

建築協定

みんなでつくる街



名古屋市

もくじ

1. 建築協定制度とは・・・・・・・・・・・・・・ 1
2. 良好な住宅地にするために・・・・・・・・・・ 2
3. 買い物のしやすい商店街とするために・・・・・・ 4
4. 他の制度も活用して・・・・・・・・・・・・・・ 5
5. 建築協定Q & A・・・・・・・・・・・・・・ 6
6. 建築協定区域について・・・・・・・・・・・・・・ 8
7. 建築協定が認可された後の活動・・・・・・・・・・ 9
8. 建築協定認可の手続き・・・・・・・・・・・・・・ 10

1 建築協定制度とは

建物を建てるには、「建築基準法」などの法律でいろいろな規制がありますが、これらは全国的な視野に立って最低限の基準を定めたものですから、個々の地域では、建物の中高層化や風紀上好ましくない建物や環境を害する恐れのある建物が建つなどして、日照、通風、採光、騒音、電波障害、プライバシー等の問題がおこったりしています。このような問題を未然に防ぐとともに、個々の地域の特色を生かし

“住まいの環境を良くしよう”
“商店街の利便をはかろう”

といった住民のまちづくりに関する要望を土地所有者などが申し合わせて、建築に関する協定を結び、市長の認可という手続きによって公的なものとする制度が「建築協定」です。

この制度の特徴

1. 地域の皆さんが話し合っ、まちづくりのルールを定め、運営していくものです
2. 後から土地を購入した人にも適用されます。



2 良好な住宅地にするために

協定できる内容は、「建築物の敷地・位置・構造・用途・形態・意匠又は建築設備」に関する基準で、たとえば、次のようなことが定められます。

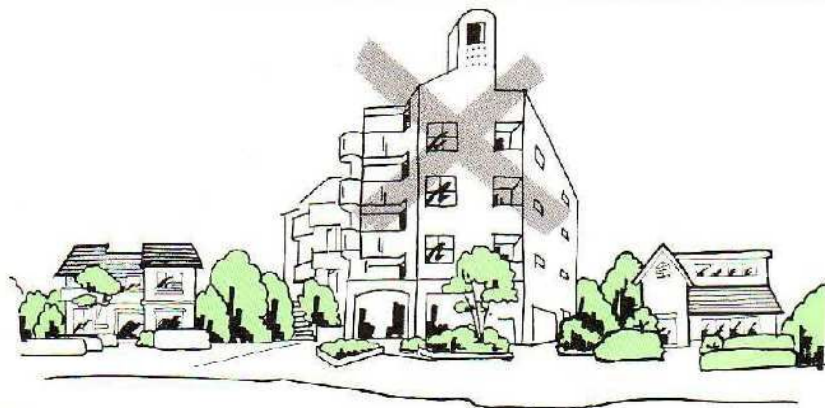
(1) 純粋な住宅地にしたい。

- 住宅以外は建てられません。



(2) 低層住宅地の環境を守りたい。

- 3 階建以上の建物は、建てられません。
- 建物の高さは10mまでです。



(3) 良好な住宅の美観を保全したい。

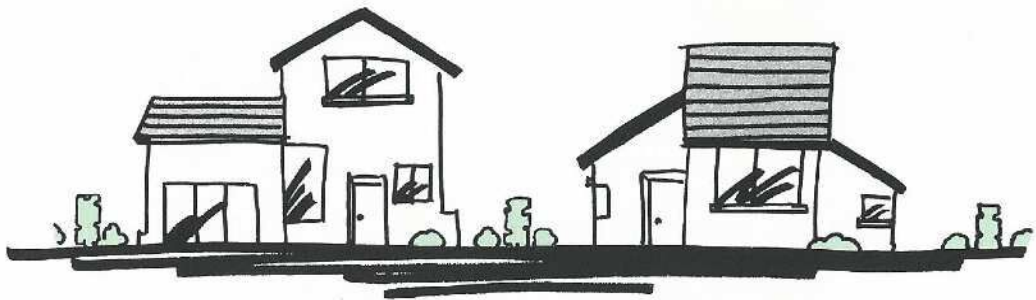
- 建物は道路から一定の距離を離して建てましょう。



- ブロック塀ではなく開放的な生け垣で。

(4) ゆったりとした住宅地にしたい。

- 敷地面積を一定規模以上（たとえば敷地面積 150 m²以上）に定めることができます。
- 建ぺい率をきびしくすることができます。
- 敷地境界線からの建物の壁面の後退距離（たとえば 50 cm以上）を定めることができます。



