建築協定から考える住環境の保存

池田雄二

序
1　建築協定の制度概要
2　建築協定の一般的運用状況
3　建築協定を利用した景観の維持・保存

序

建築協定は、全国一律最低限の建築基準を定める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良好な住環境の維持等を目的として締結される。本報告では、コーガ石建造物群の維持・保存という観点から本制度を利用するとすれば、必要となる知見を中心として紹介する。まずは基本的な制度の確認をし、実際の運用の知見を提供する

１．建築協定の制度概要

(1)目的（第 69 条[1]）

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。

---

[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）
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)要件

建築協定条例の存在

建築協定を締結できることを定める建築協定条例の存在が必要。新島村には建築協定条例がないので、まずこの制定が必要となる。

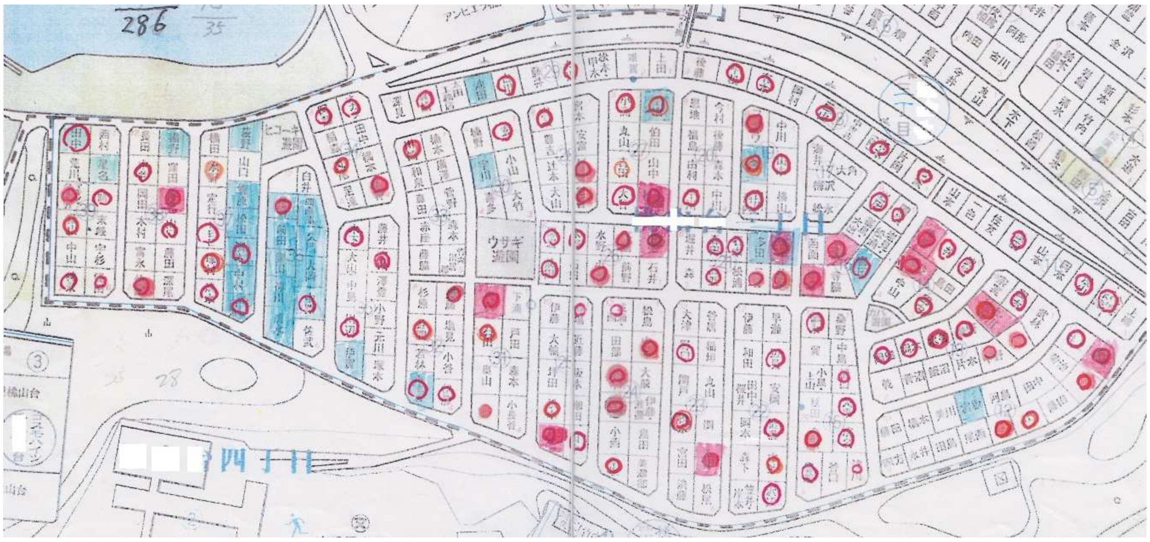
締結事項

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（第 69 条)。

住民の同意

協定を締結しようとする地区全員の同意が必要だが（第 70 条第 3 項)、例外がある。

＊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（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。



もちろん隣接地は協定の効力が及ばない。

手続

建築協定書作成→特定行政庁（建築主事を置く地方公共団体及び長。新島村だと東京都）

に認可申請→長は 20 日以上の期間を定めて関係人に縦覧（第 71 条[2]）→長は関係人の出頭を求めて意見聴取（第 72 条[3]）→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）→特定行政庁の認可（第 70 条第 1 項）→公告（告示による）

⑶効力

建築協定が行政庁により公告され、効力が発生した後は建築協定発効後に土地所有者等変更があっても、新権利者は自動的に協定加入者となる（第 75 条[4]）。新所有者等の改めて同意を得ることは不要となる。

cf.　自主的協定の場合。建築協定に加入しないが協力をする意思がある住民を「まちなみ協定」等の自主的協定でカバーする手法も有効である。但しこの場合は締結当時の協定当事者間だけの効力なので、売買等による所有者変更の場合には改めて同意が必要。

⑷違反に対する措置

政府解釈・多数説[5]：強制手段としては民事訴訟による外にない。

∵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[6]）の対

[2]「（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、二十日以上の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。」

[3]「（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。」

[4]「（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。」

[5]建設省建築指導課長編・後掲・「建築協定」。

[6]「（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（<u>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</u>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〕」。

象ではない。違反建築物除却命令(第 9 条[7])は出せない。

(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である(第 74 条[8]→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[9]。

(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[10])。

∵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[11]。

２．建築協定運用の一般的状況

(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するタイプ。源となる動機があるから団結力があり、維持されやすい。

一人協定地区

7「(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。」

8「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、前項の認可の手続に準用する。」

9 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。

10「(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。」

11　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。

これは開発業者等が協定を締結しようとする地区の唯一の所有者である状態で協定を作り、分譲等により所有者が2人以上になった場合に発効するもの（第75条の2)。

⑵建築協定運営委員会

合意協定地区ではほぼ例外なく設置される。実際の協定の運営はこの委員会が行う。

（ⅱ）役員の典型的構成

委員長１、副委員長２、会計１、書記１等を互選、輪番、立候補等様々。但し既存の自治組織役員が兼任することがほとんど。

（ⅲ）任期

・２年が多いが１～３年の範囲で様々。

注意点１　全員交替だとノウハウが引き継がれない。

注意点２　余りに短いと、運営に習熟する前に交替

理想　前任者が一部残る任期制の工夫が望ましい。

（ⅳ）経費

・自治会や管理組合等既存自治組織の会費徴収時に含まれて徴収される例が多い。

（ⅴ）活動

平時

協定違反予防は日頃の活動が決め手となる。協定更新、変更手続き等の前準備ともなる。特に更新作業が大変な負担。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)。

