

住民が支える まちづくり

建築協定



名古屋市建築協定連絡協議会

住民が支える まちづくり

建築協定

C O N T E N T S

1 はじめに	1
2 建築協定とは	
2-1 自治規則としての建築協定	3
2-2 建築協定によるまちづくり	4
3 建築協定の現状	
3-1 なごやの建築協定はどうなっているの？	6
3-2 建築協定を結んでよかった！	8
3-3 更新は大変ですか？	10
3-4 更新の未来は？	12
4 建築協定の認可申請ができるまで	
4-1 合意型建築協定の進め方	14
4-2 認可申請後の手続き	16
4-3 更新の手続き	17
名古屋市建築協定連絡協議会のあゆみ	18
名古屋市建築協定連絡協議会規約	19
建築協定書（モデル）	20
建築協定運営委員会細則（モデル）	22
法令等の抜粋	24
用語の解説	29



名古屋市
長

松
原
武
久

名古屋市は、21 世紀に向け

「住みたくなるまち名古屋」

の建設をめざしており

その中で地域の特色を生かした

まちづくりを積極的に展開し

良好なまちなみの形成を図りたいと

思っております。

そのためには、行政と市民の皆様とがより良いパートナーシップを築き、そのもとに推進していくことが必要と考えています。この建築協定制度は、良好な住環境を維持形成していくため、行政の支援のもと一定の建築物に関するルールを市民の間で定めて運営していく制度です。

各建築協定地区の皆様のご努力により、建築協定制度の有効な活用を図るため名古屋市建築協定連絡協議会が平成 8 年に設立され、建築協定に係わる様々な活動をしていただいているところです。

この度、貴協議会が発行されます『住民が支えるまちづくり』は、建築協定の締結・更新に関することばかりでなく、日頃からの建築協定の啓発、運営に大いに参考になるものであり、建築協定によるまちづくりがより一層推進されることを期待しております。

最後になりましたが、名古屋市建築協定連絡協議会の更なるご発展を祈念いたしまして、ご挨拶とさせていただきます。

“街づくり”への 関心が高まっています

都市計画を踏まえ、建築基準法において

建築物の敷地、構造、設備、用途等の制限が定められていますが

同法は全国一律的な規制であって、その内容は必要最低限の基準となっています。

住宅地における居住環境の維持、向上、

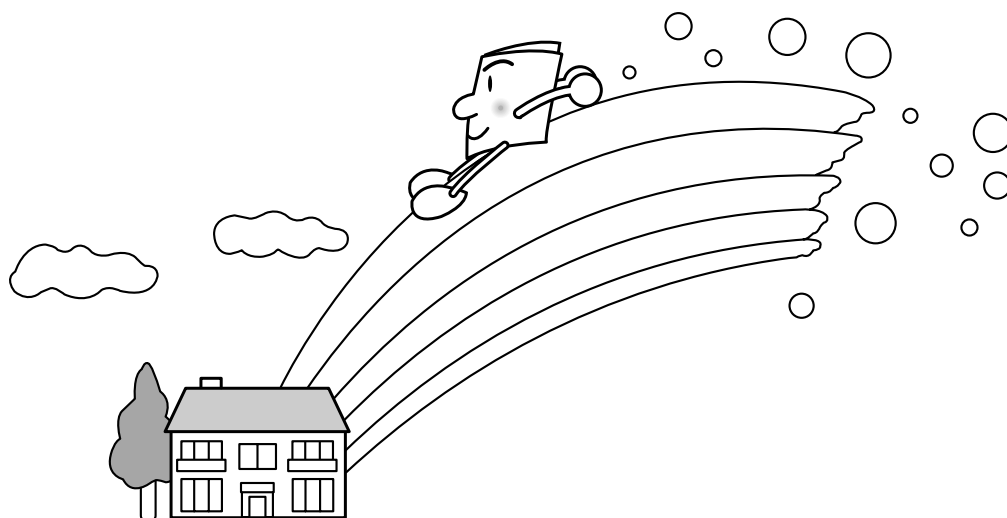
商業地における利便性の確保などを図るためには

建築基準法で定められた基準以上の地域の実態に応じた

きめ細かい規制をすることが必要となります。

このような場合の手法のひとつとして

建築基準法第4章（69条～77条）に建築協定が定められています。



2 - 1 自治規則としての 建築協定

制度の趣旨

住民が自らの居住環境や土地利用を自らの意思に基づいて
つくり出していくのに法律が力を貸そうというもので、住民
主体によるきめ細かな街づくりという意味で極めて有意義な
制度です。ただ自ら一定の区域内において建築基準法の制限
よりも厳しい規制をなすために締結されるものでありその法
的性格は、私法的な契約ともいえます。

建築協定制度

「住環境は自分たちで守ろう」といった住民の街づくりに
関する要望を土地所有者などが申しあわせて、建築に関する
協定を結び、「市長の認可」という手続きによって公的なも
のとする制度が「建築協定」です。

昭和 25 年に建築基準法が制定された時からありましたが、昭和 51 年の法改正で「1 人協定」ができるまで余り活
用されませんでした。

最近特に、環境問題の重要性からも、建築協定制度はかなり
脚光をあびるようになってきています。

制度の特徴

1. 地域の皆さんが話し合っ、街づくりのルールを定め、
運営していくものです。
2. 後から土地を購入した人にも適用されます。

2-2 建築協定による まちづくり

住宅地として良好な環境

隣地境界線からの後退距離を定める。

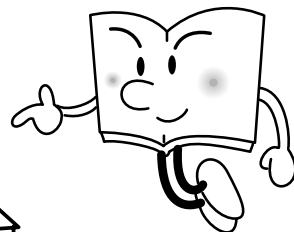
外壁の位置を道路からの距離で定める。

中高層住宅を建築しないよう建築物の高さを定める。
店舗や事務所を建築しないよう建築物の用途を定める。

屋根の形など建築物の形態・意匠の基準を定める。

敷地の最低面積を定める。

ブロック塀とせず生け垣とすることを定める。



商業地としての利便性

- 安心して買物ができる街にするために、1・2階部分を後退させ、歩道と一体整備することを定める。
- 商店街としてまとまりのあるものにするために、屋根の形態の基準を定める。
- 商店街の魅力アップのために、看板などの意匠を統一する。



他の制度も活用して

更に住みよい住宅地、快適な商店街をつくるため、他の制度も併せて活用を！

緑化協定：緑に囲まれた住宅地をつくるための制度です。

●緑化協定^{*}を建築協定とあわせて締結することによって、植樹を促進し緑に囲まれた住宅地をつくることができます。

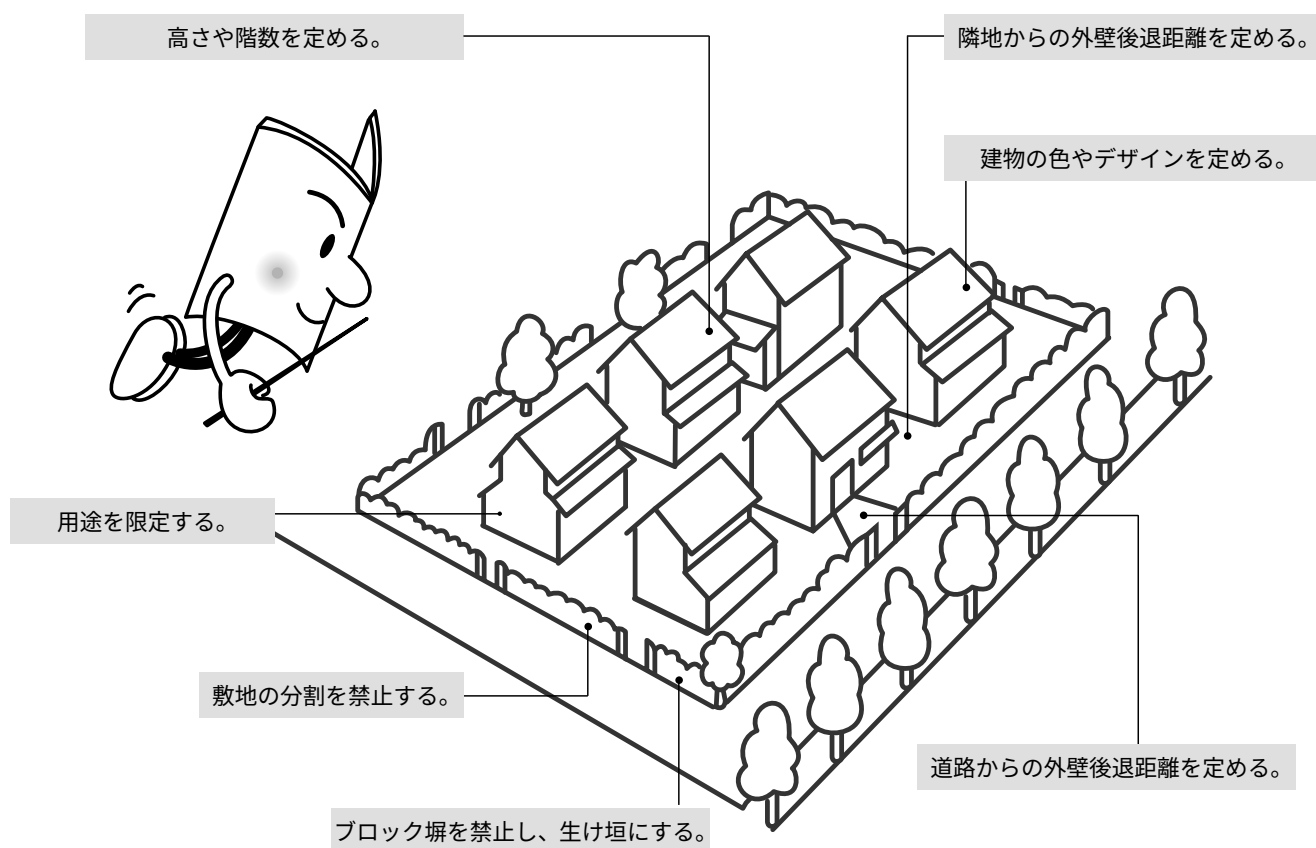
※都市緑地保全法に手続きが定められています。

◇お問い合わせ先は、農政緑地局緑化推進課です。

地区計画制度

地域の自主的な街づくり制度である建築協定をより確実なものにしたい場合は、地区計画制度の活用が考えられます。この制度の特色は次のようなことがあげられます。

1. 都市計画決定による街づくりで、建築条例により定められた制限を、その区域全員が守らなければなりません。
2. 有効期間はなく、都市計画で変更・廃止をされないかぎり存続します。



◆お問い合わせは、計画局都市計画課です。

3-1 なごやの建築協定は どうなっているの？

建築協定は、市町村が条例で定めた区域内においてのみ締結することができます。

名古屋市の場合、昭和 51 年 12 月に条例が制定されました。

平成 11 年 6 月現在、更新手続き中の地区も含めて協定地区は 30 地区で、住宅地におけるものが 28 地区、商業地におけるものが 2 地区です。

通常、建築協定は地区内の関係権利者全員の合意が条件となるため

他都市の例は圧倒的に新規開発地で成立するケースが多いのですが

名古屋市の場合は、締結されている地区のほとんどが既成市街地内となっています。



名古屋市における建築協定において、
最も特徴をなすものは何ですか？

A ●昭和 40 年代後半から 50 年代にかけて経済の高度成長のもと、中高層マンション、ラブホテルなどが建設されるようになりました。閑静で良好な住宅街へ突如、これらの建設計画が持ち上がり、日照・電波障害・地域社会の健全性の維持・風紀上の問題などを心配する住民が計画の撤廃・改善などを業者に要求する建設反対の住民運動が盛んに行われました。これらの運動を通じて街づくりの気運が醸成し、建築協定の締結に至ったケースが多く見られることが特徴として挙げられます。

