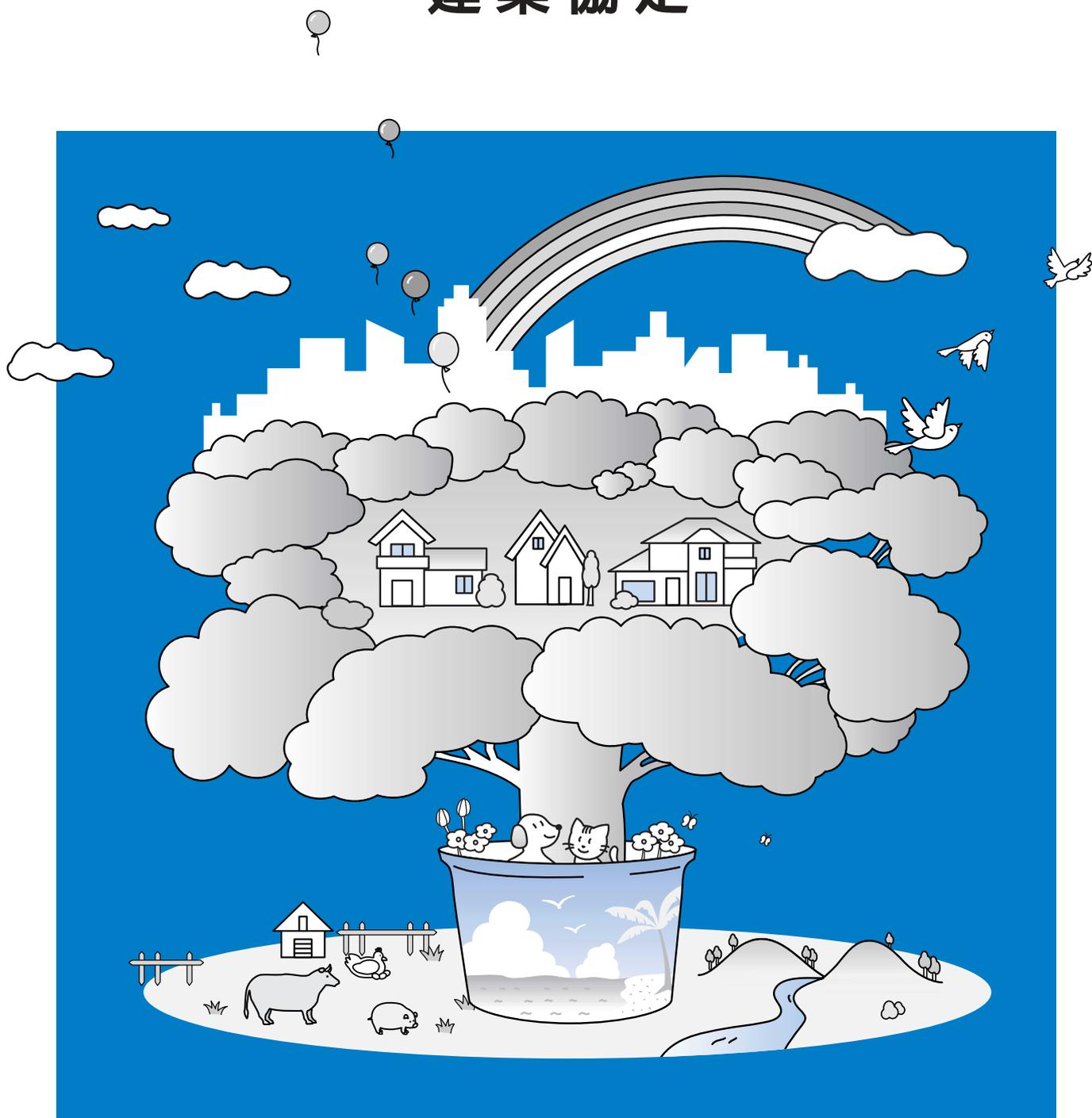


世代を超えた  
まちづくり

建築協定



# 世代を超えた まちづくり

## 名古屋市 建築協定

### C O N T E N T S

はじめに	1	
発足8周年を迎えて	名古屋市建築協定連絡協議会 会長 赤松早苗	2
発足8周年を祝して	名古屋市長 松原武久	3
名古屋市建築協定連絡協議会のプロフィール	4	
ブロック別交流会	6	
なごや建築協定地区めぐり	10	
建築協定・地区めぐりを実施して	12	
グループディスカッション	住環境を自ら守る	14
建築協定地区位置図	16	
名古屋市建築協定連絡協議会のあゆみ	18	
用途地域における建築物の用途制限	20	
名古屋市建築協定一覧	21	
他都市の紹介	23	
建築協定豆知識	24	
歴代の役員	26	
編集後記	27	

名古屋市建築協定連絡協議会は、住民主体による「地区の特性にあったまちづくりの取り組み」など自分たちの良好な住環境を維持増進するため、名古屋市と協議、協力のもと、建築協定地区間の情報交換、普及啓発を行い、またその運営委員会の連絡機関として、平成8年に設立され、8年を迎えました。この間、アンケートで得た会員からの声や要望などをしっかり受け止めて、建築協定が有効、円滑に運営されることを重点にさまざまな活動を進めてきました。

新しいものをつくる時代は終わり、これからの時代は、「ものを大切にしていく」「自然との共生」「環境を守る」などといったことが大事にされていきます。建築協定制度は、住みよい“まちづくり”のために「良好な住環境は自分たちで守ろう」と、住民が自発的に建築基準法以上のルールを取り決め、市長から認可を受けた公的な制度です。協定地区の住民は知恵や経験を出し合い、話し合い、お互いに理解し合うことから、人にやさしい、うるおいのある環境づくりを進め、次の世代にもまちづくりの大切さを伝えていきたいと願っています。

名古屋市には建築協定地区が34地区あります。建築協定の締結により、住環境にどのような効果があるのか、また、建築協定の締結・運営・更新では、どんな問題点、課題があるのか、協議会のさまざまな活動の中から今回は交流会を取り上げ、そして長年会員の方々から頂いたアンケートを基に『世代を超えたまちづくり』と題した小冊子を発行することになりました。協定地区、また協定に関心のある地区において今後の建築協定の活用を考えるにあたってご利用いただければ幸いです。

連絡協議会の8年間のあゆみをふりかえり、名古屋市における建築協定活動をさらに発展させ、より良好な環境の維持増進に邁進していきたいと考えています。

## 連絡協議会のさらなる発展を



名古屋建築協定連絡協議会  
会長  
赤松早苗

名古屋市建築協定連絡協議会が発足して丸八年、「世代を超えたまちづくり」を発行することができました。日ごろから建築協定運営にご尽力されている建築協定地区の会員のおかげと厚く御礼申し上げます。

地域や住民主導でまちの性格を決める仕組みの建築協定は締結に至るまで、協定についての勉強会や説明会、話し合いの積み重ねと大変な手間と労力がかかりますが、どこの協定地区からも「協定を締結して本当によかった」との声が聞こえてきます。

