

八街づくりなごや

建築協定 第31号



●令和4年9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27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4年5月21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4年度(第27回)総会を開催し、20地区の出席がありました。第一部では、「令和3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「名古屋市建築協定連絡協議会規約の一部改正」、第二号議案「令和4年度連絡協議会の活動計画(案)」、第三号議案「令和4・5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、名古屋市住宅都市局都市計画部都市計画課長の清水敏治氏をお迎えし、「これからの名古屋のまちづくり」をテーマにご講演いただきました。

■「コロナ禍における建築協定連絡協議会の活動」建築協定連絡協議会 会長 榊山不二夫



新型コロナウイルス感染拡大がまだまだ収束せず、名古屋市内の感染者は1月以降徐々に増加してまいりまして、第6波といわれるコロナ感染者の数が、2月2日に2811人という過去にない数字を記録したことは皆さんもご承知かと思えます。このようなコロナの状況におきまして、昨年の総会は書面開催にて執り行わせていただきました。しかしながら、3月24日に全地区委員長会議の勉強会をオンライン併用で行い、演習問題を活用するなど非常に有意義な勉強会となりました。

今年協議会が発足して27年目になりますが、建築協定の理念であります、住民が自ら住居環境を維持し、土地利用を守っていくことを合言葉にまちづくりの理念を定めて、協議会は邁進してまいりました。協定区域内の適合書の交付や、協定隣接地での協定の制限を順守していただく運動も多くの成果を得られたと思っております。

私たちが作り上げてきた、住民が集い、語らい、住みよい住環境をつくり発展させるこの運動を、今後ともこの協議会にご参加いただいている皆様と共に取り組んでゆきたいと思っております。今後とも、皆様の一層のご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます、挨拶といたします。

■「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

本市は、2026年の第20回アジア競技大会及び第5回アジアパラ競技大会の開催や、2027年のリニア中央新幹線開業を見据えて、現在、名古屋駅や栄周辺といった都心部拠点やその周辺でのまちづくりを、官民で連携して進めてゆこうと「ウォークアブルなまちづくり」をテーマに取り組んでおります。これは、地域で有効利用されていない建物の低層部分やビルの公開空地などを、新たな魅力、価値を生み出すような地域の資源として捉え、居心地が良く歩いてみたくなるような魅力的な空間として再生させ、まちの賑わいの向上を図っていくものでございます。

また、本市の建築協定につきまして、地区運営委員会の委員の皆様方には、コロナ以前のような対面活動が制限される状況の中で、建築協定地区の運営にご尽力いただきまして感謝申し上げます。

今後とも、皆さまの活動を我々事務局としても精いっぱい支えていきたいと思っております。最後に、各建築協定地区と連絡協議会の益々のご発展、各皆さまのご健勝にしましても祈念させていただきます。ご挨拶とさせていただきます。

■「建築協定の『隣接地』問題」建築協定連絡協議会 顧問 鬼頭國二

隣接地とは協定不参加の土地で、法的には協定の効力が及ばない土地です。これは建築協定が民一民の協定参加者の間でのみ成り立つ制度であるためです。建築協定が発足してもこの穴抜け地が多数あって、協定にそぐわない物件が出現すれば建築協定の存在意義が失われます。

そのため名古屋市では協定の方針として、協定者率70%以上を目標としています。しかし協定を安定に運営するためには、もっと高い協定率90%を目指したいというのが私の考えです。高い協定率を得るためには、あれもこれも協定に入れられないことが一つの案です。例えば梅森坂協定地域は暴力団施設禁止の「single issue」で協定されたことが参考になります。

また協定後も同意者獲得のための粘り強い説得活動が必要です。反対だった土地でも地権者が変わったときは、協定の存在をよく知ってもらえれば協定に入ってもらえる。そういう事例が私たちのところではありました。協定には事前協議という制度があり、物件が完成する前に粘り強く協議することが大事です。隣接地だからやむを得ないとあきらめないで粘り強く話し合っ、事前協議を通じて建築協定の維持を努力していただければと思います。

今後とも各地域の安定した協定運営を祈念して私の挨拶とさせていただきます。



【第二部】 講演会

「これからの名古屋のまちづくり」

名古屋市住宅都市局都市計画課長 清水 敏治 氏

第二部では、名古屋市住宅都市局都市計画課長の清水敏治氏をお招きし「これからの名古屋のまちづくり」と題してご講演頂きました。聴講された方は、約20名でした。

◆◆ 1. まちづくりの経緯 ◆◆

これまでの名古屋のまちづくりには転換点が3つありました。1つめは名古屋城の築造、2つめは産業インフラの整備、3つめは戦災からの復興であります。そして、リニア中央新幹線の開業を契機とした、4つめの転換点が訪れようとしております。

