

建築協定だより

第 15 号 1991年 9 月

編集・発行 横浜市建築協定連絡協議会
横浜市中区港町1-1
横浜市建築局企画指導課内
電話 045 (671) 2932・2933

住環境意識調査行われる！

◇◇第8回建築協定連絡協議会総会報告◇◇

第8回を数える、建築協定連絡協議会総会が6月8日(土)、横浜スタジアム隣の中区役所で開かれました。連絡協議会幹事会の昨年度1年間の活動報告と今年度の方針提案。行政側からは協定地区認可件数等の実績報告がありました。また、昨年度方針に基づいて行われた、住環境意識調査の報告。講演では千葉大学教授丸山先生に法律の専門家の立場から見た建築協定制度的について話を伺いました。

総会は、3年間続いた横浜駅東口ジャストホールの会場から中区役所に変更して行われました。出席



者は昨年を下回りましたが約100名の方の出席がありました。

午後1時30分の開会で、連絡協議会幹事会の進行で進められました。1年間の協議会・幹事会の活動報告では、協定地区見学会の開催と最近の社会情勢の急激な変化に伴い、建築協定地区に住まわれている方を対象に実施した住環境意識調査の結果報告などがありました。

今年度の活動方針の提案では、①第4回目の建築協定地区見学会。②前年度行われた住環境意識調査に基づいた分析及び支援策の検討。③神戸市、京都

市の連絡協議会との情報交流について提案し承認されました。

休憩後の講演では、丸山先生から「建築協定制度的の問題点と課題」について、建築協定の法的性格、契約的位置付けに触れながら、判例などを参考にし、協定運営委員会の性格、権限などについて話を伺いました。運営委員会に関わる話については出席の地区代表者の方から、見解に対する質問がいくつか出されていました。

終了は、予定時間を30分ほどオーバーしてなお討論時間不足を感じさせながらの閉会となりました。

幹事会報告と提案

総会では幹事会報告として1年間の活動状況、また、今後1年の方針についての提案がされました。

<平成2年度活動報告>

(1) 建築協定地区見学

第3回目の見学会を昨年10月20日(土)に実施しました。参加者は全体で32名でした。

見学地は桂台自治会(栄区)、鳥が丘住宅地(戸塚区)、西田地区(泉区)の3地区でした。桂台自治会は、協定締結を自治会の区域全体ではまとめきれなかったところを6地区に分けて締結に至った経緯の報告。鳥が丘住宅地は、運営委員会活動を中心とした報告と10年目を節目として行ったアンケート調査の紹介などが出されました。西田地区は、区画整理事業を基盤とした「安全で分かりやすいまちづくり」の様子を見学しました。

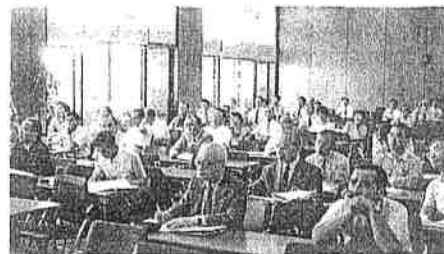
(2) 建築協定地区の住環境意識調査の実施

最近の地価高騰、高齢化社会化、ワンルームマンションの増加に伴い、居住形態や住宅地をめぐる環境条件も変化してきている中で、居住者の環境意識が高まってきています。そこで、協定地区の住環境の問題点をうかがって、行政の支援態勢等を研究していくための基礎資料とさせていただくために実施しました。(調査結果報告は2面に掲載)

(3) 緑化推進

本年度は、具体的な活動はできませんでしたが、住環境意識調査の中で、地区内の緑化に対する意見を聞いてみました。

地区内の緑の量について聞いてみましたところ、「多いと思う」「多いとは思えないが足りていると思う」が合計で77%あり、協定地区内では緑化についてはほぼ満たされていることが分かりました。また、地域の緑化をつくり育てていくための緑化協定制度にも58%の方が関心があると回答されました。引き続き今回の調査の結果を踏まえて具体化に向けて検討していきます。



(4) 「建築協定だより」の発行

例年どおり2回(13号、14号)発行しました。発行部数は、30,000部となっています。

14号より、活字をひとまわり大きくして読みやす

くしましたがいかがだったでしょうか。また、13号、14号ではクロスワードパズルを企画し、応募者も多数ありました。

(5) 幹事会の開催

幹事会は6回開催いたしました。主な議題は協定地区見学会の実施、住環境意識調査の実施、協定だよりの発行、総会開催の準備等です。また、緑化協定について緑政局緑化推進課より説明を受けました。

<平成3年度の活動方針>

(1) 建築協定地区見学会の実施

今年度で4回目の見学会は、「協定だより」14号に掲載した中区の新北建築協定地区を中心に港湾施設の見学を盛り込んで企画していきます。

(2) 2年度の住環境意識調査に基づく支援策等の検討

回答結果によりますと、支援を受けたいものの中では、「印刷・コピー費」と回答された方が20%と一番多くありましたが、支援はいらないと回答された方も17%ありました。3年度は回答結果を踏まえ分析し、支援策の内容・方法を検討していきます。

(3) 神戸市及び京都市の連絡協議会との情報交流を行う

昨年、連絡協議会が設立されました。2都市との交流について、「協定だより」や幹事会活動などの情報交換、人的交流などを幹事会で検討していきます。

第3回建築協定見学会参加募集

今回は、中区本牧和田にあります、商業施設「マイカル本牧」とその周辺の戸建住宅地及び集合住宅地等を含めて建築協定を締結した「新北建築協定地区」の見学と運営手法について話を聞きます。また、近年注目されています、ウォーターフロントについて、横浜港の港湾整備状況を見学します。参加費は無料、昼食がつきます。