住環境には経年変化が伴うもので、協定締結時には予想できない事態が生じることもあります。例えば、平成10年に建築基準法の一部の改正で建築確認が民間の指定確認検査機関でも可能になり、民間経由で地元へ連絡が入ってくる時は確認申請後となってしまいます。場合によっては、時代のニーズに合わせて、ある時期、協定内容を改めて考える必要が出てくることもあるかもしれません。その意味でも、締結後の運営がいかに大事であるか考えさせられます。

建築協定制度をもっと普及させ、本市や他都市との協定地区相互の連絡、交流を深め、連絡協議会をさらに発展させていきたいと願っています。

## これからも積極的に バックアップしてまいります



名古屋市長

松  
原  
武  
久

名古屋市建築協定連絡協議会が創立 8 周年を迎えられましたことを心からお祝い申し上げます。

本市では生活、環境、文化、産業のすべての分野にわたって調和のとれた「誇りと愛着の持てるまち・名古屋」の実現を目指しております。そのためには、市民、NPO、企業、行政が自主性を尊重しながら「協働」していくパートナーシップによるまちづくりが重要であり、市民のまちづくり活動を支援しながら地域の特性にあった、質の高い魅力あるまちづくりを進めていきたいと考えております。

建築協定制度はこのような良好な都市環境を維持形成していくため、地区の特性に応じて建築に関するルールを住民の間で定めて運営していく制度であり、これらの地区の情報交換、普及啓発を目的とした貴協議会の活動は、建築協定制度の実効性を高めることに大きく寄与されていると思います。

この度、貴協議会が発刊されました「世代を超えたまちづくり」は、いろいろな活動を通じて得られた知識、情報の蓄積を基に皆様方の建築協定への思い、考え方、地域住民との調和などをわかりやすくまとめてあり、すでに協定を締結している地区の方々だけでなく、これから協定を考えられる方にも大いに役立つことを期待しております。

本市はこれからも皆様方の主体的な取り組みを積極的にバックアップしてまいります。貴協議会をはじめ、各地区の皆様方におかれましては、本市のまちづくりのため、一層のご尽力をお願い申し上げますとともに、貴協議会の今後のますますのご発展を祈念いたしましてお祝いのことばとさせていただきます。

# 名古屋市建築協定連絡協議会の プロフィール

## 連絡協議会の設立

平成8年7月17日に発足

連絡協議会は、名古屋市長が認可した建築協定地区の運営委員会で組織されます。名古屋市では、昭和53年9月に最初の建築協定が認可されました。連絡協議会設立前は、各地区の運営委員会代表者による連絡会議が年1回以上開催され、各地区間および行政との意見交換会を行っていました。しかし、「協定を締結してもなかなか効果がみえない」「行政はどれだけバックアップできるのか」「穴抜け地に何か建築計画があるようだが・・・」など、建築協定にかかわるさまざまな意見や問題点が生じてきました。

各運営委員会に連絡協議会設立の賛否をアンケートで確認した後、平成8年3月に有志による建築協定連絡協議会準備委員会が設けられ、同年7月17日に発足しました。

## 連絡協議会の活動

各協定地区の手助けも...

連絡協議会では、建築協定制度の有効な活用を図るために、各協定地区の運営委員会と連携して情報交換を行うとともに、法令などの勉強や各地区の共通する課題について論議し、各協定地区の運営が活発に行えるよういろいろな活動を行っています。

連絡協議会は各協定地区の委員会の委員長または委員で構成されています。連絡協議会の事務を円滑に推進するために、名古屋市住宅都市局建築指導部建築指導課に事務局を設けています。



### 1) 総会・役員会

総会は、年に1回開催され、全協定地区の委員が参加し、活動報告・活動計画・会計収支決算報告、予算案などこれらに関する意見交換や建築協定にかかわる条文などについて検討協議し、議決します。

役員会は、年6回開催され、連絡協議会の運営、活動計画、機関紙の内容など、企画と広報の2つの班に分かれて検討しています。なお、建築協定の手引書「住民が支えるまちづくり」も役員会が中心となってまとめました。

### 2) 会報紙の発行と啓発活動

建築協定に関する情報を紹介した会報紙「街づくりなごや」を年1~2回発行し、各協定地区の会員に配布することが活動方針の一つにあげられています。また、建築協定の啓発普及のため各区役所にも会報紙は置かれています。その発行に多少時間がかかり、タイムラグが生じるため、活動内容がすぐ分かる「ニュースレター」を平成14年6月より随時発行しています。

### 3) 講演会 パネルディスカッション

総会では第2部を設け、学識経験者や行政関係者らを講師に招き、建築協定に関連した講演会や会員の発言の場になるようにとパネルディスカッション形式で自由討論・意見交換会を実施しています。

講演会の内容は、建築協定に関する「活用について」「身近なまちづくりのルール」「本来のまちづくりの姿とは」「取り扱いの事例 - 8 ケース」「住みやすい地域とは」「まちづくりと防災」などです。「住環境を自ら守る」という基本概念に、時代のニーズに応え、内容にもだんだんと幅ができています。併せて名古屋の公共施設を中心にきて楽しんでいただこうと会場選びにも気配りをしています。



### 4) 勉強会

連絡協議会は、建築協定の運営の専門的知識や経験を有する人材ばかりで成り立っているわけではないため、協定違反に対する対応や法的措置など、建築協定の法的な位置づけについて、弁護士、大学、行政などから専門家を招いて勉強会を行っています。しかし、せっかく勉強会に参加しても専門用語ばかり並ぶ会では理解できないと、楽しく、分かりやすいものとの会員の要望に応じて、図解・クイズ形式を組み入れた内容の勉強会なども開催し、「楽しかった。不確実な知識が以前より少なくなり、理解できました。」との意見を頂いています。

まちづくりにははっきりとした目的が必要です。今後の建築協定の課題の一つである統合的なまちづくりへの発展に向けて、“住環境を守る！”“パートナーシップって？”と同じ思いの組織との情報交換にも力を入れて勉強会を開催しています。

### 5) 交流会

見ることは、話を聞くより分かりやすいと、ブロック別交流会、なごや建築協定地区めぐりから実感しています。今後は共通協定内容の地区同志の活動、事例、対策などの情報提供とより充実した中身の濃い交流会にしたいと考えています。

横浜市、京都市、神戸市、大阪府においても同様な連絡協議会を設立しており、相互にITなどを使って交流を密に図ろうと意見を交わしています。

名古屋市はまだ8年と歴史的には一番若い協議会ですが、活動状況、内容面から見ると他都市同様がんばっています。締結地区が34と数的には少ないですが、名古屋は基盤整備が整っていて、既成市街地内の数としては少なくないようです。どの都市においても、共通の問題は、締結時と比べて協定への関心が低下していることと後継者が不足していることです。