Q ●名古屋市建築局指導課との関わりは？



住民主導・行政支援型で建築協定を盛り立てていると言えます。

行政の支援としては、名古屋市に建築確認申請が提出される前に、その建築計画が協定内容に合致しているか否かを行政がチェックすると同時に、運営委員会と連絡調整し、協定が守られるような環境づくりに努めてもらっています。

また、名古屋市建築協定連絡協議会の事務局も務め、併せて名古屋市建築協定連絡協議会の活動資金の助成をしていただいています。

Question



初歩的ですが、用途地域制度と建築協定との関係はどういうものですか？

A ●用途地域制度は、都市計画法によって指定された用途地域毎に建築することができる建築物を規制するものですが、地域の特性を生かした街づくりができるほどきめ細かなものではありません。

建築協定は、地域の特性を生かした街づくりが可能になるように、住民間できめの細かい基準について約束するものです。この協定は住民自身の手による自主的な街づくりという意味で極めて重要なものです。



Answer

Q ●建築協定違反について教えてください。



これまでに協定違反について問題となった地区は、市内の協定締結地区では見当たりません。むしろ隣接地についても協定に準拠するように依頼してそれなりの成果を得ている地区があります。また、住みよい場所を求めて協定地区に居を構える人もいます。

建築協定は、基本的に各地区の運営委員会が主体となって取り組むことになっています。建築協定違反があった場合などの対応としては、建築協定に基づき、地元の運営委員会が対処することになっています。建築基準法にも特定行政庁が認可する際に、必ず協定違反があった場合の措置を定めなければならないことになっています。(法第70条)

行政としても地域の街づくりに熱心に取り組んでいる住民の熱意に応えるため出来る限り支援したいと考えても、現在の法制度の枠組みの中では、確認申請が出された際に建築協定地区に入っている場合に、地元運営委員会との連絡調整を指導するのが限度のようです。

協定違反に対しても特定行政庁が建築基準法上の是正措置命令を発することは出来ないとされています。従って協定違反の是正は協定違反建築物の工事停止、撤去などの請求や損害賠償請求という民事請求の形をとることになっています。

3 - 2 建築協定を 結んでよかった！

市長から建築協定が認可された後、協定者の中から互選によって数名の運営委員を選び、

『建築協定運営委員会』を組織します。

運営委員会は、協定の運営はもとより市建築局指導課に対する窓口、連絡協議会への参加、

“協定が守られているのか”の現地調査や協定内容を協定者がしっかり理解しているかなど、

建築協定が円滑に実施されるように、また街づくりに関する相談や話し合いを行うなどの活動をしています。

もし協定に違反するような建築計画が出てきた場合には、この運営委員会が中心となってこれに対処します。



建築協定を締結して、本当に効果はありましたか？

A ●ありました。確認申請が提出された時点で、行政から連絡があります。同時に業者に対して協定運営委員長と連絡をとるよう行政が指導されます。これにより、業者から委員会へ設計図面が提示されます。問題がある場合は、近隣関係者と業者とでよく話し合い協定を遵守してもらいます。

例えば、協定地区内を6ブロックに分け、各ブロックから1年交代で役員が選出され今までお付き合いのなかった方と交流が深まったところもあります。

年間3～4回の割合で、地区内・地区外の協定締結者に対する啓発運動として、“建築協定ニュース”を発行し、現在36号に至っている地区もあります。

Q ●建築協定は実効性をもたないという批判もありますか？



そもそも建築協定は住民自治による民主的な街づくりのための制度です。

私の地区では、建築協定締結後に、建築協定に参加しなかった土地（建築協定区域隣接地）に計画された6階建ての分譲マンションが幾度かの話し合いの結果、協定の制限内容通り4階建てに設計変更がなされました。また、電波障害の改善方式としてケーブルテレビに切り替えができましたし、その分譲マンションに居住される方々に建築協定、町内会にも参加していただくことにもなりました。

住民たちが積極的に活動していけば、公法上の規則よりもよりしっかりしたものになると評価しています。

建築協定の締結は、住環境を良好に保全できるだけでなく、住民たちの運営活動を通じて、住民同志の交流が活発になり、住民たちのまちづくりへの関心を高揚させ、ひいては連帯意識を醸成する一助にもなります。

Question



Q 建築計画がわかった時、同地区の非協定締結者と協定締結者との間でトラブルは？

A ●トラブルが起こらないために、建築協定運営委員会が設置されています。建築協定を“建築を反対する会”・“建築を阻止する会”と思っている人が一部にいますが、それは違います。建築計画が発覚し、個人対個人で対処に及んだとしても、時には相手にもされない態度を取られたりすることもあるでしょう。またどうしてもお互いに感情論になりがちになり、建設された後々までその感情だけがついてまわることにもなりかねません。それが、組織対組織、つまり運営委員対施工者・業者になると何回かの説明会で、個人でなく委員会からの要求案、撤回案など意見を提出することで、誰がいったかと批判されたり、責任を追及されることもなくいきます。まとめる事は大変かもしれませんが、建築計画が起こる度に、地区内のまとまり、信頼感からでてくる団結と親睦も密になりつつあります。

Answer



Q ●商業地に協定を締結した結果は
どうですか？

商店街振興組合・建築主・建築業者の3者間で街づくり協定が結ばれ、温もりのある生活感覚と人間味あふれた、ふれあいを大切にする街づくりを目指し、個性と憩いを重視した、メルヘンティックな、美しい街並みができました。



Q 公社・公団や民間開発業者による分譲前に協定が締結されているところの、その後はどうですか？

A ●分譲地のイメージアップのためや建築トラブルを未然に防止するために分譲前に建築協定が締結されています。住居と環境の変化が少なく、緑地が維持され、建築物の改造・増築も制限されているため、建物としての統一性が確保されています。締結当初の「良い住環境」が現在も維持されています。



3-3 更新は大変ですか？

年齢を重ねれば重ねるほど月日の経つのは速いものです。

皆さんの努力で締結した協定もいつかは更新の時がきます。その時々の実状に沿った内容に変更することが、更新時においては可能です。

より良い“街づくり”の為に更新という機会を積極的に活用していきましょう。



更新の種類は？

A ●※「自動更新型」と※「期間満了型」があります。

※印に関しては用語の解説をご覧ください。

Q ●ところで、更新日はいつだったかな？



御安心下さい。協定有効期間終了の半年前に、行政から運営委員会へ文書で更新の打診が入ります。

Answer



更新時に得られる行政からの支援は？

A ●更新時には権利者がかわっていたり、なかには協定の存在すら忘れている方もみえるかもしれません。改めて総会に出席してもらい、協定の有用性の助言等、種々協定に関する説明を受けることができます。



Q●区分所有者は一権利者ですか？

A

分譲マンションの土地を一権利者と見做します。

従って、戸数が10戸（区分所有者の持分割合が同一とする）あれば各々の区分所有者は1／10の権利者となります。



Q

分譲マンションの区分所有者は？

A●

(1) 協定加入地の場合

更新時、区分所有者の過半数の同意があれば、加入地となります。

(2) 協定未加入地の場合

① A(1)の通り、過半数の同意があれば新たな加入地となります。

② 過半数の同意が困難で未加入地となっても、協定に加わってもらいたい、いわゆる“隣接地”として指定することができます。

Q

更新経験地区で更新時に役に立った事柄は？

A●毎年発行される機関紙“街づくりなごや”や連絡協議会の議事録などによる日頃の広報活動が地区内の居住加入者はもとより、地区外に住んでみえる加入者にも協定に対する理解をより深めることにつながり、更新もスムーズにできました。

Q●新規締結と更新時の手続きの違いは？

A

新規、更新とも認可手続きは全く同じです。何よりも違うところは冒頭で述べた通り更新時は有効期間中の様々な経験を通じて、住みよい環境を育てていくために、協定内容をより充実したりする心のウォーミングアップができていくことでしょう。

Question

3 - 4 協定の未来は？

私たちが住むこの地域は、歴史上有名な三英傑を世に送り出した、活気ある地域でもあります。

近ごろ“街づくり”という言葉をよく見聞しますが、

この言葉が、日本のどこで生まれたかご存じでしょうか？

何と、名古屋の人が、約40年前に“住民による「地域づくり」と自治体による「都市づくり」を一緒に”と世に送り出した言葉だったのです。

名古屋において建築協定条例が施行されて22年目を迎えます。

協定の未来に向けて、日本列島の中央に位置しているこの地域から、地区住民のまちづくりへの関心を高め、より総合的な地区活動へと発展させていく、何か、ワクワクしてきませんか！



建築協定をより活かすために、協定に合意しなかった人たちや近隣地に住む人たちへ対応していくことは必要ですか？

A●もちろんです。締結後、各地区の運営委員会及び建築協定連絡協議会として大切な仕事だと考えます。

まずは、多くの方に協定を知ってほしいとの思いから、協定地区内に、協定の区域や内容案内を示した標識を設置しています。“この地区は自分たちで住環境を守っていますよ。住みよい環境ですよ！”と宣伝しています。また、建築協定に関する啓発活動として「街づくりなごや」のニュースの発行も実施しています。名古屋市内での締結地区の紹介から年1回開催される総会や講演会の様子、学識経験者等を招いての勉強会、情報交換の1つとして他都市または他地区との交流会の模様など機関紙を通じてお知らせしています。機関紙は各区役所にもおいてあります。

多種の催しを実施して、地域に対する愛着心を高める事も大切ですが、隣接地、周辺空き地主に対しても、建築協定がもっている柔軟性を活かして、いつでも話し合いができるような日頃の人間関係を大切にしていきたいですね。

Q●締結したての時の心意気やパワーはどこへいったの？



“隣の空地に高い建物が建ちそう。日当たりが悪くなっちゃうけど、どうしよう！”“テレビはちゃんとみれるでしょうね！”“バルコニーからのぞき見は？”など盛り上がっていた締結当初の気持ちは何処へ？建築計画が一件落着になると段々関心が薄れていき、まして同じ地区でも自分の住まいから遠く離れた所になったり、締結年数が長くなったり、また締結後、違反建築もなくある意味で安泰期になれば、関心も意識も薄れていきがちです。場合によっては、いかにして役員を免れようか、“建築協定いらんないじゃない！”までの状態になりかねません。それでは、建築協定が締結されていなかったら？

高齢化が進み、取って“住環境にいい街だから”“安心して住めるから”と協定締結地にわざわざ引っ越してきた人は一体どうしたらいいのでしょうか。

原点・初心に戻ってどうして協定の締結が必要だったのか思い出してみてください。

Question



更新も終え、2期目です。協定を締結しているおかげで、問題もなくきています。ただ、住民の高齢化に伴い、役員の高齢化とマンネリ化、そして運営委員の仕事は、住民トラブルに対処することが多い為、憎まれ役になりたくないといった理由から後継者のなりてがないなど、様々な問題を抱えています。

A ●本当にアンケート調査の結果でも、同じ悩みを抱えた地区が多くありました。

自治会の役員と運営委員の役員を兼務している地区や、輪番制を採用している地区も多いようです。ただ自治会・町内会との連携を深めて活動を進めていくことも有効ですが、自治会の役員が運営委員を兼務する場合には、「建築協定区域内の土地所有者等」でないと委員の資格がないので、注意が必要です。

委員会を運営する上で最も大切なことは、協定者全員が趣旨と条文の内容を十分に理解しておく事です。長年住んでいると手狭さから、増改築などをしたとき、協定者の中から違反者がでてくるかもしれません。長年の付き合いで、“まあいいかあ”となりがちですが、協定を運営していく上で、諸事の判断については、公平性と一貫性を保つことが求められます。そのためには、委員会で決めた事項については記録することをお薦めします。また、建築協定についての最終的な判断責任は運営委員会にあります。機会がある毎に、勉強会や検討会など開いて理解を深めることが大切です。