協定に対する認識を高める活動

・総会や研修会等の会合

・自治組織等を通じた広報活動

違反の予防・早期発見

・自治組織等と連携し、地区の状況を相互に確認・報告

・行政との連携（意思疎通や建築確認申請時等に運営委員会の承認を得させる覚書）

　・担当者交替時に覚書の内容を引継いでいることを確認することも肝心

3. 建築協定を利用した景観の維持・保存

建築協定は特定の景観維持・保存のために利用されることがある。その先例はコーガ石建築物群の保存活動についても参考になるだろう。ここでは北海道江別市内にある野幌商店街建築協定地区を取り上げる。ここでは煉瓦造り建築物について特に成果を上げているから参考例になるだろう。

(1)関係規定の確認

（目的）

第１条　この協定は、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第６９条及びこれに基づく江別市建築協定条例（昭和５０年条例第１９号）第２条の規定に基づき、第５条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の用途、意匠に関する基準を定め、レンガのまちにふさわしい街並みづくりの実現と商店街としての利便をより高度に維持・増進することを目的とする。

（建築物に関する基準）

第６条　協定区域内の建築物は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1)　略

(2)　建築物の外壁で前面道路に面する部分（前面道路の地盤面からの高さ２．８ｍ以下の部分に限る。）の全部又は一部にレンガ又はレンガタイル（原則として地場産製品に限る。）を使用するものとする。

・第１条について　江別市は煉瓦製造で全国的に有名で野幌は良い粘土が採掘できるため、窯も多かった。特に酪農大学キャンパスには数 10 年はもつ粘土がある。しかし今では製造者は減っている。建築協定締結前に煉瓦造りの建造物群が商店街に存在していた訳ではないが、新しい街づくりのシンボルとして煉瓦造りの街並みを新しく創る試みだった。

・第６条について　商店街の加入者の負担を減らし、協定加入の同意のハードルを下げるために建築物の一部でも煉瓦ないし煉瓦タイルの使用でも良いとした（妥協の必要）。

(2）協定締結の契機

①協定締結の経緯

昭和 58 年から商店街振興策があり、平成 16 年の野幌駅立体交差事業と併せて商店街振興を行う事になり、街路事業をどうするか話し合う内に建築協定の話になった。

②煉瓦の街構想

・江別には煉瓦のイメージが元々があり、野幌は煉瓦製造で有名だった。

・一時煉瓦造を助成していた事もあり、商店街以外の地区にも煉瓦の家があった。

・商店街でも煉瓦を大事にしようと思い、各店に煉瓦を貼って貰おうという中で、煉瓦は少し高いから市から補助金を受けることにした。

・何等か縛りを付けた方が良いという話になり、建築協定の話になった。

・協定に加入しない所は協力できる範囲で取り込むためまちづくり協定ができた。

←建築基準法の手続を経ない協定のため地権者変更後は新しい人に加入を依頼する。

②当事者間の気運の高まりや実際の加入状況（隣接地等の関係で）

・商店街が 30 件程で、知人ばかりで訪問もしやすく話もしやすかった。

・煉瓦を使うなら協力すると言ってくれたが、金がかかるのに躊躇する人もいた。

・色等統一しないからと言って、協力をとりつけた。

③締結までの苦労

・運営委員長 1 人で各店の理解を求めに回った。

・小言を言いたい人が多いのだろうと思って、聴き、少しづつ納得を得た。

・1 人、2 人は反対者はいる。抑えて進めると後が大変で話を聴いた。

④煉瓦の街並み実現の苦労

・煉瓦造りは予算の範囲でやらないといけなかったこと。

・補助を受ける順番の調整（最初を希望する人もいれば、最後を希望する人も）

1階部分等、一部でも煉瓦を使用している

全部煉瓦の区画もある

⑤日頃の運営・維持の工夫や苦労

・市街地開発会議（活性化協議会、八丁目会議）で決めた事項について欠席者の所に回る。

∵各人の所有地に関わる事を勝手に決める訳にはいかない。

⑥行政等第三者との連携

・建築協定運営委員会は自治会で運営している。

・相談事は市等に相談している。

⑦その他

・建築協定は市の中心を移動させる街の顔づくりという大予算事業の一環だった。

・事業の結果、空地に建物が建った。

・踏切解消を立体交差にし、渋滞解消、南北の開発が進み、地価・人口も増えた。

・新築補助、家族補助等による行政のバックアップの下、振興している。

-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「建築協定ー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）。
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）。
江別市『江別の顔づくり事業整備完了報告書』（江別市、2022 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ー」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)。
島田信次、関哲夫『建築基準法体系　三訂版』（酒井書店　1978)。
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」ＮＢＬ292 号（1983 年）30 頁。
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。

【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。