

## 科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 29 年 5 月 3 日現在

機関番号：25407

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2013～2016

課題番号：25420646

研究課題名(和文) 伝建地区内の越境屋根建築を保全する際の建築法令における対応策の研究

研究課題名(英文) A STUDY OF HOW TO MAKE THE BUILDING STANDARD LAW RELEVANT IN PRESERVING ROOFS OF BUILDINGS PROTRUDING BEYOND LAND BORDERS IN IMPORTANT PRESERVATION DISTRICTS FOR GROUPS OF TRADITIONAL BUILDINGS

研究代表者

岡辺 重雄 (OKABE, Shigeo)

福山市立大学・都市経営学部・教授

研究者番号：70618131

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 1,800,000円

研究成果の概要(和文)： 伝統的建造物群保存地区では、建物が近接して建ち並び、屋根のケラバが越境していることがしばしば見られる。現行の建築基準法はこのような状況を想定しておらず、取り扱いが懸念される。本研究では多くの自治体の保存行政担当者は現状保存を望んでいるものの、建築基準法の適否は判断が分かれていることが明らかになった。また、京都市で基準法3条1項三号の適用除外規定を採用した事例に鑑み、越境屋根建築物が基準法に違反するものではないとの結論を得た。

研究成果の概要(英文)： In Important Preservation Districts for Groups of Traditional Buildings, some buildings are built very close to their adjoining ones, and their roofs often protrude beyond borders with the adjoining premises. But, the current Building Standard Law (hereinafter BSL) does not consider problems arising from such situations. So, it is not possible to determine whether such roofs protruding out to adjoining estates are violating the law. This study revealed the following points. Many officials of preservation sections generally instruct to to keep them as they are. But, their interpretation of whether these roofs are compatible or not with the current BSL is divided, and most of them are reluctant to support major remodeling of historic buildings, which might cause a complicated problem of legitimacy of the remodeled buildings. And this study examined about how to make these roofs relevant to the current BSL.

研究分野：建築法制

キーワード：重要伝統的建造物群保存地区 屋根の隣地越境 建築基準法

1. 研究開始当初の背景

建築物は敷地から越境して建てることは一般的には認められていないが、伝統的な街並みでは、越境屋根建築は珍しくない。敷地概念が今日とは異なり、狭い市街地を有効に利用し、また雨仕舞を合理的に行うために、越境屋根を認める地方慣習が存在したためである。しかし今日の建築基準法（以下、基準法）は敷地内の建築が常識と考え、越境屋根建築の取扱が不明確である。

2. 研究の目的

全国の伝建地区が越境屋根建築の基準法にかかる問題をどのように扱っているかを整理分析し、適切な対応策について考察することを目的とする。具体的には、以下を明らかにする。

(1) 全国の伝建地区における越境屋根建築の保全のために、各市町村が基準法にかかる問題をどのように扱っているかを、建築基準緩和条例やその運用の考え方に基づき明らかにする。

(2) 越境屋根建築物を合法的に維持している事例を探り、基準法上の扱いを整理する。

3. 研究の方法

まず、全国の重伝建地区を対象にアンケート調査を実施して、隣地越境屋根の存否、頻度の状況と伝建物件等の保存指導、基準法の解釈等を整理する。次に、隣地越境屋根への対応経験が豊富であったり、特徴的対応をした地区へのヒアリング調査を行う。これらを通じて論点を整理、精査して、隣地越境屋根の法的問題の所在とこれを解消する道筋を考察することとする。

4. 研究成果

(1) アンケート調査による屋根の隣地越境と保存指導、建築基準法解釈の実態把握

全国の重伝建地区にアンケートを実施し、92地区の回答を得た。約半数の地区で隣地境界部分に何らかの問題を抱えているが、隣地越境屋根が一定程度見られる41地区で、その扱いを聞いたところ以下のような結果が得られた。

① 隣地越境屋根を抱える地区は、ほとんどが、これを伝統的建築様式として保存すべきと考えている。ただし、保存計画に具体的な保存形態を示したものはなく、伝建物件の修理基準は現状維持等の包括的なものにとまっている。

表1 隣地越境屋根の重要性の認識程度（上段：地区数、下段：%）

選択肢 地区数 (%)	保存すべき伝統的 建築様式である	そうでない
詳細分析地区	34 82.9	5 12.2
同地区中特定 行政庁	13 72.2	4 22.2
同地区中都 市計画区域	28 84.8	4 12.2

