

八街づくりなごや

建築協定 第28号



●令和元年8月1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

第24回名古屋市建築協定連絡協議会総会を開催しました！



令和元年5月18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令和元年度(第24回)総会を開催し、20地区の出席がありました。第一部では、「平成30年度連絡協議会の活動報告」がなされました。

また、第一号議案「令和元年度連絡協議会の活動計画(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、三重大学名誉教授浦山益郎氏をお迎えし、「成熟した住宅地の緑の持続的な管理—緑地協定の運用と更新の課題」をテーマにご講演いただきました。

■「新しい時代での建築協定の意義」建築協定連絡協議会会長 榊山不二夫

元号が平成から令和へと変わり、新しい時代の幕開けが期待されています。来年は再び東京オリンピック・パラリンピックが開催されます。さらに2026年第20回アジア競技大会の愛知県での開催、翌2027年にはリニア新幹線が東京名古屋間で開通という予定になっています。

このような中、都心の狭小地にワンルームマンションを作る計画が今後名古屋市内で進むという新聞報道がありました。私たちの住んでいる住宅地にもそのような計画が拡大しますと、建築協定が目指しています良好な住環境を維持し、調和のある街並みの形成という趣旨と競合し、難しい問題が発生するのではないかと懸念を持っています。

昨年の総会第二部で、名古屋大学の小松先生は2025年には団塊世代が75歳を迎え、その先は人口がどんどん減少していき、名古屋市においては2050年には人口が200万人を切るだろうという予測を立てています。

そのような中で地域のまちづくりをどのようにしていくか考えることは、非常に重要なテーマであると小松先生はご指摘なさっています。私たちが取り組んでいます建築協定の意義と重要性がますます高まっていると思います。皆様方の一層のご支援、ご協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



■「名古屋のまちづくりと建築協定」名古屋市建築指導部長 鈴木裕行

2027年リニア中央新幹線の東京名古屋間の開通予定にあたり、本市でも都心エリアでのこれからのまちづくりの方針「都心部まちづくりビジョン」を昨年度末に取りまとめています。リニア時代の名古屋市の都心部はどうあるべきか、賑わいや交流のようなものをいかに盛り上げていくかという計画をうたっているものです。

また、まちづくりだけでなく、今後の市民の生活も含めた名古屋市の総合計画も、策定しているところです。総合計画の中にも、地域の特性を活かした良好な市街地の形成をはかるため、建築協定についても記載する予定としています。

まちの魅力向上については、個々の地域特性を活かして、住み続けたいまち、訪れたいまちづくり、このようなものを進めていく必要があると考えています。地域の皆さんがまちづくりのルールを決めて運営していく建築協定、このような制度そのものが、名古屋のまちづくりと深く結びついていく活動なのではないかと考えています。

市内の建築協定は現在41地区となっています。皆様の積極的なご活動により、建築協定地区が永く後世に引き継がれ、地域のまちづくりのお手本になり、新たに建築協定地区が広がっていく、そのようなことも皆様とともに取り組んでいきたいと考えていますので、これからもよろしくお願いいたします。



■「味鋤東地区での活動」建築協定連絡協議会顧問 伊藤政行

味鋤東地区で30年間、建築協定の活動を行っています。地区内の120軒で活動費の集金を行っており、いただいて回るのは大変ですが、それによって各会員さんとの会話が出来ます。これは何事にも代えがたいPRであり、建築協定の活動の評価をいただく、そのような意味の希少な価値があると思っています。

また、建築協定委員が6名いますが、公園の愛護会の活動として月2回、公園の掃除がてら役員同士の意見交換をします。これが役員会になり、なおかつ公園の掃除で助成金をいただきます。予算がないと活動ができませんので、できるなら皆様の参考にさせていただければありがたいと思っています。

私もそろそろ引退というところへ来ていますが、地区の会長は頑張ってもう少しやらないといけないと思っています。ありがとうございました。いろいろお世話になりました。

【第二部】 講演会

「成熟した住宅地の緑の持続的な管理」

— 緑地協定の運用と更新の課題 —

三重大学 名誉教授 浦山 益郎 氏

第二部では、三重大学名誉教授浦山益郎氏をお招きし「成熟した住宅地の緑の持続的な管理—緑地協定の運用と更新の課題」と題してご講演頂きました。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て約30名でした。

■ ■ ■ 講演概要 ■ ■ ■

宅地開発による緑の減少が著しい時代には緑化が課題でした。高齢化が進む成熟した住宅地では、創出された緑の維持と適切な管理が課題です。緑化のルールをつくり、自らがルールを運用する仕組みに緑地協定があります。緑の創出に効果があると言われますが、ルールへの適合性を判断する規制的な運用だけでは、成熟化に伴って生じる緑の維持管理には限界があります。また、継続的な管理のためには協定の更新も課題です。緑地協定の運用と更新の問題を考えます。