◆◆ 2. 名古屋を取り巻く状況 ◆◆

市を取り巻く状況としては、将来人口について、これまで増加傾向でしたが近年緩やかで、令和5年には減少へ転じ高齢者率が高まる予想です。土地利用の動向については、平成17年からの10年間で、住居系土地利用の割合が2.1ポイント増加しております。一方、工業系の土地利用の割合や自然的空地の割合は減少しており、住居系の土地利用のための開発が進んでいるように思われます。

鉄道駅等へのアクセスは、鉄道網が広範囲に整備されており、アクセス時間別の居住人口では5～10分圏内が最も多く、人口の95%が30分以内に駅へアクセスできます。空き家率は年々増加傾向にあり、平成25年時点の空き家数は16万8千戸、空き家率13.2%となっております。

自然災害については、南海トラフにおいて、M8～9クラスの地震が、30年以内に発生する確率は70～80%と予測されており、震度分布の想定は、市ほぼ全域に震度6弱、6強、港区をはじめとした一部地域で震度7と想定されております。

産業について、中部圏はものづくり産業が経済を支えておりますが、IoT、ビッグデータ、AI、人工知能により、これまで実現不可能とされていた社会の実現が可能になり、今後産業構造や就業構造が劇的に変わる可能性があります。

◆◆ 3. これからのまちづくりの考え方 ◆◆

名古屋市では、これらの動向を踏まえ、令和2年6月に都市計画マスタープランを策定しており、長期的な目線に立って都市の将来像やまちづくりの方向性を示し、2030年までの計画を定めています。2030年に向けた都市づくりの考え方として、「SDGsの達成」、リニア開業による「スーパー・メガリージョンのセンターとしてのポジションの確立」「ライフスタイルの質の向上」の3点を掲げております。

また、マスタープランでは、「集約連携型都市構造」として駅を中心とした、歩いて暮らせる圏域に、商業、業務、住宅、サービスなどの都市機能が適切に配置・連携され、交流を活性化させ創造的活動を生み出す空間づくりを掲げ、「暮らす」「楽しむ」「創る・働く」のライフスタイルといった目標ごとに、将来都市構造を整理しております。

将来都市構造では、中区を中心とした都心ゾーン、大曽根などの地域拠点ゾーン、駅から歩いて10分の駅そば市街地ゾーン、これらを除く郊外市街地ゾーン、さらに名古屋

港を中心とした港湾産業ゾーン、自然共生ゾーンといったように地域の強みを生かした都市づくりをしていきたいと考えております。

将来、人口密度は、都市基盤が充実している地域拠点や駅そば市街地ゾーンでも減少が想定されていることから、これらのゾーンにおける人口密度の維持をはかることを考えております。都心ゾーンや地域拠点においては、交流人口の増加を促すため、商業、業務、文化など、さらなる集積や高度利用により、土地利用密度を高めていくこととしております。マスタープランでは、この将来都市構造の各ゾーンの将来イメージを実現するために、都心部、金山、熱田、港北エリア、ガーデンふ頭、金城ふ頭、鳴海、志段味を、重点的にまちづくりを展開する地域として位置付けて取り組みを進めるとしてしております。

◆◆ 4. 都心部の地域のまちづくり ◆◆

具体的な地区におけるまちづくりを紹介します。都心部については、平成30年に都心部まちづくりビジョンを策定し、リニア中央新幹線開業を見据え将来像を示しております。名古屋駅の西側では、バス乗降場等の交通施設の配置や、新たな都市機能の導入に向けて、駅前広場の多様な空間活用について検討しております。東側については、駅前の「飛翔」の位置まで広場を広げ、まちにつながる歩行者空間・乗換空間等の整備を図ることとしております。

また、栄地区はここ最近で動きが活発化しており、令和2年に久屋大通の再生として北エリア・テレビ塔エリアをリニューアルし、続いて南エリアを、まちのラウンジ・非日常空間へのエントランス・動と静のハイブリッド・創造と発信の4つのゾーンに区分けして検討を進めております。

