

八街づくりなごや

●平成 21 年 8 月 6 日発行
●名古屋市建築協定連絡協議会
●事務局／名古屋市住宅都市局建築指導課内
〒460-8508 名古屋市中区三の丸 3-1-1
TEL 052-972-2918 FAX 052-972-4159

建築協定 第 18 号



第十四回 名古屋市建築協定連絡協議会総会を開催

名古屋市建築協定連絡協議会平成二十一年度(第十四回)総会を、平成二十一年五月十六日(土)アイリス愛知において開催し、新規地区を含む二十地区の出席がありました。

第一部の議案審議では、第一号議案「平成二十年度活動報告(案)および決算報告(案)」、第二号議案「平成二十一年度活動計画(案)」の審議が行われました。第二部では、講師に名古屋市住宅都市局建築指導課伊藤誠課長をお招きし、「名古屋市の建築協定」をテーマに講演をしていただきました。(2・3面に掲載)

第一部 総会

PR活動と協定運営への協力

建築協定連絡協議会会長 伊藤政行

連絡協議会も平成八年に発足以来十四年目に入ります。その間建築協定の地区数も四十二地区になり、発

河村新市長を表敬訪問



平成二十一年六月十七日九時三十分から十五分間という短い時間でしたが、伊藤会長と鬼頭副会長が河村新市長を表敬訪問し、建築協定と建築協定連絡協議会の活動について市長に説明しました。

市長からは「これからもがんばっていただきたい。地域委員会の考え方に近い活動を既に皆さんはやっておられる訳ですね。」とのコメントがありました。

協議会からも、今後折に触れて建築協定をPRしていただくよう市長に要請をしました。

足当時の約1.5倍になるかと思えます。又、現在準備中の地区もあると聞いております。

二十年度の活動につきましては、建築協定を皆さんに知っていただくと言うことでPR活動に力をいれ、不動産関連の団体、建築事務所関連団体にもPRを行ないました。PR活動は一回限りで済むものでなく繰り返し行なわなければ効果が無く今年度も行なっていく予定でございます。

建築協定の普及につきましては、協議会役員が緑区において新たな協定締結に協力させていただきますました。又、紛争を生じた地区の方に役員会にご出席いただき、状況等をご説明いただきました。

これらのことは、今年度も続けさせていただき具体的に連絡協議会として何ができるのかを検討していきたいと考えています。

連絡協議会で取り上げてほしい要望・提案がございましたら役員会へお申し出ください。可能な限り対応していきたいと考えております。

平成 21 年度活動計画

| 活動内容 | 実施時期 |
|--------------|-----------------|
| 第1回役員会 | 平成21年4月 |
| 第14回総会 | 平成21年5月 |
| 機関紙づくり(第18号) | 平成21年5月~平成21年7月 |
| 第2回役員会 | 平成21年6月 |
| 機関紙の発行(第18号) | 平成21年7月 |
| 第3回役員会 | 平成21年8月 |
| 勉強会 | 平成21年9月 |
| 第4回役員会 | 平成21年10月 |
| 建築協定PR活動 | 平成21年11月 |
| 第5回役員会 | 平成22年1月 |
| 全地区委員長会議 | 平成22年3月 |
| 第6回役員会 | 平成22年4月 |

※ 協定ニュースレター発行(随時)

平成 21 年度役員名簿

| 役職 | 氏名 | 地区名等 |
|-----|-------|--------------------------------|
| 会長 | 伊藤 政行 | 味鋺東地区(北区) |
| 副会長 | 鬼頭 國二 | みどりヶ丘東地域(緑区) |
| 会計 | 澤田 浩 | みどりヶ丘南地域(緑区) |
| 幹事 | 河本 一郎 | 鳴海町南荘(緑区) |
| 幹事 | 島本 昌彦 | みどりヶ丘北地域(緑区) |
| 監査 | 齋藤 勝 | 徳川一丁目ノ町地区(東区) |
| 顧問 | 山本 進 | 前名古屋市建築協定連絡協議会会長 藤里町西部(名東区) |
| 顧問 | 赤松 早苗 | 元名古屋市建築協定連絡協議会会長 |
| 顧問 | | 住宅都市局建築指導部長 |

