

# 八街づくりなごや

建築協定 第33号



●令和6年8月30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29回名古屋市建築協定連絡協議会総会 開催

令和6年5月25日(土)、アイリス愛知で名古屋市建築協定連絡協議会令和6年度(第29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5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6年度連絡協議会の活動計画(案)」と「令和6・7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。

議決された活動計画と役員体制については4ページをご覧ください。

第二部では、京都橘大学工学部建築デザイン学科の鈴木克彦教授をお迎えし、「成熟社会をむかえた建築協定の運営とは」をテーマに講演いただき、23名の方にご参加いただきました。



▲R6・7年度の新役員

### ■「活動を通して伝わる建築協定への皆様の熱意」建築協定連絡協議会 会長(総会当時) 榊山不二夫



2020年2月に日本国内で発生した新型コロナウイルス感染症は2023年5月の5類移行までに約3,380万人の方が感染し、74,694人の方がお亡くなりになりました。昨年5月の5類移行後、今年5月7日までの1年間で更に16,043人の方が亡くなっております。会長就任以来、この6年間のうち、4年間は未知のウイルス(新型コロナウイルス)の影響の下での活動でありました。

また、今年1月1日に発生した能登半島地震では245名の方が亡くなり、住宅被害は約8万棟に達しております。お亡くなりになった方々のご冥福を心よりお祈り申し上げます。

このような状況の中で、協議会に参加の皆様には大変なご不便をおかけしましたが、昨年度は1月に全地区委員長会議、2月には勉強会を開催し、建築協定への皆様の熱意が伝わり、実りある内容となったのではと、感じております。

協議会が発足して29年目となりますが、建築協定の理念である「住民が自らの住居環境や土地利用を自らの意思に基づいて守っていこう」を合言葉に街づくりのルールを定め、運営してまいりました。建築協定区域内での「適合確認書」の交付や「建築協定区域隣接地」での協定の制限内容を遵守していただく運動も着実に成果が得られ、民間確認機関への建築協定の理解と協力も一層確実なものとなってきています。

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」運動を今後共、協議会の皆さまと共に取り組み・発展させ、さらに、建築協定を推進する立場で、協定地域に根付くよう努力して参りたいと思っております。今後とも協議会への皆様方の一層のご支援・ご協力を賜りますようお願い申し上げます、挨拶とさせていただきます。

### ■「名古屋のまちづくりと建築協定」名古屋市住宅都市局建築指導部長 高橋和治

建築協定を通じ日頃より名古屋市の建築行政に多大なご支援とご協力を頂き、厚く御礼申し上げます。

さて、現在名古屋市では、「集約連携型都市構造」の実現に向けた土地利用計画の見直しを行っております。「集約連携型都市構造」とは、駅を中心として歩いて暮らせる範囲に、多様な都市機能が適切に配置・連携された都市構造のことです。低未利用の基盤未整備地区などにおけるゆとりの維持・創出、地域拠点における都市機能の誘導、土地利用変化や都市基盤整備などへ用途地域等を対応するよう見直ししており、これらの実現により、人口構造の変化や激甚化する自然災害等に対応していくものです。

このような都市全体での計画も重要ですが、市民の皆様にとっての、住みやすい街づくりを行っていくことも、非常に大切なことでございます。本市の建築協定地区につきまして、地区運営委員会の委員の方々の多大なご努力によりまして、昨年度に更新した2地区と自動更新した1地区を含め、43地区となっております。

建築協定は更新するための協定内容の見直しや同意書の収集等大変ですが、その更新をした後も、地域において協定を維持・運営していくためには、何かとご苦労されることも多いかと思えます。本市といたしましても、引続き、建築協定を活用した街づくりを推進するため、皆様とともに取り組んでいきたいと考えております。

本日の総会の第2部で講演を予定する京都橘大学工学部建築デザイン学科の鈴木克彦教授は、平成10年の総会でもご講演いただいております、本日も皆様の活動のご参考となるお話が聞けるとおもいます。