<見学会の日時・集合場所>

平成3年10月19日(土)10時~15時(予定)

集合場所: JR根岸線関内駅前(市役所側)

<見学地区>

中区新北建築協定地区及び海事広報紙「はまどり」による横浜港の見学

(船は強風等の気象条件により運航中止になる場合がありますので、その際は見学コースが変更

になります。)

<参加者資格>

建築協定地区に住む人、建築協定に関心のある人

<申し込み方法>

建築局企画指導課に電話で10月7日(月)までにお申し込み下さい。先着30名までとなります。参加者には、詳細を追ってお知らせします。

申し込み先: 671-2932, 担当 古屋, 丸茂, 鷲森

建築協定地区の住環境意識調査集計結果

アンケート送付総数 710通 回収数 449通 回収率 63.2%

[運営委員会送付数 110通 回収数 89通 回収率 80.9%]

[協定地区住民送付数 600通 回収数 360通 回収率 60.0%]

(紙面上、回答については回答率の高いものを主に掲載しました。)

- 問1 協定地区と他地区とを比べて地価上昇度についておたずねしました。
- ① 建築協定により環境が守られているので地価上昇が大きかったと思う 30.3%
- ② 建築制限が厳しいので下がったと思う 8.7%
- ③ わからない 58.8%
- 問2 地価高騰による影響を受けて特に心配されるものを1つ選んでいただきました。
- ① 敷地分割による住宅の建設 11.6%
- ② 税金の増加(相続税、固定資産税) 68.2%
- ③ 周辺の斜面地利用の建築計画 3.6%
- ④ 協定除外地(穴抜け地)へのワンルームマンション等の建築 8.4%
- 問3 現在お住まいの生活形態についておたずねしました。
- ① 親子二世帯で住んでいる 13.6%
- ② 一世帯で住んでいる 83.8%
- 問4 問3で親子二世帯で住んでいると回答された方に現在お住まいの住宅形式についておたずねしました。
- ① 玄関が1つで台所、便所等が世帯別にある二世帯住宅 26.2%
- ② 玄関、台所、便所等それぞれの世帯別に設けた住宅 4.9%
- ③ 玄関、台所、便所等は1つだが二世帯で同居している住宅 55.8%
- 問5 問3で①と②に回答された方に将来親子二世帯の同居を考えていますかをたずねました。
- ① 考えている 46.0%
- ② 考えていない 32.0%
- ③ わからない 17.8%
- 問6 問5で将来親子二世帯住宅の同居を考えている方に、どのような住宅形式を選ばれるかおたずねしました。
- ① 玄関が1つで台所、便所等が世帯別にある二世帯住宅 35.8%
- ② 玄関、台所、便所等それぞれの世帯別に設けた住宅 42.8%
- ③ 玄関、台所、便所等は1つだが二世帯で同居する住宅 13.4%
- 問7 前問で回答された二世帯住宅に現在住んでいる方又は将来同居の考えをもっている方に、同居する場合の理由についておたずねしました。
- ① 地価高騰により独立して建てるのが困難となってきた 42.4%
- ② 子供達と一緒に生活をしたい 40.2%
- ③ 住宅ローンの関係 1.3%
- ④ 税金対策 0.4%
- 問8 問6の質問で①又は③と回答された方に、二世帯が同居する形態の中でどの部分について共用できるかおたずねしました。
- ①台所 10.2% ②居間 16.8% ③浴室 18.8%
- ④便所 7.4% ⑤食事室 14.1% ⑥玄関 31.6%

- 問9 協定締結後の協定に対する評価について該当するものを1つ選んでいただきました。
- 建築協定が① ある方がよい 71.7% ② 無い方がよい 6.5%
- ③ どちらもいえない 16.4%
- 問10 問9で①と答えられた方に良い点についておたずねしました。
- ① 一戸建住宅地としての住宅環境が守られている 44.5%
- ② 階数、高さ制限があることから日照が確保されている 20.5%
- ③ まち並が崩れ落ちついた住宅地となっている 21.9%
- ④ 地区内住民の環境を守る意識が上がった 6.4%
- ⑤ 違反建築が少なくなっている 6.3%
- 問11 問9で②と回答された方におたずねしました。
- ① 協定による建築制限が厳しすぎる 41.4%
- ② 運営委員会の役員になるのがいやだ 10.3%
- ③ 協定が有っても無くても変わらない 38.0%
- 問12 建築協定運営に当たって最も経費のかかるものについて選んでいただきました。(問12から問14は運営委員会に限定して質問しました。)
- ① 機関紙発行費 4.5% ② 会議費 10.1% ③ 通信費 8.9%
- ④ 交通費 3.4% ⑤ 印刷・コピー費 10.1%
- ⑥ 経費はかからない 27.0% ⑦ わからない 18.0%
- 問13 支援を受けたいものとしてどんなものがあるか、おたずねしました。
- ① 機関紙発行費 7.8% ② 会議費 5.6% ③ 通信費 1.1%
- ④ 交通費 4.5% ⑤ 印刷・コピー費 20.2%
- ⑥ 支援はいらない 16.9% ⑦ わからない 14.6%
- 問14 運営委員会費用の徴収額についておたずねしました。(回答89地区)
- ① 毎月徴収している 2地区(50円, 200円)
- ② 年間費として徴収している 12地区(100円~2500円, 平均900円)
- ③ 協定締結時に一括して納金をしている 10地区(500円~5000円, 平均1800円)
- ④ 自治会費用で運用している 18地区
- ⑤ いっさい徴収していない 30地区
- 問15 地区内の緑が多いと思われるかについておたずねしました。
- ① 多いと思う 25.4% ② 多いとはいえないが足りていると思う 51.2%
- ③ 不足している 20.5%
- 問16 市では建築協定とは別に緑化協定の制度を導入しましたが、関心度についておたずねしました。
- ① 緑化協定導入について関心がある 56.3%
- ② 緑化協定を導入したいので説明にきてほしい 2.0%
- ③ 必要を感じない 23.4% ④ わからない 14.5%
- 問17 緑化推進にあたって希望されるものについておたずねしました。
- ① 植木、花など 33.2% ② 手入れなどについて勉強会を開きたい 6.2%
- ③ 維持管理費の助成 17.0% ④ 害虫駆除支援 24.5%