講演会

名古屋市の建築協定

名古屋市住宅都市局建築指導部建築指導課長 伊藤 誠



第二部では、名古屋市住宅都市局建築指導部建築指導課 課長 伊藤 誠氏より名古屋市の建築協定と題した講演がありました。講演内容の一部をここで紹介いたします。

はじめに



名古屋市は現在、新市長の下で新しい価値観を入れて行政運営を進めているところと立っています。新市長はマニフェストの中で、ポランテニア委員による地域委員会の設置を約束しています。これは、地域の間で決めていくという趣旨で、国と地方の間での地方分権と同じように、市役所と地域との間でも同じ議論を進めていくべきだという壮大な取り組みであると思います。

こういう動きは、地域の皆さんが自らルールを決めて地域のまちづくりを進める建築協定と相通じるものと思います。

ところで、名古屋市が市民の意識を幅広く聞くために、昨年の九月、十月に『名古屋市民二万人アンケート』を実施しました。その中の「まちづくり」ということに対する意識調査で「あなたが、建物を建てる場合に、建物の高さや色、形などが制限されることについてどう思いますか。」という質問がありました。

その回答で概ね九割の方が「自由に建てたいが、美しい町並みに配慮する必要があるので、ある程度は制限されてもしかたがない。」と考えていることがわかりました。自分の土地だから好きなように使いたいという人はむしろ少数派であるということです。建築協定によるまちづくりには参考になる話と思います。

地域のまちづくりルール

まちづくりのルールは基本的には都市計画法と建築基準法により定められますが、地域の実情に合わせさらにきめ細かい規制をすることができます。建築物に関するルールには地区計画と建築協定があります。

そのほか緑化に関するルールの緑化協定や景観に関するルールの景観協定があります。これらはいずれも地域住民の合意により決められるものです。

地区計画は比較的広いエリアで定め、全員合意が原則で、恒久的な公的ルールとして定めるものです。

建築協定は小規模なエリアでも定めることができ、有効期間があり、市長の認可による私的なルールとして定めるものです。そして全員合意を必要とせず、非加入者は隣接地として扱われるのが特徴です。

地区計画は都市計画法を根拠にしており、違反した建築物は改善・指導などが行なわれます。

建築協定は建築基準法を根拠にしていますが、あくまで私的なものですので違反した建築物は民事裁判で争われます。

建築協定で制限できる内容は建築物の敷地、位置、用途、形態、意匠などです。

まちづくりと建築協定の歴史

地域のまちづくりのルールは、法律にはなくても昔から日本でも外国でもいくつも例があります。明文化されたもの、暗黙のルールの両方があります。

長府古江小路は下関市長府にあり、江戸時代の天保年間から、身分に応じて家の作り方や門の構え方などのルールが明文化して定められていました(達豊浦家中一統家作定書)。武家屋敷は殆んど残っていませんが、いまでも練り壁が整然と残っていて、町並みを形成しています。同じような武家屋敷が元薩摩藩知覧にも見られます。いずれも今は貴重な観光資源になっています。

ヨーロッパでは、町並みづくりということは普通に行われていました。パリではフランス革命以前から、軒や建物の高さが通りごとに決められていたとのこと。高さ規制については、眺望、見晴らし、遠景などを考慮して定められています。

横浜の元町商店街では昭和三十年に道路に面した一



長府古江小路



パリ

階部分で1.8mのセットバックが決まりました。これは横浜市の主導で行われたのですが商店街が受け入れて建築協定と同様に合意形成の上で行われています。同様のものが、名古屋市中区の大曾根本通り沿いにあり、これは商店街の建築協定「大曾根本まちづくり建築協定(OZモール)」として全国的に有名です。



○Zモール

地における一人協定が主流でした。そこで建築協定の合意を容易にするため平成七年度の基準法改正で建築協定区域隣接地が定められました。
名古屋市では昭和五十二年に名古屋建築協定条例が施行され、昭和五十年代後半より中高層マンションやラブホテルなどの建築紛争にともない住民発意で締結が広がってきました。

名古屋市の建築協定の特徴

名古屋市では現在四十二地区で建築協定が締結されており、地区代表により建築協定連絡協議会が組織運営されています。

名古屋市の建築協定は高層マンション、ワンルームマンション、ラブホテルなどの建設計画が契機となった締結が多く、また住居環境を維持するための予防型建築協定も増えています。

