

名古屋市建築協定連絡協議会 協定ニュースレター

平成 29 年 1 月 27 日発行：第 42 号

平成 28 年度 名古屋市建築協定連絡協議会「勉強会」を開催

平成 28 年 11 月 16 日に、市役所西庁舎第 18 会議室において、『勉強会』を開催し、全 42 地区のうち、21 地区 30 名の出席がありました。今回は、建築指導課職員が「建築協定の締結と更新について」というテーマで講演し、その後「締結・更新に関する事例紹介」として、『みどりヶ丘東地域（緑区）』の鬼頭氏と『滝子町（昭和区）』の榊山氏が講演を行いました。その概要についてご紹介します。



◆◆ 「建築協定の締結と更新について」 ◆◆

【 建築協定の法的性格 】

建築協定を建築基準法に基づき認可する意義は、新たな土地の所有者等に対しても効力が及ぶ「第三者効」という特殊な効力を付与することにあります。ただし、建築協定による建築物の制限は公法上の基準ではないため、建築確認の対象法令とはならないことに注意が必要です。

建築基準法では建築協定書に「協定の目的となっている土地の区域（建築協定区域）」、「建築物に関する基準」、「協定の有効期間」、「協定違反があった場合の措置」を定めなければならないとされています。

協定を無期限とすることはできないため、継続するためには更新手続き等が必要となります。

また、建築基準法では、建築協定の参加者は土地の所有者等（土地の所有者及び借地権を有する者）であることが定められており、「建築協定書については、土地の所有者等の全員の合意がなければならない」と規定されています。

【 更新作業のポイント 】

更新作業のポイントは大きく 2 つあります。一つ目は「協定書を見直すこと」、もう一つは「同意書の回収を効率よくすること」です。

更新時は、締結時から長い時間が経過しており、建築物の制限内容が周辺状況の変化にあっているか、地区の皆さんの意見を聞きながら内容を見直してみるとよいでしょう。また、有効期間を見直さなくてよいか、事前協議を明記してあるか等もご確認ください。法改正への対応や協定書の文面の確認等については、建築指導課にご相談ください。

同意書の回収を効率よくするためには、同意書の配布・回収前に地権者リストを作成することが重要

建築基準法に基づく認可の意義

本来当事者間のみを拘束する契約に、**第三者効**という特殊な効力を付与するため

「**第三者効**」＝新たな土地の所有者等（第三者）に対してもその効力が及ぶ

ただし、建築基準法の一般的な規制にかわる公法上の基準とするものではない（建築確認の対象法令でない）

です。まずは、運営委員会等で地権者リストを作成してください。それを建築指導課に提出し、事前チェックを受けてください。建築指導課では、登記情報と比較してデータの修正や補完を行い、チェックバックします。それを受けて運営委員会等で地権者リストを修正し、修正されたリストをもとに同意書の記入をお願いしてください。また、同意書の回収時に、運営委員会等であらかじめ記載内容をチェックすることで、認可申請時の同意書の修正の手間が軽減できます。

【 同意書について 】

地区の皆さんに同意書記入をお願いする際には、建築協定書（案）及び協定地区の範囲図を配布の上、建築協定の制度・協定書の内容をよくご理解いただいたうえで、ご本人に同意書を記入してもらってください。また、同意書記入にあたっては、以下の点にご注意ください。

- 同意書の「押印」は、スタンプ印は不可です。同意者が複数の場合は異なる印鑑で押印してください。
- 「住所」は現住所を記入し、同意する土地の「地名地番」は登記簿と同じものを記入してください。「住所（住居表示）」と「地名地番」は異なる場合がありますので、注意が必要です。
- その他、同意書の記入にあたっては、いくつかの注意事項がありますので、同意書配布前に建築指導課にご相談ください。

◆◆ 締結・更新に関する事例紹介 ◆◆

【 みどりヶ丘東地域(緑区) 】

自治会の組織を通して同意書の回収作業を行いました。前回、認可申請をした際には、スタンプ印の使用や共有者の署名が同一筆跡であること、氏名や地名地番が登記簿と異なる等の指摘があり、同意書の修正に多大な労力を要しました。やはり、同意書の配布・回収前に地権者リストを作成して行政のチェックを受け、正しい地権者に同意書を記入してもらうことが一番大事であると思います。

【 滝子町(昭和区) 】

協定締結時には、同意書に関して齟齬が生じないように、同意書の配布と回収は必ず複数の委員で行うことにしました。また、土地・建物の所有形態を事前に調べて名簿を作成し、訪問する委員が誰に同意書を書いてもらうのかをわかるようにして作業を行いました。

地域の皆さんに準備委員会の活動状況等を理解していただくために「滝子ニュース」を配布しました。

◇◇ お知らせ ◇◇

勉強会において、建築協定書の解説や運営委員会の活動、更新手続き等について記載している「建築協定運営ガイド」を配布しました。必要な地区には、随時配布しますので、建築指導課（972-2918）までご連絡ください。平成29年3月に全地区委員長会議の開催を予定しております。詳細については、後日ご案内します。是非、ご参加ください。



更新作業のポイント

① 協定書の見直しについて

・建築物の制限内容の見直し
(周辺状況の変化にあっているか、法改正に対応しているか等)

・有効期間の見直し

・事前協議が明記されているか
(事前協議を明記することで、協定者の意識を高めるとともに、業者に対しても説明しやすくなります。)

② 同意書の回収を効率よくするための取組み

・地元の運営委員会等で**地権者リストを作成**

・地権者リストを市に提出し、**事前チェック**を受ける

・**地権者リストを修正**し、それをもとに**同意書の記入**をお願いする

・同意書の回収時に、**記載内容をチェック**する