

名古屋市建築協定連絡協議会 協定ニュースレター

平成31年2月20日発行：第46号

平成30年度 名古屋市建築協定連絡協議会「勉強会」を開催

平成30年11月21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43地区のうち、20地区22名の出席がありました。

今回は、都市計画課職員による「地区計画について」の講演と「建築協定の効果と課題」をテーマとしたパネルディスカッションを行いました。勉強会の概要についてご紹介します。



◆◆ みんなでつくるまちづくりのルール～地区計画～ ◆◆

【 地区計画とは 】

建物を建てる時のルールとして定められる用途地域や高度地区等は、市街地を形成する上での「最低の基準」を「一定の広がりをもった区域」に指定するものです。そのため、町内会などの地区レベルではより厳しい規制や規制緩和を望まれるケースが想定されます。そのような「最低の規制基準」を地区ごとにさらに規制または緩和するための手法の一つとして「地区計画」があります。

「地区計画」は、用途地域などによる基本的なルールに加え、地区レベルでのきめ細やかなルールを定めることができ、地区の特性に合わせて土地利用を誘導することができる制度となっております。

地区計画の構成

- ◆地区の目標：どのようなまちにしていきたいか
- ◆地区計画の方針：目標を実現するために必要な土地利用、公共施設や建築規制の方向づけ
- ◆地区整備計画：方針に従って定めるまちづくりの具体的な内容（道路、公園の配置や建築物に関する規制等）

【 地区計画と建築協定の違い 】

建築協定は、土地の所有者等の全員の合意のもと定めた建物に関する「地区のルール」を市長が認可するものです。ルールには、建物に関する基準だけでなく有効期間や違反があった場合の措置についても定められます。一方で、地区計画は、土地所有者等からの提案等をもとに「地区のルール」を都市計画として定め、建物の制限とする手法です。建築協定と同じような建物に関する基準を定めることが出来ますが、地区計画における制限内容の表記法は、法令に沿った記載とする必要があり、建築協定よりも自由度が低くなる場合があります。その他の主な違いとしては次のものがあります。

- ①有効期間…建築協定は5年、10年など期限を定めて締結しなければなりません。地区計画は無期限で、廃止されない限り制限がかかり続けます。そのため、建築協定のような更新手続きは不要ですが、制限の変更等見直しの契機生まれず、時代のニーズに合わなくなってしまう場合でも、地区計画が廃止されない限り制限はそのまま継続されることとなります。

- ②同意率…建築協定の場合、地区内のすべての方の同意がない場合も締結でき、同意していない土地は隣接地として定めることができますが、地区計画の場合、同意していない土地も含め地区内一律にルールが適用されることになるため、限りなく100%の同意が求められます。
- ③審査方法…建築協定は、住民による審査で状況等に応じ柔軟に審査を行うことができますが、地区計画の場合、行政等による法に沿った審査となります。また、地区計画が決定されると建築工事等の場合には名古屋市に届出が必要となり、審査の結果不適合の場合は指導や勧告を受けますが、届出制度では法的な強制力は有りません。法的な強制力を持たせるためには地区計画の制限をさらに条例で定め、建築確認の必要条件とする必要があります。

このように、地区計画は地区内一律に制限をかけることができ、更新や審査等の地域による運営は有りません。一方で、建築協定は運営の負担等は有りますが、地域で話し合いながら時代に合ったより良いまちづくりを進めていくことができる制度です。皆さんの地域でのまちづくりにおいては、各制度の特性を考慮し、地域の実情にあった手法を選択することが大切だと思います。

◆◆ パネルディスカッション「建築協定の効果と課題」 ◆◆

【 事前協議について 】

- 隣接地において、協定内容の高さ制限 12m を超えることが可能であるか、事業者より問い合わせがありました。高層マンションの計画が可能な敷地でしたが、協定締結の発端がマンション建設反対運動である旨など理解を求め、話し合いの結果、協定内容に適合した建物となりました。(滝子町)
- 委員会規則では「快適性や安全性を脅かす可能性を排除」する事を主体に、物件の周辺環境を考慮し、建設を認める方向で話し合う場合と認めない場合に分類しています。認めない場合でも、既存の建替えの場合や周辺住民の同意がある場合は承認しています。(鳴子町 4 丁目(4 組)・5 丁目(5・6 組区域))

【 運営委員会の継続について 】

- 3つの町内会から構成されており、協定締結時より運営委員会に各町内会長が入るということを取り決めています。また、若い人にも声をかけ、運営委員会に入ってもらっています。(滝子町)
- 運営委員長は町内会長またはその経験者とし、町内会の組長会議(年4回)に運営委員会の幹事が参加しています。また、地区内で新築、改築案件が発生した場合は、町内会長、組長などから運営委員会に連絡してもらうようにしています。(洲山町三丁目町内会地区)

【 地区への周知方法 】

- 通常の内容は、組長会議で運営委員が説明し、その内容を回覧版にて周知しています。
- 地区では個々の健康状態等をまとめた安否確認表をつくっており、転入者についてはそのような防災の話とあわせて建築協定の話をしています。(鳴子町 4 丁目(4 組)・5 丁目(5・6 組区域))
- 協定者に対しては、組長会議を通し、建築協定の主旨や事前協議、地区内における新築、改築案件が発生した場合の情報交換の必要性などを周知徹底しています。転入者に対しては、町内会への勧誘とあわせて建築協定を紹介し、協定への加入を勧めています。(洲山町三丁目町内会地区)

◆◆ お知らせ ◆◆

平成31年3月27日に全地区委員長会議の開催を予定しております。今回は、平成28年度、29年度の全地区委員長会議で話し合われた内容の中からアンケートで皆様にお選びいただいたテーマについて議論したいと考えております。是非、ご参加ください。