■ ■ ■ 緑地協定制度とは何か ■ ■ ■

緑地協定制度は、1960年代後半以降の都市開発による緑の減少を背景につくられたもので、民有地を緑化し、保全を図るため、緑に関するルールをつくり、運用する仕組みです。1973年に都市緑地保全法ができ、その中で緑化協定が制度化されました。1995年には緑を増やすだけでなく緑を残すことへの関心が高まり「緑化協定」が「緑地協定」に改称されました。

緑地協定と建築協定は、根拠法や認可者、ルールの対象が若干違いますが、大きな仕組みとしては全員合意でルールを定め、協定運営委員会をつくり、そのルールを自分たちで運営していくというのは緑地協定も建築協定も同じです。

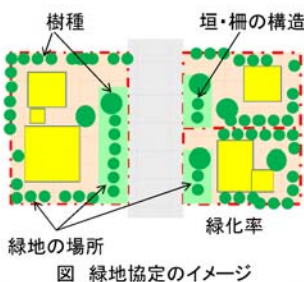


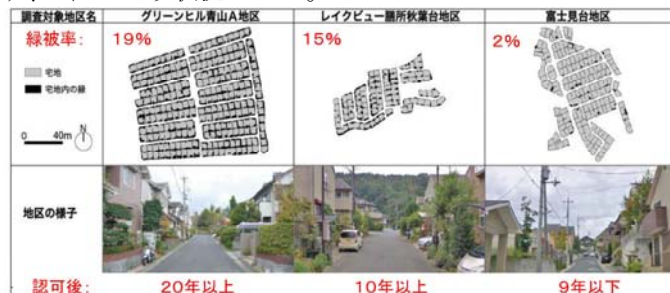
図 緑地協定のイメージ

■ ■ ■ どのように運用されているのか ■ ■ ■

成熟した住宅地の住環境の維持向上に緑地協定は有効なのでしょうか。協定の締結後、年数が経過した地区とあまり経過していない地区を比較するため、滋賀県の大津において、締結後20年以上経ったところ、10年以上、10年未満のところの3つを取り上げて調べました。

まず、それぞれ航空写真を用い、敷地の中にある緑にみえるところを計算すると20年以上経ったグリーンヒル青山は個人の敷地の中の19%、10年以上経ったレイクビュー膳

所秋葉台は15%、10年未満の富士見台はまだ生育しておらず、2%という状況でした。



次に、緑の成長段階に対して協定書がどのようになっているか、32地区の協定書を見ました。緑を増やすことがテーマであった「緑化協定」から「緑地協定」に改称されたので、緑地保全型になっているだろうと協定書の記述を見ましたが、改称後につくられた協定も、実態としてはすべて緑を増やすことに重きを置いたものでした。

緑化率の規定をみると、1995年以前は15%以上の緑豊かな地区にしようという協定が多かったのですが、緑地協定になって以降、10%や5%など、少し下振れした定めものがでております。また、移植伐採の措置、例えば駐車場をつくるために生け垣を減らしたらその分をどこかでプラスし、プラスマイナスをゼロにするという趣旨の記載も緑地協定になって以降、記述がない協定書が現れております。それから、協定の有効期間は、古いものは25年、新しいものは10年など、多様化しています。

ルールの運用をみると、自治会の中に作られた運営委員会により、緑を変更するときに提出される変更届の確認や巡回してルール違反がないかチェックするというような活動があるのですが、古い地区はすべて行われていましたが、新しい地区には行われていないものもありました。

緑地の管理に関する問題を各地区の代表者にヒアリングしてみると、緑量が増えたことによって維持管理が大変、居住者が高齢化して経済的にも体力的にも大変になってきたという問題指摘がありました。これらは、成熟化に伴う問題点で、時間が経てば避けることができない課題であると改めて確認できました。

また、協定の有効期間ですが、緑地協定は政令で5年以上30年未満と定められているため、そろそろ期間が満了する地区があり、更新するかどうかの問題がありました。更新には労力がかかる反面、協定をやめると緑豊かな団地の緑地保全機能を継続することが難しくなるのではないかとの声もありました。

そこで、3つの団地の住民に、住民が捉える緑地協定の利点、抱えている問題を調査したところ、締結してから10年以上経ったグリーンヒル青山とレイクビュー膳所秋葉台は緑が豊かで、緑地協定は効果があったと評価する住民が約

