

八街づくりなごや

●平成28年8月8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

建築協定 第25号

第二十一回 名古屋市建築協定連絡協議会総会を開催

平成二十八年五月二十一日(土)、アイリス愛知において、名古屋市建築協定連絡協議会平成二十八年度(第二十一回)総会を開催し、二十六地区の出席がありました。

第一部では、活動報告として、「平成二十七年建築協定連絡協議会の活動報告」がなされました。また、第一号議案「平成二十八年度連絡協議会の活動計画(案)」、第二号議案「平成二十八・二十九年度建築協定連絡協議会役員(案)」について審議が行われ、原案どおり議決されました。

第二部では、大阪府建築協定地区連絡協議会副会長の山口博之様をお迎えして、「住みよいまちづくりをめざして」建築協定によるまちづくり」をテーマにご講演頂きました。

■「建築協定の普及啓発を」

建築協定連絡協議会会長 鬼頭國二

建築協定連絡協議会は、建築協定の啓発と普及を主な目的として活動しております。

昨年の行事を振り返ってみますと、五月の総会の一般公開講座では「建築協定とまちづくり」の講演を行い、市民への建築協定のPRの一助となったのではないかと思います。

十月には地区の運営状況についてパネルディスカッションを行いました。他地区の運営状況を知る機会はありませんが、良い勉強になったと思います。

十二月には市内の確認検査機関等に対して恒例の建築協定PRを行いました。建築確認に際して地元発行の建築協定適合確認書を尊重していただくよう要望しております。

今年三月には、定例の全地区委員長会議にてグ

ループディスプレイションを行いました。この討論の中で建築協定の更新認可申請手続きについて要望がありまして、今年度の勉強会を取り上げること検討しています。

このような活動を通じて名古屋市の建築協定の現状を考えますと、名古屋市の特徴は紛争を契機とする、あるいは紛争予防を目的とする住民発意合意協定がほとんどであり、建築協定を自分たちで守るという気運があると思います。事前協議の徹底もあって、建築協定違反トラブルが少なく概して、名古屋市の建築協定は良好に運営されていると思われま

一方、名古屋市の建築協定は四十二地区にとどまっています。残念ながら、建築協定が市民の中で十分に認知されているとは言えないと思います。これからは行政と協力しまして、建築協定の更なる普及啓発を図っていききたいと思

■「まちづくりで培う地域の力」

名古屋市長 渡邊義男

皆様方には、日頃から名古屋市政及び建築指導行政の推進にご理解、ご協力を賜り誠にありがとうございます。



さて、四月に熊本地震が発生し、その直後から本市では避難所の運営支援や応急危険度判定、医療チームの派遣など様々な支援活動を行っております。

先日、熊本地震の現状等を報告するシンポジウムがありました。そのなかで、建物等の倒壊により亡くなられた方が多いことですが、助かった多くの方が、消防や警察、自衛隊による救出でなく、隣近所など地域の方々の協力により助けられたとの話を聞きました。

建築協定を結ばれている皆様方は、常日頃から地域の方と一緒にまちづくり活動をされており、万が一災害が起きた時にもお互いに助け合い、復興・復旧といった活動もいち早く取り掛かれるのではないかと思います。今後とも建築協定を通して住民同士のつながりを深め、「地域の力」を一層強力なものに培っていただければと思います。

市内には四十二の建築協定地区がございますが、皆様と連携をとりながら、名古屋市内に建築協定が広がっていくよう、取組んでいきたいと思っておりますので、今後ともよろしく願

■「役員としての二十年」

建築協定連絡協議会顧問 伊藤政行

平成八年に幹事を務めてから、副会長、会長、顧問と、建築協定連絡協議会の役員を務め、継続年数は二十年を超えました。その間、様々な職業や活動をされてきた方と出会い、それぞれの専門から良いヒントを貰ったりして勉強させていただきました。

また顧問として、任期いっぱい頑張りたいと思っております。皆様もいずれは幹事になり、副会長、会長になって末永く頑張ってくださいと思います。今後ともよろしく願

第二部 講演会

「住みよいまちづくりをめざして」
「建築協定によるまちづくり」

大阪府建築協定地区連絡協議会 副会長 山口博之 氏

第二部では、大阪府建築協定地区連絡協議会の副会長山口博之氏をお招きして、「住みよいまちづくりをめざして」建築協定によるまちづくり」と題して、大阪府の連絡協議会の活動内容や建築協定の抱える課題等についてご講演いただきました。今後の私たちの活動のあり方を考える上で参考となる他都市の建築協定の状況を知る貴重な機会となりました。聴講された方は、各地区の委員長はじめ一般からの参加者を含め約四十名でした。

