を負担するという。なぜなの

²⁰ 図は植杉他・マンション管理士・後掲・144、146頁より。

か？

原則：債権は特定人の特定人に対する権利。従って債権者の特定の人である債務者にしかその弁済を請求できない。XはYに対してしか請求できないし、Aもそうである筈である。そうであれば、Yとは別の権利主体である競落人？はXの債務を承継しない筈である。

一般（包括）承継との違い 相続は一般承継であり、被相続人の権利義務一切を承継するから被相続人＝相続人と扱う。Yが死亡した場合、Yの負っていた債務はYの相続人が承継する。しかし競売による権利移転は甲という特定の権利だけを承継する特定承継であるから、前主の負っていた債務を承継しない。

仮に不動産甲の価値が2000万円でXの被担保債権が1500万円だったならば、Xが1500万円を競落代金2000万円から優先的に拵取し、一般債権者であるA管理組合は残り500万円やYのその他財産から弁済を受けることになる。とにかくAはYに対してしか債権の弁済を請求できないのが原則である。ところが、

区分所有権法上の例外 区分所有法上の管理者又は管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権については区分所有者の特定承継人（売買の買主や競売による競落人等）に対しても行使できる（第66条が準用する第8条）。

∴区分所有建物や団地の適正な維持管理に要する管理経費債権の一層の保護を図る必要がある。

本事例から学ぶ注意事項 行政書士が不動産売買に関わる例は多くないかもしれないが、不動産業と兼業する行政書士も多い。また報酬統計でも所有権移転に関わる業務が挙げられている。マンション売買はもちろん、秦野伊勢原地区の建築協定地区でも団地は以外に多い（1、5、7、12、26、35、36、37）。このような物件に関わる場合には、買主等が前主の未納管理費等の弁済義務を負うことに注意する必要がある。

(3) 用途規制に関わる事例

【事例3】用途規制違反（米店の開業）²¹

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。

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が、是正されなかった。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。

結果として、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。

本事例から学ぶ注意事項

米を販売する場合、年間事業規模が20精米トンを超える場合、農林水産大臣への届出が必要となる（主要食糧の需給及び価格の安定に関する法律の第47条第1項）。このような届出等に関与する場合、開業する場所が店舗等営業を禁止する建築協定地区ではないか確認する必要がある。

(4)法的根拠のない主張に関わる事例

【事例4】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（隣接地）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

²¹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。

²²長谷川2・後掲・29-30頁。

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、穴抜け区画の開発には協定の効力が及ばず、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 m²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同程度にする。

結果

業者は、開発成功を PR したかったため、交渉費用を嫌い、①ないし③に合意し、④にも配慮した。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。

本事例から学ぶ注意事項

隣接地だから協定の効力が及ばない土地であって合法的な開発等であっても、建築協定に係る紛争、特に住民との紛争が生じないとは限らない。本件では偶々法的素養を持つ委員がいたが、そうでない場合の方が多く、注意をすべきである。

【事例 5】用途規制違反（医院兼住宅の開業）²³

当該建築協定地区では専用户建住宅以外では「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かったところ、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等の理由で併用住宅として不適合であると伝えた。なお協定には住宅部分を 50% 以上とする定めはなかった。A はこの決定に納得せず、工事を始めた。その後も両者は交渉を続けたが、解決には至らなかつ

²³直接相談を受けた事案である。

た。運営委員会側は行政、弁護士、法学者に相談したが、何れも協定による規制は解釋的に困難であるとの判断を示した。

結果として、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、Aは自治会定例会において意見要望に対して一定の配慮をすると説明した。

