

- 建築協定デビュー  
あかね台一丁目A地区
- こうしん隊 - 5面  
ヒルズ南戸塚地区

## 第28回 横浜市建築協定連絡協議会総会を開催

平成23年6月18日(土)に、第28回横浜市建築協定連絡協議会総会が横浜市技能文化会館2階多目的ホールにて行われました。建築協定運営委員会関係者81名(58地区)の参加があり、横浜市からも職員27名の参加がありました。

総会では、連絡協議会の活動報告及び今年度の活動方針が説明され、承認されました。この他、規約の改正を行い承認されました。

### 平成23年度の活動方針

- ・初心者研修の開催(6月18日(土)関連3面)
- ・勉強会の開催(年2回 勉強会、見学会を検討)

また基調講演として、弁護士の立川正雄さんに「建築協定の法的問題と判例」についてご講演いただきました。(関連2面)



## 建築協定デビュー



### 青葉区 あかね台一丁目A地区建築協定 運営委員長 原 啓人 さん

新しく建築協定を締結した  
地区の紹介をします!

あかね台一丁目A地区は、こどもの国線恩田駅の南西400mほどに位置する緑溢れる良好な住宅地です。土地開発時より存在した上恩田地区建築協定が平成12年に失効した後、あかね台一丁目の景観を維持し住みやすい町とするためには何らかの協定が必要ではないかとの機運が高まりまちのルールづくり委員会が発足しましたが、広い地域内の様々な意見に対応した具体策をまとめ上げるには至らず一旦休止状態になりました。



平成20年になりあかね台一丁目まちづくり委員会として再発足し、約800世帯あるあかね台一丁目をいくつかの地区に分け、それぞれの実情に合わせた建築協定を締結し逐次地区を増やしていく方針としました。

最初にモデル地区として活動を開始した地区が現在のA地区です。平成21年6月に作業部会が発足し平成22年7月に横浜市へ申請、平成23年1月認可となりました。A地区に続く地区として現在B地区とC地区を設定し、建築協定締結に向けた活動を進めています。

基調  
講演

「建築協定の法的問題と判例」



立川 正雄さん  
プロフィール

神奈川県生まれ。  
中央大学法学部卒業。昭和 52 年司法試験合格。昭和 55 年弁護士開業。現在に至る。

今回の総会の基調講演は、弁護士の立川正雄さんにお願ひしました。立川さんは、主に土地開発関係、不動産、宅建関係をはじめとした弁護士活動に従事していらっしゃいます。

今回は裁判事例紹介を通して、建築協定の運営の参考となるお話をいただきました。講演の抜粋は次の通りです。

**(1) 建築協定の認可と公告**

建築協定は一種の契約書ですので、その内容と違反したときの問題点などが全部協定書の中に書かれています。普通の売買契約書と違うのは、市に提出するところです。市はその後の手続きを経て、認可したことを「公告」します。建築協定は、公告されることにより初めて効力を持ちます。世の中の人に知らしめる手続きなのです。

建築協定の拘束力は、契約した当事者、つまり建築協定に最初から入った人、若しくはそれから土地を買った人、相続をした人、みんなに承継します。

もし、それらの人で建築協定に入っていることを知らなかった人がいた場合、登記簿謄本に建築協定地区である記載が無くても「公告されていて調べることはできるので、調べないあなたが悪いんだよ。」と新しい土地所有者に言えるわけです。

**(2) 違反者に対する措置は具体的にどのようにすべきか？**

違反があった場合、まず、説得しましょう。それでも応じないときは、内容証明を出します。「是正をしない。もしやらないと訴訟を起こします。」という警告をします。

その後はすぐに裁判せず、調停を行うのが一般的ですが、調停を待つ間に、工事が進みそうなときは、「仮処分」の申請をします。判例では、建築工事が完成すると違反部分の撤去は建築主の犠牲が大きいため認められないことが多いので、工事を停止させる法的手続きをまず考えます。