建築協定Q&A

- Q1 協定地区内の穴抜け地、隣接地への対策について、なにか有効な方法はないでしょうか。
- (栄)(南)(港南)(金沢)
- A1 穴抜け地や隣接地は、区域外ということで、原則として協定の効力は及びません。従って、協定の制限項目に反する事態も予想されます。このような場合は、協定区域内の環境保全の面からも、協定の趣旨に沿うように運営委員会が建築主に対し協力要請を行って行く必要があります。
- Q2 協定地区の1地主が、10年以上も住宅を建設せず空き地のままとし、敷地内に材木、石材等の資材を野積みし、資材置き場として使用しているが、止めさせることができないものでしょうか。(港北)
- A2 建築協定は建築物に関する基準について定める制度であり、建築物が存在しない空き駐車場などの空き地利用を制限することはできません。このような事柄については、運営委員会や自治会を通じて、所有者と話し合いを進め、当該敷地周辺の環境保全に対して協力していただくよう要請をしていく必要があるかと思われる。

- Q3 4地区の協定を統一したいのですが、協定書の作成や全員の合意が必要になりますか。この場合に、捺印は実印でしょうか。
- また、少数の不同意があっても、協定は成立しますか。(金沢)
- A3 複数の協定地区を統合し1つの協定地区とするためには、従来の協定を一旦廃止し、統合された新たな区域で、改めて全員の合意を得たうえで、新しい協定を締結することとなります。又この場合、協定書の捺印につきましては実印でなければならないということはありません。ところで、協定締結のためには、区域内の土地所有者等の全員の合意が必要ですが、本市の場合には、区域内の90%以上の方の合意があれば、未合意の土地を区域外として扱い、これを除いた残りの土地の全員の合意をもって、100%の合意があったものとして認可しています。
- Q4 隣接地の境界までの距離が、出窓・ベランダなどで1m以内となる場合に、その対応はどうするのか。(港南)
- A4 出窓、ベランダ、戸袋等も建築物の部分として、外壁後退の対象となりますが、地区によっては、それらの中心線の長さの合計が3m以下

- の場合や軒高が2.3m以下でかつ5㎡以内の場合には制限を緩和し、建築できる旨の緩和規定を定めている場合があります。
- したがって、協定書に緩和規定がない場合や緩和規定を設けていてもその範囲を超えている場合には、協定違反として運営委員会が是正を求めなければなりません。
- Q5 協定運営費の捻出と自治会との関係について(港南)
- A5 協定運営費の捻出方法は、年間一括徴収、月々徴収、自治会費予算から捻出するなど、各地区でそれぞれ工夫しています。自治会等の関係では、自治会区域と協定地区の状況により異なりますが、運営費も自治会予算で処理している所もありますし、また、別組織として独自に協定者のみから運営費を捻出しているところもあります。
- Q6 協定地の案内板の設置場所がないが、どうしたら良いか。(港南)
- A6 案内板の設置は、日常的なトラブル防止のために有効な手段となりますので、設置場所に苦慮されている場合には、建築局企画指導課までご相談下さい。

横浜市における建築協定

総会の事務報告を補正してまとめました。

1. 平成2年度実績

(1) 認可件数は10件

10件の内容は、表1のとおりです。

新規認可は、緑区の上恩田(区画整理地区)の57.38haなど6地区あり、更新では、期限切れ前の隣接協定地区を廃止し、統合した栄区第二湘南柱台(33.9ha・1,530区画)など3地区で、また、変更は、区域及び協定内容を変更した緑区の1地区となっています。

(2) 地元発意によるものがゼロ

更新時期にあたるものが3地区あったものの、既成市街地での地元居住者の発意によるものが1地区もありませんでした。

(3) 住宅地の建築制限の特微的な事例

協定の特微的な事例としては、親族が同居する住宅で玄関2ヶ所まで認める(二世帯同居住宅よりも緩和した扱い)というもの、屋根勾配に基準(2/10以上)を設けたもの、人口地盤・架台の構造を禁止したもの、ブロック塀等を禁止し、生垣又はネットフェンスとするものなどがあります。

平成2年度末の累計と有効地区数

(1) 累計254地区、有効地区数203地区

平成2年度末(平成3年(1991年)3月31日)現在の累計の認可件数は254件、有効建築協定数は203地区、指導地区数(期限切れだが指導中)は3地区となっています。区別の協定数は表2のとおりで、最も多い区は緑区で73地区、次に金沢区、栄区の22地区となっています。また、鶴見区に建築協定地区(工業系)が誕生したことにより、市内全域に協定が展開することとなりました。

(2) 運営委員会又は窓口のある地区は152地区(75%)

(3) 協定地区の面積等

協定地区の面積は、約1,515ha(指導地区を含めると1,548ha)となり、市域面積43,157haの約3.5%(同様に3.6%)、西区の面積633haの約2.4倍(同様に2.4倍)となっています。なお、協定区域内の協定認可時の区画数の合計は約36,500区画(同様に37,954区画)となっており、市内全世帯数1,172,067世帯の約3.1%(同様に3.2%)にあたります。