◆◆◆ 講演概要 ◆◆◆

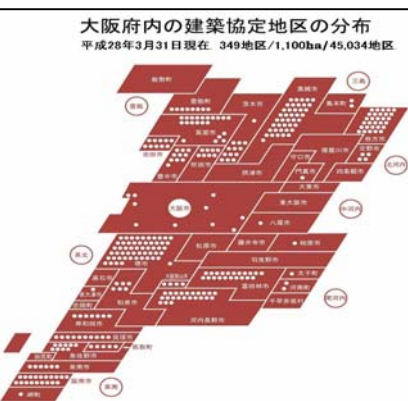
私は、約二十年前に交野ユーロハイツ桜ヶ丘団地建築協定地区の運営委員長として、建築協定の更新に関わりました。この協定は当初一人協定で開発業者が作った協定でしたが、更新に際し合意協定として更新しなければならず、協定内容の見直しの話し合いや説明会、登記簿の収集、合意書の取得等、こんなにも大変な作業を行うのか？というのが私の実感でした。その後、大阪府から交野市を通じて建築協定地区連絡協議会の幹事に委嘱されました。本日は、これら大阪の地元で私の経験を踏まえた活動についてお話しします。

◆大阪府建築協定地区連絡協議会のごとく◆

大阪府建築協定地区連絡協議会は平成五年に設立され、会員は大阪府内の建築協定地区加入者全員という位置づけで、三百四十九地区となっております。

役員構成は、会長、副会長、書記、会計、幹事、顧問です。

京都工芸繊維大学大学院の鈴木克彦先生に特別顧問をお願いしています。事務局は、大阪府住宅まちづくり部建築指導室です



が、実際の協議会活動は我々自身が行っています。

建築協定の機関誌は、平成五年に機関誌名を募集し、小学生の応募で「まちなみ通信」の名前が採用されました。また、建築協定ガイドブック「住みよいまちづくり」を発行し、平成八年に地区連絡協議会が建設大臣表彰を受けております。その後、バブルが崩壊して大阪府の財政が困窮し、建築協定への財政的支援がなくなり、やむを得ず平成十五年に会費制を導入しました。

会費をベースに「住みよいまちづくり」平成十九年改訂版を発行し、平成二十三年には「建築協定運営委員会の運営の手引き」を発行しています。平成二十四年には「まちなみ魅・趣・覧」による建築協定地区への訪問・評価というものをスタートしました。

平成二十一年に、全国の建築協定地区連絡協議会が集まり交流を図るため、建築協定シンポジウムを行いました。全国から集まる場ができたことは非常によかったです。思いますし、各地区の先進的な事例を共有し、相互に協

力し各地で取り組むことが重要であると思われました。シンポジウムでの提言として、全国版の建築協定地区の連携組織を作ること、定期的な情報交換の場を開催すること、組織運営の財政支援を要望することを挙げましたが、実現のための、人材と活動資金の確保という課題をなかなか克服できない状況です。

◆「まちなみ魅・趣・覧」◆

良好な住環境を維持するために建築協定書に条項がありますが、建築協定の運営にはその条項だけではなく、住民の皆さんの協力・努力が不可欠です。景観に関しては他様なスキルがあります。景観を外観で評価することは誰でもできますが、建築協定では住民のみならずがどれほど努力しているのか、どれだけ苦労しているのかということを評価することが重要です。そこで、「まちなみ魅・趣・覧」では、対象地区を「景観」「組織」「活動」の観点で評価しています。

毎年、応募された地区の中から、幹事会で訪問先の地区を選定します。そして、実際にその地区を訪問した専門家及び幹事に、建築協定を支えている人と話してどうだったのか、どんな苦労をしているのか、どうやって広めていくのかをお聞きし、このように頑張っているよという話も含め、幹事と専門家を交えて協議し総合的に評価して、「良い」を星一つ、「優れている」を星二つ、「特に優れている」を星三つとして星の数で称賛しています。

これまで、景観の優れた建築協定地区が多かったのですが、これからの「まちなみ魅・趣・覧」では、「まちなみの景観」の評価が星一つでも、活動を支えている人が頑張っている地区をどんどん訪問し、それをレポートしていただく話しています。

評価結果は「まちなみ通信」に掲載するとともに、各地区に「まちなみ魅・趣・覧認定

「まちなみ魅・趣・覧(み・しゅ・らん)」
平成27年度の評価地区

「東香里京阪住宅地区」(枚方市)	「日吉台地区」(高槻市)
・まちなみの景観: ★★★★★	・まちなみの景観: ★★★
・活動を支える人: ★★★★★	・活動を支える人: ★★★★★
・協定地区の活動: ★★★★★	・協定地区の活動: ★★★★★

