



街づくりなごや

●令和7年8月29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34号



第30回 名古屋市建築協定連絡協議会総会 開催

令和7年5月17日（土）、名古屋都市センターで名古屋市建築協定連絡協議会 令和7年度（第30回）総会を開催し、19地区の出席がありました。

第一部では「令和6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7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。

議決された活動計画については4ページをご覧ください。

第二部では、総会の開催が30回であることをふまえ「名古屋の建築協定」の紹介と、総会にあわせて発行した「建築協定マニュアル～認可手続き編～」をテーマに名古屋市建築指導課 澤根技師より説明をされ、23名の方にご参加いただきました。



▲ 総会の様子

■ 会長挨拶 概要 - 建築協定連絡協議会 会長 矢部 育男 -

天気悪い中、お集まりいただき、ありがとうございます。

皆さんが今、問題にされていることというのは家計、値上がりのことだと思います。私も建築協定の立場では直接は関係ないのですが、諸物価高騰の折からウッドショックという言葉が聞かれたことはあります。材木が足りないということで、おそらく末端の工事現場では家を建てる材木を集めるのに苦労されていることもあるのではないかと思います。一旦契約してしまうと、値上げが難しいと思うので、小さい工務店が困っているのではという気がします。建築資材のうちの材木が不足という事態になって、これは気候変動の関係で、材木がなかなかその昔みたいに育たないというのと、世界状況の影響で材木の輸入量が減少というのがあります。そのため日本は、私たちの知らないところで苦労されている業界の方もいらっしゃるのではないかと思います。

新型コロナの関係について、インフルエンザ並みに位置づけが変わりましたが、死者数や罹患者数は全然変わっていないという話を聞いています。これまでの位置づけだったら、この総会は開催できなかったかもしれませんが、インフルエンザ並みになったため、ここで皆様と一緒に会えることができました。今日は皆さんお集まりいただき、ありがとうございました。



■ 顧問挨拶 概要 - 名古屋市建築指導部長 蜂矢 祐介 -

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いただき、誠にありがとうございます。

本市の建築協定地区については、運営委員会の委員の方々の多大なご努力により、昨年度に自動更新した3地区を含め、現在43地区となっております。建築協定を維持していくために、何かとご苦労されていることも多いかと思います。また、更新する際には、協定内容の見直しや同意書集め等で、大変なことと思います。そこで更新手続きの事務を改善できるよう、昨年度、建築協定の更新マニュアルについて、役員の皆様とともに見直しを行い、本日付で「建築協定マニュアル～認可手続き編～」として発行させていただきました。このマニュアルは更新の地区だけでなく、新規で建築協定を締結したいと検討されている地区の方々に活用いただければというふうに考えております。

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と、役員の皆様、各地域の会員の皆様のご健勝、ご多幸を祈念いたしまして、挨拶と代えさせていただきます。

【第二部】講演会 名古屋の建築協定と「建築協定マニュアル～認可手続き編～」

【はじめに】

30回目の建築協定連絡協議会の総会開催をふまえ、これまでの名古屋の建築協定の歩みと、総会にあわせ発行した「建築協定マニュアル～認可手続き編～」の説明をしたい。また、これらの説明の前に建築協定運営委員会の委員長に初めてなられた方もいるため、建築協定制度の概要を説明する。

【建築協定の制度の概要】

■ 建築協定の特徴

建築協定の特徴の一つは、地域の皆さんが話し合ってまちづくりのルールを定めて、地域の皆さん自身で運営していくもの、もう一つは、後から土地や建築物を購入などした人にも適用されるもの、である。

■ 建築協定に定める内容

建築協定に、建築協定区域、隣接地、建築物の制限、有効期間、違反があった場合の措置の5つを建築基準法（以下、法）で定めることとなっている。建築物の制限として、敷地（例：敷地面積100㎡以上等）、建築物の位置（例：敷地境界線からの壁面後退は50cm以上等）、構造（例：階数は3以下等）、用途（例：風俗営業に関する建築物やワンルームマンションを禁止等）等をまちづくりのルールとして定めることができる。

