

名古屋市建築協定連絡協議会 協定ニュースレター

令和2年2月20日発行：第48号

令和元年度 名古屋市建築協定連絡協議会「勉強会」を開催

令和元年11月13日に、『勉強会』を開催し、全42地区のうち、20地区30名の出席がありました。

今回は、建築協定連絡協議会顧問である伊藤政行氏による「建築協定の光と影」と題した講演と「建築協定の更新」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。



勉強会の様子

◆◆ 講演「建築協定の光と影」 ◆◆

【 建築協定の歴史・生い立ち 】

建築協定は建築基準法第69条から第77条までに定められており、建築基準法の他に市町村が条例を作り運営しています。法や条例に従う必要があり、それに収まらないものを各協定で作ろうとしてもできないことになっています。

名古屋市建築協定連絡協議会は平成8年に発足し、今年度24回目となる総会が開催されました。発足当初は28地区で運営していたのですが、現在は42地区です。



講演の様子

【 建築協定運営に実用的な豆知識 】

●●● 土地・建物に関する業務 ●●●

法務局での所有権移転登記や抵当権設定といった権利に関する業務	司法書士
土地の測量や農地の宅地への変更といった業務	土地家屋調査士
土地・建物といった不動産の評価を決める業務	不動産鑑定士

*不動産鑑定士は銀行になくてもはならない存在で、銀行から資金を借りようとする、不動産鑑定士が土地の評価を行います。

●●● 建物が建たない土地 ●●●

不動産として扱われる宅地は、都市計画法で14の用途地域等に分けられています。この用途地域の制限により建てられるものと建てられないものがあります。

また、原則として建物が建てられない土地もあり、市街化調整区域、生産緑地地区、用途地域等が指定されていない無指定地域内の土地、緑地指定された土地や、保安林となっている土地が挙げられます。

●●● 注意が必要な土地 ●●●

土地の接している道路が一見普通の道路に見えても、私道の場合があり注意が必要です。また、ある土地の前だけ側溝があるということがありますが、宅地内の側溝は道路側溝などの公的管理されている排水設備につながっていないと機能しません。

刑事が事件の現場百回というように、土地も現場に複数回行かないと理解することはできません。注意して土地を有効利用しましょう。

◆◆ パネルディスカッション「建築協定の更新」 ◆◆

【更新に至った経緯】

○比較的高さが高い建物が建てられる地域なので、協定で高さ制限を定めないと住環境が守れません。

協定有効期間満了前に更新できませんでしたが、古くからある協定で環境を守ってきたということもあり、やはり更新しようと準備委員会を立ち上げました。委員6人でアンケート等を配り、回答は委員の郵便受けに入れてもらい2~3か月で回収しました。
(千種区・見附第一町内)



パネルディスカッションの様子

○高層マンション計画による住環境悪化の恐れが出たため、昔からの住民と新しい住民がどうしたら気持ちよく生活できるか話し合ったのが出発点です。

私にとって初めての更新作業だったので、他地区の更新作業経験者に進め方を教えてもらいました。協議会発行の「建築協定締結マニュアル」をよく読み、地権者名簿作成等を行いました。また、自治会役員と協定委員とで制限内容を変更しないことを確認しています。(東区・徳川一丁目ノ町地区)

○広い駐車場が急に売り出されたのがきっかけで、約10年前に同じ自治会に入っている3地区でそれぞれ建築協定を締結しました。

今年、3地区を1地区に統一しました。当地区は自治会と建築協定が連携しており、1地区にまとまったメリットとして、自治会の組織を活用しスムーズに情報伝達できる、自治会の意見等に率直な対応がとりやすい、建築協定は会費を貰っていませんが印刷代等軽微な支出は自治会から出してもらえということがあります。
(緑区・なるこ東地区)

【同意書の集め方】

○同意書を集める前に、制限についてのアンケートを行いました。設問意図を取り違える方がいたので、内容を精査して設問を考えた方が良かったと思いました。同意書を集める際には、制限内容についてやっぱり賛成できないという方や、移転登記が済んでおらず同意書を書けない方もいました。

(千種区・見附第一町内)

○自治会の皆さんへの周知と理解が必要だと考え、組長会等を利用して更新についての説明や町内への回覧を行いましたし、各戸にも回って説明しました。同意書を集める際には、間違いがないよう地番・所有者名を書いた付箋紙を同意書用紙に添付して渡しました。回収のため電話や自宅訪問をお願いしました。
(東区・徳川一丁目ノ町地区)

○初めて協定を締結する際は、地域の長老をチーフに選び、建築や不動産について専門知識のある人、活動に骨惜しみしない人を準備委員としました。自治会の活動を通して地域の人と顔見知りになることから始め、その後協定について説明等を行いました。今回は3つの協定の廃止は合意書、新しい協定締結は同意書と2種類の書類に署名・印をいただきました。地区内に住んでいない方へは郵送で同意書記入を依頼しました。
(緑区・なるこ東地区)

◆◆ お知らせ ◆◆

令和2年3月25日に全地区委員長会議を開催します。今回は「建築協定の事前協議について」をテーマに、協定を運営していく際に必要な、図面の見方の講義、演習を行う予定です。

出欠票提出期限は過ぎましたが、まだ参加は可能ですので、参加希望の各地区運営委員の方は事務局までご連絡ください。

事務局：住宅都市局建築指導部建築指導課市街地建築係 電話052-972-2918