



秋津レークタウン

自治会だより

第49号 2009（平成21）年11月25日 発行者 秋津レークタウン自治会

建築協定違反事件裁判 最高裁上告不受理決定が出ました

裁判終結に際しての 建築協定運営委員会の見解

● 建物撤去は認められず

11月6日、最高裁は秋津レークタウン建築協定違反事件について、原告の主張を認めず上告不受理としたこと（最高裁で審理しないとの決定）が明らかになりました。これにより、焼鳥屋建物の建築と営業は、「建築協定には違反しているが、撤去請求は原告の権利の濫用であり認められない。」との控訴審判決により敗訴が確定することとなりました。「権利のらん用」とは、（違反建物が建築されるに至った経緯をみると）原告には違反是正請求の権利は確かにあるけれども、既にできてしまった違反建物を取り除けというのはダメだということです。

● 建築協定違反は明確に

裁判所が判決で違反事実を明確に示しながら、それでも主文結論でこの建物の撤去を認めないのはまことに残念です。本来、建築物が厳しく規制される市街化調整区域に住宅が建築できるという仕組みのよりどころである秋津レークタウン建築協定の意義について、裁判所はもつと踏み込んで判断し欲しかったと思います。しかし、確定判決によって

3年半にわたって争ってきた建築協定違反事件の裁判について、最高裁の判断が出ました。建築協定に違反している事実は明確になったものの、違反建築物の撤去は認められませんでした。この結果について、建築協定運営委員会に解説してもらいました。詳しくは今後建築協定運営委員会より報告がされる予定です。



<2008年1月24日熊本地裁での門前集会>

も、スーパーの用地を住居用として分譲転売することはもちろん、定められた用途以外の建物を建てることは建築協定に違反することが明確に示されています。この点は、これ以上の違反に対する歯止めとして高く評価できるものです。

（次ページへ続く）

● 住環境に常に関心をもつことが大切

かえりみますと、秋津レークタウンの土地購入と同時に自動的に全員が建築協定者になる…という特別な建築協定の法的仕組みもあって、関係者のほとんどが当時建築協定にうとく、長年何も問題なく平和に過ごしてきたことなどが注意散漫へとつながり、さらに行政の建築主・住民双方への不十分な対応が間違った方向へ問題を進めてしまったものと思われまます。ともかく、私たちの貴重な経験を今後の街づくりに活かしていかなければいけないと思ひます。最高裁の決定が出てまだ間もなく、建築協定運営委員会としての十分なまとめができていませんが、今後、すべての協定者へのご報告なども合わせてとりくむ予定です。以上とりあえず、裁判の経過をお知らせします。

3年半にわたるみなさまのご支援とご協力に感謝します。

秋津レークタウン建築協定運営委員会



協定違反事件が起こった直後の2006年夏、住民の手による看板づくり。「自分たちで町をまもらないと」という気運が高まりました。

テニスコートの今後について

臨時運営委員会を開催 10月29日

10月29日、前月号でもお知らせしたとおり、臨時の自治会運営委員会を開き、勤労者住宅生協からテニスコートの門扉の施工が事前に自治会へ報告されなかったことについてお詫びと、経緯の説明がありました。

勤労者住宅生協によると、テニスコート(調整池)を熊本市に移管する前提として、テニスコート入口への門扉設置が必要ということでした。正式な移管時期は年明けとなる見込ですが、それまでは、テニスコートを従来通りに使用することができます。

自治会運営委員会では、熊本市に移管しても、これまで通り住民が利用できる内容のもと、自治会と熊本市との間でテニスコート利用に関する管理協定を締結することを確認しました。

自治会からのお願い

■ ゴミ出しルールを守りましょう

ゴミ有料化後、ゴミ出しルールの違反が目立っています。蛍光灯は埋め立てゴミです。有料袋で指定日に出しましょう。

■ 路上・公園・緑地帯への駐車、はみだし駐車はダメ

■ ペット君の糞はお持ち帰りを

連載 建築協定とまちづくり

『建築協定違反』を振り返る①

どうしてこのようなことが起きたのでしょうか？

一般的に、建築協定はその町に住む人たちが長く住環境をよりよく維持するために、お互いに土地の面積、用途、建物の高さ、色彩、建ぺい率、容積率、隣地・道路と建物の間隔等の制限を独自に細かく定め、これを市長が認可する仕組みで公的な約束事として成り立っているものです。