法は建築物の敷地・構造・用途等の最低限の基準を定めており、個々の住民が望むまちにならない可能性があることから、「自分たちの住環境を守りたい、地域に合ったルールづくりをしたい」というときに建築協定を活用することができる。

滝子町を例にすると、都市計画等で第一種住居地域、31m高度地区が指定され、指定状況に基づいて法により、高さ制限がかかっており、広い敷地の場合等では高さ31mまでの建築物（約10階建）を建てることことができる。それを建築協定で建築物の高さは12m以下（約3階建）に制限しており、法での制限よりも厳しい建築物のルールを定め、低層の住環境を守っている。

■ 建築協定区域・建築協定区域隣接地の定義

協定に同意した土地で協定の効力が及ぶ土地を「建築協定区域」、同意をしていない土地で建築協定の効力は及ばない土地を「建築協定区域隣接地」という。効力が及ばないにも関わらず隣接地を定める理由は、隣接地は建築協定の制限を守ってほしいエリアに含まれており、後から加入届を提出するだけで建築協定区域にできるためである。建築協定区域と隣接地を合わせた範囲を「建築協定地区」という。

■ 建築協定区域にできる土地

建築協定区域にするためには、土地の所有者及び借地権を有する者（建築物は所有していても、土地は所有していない人）等の全員の同意が必要である。

ただし、借地の場合は借地権者の同意のみで建築協定区域にできるが、借地権のもととなる所有していた建築物がなくなると借地権がなくなり、建築協定区域から除外される。

そのため、土地と建築物両方の所有者から同意を得た方が確かな建築協定区域となる。（建築協定区域にできるパターンは右上図の通り）



■ 土地や建築物に共有者がいる場合

土地や建築物に共有者がいる場合、過半の同意でその土地や建築物が同意されたと扱う。例えば、同じ持ち分の場合は下図のようになる。

分譲マンションの場合も基本的に同様に持ち分で考えるが、管理組合の規約等で議決が必要とされる場合は、本人たちの同意書に加え、管理組合の議決等も必要になる。



■ 建築協定は地域で運営していくもの

建築協定は名古屋市に認可を受けたとしても、名古屋市が積極的に指導するというものではない。地域で運営していくものであるため、建築協定に同意した人から運営委員を選び、運営委員会は建築協定を守ってもらうための活動をする。

例えば、建築計画についての事前協議がある。建築協定の制限内容は建築確認申請では確認されないため、図面等で確認することが必要である。その他に地域での周知活動や、協定の未加入者に対して加入の働きかけ、「名古屋市建築協定連絡協議会」を通じて制度についての勉強や他地区との交流等がある。

■ 建築協定の認可で変わる点

建築協定の認可が公告されると、法により「公告日以後、建築協定区域内の土地の所有者等になった者に対しても、建築協定の効力が生じる」こととなる。例えば、自分たちのみで協定を結んだ場合は相続や売買等で所有者が変わった時にその約束を反故にされ、トラブルになる可能性がある。一方、建築協定の認可を受けた場合は、土地の所有者等が変わったとしても建築協定区域のままであり、新しく土地や建築物を所有した人であっても、建築協定の有効期間中は建築協定を守る必要がある。

■ 建築協定から抜きたい場合

建築協定から抜ける場合は建築協定区域の変更が必要となる。建築協定に定めなければならない5つの事項（建築協定区域、隣接地、建築物の制限、有効期間、違反があった場合の措置）を変更するには、建築協定の認可を受け直さなければならない。認可を受けるには同意書の集め直しが必要となるため、法制度上は可能だが、大変な労力がかかる。