### 6) 活動費

各建築協定地区相互の情報交換及び制度の普及啓発を行うことを目的に、名古屋市より540,000円（平成15年実績）の助成金が交付されています。

# DATA で見る

# ブロック別交流会

スタート当初は試行錯誤、実行することに意義がありと始めた会でしたが、そこで感じた知識不足、情報不足を弁護士や大学の先生を招いての勉強会などで補いながら5年にわたって5ブロックでの交流会を完結させました。第3回以降は、各

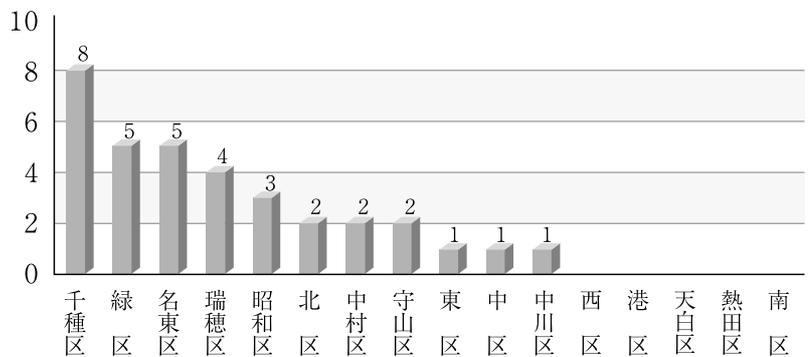
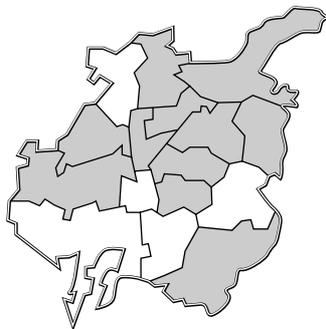
建築協定締結前は、プライバシーや不動産活用、近所づきあいなどの問題をいかにクリアーして同意率を上げるかが課題ですが、締結後はさらに協定者間の情報交換をいかに行き、違反が起こらないようにするかという協定運営上の問題も加わります。

誰もが不安をかかえているこれらの問題について、まずは位置的に近い地区で集まって実態を知ろうということで「ブロック別交流会」を企画しました。

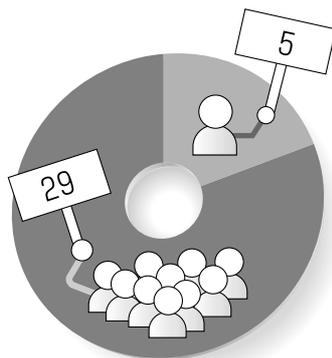
地区の現状は勿論のこと、時代に応じたテーマの選定、解説、参加者の活発な質疑応答と運営パターンも軌道に乗り、守山・東ブロック地区ではしんがりにふさわしい交流会となりました。交流会では各地区の共通点や相違点が見えてきましたが、各地区をもっと知るためにはやはり「自分の目」で観ようという想いも強まり、「なごや建築協定地区めぐり」に結びついたといっても過言ではありません。

## Q 名古屋市で建築協定がある区は？

名古屋市の建築協定は11の区に



## Q 建築協定の締結の仕方は？



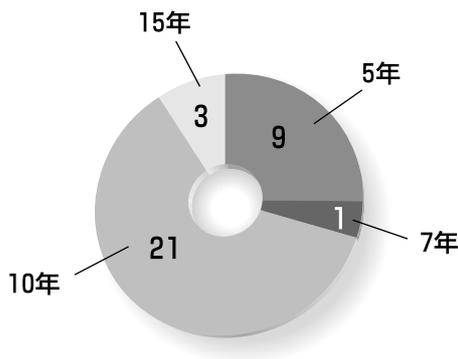
= 1人協定型  
 = 住民発意型

### 1人協定型と住民発意型

建築協定の締結の仕方には大きく分けて2つの型があります。1つは1人協定型といわれるもので、開発業者が土地を分譲する前に1人で協定をかけます。もう1つは、住民発意型といわれるもので、住民が集まって協定を立案するものです。

全国的には1人協定型の方が割合が多いのですが、名古屋市では住民発意型の方が多く、特徴的であるといえます。

Q 建築協定の有効期間は？

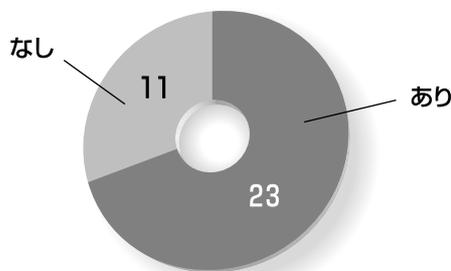


「とりあえず10年」が6割

有効期間は10年が6割、5年が3割を占めます。

名古屋市の協定では20年以上の長い期間を定めている地区はありません。これは「あまり長くない期間ごとに見直す機会を設けては」との行政からの助言によるところもありますが、紛争を契機に締結している地区が多いため、とりあえず5、10年やってみようと思った地区が多いためと思われます。

Q 自動更新の割合は？



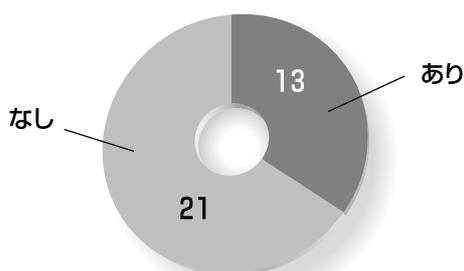
約6割の地区で実施

自動更新制度とは、有効期間の満了前の定められた期日までに過半数の申し立てがなければ、有効期間を延ばすように定めるものです。約6割の地区で用いています。

この制度には、有効期間だけを延長したい場合、本来必要な締結時の手続きが不要となるというメリットがあります。

しかし、「ただなんとなく有効期間を延長する」というのではなく、有効期間満了の時期を「協定見直しの機会」と促えることが大切です。

Q 事前協議とは？



工事前に協議する制度

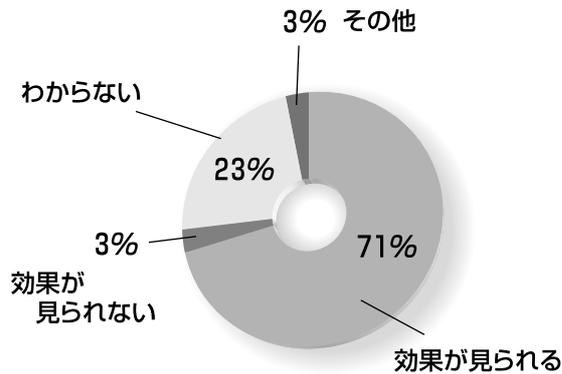
事前協議とは、建築主が工事をはじめの前に運営委員会と協議する制度で、協定違反を未然に防ぐのに有効な手段です。

建物を建てる前には建築確認という手続きが必要で、その中で、法律上の審査がされますが、建築協定の制限までは審査されません。バブル期以降、建設ラッシュが進む中で、協定の制限を徹底するという意味で、事前協議制度を協定書などの中にもり込むことが多くなっています。