こうした場合の個々の問題をお互いに話し合い励ましあっていく事のできる横の連絡・情報交換が大きな力になると思います。名古屋市では平成8年に市内30協定地区を結ぶ連絡協議会が設置されましたので、大いに活用してみても如何でしょうか。

Q ●建築協定とまちづくりとは関連するの？



ミニ開発やマンションの建築によって、住環境が台なしにされるのを契機に協定が締結されていましたが、最近では、イメージアップを図って、景観形成に力をいれた建築協定が増加する傾向にあります。協定の目的も一律でなく、公害防止や職住共存のまちづくり、自然環境との調和など多様な協定地区が見られるようになりました。

日本の各地で環境を大切にする地域のまちづくり活動が活発化しています。協定内容にも、緑化促進に関する項目を取り入れている地区もあります。新しい時代を反映したものとして、高齢者などに配慮した福祉を中心としたまちづくりや阪神・淡路大震災の教訓を生かした防災面に力を入れるまちづくりなど、その地区にふさわしい街づくりを目指して、建築協定の内容もかわっていくでしょう。建築協定制度がさらに発展し拡大されることを願います。

Answer

4-1 合意建築協定の進め方

契機

これまで平穏だった住宅街に突然、「高層マンションの建築計画が…」このような事態になったとき、建築協定を締結しようとする気運が高まります。

良好な住宅地の住民としては、このような事態を解消すべくどういった対策を講ずることができるのか、行政にいろいろなことを相談することができます。

良好な住環境を維持する方法の一つとして、建築協定制度を活用する方法があります。

協定締結の準備

建築協定書には協定を結ぶ区域、協定内容、有効期間を盛り込む必要があります。

協定書に定めるべき事項について、多くの協定参加者から意見が出され、それらをまとめるために「準備委員会」を発足します。

準備委員会は、建築協定制度をしっかりと理解してもらうために勉強会や説明会の開催を企画し、住民への参加を呼びかけます。時には行政に参加することも求めます。また、アンケート調査を実施して建築協定への締結について住民の声を直に聞くことも重要です。

これらの作業をとおして、住民の合意を形成することを目指します。

協定書の作成

準備委員会を中心に勉強会、説明会などが開催され、その都度建築協定に関する関心が高まります。関心が高まったところで、その地区の協定内容を検討する必要があります。

協定参加者全員の合意によって協定区域、協定内容、有効期間について定めなければなりません。しかし、当初の住環境を守ることばかりに目を奪われ、協定者でも守りきれないような協定内容にしないことが重要です。

建築協定に同意することの意思表示

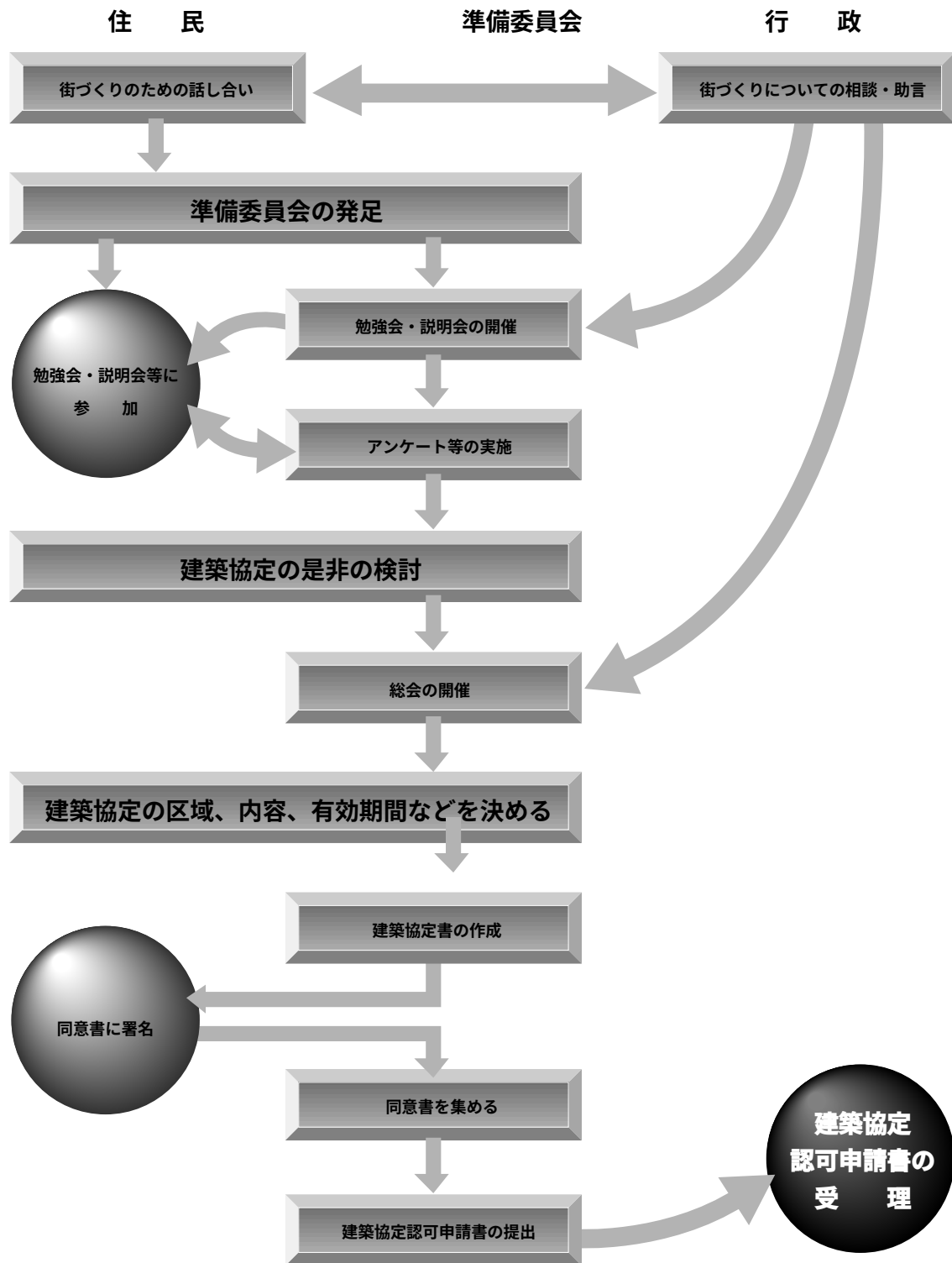
協定書を作成した後、その協定に同意する、かつ、協定を遵守することを意思表示するために建築協定同意書を参加者全員に配布し、参加者自身によって署名をしてもらいます。準備委員会は、参加者が自署した同意書を集めて建築協定認可申請のために備えます。

認可申請に向けて

建築協定認可申請は、協定参加者の中から選出された代表者が申請します。

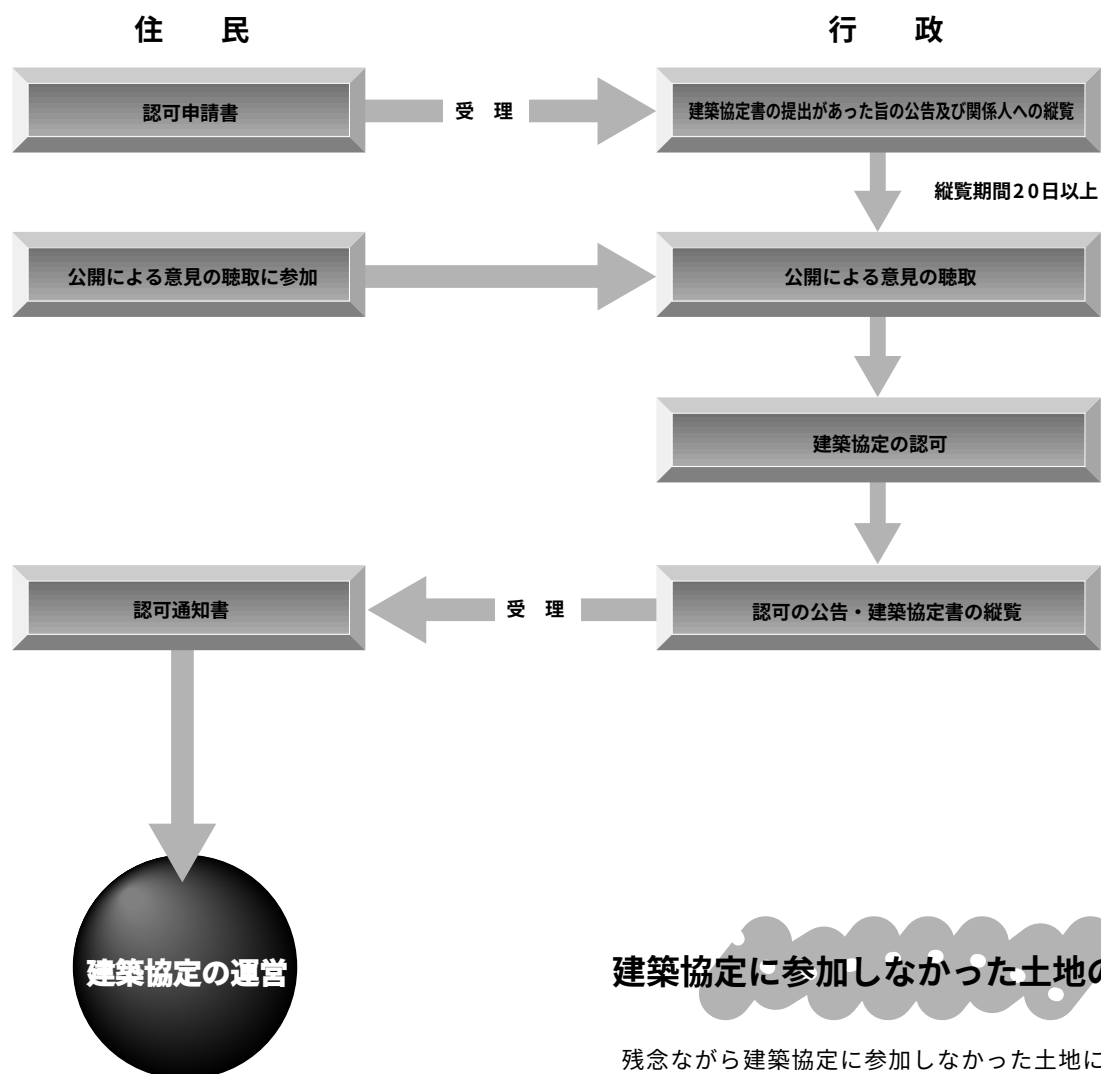
建築協定が締結された場合、認可後の運営を行う運営委員会を設置することが必要になります。この運営委員会の委員は民主的な方法で選出することが望めます。認可申請代表者が、運営委員会の委員長を兼ねることもできます。