建築協定の区域面積は約八十九ヘクタール、市域に対する割合は0.3%で地区計画の四百八十ヘクタール(四十四地区)、1.5%に比べると五分の一の規模となっています。これは建築協定の単位規模が小さいことによるものです。

建築協定の種類別では、一人協定が四地区、住民発意型は三十八地区で多数を占めています。協定締結の契機・分類・制限の主な内容等は下表のとおりです。

建築基準法は昭和二十五年に制定されましたが、その中で第六十九条(第七十七条に建築協定の制度がはじめて定められました。当初は全員合意と言う非常に重い条件の為なかなか普及せず、新規開発

締結の分類・契機

| | | |
|---------------|-------------|--------------------------------|
| 住民発意型 38地区 | 紛争型 | 高層住宅やワンルームマンション、ラブホテル等の建設計画が契機 |
| | 予防型 | 近隣で協定が認可されたことが契機 |
| | その他 | まちづくり型、形態の制限を目的等 |
| 一人協定型 4地区 | 協定を締結し住宅を分譲 | |

制限の主な内容

| | |
|----------|------|
| 用途の制限 | 38地区 |
| 高さ・階数の制限 | 32地区 |
| 壁面後退 | 14地区 |
| 駐車場確保 | 14地区 |
| 緑化(努力義務) | 21地区 |

事前協議

| | |
|---------|---------|
| 有: 30地区 | 無: 12地区 |
|---------|---------|

他都市の建築協定

京都市では七十の協定地区があり、殆どが新規開発地の一人協定型です。都心部で歴史的町並みや職住共存環境を守るために、「町屋を守っていく会」など住民発意でできた協定もあります。

神戸市は百三十の協定地区がありますが、ニュータウンの一人協定が中心です。

横浜市も百七十一の建築協定がありますが、やはり一人協定或いはその更新地区が中心となっています。

このように他都市の建築協定は、ニュータウンのようなどころで良好な住居環境を継続させ、資産価値を維持させるのが主な狙いです。名古屋市はこれに比べ住民発意の紛争対策型が多く、制限内容も紛争対象になる建物用途の禁止や高さ・階数制限等が多いことが特色です。又名古屋市の場合、基準法改正以前から隣接地の考え方が協定に取り入れられてきたため、住民発意型締結を容易にしてきたと考えられます。

協定違反と紛争トラブルへの対応

協定違反への対応は協定運営委員会による工事執行中止請求あるいは民事裁判に訴えることが決められて

います。しかし、紛争トラブルは未然防止が望ましい。そのためには確認申請段階での事前協議の徹底、工事着工以前の早期情報入手による対応が肝要です。例えば、建物が壊されたり、駐車場が解約された場合などは何か計画があるはずで、早期の情報収集に心がけてください。

建築協定をめぐる裁判例

建築協定違反に対する裁判例は数限られています。これは建築協定が建築業界、不動産業界で法律同様に遵守義務として理解されているからです。数少ない判例ですが紹介させていただきます。

神戸地裁の判例では協定に違反して三階建てを建てた違反者が敗訴しています。

浦和地裁の判例では逆に二階建ての増築を禁止するきびしい建築協定に違反した事例で、二階建てを認めない建築協定そのものが社会通念上行き過ぎであるとして違反者が勝訴しています。

大阪高裁の判例は運営委員会長の承認を得て建設した併用住宅に対し、後で運営委員会が協定に抵触するとして提訴した事例では被告が勝訴しています。

建築協定の裁判では圧倒的に協定側が有利な立場にあります。協定内容が社会通念上不条理であったり、曖昧である時には協定側が負けることがあるとの警告だと思われれます。

おわりに

名古屋市は健全な建築協定の普及拡大を願っています。新規協定締結地区、既協定締結地区に対して、できるだけだけの支援をしていきたいと考えています。建築協定地域がより発展し、より住みやすい名古屋市になることを願っています。



お知らせ

■役員移動のお知らせ

(退任) 渡辺 泰彬 (大曾根街づくり)

■協定の現況 (平成二十一年六月末現在)