最後になりますが、各建築協定地区と建築協定連絡協議会の益々の発展を祈念いたしまして、ご挨拶とかえさせていただきます。ありがとうございました。

## 【第二部】 講演会

# 『成熟社会をむかえた建築協定の運営とは』

京都橘大学 鈴木 克彦 教授

### はじめに

約25年前に名古屋で講演した後にイギリスへ1年間留学する機会があった。日本ではよく規制すると価値が下がるというがどうかと聞いてみると、規制が無いと住宅の価値が下がるから価値を維持するために規制は厳しくしてもらわないと困る、とイギリス人との意識の違いを感じた。

当時のヨーロッパは既に成熟社会となっており、日本はまだ成長社会から成熟社会への転換期だった。25年経ち、日本も成熟社会を迎え、大量に生産して成長する社会ではなく、物に溢れ、物よりも心の豊かさを大切にしていこう、といった成熟時代になった。

いくつかの事例を踏まえつつ、成熟社会を迎えた今の建築協定の在り方や運営方法について紹介したい。

### 危機が迫る良好な住環境

京都御所の隣接地にマンションの建設や、平安神宮の隣接地にラブホテルが建てられた。名古屋市では、揚輝荘が元々は約1万坪の敷地に大小30棟以上の建物があつたが、2,800坪を残して他はマンション開発されてしまった。

宅地の細分化は防災性や居住性の低下、街並み景観の悪化等があるが、世田谷区をモデルに試算した場合（国土交通省 H20）では、細分化により地価単価は約4.4%下落すると出た。宅地の細分化は業者が得をするだけ（業者の土地の売却は下落前のため、影響を受けない）。

用途地域制度によって守られてきた住環境も法改正により脅かされつつある。一つは、地域再生法などの改正により、住居専用地域でも住宅以外の用途が容易に建てられるようになった。もう一つは、住宅宿泊事業法（H30施行）による民泊の登場で、民泊は住宅と扱うため、住居専用地域にも立地可能となった。

民泊の問題は観光客等が利用することではなく、風俗営業を始めとした犯罪に使われることがあるというところ。

建築協定でも民泊に対応するため、今ある建築協定を変更する以外にいくつかの手法が考えられるが、京都市上京区一松町地区では、**民泊対応の建築協定を既存の建築協定と別途新たに結ぶ**ということを行った。

また、京都市東山区の石堀小路の住宅地では、観光客の流入により観光公害が起きており、今後、観光が住環境に問題をもたらす可能性がある。

### 建築協定で守られる良好な住環境

#### ◇ 建築協定が廃止された事例

福岡市が平成5年に開発した新興住宅地で、福祉施設の建築を理由に隣地の建築協定が廃止された。その後転売され、平成19年にマンションが建築。工事差止めと損害賠償請求を起こしたが、建築協定が失効しているため敗訴した。



#### ◇ まちづくりのルールの有無による差

田園調布（1918年に開発）や常盤台（1934年に開発）で課されていた建築規約は、建築協定の原型といわれている。その理念を、田園調布では地区計画等に引き継がれたが、常盤台は引継ぎを検討したものの断念した。結果、田園調布では今でも良好な住環境が保たれているが、常盤台では、どこにでもある普通の住宅地になってきてしまった。

#### ◇ 不動産価格に与える建築協定の効果

横浜市内で分析した研究（※）では、ゆとりある低層住宅が広がる地域で敷地面積規制がある場合とそうでない場合、住宅価格は約5%高くなる傾向があることや、建築協定締結後20年以上の地区ではより影響が大きくなること等が分かった。私も千里ニュータウンで同様の研究（※）を行った結果、同様の傾向が得られた。