- ミニ開発はダメですよ。



(5) その他にも、さまざまな取り決めができます。

たとえば

- 1) 建物の形態・デザインの統一・色彩についての基準
- 2) 駐車スペースの確保についての基準
- 3) 風俗営業、風俗関連施設の用途規制 等です。

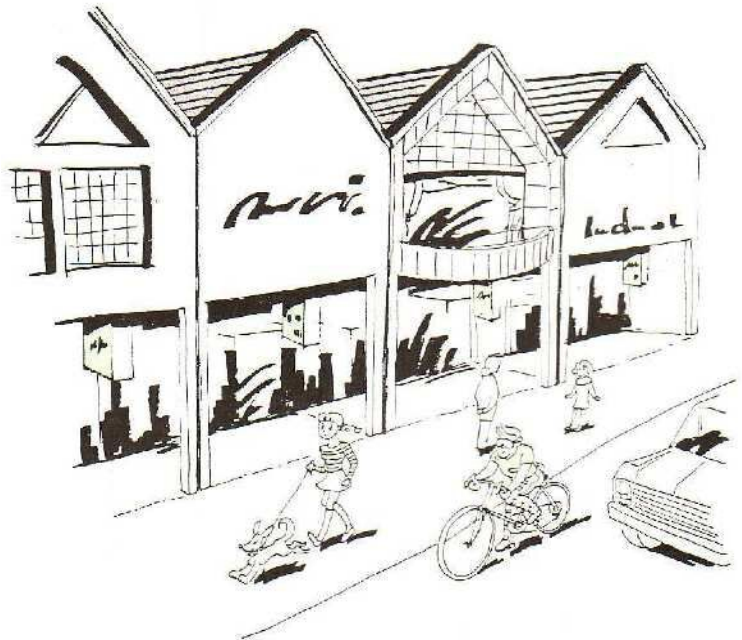
3 買い物のしやすい商店街とするために

商業地では、建築協定で、たとえば、次のようなことが定められます。
一商店街の改造計画や建築計画とあわせて行くと効果的です—

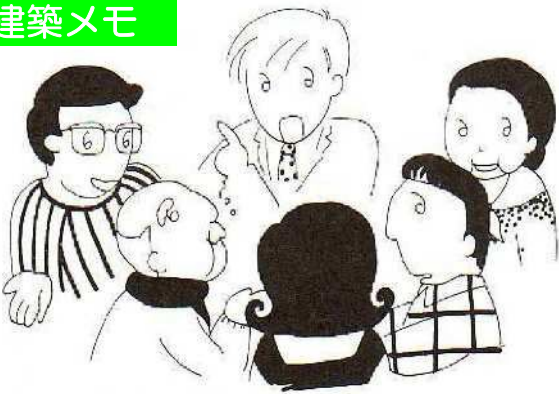
● 屋根の形を統一して商店街としてまとまりのあるものにします。

● 看板なども統一します。

● 1階部分を後退させて歩道とし、
安心して買い物ができるまちにします。



建築メモ



協定書づくりのコツ

建築基準法で定められた基準を緩和するような内容の協定は、たとえ住民全員が合意しても定めることはできません。既存の住宅地では、あまり欲張らずに、皆さんの賛成が得られる内容にまとめることが大切です。

たとえ、ひとつのことでも協定ができると、住みよいまちづくりにつながります。

4 他の制度も活用して

さらに住みよい住宅地、快適な商店街をつくらたい方へ他の諸制度をあわせて活用されることをおすすめします。

緑地協定

緑に囲まれた住宅地をつくる制度です。
緑地協定を建築協定とあわせて締結することによって、植樹を促進し緑に囲まれた住宅地をつくることができます。都市緑地法に手続き等が定められています。
お問い合わせは緑政土木局緑地維持課です。

