

I 人口減少時代にふさわしい住宅地としての藤巻の実現のためにすべき事項 自主的な建築協定 緑化協定

■建築協定（緑化協定も含む）の締結について

今後、整備プログラムの見直しがあったとしても、現在藤巻町に適用されている【第1種風致地区】【第1種低層住居専用区域】による行為規制（都市計画公園区域であることの規制も含む）は守り続けることは勿論、一層の「自然と共生する」に相応しい環境にしていくために必要な住民間の協定を締結する。

緑地管理とも絡むが、住宅と緑地との境界問題にも有効に寄与するよう、名古屋市も含む不在地主にも加入を求め境界の樹林管理にも役立つことを考えたい。

（1）前提 現況の建築物の制限について

現在の藤巻町は 【第1種風致地区】【第1種低層住居専用区域】とされている。

藤巻町【第一種風致地区】の建築制限

項目	基準値	概要
緑化率	30%以上	敷地面積に対する緑地面積の割合
保存緑地	20%以上	現況で木竹面積が500㎡以上ある場所で伐採を行う場合は20%以上を5年以上現況保存する必要がある
建蔽率	30%以下	敷地面積に対する建築物の占める面積の割合
建物の高さ	10m以下	
道路境界	2m以上	道路境界から建築外壁までの距離
隣地境界	1.5m以上	隣地境界から建物外壁までの距離
切土・盛土の高さ	5m以下	
工作物の高さ	15m以下	塔など建築物以外の工作物の高さ

藤巻町【第1種低層住居専用区域】の建築制限

建蔽率	30%以下	※第1種風致地区と同様
容積率	50%以下	敷地面積に対する建築物の延べ床面積の割合
壁面後退	1.5m	※第1種風致地区と同様
建築物の高さ	10m以下	※第1種風致地区と同様
用途の制限	原則住宅用途	※第1種低層住居専用区域として別途詳細に規定

(2) 建築協定によって新たに加えようとする建築物の制限について

藤巻町の住宅地を構想に掲げる「自然と共生する緑豊かな環境の住宅地」として維持していくために、従来の第一種風致地区、および第一種住居専用地区による制限に加えて、下記のルールを建築協定によって地域住民が自主的に制定していく。

現状の規制以外の主な内容候補 ※まだ提案であり確定ではありません。

項目	基準値	概要
①敷地の最低規模の制限	1 敷地 120 m ² ～150 m ² 以上 ※設定面積は検討の上決める	建築物を建てる最小敷地規模を、既存建物には遡及しない。
居住のための住宅面積を確保しつつ、敷地内の緑地面積を確保し、隣地との境界に一定の空間を確保するなど、自然と共生する住宅地としての風致を維持するためには、ある程度の最低敷地面積が必要と考えられる。そのため、相続や転売に際して宅地が細分化され過ぎることのないよう、敷地の最低面積を定める。		
②建物用途制限	1 戸当り占有面積 50 m ² 以下の狭小な共同住宅の制限、等	ワンルームマンションなどの狭小な共同住宅の立地を制限
世帯単位での良好な地区コミュニティを維持するために、ワンルームマンションなどの狭小な共同住宅の立地を制限する。		
③敷地緑化のルール化	敷地境界での緑化に関する規制など	隣地境界 1～3 m 程度の敷地内緑地の管理ルールを定めるなど。 ※構想の緑地管理について参照
※③敷地緑化のルールについては、建築協定とは別途の「緑地協定」の締結が必要になる場合がある。「緑地協定」も基本的に「建築協定」と同様な仕組みであるが、準拠する法律や行政窓口が異なってくる。		

(3) 建築協定、緑地協定の締結の手続きについて

建築協定の一般的な手続きは下記の手順となる。

- ①住民など権利者での話し合い（本構想策定のなかでも既に話し合いを進めている）
- ②建築協定書の作成（上記の内容について、協定書の書式に記述する）
- ③権利者の同意書の取得（土地所有者等の全員の同意書の署名捺印を集める）
- ④建築協定書の提出（同意書を添付して名古屋市へ提出）
- ⑤公告・縦覧、公聴会の開催（提出されたことを名古屋市は公告し、公聴会を開催）
- ⑥特定行政庁による認可（提出内容が不当でなければ名古屋市により認可される）
- ⑦認可後の公告・縦覧（認可されたことを公告・縦覧し、建築協定が成立する）

(4) 建築協定の運用について

建築協定が締結され、行政への届出認可が行われれば、行政の建築確認申請窓口において確認申請があった場合に、建築協定の遵守が指導される。既存の建築物等には遡及しない。

建築協定を締結後の運用にあたっては、協定者の互選により委員を選出し「委員会」を組織する。協定違反者が出た場合は、この委員会の決定に基づいて、違反者に太子工事施工の停止を請求したり、文書により相当の猶予期間をつけて、当該行為の是正措置を要求したりする。これらに従わない場合は、強制履行等を裁判所に請求することになる。