## 第8回建築協定行政連絡会議

事務局からのお知らせ

平成24年2月2~3日において、本市で第8回建 築協定行政連絡会議がありました。この会議は、各公 共団体における建築協定の実情や運用方法等につい て情報交換を行うことを目的に、建築協定連絡協議会 を有する横浜市、名古屋市、京都市、大阪府、神戸市 と本市を合わせた6都市で毎年行っています。

今回、1日目は、建築協定を取り巻く各都市の 近況報告と15議案に対しての意見交換、2日目 は、事例見学「シーサイドももち・百道浜4丁目 A・B戸建住宅地区」にて、運営委員会の方々を 交え意見交換をいたしました。

- ★会議で話し合われた一部を以下に紹介します。
- ●協定事項の運営委員会の裁量に係る文言につい 〈提案:神戸市〉
- ・建築物に関する基準で「敷地の地盤を著しく変 更する場合は、運営委員会の承認を得ること。」な どのような運営委員会の裁量による不明確な基準 に対して、修正等の指導を行っているか?
  - ●行っている。

〈横浜市〉

• 取り扱い基準を作成し承認の基準を明確にした 上で認可している。

※本市でも運営委員会の裁量に係る文言をもっ た協定地区が16地区あります。

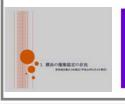
運営委員会の裁量によると、運営委員会の責任と なり負担が増すことなどから、今後、16地区に つきましては、改めて通知し、取り扱い基準の作 成をお願いしたいと考えています。

- ●自動更新時の過半の反対または賛成の意思表示の 確認について 〈提案:横浜市〉
- 有効期間条文における「過半数の反対の意思表示が ない」「過半数の賛成の意思表示がある」等の延長条 件成立について、特定行政庁の判断が必要か?
- ●必要ない <京都市、大阪府、福岡市>
- ・協定区域の方からの届け出がない限り、自動更新 となるため、必要ない。
- ●必要 〈名古屋市、神戸市〉
- ・自動更新の際は、運営委員会で更新の意向を調査 するようお願いし、その結果を報告頂いている。

(名古屋市)

• 過半数の合意を確認するために合意書を提出して もらい、行政側でも確認している。 (神戸市)

※本市の自動更新地区は、68地区中42地区もあ り、その中には運営委員会を設立していない地区や 活動されてない地区があり、本市でも今後、検討し てまいります。















みやす たちにで より解りやすくなって 「建築協定の gい街 布 街をつくるたっ + 結び し、「住

整課」 区内に配布され 建築協定ふく 事務局 となって の員 (各協 おか」 ただきます る場合は、 おり 定地区の ます を地

今年度より組織 編成によ

のご意見や疑問 けるような紙面を 心みを持ったいくおか」 -記の協議会 と考えて 定につい 取り お寄せ



# 建築協定ふくおか

第8号 (平成24年3月23日)

福岡市建築協定地区連絡協議会

(事務局 福岡市住宅都市局建築指導部開発・建築調整課) 福岡市中央区天神1丁目8番1号(福岡市役所4階) TEL 7 1 1 - 4 5 8 1 FAX 7 3 3 - 5 5 8 4ホームページ http://machinamino-rule.city.fukuoka.lg.jp/

# 建築協定 networknet

<sup>2</sup>/<sub>7</sub>/networknetworknetworknetworknetwork

福岡市建築協定 地区連絡協議会

#### 平成23年度第2回研絵「近隣トラブルにおける受忍限度」講演会

平成24年3月3日(土)福岡市文学館にて、 平成23年度第2回研修会を開催し、各協定地区 より26名が参加されました。



# 『講演会』

<講師:弁護士 木藪 智幸氏>

〈演目:近隣トラブルにおける受忍限度〉 判例8事例を用いて、講演して頂きました。

- ●受忍限度論とは?
- ① 日照 ②景観 ③騒音 ④悪臭 ⑤その他
- ●具体例の検討・・・判例から見えてくること
- ●法的な対応策

## 判例(一部を紹介)

【日 照】

#### 東京高裁(S60.3.26)

商業地域の2階建て以下の住宅に住む住民が、市の指導要 綱に反する3階建てマンション建設により日照を奪われた として、建築の差し止めと損害賠償を請求

#### 請求棄却

- ① 商業地域では、一般に1階での日照享受は期待できな
- ② 日照阻害については、建築物の位置、形状、構造等の 被害の内容を主な考慮要素とすべき
- ③ 指導要綱に違反していることは、私法上の違反性を肯 定するための要素とすることは適当でない。

