建築協定だより・神戸

第15号　1998年3月

発行　神戸市建築協定地区連絡協議会

神戸市中央区加納町6丁目5番1号
神戸市住宅局建築部住宅環境課内
電話　(078)331-8181　内線5115

第七回建築協定地区間交流会を開催

建築協定地区間交流会が十一月二十九日（土）に開催されました。

今回の交流は、西区の竹の台にある五つの建築協定地区を訪問いたしました。竹の台一丁目地区、竹の台二丁目地区、竹の台四丁目地区、竹の台五丁目地区、それに西神（四十六）団地地区の五地区です。

例年どおり貸切りバスを利用し、市役所三号館前から山麓バイパスを通って西神ニュータウンに向かいました。交通渋滞もなく、会場となる竹の台六丁目のマンション、ラ・フォルテ西神中央の集会施設「シンフォニアセンター」に午前十時過ぎに到着しました。

同センターで竹の台五丁目地区の筧進運営委員長から竹の台全体の建築協定の締結状況や、建築協定の内容、運営の実際等についての説明を受けました。

竹の台は西神ニュータウンのほぼ中央に位置し市営地下鉄西神中央駅から西へ徒歩で五分から十五分の範囲にあります。建築協定を締結している五地区を含め、ほとんどが第一種低層住居専用地域ですが、六丁目の全部と二丁目、五丁目の一部が第二種住居地域や第一種又は第二種中高層住居専用地域となっており、業務ビルや学校、地区センターを始め、マンションや市営住宅等が建ち並んでいます。

竹の台の五地区はいずれも分譲以来十数年が経過しています。西神（四十六）団地地区は、分譲当初から一人協定として認可されていました。他の四地区は、分譲主である神戸市との間で締結した建築制限を課した分譲契約の買戻特約の期限が終了する三年程度前から、各自治会で建築協定の締結について勉強会を始め、アンケート等を通じて住民の皆さんの理解が高まったので、「準備委員会」を発足させたとのことです。

その結果、平成七年に四丁目地区、平成八年に五丁目地区、二丁目地区、平成九年に一丁目地区が住民合意型協定として成立しました。

そして、竹の台の五地区は平成九年六月に「建築協定竹の台地区連絡会」を結成しています。これは建築協定についての認識を深め、各地区間の情報交換と意思の疎通を図るために設けられたそうで、今後も勉強していこうという気概が感じられました。

各地区の協定内容については、それぞれ異なっていますが、戸建ての専用住宅を原則として、兼用住宅には一定の制限をする、地盤面は変更してはならないといった内容は共通です。

敷地分割についても、全地区が禁止していますが、一丁目地区だけは敷地の併合についても禁止しています。

意見交換では、自動販売機の設置について質問が出されました。出席者からは、設置は禁止すべきとの意見や、利便性から認めてもよいのではないかといった意見も出ましたが、事務局から、「賛否は別として、自動販売機は建築物ではないので建築協定では規制できません。規制を行うか否かについては、自治会などで取り上げるのが通常で、規制する場合は住民全体の問題として取り組んでいくことになると思います。」との話がありました。

外にも、住宅の一部を塾として使用している場合の規制に関する質問などが出されました。

意見交換の後、竹の台の方々に案内されて、五地区のうち五丁目地区、二丁目地区、一丁目地区の三つを約三十分かけて見学しました。残念ながら時間の関係で四丁目地区とバンクーバー村、シアトル村と呼ばれ、輸入住宅が建築されている西神（四十六）団地地区は見学できませんでしたが、全体的に「静かで落ちつきのある、そして明るい町並み」という印象を受けました。

竹の台での交流会の後、午後からは再び山麓バイパスを通って、六甲アイランドに向かいました。六甲アイランドでは神戸ファッション美術館とひょうご輸入住宅総合センターを見学しました。

竹の台の協定地区を見学

「神戸ファッション美術館」は、ファッションをテーマにした日本初の美術館であり、ファッションに関する芸術・文化の提供を行う「ミュージアム」、ファッション産業の高度化・付加価値化を支援するための情報・教育・交流活動を行う「リソースセンター」、多目的に利用できる「ホール」の三部門を有する情報文化施設で、神戸市が一九九七年四月に開設したものです。

