

八街づくりなごや

建築協定 第19号

●平成22年8月20 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



第十五回 名古屋市建築協定連絡協議会総会を開催

平成二十二年五月二十九日(土)、アイリス愛知において、名古屋市建築協定連絡協議会平成二十一年度(第十五回)総会を開催し、新規地区を含む三十地区の出席がありました。

第一部の議案審議では、第一号議案「平成二十一年度活動報告(案)」、第二号議案「平成二十二年活動計画(案)」及び第三号議案「平成二十二年・二十三年度建築協定連絡協議会役員(案)」の審議が行われ、いずれも原案どおり議決されました。

第二部では、講師に弁護士鹿倉祐一先生をお招きし、「建築協定違反への対応」その具体的な流れをテーマにご講演頂きました。(2・3面に掲載)

第一部 総会

節目を迎える連絡協議会

建築協定連絡協議会会長 伊藤政行

本連絡協議会は、住民主体による地区の特性にあつたまちづくりを進め、良好な住環境を守っていくため、建築協定地区間の情報交換、普及・啓発及び各地区の運営委員会の連絡機関として平成八年に設立されてから、今年で十五年目という節目を迎えることが出来ました。これは、建築協定に関わる皆様方の日頃から各地区での活発な活動の賜物であると思えます。

一昨年五月の総会において、会長に就任させて頂き、早二年という月日が経過し、会長の任期を満了することになりました。皆様方のご助力があつてのものと感謝しております。

勉強会や全地区委員長会議で要望のあつた事項を取り入れながら活動を進めて参った二年間ではございましたが、連絡協議会の活動が建築協定の各地区にとつて、お役に立てておれば、幸いです。連絡協議会では、今度とも皆様のご要望を伺いながら、活動してまいります。

協議会役員を改選 ―新たに藤澤氏が就任―



平成二十二年・二十三年度協議会役員改選があり、案のとおりに承認されました。この改選で、役員は澤田氏、顧問の赤松氏、山本氏が退任され、新たに役員として藤澤氏が就任されました。また、会長として、伊藤氏が前期に引き続き就任されました。

河村市長からのメッセージ

名古屋市建築協定連絡協議会は、平成八年に設立され、今年で設立十五年という節目の年を迎えられたと伺いました。心よりお喜び申し上げます。

さて、名古屋のまちづくりは、一六一〇年(慶長十五年)の名古屋城築城と清須からの町ぐるみの移転(いわゆる清須越)に始まります。それから四〇〇年が過ぎ、今年名古屋は開府四〇〇年という記念すべき年を迎えております。開府から四〇〇年にわたって続いてきた名古屋のまちづくりにおいて、近年、良好な住環境の維持形成に果たす貴協議会の役割は大きく、改めて感謝申し上げます。

また、昨年六月には、伊藤会長、鬼頭副会長、お二方のご訪問を受け、協議会活動について、ご説明頂きました。建築協定制度は、市民主体によるきめ細かなまちづくりを行うという、極めて有意義な制度であり、これは本市において現在モデル実施を行っている地域委員会に先駆けた市民活動であると、大いに感銘を受けました。今後本市のまちづくりにご協力をよろしく願います。

貴協議会のさらなる発展を心より祈念申し上げます。
 名古屋市長 河村 たかし

平成 22 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	平成22年4月
第15回総会	平成22年5月
機関紙づくり(第19号)	平成22年5月~平成22年7月
第2回役員会	平成22年6月
機関紙の発行(第19号)	平成22年7月
第3回役員会	平成22年8月
勉強会	平成22年9月
第4回役員会	平成22年10月
建築協定PR活動	平成22年11月
第5回役員会	平成23年1月
全地区委員長会議	平成23年3月
第6回役員会	平成23年3月

平成 22・23 年度 協議会役員

役職	氏名	地区名等
会長	伊藤 政行	味鋺東地区(北区)
副会長	鬼頭 國二	みどりヶ丘東地域(緑区)
副会長	島本 昌彦	みどりヶ丘北地域(緑区)
幹事	齋藤 勝	徳川一丁目ノ町地区(東区)
幹事	河本 一郎	鳴海町南荘(緑区)
幹事	藤澤 健一	鳴子町5丁目東地区(緑区)
顧問	住宅都市局建築指導部長	

※ 協定ニュースレター発行(随時)

建築協定違反への法的対応

弁護士 鹿倉祐一



第二部では、弁護士 鹿倉祐一氏をお招きして、民法に関する講演会を開催しました。これは昨年十二月に実施したアンケートの結果、各地区から要望の多かった「近隣問題や民法に関する講演会」の一環として行なうものです。