4 - 2 認可申請後の手続き

●認可申請後の手続きは、次のように行われます。

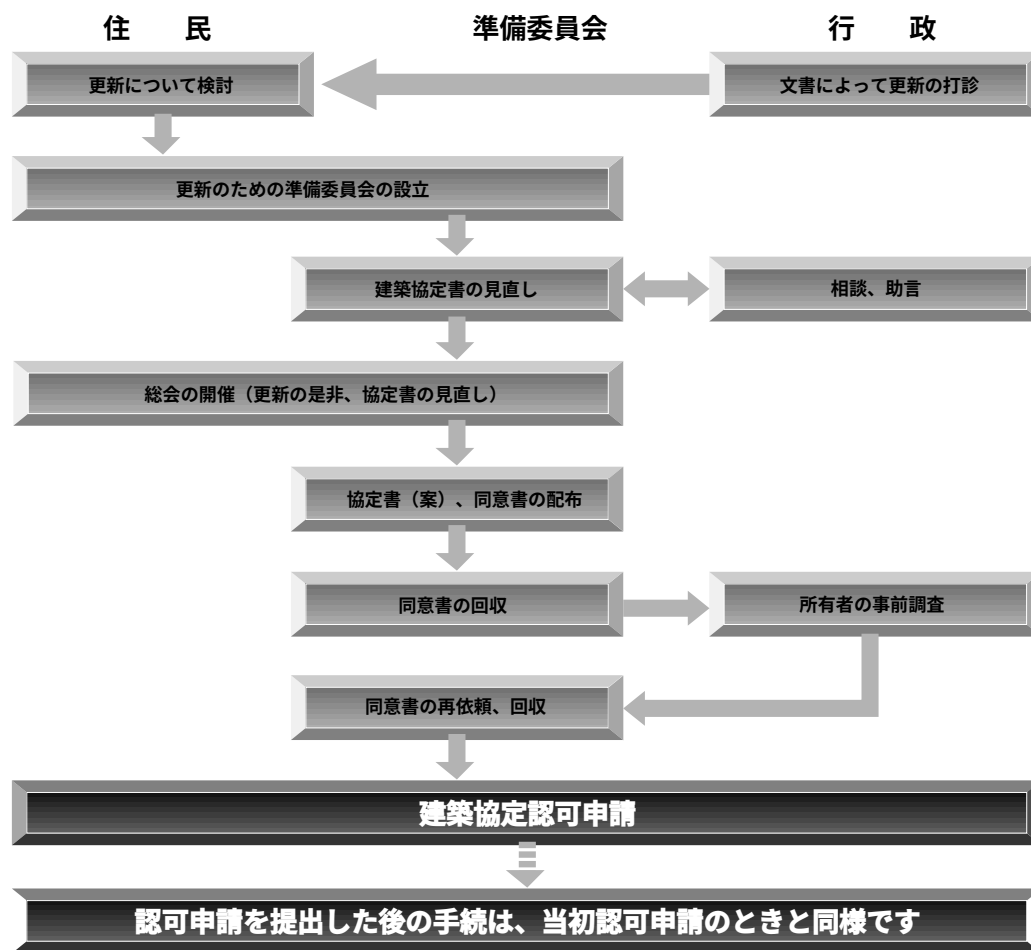


建築協定に参加しなかった土地の対策

残念ながら建築協定に参加しなかった土地については「建築協定区域隣接地」に指定することによって、建築協定が認可された後も、協定に加わる旨の書面（名古屋市建築基準法施行細則様式第6号の6）を市長に対して提出すれば加わることができます。

この建築協定区域隣接地の指定を行う土地は、運営委員会が建築協定に加わってもらいたい土地を指定することができます。

4-3 更新の手続き



更新についての打診

建築協定の有効期間満了3か月から6か月前に、行政から運営委員会に対して、文書によって更新に関する打診がなされます。協定書の見直し作業を行う場合、なかなか意見の集約がうまくいきません。時間をかけてじっくりと取り組むことがより良い建築協定となるのではないのでしょうか。

協定書の見直し

時代の変化を見極め、かつ、協定区域に求められる街づくりを反映した協定書とするために、見直しすることも重要な作業と言えるのではないのでしょうか。

時代に則した協定書づくり、法的な項目等について行政に相談、助言を求めることもできます。

準備委員会の設立

運営委員会が更新の作業を行う場合もありますが、現建築協定の運営と更新作業のそれぞれを同時期に行うことが要求されることから、運営委員会とは別に次期運営委員会を考慮した準備委員会を設立することもないのでしょうか。

総会の開催

協定書の見直し作業が完了した段階で、協定者全員参加による総会を開催します。ここで、協定の更新に関する是非、協定書（案）について決議します。

名古屋市長建築協定連絡協議会のあゆみ

設 立

平成8年7月17日「ウィルあいち」において設立総会を開催しました。

設立の背景

毎年1回以上の建築協定運営委員会役員連絡会議を開催し、各地区間及び行政との意見交換を行ってましたが、建築協定地区間の連絡、建築協定の普及・啓発を積極的に推進することを目的に設立することに至りました。

具体的な 活動内容

◇平成8年度

- 7/17 連絡協議会の設立総会
記念講演
講 師：名古屋市建築協定連絡協議会会長
竹内 良夫

- 1/20 機関紙「街づくりなごや」創刊号の発行

◇平成9年度

- 9/10 第2回総会を開催
各地区代表者によるパネルディスカッションを開催

- 9/30 機関紙「街づくりなごや」第2号の発行

- 11/22 名東ブロック交流会を開催

- 11/29 昭和、瑞穂、緑ブロック交流会を開催

- 2/24 弁護士を招いての勉強会を開催
講 師：江南法律事務所 弁護士 井野 昭

- 3/20 学識経験者を招いて勉強会を開催
講 師：京都工芸繊維大学 助教授 鈴木克彦

- 3/30 機関紙「街づくりなごや」第3号の発行

◇平成10年度

- 6/9 全地区委員長会議を開催

- 8/25 第3回総会を開催
学識経験者を招いて講演会を開催
講 師：光華女子短期大学
非常勤講師 高橋 昭子

- 2/20 機関紙「街づくりなごや」第4号の発行

◇平成11年度

- 4/20 拡大役員会を開催

名古屋市建築協定連絡協議会規約

How to 建築協定

目 的

第1条：名古屋市建築協定連絡協議会（以下「本会」という。）は、名古屋市長が認可した建築協定（以下「建築協定」という。）の運営委員会が名古屋市との協議・協力のもとに自主的な運営を行い、情報交換・普及啓発を行うことで、建築協定制度の有効な活用を図り、良好な環境を維持増進することを目的とする。

会 員

第2条：会員は、各建築協定の運営委員会とする。ただし、総会における定足数及び議決数は、各運営委員会で1票とする。

役 員

第3条：本会には、次の役員を置く。

- ・会 長／1名
- ・副会長／2名
- ・幹 事／若干名
- ・会 計／1名
- ・監 査／1名
- ・顧 問／若干名

役員の選出

第4条：役員は、会員の中から総会において、互選により選出する。ただし、顧問は名古屋市建築局指導部長及び元役員から会長が委嘱する。

役員の任務

第5条：会長は、本会を代表し、会務を総括する。

2. 副会長は、会長を補佐し、会長に事故がある場合はその職務を代理し、会長が欠けたときは代行する。

3. 幹事は、本会の運営に必要な活動を行う。

4. 会計は、本会の経理に関する業務を処理する。
5. 監査は、会計報告の監査に関する業務を処理する。
6. 顧問は、本会の運営に関する助言を行うことができる。

役員の任期

第6条：役員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、欠員により補充された役員の任期は、前任者の残任期間とする。

事務局

第7条：本会の事務局は、名古屋市建築局指導部指導課に設ける。

総 会

第8条：総会は、会長が年1回召集する。ただし、会長が必要と認めた場合には臨時に召集することができる。

2. 総会の議長は、会長が務める。

3. 総会は、建築協定制度の啓発及び建築協定の運営に関することを検討協議し、議決することができる。

4. 総会は、会員の過半数の出席により成立する。

5. 総会の議決は、出席会員の過半数により決定する。

役員会

第9条：役員会は、必要に応じて会長が召集し本会の会務を執行する。ただし、軽微なものについては会長が処理し、これを役員会に報告する。

附 則

この規約は、平成8年7月17日から施行する。

〇〇地区建築協定書 (モデル)

目 的

第1条：この協定は建築基準法（昭和25年法律第201号）第4章及びこれに基づく名古屋市建築協定条例（昭和52年名古屋市条例第59号）に基づき、第3条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の敷地、位置、構造、用途、意匠又は建築設備に関する基準を協定し、住宅地としての環境を高度に維持増進することを目的とする。

名 称

第2条：この協定は、〇〇地区建築協定と称する。

協定区域

第3条：協定区域は、名古屋市△△区〇〇一丁目の別紙区域図に示す区域とする。

建築協定区域隣接地

第4条：建築基準法第70条第2項の規定により指定する建築協定区域隣接地は、名古屋市△△区〇〇一丁目の別紙区域図に示す区域とする。

協定の締結と効力

第5条：この協定は、第3条に定める協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）全員の合意により締結する。

2. この協定は、市長の認可の公告のあった日より効力を発する。

3. この協定は、効力を発することとなった日以後において、第3条に定める区域内の土地の所有者等となった者に対してもその効力が及ぶ。（以下本協定の効力の及ぶ者を「協定者」という。）

協定の効力が発する日以後に加わる手続き

第6条：この協定の効力が発する日以後に、第4条に定める建築協定区域隣接地の所有者等は、市長に対して書面で協定に加わる意志を表示することによって協定者となることができる。

協定の変更廃止

第7条：この協定に係わる協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は協定違反があった場合の措置を変更しようとする場合は、協定者全員の合意によらなければならない。

2. この協定を廃止しようとする場合は、協定者の過半数の合意を得なければならない。

建築物の制限

第8条：第3条に定める区域内の建築物の用途、形態等は次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 建築物の階数は地階を除き4以下とする。

(2) 建築物の高さは12m以下とする。

(3) 共同住宅、寄宿舎、寮等においては、原則として住戸数の100%の駐車場を確保しなければならない。

(4) 次の用途に供する建築物の建築及びそれらの用途への変更を禁止する。

イ. 風俗営業及び店舗型性風俗特殊営業

ロ. 酒類提供飲食店（大衆酒場、スナック、バー等）

(5) 建築物の形態、意匠及び色彩は健全な住宅地にふさわしいものとする。

(6) 敷地内の空地は、周囲の環境との調和を図って、手入れの十分に行き届いた緑化に努めること。

有効期間

- 第9条：**この協定の有効期間は、市長の認可のあった日から10年間とする。ただし、有効期間満了前6ヶ月以内に土地の所有者等の過半数の申し立てがない限り、さらに引き続き10年間有効とする。
2. 第12条に定める違反者の措置に対しては、期間満了後もなお効力を有するものとする。

委員会

- 第10条：**この協定の運用に関する事項を処理するため協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。
2. 委員会は協定者の互選により選出された委員若干名をもって組織する。
3. 委員の任期は5年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残存期間とする。

役員

- 第11条：**委員会に次の役員を置く。
- ・委員長／1名
 - ・副委員長／1名
 - ・会計／1名
 - ・会計監査／1名
2. 委員長は委員の互選により選出する。委員長は委員会を代表し、協定運営の事務を総括する。
3. 副委員長は委員の中から委員長が委嘱し、委員長に事故があったときはこれを代理する。
4. 会計は委員の中から委員長が委嘱し、委員会の庶務及び経理に関する事務を処理する。
5. 会計監査は委員の中から委員長が委嘱し、年1回委員会の経理に関する監査を行う。

違反者の措置

- 第12条：**第8条の規定に違反した者があった場合、第11条に定める委員長は第10条に定める委員会の決定に基づき当該土地の所有者等に対して、工事施工の停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間をつけて当該行為を是正するために必要な措置をとることを請求するものとする。
2. 前項の請求があった場合においては、当該土地の所有者等はこれに従わなければならない。

裁判所への提訴

- 第13条：**前条第1項の請求があった場合において、当該土地の所有者等がその請求に従わないときは、委員長はその強制履行又は当該土地の所有者等の費用をもって第三者にこれを為さしめることを裁判所に請求するものとする。
2. 前項の出訴手続きに要する費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

補則

- 第14条：**この協定に定めるもののほか委員会の運営、組織、議事及び委員に関して必要な事項は別に定める。

付則

1. この協定書は三部作成し、うち二部を市長に提出し、一部を委員長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。
2. この協定の施行の際、既に建築を終えた建築物又は工事中の建築物でこの協定の内容に適合しないものに対しては、第8条に定める制限は適用しない。ただし、この協定が発効した後において、増築、改築又は移転

をする場合には、当該部分に対してこの制限は適用されるものとする。

平成 年 月 日

〇〇地区建築協定運営委員会規則

目 的

第1条：この規則は、〇〇地区建築協定（以下「協定」という。）第14条の規定に基づき〇〇地区建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）の組織、運営及び議事に関し、必要な事項を定め、その運営を円滑化することを目的とする。