外観は大きなUFOといった感じで、さすがファッション美術館という印象です。

美術館では、同館の幡中管理部長から美術館の概要をビデオを使って説明していただき、続いて各施設を案内していただきました。画面上の人物の服を着せ替え人形のようにいろいろなデザインのものに変えるなど、コンピュータグラフィックを活用したデザイン開発などができるコンピューターデザイン室、欧米のオリジナル素材や自由に活用できる図案資料と、神戸らしく「マリン」をテーマに現実に市場で販売されていた衣料や雑貨などの現物資料を収集したファッション資料室、二十世紀初頭から最新の情報まで、ファッション関係の図書・雑誌・ビデオ・CD－ROMなどを揃えたライブラリーなどがあり、ファッションを感覚的に「楽しみながら学べる」新しいタイプの美術館ということを実感しました。

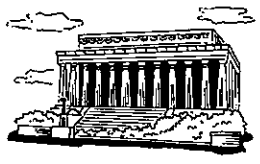
インテリア関係の資料も豊富にあり、皆さんの住まいづくりの参考に一度ご覧になってはと思います。

また、当日は常設展示室では世界のファッション展、企画展示室では映画の中のウェディング・ドレス展が開催されていました。ウェディング・ドレス展では一九三九年の名作「風とともに去りぬ」でビビアン・リーが来たドレスを始め、有名女優が実際に映画の中で着用した華麗なウェディング・ドレスが展示されており、映画の場面を思い出された方も多かったのではないでしょうか。

この神戸ファッション美術館の西隣りに「ひょうご輸入住宅総合センター」があり、アメリカ、カナダ、デンマーク等六か国からの輸入住宅、二十数戸が展示されています。兵庫県が震災後の住宅建築に際して輸入住宅を身近に感じてもらえるようにと設置したもので、一般のモデルハウスと同様に自由に見学できます。参加者の皆さんも各自思い思いの住宅を見学されていました。

ひょうご輸入住宅総合センターから
神戸ファッション美術館を望む

当日は雨が降ったり止んだりの天気でしたが、幸いにも屋外に出なければならない時には雨は上がり、交流会は予定どおり終了することができました。



建築基準法の改正

新聞などで既にご承知の方もおられると思いますが、行政全般にわたる規制緩和の流れや阪神・淡路大震災で問題となった建築物等の安全確保についての議論を契機として、建築基準法の改正が行われることになり、三月十六日にその内容が建設省から発表になりました。

改正案は、建築確認・検査の民間開放や建築基準の性能規定化等建築基準体系の見直しなど、昭和二十五年の同法制定以来の大改正となり、今後国会で審議されます。私たちにとって身近なものもありますので、その概要を紹介します

■確認・検査の民間開放

これまで、地方公共団体の建築主事だけが行ってきた建築確認・検査事務を民間機関（「指定確認検査機関」という。）も行えるようになります。

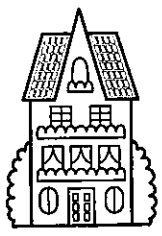
指定確認検査機関は必要な審査能力と公正中立さが、要求されますが、都道府県知事（複数の都道府県で業務を行うものについては、建設大臣）が次のような指定基準によって指定します。

①確認検査員（建築基準適合判定資格者検定に合格した者）が一定数以上であること。

②役職員の構成が確認等の業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないこと。

③確認等の業務以外の業務を行うことによって確認等の業務が不公正になるおそれのないこと。具体的には、設計、施工等を業務とするものが指定確認検査機関を兼業したり、単独で設立することは認められないということです。しかし、建設業や建築士事務所であっても共同出資による法人を設立することはできます。

また、指定確認検査機関に対し特定行政庁（神戸市長）への確認・検査事務の報告を義務付けるとともに、特定行政庁に必要な指示や確認の取消を行う権限を与えて、公正な業務の遂行を担保しています。



■建築基準体系の性能規定化等

建築基準体系の見直し

現在、建築に際し、材料や工法等について予め決められた仕様どおりでなければならないとしていた規制を見直し、建築物等が満たすべき性能さえ満たせば、多様な材料、設備、構造を選択できるようになります。

