

住みよいまちづくりのための建築協定の活用について

愛知工業大学 正会員 深井俊英
愛知工業大学 正会員 小池則満
愛知工業大学 加藤孝尚
愛知工業大学 後藤孝心

1. はじめに

近年、地区レベルのまちづくりのための活動が、各地で進められている。これを主体別に整理すると、①地方自治体による条例・要綱の制定、地区計画・地区整備計画の策定、②市民によるまちづくりのための研究会・ワークショップ・協議会等の開催③居住者による建築協定・緑地協定の策定が挙げられる。

建築協定・緑地協定は身のまわりの地区において、居住者相互の自発的な申し合わせにより、望ましいまちづくりを実現して行く手法であり、民間の宅地開発等の一部において策定されているところもみられる。また、制度の創設以前から制定された地域ルールが、居住者の自治組織等の活動によって継承されて、現在に至っている例もみられる。

しかし、一方では建築協定が存在しても転売等によって所有権が移転した場合に、協定の効力が継承されず「穴あき」状態となる場合も生じている。このため本研究では、建築協定・地区計画・都市計画の地域地区制度との関連性について分析を行い、今後建築協定の実効性を高めるための課題について考察することとする。

2. 研究対象と手順

本研究では、先ず都市計画の地域地区制度（用途地域）・地区計画・地区整備計画および建築協定について、特徴や法的性格等を比較整理する。次に愛知県内の都市について建築協定・地区計画の策定状況を調査するとともに、ケーススタディを行い、建築協定・地区計画の内容が都市計画の地域地区(用途地域)とどのように関連しているかについて分析する。とくに建築協定と地区計画の都市別の特

徴について、分析することにより、今後建築協定が十分機能を発揮するために、必要と考えられる前提条件について考察することとする。

3. 分析結果と考察

表－1 は、都市計画の地域地区制度と地区計画・地区整備計画及び、建築協定の根拠・目的・効果等を、一般的に比較したものである。表－1 から分かるように、都市計画の地域地区制度は、都市計画法や建築基準法にもとづき、公権力による用途制限・形態制限等の都市計画制限を行う制度であり、地区計画・地区整備計画は地区単位に各地区の特性に応じた計画的な市街地形成を図るための都市計画である。これに対して、建築協定は建築基準法にもとづいて土地の権利者（借地権者も含む）全員が合意した協定を、特定行政庁（市町村）が認可する制度である。協定の内容は、一般的に建築物の敷地・位置・構造・用途・形態・意匠等を規制するものが多くなっているが、どのような内容のものとするかは、法令に違反しない限り全く自由に定めることができる。しかし法的性格としては、民事契約であるため権利者が変更された場合等

表－1 各制度の名称と根拠法令

制度の名称	規制の対象範囲と効果	根拠法令	法的性格
都市計画	都市計画区域全体の用途規制・形態規制等	都市計画法	公的規制
地区計画（地区整備計画）	地区計画（地区整備計画）の用途規制・形態規制等	都市計画法・建築基準法	公的規制
建築協定	土地の権利者が協定の策定に合意した一定の用途規制・形態規制等	建築基準法（条例必要）	私的規制

において協定に同意しない権利者には、効力が及ばないこととなり、いわゆる「穴あき」状態が生ずることとなる。

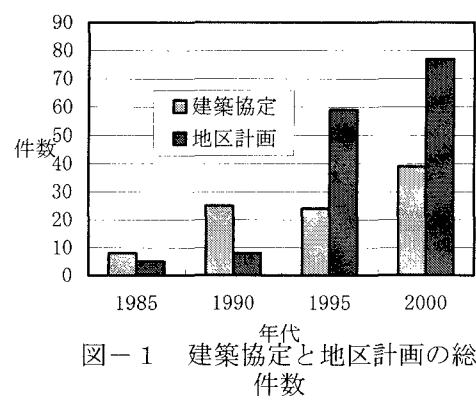


表-2 建築協定および地区計画の数

	建築協定	地区計画		地区計画
名古屋市	33	28	安城市	2
豊橋市	3	7	蒲郡市	1
岡崎市	2	7	江南市	9
瀬戸市	3	3	稲沢市	6
半田市	2	3	新城市	1
春日井市	6	6	東海市	5
豊川市	1	3	知多市	4
豊田市	6	20	知立市	2
犬山市	1	5	尾張旭市	6
小牧市	26	5	高浜市	1
大府市	1	7	岩倉市	1
豊明市	1	2	長久手町	2
日進市	3	2	西枇杷島町	1
東郷町	1	2	清洲町	1
西春町	1	3	新川町	1
美浜町	1	2	平和町	3
武豊町	1	1	七宝町	1
三好町	1	4	佐織町	1
田原町	1	3	東浦町	6
			南知多町	1
			吉良町	1
			幡豆町	1
			幸田町	1
			御津町	1
			刈谷市	1

	建築協定
西尾市	1
常滑市	1
祖父江町	1
阿久比町	2
藤岡町	4
音羽町	2
渥美町	1

図-1は愛知県における建築協定及び地区計画の策定状況年代別に示したもので表-2は建築協定と地区計画の策定状況を自治体別に示したものである。図-1によれば、昭和50年(1980年)地区計画制度が創設され、その後次第に増加し最近では建築協定を上回っている。特に土地区画整理事業の宅地開発に際しては、地区計画を策定することが、

必要条件とされている傾向によるものとみられる。

表-2によって建築協定と地区計画の自治体別策定状況を比較すると①建築協定と地区計画の両方を設定している自治体(19自治体)②地区計画のみで建築協定がない自治体(25自治体)③建築協定のみで地区計画のない自治体(7自治体)の3つに区分される。建築協定が多い自治体は小牧市(26地区)と名古屋市(33地区)、地区計画が多い自治体は名古屋市(28地区)と豊田市(20地区)となっている。こうした策定状況となっている理由について、今後、考察を進める必要がある。

4. まとめと今後の課題

- 以上のことから次のようなことが言える。
- ①建築協定は小規模な身の回りの地区において居住者の自由な意思により、地区の特性を生かした個性的なまちづくりを実現する手法として優れた特性を持っている。
 - ②今後建築協定の実効性を高めるためには都市計画の地域地区制度・地区計画・地区整備計画・建築協定によるまちづくりが市民の主導によって進められて行くことが課題と考えられる。

謝辞

この研究にあたってお世話になった愛知県、名古屋市、豊田市、瀬戸市の担当部局の方々に厚く御礼申し上げます。

参考文献

- 1) 加藤仁美(2002)「戦前の計画的郊外住宅地の変貌と地域ルールづくりの実態に関する研究」
- 2) 明石達生「私的協定と公的規制をつなぐ仕組み」
- 3) 渡辺俊一(1985)「比較都市計画序説」