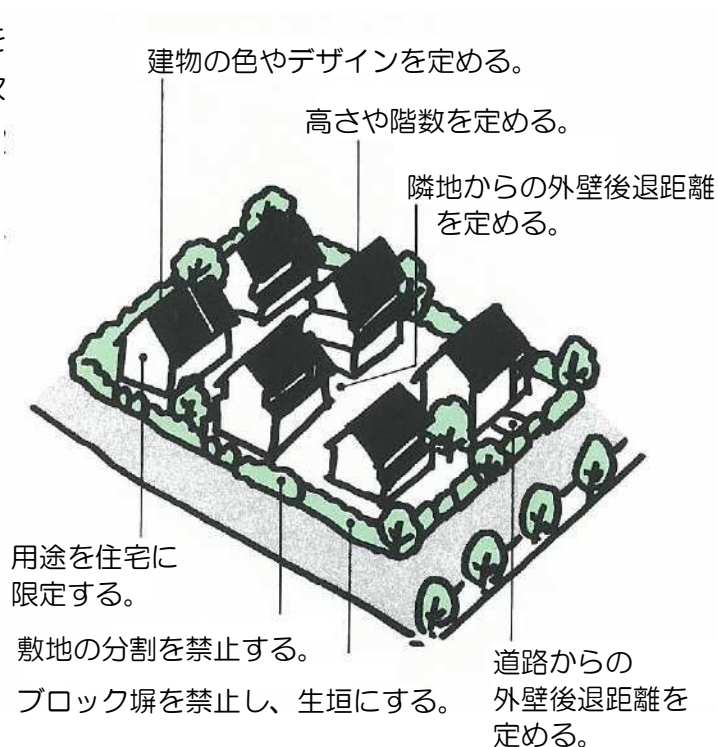


地区計画制度

地域の自主的なまちづくりである建築協定を、より確実なものにしたい場合は、地区計画制度を活用されると良いでしょう。この制度の特色は次のようなことがあげられます。

1. 都市計画決定によるまちづくりで、その区域全員が守らなくてはなりません。
2. 有効期限はなく、都市計画で変更・廃止をされないかぎり存続します。

お問い合わせは住宅都市局都市計画課です。



5 建築協定 Q&A

問 建築協定には、誰でも参加できるのですか？

答 建築協定に参加できるのは、協定の区域内の土地の所有者及び借地権者（法律では「土地の所有者等」といっています。）です。ただ、借地権の目的となっている土地については、借地をしている人が参加すれば土地の所有者は参加しないこともできます。

土地又は借地権が共有である場合は、共有者あわせて1人の参加者として扱われるので、持分をあわせて過半となるだけの人々の希望により参加することができます。借家権者は建物を建てる権限がないので、原則として参加者としていません。

なお、土地区画整理中の土地であれば、仮換地権者が協定の参加者となります。

問 建築協定はどのように運営するのですか？

答 一般的には協定者の互選により数名の委員を選出し、運営委員会を組織します。そして、運営委員会を中心に協定者の皆さんが力を合わせて、地域の関係者へのPR活動や、協定未加入者に対する働きかけをするなど、協定の主旨に沿ったまちづくりが行われるよう、自主的な運営活動を行います。

また、市内の建築協定全体で構成している『名古屋市建築協定連絡協議会』に参加して、協定間の交流・情報交換などを行い、協定によるまちづくりに活かしていきます。

問 建築協定に後から加入できますか？また途中で脱退できますか？

答 建築協定に未加入の土地で、協定に参加することが望ましいと思われる土地については、協定認可時に『建築協定区域隣接地』として、あらかじめ指定しておきます。『建築協定区域隣接地』になっている土地の所有者等が後から参加を希望する場合は、市長に対し、書面で意思表示すれば参加することができます。したがって、運営委員会を中心にこのような土地の所有者等に対し、日頃から参加を呼び掛けることが大切です。