運営委員会

第2条：委員会は、協定の運営に関する次の事項を処理する。

- (1) 協定第6条から第13条に係る事項
- (2) その他協定の運営に関し委員会が必要と認めた事項

委員会の召集及び議事運営

第3条：委員会は、必要に応じ委員長が召集する。

- 2. 委員会の議事は、役員を含めて委員の3分の2以上の出席した委員会において、出席委員の過半数をもって決する。
- 3. 可否同数の場合は、委員長がこれを決する。

議事の作成及び保管

第4条：委員会の議事については、議事録を作成しなければならない。

- 2. 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載する。
- 3. 委員長は議事を保管し、利害関係人の請求があった時は、これを閲覧させなければならない。

会 計

第5条：委員会の会計年度は、毎年9月1日から翌年8月31日までとする。

- 2. 委員会にかかる諸経費は、協定第3条の土地所有者等（以下「土地の所有者等」という。）全員の負担とする。
- 3. 会費は、年額1世帯につき500円とし、毎年9月に委員が徴収する。

土地の所有者等の変更の届出

第6条：土地の所有者等の変更の届出は第1号様式による。

建築計画協議書

第7条：協定区域内に建築する場合は、第2号様式によって委員会と協議を行う。

- 2. 委員会は、前項の建築計画協議書を受理したときは、21日以内に審査し、その結果を当該申請者に通知するものとする。

委 任

第8条：この規則に定めるもののほか、その他必要な事項については委員会の承認を得て委員長が定める。

附 則

この規則は平成 年 月 日より施行する。

第1号様式

土地の所有者等変更届

		平成 年 月 日
〈あて先〉		
〇〇地区建築協定運営委員長 様		
届出者	住 所	
	氏 名	
この度、下記の土地を(所有・賃借)することとなりましたので、届け出ます。		
記		
◇土地の所在地：名古屋市△△区〇〇町×丁目……番		

第2号様式

建築計画協議書

		平成 年 月 日
〈あて先〉		
〇〇地区建築協定運営委員長 様		
建築主	住 所	
	氏 名	
この度、下記の土地に別添のような建築物を計画しましたので、建築協定に関して可否の協議をお願いします。		
記		
◇土地の所在地：名古屋市△△区〇〇町×丁目……番		

建築基準法（抜すい）

第4章 建築協定

建築協定の目的

第69条：市町村は、その区域の一部について、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するために必要と認める場合においては、土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は借地権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者（土地区画整理法第98条第1項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第83条において準用する場合を含む。次条第3項、第74条の2第1項及び第2項並びに第75条の2第1項、第2項及び第5項において同じ。）の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権を有する者。以下「土地の所有者等」と総称する。）が当該土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定（以下「建築協定」という。）を締結することができる旨を、条例で、定めることができる。

建築協定の認可の申請

第70条：前条の規定による建築協定を締結しようとする土地の所有者等は、協定の目的となっている土地の区域（以下「建築協定区域」という。）、建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があった場合の措置を定めた建築協定書を作成し、その代表者によって、これを特定行政庁に提出し、その認可を受けなければならない。

2. 前項の建築協定書においては、同項に規定するもののほか、前条の条例で定める区域内の土地のうち、建築協定区域に隣接した土地であって、建築協定区域の一部とすることにより建築物の利用の増進及び土地の環境の改善に資するものとして建築協定区域の土地となることを当該建築協定区域内の土地の所有者等が希望

するもの（以下「建築協定区域隣接地」という。）を定めることができる。

3. 第1項の建築協定書については、土地の所有者等の全員の合意がなければならない。ただし、当該建築協定区域内の土地（土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地）に借地権の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権の目的となっている土地の所有者以外の土地の所有者等の全員の合意があれば足りる。
4. 第1項の規定によって建築協定書を提出する場合において、当該建築協定区域が建築主事を置く市町村の区域外にあるときは、その所在地の市町村の長を経由しなければならない。

申請に係る建築協定の公告

第71条：市町村の長は、前条第1項又は第4項の規定による建築協定書の提出があった場合においては、遅滞なく、その旨を公告し、20日以上相当の期間を定めて、これを関係人の縦覧に供さなければならない。

公開による意見の聴取

- 第72条：**市町村の長は、前条の縦覧期間の満了後、関係人の出頭を求めて公開による意見の聴取を行わなければならない。
2. 建築主事を置く市町村以外の市町村の長は、前項の意見の聴取をした後、遅滞なく、当該建築協定書を、これに対する意見及び前項の規定による意見の聴取の記録を添えて、都道府県知事に送付しなければならない。

建築協定の認可

- 第73条：**特定行政庁は、当該建築協定の認可の申請が、次に掲げる条件に該当するときは、当該建築協定を認可しなければならない。
- 一 建築協定の目的となっている土地又は建築物の利用を不当に制限するものでないこと。
 - 二 第69条の目的に合致するものであること。
 - 三 建築協定において建築協定区域隣接地を定める場合には、その区域の境界が明確に定められていること

その他の建築協定区域隣接地について建設省令で定める基準に適合するものであること。

2. 特定行政庁は、前項の認可をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。この場合において、当該建築協定が建築主事を置く市町村の区域外の区域に係るものであるときは、都道府県知事は、その認可した建築協定に係る建築協定書の写し一通を当該建築協定区域及び建築協定区域隣接地の所在地の市町村の長に送付しなければならない。
3. 第1項の規定による認可をした市町村の長又は前項の規定によって建築協定書の写の送付を受けた市町村の長は、その建築協定書を当該市町村の事務所に備えて、一般の縦覧に供さなければならない。

建築協定の変更

第74条：建築協定区域内における土地の所有者等（当該建築協定の効力が及ばない者を除く。）は、前条第1項の規定による認可を受けた建築協定に係る建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置又は建築協定区域隣接地を変更しようとする場合においては、その旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

2. 前4条の規定は、前項の認可の手續に準用する。

第74条の2：建築協定区域内の土地（土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地）で当該建築協定の効力が及ばない者の所有するものの全部又は一部について借地権が消滅した場合においては、その借地権の目的となっていた土地（同項の規定により仮換地として指定された土地に対応する従前の土地にあっては、当該土地についての仮換地として指定された土地）は、当該建築協定区域から除かれるものとする。

2. 建築協定区域内の土地で土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定されたものが、同法第86条第1項の換地計画又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第72条第1項の換地計画において当該土地に対応する従前の土地についての換地として定められず、かつ、土地区画整理法第91条第3項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第82条において準用する場合を含む。）の規定により当該土地に対応する従前の土地の所有者に対してその共有持分を与えるように定められた土地としても定められなかったときは、当該土地は、土地区画整理法第103条第4項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に

様式第6号の3

建築協定認可申請書

(あて先) 名古屋市長

申請者(代表者) 住所 氏名 平成 年 月 日

建築基準法 第70条第1項
第76条の3第2項の規定による建築協定の認可を申請します。

1 協定代表者の住所及び氏名 電話 ()

2 代理人の住所及び氏名 電話 ()

3 協定区域
ア 地名地番
イ 用途地域
エ その他の区域、地域、地区
ウ 防火地域

4 協定事項の概要
建築物の(敷地・位置・構造・用途・意匠・設備)に関する基準

5 有効期間

6 違反があった場合の措置

7 協定区域の面積

8 協定区域隣接地の面積

9 土地の所有者等の人数

土地の所有者 建築物の所有を目的とする
地上権者 賃借権者 法第77条に規定する
建築物の借主

※ 受 付 欄

※ 備考

※ 認可番号

第 号

※ 認可年月日

年 月 日

注 意 ※ 印のある欄は、記入しないでください。
備考 用紙の大きさは、日本工業規格A4とする。

関する特別

措置法第83条において準用する場合を含む。)の公告があった日が終了した時において当該建築協定区域から除かれるものとする。

3. 前2項の場合においては、当該借地権を有していた者又は当該仮換地として指定されていた土地に対応する従前の土地に係る土地の所有者等（当該建築協定の効力が及ばない者を除く。）は、遅滞なく、その旨を特定行政庁に届け出なければならない。
4. 特定行政庁は、前項の規定による届出があった場合その他第1項又は第2項の規定により建築協定区域内の土地が当該建築協定から除かれたことを知った場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

建築協定の効力

第75条：第73条第2項又はこれを準用する第74条第2項の規定による認可の公告（次条において「建築協定の認可等の公告」という。）のあった建築協定は、その公告のあった日以後において当該建築協定区域内の土地の所有者等となった者（当該建築協定について第70条第3項又はこれを準用する第74条第2項の規定による合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者を除く。）に対しても、その効力があるものとする。

建築協定の認可等の公告があった日以後建築協定に加わる手続等

第75条の2：建築協定区域内の土地の所有者（土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地の所有者）で当該建築協定の効力が及ばないものは、建築協定の認可等の公告のあった日以後いつでも、特定行政庁に対して書面でその意思を表示することによって、当該建築協定に加わることができる。

2. 建築協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地の所有者等は、建築協定の認可等の公告のあった日以後いつでも、当該土地に係る土地の所有者等の全員の合意により、特定行政庁に対して書面でその意思を表示することによって、建築協定に加わることができる。ただし、当該土地（土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地）の区域内に借地権の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権の目的となっている土地の所有者以外の土地の所有者等の全員の合意があれば足りる。
3. 建築協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地の所有者等で前項の意思を表示したものに係る土地の区域は、

その意思表示があった時以後、建築協定区域の一部となるものとする。

4. 第73条第2項及び第3項の規定は、第1項又は第2項の規定による意思表示があった場合に準用する。
5. 建築協定は、第1項又は第2項の規定により当該建築協定に加わった者がその時において所有し、又は借地権を有していた当該建築協定区域内の土地（土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地）について、前項において準用する第73条第2項の規定による公告のあった日以後において土地の所有者等となった者（当該建築協定について第2項の規定による合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者及び前条の規定の適用がある者を除く。）に対しても、その効力があるものとする。

建築協定の廃止

第76条：建築協定区域内の土地の所有者等（当該建築協定の効力が及ばない者を除く。）は、第73条第1項の規定による認可を受けた建築協定を廃止しようとする場合においては、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

2. 特定行政庁は、前項の認可をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

土地の共有者等の取扱い

第76条の2：土地の共有者又は共同借地権者は、第70条第3項（第74条第2項において準用する場合を含む。）、第75条の2第1項及び第2項並びに前条第1項の規定の適用については、合わせて一の所有者又は借地権者とみなす。

建築協定の設定の特則

第76条の3：第69条の条例で定める区域内における土地で、一の所有者以外に土地の所有者等が存しないものの所有者は、当該土地の区域を建築協定区域とする建築協定を定めることができる。

2. 前項の規定による建築協定を定めようとする者は、建築協定区域、建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があった場合の措置を定めた建築協定書を作成し、これを特定行政庁に提出して、その認可を受けなければならない。
3. 前項の建築協定書においては、同項に規定するもののほか、建築協定区域隣接地を定めることができる。
4. 第70条第4項及び第71条から第73条

様式第6号の5 一人建築協効力発生届 平成 年 月 日

(あて先) 名古屋市市長 住所 申請者 氏 名

名古屋市建築基準法施行細則第8条の6の規定に基づき、下記のとおりお届けします。

認可年月日	年 月 日	認可番号	第 号
建築協定名	記	協効が生じた日	年 月 日
番号	住所及び氏名	地名及び地番	土地に関する 1 所有権 2 地上権 3 賃借権
1			土地の所有権等の取得 年 月 日
2			1 所有権 2 地上権 3 賃借権 年 月 日
3			1 所有権 2 地上権 3 賃借権 年 月 日
4			1 所有権 2 地上権 3 賃借権 年 月 日
5			1 所有権 2 地上権 3 賃借権 年 月 日