8割いました。それに対し、まだ緑が育っていない富士見台は緑地協定の効果を感じている人は多くありませんでした。

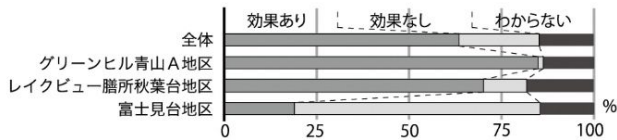


図7 緑地協定による効果(単一選択)

住民が捉える緑地協定の問題は、成熟した緑の維持管理、要するに樹木が大きくなるので、それをどうするかという問題があるのですが、協定書は緑をもっと増やすという性格でつくられ、育った緑をどうやって管理するのかという視点からすると規定が弱い面があると感じられます。そして住宅地の成熟化に伴い、運営上の問題としては、居住者が高齢化すると協定を運営するのがなかなか難しい、途中から入居者が入ってくると緑化や緑の保全に関心がない人が入ってくる場合があるなどの問題がでてきます。

協定はエリアマネジメントの基礎

エリアマネジメントとは、地域における良好な環境や地域の価値を維持向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みのことで、協定の運営組織はこのエリアマネジメントを担う主体です。一般に緑地協定を締結・更新すると、緑に関する地域の結束が高まると言われますが、意識が高まるだけなのでしょうか。

地域環境をよくする取り組み事例を2つ紹介します。1つ目は披露山庭園住宅という、1960年に造成された神奈川県にある住宅団地で映画等の撮影にも使われるような良質な住宅地です。管理組合が建築協定に基づく新築時の事前相談、住民説明会をして、完成時には完了検査をしています。運営費は管理組合費だけでなく、映画等の撮影による収入も活用し、防犯パトロールの実施、共有地の除草、景観保全の管理までやっています。良好な住宅地を維持するためには、個人の土地でも公共の土地でもない共有地をみんなで維持管理をする必要があります。共有地は管理が曖昧になりがちです。そこで、管理組合費と映画等の収入を原資とし、年間を通じて草刈り、剪定、清掃を造園業者に委託し、地域環境をよくするという取り組みをしています。

2つ目は、草津市と大津市の境にあるグリーンヒル青山で、1980年頃から1万人の住宅地が徐々につくられました。各自治会に建築・緑化協定委員会があり、緑地協定が運営されていますが、NPO法人とも連携をし、共有地のような里山や緑の遊歩道等の清掃や緑のオープンスペースを利用したお祭りなど、緑豊かで賑わいのあるまちづくりに取り組んでいます。このような活動も、協定があることで参加率が高く、協定が地域環境を守っていく取り組みの基礎になっているのではないかと思います。#

協定更新の実態と更新に向けた自治体の対応

協定の更新・失効の実態と自治体の方針等を調査するため、全国の緑地協定のある自治体に対してアンケート調査を行い、120 (2/3) の自治体から回答を得ました。

協定締結時は、緑地協定を積極的に増やそうという取り組みをした自治体が約半分あったことに対し、更新時には、地域の事は地域が責任をもつべきだから、住民の判断に従

うべきであると考えているため、積極的に更新支援を行う自治体はあまり多くありませんでした。また、協定の更新について方針がない自治体も多く、とりわけ失効した協定のある自治体にこの方針がなく、住民の判断に従うという姿勢の自治体が多いということがわかりました。

更新を支援している自治体の方策としては、有効期間満了の事前通知や更新に必要な書類・手続きの簡素化、合意形成活動の支援として専門家派遣・資金援助を行うことなどがあげられました。

協定更新にむけた自治体の課題として、連絡協議会のような自治体と協定地区の連絡組織が欠如していることのほか、担当職員が全ての協定地区の事情を把握しニーズに合った対応の展開が難しいという声もありました。

緑地協定更新以外の対応策はあるか

緑地協定の課題としては、有効期間を定めなければならないこと、全員合意が必要で、合意しないものの土地は歯抜けとなりその土地にはルールが適用されないこと、居住者の高齢化による運営疲れが出てくることなどがあります。この3つの課題の対応策として都市計画法に基づく地区計画制度に移行する方法があります。

地区計画は都市計画として決定されるため、2/3以上の同意でよく、歯抜けのような場所は生じず、その都市計画を廃止しない限り、半永久的にこの効果は続き、ルールの適合確認等も行政が行うこととなります。ただし、地元の意向を反映しにくく、住環境を維持向上させる地域の取り組みが弱くなるのではないかと懸念があります。

まとめ

先程のグリーンヒル青山のその後の対応を調査すると、緑化率を地区計画の制限に含めることにより、緑地協定の更新をやめた地区や、新しい開発地区については緑地協定の効果に期待して更新しているところもありました。

