

# 協定ニュースレター

令和6年5月25日発行：第52号

## ◆◆ 建築協定についてイベントで展示を行いました ◆◆

令和6年1月10日～28日に名古屋都市センターで開催された「まちづくり広場・東海 2023」に建築協定を紹介するパネル展示を行いました。

このイベントは、「地域主体のまちづくり」をテーマに、様々な地域の活動団体の事例紹介、行政によるまちづくりに関わる仕組みなどを学びあう場として企画されたものです。

よりよい住環境を作るため・保つため、ソフト的な活動だけでなく、具体的な建築の制限を定めたい場合に、建築協定制度を活用する場合があります。そうした市民・事業者への周知を図っております。

名古屋都市センターには、都市・建築やまちづくりに関する書籍を集めた図書館「まちづくりライブラリー」もあります。どなたでもご利用可能ですので、訪れてみたら何か参考になる本が見つかるかもしれません。



←名古屋都市センター 公式 HP

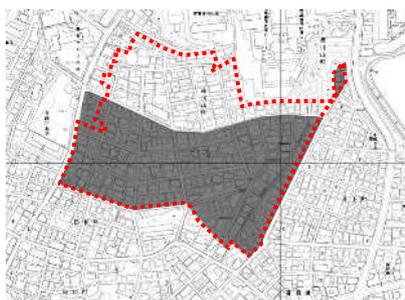
公益財団法人 名古屋まちづくり公社 名古屋都市センター

〒460-0023 名古屋市中区金山町一丁目1番1号金山南ビル 11階・12階

## \* 建築協定を更新した地区のご紹介 \*

### 【徳川山町地区】

最初の認可：平成16年3月2日  
直近の認可：令和6年3月26日



--- 更新前の地区  
■ 更新後の地区

#### 【変更概要】

- ・地区の範囲の変更
- ・有効期間を20年間に変更
- ・運営体制の見直し

#### Q. 地区の範囲を変更することとなった理由は？

A. 範囲が広く、地区内でも場所によって継続の必要性に差異が出たため。

#### Q. 今回の更新に伴い、運営委員会の世代交代が進んだそうですが、どのように世代交代しましたか？

A. 運営委員会4名全員世代交代し、有効期間20年間を見据え、70代から40、50代へバトンタッチした。地区内での日頃の近所付き合い、挨拶、間柄の中で、自然に声かけがなされた。今の住環境が好き、守りたいという、純粋な気持ちの繋がりだと思う。

#### Q. 新しく運営委員をすることになった人への引継ぎは？

A. 新しい運営委員が協定の更新作業の中心となり、旧運営委員がサポートする形で複数回の打合せ・引き継ぎを行なった。

また、さらに将来のため、いつでも新しい人が運営委員会へのメンバーに加入できるようにしている。

#### Q. 新しく運営委員を受けた理由は？

A. 過去からこの地区に住み、この住環境を守りたいという考えや、新しくこの地区にきて、協定があるがために住環境が守られている安心感から。

#### Q. 今後、更新を控える他の地区に一言

A. 協定内容が地区によりバラバラだと思うので画一的には言えませんが、共通している問題として、新しい担い手探しだと思います。一朝一夕でできるものではなく、日頃の地区内での間柄だと思います。程よい距離感で暖かな地区内での近所関係があれば、問題はないと思います。

# 令和5年度 勉強会を開催

令和6年2月21日に勉強会を開催し、オンライン参加を含め21名の方にご参加いただきました。

前半の「建築基準法の基礎知識」では、建築基準法のうち建築協定に関係しやすい用語や制限について、後半の「建築協定を知ってもらおう～概要書と加入届について～」では、建築協定の効果や必要性、建築協定の調べ方、建築協定概要書から読み取れる内容の解説、加入届の必要性や書き方等について勉強しました。

勉強会の後半の内容を一部ご紹介します。

## ◆◆ 建築協定の調べ方 ◆◆

建築協定区域の土地の場合、宅地建物取引業法により、宅建取引業者は「新たに所有者となった者に対しても建築協定の効力が生じること」(第三者効)を重要事項説明事項の一つとして伝える必要があるため、売買する土地が建築協定区域か調べる必要があります。

建築協定地区や制限の概要については、建築指導課の窓口やインターネットで調べることができます。建築協定区域・隣接地、建築協定の詳細については、建築指導課で建築協定書を閲覧するか、建築指導課に窓口や電話で問い合わせる必要があります。

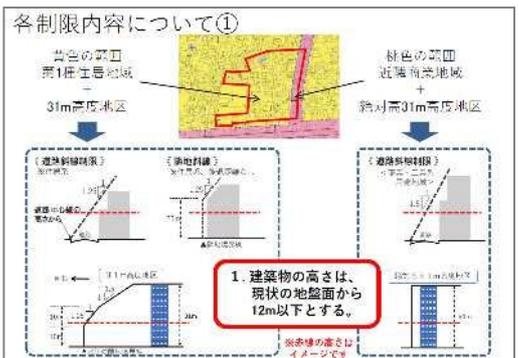


## ◆◆ 建築協定の制限内容について ◆◆

勉強会前半で学んだ内容を踏まえて、具体的な地区でどのように建築協定の建築の制限の効果があるか滝子町を例に学びました。

滝子町建築協定地区は第1種住居地域と近隣商業地域にまたがっており、建築基準法によりそれぞれの用途地域・高度地区に応じた高さ制限が適用されます(青破線枠内)。

建築協定書で「建築物の高さは現状の地盤面から12m以下とする」と定めており、赤線のようなイメージで建物の高さを制限し、建築基準法より厳しい制限をしていることがわかります。

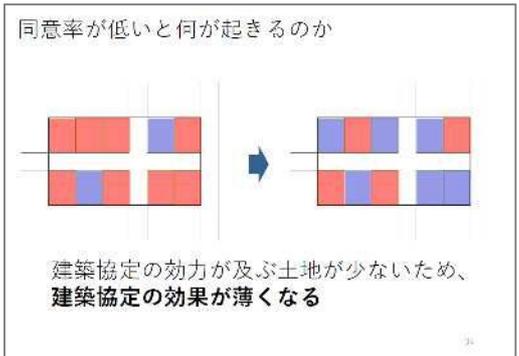


## ◆◆ 加入届の必要性 ◆◆

建築協定の同意率が低い場合、同意率が高い場合と比べて建築協定の効果は低くなってしまいます。

建築協定区域隣接地に指定された土地の場合は、加入届を名古屋市に出すことで、建築協定に加わることができます。

所有者が変わったタイミングで、建築協定を理解してもらい、建築協定に加わってもらうことができれば、建築協定に同意した人が増え、建築協定の効果が高まるとともに、建築協定の運営の後継者の候補が得られることにつながるかもしれません。



## 💡ポイント💡

建築協定に加わりたい人が加入届を出すにあたって、必要となるのは右の様式1枚です。様式に、以下の内容を書き込みます(右図赤枠と番号対応)。

- ① 加入する人の氏名・住所
- ② 建築協定の地区名称・認可年月日・認可番号
- ③ 土地・建物の登記情報

書き方は事務局(名古屋市建築指導課)が相談・確認するので、まずは事務局にご連絡ください。届け出してから1か月程度すると、区域に加わったことの告示がされ、建築協定の効力(第三者効)がその土地に生じます。