注 意 事のある欄は、記入しないでください。
備 考 用紙の大きさは、日本工業規格A4とする。

様式第6号の4 建築協定変更(廃止)認可申請書

(あて先) 名古屋市 平成 年 月 日

申請者(代表者) 住所 氏名 (印)

建築基準法 第74条第1項 第76条第1項 の規定による建築協定の変更(廃止)の認可を申請します。

1 協定代表者の住所及び氏名	電話 ()
2 代理人の住所及び氏名	電話 ()
3 変更(廃止)しようとする建築協定の認可年月日・番号	年 月 日 第 号

4 変更の概要	ア 協定区域	
	イ 建築物に関する基準 (敷地・位置・構造・用途・形態・意匠・設備)	
	ウ 有効期間	
	エ 違反があった場合の措置	
	オ 協定区域の面積	m ² カ 協定区域隣接地の面積 m ²

5 土地の所有者等の人数	土地の所有者	建築物の所有を目的とする		法第77条に規定する建築物の借主	合 計
		地上権者	借地権者		
	人	人	人	人	人

6 廃止に同意する者の人数	人	人	人	人	人
---------------	---	---	---	---	---

※ 受 付 欄 ※ 備 考

※ 認可番号 第 号 ※ 認可年月日 年 月 日

注 意 申 出 有 關 係 は、記入しないでください。
備 考 用 紙 の 大 き さ は、日 本 工 業 規 格 A 4 と す る。

までの規定は、第2項の認可の手續に準用する。

- 第2項の規定による認可を受けた建築協定は、認可の日から起算して3年以内において当該建築協定区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存することとなった時から、第73条第2項の規定による認可の公告のあった建築協定と同一の効力を有する建築協定となる。
- 第74条及び第76条の規定は、前項の規定により第73条第2項の規定による認可の公告のあった建築協定と同一の効力を有する建築協定となった建築協定となった建築協定の変更又は廃止について準用する。

建築物の借主の地位

第77条：建築協定の目的となっている建築物に関する基準が建築物の借主の権限に係る場合においては、その建築協定については、当該建築物の借主は、土地の所有者等とみなす。

建築基準法施行規則 (抜すい)

建築協定区域隣接地に関する基準

第10条の2の2：法第73条第1項第三号の建設省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 建築協定区域隣接地の区域は、その境界が明確に定められていなければならない。
- 建築協定区域隣接地の区域は、建築協定区域との一体性を有する土地の区域でなければならない。

名古屋市建築協定条例

趣 旨

第1条：この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第69条の規定に基づき、建築協定に関して必要な事項を定めるものとする。

協定事項等

第2条：本市の区域内において、土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。)を有する者(土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条第1項(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和50年法律第67号)第83条において準用する場合を含む。)の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権を有する者)は、当該土地について一定の区域を定め、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について協定することができる。

他の法令との関係

第3条：前条の規定による建築物に関する協定の内容は、建築に関する法律及びこれに基づく命令並びに条例に適合するものでなければならない。

○附 則

この条例は、公布の日から施行する。

○附 則 (平成6年条例第7号)

この条例は、平成6年4月1日から施行する。

○附 則 (平成7年条例第45号)

この条例は、公布の日から施行する。

名古屋市建築基準法 施行細則（抜すい）

建築協定の認可の申請書

第8条の5：法第70条第1項又は法第76条の3第2項の規定に基づき建築協定の認可を受けようとする者は、建築協定認可申請書（様式第6号の3）の正本及び副本に、それぞれ次の各号に掲げる図書（法第76条の3第2項の規定に基づき認可を受けようとする場合にあっては、第5号及び第6号に掲げる図書を除く。）を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 建築協定書
 - (2) 建築協定を締結しようとする理由書
 - (3) 方位、道路及び目標となる地物を明示した附近見取図
 - (4) 建築協定区域、建築協定区域隣接地並びに建築協定と関係のある地形及び地物の概略を表示する図面
 - (5) 建築協定区域内における土地の所有者等の全員の住所及び氏名を記載した建築協同意書
 - (6) 申請者が建築協定を締結しようとする者の代表者であることを証する書類
 - (7) その他市長が必要があると認めて指示した図書
2. 法第74条第1項又は法第76条第1項（法第76条の3第5項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定に基づき建築協定の変更又は廃止の認可を受けようとする者は、建築協定変更（廃止）認可申請書（様式第6号の4）の正本及び副本に、それぞれ次の各号に掲げる図書（廃止しようとする場合にあっては、第2号及び第4号に掲げる図書を除く。）を添えて市長に提出しなければならない。
- (1) 変更又は廃止をしようとする建築協定に係る認可通知書及び建築協定書
 - (2) 変更後の建築協定書
 - (3) 建築協定の変更又は廃止をしようとする理由書
 - (4) 建築協定区域、建築協定区域隣接地又は建築協定と関係のある地形及び地物の概略の変更を表示する図面
 - (5) 建築協定区域内における土地の所有者等の全員の住所及び氏名を記載した建築協定の変更に関する同意書（廃止しようとする場合にあっては、廃止に関する過半数の同意書）
 - (6) 申請者が建築協定の変更又は廃止をしようとする者の代表者であることを証する書類
 - (7) その他市長が必要と認めて指示した図書
3. 市長は、前2項の申請に基づき認可したときは、第8

条第4項の規定に準じて申請者に認定した旨を通知する。

建築協定の設定の特則

第8条の6：法第76条の3第4項において準用する法第73条第1項の認可を受けた者は、認可の日から起算して3年以内に当該建築協定区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存することとなった場合には、速やかに一人建築協定効力発生届（様式第6号の5）を、市長に提出しなければならない。

建築協定に加わる場合の届出

第8条の7：法第75条の2第1項又は第2項の規定による建築協定区域内の土地の所有者又は建築協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地の所有者等が建築協定に加わる意思を表示する書面の様式は、建築協定加入届（様式第6号の6）による。

様式第6号の6 建築協定加入届				
(あて先) 名古屋市長		平成 年 月 日		
届出者 住所 氏名		⑩		
建築基準法第75条の2第1項第2項の規定に基づき、下記のとおりお届けします。				
記				
建築協定名				
認可年月日	年 月 日	認可番号	指令建指第	号
土地の地名地番				
権利関係	・土地の所有者・地上権者・土地の賃借権者・建築物の所有者			
敷地面積	㎡			
建築物の用途 面積及び階数	用 途	床 面 積	㎡	
		階数(地上/地下)	/	
※ 受 付 欄	※ 備 考			
(地区内で他に所有される土地又は家屋がある場合は記入してください。)				

注 意 ※のある欄は、記入しないでください。
備 考 用紙の大きさは、日本工業規格A4とする。

Explanation

用語の 解説

建築協定区域隣接地とは？

建築協定区域内にあって協定に参加しなかった土地について、協定を締結する皆さんが「将来、この土地も協定に加わってほしいなあ」と希望する土地を「建築協定区域隣接地」に指定することができます。長所は、認可後、いつでも協定に加わる意思を表示すれば協定区域になることです。

自動更新型とは？

当初の有効期間満了前6か月（3か月）以内に、協定者の過半の申し出がない場合に限り、再び認可申請をすることなく建築協定が更新できるものです。自動更新型とする場合には、建築協定書に自動更新に関する事項が設けられている必要があります。

例えば、当初の有効期間が10年である場合、自動更新型とすることによって最大20年間の建築協定となります。

期間満了型とは？

当初の有効期間が満了した場合、再度認可申請をしなければ更新することができないものを言います。長所は、協定事項の見直しができることではないでしょうか。

運営委員会とは？

建築協定の認可後に運営に関する事務等を行う地元の組織です。運営委員会の役員は、皆さんで選出していただきます。

連絡協議会とは？

市内の建築協定地区相互の連絡、建築協定の普及啓発を

目的に平成8年に設立されました。建築協定をより理解していただくため、また、より多くの皆さんに広めるために、様々な活動を行っています。

街づくりなごやとは？

連絡協議会が、建築協定に関することについて発行している機関紙のことです。年2号の割合で発行しています。ここには、連絡協議会の活動状況や皆さんが日頃疑問に感じていること・困っていることなどが載っています。

建築基準法とは？

建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低基準を定めた法律です。この法律の規定以上のものを定めて皆さんの手による街づくりを行う制度が、建築協定です。

建築協定条例とは？

市内の区域内において、建築協定を定めるために必要な事項を定めたものです。

地区計画とは？

地区の特性に応じた合理的な土地利用の実現と市街地環境の維持増進を図ることを目的として、建築物、地区施設等の整備、土地利用等について地区内で規制、誘導するものです。これは都市計画決定を受けて、条例によって規制等を定めるものとなります。

規制等の内容は、地区住民の意向を十分に取り入れながら策定されます。建築協定と比較して、地区全域が規制対象となります。

法務局とは？

各登記事項に関する事務を司っている法務省の出先機関です。

名古屋市市内では、本局の外に4つの出張所があります。管轄区は次のとおりです。

- ・本局（中区三の丸二丁目）
……………東区、北区、西区、中村区、中区
- ・熱田出張所（熱田区神宮四丁目）
……………熱田区、中川区、港区、南区
- ・鳴海出張所（緑区六田一丁目）
……………緑区
- ・昭和出張所（昭和区広見町4丁目）
……………千種区、昭和区、瑞穂区、天白区
- ・名東出張所（名東区社が丘四丁目）
……………守山区、名東区

建築基準法の知識

1

建築物の用途制限

①用途地域

用途地域は、市街地にいろいろの用途や形の建築物が無秩序に建ち並ぶことによる生活環境の悪化を避け、健全で住みよい町づくりのために、市域のほとんどの区域につい

て都市計画法により指定されています。この用途地域の種別ごとに建築物の用途の制限が建築基準法に定められています。

②特別用途地区

①による用途制限のほかに、特定の地区の環境保護を図るため、名古屋市では特別用途地区が定められ、建築条例により用途制限がなされています。（詳細は省略）

用途地域内の建築物の用途制限 建てられる用途 建てられない用途 ① ② ③ ④ ▲ 面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等サービス業用店舗のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業のサービス業用店舗のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	③2階以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	④物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
遊技施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等						○	○	○	○	○	○	○	
	マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、馬券、車券発売所等						○	○	○	○	○	○	○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場						▲	▲	○	○				▲客席200㎡未満
病院等	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等										○	▲		▲個室付浴場等を除く
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり												② 3,000㎡以下 2階以下
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	③ 2階以下
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり危険作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場										○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											○	○	
	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	作業上の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蓄、処理の量	量が非常に少ない施設			①	②	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
		量が少ない施設						○	○	○	○	○	○	
		量がやや多い施設									○	○	○	
		量が多い施設										○	○	

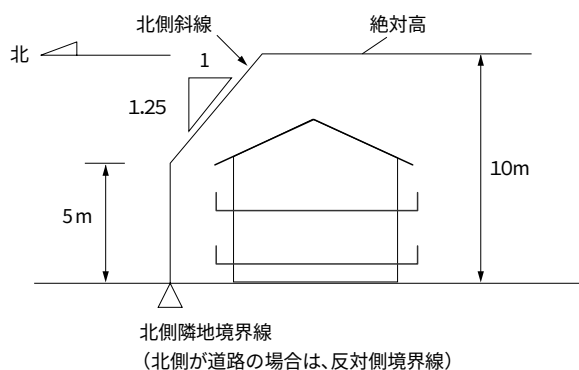
注）本表は、すべての制限について掲載したものではありません。
※用途地域の調査は、地名地番を明らかにした上、計画局の用途地域照会窓口（052-972-2797）でお問い合わせください。
※ばちんこ屋などについては、風営適正化法・条例により、第2種住居地域で立地が制限されています。
※ホテル・旅館については、旅館業法により立地が制限されています。