3. 最近の建築協定関係の動向

(1) 認可件数の動向

認可件数は昨年同様10件でありましたが、新規地区の認可は微減傾向にあります。これは、建築紛争のキッカケにした建築協定の相談やコンサルタント派遣は多いものの、同意が得るのが難しく締結まで結びつかないものが多いためと考えられます。また、開発許可による造成件数が減少し、開発規模も小さくなっていることから、協定を結ぶものが少なくなっていることが考えられます。一方、既存の協定地区の期限切れに伴う更新地区が目立ち始めています。

(2) 二世帯同居住宅の増加

二世帯同居的な住宅の増加と多様化(玄関2つの共同住宅形式のものなど)が見られ、協定もこれに対応する動きも出ています。この背景には高齢化社会への対応や地価の高値安定が考えられます。

(3) 自治会館・町内会館の建設問題

用途を戸建住宅に限定した2、3の地区で自治会館・町内会館の建設問題が起きました。協定書が予想していない事柄については、地域の合意に基づいて対処する必要があります。

今後の認可にあたっては、必要に応じて、自治会館・町内会館について、あらかじめ検討するよう指導していきます。



建築協定Q&A

Q7 協定加入者が土地を売却した場合、協定の効力はその購入者(第三者)には及ばないとの法的解釈があるが、市の意見及び対応策について。(栄)(港南)

A7 建築基準法第75条(建築協定の効力)の規定により、協定の認可の公告のあった日以後において、売買等により、新たに協定区域内の土地の所有者となった者に対しても法的効力が及びます。

Q8 住居専用地域における10戸未満のワンルームマンション・アパートの規制強化について、市条例改正を含む検討の余地はないか。(栄)

A8 本市では「横浜市ワンルーム形式集合建築物に関する指導基準」を制定し、昭和62年6月1日以降、これより指導しておりますが、ご指摘の10戸未満のワンルームマンションにつきましては、小規模でもあり、周辺環境に与える影響が比較的少ないことから、現在のところ、指導基準の対象とするなどの規制強化は考えておりません。

Q9 二世帯住宅の希望が多くなってきたので、今後は、「玄関2つの二世帯同居住宅」も、協定の運営上は一戸建専用住宅と同様の扱いをしたいと考えています。

「玄関2つの二世帯同居住宅」は、建築基準法上は共同住宅として取り扱われるということですが、この場合、一戸建専用住宅とどこがどのように異なるのでしょうか。(金沢)(港南)

A9 現在のところ、玄関が2つあれば、市の基準では共同住宅扱いとなります。この場合には、一戸建専用住宅と比べて、防火・避難等の観点から、原則として次のような規制が加わります。

- ◎敷地は道路に幅6m以上接しなければならぬ。
- ◎災害時の避難のために建物の各室から2方向の避難経路が必要となる。
- ◎災害時の避難のために玄関から道路等に至る幅2mの敷地内通路が必要となる。
- ◎住戸の間の界壁を、火災拡大防止及びプライバシー確保のために、防火構造及び遮音構造とすることが必要となる。

などです。

しかしながら、通常のアパート等と比べても玄関が2つの二世帯同居住宅を共同住宅として扱うことは、その規模や居住者を考えると厳しい制限となっておりますので、今後は、先の住環境のアンケート結果をもとに制限の見直し、

表1 平成2年度認可地区一覧

鶴見区	・大岡町インダストリアルパーク(新規)
緑区	・市ヶ尾第二地区(変更) ・横が丘B地区(新規) ・上恩田地区(新規) ・荏子田A地区(新規)
戸塚区	・鶴島町A地区(新規)
栄区	・ビルズ南戸塚地区(新規)
泉区	・松が丘住宅地(更新) ・第二湘南柱台(更新・変更) (第二湘南柱台第2地区 廃止)
緑区	・上飯田モデル住宅地(更新)

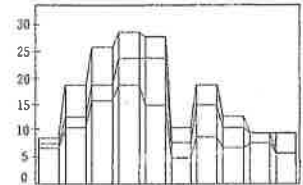
表2 区別建築協定有効地区数及び区域面積(平成2年度末現在)

区	城	地区数	面積(ha)
鶴見区		1	3.27
神奈川区		3	2.23
西区		1	1.02
中区		3	89.58
南区		5	15.09
港南区		17	74.97
磯子区		4	9.45
旭区		11	34.38
磯子区		5	14.69
金沢区		22	305.80
港北区		14	47.54
緑区		73	595.32
戸塚区		17	93.11
栄区		22	149.17
泉区		4	78.18
瀬谷区		1	1.12
総計		203	1514.94

横浜市面積 43,157ha
西区の面積 633ha

最近10年間の認可件数の推移

(単位:件)



市街地・開発等	7	11	16	19	15	5	9	7	8	6
地元発意	1	2	3	5	9	3	6	4	2	0
更新・変更	1	6	7	5	4	3	4	2	0	1

或は用途の見直しを市と幹事会において検討したいと考えております。

Q10 市内の協定区域数は200余りと聞きますが、行政の協力のもと、例えば街路灯や交通安全ポール等に同一デザインの地区表示をする等、何か協定地域に共通の特色を出すようなものを設置するようにできないでしょうか。(港北)

A10 現在、新規協定締結地区と、地元から要望がある地区に対して、市の費用で協定区域を表示した看板を設置を行っておりますが、ご提案のとおり、単に看板を設置するのみならず、シンボル・マークの表示などによって、協定区域のPRや地区のイメージ・アップを図ることも考えられます。今後とも、こうしたご提案を幹事会で検討していただき、併せて本市としましても支援策等を検討させていただきたいと思っております。