仮処分というのは、裁判所が審理して、「仮処分命令」という形で命令を出さないと法的拘束力はないですが、裁判所は「話し合いをするまで工事は止めなさい。」等、話し合いで解決するための努力をしてくれます。また、申請するときには、建築主や土地の所有者と同時に建築会社も加えた方が効果的です。

調停とは、裁判所を借りて話し合いをすることです。調停のときは、事前に裁判所に上申書等で事情を説明しておく、調停委員に弁護士の他に建築士を入れるなど融通してくれます。

工事が進むとは是正するのは困難になります。早めに対応して工事を止められるよう努力してみてください。

**(3) 重要事項説明書で建築協定が説明された場合の法的拘束力**

建築協定は、公告されているため建築協定を知らない者に対しても拘束力を持ちますが、大抵は売買の際に説明を受けているはずですが、建築協定違反の協議を始めるときは、重要事項説明書のコピーをなるべくもらっておきましょう。建築協定地区内である記載があれば、「知りながら違反している。」という主張ができて有力です。

また、宅地建物取引業者は、土地を売却する広告を出すときに、建築協定の対象地であれば、その旨を表示する義務があります。根拠は宅地建物取引業法第 32 条で、「現在又は将来の利用の制限がある場合」に誤認をさせないように広告をする義務があるとされています。違反すると処分される場合もあります。

宅地建物取引業法第 35 条より、重要事項説明書にも建築基準法に基づく制限として記載し、説明をしないとあってはならないとあります。平成 18 年度に違反した場合の罰則が強化され、従業員だけでなく、会社も処罰されるようになりました。

#### (4) 建築協定違反をめぐる裁判例—3階以上の部分の撤去（神戸地裁）—

3階建て以上の建築物の建築を禁止する建築協定違反を理由に3階部分の撤去請求を認容した例です。

これは、「建築協定の事実を知った後も運営委員会との折衝の申し出もすることなく工事を強行した。」というのが悪質と見られて3階部分の撤去請求は「権利の濫用に当たらない。」という判決が出たのです。

他にも、「撤去の損害は大きい、運営委員会と協議をしなかった被告に原因がある。」「日照、眺望等についての実害が無いことは、違反を正当化しない。」ということも考慮されました。

#### (5) 建築協定違反をめぐる裁判例—教会併用住宅を認めた例（大阪高裁）—

これは店舗（医院）併用住宅と戸建て専用住宅の用途のみ認めている地区で、教会併用住宅を建築した例です。次の理由から裁判所は建築を認めました。

- ① 医院とは例示との被告主張の解釈も不可能ではない。
- ② 運営委員会もこの解釈に従い、一度は被告の建築計画に承認を与えていた。
- ③ 一度承認した建築物の建築工事の禁止を求めることは、被告に重大な損害を与える。

訴えたのは当初個人でしたが、建築協定の裁判は建築協定に定められた運営委員長しかできません。この人は係争中に委員長に就任してしまいました。



## 初心者研修を開催しました！

昨年度に引き続き、平成 23 年 6 月 18 日（土）総会開催日に『初心者研修』を開催しました。

当日は経験年数 1 年目、2 年目の方を中心に 77 名（55 地区）の運営委員の方が参加されました。

今年度は、2 部屋に分かれて、運営委員会の役割、協定で定められる制限、届出の確認の方法などの初歩的な内容について、連絡協議会の鈴木幹事、田川幹事が説明を行いました。

参加者からは、「分かりやすく説明していただき感謝いたします。」「もっと時間を増やして実際に起こった事例を研修できるようにして欲しいです。」というご意見も頂きました。