2

高さの制限

①第1種・第2種低層住居専用地域内の北側斜線制限及び絶対高さの制限

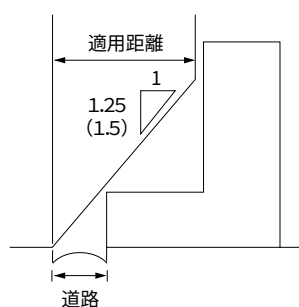
※高度地区内の場合は、④を参照して下さい。



②前面道路反対側の境界線からの斜線制限(道路中心からの高さ)

(a) 後退距離のない場合

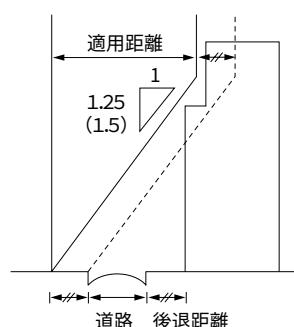
道路の幅員に応じて、その両側の建築物の高さを制限するもので、前面道路の反対側の境界線からの一定の勾配の斜線の内側に建築物を収めようとする制限です。



- () 書の数値は、近隣商業、商業、準工業、工業、工業専用地域及び用途地域の指定のない地域
- 適用距離は敷地の容積率及び用途地域により 20 m から 35 m までの距離が定められています。

(b) 後退距離のある場合

前面道路から後退した建築物については、その後退距離に応じて緩和があります。



- 後退部分には、軽微なものを除いて、建築物・門・塀等をつくることはできません。

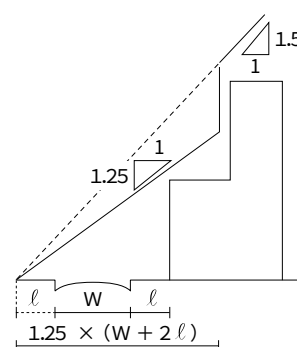
(c) 第1種・第2種中高層住居専用地域及び、第1種・第2種・準住居地域内で、前面道路幅員が 12 m 以上の場合

住居系用途地域(低層住居専用地域を除く)において、前面道路の幅員が 12 m 以上である建築物については、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が前面道路幅員の 1.25 倍以上の範囲においては、道路斜線の勾配が 1.5 となります。

(後退距離については、算入・不算入を選択できます。)

W: 道路幅員

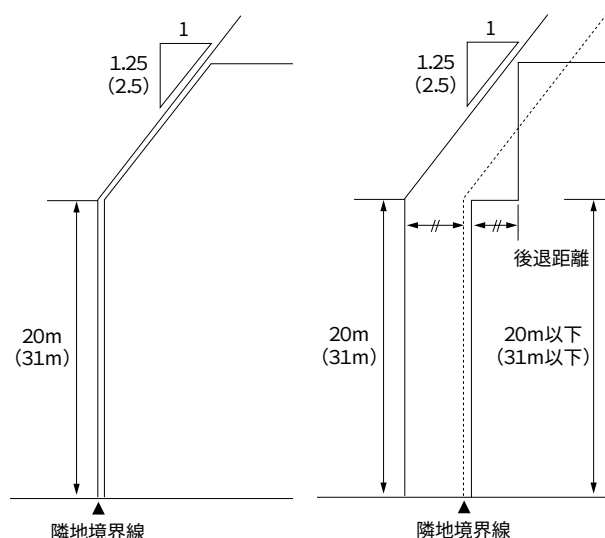
ℓ: 後退距離



③隣地との境界線からの斜線制限

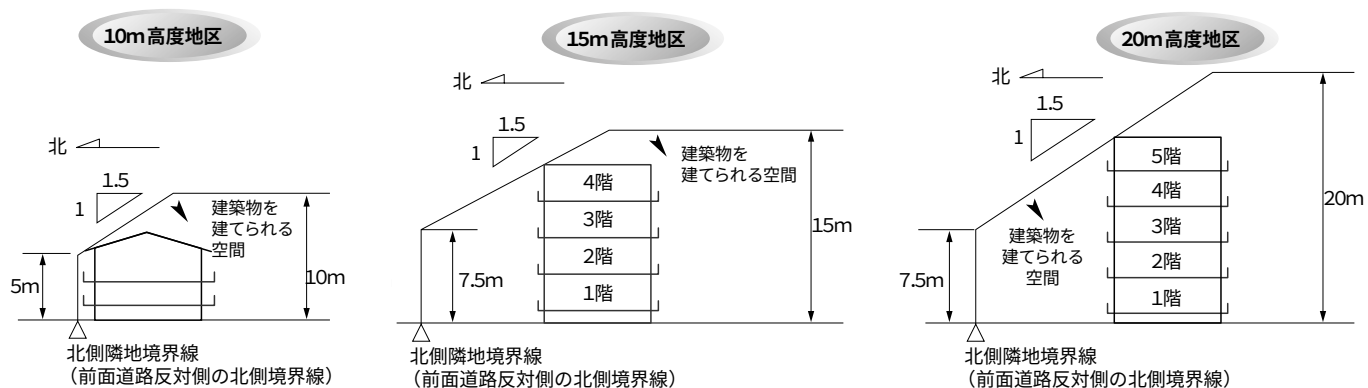
(a) 後退距離のない場合

(b) 後退距離のある場合



() 書の数値は、近隣商業、商業、準工業、工業、工業専用地域及び用途地域の指定のない地域。

④高度地区内での制限



最低限高度地区…建築物の高さが7 m未満のものは建てられません。

※風致地区では、独自の制限が定められています。

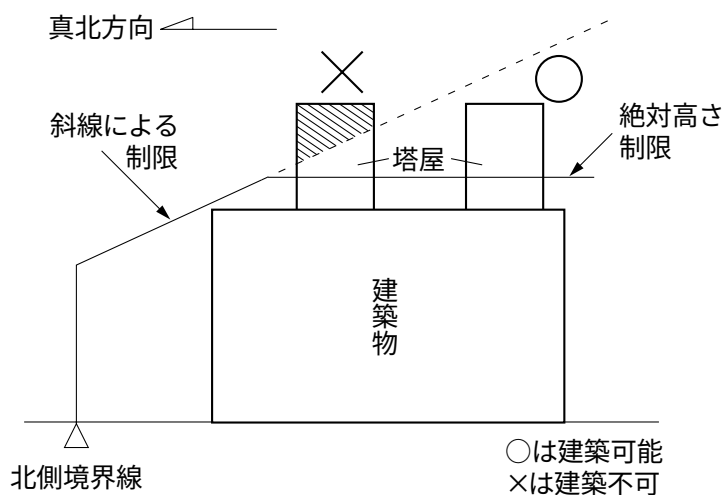
⑤高さに算入しない建築物の屋上部分

建築物の階段室などの屋上部分で、屋上部分の水平投影面積が建築面積の8分の1以内の場合は、その部分の高さは12 m（低層住居専用地域の絶対高さ制限の場合は5 m）までは高さに算入しません。

※屋上部分：階段室、昇降機塔、屋窓、各種機械室で屋上に設けることが適当なもの。



①、④の北側斜線制限の部分については、屋上部分が高さに算入されるので、注意が必要です。
(右図参照)

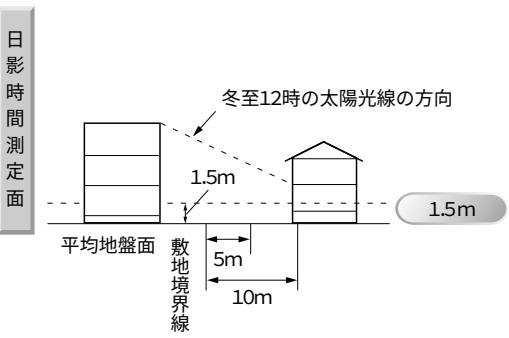
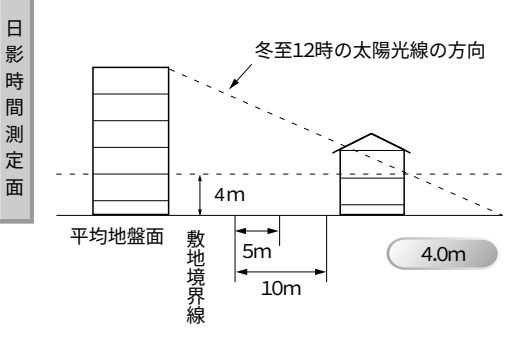
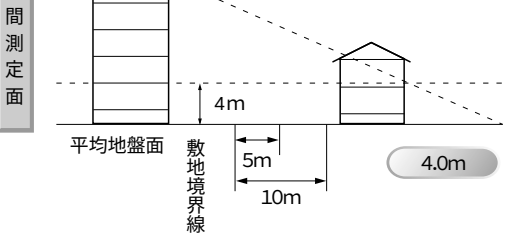
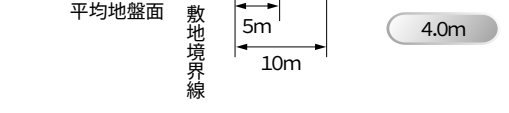


3

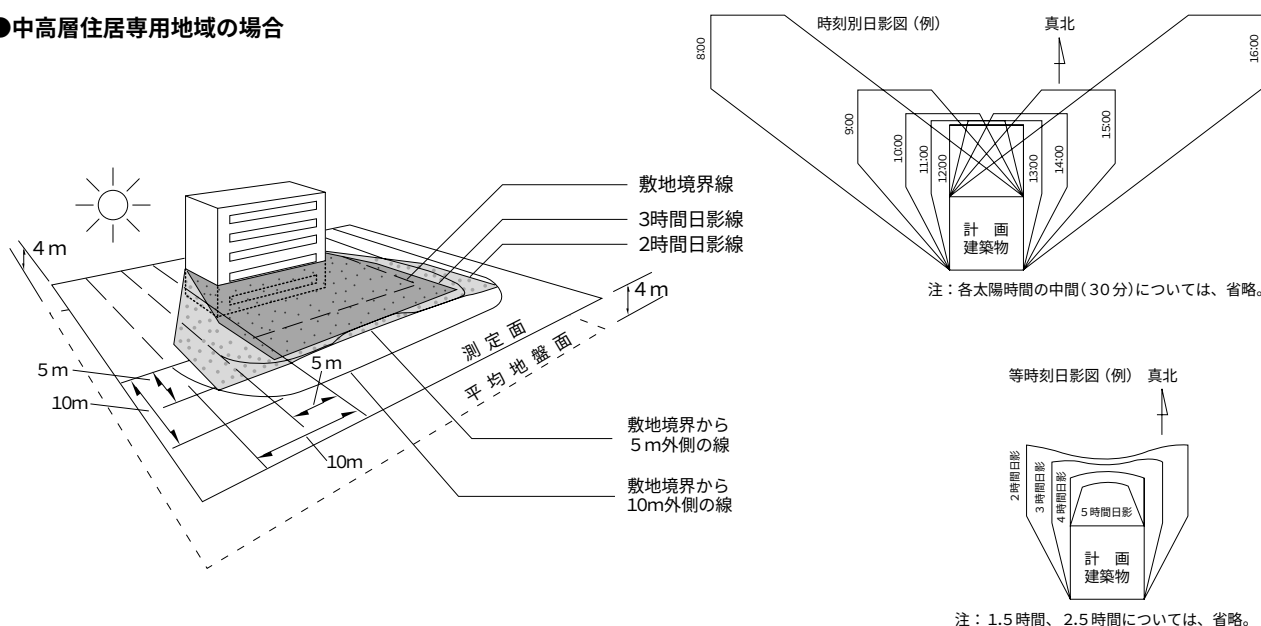
中高層建築物の日影規制

建築基準法による日影時間の概要
(日影時間については条例で定めます)

「日影による中高層の建築物の高さの制限」は、住宅地における居住環境を保護するための建築基準法の規制として、一定の地域において中高層建築物による一定時間以上の日影を一定範囲内におさめさせ、それらの地域における日照等の環境を地域レベルで確保するものです。