一方、隣接地を建築協定区域にするには加入届を提出するので建築協定に参加することができる。



【名古屋の建築協定の歩み】

■ 建築協定の主な歴史

建築協定は、昭和25年に法の前身である市街地建築物法から建築基準法に新しく制定されたときに新設された制度で、制度としては非常に古くからある。

昭和36年には建築協定に定められるものに用途が追加されたが、この頃は建築協定の制度はほとんど活用されず、行政がまちづくりを進める際に活用した程度と聞いている。

昭和51年には、宅地を分譲する業者等が建築協定を先に定めて分譲するような、一人協定の制度が追加された。これ以後、建築協定は全国的に増えていった。

また、昭和51年の法改正では、借地権の対象となる土地の取扱いが見直され、現在と同様に借地権を有する方のみの同意で事足りるようになった。

平成7年の法改正では隣接地の指定ができるようになり、それまでは建築協定区域しか存在していなかったが、隣接地を定めることで後から協定区域を追加しやすくなった。

■ 名古屋市建築協定条例の制定

名古屋市では昭和52年12月に名古屋市建築協定条例を制定し、建築協定が始まる。

昭和53年9月には、現在でいう名古屋市の第三セクターが主導した緑黒石台住宅建築協定が、市内初の建築協定として一人協定が結ばれた。昭和54年3月には開発業者が主導した小幡稲荷前団地建築協定が、一人協定以外で市内で初めて認可された。昭和58年3月にはマンション紛争を契機に山中町一丁目住宅地区建築協定が認可され、住民発意の建築協定が市内でも結ばれるようになった。

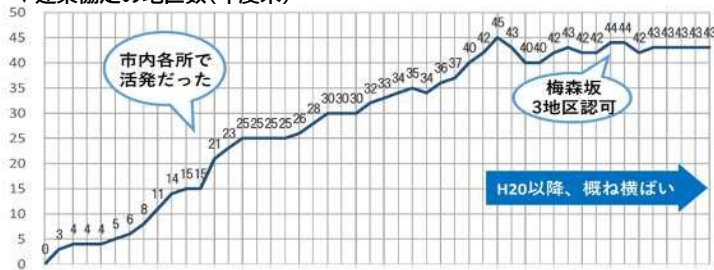
この中で小幡稲荷前団地建築協定は現存しており、現在最も古い地区である。山中町一丁目住宅地区建築協定は現存していないが、建築協定から都市計画法に基づく地区計画に切り換えた地区であり、建築協定を昭和58年に定めた2年後の昭和60年に地区計画に移行し、町並みが守られている。

■ 市内の建築協定の締結状況

市内の建築協定の地区は、昭和60年代が市内各所で建築協定の活動が活発な時期だったと思われ、平成20年以降は概ね横ばいとなっている。平成29年に梅森坂の3地区が新たに認可を受け、現在市内には43地区の建築協定がある。名東区梅森坂の3地区は暴力団関連施設の建築計画があったため、その排除を目的に広い範囲で協定を締結した。

他都市と比べると、建築協定の地区数で一番多いのは横浜市の172地区（令和3年時点）であり、名古屋市の建築協定が特段多いわけではない。これは悪いことではなく、区画整理等で名古屋市のまちは良好なものが供給されてきた結果ではないかと思っている。また、他都市の場合は一人協定が多く、取り組む主旨が異なると考えられる。

▼ 建築協定の地区数（年度末）



※年度末時点で有効な地区と認可手続き中の更新予定地区（正確には失効中）を合計

■ 市内の建築協定の特徴

市内の建築協定は、住民発意の建築協定は市内東側が多く、建築協定以外の地区計画等も市内東側の方が多い傾向にある。

建築協定の締結の理由として多いのは、共同住宅やラブホテル等の建設を契機としたものであり、24地区が締結された。他に近隣で建築協定が認可されたのを契機に連鎖的に建築協定が締結されたのは10地区ある。他都市で多い一人協定は市内に4地区で、他都市と比べて非常に少ない。

例えば、香流橋一丁目地域には、昭和58年のラブホテルの建築計画を契機に、昭和59年千代田橋・宮根両学区建築協定として認可を受けた。その後、この地区は建築協定の更新で地区名称や範囲を変えつつも、令和6年にラブホテルが解体され、建築協定で定めた当初の目的が達成されたと考えられる。

連鎖的に建築協定が結ばれた事例としては、昭和区丸屋町の4地区、緑区ほら貝の6地区があり、広範囲で建築協定を締結しているの、建築協定の効果は高いと思われる。

様々な制限内容があるが、紛争等を契機にした住民発意の地区が多いため、用途や高さについての関心が高いと思われる。一戸建のみを認めることや、ワンルームマンションに制限を設けること等の用途に関しては39地区、高さや階数に関しては29地区が定めている。