このほかにも、緑化協定締結の方法、駐車場問題、都市施設等に関するお尋ねや協定の手引書やパンフレットの送付依頼がありました。

お問い合わせ先・建築局企画指導課

一講 演一

『建築協定制度の問題点と課題』

千葉大学教授 丸山 英気

＜判決に見る問題点＞

これは、いろいろとおもしろい問題を含んでいます。まず、運営委員会の性格、権限といったものについて、話を進めていきたいと思います。

まず、建築協定の締結者というのはいかなる性格を持った集団であるか、という問題があります。区分所有の場合にも、規約をつくった人たちの間の関係が問題となっていますが、区分所有法では、3条で「相互に団体を構成する」といっています。建築協定の締結者の場合には、集团的組織性の意識が比較的希薄で、運営委員会に対して、建築協定の運営を委任しているとするのが妥当ではないかと考えます。

この場合民法の委任の規定では、委任の関係はいつでもどちらからでも解除することができる、となっていますが、団体的な側面が入ってきますと、結局、構成員の多数決によって選任あるいは解任ができる、ということになると思うんです。

では、運営委員会ないし運営委員長はどのような態度で職務を行ったらいいかということですが、「受任者は委任の本旨に従い、善良なる管理者の注意をもって委任事務を処理する義務を負う」というのが、民法の644条にあります。ここでいう善良な注意義務というのは、運営委員あるいは運営委員として社会的に要請される程度の注意義務、あるいは知識が必要であるということです。

ところで、判決では、運営委員長のみが是正措置の請求をし出訴をすることができる、といっています。では、運営委員会ではそのような決議をしたが、運営委員長が出訴をしなかった場合にどうなるだろうか。その場合には、運営委員長を解任して新たに運営委員長を立てる以外にはないだろうと思います。

そこで、最大の問題は、違反の事実があるのに運営委員会はまったく動かない、といった場合、個々の協定締結者が出訴ができるだろうかという問題です。この判決では、できないといっています。しかし、そうだろうかという感じを私は持っています。と申しますのは、協定違反の建築によって損害が発生した場合には、個々の締結者も差し止めあるいは損害賠償を請求することができるというふうに解すべきではないか。締結者個人にもそのような権限を残しておくかなければならない、と思うからです。

次に、建築協定の解釈の問題ですが、区分所有を巡っても同じような事件がありました。石神井公園団地バルコニー事件というもので、住宅公団からマンションを購入した人が、住宅部分に接続するバルコニーにアルミサッシュなどを利用して温室をつくりました。それに対して、管理組合が、建築協定（これはここでいう建築協定と違いますが、一種の規約の一部をなすものですが）違反だということで、温室の撤去を求めたという事件です。

第1審では、温室をつくったからといってほかの人の迷惑になるものではないとして、管理組合の請求が棄却されています。しかし、第2審の東京高裁では管理組合の言い分が認められ、最高裁もそれを維持しています。

神戸の事件では、解釈を厳格にする必要があるが、運営委員長が替わることによって解釈が変わり、最初はいいといったものが、後にはだめだということでは信義則に反するから、強制することはできないと

以下は、総会での講演を、事務局の責任で要約したものです。

建築協定の王国とでもいうべき横浜市で、建築協定についてお話をできることをたいへん光栄に思っています。

私も、ずっと横浜の建築協定地に住んでいますから、建築協定については前から興味を持っていました。また、主として民法の物権法、所有権法をやってきた者として、相隣関係法は非常に関係があるので、その点からも関心を持っていました。

お話をするというので、協定に関する判例等を調べてみましたが、実は、裁判所に行っている事例は1件しかありません。きょうは、その判例を皆さんに紹介し、そこから出てくる問題点をお話ししたいと思っています。

また、建物の区分所有等に関する法律を比較の対象にしなが、お話をしようと思っています。

＜教会の建築をめぐる訴訟＞

この事件は、どういう事件かといいますと、神戸市北区泉台4丁目の鈴蘭泉山西地区の住宅地で建築協定が締結され、その第6条に「住環境を阻害しないと認める店舗、医院併用住宅」が建てられると規定されていたわけですが、そこに教会の建築計画が出てきました。当時の運営委員会の委員長（S不動産）は、それをけっこうであると承認いたしました。それに対し、その住民のうち14人が、協定違反であるとして神戸地裁へ工事続行禁止の仮処分申請をします。これが認められ、教会が200万円、工事を請け負っていたA住宅、B工務店が、それぞれ50万円の補償金を支払いました。

そこで、教会及び補助参加人（S不動産）から工事続行禁止の仮処分は違法であると、本訴が出てきたわけです。第1審は神戸地方裁判所であって、ここではその言い分が認められました。そこで、14人のほうから控訴がなされたというのが、この事件です。

争われている点は、まず、控訴人は仮処分申請当時運営委員長ではなかった。出訴の権限は運営委員長の専権である。したがって、当事者適格を欠くので却下すべきである、という教会側の主張です。

この協定は、開発分譲業者が行政指導に基づいて申請したものでいわゆる一人協定に似た性格を持ち、S不動産が原始協定者の中から運営委員長となりました。そして、この教会の建築計画に承認を与えたというわけです。

ところが、この承認をした日が運営委員長の任期である1年を過ぎていました。そこで、その時点での権限が誰にあるかが問題になってきます。

教会・S不動産側は、運営委員長の任期は継続あるいは黙示的に再任されたものである。住民本位の運営が可能となるまでは、運営委員長の権限が行使できる。委任の規定の類推で、後任が決まるまでは委任義務を遂行する義務がある、と主張しました。