個々の開発を紹介します。2022年2月竣工の東桜一丁目1番地区は、栄地区最初の都市再生特別地区として都市計画決定し、オフィスビルではありますが地下や1階には商業施設が入っております。2024年竣工予定の中日ビルは、低層部が商業、中層部がオフィス、高層部がホテルになる予定です。中日劇場はなくなりますが、多目的ホールが設けられる予定です。令和8年度竣工予定の錦三丁目25番地区は、低層部には店舗、中層部がオフィス、高層部が名古屋に少ない高級ホテルとなる予定で、高さ213mでテレビ塔の180mを超える計画です。四間道、那古野地区は、町並み保存地区に指定され歴史的な町並みの保存に取り組んでまいりましたが、平成30年には新たな建築行為に関しても四間道の雰囲気に合った計画となるよう、四間道都市景観形成地区に指定しました。

◆◆ 5. その他の地域のまちづくり ◆◆

その他の地区については、アジア競技大会へ向けた取り組みとして瑞穂競技場、愛知県新体育館の整備が予定されております。また、名古屋競馬場跡地をアジア競技大会の選手村とする計画で、その後は賑わい・学び・憩い・住まいの4つの機能を導入し、地域の拠点となるまちづくりを進め

ます。金城ふ頭は、平成23年リニア鉄道館、平成29年レゴランド開業を中心とした、民間による開発が続き、国際展示場の第一館の建て替え等、新たな交流の拠点の形成を目指しております。中川運河沿岸は、ささしまライブ24地区の開発と連携し、運河の魅力と回遊性を高め、都心域の人が訪れたいくなるよう、賑わい施設の誘致や緑地プロムナードの誘致を進めております。

◆◆ 6. 地域まちづくり ◆◆

住民が参加するまちづくりを紹介します。「地域まちづくり」とは住民・自治会・NPO・商店街・企業が自らまちの魅力づくり、公共的な空間の利活用、住環境の維持、まちづくり構想やルールづくりなどを行うことで、地域課題に対し、きめ細かい対応をするものです。みなさまの建築協定に近いものであると考えております。

名古屋市では、企業・事業主などが担い手となり、にぎわい創出を目的とした公開空地や道路などの公共空間を活用したイベント開催、商店街などにおいて遊休不動産を活用してコミュニティの拠点を設けたりするなど取り組みが広がっております。こうした取り組みを支援するためにも名古屋市では、地域まちづくり団体のステップに応じて専門家を派遣、活動資金を助成、勉強会といった取り組みを進めてゆきたいと考えております。

具体的な地域まちづくの事例として、なごや寺町まちづくり協議会は東別院や西別院の歴史文化が残り、住民が多く住んでいる地域で、朝市の時に町をガイドしながら案内するガイドツアー、地域の人が自ら町の良さを学ぶ講座を開催したりしております。

ふるさと徳重まちづくり会は、地域住民の交流の場づくりとして地域サロンをつくり、まちの魅力を新旧住民に伝える「徳重の歌」を夏祭りで披露して住民の交流を図っております。今後は、現在の徳重の住環境をどう維持してゆくかについて考えてゆくということです

藤巻町自治会は、自分たちで住みやすい街を実現しようと、大学の先生や名古屋市のアドバイザーなどの専門家を交えて勉強会を開催しており、地域のアンケートを踏まえたまちづくり構想を策定しております。また、構想づくりと平行して地域の交流の場としてのさくらまつりの開催や、緑地の維持管理を自分たちで行っております。今後は自治会だけでなく、学区にも理解をもらい、連携をして進めてゆきたいと考えておられるようです。

◆◆ 7. 名古屋都市センター ◆◆

最後に、金山南ビルにある名古屋都市センターの紹介をさせていただきます。都市センターでは、まちづくりに関する展示、まちづくりの団体のサポート等を通じ、名古屋をよりよい都市としてゆくための応援をしております。

まちづくり広場では、名古屋のまちづくりについて常設展示や企画展示を行っております。また、まちづくりライブラリーには、78000冊の蔵書があり、貸し出しも可能です。

また、今年度からは、市と一体となって地域主体のまちづくりをサポートする事務、事業を始めております。まちづくり団体への活動への助成の他に、まちづくりに係る専門家への派遣や勉強会、交流会など様々なサポートを行っております。ぜひみなさまにご活用頂きたいと思っております。