本事例から学ぶ注意事項

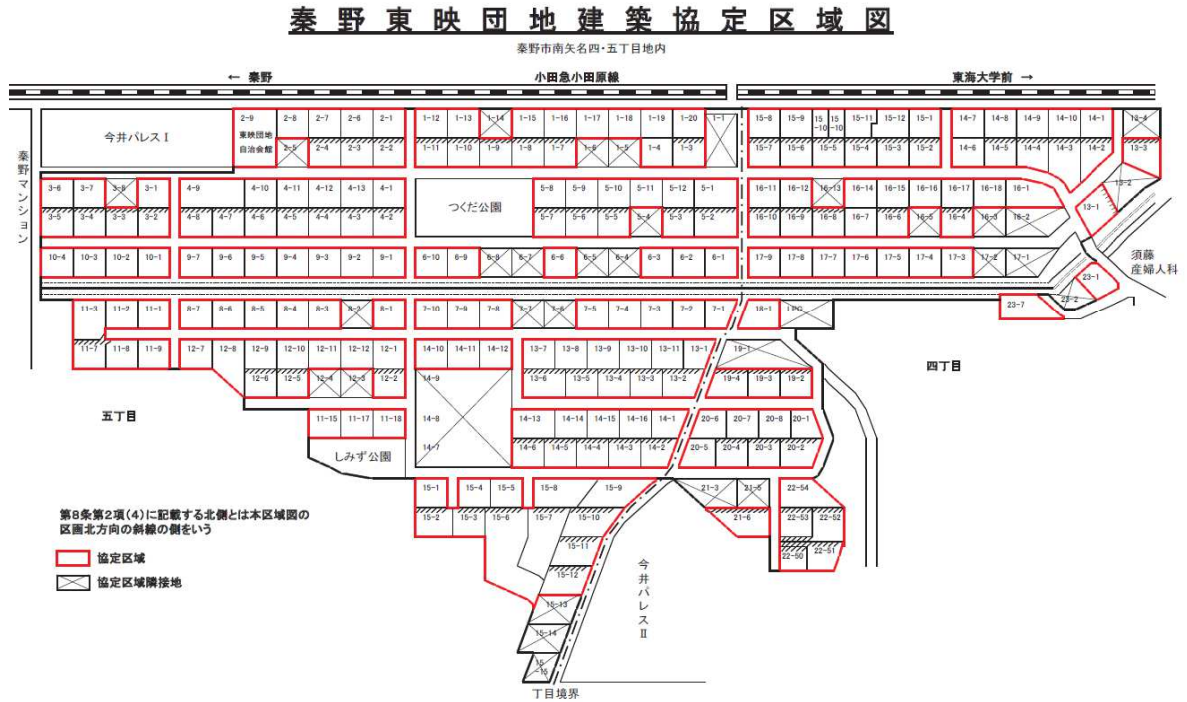
行政書士も施設（医療施設等）設立認可申請を業務として行うことがある。運営委員会側が協定による法的根拠付けを断念しても、一度運営委員会と紛争が生じると、その後も関係が続くため、地元とのトラブルを極力避けるため、一定の配慮をせざるをえなくなるので、事務所の設置場所と協定の内容との適合性については慎重に判断する必要がある。

資料

資料 1 建築協定(変更・廃止)認可申請書

		年	月	日
(宛先) 秦野市長				
				住所 申請者 氏名 ⑤
建築基準法第 条 第 項の規定による認可を受けたいので、関係図書を添えて申請します。				
1 建築協定の名称				
2 区域の地名 地番	秦野市			
3 建築物に関する 協定事項	建築物敷地・位置・構造・用途形態・意匠・設備に関する事項			
4 有効期間				
5 協定違反があつた 場合の措置				
6 用途地域	1低 2低 1中高 2中高 1住 2住 準住 近商 商業 準工 工業 工専 無指定			
7 防火地域	防火 準防火 指定なし	8 その他の区域、地域、地区、街区		
9 協定区域の 面積及び規模	宅地	道路	その他	合計
	m ²	m ²	m ²	m ²
10 土地所有者 等の数	土地の所有者	建築物の所有を目的とする		法第77条の規定による 建築物の借主
		地上権者	賃借権者	
	名	名	名	名
11 備考				
※ 受付欄		※ 経過		※ 認可公告欄
		縦覧	年月日から 年月日まで	年月日 第 号

資料2 秦野東映団地建築協定区域図



資料3 野幌商店街建築協定同意書

〇〇地区建築協定の同意書兼委任状

今般、私は、〇〇地区建築協定の住環境の維持増進のため、「〇〇地区建築協定」に同意します。
なお、建築基準法の規定による建築協定認可申請について、代表申請者を

住所 _____ 氏名 _____ 印 _____

と定め、その申請に関する一切の権限を委任し、関係官庁の指導により協定の内容に、一部変更があっても異議ありません。

平成 年 月 日

※ 土地の表示（土地登記簿謄本に記載されている地番を記入してください）

※ 土地所有者等の住所・氏名（住居表示）

住所 _____ 氏名 _____ 印 _____

住所 _____ 氏名 _____ 印 _____

住所 _____ 氏名 _____ 印 _____

注）同意者記入欄については、すべて本人の自筆で署名お願いします。
印鑑証明は不要です。

-参考文献-

- 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）。
- 植杉伸介、氷見敏明『マンガはじめてマンション管理士管理業務主任者 2021年版』（住宅新報出版、2020年）。
- 遠藤浩、成田頼明編『建築の法律相談』（有斐閣、1970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巻1=2号（1983年）1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）。
- 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）。
- 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）。
- 玉田弘毅「建築協定の法律的特色」N B L 292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）。
- 長谷川貴陽史『都士コミュニティと法 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。
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。

【参照 web 公開資料】

神奈川県金属プレス工業協同組合 < <https://www.kanagawa-kinzokupress.or.jp/> >2023 年 5 月
25 日アクセス。

国土交通省「平成 20 年度～平成 29 年度における建築協定認可一覧（特定行政庁別）」 <
<https://www.mlit.go.jp/common/001302947.pdf> >2023 年 6 月 12 日アクセス。

同「平成 19 年度までの建築協定認可概要データベース」 <
<https://www.mlit.go.jp/common/001302935.pdf> >2023 年 6 月 12 日アクセス。

『国会会議検索システム』 < <http://kokkai.ndl.go.jp/> >2023 年 6 月 7 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>>。←リン
ク切れ。現行版は<

[https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/suishin/minnade/enact/ag
ree/unei-tebiki.html](https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/suishin/minnade/enact/agree/unei-tebiki.html) >2023 年 6 月 7 日アクセス。

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/> >2023 年 6 月 7 日最
終アクセス。