



## 新役員からひとこと

百道浜4丁目B住宅地区 中嶋 敬二

今回、総会に参加させて頂き、各地区の方々の建築協定に対する関心や取り組み等について、皆様の意識と関心の高さに感心いたしました。昨年に続き2回目の参加となりましたが、建築協定に対する必要性の高まりもあり、今回参加される方も増え、それぞれの問題や発展などに対する方向を見つけたいという思いを、皆様が持っておられることに気づかされた次第です。

私どもの地区も建築協定の更新時期となり、現在更新に向けて活動中であります。色々と、皆様のご苦労を感じているところです。

また、弁護士の木藪先生による講演会では、いくつかの事例を基に紛争や協定違反、協定の効果等についてお話がありましたが、いろんな問題が現実には存在していることを知ることができました。実際、今まで困った問題に私自身であったことがなかったので、これから参考にさせて頂きたいと思っております。

お世話頂いております市当局の皆様にお礼を申し上げますと共に、今年度、当協議会の理事としてご支援とご協力をよろしくお願いいたします。

内浜2丁目8・9・10組 高口 眞一路

当地区では、建築協定検討会を開始してから10ヶ月目の平成23年2月24日建築協定地区として認可となりました。急いだのはワンルームマンションの建設の可能性がある遊休地、療養で人が住んでいない住宅等が4ヶ所あり、先を越されたらマズイと言う事情があったからです。数年前までは、こんな狭い1戸建て住宅の跡にワンルームマンションが建つとは夢にも思っていませんでした。ところがアツと言う間に3軒のワンルームマンションが建ててしまいました。これ以上建ったら住環境がダメになると思いました。

朝の散歩の途中に「小戸3丁目建築協定」の看板があり、“こんな方法があるのか”と思い、市役所に相談したところ、強力なバックアップをしていたので何とか締結の運びとなりました。

ただ締結はしたものの、運営委員会のメンバーも建築に全く関係のない素人ばかりでこれから皆様からの知恵を拝借し、知識を習得していかなければ、今から起こり来る問題に対処できない現状です。

まずは法的強制力のない隣接地の問題に直面します。研修会で過去の隣接地の事で発生した事例、具体策などプライマリーな事を勉強させていただきたいと思っています。



松山2丁目建築協定 行徳 弘治

当建築協定運営委員会は、お陰様を持ちまして平成22年9月27日付58番目に認可を得ることができました。

この度、私は建築協定地区連絡協議会の幹事という重要な役目を拝命いたしました。当協議会は現在、金銭の収支はなく、しばらくの間、役員会に出席し、みなさまのご指導を得ながら各協定地区の情報など勉強の機会を与えて頂くとのこと有り難く、感謝申し上げます。

認可後約10ヶ月を経ましたが、運営委員会の承認・届出事項について昨年末、予期せぬことが1件発生しましたので、参考までにご報告いたします。

それは、建築協定の合意者(a)が建築業者(b)へ土地・建物を売却し、(b)は、建物を廃棄処分して土地を二分割し、一方の土地に新施主(c)が(b)と建築契約をしたときの問題です。

運営委員会としては、協定で次の書類を受け取るようになります。

- ① (a) から、所有権移転届け出を受け取る。
- ② (b) から約諾書を受け取り、建物引き渡し後、所有権移転届け出を受け取る。
- ③ (c) から建築計画承認申請書と約諾書を受け取る。

ところが今回の場合、設計図書は市の審査課ではなく、指定確認検査機関で審査されており、当運営委員会は②～③の手続きがされていることを知らず、地鎮祭が終わった後に当運営委員会役員が発見して建築計画承認を迫らせざるを得ませんでした。

今後このようなことがないように、当運営委員会のメンバーは勿論、この協定に合意した会員に対し、総会や通知書に土地・建物の売買、新築等について移動があった場合は、承認申請、諸届けを忘れずに実行されるように重ねて徹底方をお願いして参りたいと存じます。

## 「建築協定違反への法的対応」を受講して

茶山2丁目2区(B地区) 鴨川 武文

弁護士の木藪智幸氏による「建築協定違反への法的対応」の講演趣旨は、建築協定に加わっている当事者が、建築協定に違反する行為を行った際に、それが結果として裁判となり、その判例がどのようなものであるかということにありました。具体的には、3件の建築協定違反の事例が示され、いずれも建築基準法等の許可基準には抵触しないなかで、それに対して建築協定がどのような効果をもつのかについての説明がありました。

最初に、建築協定の効果についての説明がありました。建築協定の拘束力については、建築協定は「集団的な私的契約」として、区域内の当事者を拘束し、協定違反に対して、当事者間で訴訟となった場合には、訴訟において契約違反を理由とする計画や工事の中止を求めていく。また、拘束力が及ぶ者の範囲については、その者が協定について、知・不知、同意・不同意に関係なく効力が及び、これらを前提に住環境の維持保全を実現することができるということでした。

次に、3件の建築協定違反について、そのいずれもが裁判となり、違反内容とそれに対する判例が示されました。要約すれば次のようになります。すなわち、第1例では、建築協定は協定に加わっている当事者を拘束する債権契約としての効力を有しているので、協定を順守すべきであるとししました。第2例では、スーパー駐車場に建設された焼鳥屋の撤去について、被告は市建築指導課等に問い合わせた上で、自治会長の同意書を2度に涉って受けていたこと、既に焼鳥屋の営業が開始されており、これを撤去すれば被告が大きな損害を被ることを理由に、協定違反ではあるが、建物撤去を求めることは権利の乱用であるとの判例が示されました。第3例では、建物の統一な景観は、経済的価値と合わせて法的な保護に値することを認めて、被告に対して改造した部分の原状回復と将来の改築禁止義務を負うというものでした。

法律問題は難解な部分が多いのですが、木藪弁護士による講演は、法令と建築協定との関係、建築協定の拘束力、建築協定に大きな力を持たせるための方法、協定違反に対する対処の方法、仮に裁判になった場合に、事前に裁判所に納める担保金など極めて具体的で示唆に富む内容でした。

講演を聴いて、現在の街並みや景観を維持していくためには、建築協定参加者が協定を順守し、また、できるかぎり隣接地を少なくしていくことの必要性、そして年1回は総会を開催して協定内容を再認識し、建築協定を作った時の情熱を維持していくことの必要性を痛感した次第です。



香椎山の手3区建築協定準備委員 原田 光子

私たちの地区はJRの駅から比較的近く静かな住環境が自慢の地区ですが、近年「博多バイパス」の道路工事が着工に伴い、地域内に建設予定の定まっている広大な土地に現状の住環境を損なう建築物が建つことを懸念し、現在、建築協定の締結に向け合意書を集めているところです。

講演会では、第一に合意書を出された協定区域内での判例に驚かされました。私たちは、隣接地に現在の住環境を脅かす建物だけを心配していたのですが、内容をしっかりと分からないまま合意された方がいることを頭の片隅において活動しなければと実感しました。

第二に裁判になったときには、協定の定期的な活動を行っていることや協定違反に対する一貫した対応を継続することが重要であることを知りました。つまり、協定締結後の活動が大切であると云うことです。

第三に常にアンテナを張り地域の情報を収集し、違反に対する措置は裁判になる前に話し合いなどで解決することも重要だと思いました。

建築協定が認可された折には、街の発展を阻害せず、よりよい住環境を守っていかれたらと云う思いをより一層強くしました。