

建築協定違反の裁判終結にあたって

成 2 1 年 1 1 月 2 6 日

熊本市秋津レークタウン建築協定運営委員会

◇◇事件の事実と裁判の経過◇◇

- ・秋津レークタウン＝市街化調整区域にある元の荒地を開発した新興住宅地。昭和 6 0 年，都市計画法第 3 4 条 1 0 号イ（宅地用途）に基づく県知事の開発許可。昭和 6 3 年，開発工事が完了し，入居が始まった。
- ・県知事の開発許可条件（乱開発，スプロール防止の観点，国の指針）＝「建築協定を速やかに締結すること。内容は知事と協議すること」，開発業者の勤労者住宅生協が一人協定を策定，熊本市長が認可，公告。1 0 年ごとの自動更新を 2 度経て機能。
- ・住居エリア（B 地区）と購買施設等の商業エリア（A 地区）が線引きされ，万一建築協定が廃止された後も，ほぼ同水準の建築規制が県知事により指定されている。
- ・平成 1 6 年，A 地区のスーパーが撤退し，土地建物が金融業の本件被告会社に売買譲渡。被告は建築協定を承知していたが，宅地としての転売を企図して購入。
- ・平成 1 8 年 6 月，焼鳥屋の建築工事が始まり，建主が違反是正に応じないことから，工事と営業の中止の仮処分を裁判所に申立てた。地裁，高裁は棄却。本裁判へ。
- ・平成 2 0 年 6 月 2 6 日，一審熊本地裁は請求を棄却。「建築協定に違反しているが，事務所等に変更すれば違反しない建物になる余地がある上，床面積制限に違反するとは言い難い。」「建築に至る経過をみると，原告の請求は権利（違反是正請求権）の濫用である。」というもの。原告は直ちに控訴。
- ・平成 2 1 年 7 月 2 日，二審福岡高裁も請求を棄却。一審よりも建築協定違反の事実認定は明確になったが，結局，敗訴の理由は原告の「権利の濫用」一本に絞られた。原告は最高裁に上告受理を申立てた。
- ・最高裁第二小法廷は平成 2 1 年 1 1 月 6 日付，申立てを不受理決定。原告の「違反建築物の撤去」請求の棄却（裁判上は敗訴）が確定した。

◇◇争点と裁判所の事実認定◇◇

（本案前のあらそい）

1. 当事者適格（建築協定運営委員長の選出方法に対する被告からの疑義）… 協定者

の1割程度に通知がされていなければ選考手続きは民主的とは言えず、建築協定運営委員長の資格に問題があると言えるが、その後の改めての再選考手続きは全員に通知する等、民主的になされたから、瑕疵は治癒されており、建築協定運営委員の選考、委員長の選出は有効であり、訴えも適法である。

2. 提訴に当たり、被告に弁明・弁解の機会を付与する必要があるかどうか… 弁明の機会を与える必要との定めはなく、被告の主張には理由がない。

(本案のあらそい)

3. 建築協定の有効期間（10年と定められ、かつ廃止の手続きがされない限りは自動更新される。）… 建築協定に定められているとおりであり、たとえ被告が協定の有効期間の更新の定めを把握していなかったとしても、建築協定は現在も有効である。

4. 建築協定に定められた建物の用途制限（スーパーマーケット、ガソリンスタンド、タクシー営業所、銀行）の解釈は、限定列举（原告主張）かそれとも例示列举（被告主張）か… 例示であるとの根拠、理由はない。

5. 団地内住居エリアには併用（兼用）住宅として同じ業の焼鳥屋もあるのだから、既に実質的に建築協定は変更または廃止されているとの被告主張… 建築基準法、本件建築協定に照らし、建築協定は変更、廃止されておらず、被告主張には理由がない。

6. 食習慣等は長年の間に変化しており、また地権者の（自分の土地に自由に建物を建築できるという）権利を著しく制限する建築協定は公序良俗に反する。… 被告主張には理由がない。

7. 過去に自治会運営委員会が建築の概略の計画を聞いたことがあること、その場で誰からも異論がでなかったことから実質的な同意があったとの被告主張… 建築協定の変更は協定者全員の同意が必要であり、仮に自治会ないし協定運営委員会の同意があっても本件のような土地利用はできない。

◇◇「権利の濫用」との裁判所判断◇◇

ア ニコニコ堂が撤退してスーパーがなくなると不便になるから、スーパーの営業を継続して欲しいとの当時の自治会長からの要望が被告に出されていた。

イ 不動産業者は、市建築指導課や住宅生協（当団地の開発行為者であり一人協定原協定者）に問い合わせたところ、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。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し、不動産業者に交付した。この1年後に建築指導課より改めて同意書を求められ、自治会長は同意書を交付した。これによって建築主事より建築確認済証の交付を受けた。建築協定運営委員会はこの頃まで存在していなかった。

ウ 住民の反対が始まった時点では既に本件建物の基礎工事に着手する直前であった。

エ 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。

…以上（ア～エ）の事実を踏まえると、

a 被告は住民の要望を受けて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あり、当時の自治会長もこれを支持し、実現を希望していた。

b 自治会長の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。

c 原告は、自治会長は建築協定との関係を意識しないまま独断でなされたものであり、自治会長は焼鳥屋とは思っていなかったと言うが、その証言は信用できない。

d 自治会運営委員会の説明で異論が出なかったことから同意が得られたものと判断して同意書を作成したのだから、自治会長が独断で同意したとみることはできない。

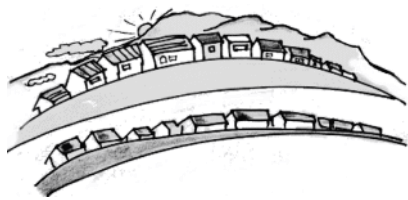
e 自治会長は、飲食店の具体的な業種の説明はなく、酒食を提供する店との説明がなかったというが、供述はあいまいであり、運営委員会で業種が話題にならないというのは不自然であることなどを考慮すると、自治会長の証言は信用できない。

f 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はずである。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のだから、被告に大きな損害をもたらすことは明らか。

g 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。

h 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出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。

i 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。



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