

# 八街づくりなごや

建築協定 第29号



●令和2年11月30日発行  
●名古屋市建築協定連絡協議会  
●事務局/名古屋市住宅都市局建築指導課内  
〒460-8508 名古屋市中区三の丸3-1-1

## 第25回名古屋市建築協定連絡協議会総会を開催しました！

令和2年8月26日(水)、名古屋市役所西庁舎において、名古屋市建築協定連絡協議会令和2年度(第25回)総会を開催し、18地区の出席がありました。第一部では、「令和元年度連絡協議会の活動報告」がなされました。

第一号議案「令和2・3年度建築協定連絡協議会役員(案)」、第二号議案「令和2年度連絡協議会の活動計画(案)」について審議が行われ、原案どおり議決されました。

また、昨年度まで役員を務められた伊藤氏と加賀氏が退任され、新役員に小野寺氏が選任されました。伊藤氏は24年間役員を務め、長きにわたりご活躍されました。名古屋市建築協定の発展にご尽力いただきましたので、感謝状をお渡ししました。

第二部では、弁護士の石川真司氏をお迎えし、「建築を巡るトラブルあれこれ」をテーマにご講演いただきました。



### ■「新しい生活様式での建築協定」建築協定連絡協議会会長 榊山不二夫

人類は長年にわたりまして、言葉を話し、語らい、文明社会を築いて参りました。自然界から恵みを受ける一方で、自然界に手を加えることで自然界にない人工のものを作って参りました。今回の新型コロナウイルスは、人類が自然界を開発する過程で出会った未知の生命体であります。人類は過去幾多の未知の病原体等と遭遇し、その都度病原体と共生し、或いは克服して参りました。今回の新型コロナウイルスも人類の英知を集め、克服できるものと信じております。

私たちが作り上げてきました建築協定も地域住民が集い、語らい住みよい住環境を作り、発展させることを目的に活動して参りました。今後とも、この取り組みをさらに発展させ、建築協定地域が広がるように努力して参りたいと思っております。連絡協議会の皆さま方におかれましては、一層のご支援、ご協力を賜りますよう、よろしく願い申し上げます。

### ■「名古屋のまちづくりと建築協定」名古屋市建築指導部長 鈴木裕行

現在、テレビ塔のある久屋大通公園の北側からテレビ塔にかけて、パークPFIの制度を使った公園整備事業を行っています。大きな芝生の広場やテレビ塔が水面に映るような水盤など施設を整備し、公園内に東海地方初進出のものを含む店舗が建ち並び、新たなスポットとして人気のあるにぎわいのある空間となることを我々としては期待しています。

皆さまにおかれましては、協定を維持管理していくには大変エネルギーが必要と思われませんが、そのような活動があることによって、大都会でありながらも名古屋の住みやすさや居住環境のよさについて、多大なご協力いただいていると感じ、住民の皆さま方の良好なコミュニティにも大変貢献しているのではないかと思います。

今後とも、建築協定を活用したまちづくりの推進につきましては、我々も事務局として一生懸命頑張りたいと思っております。最後になりますが、各建築協定地区と建築協定連絡協議会のますますの発展を祈念いたしまして、ご挨拶と代えさせていただきます。どうもありがとうございます。

### ■「名古屋市建築協定の発展を願って」建築協定連絡協議会顧問 鬼頭國二

名古屋市の建築協定は、住民が発議し合意する形であることが大半であり、問題を解決するために自分たちで立ち上げ、地道な活動してこられたため、纏まりがしっかりしています。建築協定を継続して維持運営していることについては、誠に自慢すべきところだと思われま

一方、私が非常に残念だと思うところとして、協定地区の面積が全市域の約0.5%と規模が限定的なところと

これは住民の発意によって合意する形が大半であることから、規模の小さい集合であるということに起因しています。規模が小さいことから、建築協定というものに対する認識や認知度というものが低いことは、非常に残念であると思