注：無回答は省いている

② 伝統的建築様式を保存していく立場からの保存指導においては、伝建物件の隣地越境屋根に対してはほとんどが現状保存を指導している。

表2 越境屋根に対する保存指導の傾向（上段：地区数、下段：%）

選択肢 地区数 (%)	伝建物件に対する保存指導			修景等物件に対する指導		
	現況 保存を 指導	敷地 内完 結を 指導	その 他	伝統 様式 に合 致を 指導	敷地 内完 結を 指導	その 他
詳細分析地区	35 85.3	0 0.0	8 19.5	21 51.2	7 17.0	10 24.3
同地区中特定 行政庁	15 83.3	0 0.0	4 22.2	12 66.7	1 5.6	4 22.2
同地区中都計 区域内	27 81.8	0 0.0	8 24.2	15 45.5	7 21.2	11 33.3

注：その他回答には、他の回答との重複が見られるものがある

③ 隣地越境屋根の基準法適合性については、適合とするもの、抵触するというものなど、解釈が分かれた。適合するという主張の根拠は、「基準法に違反する規定がない、民法規定に建築行政は関与しない」とするものである。一方、違法という立場からは具体的に抵触する条文が示されず、中間的立場としては、「適合とは言い切れないが、違反ではない」等があった。

表3 隣地越境屋根に対する基準法の解釈（上段：地区数、下段：%）

選択肢 地区数 (%)	違反で ない	適法と 言えな い	基準法 に抵触 する	分から ない	その他
詳細分析地区	15 36.6	3 7.3	6 14.6	9 22.0	7 17.1
同地区中特定 行政庁	10 55.6	1 5.6	0 0.0	1 5.6	4 22.2
同地区中都計 行政庁 でない	5 21.7	2 8.7	6 26.1	8 34.8	3 13.0

注：その他回答には、他の回答との重複が見られるものがある

④ 伝建物件の実際の修理の際には基準法の判断を避け、建築確認が不要な範囲で行うとするのが一般的であった。しかし、伝建物件を確認不要な範囲で行うことは限界があり、建築確認、建築指導が行われた結果、屋根の越境が切除された事例があった。

⑤ 基準法緩和条例を設け合法化していると回答した地区でも実際には、隣地越境屋根に関する緩和規定は皆無であった。対応する条項が不明確なため、対応ができていない様子である。

⑥ 隣地越境屋根を抱えている地区では、保存指導を円滑化するために、「基準法の統一見解」「隣地合意支援」を希望するものが多く、法解釈と相隣調整の難しさに対する要望が多くあげられた。

表4 円滑化課題（複数回答）（上段：地区数, 下段：%）

選択肢	地区数 (%)	伝統的 建築様式 の顕彰	保存 計画 への 明記	国 による 基準法 の扱い	関係者 の理解 形成	隣地 合意 支援	特 になし	その他
全回答 地区	92	19 21	20 22	28 30	27 29	36 39	6 7	3 3
詳細分 析地区	41	15 37	12 29	23 56	20 49	29 71	3 7	2 5

(2) ヒアリング調査による基準法運用の実際と論点の整理

アンケート調査では、隣地越境屋根の基準法への適合性についての解釈は分かれた。そこで、隣地越境屋根への対応経験が豊富な金沢市（東山ひがし等）、橿原市（今井町）、京都市（産寧坂等）、並びに特徴的回答をした豊岡市（出石）、桐生市（桐生新町）の計5地方公共団体の伝建地区担当課（一部では建築指導課に補足ヒアリング）に対して、2015年初頭にヒアリング調査を行った。

隣地越境屋根を伝統的建築様式として重視する程度は、金沢市では市民の共通認識がある一方、京都市では隣地の改修などの際に申し出により隣地からの越境部分を切除することが頻繁にあり、各地の状況で差異が見られた。

隣地越境屋根の基準法適合性については、金沢市は「禁止規定がないため違法とは考えていない」と回答した一方、京都市は「禁止条項はないが、敷地設定の観点から適法であるとは考えていない」、橿原市は「基準法上問題がないとの解釈はしていない」との回答であった。なお、桐生市からは屋根が重なっている場合は一棟の建築物にみなす可能性が示唆された。もっとも、この案は、他の地方公共団体からは、運用の難しさも指摘された。

各地区とも、伝建物件の修理等は確認不要の範囲で行うことが多く、橿原市では、その結果として隣地越境屋根が維持されているケースが多いとの効用が指摘された。

しかし、用途変更や増築などが行われる際に、その規模により建築確認が必要となる場合は、文化庁の指導により、基準法等の法遵守を共通理解として、建築指導課との調整が行われる傾向が理解された。その際、金沢市、京都市、橿原市とも隣地越境屋根は、敷地の二重使用の懸念から隣地越境を解消する方向での指導が一般化している状況が確認された。橿原市では、増築に伴い建築確認が必要となって、隣地越境部分が切除された具体事例が確認された。