更新の難しさという課題には、自動更新規定を盛り込むことが有効ですが、地区計画に移行するという方法もあり、行政のサポートが得られるという点ではかなり有効です。しかし、地区計画より協定の方がきめ細かなルールが定められます。そのため、より丁寧な地域環境をデザインしようとする、協定の方が有効といえます。また、エリアマネジメントをうまく進めていく中で行政任せではなく、地域が主体的にまちづくりを行おうとすると協定には有効な面があると考えられます。



お知らせ

■協定の現況（令和元年6月末現在）

地区：41地区 協定者：約6430人 面積：約130万㎡（全市域の約0.40%）

■協定地区の紹介

（平成30年8月～令和元年6月分）

○新規締結地区

《なるこ東地区》

- ・所在地 緑区鳴子町4丁目・5丁目
- ・認可日 令和元年5月17日
- ・期間 5年間

* 《鳴子町5丁目東地区》《鳴子町4丁目(4組)・5丁目(5・6組)区域》《鳴子東地区》が統合しました。

○更新地区

《徳川一丁目ノ町地区》

- ・所在地 東区徳川一丁目
- ・認可日 令和元年6月17日
- ・期間 5年間

《見附第一町内》

- ・所在地 千種区見附町1丁目、
稲舟通1丁目
- ・認可日 令和元年6月21日
- ・期間 10年間

○更新手続き中地区

《大曾根街づくり》

- ・所在地 北区大曾根二丁目
- ・期間 10年間

○自動更新地区

《桐林地区》

- ・所在地 千種区桐林町1丁目・
2丁目、丸山町1丁目
- ・更新日 平成30年8月20日
- ・期間 5年間

《戸部町南部地域》

- ・所在地 南区戸部町2丁目・3丁
目・4丁目、松池町2丁目
- ・更新日 平成30年9月1日
- ・期間 10年間

《滝子町》

- ・所在地 昭和区滝子町
- ・更新日 平成30年9月29日
- ・期間 10年間

《香流橋一丁目地域》

- ・所在地 千種区香流橋一丁目
- ・更新日 令和元年5月19日
- ・期間 10年間

《萩ヶ丘西地区》

- ・所在地 緑区ほら貝一丁目、
相川三丁目
- ・更新日 令和元年5月28日
- ・期間 10年間

■更新を迎える地区

（令和元年7月末現在）

令和2年8月までに更新を迎える地区は次の通りです。よろしくお願い致します。

○更新地区

《みどりヶ丘萩ヶ丘》

- ・期限 令和2年1月30日

《小幡稲荷前団地》

- ・期限 令和2年3月11日

《味鏡東地区》

- ・期限 令和2年3月29日

《鳴海町南荘》

- ・期限 令和2年7月12日

《なかのタウンハウス》

- ・期限 令和2年8月17日

◇◇ 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い致します。

今回の街づくり名古屋より横書きとしました。

ご意見、ご要望等ありましたら、お寄せください。

編集委員 野村哲 八田孝夫

令和元年度 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31年4月17日 |
| 第24回総会 | 令和元年5月18日 |
| 機関紙づくり (第28号) | 令和元年5月～ 令和元年8月 |
| 第2回役員会 | 令和元年7月10日 |
| 機関紙の発行 (第28号) | 令和元年8月 |
| 第3回役員会 | 令和元年8月 |
| 第4回役員会 | 令和元年10月 |
| 勉強会 | 令和元年10月～ 令和元年11月 |
| 予備日 | 令和元年11月 |
| 建築協定PR活動 | 令和元年11月～ 令和元年12月 |
| 第5回役員会 | 令和2年2月 |
| 全地区委員長会議 | 令和2年3月 |

令和元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 | 榊山 不二夫 | 滝子町(昭和区) |
| 副会長 | 永江 征治 | 徳川一丁目ノ町地区(東区) |
| 副会長 | 矢部 育男 | なるこ東地区(緑区) |
| 幹事 | 加賀 逸雄 | 桐林地区(千種区) |
| 幹事 | 児島 弘 | 梅森坂西地区(名東区) |
| 幹事 | 野村 哲 | 洲山町3丁目町内会地区(瑞穂区) |
| 幹事 | 八田 孝夫 | みどりヶ丘東地域(緑区) |
| 顧問 | 伊藤 政行 | 味鏡東地区(北区) 元名古屋市建築協定連絡協議会会長 |
| 顧問 | 鬼頭 國二 | みどりヶ丘東地域(緑区) 前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 | |

■事務局の異動 〈退任〉森本係長、大和技師 〈新任〉安井係長、近藤技師
■新任挨拶 〈安井係長〉
昨年度までは都市計画課で地区計画等の業務に携わっていました。建築協定地区の皆様のお役に立てるよう微力ながら尽くしていきたいと思っております。