#### 【講師コメント】

**鈴木幹事**：「難しいことは話さないように気をつけました。

建築協定の運営委員は誰でもできるもので日常の常識判断で

進められます。法律や技術の専門知識があればよりよい程度で、自分達で良い環境を守っていきましょうとお話しました。熱心に聞いていただきありがとうございました。」

**田川幹事**：「皆さんに熱心に聞いていただきました。質問が多く、1 年目であるにもかかわらず、問題意識が高かったのが印象に残りました。」



鈴木幹事

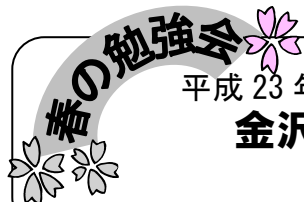


田川幹事

#### 規約改正しました

今回の総会では、規約の改正も行い、連絡協議会に会計と会計監査が置かれることになりました。国等から補助金を受けることになったときに、速やかに会計処理ができるように改正案が提出され、了承されました。





平成 23 年 3 月 13 日 ( 日 ) 開催 < 説明会・意見交換会・現地見学会 >  
**金沢区「関ヶ谷自治会区域内建築協定地区」の  
 見学を行いました！**

ikedada.



昨年に引き続き意見交換会・現地見学会を実施し、24 地区 42 名の方々が参加されました。西金沢地域ケ  
 アプラザで意見交換会を行った後、「関ヶ谷自治会区域内建築協定地区」の現場見学を行いました。東日本  
 大震災の翌々日にもかかわらず、多くの方にご参加いただきました。

**関ヶ谷自治会区域内建築協定地区の紹介**

関ヶ谷自治会区域内地区は金沢区の西部、京急金沢文庫駅から  
 バスで約 15 分の距離に位置する自然が多く残る地域で、円海山  
 風致地区にも指定されています。昭和 40 年代後半に開発された  
 住宅地で、昭和 51 年に 1 人協定として建築協定がスタートし、  
 平成 11 年 3 月に現在の協定が締結されました。



①自治会との連携 関ヶ谷自治会区域内地区では、自治会から副  
 会長 1 名、事務局 2 名を選出し、建築協定運営委員会を構成して  
 います。費用面も自治会が一部負担するなど、自治会と連携して

活動を行っています。



②建築協定区域内のパトロール 運営委員会で独自にパトロー  
 ルを行っています。良好な住宅地ですが、違法に増築が行われ  
 てしまうということもあり、対応に苦慮しています。建築基準  
 法違反のときは、横浜市に相談したりしています。

建て替えも進んでいますが、概ね建築協定を守っており、良  
 好な環境を維持しています。

**参加者の感想**

- ・環境に優しい居住地と思っていましたが、色々な問題があるのだなとわかりました。
- ・隣接地（穴抜け地）の建築・造成工事等に、同じような問題を経験しましたが、協定区域内  
 の住民、自治会、建築協定運営委員会が団結し、問題の解決にあたりました。

**住まい・まちづくり担い手事業**

**連絡協議会の活動充実へ向けた検討を行い、ノウハウ集を発行しました！**

幹事会を中心に、公募で応募のあったメンバー、NPO 法人横浜プランナーズネットワークと共に検討  
 を進めました。成果をまとめたノウハウ集を発行しましたので、是非ご活用下さい。

**【平成 21 年度実施内容】**

- 10 地区を訪問して、お話を伺いました。
- 交流会を 2 回実施しました。

**【平成 22 年度実施内容】**

- 「建築協定運営のノウハウ 48」  
 を発行しました。
- 交流会を 4 回実施しました。

体制の強化  
 活動の充実





## 戸塚区 ヒルズ南戸塚建築協定

運営委員長 岸本 孝男さん

当地区は、開発・分譲から20年余、家々の垣根や樹木も生長し、良好な環境の住宅地（111戸）となっています。都市計画法の用途地域は第一種中高層住居専用地域で、容積率150%、15mまでの建物が建つため、建築協定で高さ9m以下、外壁後退1mなどを規定し、住環境を守っています。