建築協定は、私的な契約であり行政執行権が及ばないので、紛争の場合、最終的には民事裁判による解決が必要になります。裁判は我々には馴染みが無いものの、万一の時に備えて心構えを勉強しました。

はじめに

建築協定は、一般には法令同様に認知・遵守されており、協定違反による裁判事例は極めて稀です。そして、弁護士会においても建築協定を専門に扱うところはありません。私は民暴対策・マンショントラブル対策に携わってきた関係があり、その経験から、弁護士会から指名されて、今回の講演を担当することになりました。本日は、協議会から示された下記の建築協定紛争の仮想事例等について、具体的に法的対応策をお話します。

事例1

地域外の居住者が、協定加入の土地付住宅を購入し、これを用途変更して協定が制限している保育所を計画している事が判った。事前協議の申し入れはない。

(この事例では、名古屋建築協定連絡協議会作成による「住民が支えるまちづくり建築協定」記載の建築協定モデルを採用していると仮定しています。)



事前協議申し入れ

紛争は、事前協議による話し合いで円満解決することがもともと望ましいが、電話などによる事前協議の呼び掛けにも先方が応対しない場合は、法的対応を考える必要があります。その場合は、まず書面による事前協議申し出を行います。その際には、配達記録郵便とか書類投函を映像記録するとよいでしょう。

先方との連絡はとれたが、先方は協定を無視して改装工事を始める様子である場合、次のステップに移行します。

是正措置の請求

まずは正措置の請求を行います。これは内容証明郵便で行なうのがよいでしょう。内容としては、次の3点がポイントです。

- 一 建築協定の存在と内容
- 二 建築協定違反の疑いと警告
- 三 猶予期間をつけた是正の請求

ここで猶予期間は一般的には十日〜一ヶ月ですが、ラブホテルのように設計変更の余地なく取り壊しを要するような場合は、猶予期間を長くする必要はありません。請求の書き方としては、是正措置に応ずれば真摯に検討する、或いは無視した場合は直ちに法的手段をとるなどアメとムチ方式が効果的です。

この時点から弁護士への相談を考えることが必要です。

是正措置請求時点で弁護士に依頼することについては、弁護士の名前を使うことのメリットと、その場合三〜五万円の費用負担のデメリットがあります。訴訟

に至らない場合は、協定内容では弁護士費用は協定側で負担せざるを得ません。弁護士への依頼については、建築協定を専門に扱っているところはありますが、民事訴訟・民事保全手続きは一般的に弁護士が扱っているため、弁護士会または中日ビルの名古屋法律相談センターに依頼するとよいでしょう。(4面参照)

建築差し止めの仮処分

是正措置の請求に拘らず改装工事が始まってしまった場合、工事をストップさせるためには、取敢えず建築禁止の仮処分という手段があります。タイミングによっては是正措置の請求を経ずに建築差し止めの仮処分へ行くこともあります。申請にあたり協定側で準備するものは認可された協定書だけでよいでしょう。

仮処分は、早ければ一〜二週間で決定が出ます。建築禁止の仮処分差し止めについては差し止め対象部分の建築費の三十%に相当する供託金を裁判所に積まなければなりません。

提訴から裁判

当方の請求に先方が従わず、改装工事が進められる場合には提訴手続きに入ります。

提訴にあたり準備するものは、次の三点です。

- 一 協定書
- 二 協定が認可を受けていることの証明
- 三 違反の事実を証明する写真など

裁判費用は弁護士費用、訴訟印紙代、予納郵券代があります。弁護士費用は、現在は自由化されていますが、下記のとおり旧名古屋弁護士会報酬基準を目安として考えればよいでしょう。

経済的利益が三百万円を超え三千万円以下の場合
着手金 経済的利益の五%プラス九万円
成功報酬 経済的利益の十%プラス十八万円

(ここでの経済的利益とは建築費用が目安です。)

協定では裁判費用は違反協定者側の負担としているが、裁判が決着するまでの間は協定側で立て替え負担する必要があります。

訴訟印紙代は訴額が百万円の場合一万円位、千万円だと五万円位となります。

予納郵券代とは、裁判所が訴状とか呼び出し状などを送る切手代を予め納めておく費用で何千円という単位のものです。

勝訴した場合は後に、これらの費用は協定に基づき先方に請求することができます。これらの費用の回収に当たっては相手の資産とか当該土地を差し押さえる方法もあります。

勝訴の場合でも裁判に出廷した運営委員の交通費・日当、証人出廷の費用等は協定側の負担になります。また協定者に連絡した文書費や通信費は請求できません。

敗訴した場合は、請求の根拠が無かったことになるので、協定書の内容に拘らず裁判費用の請求はできません。

逆に、先方から裁判費用の請求があったとしても、法的根拠が無く、支払いの義務はありません。

勝訴の可能性

基本的に、認可された建築協定があり、それに違反している事実があれば、訴えが社会的相当性を逸脱しているとみなされない限り勝訴の可能性は高いです。ただ、保育所のような施設では社会通念上どこかに必要だという考えはあるので、他地域のひとか隣接地の人から、多数の署名を集めて請願があった場合は少し厄介かもしれません。