(3) 隣地越境屋根を合法的に維持した事例の発見

京都市において、基準法第3条第1項第三号の、文化財保護法第182条第2項の条例等による保存建築物について建築審査会の同意を得

て適用除外とする制度を適用し、隣地越境屋根を保存している事例が確認された。京都市の「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」（平成24年施行、平成25年名称改正）を初めて活用して改修された「龍谷大学深草町家キャンパス」は、店舗併用住宅から大学施設への用途変更、屋根の全面葺き替え等の大規模改修、便所等の増築を行い、本来は建築確認が必要であったところ、外壁や軒裏の防火構造、木製建具の開口部の防火設備、道路に突出した庇について構造や防火面での安全性の維持・向上策を実施することにより、建築審査会同意を得て基準法の適用除外とした。

この事例の敷地境界部を見ると、写真1のとおり南に接している建築物の屋根が隣地越境し当該建築物の屋根に被さり、また北に接している屋根に当該建築物の屋根が隣地越境して被さっている状況が見られた。

この事例は建築行為を伴いながらも隣地越境屋根を基準法に抵触せずに保存できることを実証している。さらにこの事例は、隣地越境屋根が敷地の二重使用に当たらず、隣地の上空占有に該当し、基準法に禁止条項がないことから、基準法に違反するものではないとされていると考えられる。



写真1 基準法適用除外による隣地越境屋根の維持の事例

(4) 越境屋根建築の適法性に関する論点の整理

隣地越境屋根は多くの重伝建地区で保存すべき伝統的建築様式と認識されており、これを違法と規定する条項は基準法には存在しないが、建築確認を経ると、敷地の二重使用の懸念から、敷地の適正化のために屋根の重なりを解消するため、隣地越境屋根部分を切除する指導が行われる懸念があることがわかった。しかし、前項の京都市の事例は、隣地越境屋根が敷地の二重使用には当たらないとする事例である。そこで、民法における隣地越境屋根の扱い及び、建築確認に際しての敷地二重使用との解釈への対応について、論点を整理した。

## ① 民法における隣地境界の問題と隣地越境屋根の扱い方の検討

民法 207 条は土地の所有権の範囲を示しており、その土地の上下に及ぶとしている。従って、壁や部屋が隣地に無断ではみ出した場合は、隣地の所有者が当該はみ出し部分の使用ができないことから、隣地の所有権の侵害にあたり、敷地の二重使用となって不相当である。しかしながら、屋根が隣地に越境しているだけの場合、その下の空間は部屋として使うことができることから、隣地の所有権を著しく侵害しているとはまでは言えない。これは、敷地の二重使用ではなく、一般に隣地の上空占有として理解される事象である。もちろん上空占有であっても、これを可とするには、隣地間の合意が必要なのは言うまでも無い。

また、境界部分の建築物の扱いについて、民法 234 条は境界線から 50cm 未満での建築の築造を禁止しているが、民法 236 条では「慣習があるときは、その慣習に従う」としている。

これらから、隣地越境屋根が民法上問題がない場合とは、隣地間で、壁等が越境することなく、即ち敷地を二重使用することなく敷地境界が確定しており、民法 236 条の慣習として隣地越境屋根を可とする慣習が当該地区に存在して、なおかつ隣地間で越境屋根部分に対する上空占有の合意がなされていることが必要になる。

なお、一般市街地ではマンション建設の際などで隣地越境屋根部分が支障となるため、合意を解除して越境屋根部分が切除されることがしばしば起こり得ようが、重伝建地区では長年にわたり、隣地越境屋根を地区の慣習として維持されてきていること、伝建物件は原則として形を変えずに保存しようとするものであるから、隣地境界、地区の慣習、隣地間合意の諸要件を確認することは難しいものと考えられる。

これらの民法事項を前提として、特別法である基準法は運用されるべきものである。重伝建地区では、隣地越境屋根は隣地の上空占有として民法上問題がないことを確認したうえで、適切な基準法の運用が求められる。

## ② 基準法建築確認における敷地の二重使用への対応

建築関係規定には敷地の二重使用に関する規定は存しない。そのためこの問題を建築確認でどのように取り扱うかについて、司法判断は分かれている。

例えば東京地裁昭和 62 年 4 月 28 日判決は、建築主事は形式的審査権限しか与えられておらず、敷地の二重使用は建築確認の審査対象にはならないとしている。そもそも、民法は建築確認対象法令ではないため、民法事項について書類を求めず、判断もしないというアンケート回答もあった。

しかし、別の東京地裁昭和 54 年 9 月 27 日

判決は、違反が客観的に明確で、法目的に著しく違背する場合は、確認不適合としても違法な公権力の行使には当たらないとしている他、東京地裁平成 24 年 3 月 13 日判決は、ある土地が建築物の敷地であるというためには、単に図面上敷地であるとされているだけでは足りず、当該建築物のために敷地として実質的に支配できるものでなければならないと、実質的審査の必要に踏み込んだものとなっている。

