

## 建築協定の効力 新たな土地所有者にも及ぶのか

### Q

質問

私はA市の住宅地を購入しようと思つていますが、その住宅地には「建築協定」があるようです。建築協定とはどのようなものですか。又、私のように新たに土地を購入する者にも拘束が及ぶのでしょうか。

### A

回答

建築協定とは、建築基準法第69条以下に規定されている建築協定条例を定めている市町村の一定区域内に居住する住民の建築行為に関する自主規制と云うことが出来ます。

建築物に関する規制は、建築基準法で定めていますが、この法律による規制は、いわば最低限の水準を定めたもので、これでは住環境を守る上で充分なものといえません。また、建築基準法は個別的地域の特殊性から地方公共団体に条例制定権を認めておりますが、地域の個性性から、より厳しい規制を望む場合は、条例では不十分です。このため、法律や、条例で充たされない場合の補完のため、建築協定が必要となるのです。

裁判例でも、「…一般に建築基準法に基づく建築協定は、協定区域内の土地の所有者等が、その土地上の建築物の敷地、構造、建築設備等に関し、建築法令よりも厳しい制約を定めることを合意し、法令の規制以上の作為または不作為義務を負担しあうことにより、協定区域内の住宅地としての環境等を維持改善しようとするものであるところ、特定行政庁の認可の公告がなされた後に当該協定区域内の土地の所有者等になったものに対して、協定の知・不知にかかわらず、その効力が及び「として、建築確認がなされた三階建建物のうち三階部分の撤去を命じております。」

このように、行政機関による認可とその公告を経由したものについては、その後新たに土地所有者となった者に対しても、協定の知・不知にかかわらずその効力が及びます。行政機関による認可を受けていないものについては、協定を結んだ当事者間にだけ効力が及び、新たに土地を取得した者には効力は及びません。認可を受けた建築協定か否かは市町村又は、都道府県の建築課に行けば分かります。