事前協議制度を協定書などに定めている13地区

- ・南明町3丁目（千種区）
- ・西山元町1丁目地区（千種区）
- ・名駅四丁目愛知県中小企業センター・中経ビル（中村区）
- ・アーバニア千代田（中区）
- ・東井の元町（瑞穂区）
- ・なかのタウンハウス（中川区）
- ・グローブガーデン野並南（緑区）
- ・タウン黒石（緑区）
- ・鳴海町南荘（緑区）
- ・みどりヶ丘南地域（緑区）
- ・小井堀町地域（名東区）
- ・極楽三丁目地区（名東区）
- ・高社一丁目北地区（名東区）

## Q 建築協定の評価は？

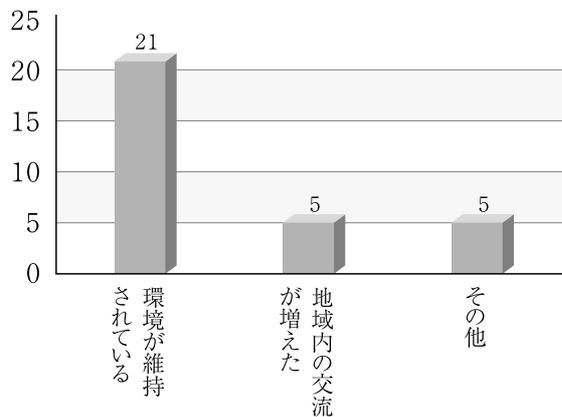


### 住環境の維持増進に効果を

協定区域（協定に同意された方の土地）では、業者からの問い合わせがあり、協定内容はもちろん、協定内容に含まれないことについても周囲への配慮がなされることもあり、住環境の維持増進に効果をあげているといえます。

会員からは「私的契約とはいうものの、協定を締結していて良かった」との声をよく耳にします。住民が住環境に関心を持つようになることも高く評価できるのではないのでしょうか

## Q 建築協定の利点は？

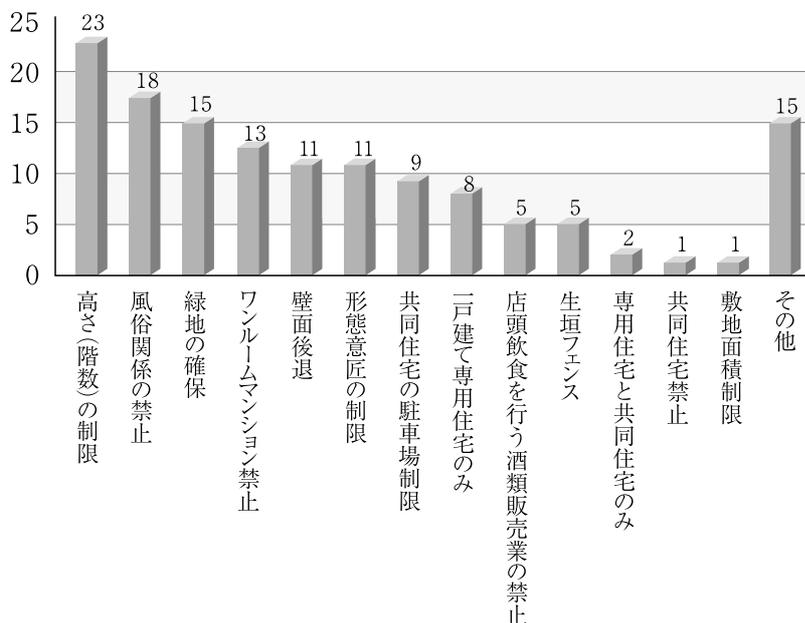


### 環境の維持と交流などの広がり...

建築協定の目的である「環境の維持」が実現しているほかにも、協定の運営を通して住環境を守るという共通の課題から「人の輪」ができ、交流が増えてきています。

また、建築協定は市から認可を受けた公的制度ですので、その運営には行政からの支援（事前協議の指導、協定地区の広報、有効期限の通知、運営に関する相談など）があることも利点の一つです。

## Q 建築協定の内容は？



### 高さや用途の規制が多数を

名古屋市の協定は既成住宅地に共同住宅やワンルームマンションの建設計画を契機に締結されたものが多いです。それで高さや用途（ワンルームマンション、共同住宅禁止）の規制をしている地区が多くあり、3分の2以上あります。またラブホテルの建設を契機に風俗関係の禁止を揚げた2地区があり、その他約半数の地区も風俗関係の禁止を上げています。

## Q 交流会の実施ブロックは？

### 第1回/名東ブロック

平成9年11月22日開催（名東高等学校）  
 “各地区の建築協定締結の経緯と活動のあらまし”について意見交換



#### 感想・意見

第1回の開催準備期間が2週間でよくまとまった会合だった。準備しながら地区でもうまく交流が取れたとのご意見に、大きなパワーを感じました。協定の目的の情報交換と連帯がいかに必要か考えました。

運営委員会の手引きも作成してほしい。（会報紙の編集委員を中心に平成11年『住民が支えるまちづくり』を作成。）

### 第3回/千種・中川ブロック

平成12年3月11日開催（香流橋地域センター）  
 “建築協定の役割”と“指定確認検査機関”について意見交換



### 第4回/北ブロック

平成13年3月18日開催（名城会館）  
 地区紹介と市建築指導課の講演などを実施



#### 感想・意見

名古屋市からの支援で指導課から2～3名は少ない。市も特色あるまちづくりが大切というなら人数を増やしてほしい。

夜おそくまで連絡してくれるので感謝してます。

### 第2回/昭和・瑞穂・緑ブロック

平成9年11月29日開催（瑞穂生涯学習センター）  
 “各地区の協定内容と現状報告”について意見交換



#### 感想・意見

交流会もただ集まるだけでは駄目で、多くの議論で盛りあがるようにしたいですね。

協議会の役割はとても大切だと思います。隣の地区から他都市へとネットワークを広げていく。大変なことだけど大事なこと。いろいろな会合に参加してみると自分なりに理解ができてくるように思う。

結局、自分たちの環境は自分たちでということですね。もっと公報で建築協定のアピールをしなくては！

相談できる協議会があることは、心強いです。

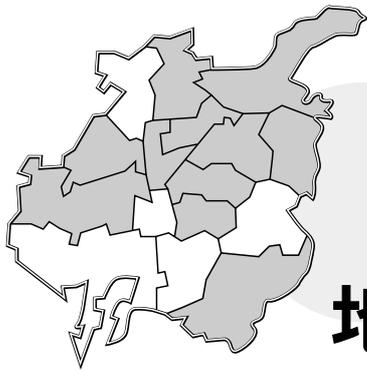
### 第5回/守山・東ブロック

平成13年9月2日開催（東生涯学習センター）  
 “建築協定運営委員会の活動・運営”について意見交換



#### 感想・意見

第5回の開催前に、全地区にアンケートを取ってそれをもとに意見交換したのがよかったです。「役員の後継者探し」はどこの地区でも大変なんだ。



# なごや 建築協定 地区めぐり

名古屋市の建築協定では、協定で制限する内容として、建物の用途や高さを定めている地区が多くあります。これは都市計画で定められる「用途地域」と、建築基準法で定めているそれらの地域における制限内容が実状に合っていないと感じるからでしょう。