名古屋においては、まちづくり運動が多岐に渡って行われており、拘束力を持った建築協定を利用するということは非常に有用な手段と言えるわけです。例として、梅森坂にある三つの地区では、長年暴力団排除のために市民運動を行って

3年前に建築協定を締結して、暴力団を排除することに成功し、建築協定を応用した一つの成功例だと思われま

このような事例から、建築協定をもっと活用して欲しいという願いがあります。一般市民に建築協定をもっと知ってもらい、認知度を高めていくことで、市内に建築協定が普及していくことを願っております。

最後になりますが、今後とも協議会が活発に発展されますこと願ひまして、顧問挨拶とさせていただきます。



## 【第二部】 講演会

# 「建築を巡るトラブルあれこれ」

第二部では、弁護士の石川真司氏をお招きし「建築を巡るトラブルあれこれ」と題してご講演頂きました。聴講された方は、約20名でした。



### ◆◆ 講演概要 ◆◆

“閑静な住宅街にこんな奇抜な家を建てていいの？”

“隣の焼き鳥屋さんの臭いに我慢ができない！”

山の中の一軒家でもない限り、建物を建築するときは周囲の環境との調和が必要ですが、自分の土地の上に家を建てるのは所有者の権利。こういった悩ましい問題に対して、法律でできること、できないことをみなさんと一緒に考えてみたいと思います。

### ◆◆ 私人間の権利の調整・対立利益 ◆◆

閑静な住宅街に外壁の色が奇抜な建築物が建ち、これが景観の調和を乱すと考えた近隣住民が外壁の撤去などを求めて裁判を起こしました。

施主は自分の土地に家を建てようとしているため正当な権利の行使だと主張をし、一方近隣住民は景観利益や平穏に生活する権利があると主張しました。

建設地帯には建築協定などの制限がなく、周辺の色彩に配慮することが公の秩序として確立しているとはいえ、近隣住民が建物の色彩に関して、周囲の目を引くものの周囲の眺望を乱すまでとは認めがたく、法律で保護すべき景観利益を享受していると認められないと裁判所は判断しました。

また、古くから武家屋敷があった名古屋市の白壁・主税・榑木町並み保存地区に指定されていた土地に、高さ30mあるマンションを建築しようとしたことに対し、近隣住民が景観利益等を根拠として、高さ20メートルを超える部分の建築を差し止める旨の仮処分決定を求めました。

1審では、地域の実情や特性等に鑑み、近隣住民が求めた景観利益等を根拠として、高さ20メートルを超える部分の建築を差し止めると決定しました。これに対してデベロッパー側から異議申し立てがされました。異議審の結果は分かりませんが、10階建ての計画であったところ、現在、7階建て（高さ20メートル程度）のマンションが建っており、仮処分の決定をある程度配慮した結果となったようです。

2つの裁判は、所有者の権利行使の自由とそれに対する近隣住民の景観利益の保護を天秤にかけて、どちらを優位と判断するかという私人と私人の権利の調整をしています。

権利の調整をする上では、まず両者の対立利益を押さえる必要があります。裁判所は両者の私人間の権利の調整・対立利益を勘案して判断します。

### ◆◆ 最高裁における景観利益の認定 ◆◆

東京都国立市でおきたマンション訴訟では、最高裁が景

## 弁護士 石川 真司 氏

観利益を初めて認めた判決になります。

東京都国立市の大学通りにある地域において、あるデベロッパーが高層マンションの計画をしたことで大きな事件になりました。

第1審では、マンションの高さ20メートルを超える部分の撤去と原告への損害賠償を命じました。これに対してデベロッパー側が異議申立てをし、控訴審では建築基準法違反はなく、日照被害は社会生活上受忍すべき限度を超えるものではないとして、近隣住民等の請求を棄却しました。判断は最高裁にゆだねられ、最高裁は、良好な景観を享受する景観利益は保護に値するとしましたが、一方マンションの着工時に景観条例はなく、日影等による高さ制限に係る行政法規に違反しておらず、外観に周囲の景観の調和を乱すような点がないことを根拠として、近隣住民らの景観利益を違法に侵害するものということでないとして、近隣住民側の上告を棄却しました。