#### 東京地裁(H2.6.20)

日影規制の対象とならないマンションの建設により日照を 奪われたとして、建築禁止の仮処分等を請求

#### 請求(一部)認容

- ① 日照規制の対象外であることから直ちに受忍限度を超 えていないとすることは相当でない。
- ② 本件建物による日影は、建築基準法及び都条例の日影 規制を大幅に超えるものであること、地域が第1種住 居専用地域(現在の第1種低層住居専用地域)である ことからすると、受忍限度を超えていると判断できる。

## 大阪地裁(H17.9.29)

マンションの1階に住んでいた住民が、隣アパートの建設 で日照権を侵害されたとして、損害賠償等を請求

#### 請求棄却

- ① もともと享受できていた日照は、冬季において2時間
- ② マンションの1階を購入したときに、1階部分の日当 たりが悪いことを認識・容認していた。
- ③ マンション購入時の隣地の状況から、早晩建物が建つ ことは予測できた。
- 日影規制の対象外であるが、仮に日影規制を当てはめ たとしても、その規制の範囲内である。

## 講演会での重要事項

#### ~判例から見えてくること~

- ① 受忍限度を超えていると認める上で、法的・ 行政的規制を超えていることが一つの指標と
- ② 生命や健康に直接影響するといえない被害に 対しては、慎重に判断している。
- ③ 生命や健康に直接影響しない被害に対して は、被害の面的な広がりを比較的重視
- ④ 交渉の経過、事前の対応の有無などに配慮

#### 訴訟

- ① 差し止め請求
- ② 撤去請求
- ③ 損害賠償請求



仮処分(仮の地位を定める仮処分) 建設の差し止め 被害の除去

#### 訴訟外

- ① 話し合い
- ② 裁判外紛争処理期間への申し立て
- ③ 民事調停



## 平成23年度第1回研修会「建築協定の運営」基礎講座

平成23年11月5日(土)に研修会「建築協定の 運営~建築計画承認における建築用語・図面の見方 ~」を開催し、35名が参加されました。

毎年行われる1回目の研修会は、基礎講座(初心者 講座)として位置づけ、新たに役員になられた方や役 員はやられているけど1度も参加されたことがない 方を対象としています。 今回、例題として用いた演習問題は、笹丘2丁目 建築協定地区へ実際に提出されたものですが、階数 や高さのとらえ方など少し難しかったと思います。

つきましては、各地区へ提出された建築計画承認 申請の基準との整合において、判断に迷われた場合 は市へ相談して頂きますようお願いします。

#### 建築協定研修会に参加して

東区香住ヶ丘1丁目 鈴木 光さん

本年度第1回研修会(平成23年11月5日)は私 にとって初めての参加でした。福岡市建築協定や、 私自身の所属する地域の建築協定については、これ まで折に触れて見聞きしていましたので概略は理解 していたつもりでしたが、今回の研修会において住 宅都市局の担当の方がスライドを用いて解説された 内容は、多くの点で私が誤解や充分理解していない 事柄がたくさん含まれていて、建築協定についての 理解が非常に深まりました。関連するいくつかの資 料も併せ紹介されたので、各事項の内容がよく理解 できました。説明を聞いて良かったと思うと同時に、 私達の町内にいる建築協定運営委員の全員にもぜひ 聞いて貰いたいと思いました。私達の町内では、建 築協定運営委員は町内役員が兼任し、そのため毎年 委員が交代しています。私自身も平成24年3月まで の任期ですが、今回聞かせていただいた説明は運営 委員だけでなく、建築協定に加入している町内会員 全員が理解しておくべき内容であると思いましたの で、今回のように各地区の代表にだけ説明するので はなく、各地区に出向いて説明会を開催していただ きたいと思いました。住宅都市局の業務に、このよ うな私の要望を受け入れていただくほどの余裕は無 いと思いますが、前向きに検討していただければ幸 いです。といいますのは、本年度第1回総会(平成 23年6月)の折に行われた木藪弁護士の講演を聴き まして、建築協定の脆弱さを感じたからです。建築 協定区域内で協定に違反した建物が作られた場合、 結局作ったもの勝ちという結論になりがちなので、 協定違反させないようにする(予防する)ことが重 要である、と言われた様に思います。それならば、 地区住民の意識を高めることが最も効果的な予防法 であろうと思うからです。

今回の研修会では建築基準について、専門的な語 句や事項の説明がなされました。家屋の高さと、階 高と、隣接地までの距離の3つが主な規制の対象で あることは承知していましたが、具体的に「傾斜地 での家の高さはどうして測るの?」あるいは「2階 建というけど半地下室はどうするの?」と問われた ときに、答えられませんでした。計算で出した平均 地盤面を基準として家の高さを測ることや、地下室 の天井の位置が重要であることなど、未知のことが 多々ありました。実際に私の居住している地区で新 たな建築申請が出された時、それが建築協定基準に 適合しているか否かを判断する際には、最終的には 住宅都市局に相談したいと思いますが、事前に委員 各自が内容を理解していることが、取り返しの付か ない間違いを起こさないためには重要であろうと思 います。