地区 四五地区
協定者 約四八〇〇人
面積 約九十八万㎡

■新規の協定地区の紹介



《戸部町南部地域》

- 所在地 南区戸部町2・3・4丁目、松池町2丁目
- 認可 平成二十年九月一日
- 制限概要 階数四階以下かつ高さ一二m以下等
- 有効期間 一〇年間(自動更新条項有)

《滝子町》

- 所在地 昭和三区滝子町
- 認可 平成二十年九月二十九日
- 制限概要 高さ一二m以下。風俗営業・性風俗関連特殊営業・深夜における酒類提供飲食店舗の禁止等
- 有効期間 一〇年間(自動更新条項有)

《香流橋一丁目地域》

- 所在地 千種区香流橋一丁目
- 認可 平成二十一年五月十九日
- 制限概要 ラブホテル及びポルノショップ
- プ・大人のおもちゃ屋等で委員会が指定したピンク産業施設の禁止
- 有効期間 一〇年間(自動更新条項有)

《鳴子町5丁目東地区》

- 所在地 緑区鳴子町5丁目
- 認可 平成二十一年五月十九日
- 制限概要 一戸建住宅、階数二階以下。敷地の分割・地盤面の高さ変更の禁止等
- 有効期間 五年間(自動更新条項有)

《萩ヶ丘西地区》

- 所在地 緑区ほら貝一丁目、相川三丁目
- 認可 平成二十一年五月二十八日
- 制限概要 風俗営業的施設・深夜に営業する施設・占有面積五〇㎡以下のアパート等・敷地面積一〇〇㎡以下のミニ開発・宗教施設の禁止等
- 有効期間 一〇年間(自動更新条項有)

■更新地区

《徳川一丁目前ノ町地区》

- 所在地 東区徳川一丁目
- 認可 平成二十一年六月十七日
- 制限概要 階数六階以下。風俗営業・性風俗関連特殊営業・酒類提供飲食店舗・ワンルームマンションの禁止等
- 有効期間 五年間(自動更新条項有)



■隣接地からの加入があった地区

- 滝子町地区 二件
 - みどりヶ丘北地区 一件
 - みどりヶ丘東地区 二件
 - 極楽三丁目地区 一件
- 現在相談中の地区
- 千種区・緑区において、新規締結の相談地区があります。

■更新を迎える地区

平成二十一年度に更新(自動更新を含む)を迎える地区は左記の通りです。スムーズに更新手続きを行うために早めの準備を心がけるようにしてください。

更新地区

小幡稲荷前団地

平成二十一年十二月一日

石田町南部町内会地区

平成二十一年十二月十四日

自動更新地区

みどりヶ丘萩ヶ丘

平成二十二年一月三十日

味鋤東地区

平成二十二年三月二十九日

■図書購入について

マンション紛争に関する図書を購入しました。お読みにになりたい方は事務局までお申し出下さい。

図書名 十メートル以上のマンションゼロ

作者 藤野 達善

内容 福岡市内で一〇m以上のマンションを作らせないようにした地域の十三年間の記録

■活動に対する「意見等」について

名古屋市建築協定連絡協議会では、活動に対する「意見等」をお待ちしています。いただいた「意見等」については役員会にて検討のうえ、これからの活動へ取り入れていきたいと考えております。

(事務局へお申し出下さい。)

事務局より

■事務局の異動のお知らせ

(退任) 田中係長

森本技師

(新任) 鈴木係長

堀江技師

坂倉技師



■新任挨拶

建築指導係長の鈴木です。新任を代表してご挨拶申し上げます。この4月に着任して早々に、建築協定の新規地区3件、更新地区1件の立ち上げに係わりを持つことが出来ました。名古屋市内の建築協定が今まさに普及拡大中であることを肌身に感じ、市民の皆様による自主的な街づくりへの気運が高まりつつあると感じました。

これも、連絡協議会の皆様方のPR等、日頃の活動の賜物であると感じております。建築協定の益々の盛り上がりと発展のため、微力ながら尽くしていきたいと考えておりますので、よろしくお願いたします。

●編集後記●

機関紙第十八号を発行する運びとなりました。

総会後の講演会では、名古屋市の建築協定について興味あるお話をいただきました。これから講演の概要を記事にしました。これからまちづくりをされる方にも大変参考になると思います。ご参考にしていただければ幸いです。

鬼頭國二(みどりヶ丘東地域)
島本昌彦(みどりヶ丘北地域)