
添付資料 2_2018 年(平成 30 年)第 9 回街区役員会議事録

From: 狩野 直哉
Sent: Tuesday, December 11, 2018 4:44 PM
To: 宇尾野 政徳 様
Subject: 狩野です【建築協定の件】

宇尾野 様

建築協定アドバイザーを拜命しております狩野です。
回答にお時間を要しており、申し訳ございません。
所長弁護士の意見確認に時間がかかっておりました。

協定書第7条(3)の件ですが、
結論から申し上げますと、
「盛り土などにより建築協定締結時の地盤高を超えてはならない」
という解釈が素直であると考えられます。

ご存じのとおり地盤面(地盤高)を基準に建築基準法の高さ制限がかかります。
地盤面の高さが上がればその分だけ高く建物を建てることになってしま
います。
これを防ぐために建築協定締結時には地盤高を変更することを禁止したと推察されま
す。

また、現に存在する地盤面を基準に建物の高さ制限の内容が決まります。
そのため、建築基準法の高さ制限の中に「建築協定時の地盤高」を入れ込むことは無
理があります。

なお、建築協定における「敷地の地盤面(地盤高)」は建築基準法のいう「地盤面」
とは異なる協定が多いことは横浜市の建築協定運営の手引きでも指摘されているとこ
ろです。
こちらのPDFを添付致します。

建築協定時の地盤高をどのように算出するのか(違反をどのように検知するのか)、
といった技術的な問題は残りますが、
法的には上記の解釈が妥当と考えます。

なお、盛り土を行うことにより、
協定第7条(6)及び「建築協定雲底要綱」への抵触することはありませんので、
この点も付言致します。
文言を見る限り盛り土を禁止していると解釈することはできません。

まずはメールにて上記のとおりご回答致します。
何かご不明な点等がございましたら、
またご質問ください。
引き続きよろしくお願ひ申し上げます。

弁護士 狩野 直哉