最近の事例では、梅森坂の3地区が新規で建築協定を締結した際には暴力団関連施設を規制し、また、桐林地区が更新した際には民泊を営む住宅の規制等を新たに定めており、暴力団関連施設と民泊は建築協定の更新に併せて制限として設ける地区が増えつつある。

■ 名古屋市建築協定連絡協議会の30年

建築協定連絡協議会は平成8年7月10日に設立された。同時期に発行を開始した機関紙「街づくりなごや」には「1つの地区では微力、他地区と交流・情報交換を」と記載され、この主旨にあうように連絡協議会が設立された。当初からそういった目的で実施しているため、今後も続けていきたいと思っている。

平成14年にはニューズレターの発行を開始し、機関紙とは異なり、タイムリーな情報提供を行うため発行している。

平成9年からは現在も行っている勉強会が開催されるようになった。その他に現在は開催されていないが、ブロック別交流会が開催されていた。市内のエリアごとに分かれ、そのエリア内の地区の方々に集まっていただき、話し合いを行っていた。平成13年には全地区委員長会議（当時の名称は「拡大役員会」。）が初めて開催された。ブロック別交流会はその後開催されなくなったが、全地区委員長会議が現在も継続して開催されている。

（4ページへ続く）



機関紙「街づくりなごや」創刊号

【建築協定マニュアル～認可手続き編～について】

これまで連絡協議会が発行したパンフレットや更新マニュアルがいくつかあるが、更新が止まっていた。更新マニュアルは最終発行が平成19年のため、押印廃止や意見聴取会の開催方法等の手続きの変更が反映されていなかったことや情報が分散していたことが問題点だった。そこで事務局が編集作業の中心となり、役員会では運営委員会としての視点でご意見をいただきながら、見直しの検討を進め、マニュアルの発行に至った。各地区の皆様におかれては、アンケートや勉強会等様々なところでご意見いただき、誠にありがとうございました。

発行した「建築協定マニュアル～認可手続き編～」は市公式ウェブサイトでご覧いただけます

名古屋市 建築協定マニュアル

検索



建築協定マニュアル
～認可手続き編～

令和7年5月
名古屋市建築協定連絡協議会

お知らせ

■ 協定の現況(令和7年8月末現在)

地区：43地区 協定者：約6500人 面積：約121万㎡（市域の約0.37%）

■ 協定地区の紹介

（令和6年9月～令和7年8月分）

○更新地区

なし

○自動更新地区

- ・ヴェルデアーダ桜本町
- ・なかのタウンハウス

■ 隣接地加入状況

（令和6年9月～令和7年8月分）

《御器所三丁目天池・御所・洲原3番地区》 3件

※建築協定区域隣接地から建築協定区域になった土地の件数

■ 更新をむかえる地区

（令和7年9月～令和8年8月分）

○更新地区

《丸屋町4丁目》

期限 令和7年10月6日

《桜が丘東住宅地区》

期限 令和7年11月7日

《洲山町3丁目町内会地区》

期限 令和8年3月26日

《大屋敷地区》

期限 令和8年7月13日

《みどりヶ丘南地域》

期限 令和8年7月13日

○自動更新地区

《みどりヶ丘東地域》

期限 令和7年10月7日

◇◇ 編集後記 ◇◇

「建築協定マニュアル～認可手続き編～」が発行されました。今後、更新する地区の方にはぜひご参考にしていただければと思います。

今後とも名古屋市建築協定連絡協議会の活動にご協力、よろしくお願いいたします。

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。

編集委員

八田副会長、野村幹事

令和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7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7年4月
第30回総会	令和7年5月
機関紙づくり(第34号)	令和7年6月～7月
第2回役員会	令和7年7月
機関紙の発行(第34号)	令和7年8月
第3回役員会	令和7年8月
第4回役員会	令和7年10月
勉強会・全地区委員長会議	令和7年11月～令和8年3月
建築協定PR活動	令和7年11月～12月
第5回役員会	令和8年2月