

# 名古屋市建築協定連絡協議会 協定ニュースレター

令和5年5月20日発行：第50号

## 令和4年度 名古屋市建築協定連絡協議会「全地区委員長会議・勉強会」を開催

令和5年3月22日に、「全地区委員長会議（第1部）」、「勉強会（第2部）」を合同で開催しました。ウェブ会議を併用して開催し、市内全43地区のうち、19地区30名の出席がありました。

第1部では、各建築協定地区の運営委員会の実施状況等アンケート結果を共有し、出席者による意見交換会を行い、第2部では、建築指導課職員から建築基準法に関するレクチャーを行いました。本ニュースレターでは、その概要についてご紹介します。



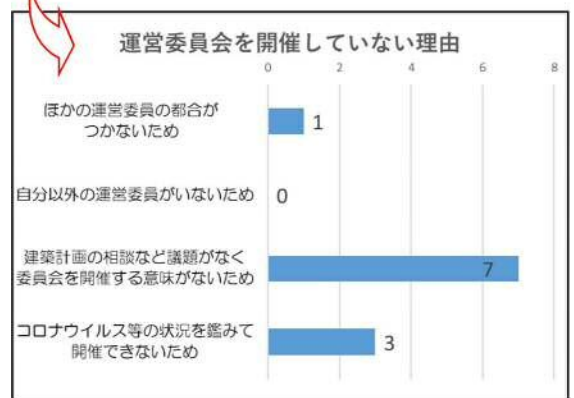
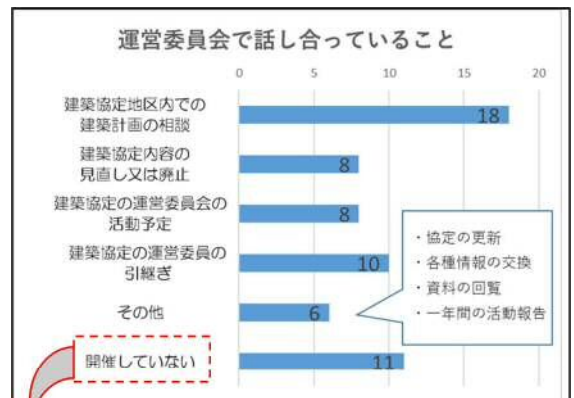
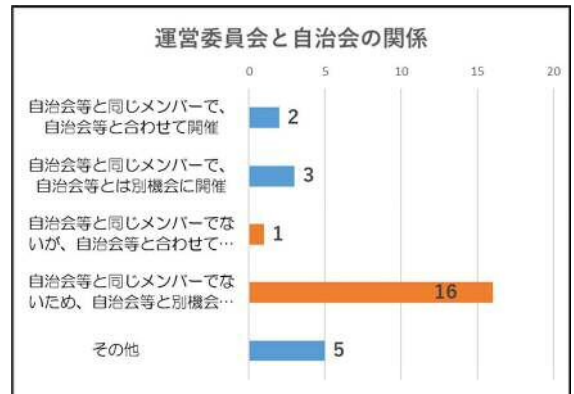
### ◆◆ 建築協定運営委員会の実施状況および適合確認書の発行状況に関する意見交換会 ◆◆

運営委員会の開催状況等から、各地区が抱えている問題を把握することを目的としてみなさまにアンケートを実施しました。全43地区中39地区から回答を頂きました。ご協力ありがとうございました。

このアンケート結果を活用し、他建築協定地区の運営委員会の考えを聞くことで、各自の地区で運営に活かしていただくべく、意見交換会を行いました。意見交換会の内容とアンケート結果の一部を紹介させていただきます。

#### 【 意見交換会 】

- 自治会等と運営委員会の関係というテーマでは、連携がなく運営委員のなり手がおらず困っているという地区に対し、他地区では自治会等の経験者が建築協定運営委員に就くといった形式をとるなど、自治会組織とつながりを持つことは望ましいといった意見が多く、また、協定についてまとめた回覧板を協定に入っていない人含め全員に回すことで、協定への意識を持ってもらうといった方法もある等、活発な意見交換が行われました。
- 地区の建築協定への意識の低下から改めて建築協定の良さを知ってほしいとする意見に対し、運営委員のなり手問題からも改めて建築協定の良さを説明することは重要だが、その時に建築協定制度の説明を省いてしまうと、土地を売りたいと言ったときに協定に縛られていることを知らなかったと言われたことがあり、建築協定の良さを地区に説明する一方で建築協定制度の説明も一人一人に、しっかり行うことが重要との意見がありました。
- 建築計画の事前協議に関するテーマでは、コロナ禍における事業者等や建築協定運営委員間での建築計画の協議の進め方について、メールや回覧板の活用により運営委員が集まることなく協議を行っており、こういった形式は自治会等とのつながりがありお互いの顔がわかるからこそできるといった、自治会等との結びつきの重要性が説かれ、活発な意見交換が行われました。