規制を受ける区域	規制を受ける建築物	測定面（平均地盤面からの高さ）	境界線から5mを超え、10m以内の範囲における日影時間	境界線から10mを超える範囲における日影時間
第1種・第2種 低層住居専用地域	軒高が7mを超える建築物、 又は地上階数が3以上の建築物		3 時間	2 時間
第1種・第2種 中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物		3 時間	2 時間
第1種・第2種・ 準住居地域、市街化調整区域			4 時間	2.5 時間
近隣商業地域 (容積は400%地域は除く) 準工業地域			5 時間	3 時間

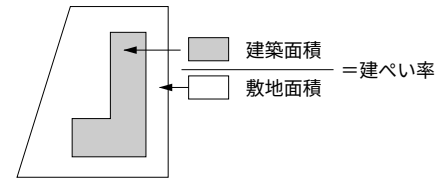
●中高層住居専用地域の場合



4

建ぺい率制限

建ぺい率とは建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことをいいます。建ぺい率は、敷地に適当な空地をとることにより、日照、通風、採光を満足させ、又防災上の安全を確保することを目的としています。



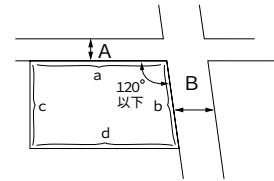
建ぺい率の限度

敷地の条件 地域区分	防火地域内の耐火建築物			
	一般の敷地	特定行政庁の指定する角地等※	一般の敷地	特定行政庁の指定する角地等※
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 工業専用地域	3/10、4/10、5/10、6/10のうち、都市計画で定める数値	+1/10	+1/10	+2/10
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 準工業地域 工業地域	6/10	7/10	7/10	8/10
近隣商業地域 商業地域	8/10	9/10	制限なし	制限なし
市街化調整区域	6/10 (一部5/10)	+1/10		

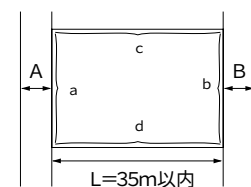
※風致地区では、建ぺい率について、さらに厳しい規制が定められています。角地緩和の適用はありません。

※角地における建ぺい率の緩和

道路A又はBは水面、公園等でもよい



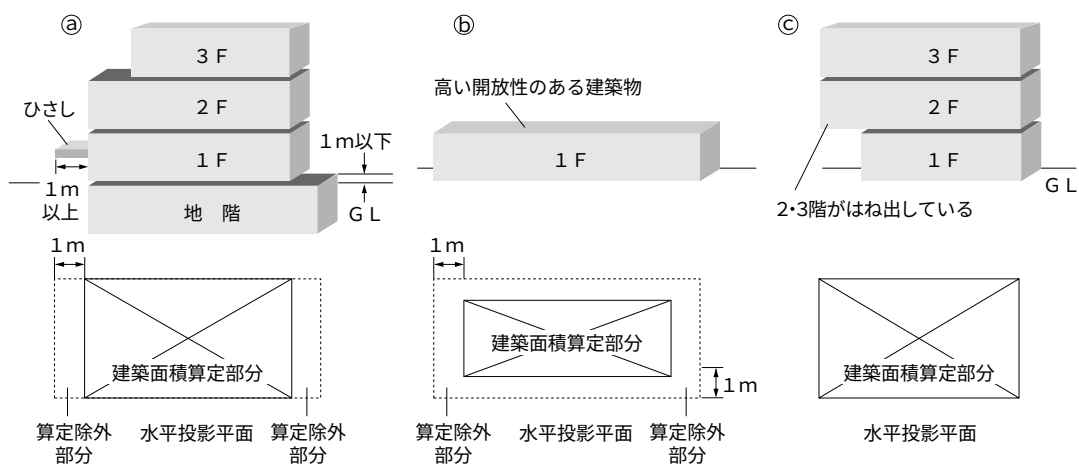
$$\begin{aligned} &A, B \geq 6m \\ &A + B \geq 15m \end{aligned} \quad \frac{a + b + c + d}{3} \leq a + b$$



$$\begin{aligned} &A, B \geq 6m \\ &A + B \geq 15m \end{aligned} \quad \begin{aligned} &\frac{a + b + c + d}{8} \leq a, b \\ &\frac{a + b + c + d}{3} \leq a + b \end{aligned}$$

【 建築面積の算定 】

建築面積は、『建築物の外壁またはこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積』で算定しますが、ひさしがある場合などの算定方法を下に図解します。



5

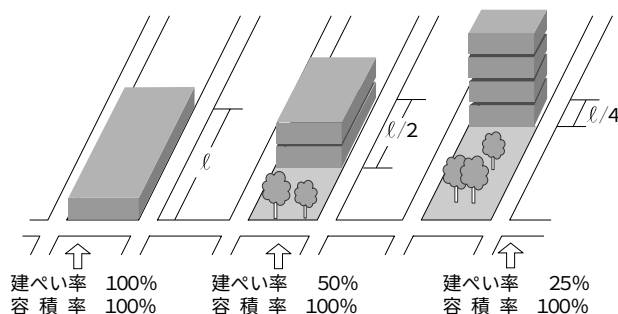
容積率制限

①容積率とは

容積率とは、建築物の延べ面積（建築物の各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合のことをいいます。

容積率は建築物の延べ面積を制限し、それぞれの地域の土地を合理的にかつ効率的に利用しようとするものです。

$$\text{容 積 率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \bigcirc\bigcirc\bigcirc\%$$



②容積率による制限

容積率による制限は、

- ・都市計画による指定容積率
- ・前面道路が12m未満の場合の前面道路の幅員による容積率

のいずれかの厳しい方が適用されます。

● 前面道路幅員による容積率算定法 ●

地 域	容積率の限度
住居系用途地域	道路幅員×4/10
その他	道路幅員×6/10

- (例) 第一種住居地域で容積率200%、前面道路4m

$$4 \times \frac{4}{10} \times 100 = 160 \leq 200$$

従って160%が限度です。

- (例) 近隣商業地域で容積率400%、前面道路6m

$$6 \times \frac{6}{10} \times 100 = 360 \leq 400$$

従って360%が限度です。

用 途 地 域	建ぺい率(%)	容積率(%)	壁面後退(m)
第1種低層住居専用地域	30	50	1.5
		100	
	40	60	1.0
		80	
第2種低層住居専用地域	30	100	1.5
		80	
	40	100	1.0
		100	
第1種中高層住居専用地域	50	150	—
		150	
第2種中高層住居専用地域	60	150	—
		200	
第1種住居地域	60	200	—
		200	
第2種住居地域	60	300	—
		400	
準住居地域	60	200	—
		300	
近隣商業地域	80	200	—
		300	
		400	
		400	
商業地域	80	500	—
		600	
		800	
		1000	
		200	
		300	
準工業地域	60	200	—
		200	
工業地域	60	50	—
		100	
工業専用地域	60	200	—
		200	
市街化調整区域	60	200	—
		200	

※特定道路による緩和

建築物の敷地が幅員6m以上12m未満の道路に接道しており、当該道路が特定道路（幅員15m以上）に延長70m以内の部分に接続している場合、前面道路による容積算定の特例があります。

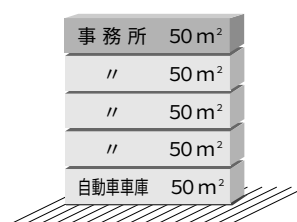
③容積率算定の特例

ア．自動車車庫、自転車置場の特例

建築物に自動車車庫、自転車置場がある場合、それらの部分については、床面積の合計の5分の1を限度として、容積率に算入しません。

(例) 敷地面積100m² 容積率200%を想定

$$\begin{aligned} & \frac{(50 + 50 + 50 + 50 + 50) - (50 + 50 + 50 + 50 + 50) \times 1/5}{100} \\ &= \frac{250 - 250 \times 1/5}{100} \\ &= \frac{250 - 50}{100} \\ &= 200\% \end{aligned}$$



建築可能な延べ面積250m²

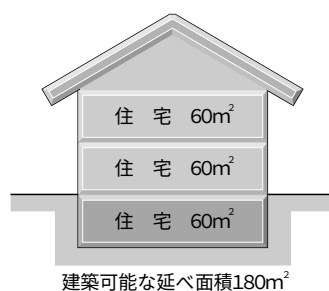
イ. 住宅地下室の特例

建築物の地階（天井が地盤面からの高さ1m以下のもの）で住宅の用途に供する部分については、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度として、容積率に算入しません。

（例）敷地面積120m² 容積率100%を想定

容 積 率

$$\begin{aligned} & \frac{(60 + 60 + 60) - (60 + 60 + 60) \times 1/3}{120} \\ &= \frac{180 - 180 \times 1/3}{120} \\ &= \frac{180 - 60}{120} \\ &= 100\% \end{aligned}$$



※住宅の地下室には、前面にからぼりがある場合その他衛生上支障がない場合以外居室を設けることはできません。物置・倉庫などは設置することができます。

ウ. 共同住宅の共用廊下等の特例

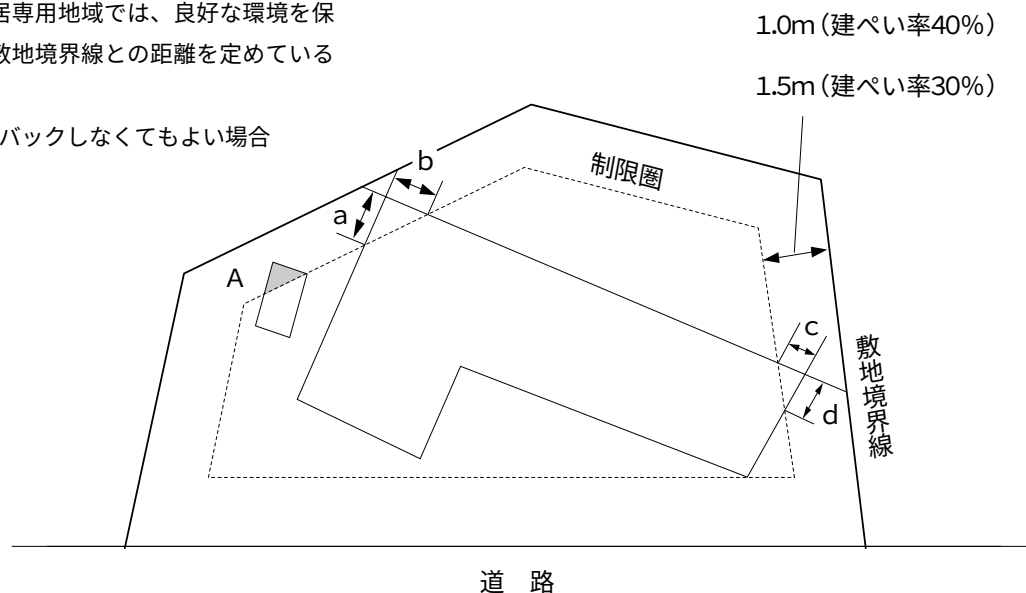
共同住宅の共用の廊下及び階段の用に供する部分については、容積率に算入しません。

6

外壁の後退距離

第1種・第2種低層住居専用地域では、良好な環境を保持するために、外壁面と敷地境界線との距離を定めているところにあります。

外壁（又は柱）をセットバックしなくてもよい場合



(1) 外壁（柱）の中心線の長さの合計（a + b + c + d）が3m以下の場合。

(2) 物置等の用途のもの（A）で、軒高が2.3m以下、床面積が5m²以下の場合。

※風致地区では、外壁後退・高さの制限について、別途規制が定められています。

住民が支える まちづくり

建築協定

平成11年8月21日発行

編集・発行 名古屋市建築協定連絡協議会

名古屋市建築局指導部指導課

名古屋市中区三の丸三丁目1番1号

TEL(052)972-2918

レイアウト 株式会社アド・アド