このように、建築協定と用途地域には深い関わりがあります。平成8年に新しい用途地域が指定され、それまでの8種類から12種類に細分化されましたが、どの用途地域にどのような建物が建てられるかということについては依然としてイメージしにくいものです。

また、連絡協議会として各地区の問題を考える上で、その地区の環境がどのようなものであるか頭に浮かばないようでは、適切な対応も難しいだろうということも、ブロック別交流会などを通じてわかってきました。

そこで用途地域のイメージを具体的なものとし、各地区の実状を知るために、地区めぐりを実施することになりました。各地区に足を運び、住民の方々の説明に耳を傾け、締結の要因となった現場を訪れて、実態を観てきました。



## 守山区 小幡稲荷前団地

名古屋市中で二番目の建築協定地区。当初は1人協定として締結され、現在もほぼ地区全体が加入し、コミュニケーションもうまく機能している。

近くに公園と集会場もあり、穏やかでまとまりのある地区。

「百聞は一見に如かず」  
の諺の一語

役員  
なり手不足

### 地区めぐり①

守山

8地区

平成13年2月20日開催

名東

「街づくりなごや」

緑

第7号で紹介



## 名東区 小井堀町地域

「周辺環境をこれ以上悪くしたくない」と特定の建物（ラブホテル）だけを制限した地区。地区全体の対応に勝るものはなく、住民パワーの結束ができるように普段からの情報交換・連携が必要と住民パワーを感じる地区。

それぞれの地区に応じた協  
定内容が定められているこ  
とがわかった

いずこも同じ  
悩みを共有

## 緑区 みどりヶ丘南地域

交通量の増加や周辺の開発などを懸念して協定を締結。14項目に及ぶ協定内容の中には建材当の野積み禁止を折り込んでいたので、業者との折衝で問題が無事解決したことも。

いつも「真剣に活動しているのが伝わってくる地区の一つです。





**千種区 千代田橋学区**

昭和59年にラブホテル建設に反対して住民主導による協定を締結。広大な地域にゴミ焼却場・地域センター・福祉施設の清風荘・ディケアサービスステーションなどの公共施設建設にも行政と協働し、環境づくりに努める地区。学区でまとまっているだけに、区域面積、加入人数もトップ。

**北区 大曽根街づくり**

建築協定を担保とした商店街のまちづくりという希有な存在。

協定書のほかにもガイドブックを作成し、設計のルールや話し合いなどの手続きを定め、統一感・連続感のある町並みを生み出しています。



社会状況の変化に応じた環境づくりを行政、住民の協働で

参加してみてそれぞれの地域、事情、多少を理解でき自らの地域にも関心が湧いてきました。こうした機会がもっとあればいいと思います

協議会として「若返り策」と再訪問の機会を

協定地区が圧倒的に少ない名古屋市、協定参加者は先駆者として広くPRを

大曽根地区は街全体夢があり、三角屋根とモニュメントが美しかった

初参加し、エネルギーを頂きました

**地区めぐり ②**

**千種** 14地区  
平成13年11月27日開催

**昭和**

**瑞穂**

「街づくりなごや」第9号で紹介

**地区めぐり ③**

**北** 8地区  
平成14年9月19日開催

**東**

**中**

**中村**

**中川**

「街づくりなごや」第11号で紹介

訪問地区を絞り、問題点をより深く考える。また新規に計画している地区の人を招くのも一考ではないか

自らの足で各地域を知ることができてよかった

協定地区がもっと増えるといいと思います

改めてT.P.Oに基づく協定の作り方があると感じると共に協定もいろいろあることをPRするのもいいのでは

各地区の環境の違い、特色を肌で感じました

**中村区 名駅四丁目愛知県中小企業センター・中経ビル**



現在ある建物ではなく、近い将来建てる建物やその公開空地についての制度を定めているという、珍しいケース。

雑然とした商業エリアの環境改善を図りたいとのこと。

**中川区 なかのタウンハウス**



一人協定型。居住者共用の庭園として、「オープンスペース」を維持。屋根の葺き替えや外装の色も現状と同色と建築物の意匠にこだわり、植木の手入れから清掃など当番制で管理するなど和気あいあいとした地区。今回の訪問者の中には、タウンハウス形式に興味津々の会員...

## 建築協定地区めぐりで感じたこと

建築協定地区めぐりの目的は、建築協定制度にある『地区の特性に応じて一定の制限を加えて』がどんなものなのか、実際にその地区に行って、聴いて、観てこよとといったものでした。またなかなかお会いできない地区への訪問で、顔見知りになれたらとの思いもありました。

「どの地区も一生懸命で、エネルギーをもらった」という参加者の感想からもわかるように、どの地区の運営委員会もきめ細かく頑張っています。そして各協定地区の方々からたくさんの「ナマの声」がうかがえました。今後、協議会主催の会の場においても、相互交流ができたらと思います。

寒いなかコートの襟をたてながら駆け足で14地区をめぐることもありました。協定内容、形式がバラエティーに富んだ地区をめぐることができ、回を追って参加地区も増えたこともあいまって、この企画を実行してよかったと実感できる地区めぐりとなったと思います。ただ、実施日に都合がつかなかった地区や新たに締結した地区もあり、いまだ全地区が網羅されていません。

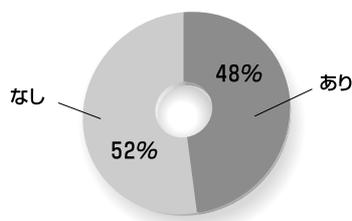
次の機会では、これまででわかった共通のテーマをベースに問題点別、課題別の地区交流会としての開催を検討していきたいと思います。

## 建築協定の次章に向けて...

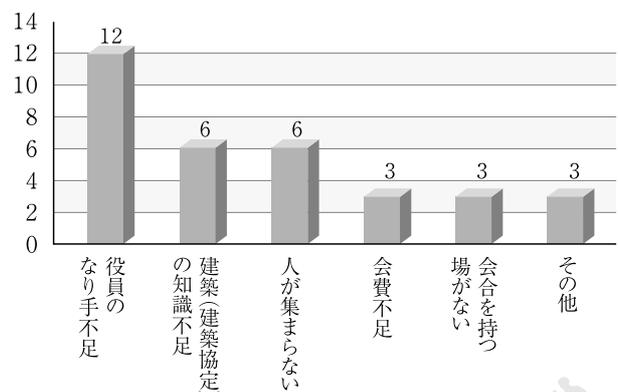


建築協定を運営していく上で困っていることはありますか？  
また、それは何ですか？

[ 運営上の困りごとは... ]