事例2

協定非加入者（隣接地）が協定で制限している「保育所」を建設しようとしている（建築基準法上は適法）。計画の撤回をお願いしたが聞き入れられませんでした。自治会としても反対の決議をしていることを説明したが聞き入れられません。

協定の拘束性・自治会決議の有効性

協定区域内では、隣接地であっても協定内容に協力するよう要請を受けますが、協定の拘束性はありません。また、自治会決議は住民の意思として尊重されるべきものではあるが法的根拠はありません。条件闘争で有利な条件を引き出す程度しかできないでしょう。

建築協定の効果 まとめに代えて

建築協定は全国的にも社会的にも認知されているので、協定違反は少なく、協定違反で仮処分や訴訟に発展するものは極めて例外的です。裁判事例も全国で数例しかありません。

宅建業者は土地購入者に重要事項として、協定の存在を説明する義務があるので責任も重くなっています（重要事項説明義務）。マンションデベロッパも協定地区では手を出さないと考えられます。

建築協定は紛争が起こる前の抑止力として有効に機能しています。

裁判事例

最後に、以下三件の裁判事例について説明がありました。住民側が勝訴したものも敗訴したものも、建築協定の存在が重要なポイントになっています。
（神戸地裁姫路支部平成六年判決）

地上三階以上の建物の建築を禁止する建築協定に違反して暴力団組長が建築工事着手、三階部分の建築禁止の仮処分にも違反して建築を強行した。

協定委員長の提訴により裁判が行なわれ、三階部分の撤去および訴訟費用の被告負担の判決が行なわれた。
（最高裁判平成十八年判決）

建築協定の無い地区において、景観上の理由から、周辺住民が高さ二十m以上の部分の撤去を求めた国立マンション訴訟問題で、一審では原告が勝訴したが、最高裁では個人の権利を損なうとして請求棄却された。判決の中で、「区域内で地権者の意向が一致する場合には景観協定や建築協定により景観保全を図ることができる。このような協定制定がない場合、一部住民の景観に対する権利性・利益性を認めることはできない」と述べている。

（東京地裁平成二十一年判決）

外壁が赤白ストライプの住宅を建設し、付近住民が閉静な住宅地の景観を損なうとしてその改善を求めた事件で、この地域では住民間で建築協定等の取り決めが存在せず、第一種低層住居専用地域であるとの理由のみで建物外壁の色彩を制限することはできないとし

て、原告請求が棄却された。

☆☆感想☆☆

建築協定違反トラブルが法廷闘争に発展した時の手続き・裁判費用負担などについて、よく理解できました。また、環境保全のためには建築協定が有効な手段であり、トラブル防止のための有効な抑止力になっていることも理解できました。

講師プロフィール

弁護士 鹿倉祐一氏

平成 二年 名古屋大学法学部法律学科卒業

平成 八年 最高裁判所司法修習生

平成 十年 名古屋弁護士会（現愛知弁護士会）登録

久野法律会計事務所勤務

平成十四年 鹿倉法律事務所を開設

現在 愛知県弁護士会弁護士業務改革委員会副委員長
同司法問題対策特別委員会副委員長

同民事介入暴力対策特別委員会委員

財団法人暴力追放愛知県民会議相談員

財務省東海財務局財務行政モニター委員



講演会全体写真

お知らせ

■役員異動のお知らせ

(退任) 澤田 浩(みどりヶ丘南地域)
 赤松 早苗(元連絡協議会会長)
 山本 進(藤里町西部・元連絡協議会会長)

■新任役員のあじわい

(新任) 藤澤 健一(鳴子町5丁目東地区)
 (藤澤 健一)

昨年五月に連絡協議会に加入いたしました新参者が、役員として名を連ねさせていただくことに恐縮しております。協定締結時にいただいた協議会の方々のご尽力に報いるよう、精一杯努めますので、よろしく願います。

■協定の現況(平成二十二年六月末現在)

地区 四十五地区
 協定者 約四八〇〇人
 面積 約九十八万㎡

■協定地区の紹介

(平成二十二年八月・平成二十二年八月分)