そのため、後者の考えに同調し、違反を未然に防止したいとする多くの特定行政庁において、敷地の二重使用は、建築確認の一貫か確認の前提となる敷地の担保性の評価かほか、これを排除する指導が行われているようである。

この際、敷地の実質的支配を証明する民法事項の書類は建築確認関係法令でないために求められないとする立場を取ると、基準法独自の敷地査定が必要になる。基準法による敷地は、施行令第 1 条第 1 項第一号に「一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう」とのみ規定されている。敷地査定の方法は、何ら規定がない。そこで便宜的方法として、建築物の側から発想し、建築物のある、即ち建築物の水平投影部分を含む土地を敷地として査定する運用がなされている。

即ち、隣地の屋根が越境してきている敷地において確認を得ようとする、「敷地の実質的支配」の担保のため、隣地屋根の越境部分を切除するか、隣地屋根の水平投影部分は敷地から除外するよう求められ、また、隣地に屋根が越境する場合も敷地の実質的支配が伴わないとして、敷地設定の修正が求められるという。

しかしながら、この査定方法は、明らかに、建築物は敷地からはみ出すことがないという仮定に基づいていて、重伝建地区等における前項のような民法上違法性がない隣地の上空占有は、もとより想定されておらず、現実性を欠いていると言えよう。例えば、基準法緩和条例により道路へのはみ出しが認められている場合においては、この方法に従えば、道路上の庇の下の公共用地部分までが敷地と査定されることになり、明らかに不合理である。

さらに津地裁平成 14 年 9 月 19 日判決においても、基準法施行令第 1 条第 1 項第一号は、個々の建築物について独自の敷地が成立するという原則を規定したに過ぎず、敷地相互間の関係について規定したものでないとし、敷地の二重使用を判断する根拠にならないことを述べている。

## (5) 隣地越境屋根の法的問題の解消方策の考察

基準法に隣地越境屋根を禁じる条項は存在しない。また建築確認において敷地の二重使用は審査対象ではない。しかし、敷地の二

重使用を懸念して、基準法独自の敷地査定を行い、屋根の重なりをなくす方向の指導が行われる傾向にあることが分かった。さらに、この敷地査定方法は、建築物は敷地からはみ出すことがないという仮定に基づいていて、隣地越境屋根が多く存在する重伝建地区での実態は当初から考慮されていおらず、現実性を欠いている。

敷地問題は民法の領域であり、隣地越境屋根は、これが地方慣習である場合、隣地との境界に二重使用の問題がなく、隣地上空占有の合意が有る場合には、合法と考えられる。

従って、基準法は、重伝建地区に限っては、従来の敷地査定の方法を改めて、民法に則した現実的な敷地の審査と、隣地上空占有の合意の把握を行った上で、これらを踏まえた確認審査をすべきである。

ただし、民法上問題がないことを確認した上でも、基準法の適合性の確認は行う必要がある。例えば、上空占有といっても軽微なものなら問題にならないが、基準法上は越境が1 mを越えると建築面積は隣地部分も含むことになる。従って、隣地越境の程度には条件が付くことになろう。また、隣地の建築物との関係において、延焼の危険性や採光性能の評価などは個別にチェックしていく必要がある。

なお、前述のような屋根の重なりは解消すべきとする、重伝建地区では過剰ともいえる建築指導行政を変えていくには、伝建地区担当課で民事事項の整理を行いつつ、建築指導担当課の理解を得るための取組が有るべきではないかと考えられる。

#### (7)おわりに

当該成果を地方自治体において活用すべく、福山市轄の浦伝建地区を念頭に、自治体の保存行政担当者と意見交換を行い、今後の保存計画策定に向けての論点とすることを確認した。別途、筆者は福山市の歴史文化基本構想策定委員会委員となったことから、総合的な見地から保存行政を支援してまいりたい。

#### <参考文献>

- ① 文化庁編、集落町並みガイド重要伝統的建造物群保存地区、第一法規出版、1990
- ② 建設省市街地建築課、歴史的建造物(群)の保存・再生・活用に関する調査報告書、1981.3
- ③ 京都市都市計画局建築指導部建築指導課、京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例について、歴史まちづくり推進会議資料、2014.2.21  
([www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/.../H2502haifusiryoku6.pdf](http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/.../H2502haifusiryoku6.pdf))
- ④ 柳沢 厚・山島 哲夫編著、集団規定の運用と解釈、学芸出版社、2005、46-49

#### 5. 主な発表論文等

[雑誌論文] (計1件)

- ① 岡辺 重雄、重要伝統的建造物群保存地区内の隣地越境屋根建築を保全する際の建築法令における対応策の研究、日本建築学会計画系論文集、査読有、第81巻題719号、2016、143-151

#### 6. 研究組織

##### (1) 研究代表者

岡辺 重雄 (OKABE, Shigeo)

福山市立大学・都市経営学部・教授

研究者番号：70618131