例えば、耐火建築物の建築にあたっては主要構造部が鉄筋コンクリート造などの耐火構造でなくても、実際の火災にあっても主要構造部が耐力を保持できることが検証できるものであれば良いことになり、大規模な木造建築も可能となります。また、新しい構造計算方法が導入され、地震等の安全性が検証できれば、柱や壁等の構造躯体が現在の基準によるものに比べてスリム化できます。

これによって、技術開発の促進、海外資材・部品の円滑な購入、ひいては建築コスト低減にもつながると思われます。

■土地の有効利用

現在、建築物一つにつき、一つの敷地があることを前提

に、建築規制が行われてきました。

しかし、今回の改正で一団の土地において既存の建築物を含めて一体的な建築設計をする建築物については、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなして、建ぺい率、容積率、道路斜線制限等を適用する特例制度が創設されます。ただし、特例の適用にあたっては、一団の土地の所有者と借地権者全員の同意が必要であり、特定行政庁の認可も必要です。

■規制の実効性の確保

阪神・淡路大震災での建物倒壊は、施工段階での検査が安全性の確保の上で必要との教訓を私たちに与えました。

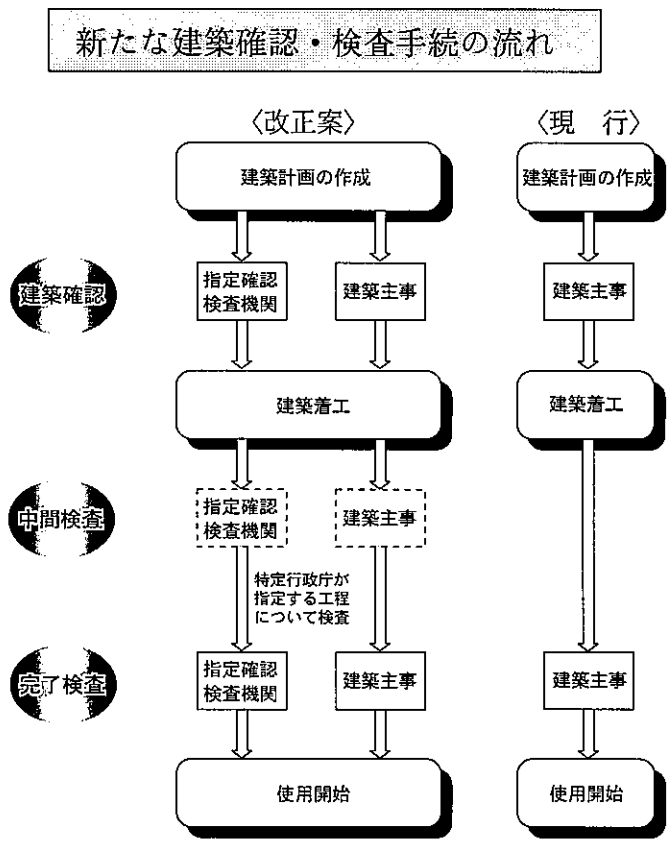
改正案では、建築主は、特定行政庁が指定する建築工事の工程ごとに、特定行政庁が指定する事項について、建築主事又は指定確認検査機関の中間検査を受けなければならないことになりました。

また、特定行政庁に建築物の台帳整備を義務付けるとともに、建築物の計画概要に加えて検査の実施状況等についても閲覧できるようになります。誰でも建築確認や検査の履歴等の情報が得られることになるわけです。

これによって、一般消費者の適切な選択が可能となり、また建築主による受検の徹底が図られるといった効果が期待されます。

■実施時期

これらは改正案が国会で可決され、公布された後、項目により、一年又は二年以内に施行される予定ですが、その間に細部の運用方針等が決定されることになります。



平成九年度 建築協定認可状況

平成九年度は新たな建築協定の認可は一地区のみでした。

この一地区は、昨年の地区間交流会で訪問しました「竹の台一丁目地区」です。平成八年から準備委員会を設立して住民の皆さんの合意形成に努めてこられました。

また、更新については、自動更新による六地区以外に、市内最大の北区の筑紫が丘B地区（一、二七九区画）が十二月に更新手続を終えました。今回は有効期間をこれまでの倍の二十年間と、長期にしています。