この裁判で重要なことは、最高裁が初めて景観利益について認めたということです。

### ◆◆ 社会生活上受忍限度 ◆◆

1審と控訴審で結論が変わることは、あまり多くありませんが、今回ご紹介する判例には、判断が覆った例がたくさんあります。これは所有権行使の自由と住民の景観利益や平穏な生活を守る権利の調整はなかなか微妙な案件といえるからです。

次のケースでは、道路を隔てた土地で葬儀場を営む業者に対して、自宅の二階から葬儀ホールでの棺の搬入搬出の様子が見え、宗教的感情の平穏を害するとして、様子が見えないように目隠し設置を講ずるように求めた裁判です。

最高裁は自宅から送迎の様子が見えることで強いストレスを感じているとしても、葬儀場の営業が社会生活上受忍すべき程度を超えて、居住者の平穏に日常生活を送る利益を侵害していると言えないとして、葬儀業者の不法行為責任を否定しました。社会生活上受忍すべき程度を超えて、居住者の平和に日常生活を送ると利益を侵害しているとは言えないとして、居宅から葬儀場の様子が見えないように目隠し設置を講ずべきものではないとしたわけです。

実は1審は住民側が勝っています。心の静謐を乱されて、平穏な生活を送ることは、人格的利益を侵害されているというべきであり、受忍限度を超えている場合には、差止請求できるとしました。2審も同様に支持していましたが、最高裁が判断を覆して、請求棄却となりました。

ここでは受忍限度がキーワードとなっており、それを越えたかどうかをどう判断するかがポイントになっています。被害の程度、地域性、先住性、交渉経緯や被害の回避の可能性などを総合的に勘案して判断するとし、その判断のひとつには建築協定もあります。

いろいろな角度から検討することによって、判断のばらつきをなくすことを裁判所は行っています。



### ◆◆ 損害賠償の程度 ◆◆

室内から花火大会を鑑賞できる分譲マンションを販売した業者が、販売後に花火の観望を妨げる新たなマンションを作ったため、購入者が裁判を起こしました。販売用のパンフレットにも花火の写真があり、セールスポイントとして花火大会を鑑賞できることを強調していたためです。

1審は、購入者が室内から花火大会の観望という価値を重視して購入したことを販売業者も知りえたにも関わらず、隣地にマンション作り、観望を妨げたことは、信義則上の義務違反があるとして賠償を認めました。

購入者はマンションの売買契約を解除したいところですが、そこまでは法律的に認めにくいため、損害賠償となりました。購入者は花火を見ることの価値は物件価格の5%相当の160万円として請求しましたが、裁判所は60万円だけを認めました。

この理由としてマンションが都心にあり、高層ビルの建築が相次いでいる状況を勘案すると、花火を室内から鑑賞する利益といえども、売主自身が妨げる行為をしたという特殊な事案を除き、いかなる場合にも、法的に保護すべき利益とはいえないとしたためです。花火を見る利益は一時であり、未来永劫見えるという保証はないからです。

次のケースでは、焼き鳥店の鳥を焼く臭いのために、窓を閉めて生活することを強いられる近隣住民が、臭いの差止めと慰謝料を請求したものです。臭いのために気分が悪くなるという主観的な主張に裁判所がどう判断するかというところが重要で今回も1審と高裁で判断が分かれました。

1審では、焼き鳥店の臭気が悪臭防止法の規制基準を満たすが、神戸市指針の規制基準に反する場合、受忍限度を超えるとして、住民の差止請求と損害賠償金を認めました。

差止請求の内容は、基準を超える臭気を発生させてはならないとし、裁判ではお金を払いなさいと命ずることが多くありますが、中には一定の行為を禁ずる判決もあります。

損害賠償については、排気ダクトを高くすることで臭いの対策がされたことから、排気ダクトを直す前は月2万円、排気ダクトを高くした後は月に1万円とし、合計で24万円の請求を認めました。