証」を額と一緒にお渡しして、自治会館等に掲示していただくことで地域の人も見ていただいていると思います。もし、名古屋市中同じような取り組みをされるのであれば嬉しいですし、将来は、全国版の「まちなみ魅・趣・覧」を作りたいと考えています。

◆ 建築協定の課題・提案 ◆

◇ 合意書について ◇


大阪府建築協定地区連絡協議会では、更新手続き負担軽減のために、「合意書への実印の押印」と「印鑑証明の取得」の廃止や、「土地所有者等の登記簿謄本の行政による取得」を各市町に要望しました。建築協定は「まちなみ」のだから、登記簿謄本は行政で収集していただければいいと思います。

◇ 建築計画の事前確認と隣接地の取扱い ◇

「建築協定区域内の建築計画及び改築にあたっては、建築確認申請手続き前に事前確認として、施工又は施工業者が当該地区の建築協定運営委員会に建築計画の承認を受けることをルールづけること」を徹底していきたいと考えています。

さらに「隣接地の建築計画及び改築にあたっては、建築確認申請手続き前に事前協議として、施工又は施工業者が当該地区の建築協定運営委員会に建築計画を示して十分に協議してから進めることをルールづけること」を挙げています。隣接地に建築協定の遵守を強制していませんが、ここには建築協定があるので、協定と同等の建築にしてください、というお願いです。「協定には入らななくても、住環境が良いところで、自分は自由に家を建てたい」というように、隣接地に「いいところ取り」をさせるのを防ぐという話です。

「まちなみ魅・趣・覧(み・しゅ・らん)の結果公表と認定証



・評価結果の公表は、機関誌「まちなみ通信」に掲載

・認定証は毎年6月に開催する大阪府建築協定地区連絡協議会総会にて地区の代表者に授与

◇ 建築協定の更新の手続き ◇

今、課題になっているのが、大阪府が建築協定書に自動更新の記述は認めない方針になったことです。自動更新は更新手続きの時間・費用が削減できるという利点がありますが、建築協定は期限があるため、永続的にできるものではないという前提から、自動更新の記述は認められないということです。

また、建築協定は協定文の変更をすると手続きを全部やり直さなければならないという問題もあります。協定の改訂を住民が望む場合、反映しづらいという制度的な問題です。そこで、マンションの建替え決議のように、全員の合意がなくても、建築協定を存続しながら内容の変更が可能な制度の導入を要望する提案です。

建築協定制度はかなり古い制度なので行政制度の改革が必要です。これには、私たちだけではなく、全国の行政の支援が必要です。これは、時間がかかるかもしれないけれども、やらなくてはいけないことだと思います。

◇ 行政からの支援 ◇

建築協定を維持するために、行政側から建築協定地区内の住民あるいは運営委員会にインセンティブを与えてほしいという要望です。例えば、税金の減額です。これはなかなかできないと思いますが、ぜひ検討していただきたいと思っています。それから、緑化等に使える環境協力金の配布です。このようなインセンティブを少しでも与えれば、皆さん苦勞して運営されている中で、一つの励みになります。

建築協定制度は認可制度ですが、認可した行政にもそれを維持するための責任があると思います。建築協定維持のための地区住民への支援として、建築協定の研修会、勉強会、更新時への支援を惜しまないように要望したいです。

◆ 建築協定の運営について ◆

建築協定書に運営委員会の役割と義務が明記されており、工事着手前に建築計画協議書の提出と承認があることや、建築確認申請の提出前に委員会の承認があることとなっ

ており、建築計画について建築協定と照合し、承認又は是正の判断をしなくてはなりません。

また、運営委員会の運営には経費がかかります。その費用負担については、地区内住民での負担や自治会からの負担などを明確にしておく必要があります。更新時には必ず経費がかかります。収入源を確保しておくことが重要です。

また、各地区で運営委員会の総会を開催されるとよいでしょう。これは、会報誌だけではなく、総会を開催することで運営委員の顔を知ってもらうという利点があります。

そして、地元の行政担当者との連携や地元の自治会との連携も必要です。

建築協定違反に対する措置は、委員会ではなく、代表の委員長が違反者に工事の施工停止を請求することができるとなっており、それが重要なポイントになります。

建築協定違反への対応ですが、いざ建築がスタートしてしまうと、止めるのはなかなか難しいです。やはり常時監視して、地区内の相互連絡のネットワークにより、すぐに運営委員会に情報が届くようにして、工事開始前に違反を防ぐよう努力されるとよいでしょう。