○新規地区

《鳴子町4丁目(4組)・5丁目(5・6組)》

・所在地 緑区鳴子町4丁目・5丁目
 ・認可 平成二十一年十一月十二日
 ・制限概要 一戸建住宅。地階を除き階数二以下。敷地の分割・地盤面の高さ変更の原則禁止。
 ・有効期間 五年間(自動更新条項有)

○更新地区

《小幡稻荷前団地》

・所在地 守山区小幡中二丁目
 ・認可 平成二十二年三月十二日
 ・制限概要 一戸建専用住宅を原則。階数二以下、地盤面高さ変更禁止。高さ10m以

下、軒高7m以下。外壁後退1m以上。敷地周辺は生垣・金網柵とする。貸し駐車場禁止。建材等の野積み禁止等。
 ・有効期間 十年間

○自動更新地区

《みどりヶ丘萩ヶ丘》

・所在地 緑区ほら貝一丁目
 ・更新日 平成二十二年一月三十一日
 ・期間 十年間

《味鏡東地区》

・所在地 北区東味鏡二丁目・三丁目
 ・更新日 平成二十二年三月三十日
 ・期間 十年間

《鳴海町南荘》

・所在地 鳴海町字片坂・石畑・岩・宿地
 ・更新日 平成二十二年七月十三日
 ・期間 十年間

■更新を迎える地区

平成二十二年度に更新(自動更新を含む)を迎える地区は左記の通りです。スムーズに更新手続きを行うために早めの準備を心がけるようにして下さい。(併記の日付は、協定期限を示しています。)

更新地区

・藤里町西部

平成二十二年八月一日

・米野地区

平成二十三年二月十二日

自動更新地区

・極楽三丁目地区

平成二十二年九月二十七日

・東井の元町

平成二十二年十月五日

更新手続き中

・なかのタウンハウス

・みどりヶ丘東地域

■隣接地加入状況(平成二十一年度)

- ・小幡稻荷前地区 四件
- ・丸屋町五丁目(北地区) 一件
- ・洲山町3丁目町内会地区 一件
- ・徳川一丁目前ノ町地区 二件
- ・みどりヶ丘北地域 二件
- ・鳴子町5丁目東地区 四件
- ・萩ヶ丘西地区 二件

■現在検討中の地区

昭和区において、新規締結に向けて検討中の地区があります。

■弁護士依頼はこちらまで

弁護士依頼をする際の参考として、総会講演会でご紹介があった二団体の名称・連絡先等について、お知らせします。

・愛知県弁護士会(旧名古屋弁護士会)
 名古屋市中区三の丸一丁目4・2
 電話 052・203・1651

・愛知県弁護士会名古屋法律相談センター
 名古屋市中区栄四丁目1・1中日ビル3階
 電話 052・252・0044

■活動に対するご意見等について

名古屋建築協定連絡協議会では、活動に対するご意見等をお待ちしています。頂いたご意見等については役員会にて検討のうえ、これからの活動へ取り入れていきたいと考えております。(事務局へお申し出下さい。)

■協議会活動のお知らせ

本年九月に予定しておりました勉強会ですが、十月二十九日(金)の開催に向けて準備しております。皆様お誘い合わせの上、ご参加ください。

事務局より

■事務局の異動のお知らせ

(退任) 鈴木係長 毛利技師
 (新任) 高橋係長 伊藤技師



■新任挨拶

(高橋係長)
 この四月より、建築協定連絡協議会の事務局の一員となりました。初めてのことも多く、不慣れな点もあるかと思いますが、建築協定によるまちづくりがより一層推進されるように、各地区及び連絡協議会の役員の方々の下支えをしてみたいと思いますので、よろしく願います。(伊藤技師)

この四月から建築協定に携わらせて頂いております。今までに、役員会・総会とお手伝いをさせて頂き、皆様の建築協定に対する熱意をひしひしと感じております。

建築協定の事務局の一員として、精一杯お手伝いさせて頂きたいと思っております。どうぞよろしく願います。

●編集後記●

残暑お見舞い申し上げます。建築協定機関紙第十九号をお届けします。役員改選を伴った本年度総会で再選され、引き続き当紙の編集を担当することになりました。広く皆様方にお読みいただけるように心がけて編集に当たる所存ですので、何卒よろしく願います。

本紙の第二・三面には、総会の第二部でお話いただいた鹿倉弁護士の講演内容を掲載しました。講演は、建築協定違反が発覚してから係争事項に発展する各段階での対処について、私たちの質問に答える型式で行われました。解りやすく有意義なお話であったと思います。ただ、提訴から裁判にいたる煩わしさを考えると、建築協定違反に対しては、早期に情報をキャッチし、早期に話し合いを始めることの大切さを改めて認識しました。

編集委員 鬼頭國一 島本昌彦