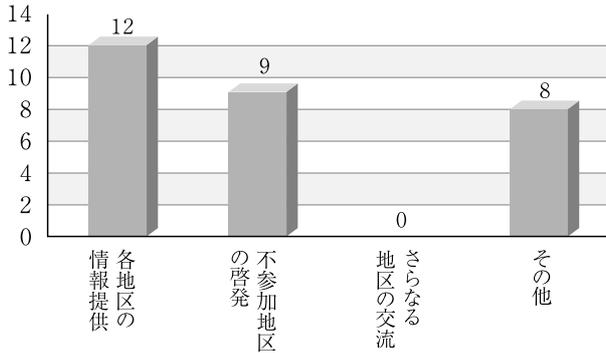


[ 困りごとの内容は... ]





建築協定連絡協議会に望むことは何ですか？

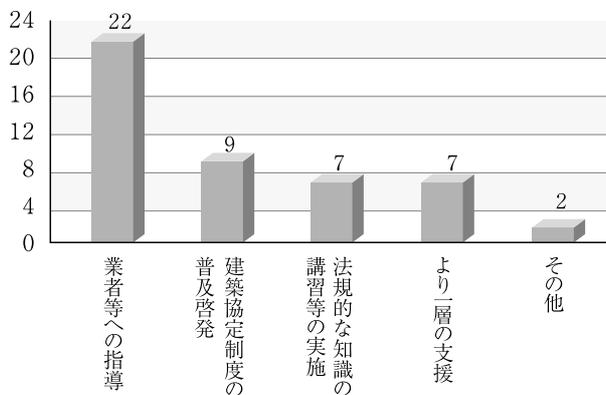


その他の内容は...

- 違反業者に対する行政の適正な指導を。
  - 新規加入地区の啓発を。
  - 問題が起こった場合、それと類似する情報提供を。
- ( 処理対策 )
- 継続していることが力になると思う。



行政または事務局に望むことは何ですか？



その他の内容は...

- 地区計画と建築協定について話をしてもらいたい。
- 地価と協定地区の相関性の有無について聞きたい。
- 協定は万全ではないので、協定にそぐわない建物ができた場合、協定者に協定に対する不信感が生じることになるので、協定締結者に内容をより一層浸透させることが必要。
- 建築確認申請の民間開放に関して、協定の弱体化に対する行政の指導・監督・チェック体制の確立を。
- 確認申請が提出された場合に連絡をもらっているが、書面での連絡をお願いしたい。

地区めぐりで直接お聞きした、皆さんからの要望や問題点などを紹介しましたが、こうした問題意識を共有しながら、次項ではテーマごとに語りました。



# 住環境を自ら守る

コミュニケーションを大切にし、地域の個性を生かした活動を

日時：平成15年5月12日(月)

場所：アイリス愛知(中区丸の内2)

<テーマ>

## 協定の活動と運営

( 二つのグループで討論 参加者20名 )

建築協定は制度としてあるという趣旨から、効力をもっている。でも建築協定は建築基準法に基づいてはいるけど、あくまでも「自治規則」「私法的な契約」で建築基準法令そのものでないから、協定違反に対して是正措置命令を発することは出来ない。もっと法的効力がほしい。

自分たちの住んでいる地域の環境保全のために建築協定を締結したのに、時間経過による協定への関心度の低下と運営委員会役員の後継者が問題です。

勉強会を開催しても同じ顔ぶれです。

これからは、増改築や外構工事で違反が発生してくるかもしれません。ますます地区内の情報収集が必要になってきます。自治会・町内会との連携で防災、防犯への展開との、日常の活動のあり方も問われます。

協定違反があった場合の対応として、建築協定の内容に基づき各協定を締結している運営委員会が対処することになっている。本当に違反していれば、工事停止、撤去などの請求や損害賠償請求という民事請求が出来ますが、裁判となると時間もかかるし、あとで感情的にしこりが残るのはいやですね。

特定行政庁が建築基準法上の是正措置命令を発するようになれば本当にいいですが...

穴抜け地のうち、「将来、建築協定区域になって欲しい」と望んで定めた土地を隣接地と呼びます。効力は及びませんが、加入届を提出すれば簡単に協定に参加できます。

事前協議会への参加、会報誌の配付など連絡を取り合っているうちに成果があったと聞いています。日ごろからのコミュニケーションと思います。

建築基準法の一部が改正され、建築確認検査業務が、知事または、大臣から指定を受けた民間機関でも行えるようになりました。本市における民間のシェアは7割です。事前協議制度(建築主が工事をはじめる前に運営委員会と協議する制度で、協定違反を未然に防ぐのに有効)導入を進めています。

新しい世紀を展望した市政の指導理念である名古屋市基本構想は、「ひとりひとりの基本的な権利が守られ、健康で文化的な生活のいとなめる個性豊かなまち、名古屋の建設をめざす」とし、また、「望ましい都市の姿」として「ゆとりと潤いのあるまち」の実現をめざす」と掲げています。

ゆつたりと良好な住宅地に、急に高層ワンルームマンションや風俗関連の建設、建替えによる隣の家の接近、ミニ開発事業などは、住環境の美観を損なうだけでなく、災害発生時の被害を最小限に押さえることができないなど住環境への影響が問題になります。そこで地域住民は、知恵と経験を出しあい、地域の特色を活かした自治規則としての建築協定を締結しますが、建築基準法の改正や公共交通機関の開業などの状況で、予測できなかった事態が生じることもあります。

<テーマ>  
**景観の大切さ**

( 一つのグループで討論 参加者6名 )

景観は自分たちが創っていくもの。商店街という特性が、お互いの立場を尊重して、じっくり話し合う姿勢を貫きいい結果がでてくる。まとまりがあり、調和のとれた町並み、色と形態を考えている。

住環境を守るためには、絶対高さ制限が必要です。

これからのまちづくりは、人づくり。ますます地域でのコミュニケーションの大切さを感じます。

テーマをしっかり決めて、どんなまちづくりを目指しているのか話し合い、住民参加型の活動をしていかなければ、美しさも味わいもない。建築協定も幅を広げて積極的に活用、利用していかなければ、もっと楽しんでいきたいですね。

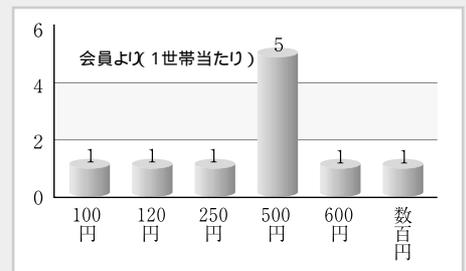
建築協定は、個人のものではなく、地域のもので、公園の清掃やゴミも大切な課題です。自転車、自動車のマナーの悪さが気になります。地域性を考慮し守っていききたい。