これに対して住民側は、黙示の再任ということとは

あり得ない。運営委員会は存在しなかった。だから与えた承認は無効である、と主張をしているわけです。

さらに、教会・S不動産側は、運営委員長がいったん決めたことは、後になって運営委員会の構成が変わったからといって覆すことはできない、と主張しています。これは、訴えをした14人のうちの1人が、後に運営委員長に選任されて、その後、承認をしないと教会に対して通告したからです。

こういうところが、争点になってまいります。

＜教会・S不動産側が勝訴＞

そこで、裁判所がどう判断をしたかということですが、この判決では、教会・S不動産側が勝っています。

争因の一つとして、14人の1人が運営委員長に選ばれたことを争っていますが、その点については、控訴人が運営委員長に適法かつ公正に選任されたことを認めています。

本協定では運営委員長のみが違反是正の出訴ができることされており、申請当時、控訴人は運営委員長でなかったので当事者適格を欠き不適法であったが、現時点では、運営委員長に選任されたので、当事者適格を有している、という判断を示しています。教会・S不動産側からの抗弁である出訴時から口頭弁論終結時まで原告適格が必要であるという主張は退けられているわけです。

そこで、任期を過ぎた時点での承認というのは認められるであろうかという点が、次の問題になってきます。

裁判所は、運営委員長の任期終了後は、民法654条（任期終了後も、新たな受任者が出てくるまで委任事務を継続してやる義務がある、という趣旨の条文）が類推適用され、S不動産は承認する権限を持っていた、といっています。

次に、建築協定の解釈が問題になっています。裁判所は、建築協定の解釈は厳格に解する必要がある、通常の契約以上に文言を重視する必要がある、といった上で、ここでは、店舗（医院）併用住宅の中に教会は入らないという結論を出しますが、といって、運営委員長側の言い分を認めるわけにはいかない、といっています。

そのところを読んでみますと、「本件協定6条の店舗（医院）の意義を右のように解するのが妥当である」というものの、これと異なり、被控訴人主張のような趣旨に解する余地も全くないわけではなく、（略）補助参加人がその適法な権限に基づいて被控訴人に与えた承認をもって無効のものということではできず、その後に至って本件協定の運営委員会の見解が変わったことを理由に先に与えた承認の効果覆し被控訴人がすでに着手を始めた本件建築工事の禁止等を求めることは、被控訴人の信頼を裏切り、同人に予期しない重大な損害を与えるもので、信義誠実の原則に反し、許されないものというべきである。」ということで、結局、この仮処分の決定が覆されました。

っているわけです。

このように裁判所は、建築協定というのは厳格に解釈すべきだという立場をとっていますが、私はもう少し幅があってしかるべきだろうと思います。変更をする場合には、全員一致が必要ですから、なかなか難しい。だとすると、これは解釈の幅を広げつつ運用していく以外にないのではないのでしょうか。

次に、一人協定の問題についてお話します。これは、昭和51年の改正で入れられたもので、建築協定の締結を促進する目的だというふうにいわれています。

区分所有法でも、一人協定を認めています。規約共有部分とか規約敷地とか、あるいは分離処分禁止の例外といった限定されたものになっています。

それに対して、建築協定の場合には、特定行政庁の認可という形で、その点をカバーしているんだろうと思います。

しかし、一人協定には、いろいろな問題があります。分譲業者によって結ばれた一人協定の場合、どうしても抜けがけをねらうということが多くなる。また、分譲業者が運営委員長をやれ、違反の是正措置をやれ、ということで、分譲業者のほうはいやがるんですね。これも、一人協定の問題点だろうと思います。

<穴抜け・隣接地の考え方>

判例とは直接関係ありませんが、穴抜けとか隣接地問題も非常にやっかいな問題です。合意によってつくっていく限りは穴抜けが出てくるわけですし、穴抜けとか隣接地は協定にしばられないというのは、やむを得ないことになります。

ただ、確かに、協定にはしばられませんが、広い意味での不当利得請求ができるのではないかという気がしています。と申しますのは、建築協定があるがゆえに、いい住宅地だという評判が高く、高価に売却できるということになったとするならば、その利益は、建築協定の協定者に対して支払う義務があるように思うからです。

地基本法の第5条で、自らの努力ではなしに、社会経済上の変化によって土地から利得を得た場合には、その価値の増加分というのは適切な負担をしなければいけない、といっているところから見ても、このような議論というのは十分成り立ち得ると思います。ただ、訴訟になった場合の立証問題というのは残ってくることは避けられません。

<建築協定の法的性格>

次に、建築協定の法的性格ということに簡単に触れたいと思います。

いわゆる公定解釈は、土地所有者等の中で締結される建築物の基準に関する一種の契約である、と考えています。そして、譲り受け人などにも効力を及ぼすために、条例あるいは公告、縦覧、聴聞、さらに特定行政庁が認可をするというプロセスを経てその契約をオーソライズしているんだ、と説明されます。

この解釈によると、建築協定というのは、建築確認の対象にはならないという結論が出てきます。

協定違反の場合にも、運営委員会が違反者に対して協定書に定めてある措置を取るだけであるということになります。行政庁が行政処分を行ったり、罰則をもって臨むのは適当でないという議論ですね。

それに対して、筑波大学の荒さんという行政法の

先生は、建築確認の対象にもなるし、是正措置命令あるいは代執行の対象になるんだという議論を唱えています。建築協定は建築基準法に根拠を持ち、条例に裏打ちされて締結されたもので、その内容は建築基準法自体の規制内容と同じであり、その効力は特定行政庁が協定を認可した日以後、新たに協定区域の土地の所有者等になった者に対しても及ぶのであるから、建築協定は法律・条例を補足する準条例的性格を有すると見るのが相当であるといっています。