しかし、残念ながら、十年間の有効期間を経過した須磨区の菅の台7丁目地区は、更新することができませんでした。

更新時には当然協定者の皆さんの個々の事情も当初とは変化しており、再度、締結することが困難なことも十分予想されます。円滑な更新のため、協定者の皆さんには、日頃から建築協定の意義について理解を深めるよう、努力していただきたいと思います。

	地区名	区域	面積・区画数	認可年月日
新規	竹の台1丁目地区	西区竹の台1丁目	48,363.31㎡（222区画）	平成9年7月23日
更新	筑紫が丘B地区	北区筑紫が丘3、5、6、7、8、9丁目	250,256.10㎡（1279区画）	平成9年12月8日

建築協定違反への対応
――裁判事例から

建築協定は、基本的に建築協定地区内の住環境等を守るため、住民の皆さん自身が締結されたものです。また、分譲業者が分譲に先立ち締結したいわゆる一人協定の場合においても住民の皆さんは協定を承諾して購入されたと思います。したがって、住民の皆さんの多くは協定を守られているわけですが、中には守っていただけない方がおられます。このような場合、最終的には、訴訟を提起し、裁判所の判決に基づく強制執行等によって、協定内容が守られることになります。

ただ、協定地区の皆さんには、訴訟の提起についてかなり心理的な抵抗があるように思います。全国的にみても建築協定違反の裁判例は数えるほどしかありません。

しかし、協議会の事務局には運営委員会から協定違反に関する相談が寄せられることがあり、協定違反に対する最も有効な手段である訴訟について考えてみることも大切だと思いますので、一例として神戸地方裁判所姫路支部で平成六年一月に出された判例を紹介します。

【事　例】

Xから土地を購入したYが三階建を禁じた建築協定に違反して、地上三階建の建築物を建築したことから、建築協定運営委員長である、Xが建築協定に基づき本件建物の三階部分の撤去を求めた事件です。（Xは土地の開発業者であり、住民による運営委員会が未成立であったためXが運営委員長の権限を有していた。）

（Yの主張）

Xの三階部分撤去請求は権利の濫用であり棄却されるべきであるとした。その理由として

①Yは本件土地の購入手続きを第三者に委ねていたため、工事着工にいたるまで本件協定の存在を知らなかった。

②市の建築指導課からも階数制限について注意を受けないまま三階建の建築確認を取得した。

③本件建築協定の趣旨は、日照、通風等の阻害を回避することにあるところ、本件の具体的事情のもとでは、日照、通風に支障を生じる恐れはないことを主張した。

（判決）

Xの請求を認容した。

○三階部分の撤去

○訴訟費用は被告の負担

○三階部分の撤去については仮執行を認める。

（判決理由）

①建築基準法に基づく建築協定は特定行政庁の認可、公告の後に当該協定区域内の土地の所有者等になった者に対しても、協定の知、不知にかかわらずその効力が及ぶものであり、しかもYが建築協定を知らなかったのは自らの落ち度に基づくものであるから、当初Yが建築協定の存在を知らなかったことをもって三階建を正当化できない。

②建築協定は当事者間の自主的規制であって建築基準法令そのものでないという性質を有する以上、建築主事の行う建築確認の対象とはならないから、建築主事が建築確認の際に本件協定の存在を指摘しなかったことも理由にならない。

③建築協定は、協定区域内で協定の内容を一律に実施することでその実効性が確保されるのであるから、単に実害のないことを主張して三階建の建築を正当化することもできない。

●すでに完成した建物の三階部分を撤去しろというYにとってはかなり厳しい判決ですが、明らかな協定違反であり、また建築協定違反がわかった後も工事を続行し、裁判所による建築禁止の仮処分決定がなされた後も工事を中止しなかったといった状況もあったようで、そういう点から考えてみても妥当な判決といえるのではないでしょうか。