#### ◇ 住環境を守るために必要な建築協定

国立市のマンション裁判《最高裁H18.3.30判》は周辺住民が高さ20m以上の部分の撤去を求めて訴訟したものの、その判決の中で「区域内で地権者の意向が一致する場合には景観協定や建築協定により景観保全を図ることができる。このような協定の制定がない場合、一部住民の景観に対する権利性・利益性を認めることはできない。」と述べられている。

建築協定の効果はすぐに見えず、実感しづらいが、建築協定があることで住環境は守られている。

### 成熟社会における建築協定の運営方法

20世紀の成長社会から21世紀は成熟社会となり、建築協定の役割は変化してきている。時代に合わせた制限内容の見直しを行い、建築協定を継続するための合意形成が必要。建築協定の運営を通じたコミュニティの育成を行い、住み続けたい住宅地としてブランド化し、「規制する」から「まもり・そだてる」協定運営へ変化させていくことが必要となっている。

建築協定の運営は、高齢化とともに新たな課題が生じている。運営委員が高齢になり、昔よりもなかなか活発に活動ができず、その中でどうやって次の世代に引き継いでいくのかということが大きな課題となっている。また、地域の高齢化により空き家が増え、空き家の所有者確認をしておかないと、更新の時に建築協定に参加してもらえなくなる。

それらに加え、地域では、防犯・防災・高齢者支援にも取り組んでいかないといけなくなっており、更に、新たに民泊等への対応が課題として出てきている。



そして、こうした問題は運営委員会では対応できないため、自治会と建築協定は別のものであるが、連携が必要。コミュニティを大切にする時代になってきているので、自治会との関係性も非常に大事になってきている。

#### ◇ 建築協定の更新時

更新時期には、以下のようなことを踏まえ、協定内容の見直しを視野に入れて活動できると良い。

- ・地域の実情を反映させ、「与えられた協定」から「自分たちの協定」へ協定を育てる
- ・定期的に所有者を確認しておく  
(更新の時に確認し始めると期限に間に合わなくなる可能性もある。自治会と連携できると良い)
- ・隣接地域も視野に入れた合意づくり
- ・十分な活動期間  
(区域・内容を変更する場合、通常の準備期間(1年程度)よりも長くかかるため、2年程度前から始めても良い)
- ・日頃からの継続的なPR  
(更新時がまちへの関心・機運が一番盛り上がるが、その時だけになってしまうと運営は上手くいかない)
- ・自動更新の場合でも、更新の意思確認と協定内容の確認をすることが望ましい

また、各都市で建築協定マニュアルをはじめ、土地の所有者等の一覧等の作成支援等があるので活用すると良い。

#### ◇ 協定違反の未然防止



地道な活動であるが、日常のパトロールや事前協議制度が重要である。

京都市地域景観づくり協議会制度は、「地域景観づくり計画書」を作り、市に認定された地区では、確認申請の前に地域の協議会との意見交換が必要となり、意見交換報告書の提出が義務付けられる。

#### ◇ 隣接地への対応

- ・所有者との日頃の付き合いや密接な情報交換
- ・売却時には優良な不動産業者を紹介する  
(地元の中小不動産業者ではそのままでは売れず細分化される、大手だと300坪超の土地でも買える客層があり、そのままの土地で残すことができた事例もある)
- ・自治体との関係を大切にし、早めに動向を把握する  
(建築確認が下りてしまうと取り返すことは難しい)
- ・日常的な取り組みは、町内会・自治会との連携が大事
- ・事前協議をお願いし、可能な限り徹底する
- ・不動産業者から重要事項説明の際に説明してもらう  
(不動産業者へ働きかけると良い)
- ・HPや広告チラシを確認  
(多くの購入者が建築協定隣接地であったことを知らないで、売却物件の周囲に建築協定地区であることの表示があると良い)