途中で脱退は、原則としてできません。どうしても脱退するためには、協定区域の変更となるため、建築協定締結の場合と全く同様の手続きをして、市長の認可を受けることになります。

問 建築協定に加入しなかった土地には、どのような制限が働くのですか？

答 建築協定に加入しなかった土地は、協定による制限は働きません。たとえ、あらかじめ『建築協定区域隣接地』に指定されていても、協定による制限は働きません。そのため、協定者の皆さんが運営委員会を中心に、協定に参加していない土地や『建築協定区域隣接地』の地主さんに対して、協定内容の理解を求める活動を継続して行っていく必要があり、『建築協定区域隣接地』については、理解が得られたら、協定に参加していただき、協定の制限が働くようにしていく必要があります。

問 協定区域内の土地を相続・売買したらどうなりますか？

答 協定区域内の土地を相続したり、後から購入したり、あるいは借地したりする人は、自動的に協定に加入したことになりますが、念のために運営委員会などに連絡しておくことがよいでしょう。

問 建築協定を締結した後、協定内容を変更するにはどのような手続きが必要ですか？また廃止の場合はどうですか？

答 協定内容を変更しようとする場合は、別の新たな協定の制定とみなされるので、土地の所有者等の全員の合意をもって、建築協定締結の場合と全く同様の手続きによる市長への申請が必要です。廃止の場合土地所有者等の過半数の合意をもって市長への申請が必要です。これは半数が廃止を望んでいるようでは、もはや自主的な規制の意義を失ってしまったと考えられるからです。

問 建築協定に違反した場合には、どのように取り扱いますか？

答 建築協定は自主的に建物の建て方に対して規制を行うことを目的として締結するものですから、建築協定の違反行為があった場合の措置について、建築協定書に定めておかななくてはなりません。通常は委員長が運営委員会の決定に基づいて、違反者に対して違反に係る工事の施工停止や是正のための措置をとることを請求し、その請求が履行されない場合に、裁判所へ提訴することができることを協定書に定めています。

問 建築協定を結んでおくと、後になって家や土地を売るとき、不利になりませんか？

答 建築協定付きの住宅地は、一般に良好な住環境を備えた住宅地として評価されますから、良好な住環境を求める人達からは喜ばれます。一概に、有利・不利とはいえません。

問 建築協定で定めた規制をさらに確かなものにする方法はありませんか？

答 建築協定は住民主体の柔らかい弾力性のあるまちづくり制度ですが、より確実にまちづくりを進めるためには、都市計画で決定される地区計画制度を活用されるとよいでしょう。

