

## 建築協定の制度・運用状況について

### 1. 制度の趣旨

建築協定は、より良い街づくりを行うために、建築基準法（以下「法」という。）より厳しい内容や法が制限しない内容など、個々の地域性に見合った内容を土地所有者等の合意により取り決めるものである。

### 2. 制定の要件

建築協定を定めるには、原則として、関係する区域内の土地所有者等全員の合意により「建築協定の区域」「建築物に関する基準」「協定の有効期間」および「協定違反があった場合の措置」を定めた建築協定書を作成し、その代表者によって特定行政庁に申請して認可を受けることが必要となる。

提出された建築協定書は、市町村による公告・縦覧・意見の聴取の手続きを経て、特定行政庁によって認可・公告がなされ、効力が生じる。

### 3. 協定の効力

建築協定は、法第73条第1項の規定に基づき特定行政庁が認可したものであるため、その内容について遵守しなければならないが、そもそも土地所有者等が自主的に協定内容を定め、それに賛成する者全員が合意して締結したものであり、当該土地の所有者等に対して効力を有するにすぎず（法第75条）、特定行政庁としての監督処分権限は有しない。

### 4. 緑恵台建築協定における造成行為の制限

緑恵台建築協定書（第1回資料6-11～21、以下「協定書」という。）第7条第6項では、土地の区画形質の変更はしてはならないと規定されているが、本件土地は緑地、法地の保全のための区域（資料6-21区域図の緑色箇所）に指定されており、同条第8項の規定により、本件土地は同条第6項の適用除外となっている。

### 5. 緑恵台建築協定の運営

緑恵台建築協定は、協定書第12条の規定により土地所有者等から選任された委員5人によって組織される委員会によって運営され、違反者に対する措置は協定書第10条の規定により、委員会の決定に基づき行われる。

緑恵台自治会長によると、内規により自治会長が委員長となっているため、建築業者から問い合わせがあれば規制内容等を伝えているが、委員会活動は特にしていないとのことであった。