4. 都心部のまちづくり

リニア中央新幹線の開業に向けた名駅周辺のまちづくり②

名古屋駅前広場の再整備プラン【中图分类号】

■西側エリア/検討の方向性

【世界の目的地となる名古屋の賑わいの検討】

【スーパーターミナル駅にあさわしい空間活用の検討】

【再整備イメージ】

■東側エリア/再整備の方向性

【スーパーターミナル駅にふさわしいインフラ施設配用】

【世界の目的地となる名古屋の賑わいの検討】

【再整備イメージ】

4. 都心部のまちづくり

● 錦三丁目25番街区

5. その他の地区のまちづくり

アジア競技大会に向けた取組み

瑞穂競技場の整備

愛知県新体育館の整備

選手村後利用事業

- PFI制度等を活用して施設整備等を実施
- スポーツ・レクリエーション地区や地区計画を都市計画決定

6. 地域まちづくり

■地域まちづくりの取り組み例

商業施設などが集積して来訪者が多い
都心部でのまちづくり

企業・事業主などが担い手

にぎわい創出を目的とした公開空地や道路などの公共空間を活用したイベント開催やオープンカフェの実施 など

商店街や生活利便施設のある駅そばで通勤通学者が多い
拠点市街地でのまちづくり

地域住民や商店街などが担い手

地域の活性化や利便性向上を目的とした遊休不動産を活用したコミュニティ拠点の形成やその運営など など

以上のような地域まちづくりの取り組みが継続的に行われることで、まちが育っていきます

地域を運営して、自分たちの「まちを育てる」ことで、地域の魅力が高まることが期待されます。

お知らせ

■協定の現況 (令和4年7月末現在)

地区：43地区 協定者：約6400人 面積：約122万㎡ (全市域の約0.37%)

■協定地区の紹介

(令和3年11月～令和4年8月分)

○更新地区

《高社一丁目北地区》

- ・所在地 名東区高社一丁目地内
- ・認可日 令和3年12月21日
- ・期間 5年間

《名駅四丁目愛知県中小企業
センター・中経ビル地区》

- ・所在地 中村区名駅四丁目
- ・更新日 令和4年5月6日
- ・期間 15年間

《小井堀町地域》

- ・所在地 名東区小井堀町地内
- ・認可日 令和4年7月22日
- ・期間 10年間

《穂波町》

- ・所在地 千種区穂波町地内
- ・認可日 令和4年7月15日
- ・期間 10年間

《山添町地区》

- ・所在地 千種区山添町地内
- ・認可日 令和4年8月10日
- ・期間 10年間

■更新を迎える地区

令和5年9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

《桐林地区》

- ・期限 令和5年8月19日

○自動更新地区

《みどりヶ丘北地域》

- ・期限 令和4年11月8日

《御器所三丁目天地・御所・洲原3番地区》

- ・期限 令和5年9月8日

建築協定Q & A

相続や売買によって新たに建築協定に仲間入りをされた方、また、建築協定についてまだまだあまり知らない方もいらっしゃると思います。そこで、建築協定についてまとめましたので、是非目を通していただき、建築協定の理解を深めていただければ幸いです。

Q：建築協定とは？

A：建築基準法は最低基準を定めており、建築協定でまちづくりのルールを定めることで地域の住環境向上を図るものであり、良好な環境を維持するため、皆さん自身で運営していくものです。

Q：建築協定の「隣接地」とは、どのような制度ですか？

A：建築協定は町などの区域の中でも加入した人の土地にルールが及ぶものです。一方、建築協定に未加入の土地について、協定に参加することが望ましいと思われる土地を「隣接地」としてあらかじめ指定しておくことで、その土地の所有者等が後から参加を希望する場合は、書面で意思表示すればいつでも参加できます。

◇◇ 編集後記 ◇◇

今回の総会は、コロナ渦という状況の中で、2年ぶりの開催となりましたが、各地区の運営委員及び関係者の皆様のご尽力により無事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 矢部育男 八田孝夫)

令和4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	徳川一丁目前ノ町地区(東区)
副会長	矢部 育男	なるこ東地区(緑区)
幹事	小野寺 秀久	桐林地区(千種区)
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	鬼頭 國二	みどりヶ丘東地域(緑区)
顧問	住宅都市局建築指導部長	

令和4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	令和4年4月
第27回総会	令和4年5月
機関紙づくり (第31号)	令和4年6月～8月
第2回役員会	令和4年7月
第3回役員会	令和4年8月
機関紙の発行 (第31号)	令和4年9月
第4回役員会	令和4年10月
勉強会・ 全地区委員長会議	令和4年11月～ 令和5年3月
建築協定PR活動	令和4年11月～12月
第5回役員会	令和5年2月