新聞でも報じられた国立市からは、『景観利益』による住民のまちづくりの意志の大切さを感じた。ただ、間違っていないのは、建築協定を締結していればいいということではなく、住民が積極的に景観を守り続けていたことが評価されたことを理解しなくてはならないと思う。

こんな場合、他の協定地区ではどう解決していったか、またどのようなことが解決できていないかと意見交換が求められます。このたびのグループディスカッションでは、協定締結してからずっと感じてきたいろいろな思いを語っていただき、今後の活動の参考とするために企画しました。

テーマは、「協定の活動と運営」「隣接地の対応の仕方」「景観の大切さ」の三つとし、五グループで討論しました。

会費・具体的な金額



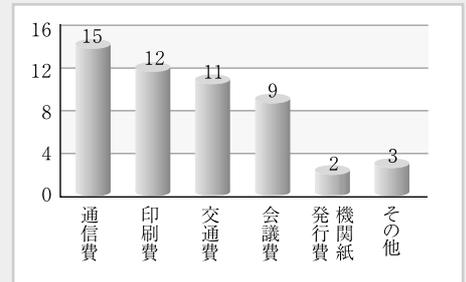
寄付金がある地区

- ・味鋤東地区 (北区)
- ・小井堀町地域 (名東区)

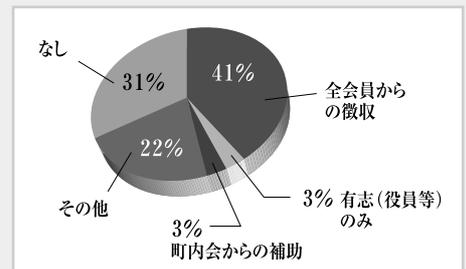
町内会からの補助がある地区

- ・千代田橋学区 (千種区)
- ・東井の元町 (瑞穂区)

会費の使いみち



活動資金はどこから？



会員から会費を徴収している13地区

- ・松竹町・稲舟通1丁目 (千種区)
- ・穂波町 (千種区)
- ・見附第一町内 (千種区)
- ・味鋤東地区 (北区)
- ・名駅四丁目愛知県中小企業センター・中経ビル (中村区)
- ・米野地区 (中村区)
- ・みどりヶ丘南地域 (緑区)
- ・大屋敷地区 (守山区)
- ・極楽三丁目地区 (名東区)
- ・小幡稲荷前団地 (守山区)
- ・高社一丁目北地区 (名東区)
- ・タウン黒石 (緑区)
- ・みどりヶ丘萩が丘 (緑区)

# 建築協定地区位置図

## 11区34地区で締結

名古屋市の建築協定は平成16年2月末日現在、16区中11区で34地区が締結されています。一つの区で8地区の千種区に次ぎ、名東区、緑区、そして瑞穂区、昭和区の順で多いことがわかります。また、締結数ゼロの区は5区です。



穂波町



タウン黒石



大屋敷地区



グローブガーデン野並南

- |      |                      |      |                    |
|------|----------------------|------|--------------------|
| (千種) | 1 ... 桜が丘東住宅地区       | (瑞穂) | 18 ... 石田町1丁目      |
|      | 2 ... 松竹町・稲舟通1丁目     |      | 19 ... 石田町南部町内会地区  |
|      | 3 ... 千代田橋学区         |      | 20 ... 内方町         |
|      | 4 ... 南明町3丁目         |      | 21 ... 東井の元町       |
|      | 5 ... 富士見台3丁目・御影町2丁目 | (中川) | 22 ... なかのタウンハウス   |
|      | 6 ... 穂波町            | (守山) | 23 ... 大屋敷地区       |
|      | 7 ... 見附第一町内         |      | 24 ... 小幡稲荷前団地     |
|      | 8 ... 西山元町1丁目地区      | (緑)  | 25 ... タウン黒石       |
| (東)  | 9 ... 徳川一丁目ノ町地区      |      | 26 ... 鳴海町南荘       |
| (北)  | 10 ... 味鏡東地区         |      | 27 ... みどりヶ丘萩ヶ丘    |
|      | 11 ... 大曽根街づくり       |      | 28 ... みどりヶ丘南地域    |
| (中村) | 12 ... 名駅四丁目         |      | 29 ... グローブガーデン野並南 |
|      | 愛知県中小企業センター・中経ビル地区   | (名東) | 30 ... 小井堀町地域      |
|      | 13 ... 米野地区          |      | 31 ... 極楽三丁目地区     |
| (中)  | 14 ... アーバニア千代田      |      | 32 ... 極楽大針地区      |
| (昭和) | 15 ... 高峯町住宅地区       |      | 33 ... 高社一丁目北地区    |
|      | 16 ... 長池町5丁目地区      |      | 34 ... 藤里町西部       |
|      | 17 ... 丸屋町4丁目        |      |                    |



松竹町・稲舟通1丁目



高峯町住宅地区

# 名古屋市建築協定連絡協議会のあゆみ

年 度	総 会	会報紙 街づくりなごや	ニュースレター	パンフレット	ブロック別交流会
平成8年	名古屋市建築協定連絡協議会設立総会(ウイルあいち) 第1部 設立総会 建築協定地区28地区で発足 第2部 講演会 横浜市建築協定連絡協議会長/竹内良夫氏 “横浜市の街づくり「建築協定制度の活用について」”	創刊号			
平成9年	第2回総会(ルブラ王山) 第1部 予算、活動報告等 第2部 パネルディスカッション形式で 普段から困っている問題やどうすればよいか わからない問題等を自由討論で意見交換	第2号 第3号			第1回 名東ブロック(名東高) 第2回 昭和・瑞穂・緑ブロック (瑞穂生涯学習センター)
平成10年	第3回総会(名古屋三の丸会館) 第1部 予算、活動報告等 第2部 講演会 光華女子短大講師/高橋昭子氏 “身近なまちづくりのルール・建築協定” 主に住民発意型建築協定を中心とした講演	第4号			
平成11年	第4回総会(名古屋能楽堂) 第1部 予算、活動報告等 第2部 建築協定の取り扱いの事例 市指導課/岡田技師	第5号		“住民が支える まちづくり”	第3回 千種、中川ブロック (香流橋地域センター)
平成12年	第5回総会(名古屋都市センター) 第1部 予算、活動報告等 第2部 講演会 愛知工業大学講師/松尾博雄氏 “本来のまちづくりの姿が見える名古屋の建築協定”	第6号 第7号			第4回 北ブロック(名城会館)
平成13年	第6回総会(愛知芸術文化センター) 第1部 予算、活動報告等 第2部 パネルディスカッション “建築協定とまちづくり・住みやすい地域とは”	第8号 第9号			第5回 守山、東ブロック (東生涯学習センター)
平成14年	第7回総会(メルパルクNAGOYA) 第1部 予算、活動報告等 第2部 講演会 名古屋市総務局・消防局理事/岡嶋守氏 “まちづくりと防災”	第10号 第11号	第1号 第2号 第3号 第4号 第5号 第6号 第7号		 ニュースレター第1号～第12号
平成15年	第8回総会(アイリス愛知) 第1部 予算、活動報告等 第2部 グループディスカッション “住環境を自ら守る” ディスカッションで問題意識を提起・共有しよう	第12号	第8号 第9号 第10号 第11号 第12号		

