

協定ニュースレター

令和6年3月8日発行：第51号

◆◆ 建築協定の周知へのご協力をお願い ◆◆

令和5年11月14・15日、12月12・13日の4日間で、市内の指定確認検査機関・不動産関係協会・建築士事務所協会など13団体を訪問しました。建築協定の制度の趣旨の説明・確認を行うとともに、建築協定の適切な運用のため運営委員会が発行している「建築協定適合確認書」の周知をお願いしました。



▲訪問先へ依頼文などを渡す

💡ポイント💡

建築協定の制限は、建築基準法による制限とは異なり、建築確認で審査されません。そのため、売買や設計、建築確認申請を出されるタイミングなどで、計画地に建築協定が無いか確認してもらい、できる限り事前協議をしてもらえよう例年この時期に協力をお願いしております。

◆◆ 都市住宅学会へパネリストとして参加しました ◆◆

令和5年12月1～3日に都市住宅学会の全国大会が名古屋市内で開催され、そのワークショップの一つとして建築協定が題材となり、榊山会長と高橋係長（建築指導課）がパネリストとして参加しました。

残念ながら学会員のみ参加可能だったため、連絡協議会員の皆様にお声かけすることはできませんでしたが、名古屋市内の建築協定の特徴の紹介や会長の体験など幅広い話題を提供し、建築協定の必要性や現在の活動状況を知ってもらうことができました。



▲ワークショップでの講演の様子

* 建築協定の制限内容を見直した地区のご紹介 *

【桐林地区】

最初の認可:平成25年8月20日
(令和5年8月19日で期間満了)
直近の認可:令和5年8月18日



【変更概要】

以下の制限を追加

- 現有の敷地を100㎡未満に分割するミ二開発等の禁止
- 建築物の外壁等の後退距離50cm以上
- 民泊を営む住宅の禁止

Q. 制限内容を見直しはどのようにして？

A. 更新準備委員会で論議して以下の項目の追加が必要と判断した。

- ①近隣の町並みが狭小住宅に侵食されていること
- ②その住宅が境界線ギリギリに建てられていること
- ③民泊の問題もいずれこの地区に迫ってくる

地域で同じことが起こる**危機感**

安心・安全を守ることが出来なくなる

Q. 協定内容の周知のやり方は？

A. 新たな協定書案の理解を得られるか、地権者説明会を4回開催し、アンケート調査を実施。ほぼ合意を得たとするアンケート結果の内容を全地権者に周知（文書で通知）を図り、理解を得た。

Q. 同意書の配布・収集のやり方は？

A. 地区内に居住する地権者へは、同意書と同意書記載例、同意書回収のための文書、返信封筒を更新準備委員会で手分けして回収期限を設定してポストイン。他へは郵送で同じものを発送して、回収期限までに回収を図った。

Q. 今後、更新を控える他の地区に一言

A. 計画～実行～評価～対策で地権者に周知徹底することが大事だと痛感しました。

計画更新準備委員会で新協定案を練る、**実行**地権者に新協定案を周知、

評価委員会で地権者の反応を確認、**対策**反応結果を地権者に通知

令和5年度 全地区委員長会議を開催

令和6年1月31日全地区委員長会議を開催し、「隣接地問題」と「後継者問題」について話し合いました。

隣接地問題：協定隣接地は法的に建築協定の規制を受けないため、隣接地の人に協定内容を守ってもらう・加入してもらうにはどうすればよいか。

後継者問題：役員交代によって引き継ぎがうまくいかなることがある。協定を長期間維持していくには、次の担い手が必要。運営委員会の後継者発掘・育成をどのようにすればよいか。

◆◆ Aグループ テーマ：隣接地問題 ◆◆

- ・隣接地は建築協定に参加しない土地。建築協定を結んだ時の隣接地の人に同意してもらうのは大変難しい。
- ・同意しない人には大きく言うと2種類。土地等を所有するが、遠方に住み、何をどう建てられようと思っていない人。もう一つは、建築協定の制限が今後の土地活用に支障するため同意できない人。
- ・地区が広くなると隣接地が多くなる。いかに隣接地を少なくするかが問題。更新時に制限内容を見直し、譲れない大きな柱で制限を掛け、住みやすいまちづくりをすると理解も得やすい。新しい所有者等には、次回更新時に同意してもらえるような説明や、隣接地となった土地の動向に気配りしていくことが必要。



◆◆ Bグループ テーマ：後継者問題 ◆◆

- ・後継者問題は、建築協定に限られた問題ではない。
- ・発掘と育成のうち、発掘について主に話し合った。大きくは2つ問題がある。建築協定自体が理解されていないことと人材がどこにいるか知る場が無いこと。人材が居ない背景には、新しく加入した若い世代は現役で働いており、高齢者は年齢的に厳しいといったことがある。
- ・建築協定の周知のため、町内会や自治会の掲示板、回覧等を活用して建築協定の紹介や、役員募集の呼びかけをする等が必要。人材確保は年に何度かあるような町内会等の人が集まる場で声掛けする。
- ・小さい地区だと後継者は死活問題となる。就任後すぐに後継者を考えることなどが必要。



◆◆ Cグループ テーマ：後継者問題 ◆◆

- ・地域の住民に建築協定の趣旨をその都度説明し、広報をしっかりすることが大切。
- ・早いうちに後継者を指導し、役員が変わったら直ぐに次の後継者を育成し、何かあれば都度話をして共有する。
- ・この地域をどのようなまちにしていきたいのか、よく話し合い、後継者となる人達に「自分達がやらなければいけない」という自覚を持ってもらうと良い。
- ・建築協定は何をやっているのか周知して知ってもらう。一番大事なのは、自分たちのまちをどうやったら良いものになるか、希望を持たせて、何が必要なのか理解させること。



💡ポイント💡

連絡協議会の全地区委員長会議や勉強会等に**委員長以外の人**も参加してもらい、**どんなことをやっているか知ってもらうことで、役員になるハードルを下げる**ことに繋がります。来年度もこうしたイベントは開催予定ですので、お誘い合ってください。

また、周知について、**パンフレットや地元説明会が必要であれば、事務局(建築指導課)へお声がけください!**