今回の更新では、基本的な制限内容は維持し、兼用住宅を条件付きで認めるなど一部改訂しました。更新のたびに、高さ制限の緩和など少数の意見が出ますが、大多数は現状継続を希望する意見でした。

更新に向けて、まちづくり出前塾の開催、全戸アンケートの実施、「ヒルズ建築協定便り」の発行、意見交換会や総会の開催などの取り組みを行い、本年2月109戸(98%)の合意を得て新協定が認可されました。運営委員は概ね自治会役員を兼ね、活動しやすい環境になっています。

今後の課題は、徐々に増改築などが出てくるとされるのに対して、建築協定のノウハウを継承し、活動できる役員をどう確保していくかということです。



### 第9回

## ま め 知識コーナー

建築協定に関係ある用語等をチェック!



### グループホームの取り扱いについて

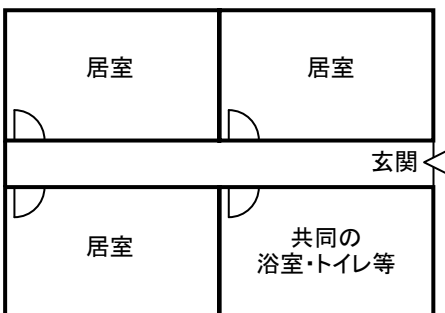
根拠法：建築基準法、横浜市建築基準法取扱基準

障害者自立支援法に基づく「共同生活援助を行なう施設」、及び介護保険法に基づく「認知症対応型共同生活介護を行なう施設」、いわゆる、グループホームは横浜市建築基準法取扱基準（平成22年8月9日改正）によって共同住宅又は寄宿舍として位置付けられています。

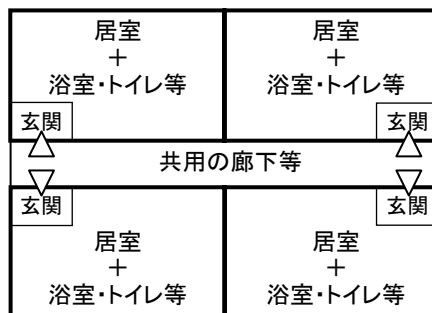
大部分の用途地域では、「共同住宅、寄宿舍又は下宿」が建築できることとなっています。建築協定の用途でこれらの建築を認めている場合、グループホームの建築、用途変更が可能となります。建築協定で一戸建の住宅の用途のみ可能としている地区などでは立地できません。

寄宿舍と共同住宅の違いは次の通りです。

- ①【寄宿舍】 食堂・便所・台所等が一箇所又は複数に集中して設けるもの。
- ②【共同住宅】 居住空間が独立しているもの。



①寄宿舍



②共同住宅

### ポイント

外観は一戸建の住宅であっても、グループホームとして使用される時点で寄宿舍として取り扱われます。グループホームの建築を認める場合は、事前に解釈基準を作成し、取扱を明確にしましょう。

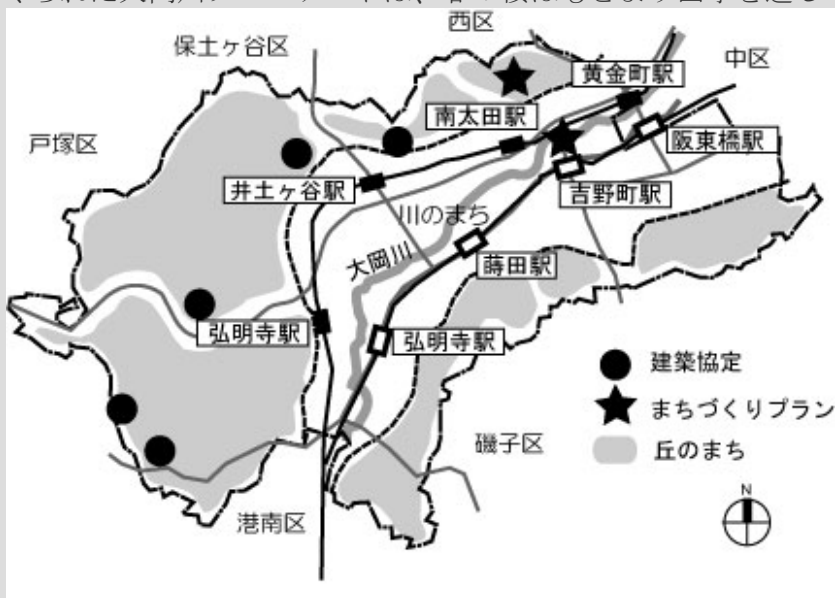
※「建築協定運営委員会の手引き」に掲載されているグループホームの取扱いは、改正前の横浜市建築基準法取扱基準によるものであり、現在の取り扱いは一部異なります。