しかし、控訴審は請求を棄却し、臭気が違法な侵害かどうかは、公法上の基準順守など諸事情を総合的に考察して、被害が一般社会生活上受忍すべき程度を超えるかどうかで判断するとしたためです。つまり、地裁は受忍限度を超えたかの判断を神戸市指針で判断し、高裁は色々な要素を総合的に判断した結果として、社会生活上受忍すべき限度を超えていないと判断したためです。

### ◆◆ 協定違反の事例 請求権行使の濫用 ◆◆

3階建て以上の建築を禁止する建築協定に反したため、施主に対し、工事施工の停止を請求し、違反部分の撤去を求めた事例を紹介します。

この地区の建築協定の制限には、2階建てまでしか建ててはいけないという制限が課されていたため、協定の内容からすれば、裁判所に対して施工停止または、違反建築の除去を請求する権利があります。しかし、その請求権の行使が権利濫用になった場合には認められないため、施主は協定違反であるが、その権利の行使は濫用であると反論しています。

地裁は、建築協定は当事者間の自主的な規制であって、建築基準法そのものではなく、確認審査の際に、窓口指導を行うことはともかく、建築基準法の関係規定ではないことから確認の対象とはならないと言っています。つまり建築協定違反があったとしても、確認済証は出さなくてはならず、今回の確認審査で建築協定に気づかずに確認済証が出されていましたが、これは違法ではありません。

施主も協定違反があったとしても、確認申請を出す段階では知らず、現に確認済証は出されているため違法ではないとして、建築を止めなさいという裁判所の判断があったにも関わらず、それを無視して建物の建築を強行しました。

しかし裁判所は、建築協定は認可公告後に協定区域内の土地の所有者等になったものに対しても、建築協定を知らず、その効力を持っていると解され、確認審査の際に建築主事が協定の存在を知らなかったとしても、3階部分を建築することはできないとしました。また、建築に至る経緯及びその後の施主の対応などに照らし、三階部分の建築を正当化することはできないとしました。

### ◆◆ 協定違反の事例 信義則に反する場合 ◆◆

先ほどの案件は協定違反が明らかであり、撤去の請求権がありました。次の事案はちょっと違います。

建築物の用途が一戸建ての住居か、運営委員会が住環境を阻害しないと認める店舗（医院）併用住宅でなければならぬと建築協定で制限がされた地区において、二階建ての教会が建てられました。運営委員から、協定に違反すると訴えがありました。これに対し、教会側は運営委員長が承認しているため問題ないと反論したため、協定者の有志が、教会は建築協定に違反しているため、建築続行禁止の仮処分を申請しました。教会側は確かに建築協定の条項に反するようにも見えますが、運営委員長の承認もあり、店舗併用住宅とはあくまで例示であって、教会を禁ずるものではないと主張しました。

1審の裁判所は、建築続行禁止の仮処分申請を認めましたが、教会側から異議がなされ、裁判所は建築協定で建築を認める店舗（医院）併用住宅には、教会併用住宅も含まれると解することはできないが、そのように解釈する余地がないではないとしました。つまり、運営委員長も例示だと解釈をして承認を与えたことから、教会側に与えた承認の効果を覆すことは信義則に反するとしてしました。

今回の制限のように、例示なのか、限定列挙なのかという問題があります。例示とすれば、それに類するものは問題ないといえるため、解釈に曖昧さが残っていた可能性もあるかもしれません。

### ◆◆ まとめ ◆◆

まず、裁判所は両者の権利の調整をするため、対立利益を勘案します。判断の基準においては、社会生活上受忍限度を超えるかどうかが重要となり、その限度を超えるかどうかは被害の程度や地域性などを総合的に判断します。主張が認められたとしても、撤去を求めることまでは難しい時は、損害賠償や一定の行為を禁ずることを求めることになるでしょう。また、建築協定で制限があったとしても、制限の内容によっては、請求権行使の権利濫用とも判断されることもあるため、建築協定の運用については慎重に進める必要があるかもしれません。