さらに、レークタウンの建築協定ではこの一般的な性格に加えて、元の沼・泥湿地を開発するに当たって、災害の防止や住民が住みにくくなるような乱開発を防ぐ為に、県知事が許可をする際の前提条件として、開発業者の住宅生協に制定を義務づけたものでもあります。通常、住宅が建てられない市街化調整区域のレークタウンに住宅が建てられるのは、この県知事の開発許可とその前提となる建築協定があるからこそです。(建築基準法上の基準や用途地域の定めのない市街化調整区域では、このように開発許可に加えて、建築協定等の独自規制によって「第一種低層住居専用地域」並みとかそれ以上の水準を保つ方法をとることになります。そうすれば住民も安心して住めるし、業者も団地の土地が付加価値高く売れるという目算もできるというわけです♪)

このような建築協定の制度が法的に整備されてもう30年以上過ぎ、全国的にも裁判にまでなるような例はほとんどありません。これは建築業者や行政が建築協定を法律と同様に心得て、意図的にこれを破るような行為はしないのが常識になっている



からです。このような大切な建築協定が破られるような事件がなぜわが町で起きたのでしょうか。今後の街づくりを考えるに当たってとても大切なことですし、これからシリーズで自治会だより紙面にて解説させていただく予定です。

<秋津レークタウン建築協定運営委員会>

2009 建築協定シンポジウムで発表

大阪府建築協定地区連絡協議会主催

建築協定運営委員の佐藤上さん(5組)は、11月28日に大阪で開かれたシンポジウムに参加、秋津レークタウンで起きた「建築協定違反事件」の経緯と教訓について発表しました。

佐藤さんが開設しているホームページから秋津レークタウンで起こっている建築協定事件を知った主催者からゲストとして招かれたもので、大阪府建築協定連絡会議は大阪府に事務局を置く公的な機関です。もちろん、旅費・宿泊費は全額を主催者が負担しました。

同じ行政でありながら、住民の立場に立ったまちづくりをすすめる大阪府と180度違う熊本市との違いが浮き彫りになりました。佐藤上さんには、このお話しも次回に予定しています。

連載 建築協定とまちづくり

『建築協定違反』を振り返る②

「建物は協定に違反している」と明確な判決…

確定判決で事実認定されていることについて、分かりやすいように表にしました。

裁判では建築協定の有効性、焼き鳥店が違反していることについて、私たちが主張してきたことをそのまま認めています。

これらの判断は、建築協定制度の本質を見誤ることなく正しく判断しており、従来の裁判所の理解からも逸脱していません。むしろ、いままで建築協定についての違反事例が少ないことから、判例として今後の全国の紛争に参考例として積極的に活用されることと思います。



<秋津レークタウン建築協定運営委員会>

裁判での争点 判決の○は原告の主張が認められた箇所	原告 私たちの言い分	被告 地権者の言い分	福岡高裁 (確定) 判決
① 原告適格はあるか？ 被告は、建築協定運営委員長には訴えを起す権利(適格)がないと主張したが…	ある	ない	○ある
② 被告の弁明・弁解も聞かずに提訴したのは無効か？ 私たちの違反是正の求めに被告が真摯に応えなかったから提訴に至ったのだが…	有効	無効	○有効
③ 建築協定は更新期限の10年を過ぎており無効では？ 10年毎に自動更新されるとは聞いてなかったと主張…	有効	無効	○有効
④ 店舗の中には飲食店も含まれるから違反していない？ 「スーパー」店舗用地には飲食店も建てられると主張…	違反している	違反してない	○違反
⑤ 住居専用地域のB地区に焼き鳥屋等、複数の店舗があることから、実質的に協定は変更されている？ 住居地域に認められた店舗兼用住宅について被告は曲解…	変更されていない	変更されている	○変更されていない
⑥ 建築物に制限を設けるのは公序良俗に反する？ 自分の土地には何でも自由に建てられる筈だとの主張…	反しない	反する	○反しない
⑦ 自治会長が同意すれば協定に無い用途に利用できる？ 例外的に認められる筈だ(市からもそう言われた)と主張…	できない	できる	○できない
⑧ 協定では、建物の撤去請求は除外されている？ 被告は、焼き鳥屋が協定に違反しているとしても、建物の撤去までは認められない、請求権から除外されていると主張…	除外されていない	除外されている	○除外されてない

高裁では明確な判断をせず

● 原告の「権利の濫用」との裁判所判断

前ページの判決整理の表でわかるように、裁判所は私たちの主張をすべて認め、それでも違反焼鳥屋建物の撤去は「権利の濫用(らんよう)である。」として、請求を棄却してしまいました。濫用とは「権利を乱暴に振りかざす」ことですが、なぜこのような判断がされたのか、検討してみます。