当協定は一人協定であり、住民による運営委員会は未成立であったため、開発業者であるXが運営委員長の権限を有しており、訴訟を提起しました。しかし、運営委員長が住民であった場合、同じ住民同士、裁判で争うということができたのかといった問題があります。

また、訴状が提出されてから一審判決が出るまで五年近くも要していること。更にYが控訴して今も裁判が継続していることなどを考えると、裁判による解決にも難しい点があります。

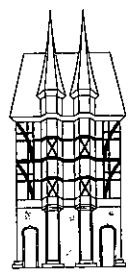
しかし、悪質な協定違反を放置することは、せっかく住環境を守るために締結した建築協定を有名無実化することにもなります。場合によっては断固とした処置が必要な場合もあるのではないでしょうか。

この事件の控訴審も判決が出れば、また本紙でお知らせしたいと思います。

なお、判決では三階部分の撤去を仮執行できることになっていますが、現実には行っていないそうです。

〔参考〕

権利の濫用＝たとえ権利の行使であっても、他者に対する嫌がらせ目的で行使する場合や、権利を行使することにより権利者の利益よりも他者の損失の方が遙かに大きくなり社会的な損失も大きくなる場合は、その権利行使は正当なものとは認められず、権利の濫用となります。



建築協定 問・答

（質問）

私たちの地域では新たに建築協定を締結しようと考えています。現在、協定事項を検討していますが、その中で建物は隣地境界線から一定の距離を保つようにしようという意見が出てきています。

どの程度離せばよいのか議論していますが、ある方が別に決めておかなくても、民法で、五十センチメートルは離すように規定されているのではないかとおっしゃっています。この方がおっしゃるように、五十センチメートル離すことにするのであれば協定で定める必要はないのでしょうか。

（回答）

建物を建てる場合、境界線から建物を離すことによって、採光、通風が確保され、工事もしやすくなります。また、火災の際には延焼を防ぐことにもなります。

そのため、民法第二三四条は、建物を建てる場合に境界線から五十センチメートル以上離さなければならないと規定しています。

しかし、民法は第二三六条では、これと異なる慣習が有る場合はそれに従うと規定しており、長い年月にわたって、その地域で行われてきた慣習がある場合は、その慣習が優先することとなります。

また、建築基準法には境界付近の建築に関して異なる規定があります。第六五条に、防火地域や準防火地域内で建築する場合、外壁が耐火構造のときには、隣地境界線に接して建築物を建築できる旨規定しているのです。この規定と民法との関係はどのように考えればよいのでしょう。

一般的に、建築基準法第六五条は民法第二三四条の特例的な定めであると解釈されています。つまり、建築基準法第六五条に該当する場合は民法第二三四条は適用されないという関係になります。

なお、建築確認に際して建築主事の審査基準となるのは、建築基準法等の関係法令であり、これらに適合した建築計画であれば、建築主事は確認する義務があります。しかし、民法はこの関係法令には含まれていません。したがって、民法に違反した建築計画であっても建築主事は建築基準法等の関係法令に適合している限り建築確認を行います。

この民法違反の是正については、建築主事には何ら権限がありません。

また、民法第二三四条は建築主と隣接する土地所有者等との関係を規律するもので、隣地の所有者等でない第三者が境界線から五十センチメートル離して建築するように要求することはできません。

したがって、地域全体の住環境の維持・増進を目指すうえで、建築物の境界線からの後退が必要であるということであれば、建築協定の一項目として、明確にその内容を定めておくべきということになります。

【注】神戸市の場合、建築基準法第五四条に基づき、都市計画で第一種低層住居専用地域の一部において、外壁後退距離を敷地境界線から一メートルあるいは一・五メートルと定めているところがあります。その場合、建築主事は、建築確認にあたってこの距離が保たれているかどうか、当然審査することになります。

訃報

石田悌造氏（いしだていぞう＝当協議会幹事）が平成九年十二月七日にお亡くなりになられました。七十九歳。

石田氏は平成九年度より当協議会幹事として活動していただいておりました。

ご冥福をお祈りします。

あとがき

○本紙で取り上げてほしいテーマとかございましたらお知らせ下さい。