隣接地だからといっても色々な対応の仕方がある。自治会と連携しながら、地道に交渉していくことが大切。

吹田市桃山台3丁目では、約200区画中建築協定に加入しているのは28区画のみだが、建築協定区域かどうか関係なく建築協定協議報告書の提出を指導している。

#### ◇ 裁判事例①《神戸地判平成6年1月31日判》

運営委員長が違反に気づいて工事中止を要請したが、無視され建築を強行された。判決では、建築協定を知っていたかに関わらず、効力が及ぶと述べられ、違反の3階部分の撤去が認められた。

#### ◇ 裁判事例②《熊本地判平成20年6月26日判》

運営委員会が無く、自治会が建築協定で認めていない用途で同意したもの。自治会の同意を得たとしても建築協定として認められないが、用途のみの違反のため、撤去は認められなかった。この件では紛争後に運営委員会を立ち上げているが、運営委員会がしっかり確認することが大事。

#### ◇ 紛争事例《大阪府A市建築協定地区》

外壁後退の距離を1m以上のところに協定違反して建築され、歴代の運営委員長が口頭で是正要請してきた。隣地より訴えが起き、建築確認の未申請だと発覚し、大阪府と連携して是正要請することとなった。

当初より行政と連携できていればより早く対応できた可能性があり、運営体制の再確認等の切っ掛けになった。

### ◆◆「まち」と「ところ」を豊かにする建築協定の運営◆◆

成熟社会における住環境の価値は、不動産の価値と暮らしの価値からなる。不動産の価値は物の価値であり、経年とともに下がるが、コミュニティがもたらす暮らしの価値は年数を経るほどに上がるもの。

不動産の価値を、時間の蓄積で得られた暮らしの価値に置き換えていくことが大事。そうした住環境の価値を見える化することがこれから大切となる。大阪府建築協定地区連絡協議会の「まちなみ魅(み)・趣(しゅ)・覧(らん)」では3つの指標で評価し、住環境の価値の見える化を行っている。

暮らしの価値を高める協定運営がこれからの時代で大事。

そのためには、地域に住み続けたい人々のために、暮らしの価値を発掘し、みんなで共有し、地域の未来をみんなで考え、建築協定を生かして良好な住環境を次世代に引き継ぐことを目指すことが必要。

死んだら何も残らないか。そうではない。建築協定を通じて良好な住環境を次世代に残せる。沖縄県浦添ニュータウンは子供が大切にされたまちなので、親として子育てのために戻ってきており、子供が沢山いるまちになっている。

### ◆◆ お わ り に ◆◆



これからは「まちを守り育てる」時代。まちづくりの成果・課題は30年以上たたないと見えてこない。

これからが建築協定の本来の役割が求められる。

新しい人をはじめ人々の交流を深め、世代交代に配慮した運営を行い、豊かなまち、心が豊かな人の住むまちにしていけたらと願う。

建築家 ル・コルビジエ

『住まいは、暮らしの宝宝箱でなくてはならない』

(※)研究内容を知りたい方は事務局へお問合せください。また、判例などをより深く学ぶには、『都市コミュニティと法～建築協定・地区計画による公共空間の形成』(東京大学出版会、2005、鶴舞図書館等に所蔵)があります。



## ■「名古屋市建築協定の今後の普及発展を期待」建築協定連絡協議会 顧問(総会当時) 鬼頭國二

平成18年に本協議会の役員となり、副会長、会長を経て、平成30年以来務めてきた顧問の役を本日総会にて終え、退任することになりました。この機会に在任の18年間をまとめ、私の感想を3つお話ししたいと思います。

一つ目は事務局への感謝です。ある時は勉強会などで教育指導していただき、ある時は困りごとの処理にご尽力いただきました。協議会の行事への手厚い準備をはじめ、私たちの活動を支援していただき、ありがとうございました。

二つ目は協議会活動の成果とメンバーの皆様への感謝です。名古屋市建築協定は協定違反トラブルなどの大きな問題なく、安定した運営がされてきました。これは名古屋市建築協定のほとんどが住民発意合意型協定であり自分たちで作った協定を自分たちで守ろうとする努力、そして協議会にて繰り返し行っている協定運営の指導によるものと思います。特に新規建築案件についての事前協議の徹底とそれに伴う建築協定確認書制度の励行が寄与していると思います。昨年の協議会聞き取りアンケートでも事前協議実施状況の確認がされています。メンバーの皆さんのご協力に感謝します。