他都市交流会・協定地区訪問	勉強会	備考
<p>京都市建築協定連絡協議会来訪(サン笠寺) 見学地／大曾根街づくり建築協定・石田町1丁目建築協定</p>  <p>なごや建築協定地区めぐり(平成14年度)</p>	<p>勉強会(中小企業振興会館) 井野昭弁護士 “法律と建築協定の関わりについて” 勉強会(国際会議場) 京都工芸繊維大学助教授／鈴木克彦氏 “建築協定の運営とまちづくり”</p>	<p>建築基準法改正 “建築確認検査業務が 民間の機関にも開放さ れる”</p>
<p>松原市長訪問 “住みたくなるまち名古屋”をめざして 神戸市(神戸市西区 西神ニュータウン)訪問 見学地／竹の台三丁目協定地区内(バンクーパー村、シアトル村)</p>		
<p>神戸市建築協定地区連絡協議会設立10周年記念都市間交流会出席 なごや建築協定地区めぐり 守山区、名東区、緑区 協定地区11地区のうち8地区訪問</p>		
<p>なごや建築協定地区めぐり 千種区、昭和区、瑞穂区 14地区訪問</p>	<p>築地ポータウン21まちづくりの会との交流会 (平成15年度)</p>	
<p>なごや建築協定地区めぐり 北区、東区、中区、中村区、中川区 7地区訪問</p>	<p>勉強会(名古屋市役所西庁舎) 酒井廣幸弁護士 “建築協定と身近なトラブル” 勉強会(名古屋市役所西庁舎) 第1部 名古屋市都市計画課地域計画係長／山田淳氏 “地区ごとのまちづくりの取り組みと都市計画について”</p>	
<p>横浜市建築協定連絡協議会第20回総会 出席</p>	<p>築地ポータウン21まちづくりの会との交流会 (ポートビル会議室) “パートナーシップってなに?” ～市民と行政との協働でまちづくりを～</p>	

# 用途地域における建築物の用途制限

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <span>建てられる用途</span> </div>		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第三種中層住居専用地域	第四種中層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: #cccccc; margin-right: 5px;"></div> <span>建てられない用途</span> </div>														
①②③④▲ 面積、階数等制限あり														
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等サービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	④	
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等					○	○	○	○	○	○	○		
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等					○	○	○	○	○	○	○		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場						▲	▲	○	○	○	○	▲客室200㎡未満	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等									○	▲	○	▲個室付浴場を除く	
病院等	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲300㎡以下2階以下	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	①600㎡以下1階以下 ②3,000㎡以下2階以下 ③2階以下	
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○		
	畜舎（15㎡を越えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											○	○	
	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蓄、処理の量	量が非常に少ない施設			①	②	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下2階以下 ②3,000㎡以下	
	量が少ない施設							○	○	○	○	○		
	量がやや多い施設									○	○	○		
	量が多い施設										○	○		

(注) 本表は、全ての制限について掲載したものではありません。  
 ※ ぱちんこ屋などについては、風営適正化法・条例により、第二種住居地域で立地が制限されています。  
 ※ ホテル、旅館については、旅館業法により、立地が制限されています。

## 他都市の紹介

全国には建築協定連絡協議会を組織している都市が、名古屋市の他に4都市あります。全国初の建築協定連絡協議会は昭和59年設立の横浜市におけるもので、京都市、神戸市、大阪府と続き、名古屋市は5番目となります。名古屋市建築協定連絡協議会では、これらの都市との交流も積極的に行い、全国規模での情報交換を目指して活動しています。

		横浜市	京都市	大阪府	神戸市	名古屋市
連絡協議会設立		昭和59年	平成2年	平成2年	平成5年	平成8年
建築協定地区数	合計	175	65	258	98	34
	合意形成型	118	17	82	32	30
	開発型					
	一人協定	16	36	140	33	4
	複数地権者	41	12	36	33	0
有効期間	自動更新型	90	56	138	44	23
	期間限定型	85	9	127	54	11
運営委員会を持つ地区数		155	65	—	98	34
総会		年1回	年1回	年1回	年1回	年1回
役員会又は幹事会		幹事会(年6回)	役員会(年10回)	幹事会(年3回)	役員会(年6回)	役員会(年6回)
広報		建築協定だより(年2回)	建築協定だより(年2回)	まちなみ通信(年2回)	建築協定だより(年2回)	街づくりなごや(年1回) ニュースレター(不定期)
マニュアル		建築協定の手引き 建築協定のあらまし 建築協定更新マニュアル		建築協定ガイド	建築協定の手引き 建築協定のあらまし	住民が支えるまちづくり(建築協定ガイド)
イベント		見学会 勉強会	見学会	見学会 研修会	地区間交流会	見学会 勉強会 ブロック別交流会

(平成15年3月31日現在) 横浜市建築協定連絡協議会第20回総会(平成15年6月14日開催)資料より

### 各都市の建築協定の動き

#### 横浜市

- ・建築協定更新マニュアルの作成。更新も連絡協議会がバックアップ。
- ・まちづくりコーディネーター制度やホームページによる建築協定の普及活動。
- ・民間指定確認検査機関に、建築協定地区内での確認申請について市に報告するようお願いしている。

#### 京都市

- ・役員8人。役員会年10回。機関紙班と見学会班に分かれる。
- ・民間機関による建築確認は全体の95%にまで進んでいる。
- ・連絡協議会の活動を、各地区からの拠出金で支えている。
- ・古い街並みが多く、協定数は少ない(65地区)。
- ・1人協定型地区と合意形成型地区で意見がまとまりにくい。
- ・わかりやすい機関紙を目指している。



#### 名古屋市

- ・ワンルームマンション、風俗営業の規制が主な制限内容。
- ・タイムリーな情報発信(ニュースレター)。
- ・住民参加型を推進。総会でグループディスカッション開催。
- ・協定の枠組みを超えた「まちづくり」という大きな枠組みでの活動を目指す。

#### 大阪府

- ・協議会ホームページを開設(大阪府のホームページの中で)。
- ・30市町村/45市町村で協定がある。大阪市は協議会不参加。
- ・本当の合意形成型(1人協定継承を除く)は40地区/258地区。

#### 神戸市

- ・自動更新を認めない。一定期間ごとに見直す必要性あると考えるため。
- ・民間機関による建築確認は90%。事前協議制度により、協定内容の審査はすべて運営委員会の手で行われている。
- ・北区と西区のニュータウン開発での協定が8割。既成市街地では少ない。最近ラブホテル阻止で増えつつある。
- ・協議会が未締結地区にアピールしている。
- ・助成金カットを市に申し入れ。市から独立した組織を目指す。
- ・「連絡」ではない。「推進」を目指す。