

名古屋市建築協定連絡協議会 協定ニュースレター

平成30年2月19日発行：第44号

平成29年度 名古屋市建築協定連絡協議会「勉強会」を開催

平成29年11月22日に、市役所西庁舎第10会議室において『勉強会』を開催し、全42地区のうち、16地区25名の出席がありました。

今回は、建築指導課職員が「不動産取引と建築協定」及び「建築基準法の基本」というテーマで講演を行いました。

講演後には質問もいくつか寄せられ活発な勉強会となりました。講演の概要についてご紹介します。



◆◆ 「不動産取引と建築協定」 ◆◆

【 不動産取引時の重要事項説明 】

不動産取引のとき、不動産業者は、建築協定に合意している土地について、新たにその土地を買ったり借りたりする人や建物を買ったりする人にも建築協定の効力が及ぶことを説明する義務があることが、宅地建物取引業法という法律に定められています。

新たに土地を買った人が建築協定のことを「知らない」と言う事もあるかもしれませんが、売買の際に説明されているはずなので、そのことを説明し理解してもらいましょう。また不動産取引時に説明されていても忘れてしまうこともあると思いますので、定期的にチラシ等で建築協定をPRすると良いでしょう。

**不動産取引時に説明が必要な
建築協定の事柄とは？**

↓
**建築協定同意地の
新たな所有者等に対しても
建築協定の効力が及ぶこと**

【 不動産登記の見方 】

手数料と共に所定の請求書を提出すると、だれでも登記事項証明書という不動産の登記事項を証明した書面をもらうことができます。登記事項証明書には、土地や建物の物理的な状況、所有者や所有権が変わった経緯、所有権以外の権利の情報などが記載されています。

建築協定が有効期限を迎え再度認可申請を行うときや、隣接地の土地の所有者等が建築協定に加わる際には、その土地の権利関係を登記事項証明書により確認する必要があります。

◆◆ 「建築基準法の基本」 ◆◆

建築基準法では、建築物の用途規制として、都市計画法で定められた用途地域（第一種低層住居専用地域はじめ12種類）ごとに建築できる用途が制限されています。住宅や学校、病院、店舗など、その用途の種類と規模によって細かく規定されています。

また、建築物の形態制限としては、地域全体を対象として適用される規定で、^{けんぺい}建蔽率、容積率、絶対

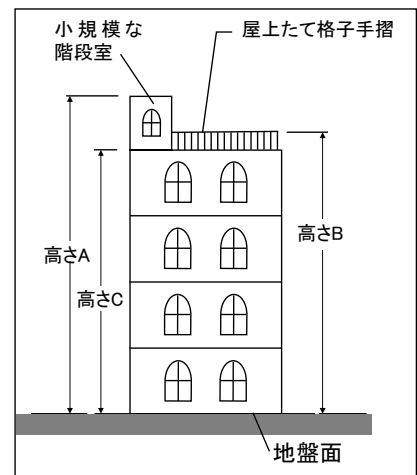
高の制限、外壁の後退距離、隣地斜線制限、高度地区の制限、日影制限などがあります。

このうち、建蔽率は、敷地面積に対して、どのくらいの面積が建物で覆われているかの割合です。また、容積率は、敷地面積に対して、どのくらいの規模（延べ面積）の建物があるかの割合です。

建築物の「高さ」は、右図の場合は「高さC」となります。建築基準法では、階段室の水平投影面積が建築面積の1/8以下の場合、原則として、その部分の高さは12m（又は5m）まで算入されず、手すりも算入しません。建築協定で、階段室も高さを含めたい場合は、内規等で定めておくとい良いでしょう。

《アンケートより》

講演後のアンケートでは、『全般的には有意義であった。』『不動産取引について初めて知りました。』『建築基準法の基本は少し難解なので、勉強したい。』等のご意見をいただきました。



☆新規加入地区の紹介☆（新たに3つの地区が連絡協議会に加入されました）

梅森坂第一地区

認可日：平成29年9月28日

所在地：名東区梅森坂一～三丁目

用途地域：第1種低層住居専用地域
第2種住居地域

梅森坂第二地区

認可日：平成29年12月8日

所在地：名東区梅森坂一丁目、三丁目

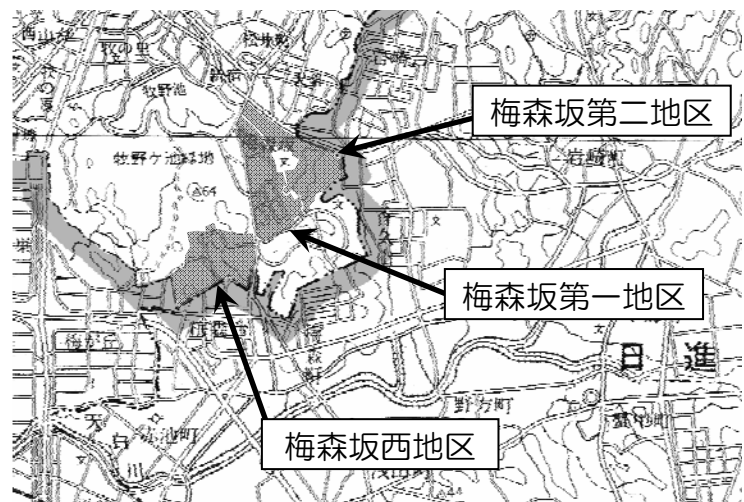
用途地域：第1種低層住居専用地域
第2種住居地域

梅森坂西地区

認可日：平成29年12月8日

所在地：名東区梅森坂西一丁目、二丁目

用途地域：第1種低層住居専用地域、第2種住居地域



主な制限の内容（3地区共通）

- ① 暴力団の事務所その他これに類する用途に供する建築物の建築禁止
- ② 暴力団の事務所との兼用住宅その他これに類する用途に供する建築物の建築禁止
- ③ 暴力団の活動を助長すると協定運営委員会が認める建築物の建築禁止

◆◆ お知らせ ◆◆

- ① 勉強会において、建築協定 PR チラシ「地域でまちづくりをお考えの方へ」を配布しました。建築協定をより多くの方に知っていただくため、PR等の機会がありましたら配布していただきますようお願いいたします。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。
- ② 平成30年3月14日に全地区委員長会議の開催を予定しております。是非、ご参加ください。