

名古屋市建築協定連絡協議会 協定ニュースレター

令和4年5月11日発行：第49号

令和3年度 名古屋市建築協定連絡協議会「勉強会」を開催

令和4年3月24日に、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、ウェブ会議を併用した『勉強会』を開催し、全43地区のうち、16地区23名の出席がありました。

今回は、建築指導課職員が「建築協定の事前協議について」というテーマで講演を行い、実践的な演習も行いました。

当協議会として初の試みでしたが、講演・演習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。



勉強会の様子

◆◆「建築協定の事前協議について」◆◆

建物を建てる場合には建築基準法などの法律で様々な制限を受けることとなりますが、これらは全国的な視野に立った最低限の基準であることから、個々の地域の特色を生かすため、建築協定を活用することはとても有効です。

建築協定で定められている基準の運用については、協定者の皆様で決めていただくこととなりますが、事前協議等を行っていただく際に参考となる、建築基準法の基礎と図面の見方について紹介しました。

【 建築物の用途規制 】

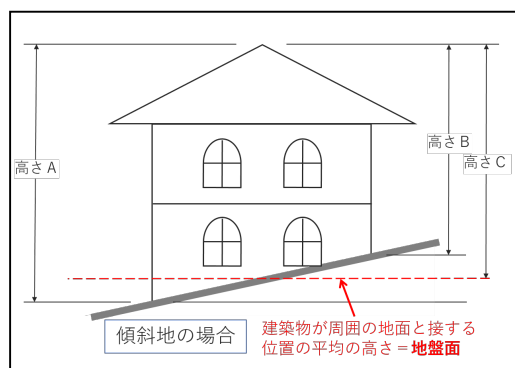
建築基準法では、建築物の用途規制として、都市計画法で定められた用途地域（第一種低層住居専用地域や商業地域等）ごとに建築できる用途が制限されています。住宅や学校、病院、店舗など、その用途の種類と規模によって細かく規定されています。

建築協定区域の中には、用途地域の規制より厳しくするために、建築協定により用途制限を行っている地区があります。中には、“住宅宿泊事業法第2条第3項に規定する住宅宿泊事業を営む住宅（いわゆる民泊）”や“酒類提供飲食店”など建築基準法以外の法律で規制されており、図面上での確認が困難な用途を制限されています。そのため、建築協定の事前協議の際には、図面だけでなく、実際の使用方について確認することが必要です。

【 建築物の高さ制限 】

建築基準法では、様々な高さ制限があり、制限ごとに高さを測る起点が異なりますが、「地盤面」からの高さを制限していることが多いです。

「地盤面」とは建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さとなります。右図において、地盤面は、点線で示した部分となり、地盤面からの高さは高さCとなります。

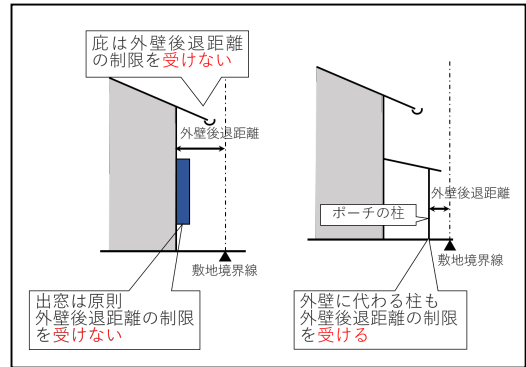


【 外壁の後退距離 】

敷地境界線から建築物を一定距離以上引き離して建築することにより、日照、通風、採光、延焼防止等に寄与するため、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域においては、1m又は1.5mの制限が定められることができるようになっていました。名古屋市においても一部の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域の地区において定めております。

建築基準法による後退距離は、外壁又はこれに代わる柱の面を敷地境界線から1m又は1.5m以上離さなければならないとされていますが、右図のように、庇や出窓は制限の対象外となります。また、ポーチの柱がある場合、外壁がなく柱のみの場合でも、この柱が外壁後退距離の制限を受けます。

講演後の質疑応答でもご質問いただきましたが、後退距離の対象は、外壁や柱の「芯」ではなく、「面」となります。



【 図面の見方 】

各種図面から、通常読み取ることができる主な内容は、以下の通りとなります。

配置図：主に敷地形状や敷地内の建物の位置と大きさ、人や車の導入経路などを平面的に示した図になります。建物の位置（外壁後退距離）、地盤高、フェンス・塀、緑化、駐車場位置などの情報を読み取ることができます。

平面図：建物を水平に切断した場合の真上から見える様子を示す図で、間取りや窓の位置を読み取ることができます。また、各室名から建物の用途を読み取ることもできます。

立面図：建物の外観を真横から示した図で、窓の位置や外観の仕上げ材、バルコニーの有無などを読み取ることができます。

断面図：建物を垂直に切断した場合真横から見える様子を示した図で、階数や建築物の高さ、軒高、地盤面などを読み取ることができます。また、敷地境界線からの距離が表示され、道路斜線制限など制限が破線で表されることもあります。

◆◆◆ お知らせ ◆◆◆

令和4年度名古屋市建築協定連絡協議会「総会」を下記のとおり予定しております。

第二部は、通常、会員のみなさまに向けた講演会となっておりますが、席数等の関係から人数制限させていただく場合がございます。なお、講演の録画データを希望する地区には、後日データを送付させていただきますので、事務局までお知らせください。

日 時：令和4年5月21日（土）

第一部：各建築協定地区の代表者による会議（13：00～）

第二部：講演会（14：00～）

「これからの名古屋のまちづくり」

講師：名古屋市住宅都市局都市計画部都市計画課職員

場 所：アイリス愛知（名古屋市中区丸の内2-5-10）

【 問い合わせ先 】 名古屋市住宅都市局建築指導課（TEL：972-2918）