今回の研修会は建築協定に関する種々の点で、私の中途半端な理解を修正していただけたことは、非常に良かったと思っています。研修会でいただいたスライドの複写は、持ち帰って町内役員会に説明するのには役立ちましたが、担当の方の説明があると、更によくわかると思いましたので、地区別説明会の企画も考えていただけると助かります。どの地区も委員は1~2年で交代すると思いますので、息の長い説明会を住宅都市局の業務に組み入れていただくといいのではないかと思います。



★開発・建築調整 課では、ご要望に 応じた勉強会を いつでもお受け いたします!

## 「近隣トラブルにおける受忍限度」を受講して

香椎山の手3区 河部 尚子さん



※工事中の「博多バイパス」 右が「香椎山の手建築協定」

私たちの地区は、「博多バイパス」道路周辺にあたり、近年の道路工事の着工に伴い、住環境を守る目的で昨年10月20日に認可を受けたばかりです。現在はまだ地域内の空き地に建築予定の情報もないため、活動はこれからという段階です。

「近隣トラブルにおける受忍限度」という演目 の研修会に参加し、弁護士の木藪智幸先生からお 話を伺いました。様々な判例に基づき、具体的な トラブル事例、各トラブルの解決手法、未然に防 ぐ方法など、非常に興味深い内容でした。

建築に関する苦情相談は、日照・景観・騒音・悪臭・プライバシーの侵害など様々な事例があります。それでも、私たちが社会で共同生活を営んでいく上で、ある程度の範囲では許容しなければならないこともあります。そこで問題となってくるのが今回の「受忍の限度」という話でした。トラブルにおいて、被害がどのくらい重大か。それも客観的に判断してどうなのか。権利行使の公益性はどの程度あるのか。行為そのものは適法であるものを違法と云えるのか。等々、受忍の限度を超えた侵害であると判断するには、様々な難しい問題があることを先生のお話を通して理解することができました。

このような話からも、建築協定を結んでおくことは一定の抑止力として非常に効果があると再認識することができました。更に建築協定締結後、トラブルになる前の早期の対応策を講じることや、たとえトラブルが起きたときでも話し合いを持ち、少しでも早く収束させていくことが大事であり、そのような継続的活動を行っていくことが、最終的に住民にとって有利な結果を導き出すことにも繋がると感じました。

近隣トラブルや裁判などは、精神的にも経済的にも住民にストレスをもたらします。そのようなことを少しでも予防するためにも、予備知識や情報を入れ、住民相互の理解と交流を図りながら活動を続けていきたいと思います。

名島2丁目1区(船頭町) 安部 嘉孝さん



※多々良川側から見た 「名島2丁目1区(船頭町)建築協定」

平成24年3月に開かれました平成23年度第2回研修会に名島2丁目1区(船頭町)建築協定地区より代表として私が参加しまして、この研修会に出席されていました他地区の皆さまと共にとても有益な識見を得ることができました。

この研修会では、今年度の総会でご講演頂いた木藪 先生に再度お越し頂きまして、近隣同士の争いによる 裁判事例について丁寧で分かりやすくご紹介頂きま した。特にお隣同士の音や日照、また臭いなどのごく 身近なトラブルが裁判に至った事例を取り上げられ ており、この中で日常生活を営む上でお互いに受け入 れ合うことが大切であり、この受け入れ合うこと、い わゆる「受忍限度」が判決に大きく関わることを紹介 されました。

ただ、受忍限度を超える超えないの判断は難しく、このため、あらかじめ客観的な基準を定めておき、この基準により判断されることが必要であること、また、客観的な基準がない場合は、これまで培われてきた種々の価値について共通した認識が得られているのかが重要であるとされました。

具体的には長い年月の経過の中で育まれ、その結果、特に優れた景観を持つこととなった街並みなどがあり、その街に住む人々のみならず、一般の誰もが認めるくらいの優れた景観であれば、基準がなくてもこの景観を守ることの十分な必要性は客観的にも認められることになるとのことでした。

翻って、建築協定は建物に関する具体的な基準を定めることで良好な街並みを守り育てていくルールであり、まさに受忍限度を判断する上での客観的な基準になるものと考えられます。また、このルールにより無用な近隣とのトラブルを未然に防ぐことができ、お互いに暮らしやすい環境をつくっていくことができるものと思い、私の協定地区で独自に発行しております「名島2丁目1区(船頭町)建築協定レターNo.9」に木藪先生から頂いたお話のごく一部でも載せて町内の方々にお伝えしたいと考えております。