三つ目は名古屋市建築協定の普及がいまいちであり、市民にまだまだ十分認知されていないことを残念に思うことです。建築協定はいろいろな街づくり活動の要件を法的に担保する有用なツールでありもっと活用されるべきものと思います。名古屋市建築協定の地区数は私が副会長に就任した平成20年の時とほぼ同じです。そして、規模において他の政令指定都市に比べ見劣りがします。他都市では開発業者による大規模な一人協定が多くあり建築協定の普及に寄与しています。一人協定は入居住人の理解が十分得られないことから協定の運営維持に難がありますが、協定の普及と市民への認知度向上には効果があります。

名古屋市でもいろいろな街づくり運動があります、建築協定制度がこれらの運動に、より活用されることを願っています。名古屋市建築協定の今後の普及発展を期待するものです。

私は今年90歳になりました。今総会にて協議会役員を退任しますが、今後とも名古屋市建築協定が健全に発展運営されることを願い、見守りさせていただきたいと思います。いままでの皆様のご支援ありがとうございました。

## お知らせ

### ■協定の現況 (令和6年8月末現在)

地区：43地区

協定者：約6500人

面積：約121万㎡(全市域の約0.37%)

### ■協定地区の紹介

(令和5年9月～令和6年8月分)

#### ○更新地区

《徳川山町地区》

所在地 千種区徳川山町3・4丁目地内

認可日 令和6年3月26日

期間 20年

#### ○自動更新地区

《御器所三丁目天池・御所・洲原3番地区》

《なるこ東地区》

《徳川一丁目南ノ町地区》

### ■更新を迎える地区

(令和6年9月～令和7年8月予定分)

#### ○自動更新地区

《ヴェルデアード桜本町》

期限 令和6年11月28日

### ■隣接地加入状況

(令和5年9月～令和6年8月分)

《みどりヶ丘東地域》 2件

※ 建築協定隣接地から建築協定区域になった土地の件数です。

### ◇◇ 編集後記 ◇◇

第2部では、建築協定を取り巻く最近の動向や他都市での事例など幅広い内容でしたので、参考になった地区も多いのではないのでしょうか。

今後の講演会や勉強会のご意見、ご要望等ありましたら、お寄せください。今後も皆様の建築協定の活動の助けになるように、新しい役員体制で頑張ります。

(編集委員：河尻幹事、堀内幹事)

### 令和6・7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  | 矢部 育男       | なるこ東地区(緑区)       |
| 副会長 | 小野寺 秀久      | 桐林地区(千種区)        |
| 副会長 | 八田 孝夫       | みどりヶ丘東地域(緑区)     |
| 幹事  | 河尻 章吾       | 鳴海町南荘(緑区)        |
| 幹事  | 野村 哲        | 洲山町3丁目町内会地区(瑞穂区) |
| 幹事  | 堀内 育夫       | 南明町3丁目(千種区)      |
| 顧問  | 榊山 不二夫      | 滝子町(昭和区)         |
| 顧問  | 住宅都市局建築指導部長 |                  |

### 令和6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6年4月             |
| 第29回総会       | 令和6年5月             |
| 機関紙づくり(第33号) | 令和6年6月～7月          |
| 第2回役員会       | 令和6年7月             |
| 機関紙の発行(第33号) | 令和6年8月             |
| 第3回役員会       | 令和6年8月             |
| 第4回役員会       | 令和6年10月            |
| 勉強会・全地区委員長会議 | 令和6年11月<br>～令和7年3月 |
| 建築協定PR活動     | 令和6年11月～12月        |
| 第5回役員会       | 令和7年2月             |