(裁判所の事実認定と判断)

① スーパーが撤退すると不便になるから、継続して欲しいとの当時の自治会長から要望が出されており、被告はスーパーを継続するとともに、採算上本件建物を建てることにしたもので、当時の自治会長もこれを支持し、実現を希望していた。

② 不動産業者は、市建築指導課や住宅生協に自治会の同意書を建築確認申請書に添付するよう指導された。

そこで、自治会運営委員会で計画を説明したが、反対意見は出なかったことから自治会長は翌日同意書に押印交付した。

不動産業者は、この1年後に建築指導課より改めて同意書を求められ、自治会長は再び交付した。これによって建築主事より焼鳥屋建物の建築確認済証の交付を受けた。この2度の同意書によって、被告は建築協定上の問題は解決したものと信じて工事に着手した。

③ 建築協定運営委員会はこの頃まで存在していなかった。

自治会運営委員会で説明を受けた際に、これに問題があるとすれば、もっと早い段階にその是正を求めることができた筈である。反対の意思の表明の時点では正に基礎工事着工前であった。被告は現在焼鳥屋を営業中であり、建物を撤去せざるを得

解説

ないことになると多大な損害を受けることになるが、居住地区に環境被害の影響は少なく、ばい煙、臭気の拡散、騒音等の問題があると認められる証拠がない。

④ 焼鳥屋排煙口は住宅側に向いてはおらず、居住地区にはほかにも焼鳥屋がある。原告は、被告が建築協定違反であることを知りながら、住民が建築協定に対する認識が不十分であることを利用して焼鳥屋の新店を企図したと主張するが、自治会長の同意書を取り付けた経緯等に照らせば、この主張には理由がない。

(結論) これらの諸事情に照らすと、別のB地区の焼鳥屋が建築協定に違反していないこと、被告が最初から用途制限があることを知っていたこと等の事情を考慮しても、建物の撤去を求めることは権利の濫用に当たる。

以上の事実認定には明らかな誤認と言える部分もありますし、何よりも建築協定の権利者である450余名の意見がまったく反映していないところでものごとが進められたことを元に権利者の権利の濫用と判断されたことは納得がいきませんが、判決はこのように確定してしまいました。

建築協定の違反者はともかく、行政、住宅生協、自治会長等、このことに関わった誰からも、早い段階で「建築協定に違反している」との明確な指摘がなされなかったこと、また本来機能すべき建築協定運営委員会が十分機能していなかったことが(違反建物の撤去請求という裁判の結果としては)残念な結果となった原因であろうと思われます。

裁判所が「権利の濫用」と判断するポイントは、相手方に「協定違反なので計画を中止せよ」との指摘をし、もし相手方がその時点で従っていれば損害が発生せずに済むのに、強引に工事を進めたものかどうか、これが判断の分岐点だと思われます。

連載 建築協定とまちづくり

『建築協定違反』を振り返る ③

＜秋津レークタウン建築協定運営委員会＞

■ 建築協定のタイプには「合意」協定と「一人(いちにん)」協定とがありますが..

市町村の定める都市計画で、住む人が便利で安全で暮らしやすい「まちづくり」の全体的な計画が決められています。でも、おおまかな計画だけでは、各地域の特性に応じた対応ができず、とても住みにくい街になってしまうかも知れません。

そこで、その地域の住民全員の合意で、土地の用途、建築面積、構造等に自分たちで独自の制限を設けて住環境を守ろうというのが建築協定の基本的性格です。(既設市街地での「合意」協定)

私たちの秋津レークタウンは、原野だった市街化調整区域を新しく開発したものですので、一般の

市街地(第一種低層住居専用地域とか)のような法律上のしっかりとした基準がありません。



そこで、この宅地開発にあたって、当時の県知事は「開発業者の住宅生協が建築協定を一人で用意し、将来住むことになる土地の所有者(私たち住民)や不動産業者がこれをお互いに守ることによって、できあがる住宅地の住環境を守りなさい」…との条件を付けて開発許可をしたものです。(このタイプを「一人」協定といいます)。

