

研修会を終えるにあたって若干のコメント

池田 雄二（阪南大学経済学部准教授）

建築協定は市街化建築物法下の指定建築線を利用してその中の地主に住宅の位置、形態、意匠などについて規約を作らせたものを戦後になって法制度化したものである。

街のボスが無理な建築に関する権利制限をしないように全員合意とした¹。変更も全員合意となっている理由については宿題だが、協定締結時と同様に無理な自由な制限にならないように全員合意にしたとの説明がされることもある。ただ規制緩和でも同じように全員合意を要しているのでは説得的ではない。

今日の議論でも **それぞれの生活利益の主張(民泊等²)、昔との住環境の違いもあり、もっと柔軟に運用できるようにした方が良いという意見もあった。**

ここで現行制度に目を移すと、現行法には期間制限はなく（だから100年も可能）、そして協定変更は容易ではない。民法の原理からいえば、建築協定は所有権制限であり、これが長く続くことは望まれない（所有権の弾力性）。この原理との整合性を試みるとすれば、更新時は全員合意を必要とし、見方によっては建築協定の継続が切れ易いようにし、完全な所有権に戻り易いようにする。その一方で建築協定期間中の変更は、巷のボスの介入を防ぐ趣旨のため全員合意を必要とする、という趣旨となろうか。

趣旨がどうであるにせよ変更要件の緩和は法解釈では解決できない。立法的手当が必要になる。

立法的手当といえば、建築協定に関する建築基準法第10章はやや簡潔に過ぎ、そろそろ改正時期に来ているようにも思う。例えば、**建築協定は行政庁の解釈運用で建基法上の建築確認時や違反是正措置の対象法令に入らないとして運用されている。**しかしこれは決して自

¹この辺の経緯については、池田雄二「建築協定の法的性質とその実効性確保に関する考察(2)」池田雄二演習論文集・平成27年度・120-130頁。

²研修会で懸念される態様の民泊は旅館業法第2条に定める旅館業である。ただし民泊については住宅宿泊事業法（平成二十九年法律第六十五号）第2条第3項に定める住宅宿泊事業に該当し、営業許可要件が旅館業法におけるそれよりも緩和されている。そうであるにしても民泊事業は商法第502条が定める営業的商行為の内、第7号が定める場屋営業に該当する。従っていわゆる商売である。ほとんどの建築協定においては極僅かな例外を除いて商売を認めていない。大部分の現行建築協定は民泊を禁止していると解釈すべきだろう。

明ではない。立法時の議論でも起草者は建築協定を「一つのその区域だけに当嵌まる条例」
ないし「規則」等とも発言しており³、建築基準関係法令全体の体系上も自明とはいえない。
だからこそ学説上も争われている⁴。行政解釈運用では建築関連法令ではないとして運用さ
れているが、最高裁の判断もまだ無い。

ここも立法的手当が必要なところだが、建築協定を建築関係法令に含めればよいかとい
えば、これについても自明ではないようにも思う。含めれば、違反により生じる紛争は避け
られるかもしれないが、一方で行政任せになり、**住民の「街の景観を維持して」という意識**
取組は後退してしまうかもしれない。

現状のままで行くとすれば、建築協定は地元における民主主義の実践の場、として発展さ
せて行く、という方向性になるのではないか？街の景観を維持して」という意識、実践を行
う場である。この方向で行くとすれば、行政とのコミュニケーション、それから**知識不足が**
課題として幾らか挙げられていたが、建築協定維持・管理のための専門家へのアクセスを容
易にすること、そのための組織間のコミュニケーションが課題になってくるだろう。

³池田・建築協定の法的性質・(2)・前掲・130-131頁。

⁴池田・建築協定の法的性質・(2)・前掲・109-113頁。