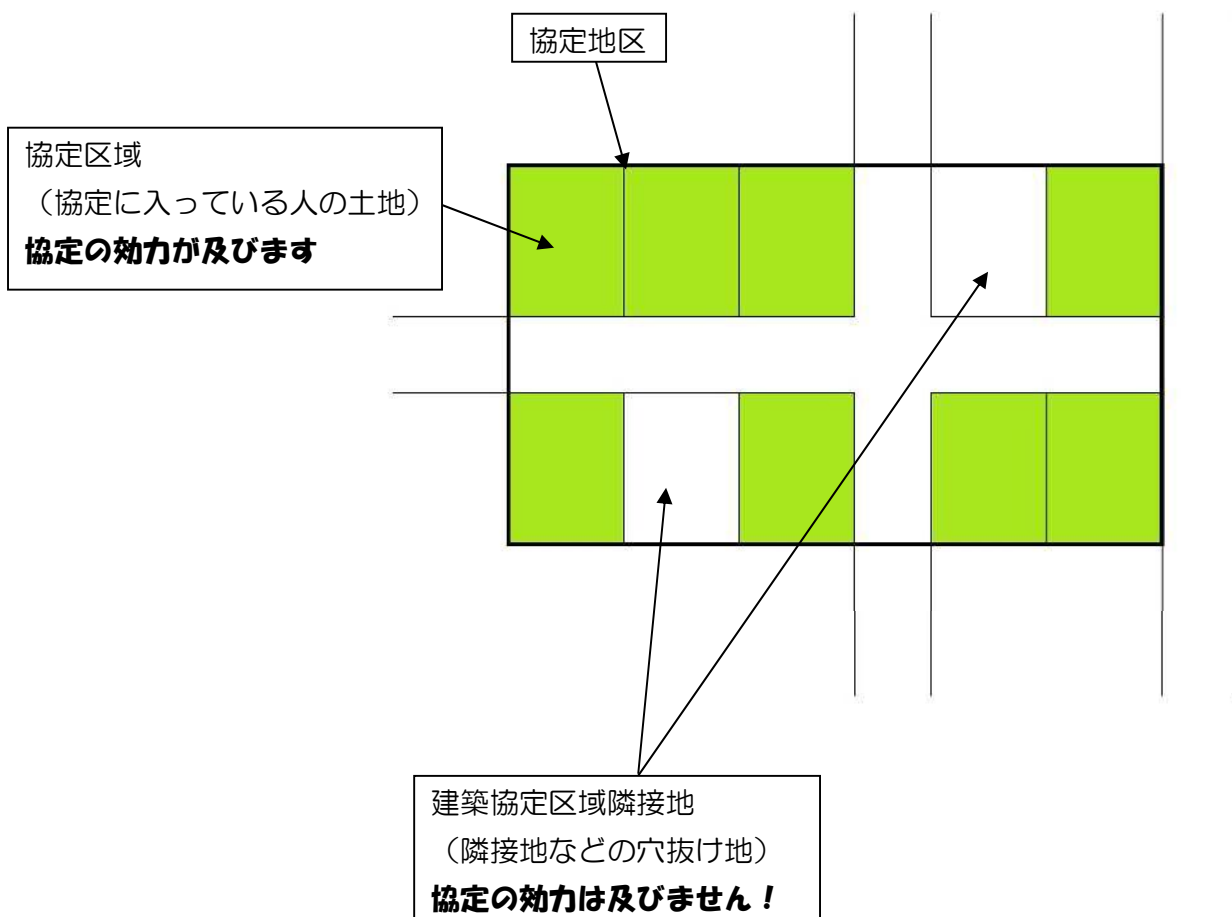
地区計画制度が適用されれば、未加入の土地などもなく、行政が主体となって、地区計画の方針に沿って指導します。また、有効期間もなく、都市計画が変更・廃止されるまでに半永続的に指導されます。



6 建築協定区域について

- 「協定区域」とは
協定に入っている（同意している）人の土地のことで、協定の効力が及ぶ土地のことを指します。
- 「建築協定区域隣接地」とは
協定に入っていない（同意していない）人の土地で協定者が協定に入ってほしいと希望する土地のことで、協定書に定めることができます。協定に入っていない土地なので、協定の効力は及びませんが、協定締結後に協定に入りたい場合には「加入届」を提出するだけで手続きが済むというメリットがあります。

「建築協定区域隣接地」（いわゆる「隣接地」のこと）は、平成 7 年に創設された制度です。



7 建築協定が認可された後の活動

市長から建築協定が認可された後、協定者の中から互選によって数名の運営委員を選び、『建築協定運営委員会』を組織します。この運営委員会が中心となって建築協定が円滑に実施されるよう、まちづくりに関する相談や話し合いを行う等の活動をしていきます。
活動内容には次のようなものがあります。

- 建築工事に際しての事前協議
- 看板やチラシ等での地域の関係者に対する広報活動
- 未加入者に対する協定参加の呼び掛け
- 市住宅都市局建築指導課に対する窓口
- 名古屋市建築協定連絡協議会への参加
- “協定が守られているか”の現地調査
- 協定者全員によるまちづくりに関する話し合い etc.