この荒説というのは、建築協定が公共組的な性格を有するということと、準条例的性格を有することを根拠に、建築基準法第6条、第9条の対象となるという解釈を導き出そうとしているわけなんです。

3番目として、最近、明治大学の玉田さんという人が、建築協定というのは準条例というふうにかんがえるのはどうも適当ではないのではないか、という議論を言い始めています。条例だとすれば、その区域に住居している人全てに当てはまるわけですが、建築協定は一定の限定された権限を有する者の間において、建築行為を規制するためのものであり、いうならば、对人的な建築権行使に対する規制といふふうに見るのが法律論としては適当であろうと見ています。



<私の考える法的性格>

そこで、次に、どう考えたらいいだろうかということの私見を述べてみたいと思います。

私は、建築協定というのは、かなり粗雑な立法であったのではないかと考えています。通常、立法する場合には、かなり厳格な手続きが踏まれます。たとえば、現在問題になっている借地借家法の改正を見ますと、数年かかって、何回も何回も一般の意見を聞き、戻ってきて、ということをやっていますが、これはどうもそういう詰めた議論はやっていないんですね。そういう点で、そういう評価をするわけです。

たとえば存続期間というものがある。法律というのはだいたい期限がついていないのが普通ですから、その点からすると、法律あるいは条例的性格は、希薄であると思います。それと、廃止が容易であること。これは過半数で廃止ができるとされています。つくったり変更するときには全員一致で非常にきついわけですが、廃止が非常に容易であるというのは、この制度の特色であると思います。これがどのような考え方に基づいてなされているのか、私にはよくわからないわけです。

それと、一人協定ですが、確かに特定行政庁の認可があるとはいえ、一人で法律をつくる、一人で条例をつくるというのは、どうも条例的性格にはあまり馴染まないのではないかという気がします。逆

に、協定変更が全員一致だということは、これは、非常に厳格ですから、法律的規範性が強い。効力は第三者に対しても及んでいくという点も、法律的な性格が非常に強いと思います。

このように、それぞれの要素を分解してみると、契約的な要素と条例的な要素とが混じっている。そういう規範ではないかと思います。

そういう中で、どのように考えたらいいかということですが、条例だと正面から言うことは無理だとしても、荒説の組的な性格というものを少し考えてもいいのではないかと。団体的な性格があって、そして土地の固まりがあって、組織が永続するといった場合、そこでのルールというのは第三者法を持つ、ということは理の当然として出てきます。条例に依拠し、公告、縦覧、聴聞、特定行政庁の認可という手続きを経なければいけないということは、おそらく条例的な性格を付与しようと思って、立法者が定めた手続きではないかと思っています。

もう一つ、この建築協定の性格を考えていく攻め方としては、一種の所有論というのがあり得るだろうと思います。所有権というのは自由・絶対でないという議論が最近とみに強くなっていますが、これが建築協定という手法によって、だんだんと所有権に内在化していく。そして、その後は地域の慣習というようなことになっていくのではないかと。だとすると、立法論としては、過半数で廃止ができるか、あるいは、期間の定めが必要だというのは、おかしいのではないかという気がします。

<まちは住民がつくっていくもの>

最後ですが、荒説を支持される皆さんは、違反の是正措置は特定行政庁がやる必要がある。そうしてもらおうのが現状ではいちばんいいんだ、という認識に立っているのではないかという気がします。

確かに、是正措置を運営委員会が取るということは、精神的、時間的、費用的に見ても、非常にやっかいであることは疑いないことです。しかし、まちというのは住民がつくっていくということではなければいけないと思うんです。それは、住民がそのまちに対していろんな形で行動をするということであろうと思うんです。不動産業者とか建築業者がわがもの顔で闊歩したまちというのは、10年し、30年してきますと、住民が努力したところとの差は一目瞭然です。

確かに大変だと思うんですが、是正措置というのは、やっぱり住民自体が取っていくべきだろうと思います。皆さんからは異論があるだろうと思いますが、あえてそういうことをいいたいですね。

以上、現時点で建築協定をどう考えるかということ巡って、一言申し上げました。ご清聴ありがとうございました。(拍手)

講師プロフィール

昭和14年、長野県松本市に生まれる。
早稲田大学法学部卒業。横浜市立大学商学部助教授を経て、現在、千葉大学法経学部教授。
区分所有法に関する著書が多数あり。

《他都市シリーズ第7回》

広島市西区鈴が峰団地の建築協定地区

今回の他都市シリーズは、全国的にも数少ない、そして先進的な事例である「建築協定」と「緑化協定」を併せて締結し、みどりを取り入れた住民によるまちづくりが行われている広島市西区鈴が峰団地の建築協定地区を紹介いたします。



＜広島市における緑化運動の経緯＞

広島市は、1945年8月6日に人類史上初めて原子爆弾が投下され、一瞬にして焼け野原となり、市街地の樹木や建築物は壊滅し、多くの犠牲者をだしました。そして、「今後、75年間は広島には草木も生えないうちである。」と言われたそうです。

ここで、広島市では、「都市の復興は、また緑の復興を意味する。」との考えから、1959年に緑化推進本部を設け、第1次緑化運動「供木運動」を始めました。全国各地、外国からも樹木の種子や植樹基金が多く寄せられ、75年は草木も生えなうと言われた広島に、わずか10年あまりで20万本の樹木が芽吹