◆ おわりに ◆

「自分たちの住むまちを愛する意識で協定を維持する」という気持ちがないと継続できないと思います。

建築協定地区で良好なコミュニケーションと住みよいまちづくりをめざし、大阪も頑張っていますので、名古屋市の皆様も引き続き頑張ってくださいと思います。



平成 28 年度 協議会活動日程予定

活動内容	実施時期
第 1 回役員会	平成 28 年 4 月 20 日
第 21 回総会	平成 28 年 5 月 21 日
機関紙づくり(第 25 号)	平成 28 年 5 月～ 平成 28 年 8 月
第 2 回役員会	平成 28 年 6 月 15 日
機関紙の発行(第 25 号)	平成 28 年 8 月
第 3 回役員会	平成 28 年 8 月
第 4 回役員会	平成 28 年 10 月
勉強会	平成 28 年 10 月～ 平成 28 年 11 月
建築協定 PR 活動	平成 28 年 11 月～ 平成 28 年 12 月
第 5 回役員会	平成 29 年 1 月
全地区委員長会議	平成 29 年 3 月
第 6 回役員会	平成 29 年 3 月

◇◇ お知らせ ◇◇

■協定の現況(平成二十八年七月末現在)

地区 四十二地区
協定者 約五・一三〇人
面積 約一〇四万㎡
(全市域の約〇・三二%)

■協定地区の紹介

(平成二十七年七月～平成二十八年七月分)

○変更地区

《みどりヶ丘東地域》

- ・所在地 緑区ほら貝二丁目・三丁目
- ・認可日 平成二十七年十月七日
- ・期間 十年間

○更新地区

《大屋敷地区》

- ・所在地 守山区大屋敷・西城一丁目
- ・認可日 平成二十八年七月十四日
- ・期間 五年間

○失効地区

《長池町 5 丁目地区》

- ・所在地 昭和三区長池町 5 丁目
- ・失効日 昭和三区壇溪通 3 丁目
平成二十七年十二月五日

○自動更新地区

《なかのタウンハウス》

- ・所在地 中川区助光二丁目
- ・更新日 平成二十七年八月十八日
- ・期間 五年間

《丸屋町 4 丁目》

- ・所在地 昭和三区丸屋町 4 丁目
- ・更新日 平成二十七年十月七日
- ・期間 十年間

《桜が丘東住宅地区》

- ・所在地 千種区桜が丘
- ・更新日 平成二十七年十一月八日
- ・期間 十年間

《洲山町 3 丁目町内会地区》

- ・所在地 瑞穂区洲山町 1 丁目・3 丁目
- ・更新日 平成二十八年三月二十七日
- ・期間 十年間

《みどりヶ丘南地域》

- ・所在地 緑区ほら貝一丁目・三丁目
- ・更新日 平成二十八年七月十四日
- ・期間 十年間

■更新を迎える地区

(平成二十八年七月末現在)

平成二十九年八月までに更新及び自動更新を迎える地区は次の通りです。よろしくお願ひ致します。

○更新地区

《南明町 3 丁目》

- ・期限 平成二十八年十月二日

《高峯町住宅地区》

- ・期限 平成二十九年四月十七日

○自動更新地区

《アーバニア千代田》

- ・期限 平成二十八年八月三十一日

《丸屋町 5 丁目(北地区)》

- ・期限 平成二十九年一月十一日

《鳴子東地区》

- ・期限 平成二十九年二月二十六日

《丸屋町 6 丁目 5 組》

- ・期限 平成二十九年三月一日

《穂波町》

- ・期限 平成二十九年六月七日

《山添町地区》

- ・期限 平成二十九年八月九日

■隣接地加入状況

(平成二十七年七月～平成二十八年六月分)

- ・山添町地区 三筆
- ・洲山町 3 丁目町内会地区 一筆
- ・みどりヶ丘東地域 一筆
- ・みどりヶ丘北地域 一筆
- ・高社一丁目北地区 一筆

■現在検討中の地区

名東区で、検討中の新規地区があります。

平成 28 年度名古屋市建築協定連絡協議会役員

役職	氏名	地区名等
会長	鬼頭 國二	みどりヶ丘東地域(緑区)
副会長	榊山 不二夫	滝子町(昭和区)
副会長	河村 安憲	みどりヶ丘北地域(緑区)
幹事	永江 征治	徳川一丁目前ノ町地区(東区)
幹事	加賀 逸雄	桐林地区(千種区)
幹事	矢部 育男	鳴子町 4 丁目(4 組)・5 丁目(5・6 組)区域(緑区)
顧問	伊藤 政行	前名古屋市建築協定連絡協議会会長 味鋺東地区(北区)
顧問	住宅都市局建築指導部長	

◇◇ 編集後記 ◇◇

今回の総会も、無事に行うことができました。今後とも名古屋市建築協定連絡協議会の活動にご協力のほどよろしくお願ひいたします。ご意見、ご要望等ありましたら、お寄せください。

編集委員 永江征治 加賀逸雄