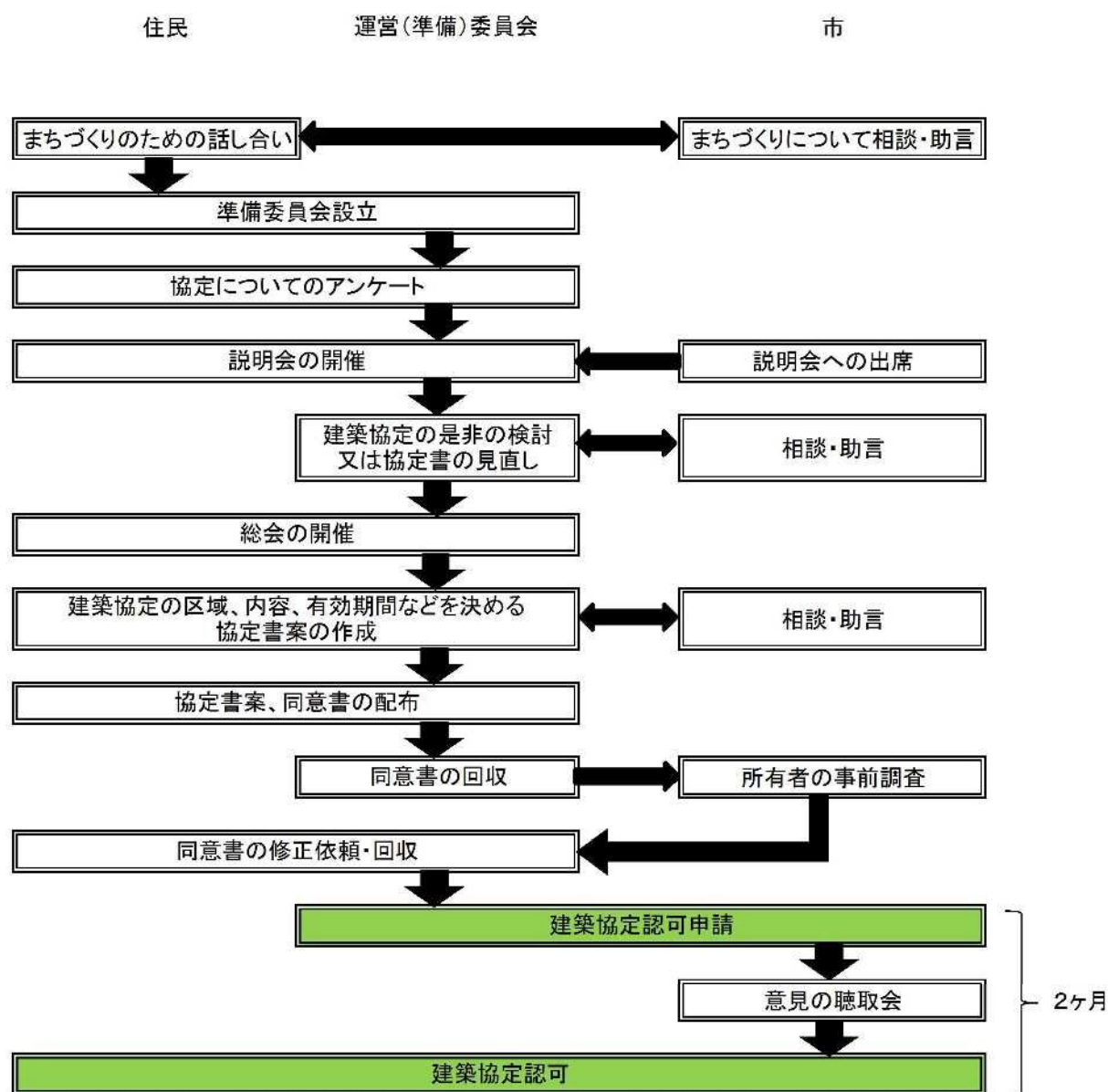
また、もし協定に違反するような建築計画が出てきた場合には、この運営委員会が中心となってこれに対処します。



建築協定地区・協定内容を表す看板

8 建築協定認可の手続き

全体の流れを下図に示します。必ずしもこのとおりでなければならないということはありませんが、地区のみなさんの意見を十分に聞いた上で進めましょう。



お問い合わせは 名古屋市住宅都市局建築指導部建築指導課
TEL 052 (972) 2918 FAX 052 (972) 4159

この印刷物は再生紙を使用しています。