(率直に言って…) こんなにも大事な建築協定が下表のように、いとも簡単に破られてしまったことが明らかになっています。

＜住民＝土地の所有者等の権利者の知らないうちにこのようなことが＞ …判決より

被告建築主	建築協定の存在、用途制限があることを熟知して土地建物を(制約が課されている土地だから低廉に)購入しながら、この用途制限に違反する建物の建築を計画した。
仲介不動産業者	建築協定の存在、用途制限があることを熟知していながらも、行政の誤った指導によって違反建築物が建築可能であると信じ、自治会長、住宅生協理事長の同意書への押印を求めた。
熊本市行政 (建築指導課)	建築協定に違反している建物でも、自治会長等の同意があれば例外的に建築できるものと誤解して、被告に「建築確認申請に同意書を添付するよう」指導し、これにより建築主事は建築確認処分をなした。(その後、誤解していた事実を文書(※下記参照)で認めて私たちに謝罪したが) 参考リンク: http://higotsubaki.com/mukankeisha.html
原土地開発業者・ 一人協定原協定者 (住宅生協)	仲介不動産業者の「当該土地に一般住宅や飲食店を建てられるか」の質問に対して、町内自治会の同意を得れば可能かのように答えた。自治会長の同意書を見て同じく同意書を交付した。(その後、錯誤に基づく同意であったとして撤回を市長に申立てたが)
町内自治会長	仲介不動産業者の求めに応じて同意書を二度にわたって交付した。(その後、自治会長には建築協定の権利関係について何らの権限もないことを建築協定運営委員会から指摘され、錯誤に基づく同意であったとして撤回を市長に申立てたが)

● 全国から注目される

大阪府建築協定地区連絡協議会から私たちの違反へのとりくみについて「是非報告をして欲しい」とのお誘いがあり、参加して来ました。

全国から100名以上の行政担当者、建築協定運営委員会の関係者、代表者の参加の中、私たちの街で違反が起きた経緯とか裁判の結果等について短時間ですが、まとめて報告しました。

● 建築協定の重みを積極的導き出した判決

『裁判は事実上「勝訴」であること、だから、判決主文で違反建物の撤去が認められなかったけれども、みなさんの運動の足を引っ張るようなことにはならず、むしろ建築協定に対する裁判所のしつかりた判断を判例として導き出していることはよかったのではないかと感じている。

残念だったのは、九州、熊本には建築協定の連絡協議会のような横の連携がまったくなく、建築協定に疎いまま無知のなせる業。行政も熱心でないどころか、違反に荷担するような姿勢であったこと、もしみなさんのような運動があれば私たちも決して建築協定違反などという渦に巻き込まれることはなかった。今度の貴重な経験を今後のまちづくりに役立てていきたい。』と、スライドを使って発表、参加者から賛同の大きな拍手をいただきました。

大阪府建築協定地区連絡協議会とは？

大学教授などが大いに援助している関西を中心としていますが全国的な建築協定に関するとりくみでした。(国土交通省が費用を負担しています。)協議会そのものは大阪府の公的な行政機関に付随した組織です。発言者として招かれた佐藤さんの旅費等費用全額は大阪府が負担しました。

建築協定シンポジウムに参加してきました

建築協定運営委員会副委員長 佐藤上さん⑤組



● 建築協定の違反防止のために

前ページの表の関係者の誰かでも、住民の誰か一人でも、焼鳥屋の建築計画を知った時に「うちには建築協定があるよ!」と一声あれば、そして建築協定運営委員会がきちんと機能していれば大きな問題になることにはならなかったのでは?と、率直に思います。

今後再びこのようなことが起きないように、熊本市とも話し合いながら、市内の連絡協議会の設立、住民への周知方法について充実していく必要があると思います。



今後のまちづくり <建築協定運営委員会>

以上、シリーズで建築協定のことについて解説をしてきました。協定運営委員会の役割ではないかもしれませんが、今後の生活や住民の願いをしっかりと受け止めて、「まちづくり」を自治会中心にとりくむ必要があります。そして、全国の中でも建築協定を発展的に解消して、より法的基盤の強い「地区計画」に移行しても(行政がそのぶんの負担に対応できず)かえってうまく進まなくなった…改めて建築協定の意義の見なおしが行われているとの情報もあります。二度とルール違反が発生しないようなどりくみを強化しつつ、「まちづくり」をみんなで知恵を出し合って考えていこうではありませんか。

日常的にはとっつきにくい課題ですが、今後も、自らの街を守り、住環境や財産を守るためにも、建築協定へのご理解とご協力をお願いします。

建築協定について ④(補足)