いたそうです。

1970年代に入ると、急激な都市化が進んだ結果、市の緑の総量が減少していったため、1975年に第2次緑化運動として、市民総ぐるみの運動として『緑化宣言』が行われました。緑化宣言では「緑は生命を浄化し、平和をはくくむ。人と緑の調和ある発展は、われわれ市民の切なる願いである。」といい、見た目の都市景観整備だけでなく、より快適で人間性あふれるまちづくりを進めるため、道路、公園、河岸といった公共部分の緑化は行政が、宅地の緑化は住民がといった、行政と市民が一体となって緑化運動を展開して行ったということです。

＜鈴が峰団地のまちづくり＞

広島市西区鈴が峰団地は、広島市の中心部から西へ約4キロメートル、広島市の中心部や遠くは国立公園の瀬戸内海が望める市街地の高台に位置した所にあり、1982年から1983年にかけて建築協定と緑化協定を締結し、住民によるみどり豊かな住みよいまちづくりが行われています。

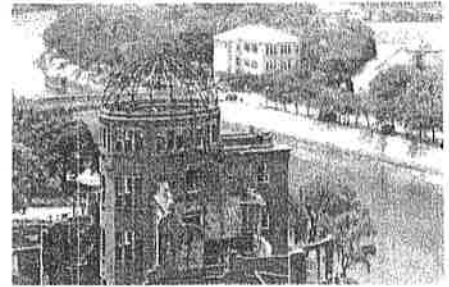
＜住宅地区の建築協定及び緑化協定の概要＞

【建築協定】

- 1 用途は専用住宅、併用住宅、診療所
- 2 階数は2階以下
- 3 塀の高さは1.2メートル以下
- 4 建築物は境界線から1メートル以上離す

【緑化協定】

- 1 敷地には、常緑樹木を主体にできるだけ多く



植栽するよう努めること。

- 2 樹木等を植栽する場所は、道路から見えるところとすること。
- 3 かき又はさくは、生け垣等とすること。
- 4 枯損木の植替え等、維持管理に努めること。
- 5 当初の樹木をみだりに取除いてはいけない。

このように、建築協定で塀の高さの制限をし、緑化協定でかき・さくを生け垣等で行うよう規定することによって、敷地境界線を樹木の生け垣としています。また、樹木の植栽位置や樹種等を定め、樹木の維持管理についても緑化協定で規定することにより、住民の力で開放的で四季を通じてみどり豊かなまちづくりを行っています。

この地区を歩いてみると、きれいに管理されたみどりの多さに驚くばかりです。ここでは、行政に頼らず、住民一人ひとりが毎日の生活の中でみどりを取り入れたまちづくりを行っているということです。家々の境界を塀で仕切らないで生け垣や樹木で緑化することが、人の心に潤いをもたらす。また、緑を仲立ちにして新しいコミュニティーの輪が広がっていく。「建築協定」と「緑化協定」を併せて締結した住民によるまちづくりが、ただ環境を守るだけでなく、緑化宣言でも言われている「緑は生命を浄化し、平和をはくくむ」ということを、この地区を歩いてみて肌で感じました。

今回、広島を訪れ、まちづくりとは、一人ひとりが、毎日の生活の中で行うものであることを学びました。



＜建設大臣表彰「まちづくり月間・まちづくり巧労者賞」受賞＞

川崎市高津区蟹ヶ谷清水地区建築協定

運営委員長 吉原 軍 治

この度、建築協定締結時の努力が報われ、私共運営委員会は、建設大臣表彰「まちづくり月間・まちづくり巧労者賞」を戴くことができました。

本紙面をお借りして、まちづくりに尽力されている建築協定地区の皆様に対して、一言ご挨拶と、協定締結経緯のご報告をさせていただきます。

当地区は、JR新川崎駅西北西4km、東横線武蔵小杉駅西南西2.5km、日吉駅西北西2km、第三京浜川崎インター南東2.5kmの市境近くに位置します。昭和35年に市内では初期的な民間分譲地として開発され、矢上川を見下ろす高台にあって日照条件もよく、緑樹に恵まれ、建物相互間の保有距離も十分にある良好な住宅地として、まちなみを形成してまいりました。ところが、昭和48年に第2種住居専用地域に指定されたのを機に、住環境の悪化を未然に防止し、安心して住める地区として維持して行きたいという住民の切なる願いが高まり、昭和55年には最初の建築協定(95区画・期間10年)が締結されました。

運営委員長 吉原 軍 治

平成元年、期間満了を2年後に控えて、運営委員会では再締結の準備作業に入りました。まず、これまで培ってきたまちなみ景観とまちづくりの重要性を訴えて、協定者及び非協定者に対する協定の趣旨説明を幾度となく重ねました。次に、土地所有者等の合意を得るという作業ですが、これは想像以上に困難を極めました。分譲時から30年を経ているために、地区内では相続による世代交替や折からの地価高騰に伴う売買が活発化し始めており、権利者の変更や海外在住の不在地主の存在、それに既に分譲された狭小宅地の取扱いなど、難題が待ち受けていたからです。

しかし、まちづくりにかける私共地区住民の意志は固く、これら多くの困難を克服し、平成3年3月には新たな建築協定を締結することができました。簡単ですが、以上が再締結に至る経緯でございます。

現在、川崎市には14の建築協定地区がございます。



(左から池口相談役・吉原委員長・渡辺副委員長)

すが、環境保全のためにも私たちの教訓を生かして多くの地区に続いてほしいと願うものです。

両市は隣接し、地形的にも似ており、また、互いに抱える問題も共通するものがあるかと思えます。今後とも、これらの経験を生かして、まちづくりを行っていきたくて考えておりますのでよろしくご願ひ致します。