## ◆◆ 「建築基準法・建築協定に関するレクチャー」 ◆◆

建築協定を結んでいる地域の特色は様々ですが、自分のまちに合った協定を結ぶためにいま一度、自分の住むまちの特徴を知ることが重要です。そこで今回は、「自分の住むまちの特徴」として「用途地域」の違いで建築規制がどのように変わるか紹介しました。また、建築協定の基礎的な事項も紹介しました。

### 【 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。

例えば、空き家になった土地には同じように住宅しか建たないと思うかもしれませんが、周りの土地もふくめて事業者が手に入ってしまうと、閑静な町中に大きな建物が建ってしまうというおそれがあります。これは2つの用途地域がまたがるような土地で生じやすいからです。このような土地がある建築協定地区での用途制限は非常に有効です。

### 【 建蔽率と容積率 】

定めている協定地区はありませんが、建蔽率とは、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ということです。用途地域で指定される建蔽率 60%なら、建蔽率 60%以内であればどのように建物を建てても OK です。容積率とは、敷地面積に対して空間としてどのくらいの規模の建物があるかということです。容積率は、各階の面積を合計し敷地面積で割った割合であらわしますが、何階建ての建物が建てられるか想定する場合は、地域で指定されている容積率の数値を実際建てる建蔽率で割ると、どれくらいの階数が建つかの目安となります。

### 【 建築物の高さ制限 】

建築基準法には、様々な高さ制限がありますが高度地区は、用途地域とそこで指定される容積率の数値で、指定される高度地区の数値が変わってきます。高さ制限を定める場合は、その地域で定められる高度地区に見合ったものを定めないと協定の認可時に地区の同意を集めにくくなってしまいます。

### 【 建築協定制度の基礎 】

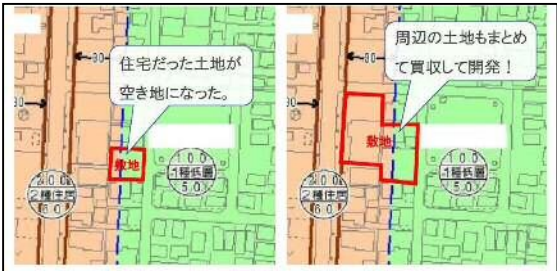
基本事項ではありますが、「建築協定地区」は「建築協定区域」と「建築協定隣接地」が合わさって構成されています。「建築協定区域」とは、建築協定に同意した土地の筆です。法上はこの筆にのみ、建築協定のルールが及ぶものとなっております。「建築協定隣接地」とは、建築協定締結時に同意をしなかった土地の筆を指します。法上は、「建築協定区域の人が建築協定区域とすることを希望する土地」として指定でき、建築協定の制限は及びません。

土地で建物を建てたい建築業者や施主と話すときは、これら違いをしっかりと理解した上で協議に望む必要があります。



●用途地域がまたがる敷地  
立地可能な用途は、**どちらの用途地域が広いかで決まる。**

ex.  
1種低層(緑)…4,000㎡  
2種住居(朱)…6,000㎡  
⇒ 2種住居が広い  
**2種住居地域の用途規制を守ればOK**



住宅だった土地が空き地になった。

周辺の土地もまとめて買収して開発!

1種低層(緑)の方が広い  
2種住居(朱)の方が広いいため、住宅等しか建たない。

2種住居(朱)の方が広いため、大型店舗等の立地が可能。



●用途地域がまたがる敷地  
建蔽率・容積率は、**それぞれの土地の広さを加重平均して決まる。**

ex.容積率の計算  
1種低層…4,000㎡ } 10,000㎡  
2種住居…6,000㎡ }  
⇒  $4,000 \times 100\% + 6,000 \times 200\%$   
 $4,000\text{㎡} + 6,000\text{㎡}$   
**=160%**(この敷地の容積率)

	10m	15m	20m	21m	地対高31m	45m	地対高45m	制限なし
高度地区の種別	高度地区	高度地区	高度地区	高度地区	高度地区	高度地区	高度地区	—
指定容積率	50	150	150	200	200	300	300	400以上
用途地域	低層住居専用地域	中層住居専用地域	中高層住居専用地域	第一種住居地域	近隣雑居工業	二種住居地域	近隣雑居工業	商業近隣雑居

\*近隣雑居地域、指定容積率40%以上の地域、工業専用地域、市街化調整区域には適用しません。1

