

名古屋市建築協定連絡協議会 協定ニュースレター

平成27年4月28日発行：第40号

平成26年 名古屋市建築協定連絡協議会・勉強会を開催

平成26年11月19日、市役所西庁舎第18会議室において、『勉強会』が開催されました。全地区42地区のうち、21地区29名の参加がありました。今回は講演会でした。

建築協定の解説を聞き、あらためて協定の維持とよりよい運営を促すのが目的です。

建築協定運営ガイド、建築協定締結マニュアルをもとに①協定区域隣接地②建築協定の更新③運営に関する事前協議を中心に、建築指導部の技師が講演しました。



① 建築協定書にある協定区域隣接地とは

建築基準法に、建築協定を締結する際には、建築協定書を作成して建築協定区域、建築物に関する基準、建築協定の有効期間、協定違反があった場合の措置の4つを定めなければならないとしています。これら以外のことも加えて建築協定書といいます。

『建築協定地区』の中には「建築協定区域」と「建築協定区域隣接地」が存在します。『地区』と「区域」という類似した言葉で、混乱しやすいのですが、注意していただきたいのは「建築協定区域」というのは、建築協定に全員が同意している土地をいいます。『建築協定地区』は建築協定に同意している「建築協定区域」と建築協定に同意していない「建築協定区域隣接地」をまとめた土地の範囲をいいます。

「隣接地」の歴史を遡りますと、平成7年に制度が変わりました。以前は、建築協定の認可後に「区域」外の土地の所有者が建築協定に加入するには協定区域全員の合意が必要でした。変更点は後から賛同した人が入るときに簡易に加入できることと、「隣接地」＝「穴抜け地」があっても『建築協定地区』が設定できるようになったことです。あわせて、「隣接地」には効力が及ばないということもいえます。そもそも「隣接地」の発生する背景とは、協定に反対している人の土地、不在地主、相続の手続きが完了していないために同意がとれないことなどです。こうした「隣接地」への対応としては、普段から、協定地区であることの周知を徹底することが重要です。

② 建築協定の自動更新と本更新

建築協定には有効期間が定められていますが、理由としては社会状況、世代の交代に対して見直しの機会を設定するということです。建築基準法の中では、締結・廃止の手続きというものはありますが、更新の手続きは定められていません。更新にも二種類ありまして一つは、自動更新というものになります。例えば、有効期間5年で自動更新と定められている地区は自動更新によって+5年で10年、有効期間10年で自動

更新と定めているところは+10年で20年となります。土地の所有者等の過半数の申し立てがない場合に延長します。ここで、アンケートや総会を開いてみなさんの意見を聞くことが重要になってきます。そして、もう一つは自動更新が終わって有効期間が経ったときの本更新と呼ばれるものです。一般に、更新と呼んでいます。手続きとしては、新しい建築協定を締結する時と同じです。建築協定を続けるかどうか、制限内容が時代に合った内容であるか、新しい制限事項はないかということを検討する必要があります。従前の協定の有効期間満了後すぐに新しい協定を適用したい場合は、早めに手続きを開始する必要があります。

③ 委員会運営と事前協議

委員の仕事としては、建築協定に関する事前協議、協定が守られているかのパトロール、市や連絡協議会の連絡窓口、未加入者への協定参加の呼びかけ、総会・役員会の開催、会費の徴収、会報誌の作成、配布があります。事前協議では、設計者、施工者等が図面を持って打ち合わせに来た段階で、連絡先・担当者名を聞いておくことが重要になります。そして図面を見ながら委員会役員と話し合い、適合確認書などを活用して申請者（担当者）に事前協議の結果を伝えます。

まちづくり広場・東海 2014 活動発表・懇親会に参加

（一社）日本建築学会東海支部都市計画委員会、（公財）名古屋街づくり公社名古屋都市センターの共催でシンポジウム「まちづくり広場・東海 2014」が開催されました。建築協定連絡協議会は、パネル展示、活動発表と懇親会に参加しました。活動発表と懇親会は平成 26 年 9 月 21 日に行われ、鬼頭会長が発表を行いました。まちづくり団体との話し合いの中で建築協定は、ハード面でのまちづくりにあたることが再認識されました。



平成 26 年建築協定連絡協議会・全地区委員長会議の開催

平成 27 年 3 月 11 日、市役所西庁舎第 18 会議室で、全地区委員長会議が開催されました。全地区 43 地区のうち、22 地区 27 名に参加していただきました。

5つのグループにわかれてグループディスカッションを行いました。多く時間がとれませんでした。活発な議論を行うことができました。

メインテーマは事前協議と適合確認書の発行、隣接地問題です。サブテーマは委員会等の運営（開催機会、会費徴収、苦勞点）、協定違反トラブル（事例と解決策）、住民とのコミュニケーション（隣接地への対応、機関紙・ニュースレター・委員会活動報告の配布）、後継者問題（育成と協定の維持存続、更新地区の事前準備）、協定の普及・PR（身近なグループへの協定の紹介）でした。