…説明がわかりにくいとの声が寄せられていますので、今少しQ&Aで補足します…

＜秋津レークタウン建築協定運営委員会＞



Q 裁判は、いさぎよく「負けた」ということじゃないのですか？

A 判決は、「焼鳥屋建物は建築協定に違反しているが、取り壊すのはダメ」というものです。撤去請求の点は敗訴ですが、同時に最も重要な建築協定の解釈について被告を退け、私たちの主張を全面的に認めています。相手方はスーパー用地を宅地分譲で転売し、利益を得るつもりだったというのですし、これに住宅生協が間違っって説明し、行政も「店舗なら何でも建てられる」と誤解していました。これらへの明確な「ノー」の審判と今後の歯止めになります。判決は、全国初の建築協定制度の解釈・判例となるたいへん意義深いものです。

Q 違反の建物は今後どうなるのですか？

A 私たちは違反の実態を正すため撤去を求めました。残念ですがこれは認められませんでしたので、所有者自身が撤去しない限り建物はそのままです。しかし、団地内の住宅に隣接する飲食店がご近所への深夜騒音、防犯、安全面や臭気、油煙等の環境問題に配慮し、改善に努めなければならないのは社会一般の常識です。

Q マルミヤ駐車場にさらに建物が建つことは？

A いいえ。裁判所が建築協定に違反する建物は建てられないとの明確な判断を示しています。新たな違反建築はあり得ません。

Q よく知らなかったけど、建築協定ってそんなに厳しいものなのですか？

A はい。厳しいかどうかというような規制の面だけでなく、前向きな意義もあります。住民の生活環境や財産の保全のための民事の契約ですから、私たち全員が拘束されますし、そうでなければ協定の意味がありません。既設市街地の環境維持のために住民が作るタイプの一般的な「合意協定」ではなく、開発業者が知事の許可条件と指導で作った「一人協定」なので、のちの購入者にこの仕組みが正しく伝わりにくい面がありますが、各自がルールを守らなければ結局自分もみんなの権利もおびやかされてしまいます。秋津レークタウンは建築協定の存在が前提で成り立っているものです。

Q 近所に飲食店があると、かえって便利では？

A そのようなご意見も一つのお考えでしょう。「A地区」(商業エリア)の用途制限のために、自分たちのまち並みが未来永劫変えられないというのでは窮屈かもしれません。今後、まちの主人公である住民が知恵を出し合っって、より住みやすいまちとなるべく道すじを探っていくべきでしょう。しかしとりあえず、市街化調整区域にあるレークタウンでは建築協定が重要な建築基準ですし、これは守られなければいけません。「まちづくり」は、このたびの貴重な経験を糧にして、今後行政とも連携した住民=自治会の活発な取り組みに委ねられるものですし、大いに期待されます。

2月26日(月)熊本市と話し合い

協定違反を今後発生させないよう、行政との良好な連携をはかるため、熊本市都市建設局長に要望書を手渡し話し合いました。違反防止のためには、建築主から建築協定に触れるような建築計画が建築指導課に提出されると、いち早く協定運営委員会に連絡されるような仕組みが必要です。熊本市内の他の建築協定地区との情報共有など連携のとりにくみも合わせ、今後双方の間で勉強会をしていくことが確認されました。

協定違反防止のしくみ(案) ① 建築指導課は建築主に建築協定を遵守することを指導し、建築確認申請に際して建築協定運営委員会の承認証明書を添付させる。② 協定運営委員会は建築計画が建築協定に適合しているかどうかを審査し、適合していれば承認証明書を発行する。③ 違反のおそれのある建築計画がある場合は市は協定運営委員会に速やかに通知する。



2月26日、熊本市都市建設局長との話し合い

<秋津レークタウン建築協定運営委員会>

委員長: 高木敏夫⑧ 副委員長: 佐藤 上⑤
委員: 三重野潤一⑤ 委員: 重松孝文④
(内は組名)

住民が主人公の まちづくり



高齢化が急速に進むけど、少しずつ
新しい世代も迎えるわがまち

☆ 秋津レークタウン ☆

建築協定の変更、廃止の法手続きは…

建築協定は、その区域の建物の制限等を具体的に定めており、個々の財産価値にも関わる大変重要なルールですから、法律と同じように「知らなかった」とか「気に入くない」から従わないというのは許されません。(このような法的効果を「第三者効」といいます)土地所有者等は自動的に協定者の一員となりますが、特に「一人協定」では、このようなルールと成り立ちを売り主や不動産業者がきちんと説明すべきです。また、建築協定は長期に安定して機能するよう、簡単には変更や廃止ができない制度として法律で次のように定めてあります。

変更には: 協定者の「全員(一人残らず)」の合意が必要。
廃止には: 協定者の「過半数」の合意が必要。