## お知らせ

## ■協定の現況（令和2年10月末現在）

地区：43地区 協定者：約6400人 面積：約124万㎡（全市域の約0.38%）

## ■協定地区の紹介

（令和元年7月～令和2年10月分）

## ○新規締結地区

《みどりヶ丘西地域》

- ・所在地 緑区ほら貝一丁目
- ・認可日 令和2年1月31日
- ・期間 10年間

《萩ヶ丘東地区》

- ・所在地 緑区ほら貝一丁目
- ・認可日 令和2年5月8日
- ・期間 10年間

## ○失効地区

《みどりヶ丘萩ヶ丘》

- ・所在地 緑区ほら貝一丁目

\*みどりヶ丘萩ヶ丘が《みどりヶ丘西地域》《萩ヶ丘東地区》の2地区になりました。

## ○更新地区

《大曾根街づくり》

- ・所在地 北区大曾根二丁目
- ・認可日 令和元年9月27日
- ・期間 10年間

《小幡稲荷前団地》

- ・所在地 守山区小幡中二丁目
- ・認可日 令和2年5月28日
- ・期間 10年間

《味鋺東地区》

- ・所在地 北区東味鋺二丁目
- ・認可日 令和2年4月10日
- ・期間 10年間

《なかのタウンハウス》

- ・所在地 中川区助光二丁目
- ・認可日 令和2年8月18日
- ・期間 5年間

《鳴海町南荘》

- ・所在地 緑区鳴海町片坂、石畑、砦、宿地
- ・認可日 令和2年9月8日
- ・期間 10年間

《極楽三丁目地区》

- ・所在地 名東区極楽三丁目
- ・認可日 令和2年9月28日
- ・期間 10年間

《東井の元町》

- ・所在地 瑞穂区井の元町
- ・認可日 令和2年10月6日
- ・期間 10年間

## ■更新を迎える地区

令和3年10月までに更新を迎える地区は次の通りです。よろしくお願ひ致します。

## ○更新地区

《グローブガーデン野並南》

- ・期限 令和3年7月30日

## ○自動更新地区

《大屋敷地区》

- ・期限 令和3年7月13日

《南明町3丁目》

- ・期限 令和3年10月2日

## ◇◇ 編集後記 ◇◇

今回の総会は、コロナ渦という状況の中で、例年より少し遅い時期の開催となりましたが、各地区の運営委員及び関係者の皆様のご尽力により無事行うことができました。

今後とも名古屋市建築協定連絡協議会の活動にご協力のほどよろしくお願いいたします。

ご意見、ご要望等ありましたら、お寄せください。

編集委員 児島弘 小野寺秀久

## 令和2年度 協議会活動日程予定

活動内容	実施時期
第1回役員会	令和2年8月3日
第25回総会	令和2年8月26日
第2回役員会	令和2年9月10日
機関紙づくり (第29号)	令和2年9月～10月
第3回役員会	令和2年10月21日
機関紙の発行 (第29号)	令和2年11月
建築協定PR活動	令和2年11月～12月
第4回役員会	令和3年2月
勉強会・全地区委員長会議	令和3年3月

## 令和2年度名古屋市建築協定連絡協議会役員

役職	氏名	地区名等
会長	榊山 不二夫	滝子町(昭和区)
副会長	永江 征治	徳川一丁目前ノ町地区(東区)
副会長	矢部 育男	なるこ東地区(緑区)
幹事	小野寺 秀久	桐林地区(千種区)
幹事	児島 弘	梅森坂西地区(名東区)
幹事	野村 哲	洲山町3丁目町内会地区(瑞穂区)
幹事	八田 孝夫	みどりヶ丘東地域(緑区)
顧問	鬼頭 國二	みどりヶ丘東地域(緑区) 前名古屋市建築協定連絡協議会会長
顧問	住宅都市局建築指導部長	

■事務局の異動 〈退任〉高山技師 〈新任〉平岡技師