## 区役所の部屋

## ～南区を紹介します～

南区は開港以来の市街化の歴史とともに区内の地域特性が形づくられてきました。区を中心を流れる大岡川などの川沿いに早くから開けた「川のまち」と、住宅地の広がる7つの「丘のまち」に大きく分かれています。昭和 60 年頃に大岡川沿いにつくられた大岡川プロムナードは、春の桜はもとより四季を通じて魚や水鳥などを楽しむことができる区民の憩いの場になっています。また、今も残る昔ながらの商店や銭湯など下町情緒が生き続ける人情味豊かな活気あふれるまちです。

南区の建築協定は5地区あり、いずれも一戸建ての住宅地で「川のまち」の北方から西方の丘に所在しています。また、まちの歴史を生かし伝えていくために様々な活動を行っている「お三の宮通りまちづくり委員会」と、防災まちづくりに取り組む「三春の丘まちづくり協議会」の2団体が「地域まちづくりプラン」を策定して活発に活動しています。



## ～ 編集後記 ～

先般の総会では、弁護士の立川正雄先生から「建築協定」の法的問題を中心にお話を頂きました。私も建築協定に関わって既に10年余となりますが、不勉強な私にとって、このように「建築協定」についてわかりやすく明快なお話をお伺いしたのは初めてです。系統的に且つ協定違反に対する法的手段などまで、まさに「目から鱗・・・」でした。総会参加者の皆さんからも、多数感謝のお言葉を頂いております。  
(幹事 長谷川)

## ■秋の勉強会開催のお知らせ■ テーマ:『『建築協定運営のノウハウ48』を活用しよう』

日時:平成23年11月26日(土) 午後1時～  
場所:市長公舎 ホール

(市長公舎は、昭和2年5月、洋館と日本家屋からなる「市長住居用市有家屋」として建設されました。)

※詳細については、後日、各建築協定運営委員長にご案内を送付致します。

## 平成23年度 横浜市建築協定連絡協議会幹事一覧

役職	氏名	協定地区名	区名
会長	山口 清二	新本牧地区	中区
副会長	山田 迪也	飯島「ひかりが丘」地区	栄区
	米田 征芳	皇谷台	戸塚区
幹事	赤田千枝子	横浜興和台	旭区
	糸永 雅美	東戸塚グリーンタウン	保土ヶ谷区
	鈴木 稔	西武金沢文庫住宅	金沢区
	田川 知春	鶴志田町第1地区	青葉区
	永木 猛弘	庄戸第一地区	栄区
	長谷川隆弘	西原住宅地区	港北区

※このたよりは、各建築協定運営委員会で配布しています。

## 建築協定看板の調査にご協力下さい。 建築協定

昨年度から、建築協定看板の実態調査を行っています。未提出の地区の方はご提出をお願いします。

<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/ken-kyoutei/ren-kyou/>

横浜市都市整備局地域まちづくり課 Tel671-2939



本紙の編集は、緑区在住のイラストレーター池田マキコさんにご協力いただきました。ありがとうございます。

ikeda.