

建築協定による自主規制と都市計画制限との関連性に関する研究

A Study of Relationship between the Regulation of Building Agreement and City Planning Control

深井 俊英*, 小池 則満**, 乗京 和生***, 本多 弘司****
Toshihide FUKAI, Norimitsu KOIKE, Kazuo NORIKYO, Koji HONDA

Abstract The building agreement is excellent system to construction of desirable district by inhabitant's self-control rules. However, there is the ineffective case by building construction, in spite of existence the self-control rules. In consideration of such cases, we compare with the local rules and the city planning control, especially concerned with the relationship between local rules and legal controls at the height of building. As the result, it becomes clear that the relationship between the regulation of building agreement and city planning control must be kept in close contact.

1. はじめに

建築協定は周知のとおり、地権者全員の合意により定めた、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協定を、特定行政庁が認可する制度である（建築基準法第 69 条）。建築協定の法的位置づけのために、都市における空間制御の手法を分類すると¹⁾、①都市計画により用途地域を定めて、都市全体のレベルで土地利用規制を行う。②地区計画・地区整備計画・特定街区等により、街区や地区レベルで、土地利用と建築物の用途・形態等を規制する。③単体又は集団としての建築物について、建築基準法・条例等の規程にもとづいて規制する。④地権者間で土地利用、建築物の用途・形態、日常生活における迷惑行為の防止等について、契約又は申し合わせを行い自主的に規制する、という段階的システムとなっている。この中で建築協定は、建築基準法による認可という行政行為を経ているため、単なる契約や任意協定よりも法律上の効力が強くなっている。しかし建築協定による規制の効力の及ぶ範囲は、協定の同意者に限られているため、協定に同意した地権者と同意しなかった地権者との間で、規制の効力を巡って対立が生じる事例もみられる。

このため本研究においては、建築協定による自主規制と、都市計画制限との関連性について分析を行うとともに、ケーススタディを通じて、建築協定の有効性を高めるために必要な課題について考察することを目的として研究を進める。

2. 従来の研究と本研究の視点

建築協定の創設は、昭和 25 年（1950 年）建築基準法制定と同時であるが、制度の創設以前から、諸外国も含めて、居住者による任意協定や、分譲宅地における宅地購入者に対する条件が継承されて、良好な居住環境が維持されている例もみられる²⁾。建築協定に関する従来の研究は多数あるが、①ケーススタディによる実態調査や現状分析^{3) 4) 5)}、②居住者に対するアンケートによる効果の評価^{6) 7) 8)}、③協定の内容に関する詳細な比較分析^{9) 10) 11) 12)}、④建築協定の法的性格と問題点の抽出^{13) 14)}、⑤地区計画との比較分析¹⁵⁾、等が主要なものとなっている。しかし、建築協定が認可されている区域における都市計画制限の基準と、協定に規定されている規制の内容との関連性について分析・考察した研究は少ないように見受けられる。

都市計画制限は、都市全体の視点から、最低限必要な義務的事項について一般的基準を定めたものであり、地区計画は、それを地区レベルで具体化するための詳細計画であるが、建築協定はさらに限定された範囲での、居住者の個別的要望を具体的に表現したものと見ることが

* 愛知工業大学 工学部 土木工学科

** 愛知工業大学 工学部 土木工学科

*** 愛知工業大学大学院 建設システム工学専攻

**** 豊田市役所

できる。このため建築協定で定められる建築物の用途・形態等に関する規制は、都市計画による一般的基準よりも厳格で詳細なものになる場合がある。このような区域においては、土地の売却や高度利用の意向がある地権者は、協定に同意しないケースが生じる。また、マンションの建築等に際して、協定による個別的規制と都市計画制限との不一致が、地権者間の意見の対立を招くこととなる。

このような状況に対応するために、本研究においては、モデル的に選定した都市の建築協定区域の建築物の高さ制限に関する規制値と、都市計画による高度制限とを比較することにより、相互の関連性について分析・考察することとする。更に、協定に参加しなかった地権者の土地（隣接地等）が混在している場合の問題点について、ケーススタディにより考察する。

3. 研究手順と手法

本研究では、まず都市計画の地域地区制度（用途地域）・地区計画および建築協定について、法的性格や特徴等を比較・整理する。次に研究対象を、愛知県内の各市町とし、建築協定・地区計画の市町村別箇所数を調査することにより、市町村別の特性を総括的に把握する。以上のデータから、名古屋市と豊田市をモデル的に選定して、都市計画の用途地域及び高度地区と建築協定との関連性について分析・考察することとする。また、建築協定区域隣接地を含む協定区域における、マンション建設事例についてケーススタディを行い、今後建築協定による制限の有効性を高めるための課題について考察する。

4. 分析結果と考察

4・1 建築協定及び地区計画の策定状況

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 からわかるように、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

表-1 各制度の名称と根拠法令

制度の名称	目的と効果	根拠法令
都市計画	都市計画区域全体の用途制限・形態制限等	都市計画法・建築基準法
地区計画 (地区整備計画)	地区計画(地区整備計画)区域内の用途制限・形態制限等	都市計画法・建築基準法・条例
建築協定	地権者が協定で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)

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詳細計画である。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、特定行政庁が認可する制度である。協定の内容は、一般的に建築物の用途・形態・意匠等を規制するものが多くなっているが、協定に同意しない地権者には効力が及ばないため、いわゆる「穴あき」状態が生じることとなる。

表-2 は、愛知県内の市町別に建築協定・地区計画箇所数を示したものである。表-2 によって、建築協定と地区計画の市町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市町(19市町)、②地区計画のみで建築協定がない市町(25市町)、③建築協定のみで地区計画のない市町(7市町)、の3つに区分される。建築協定が多い都市は名古屋市(33地区)と小牧市(26地区)、地区計画が多い都市は名古屋市(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は、今後、更に詳細な分析が必要と考えられるが、都市計画制限と地区計画及び建築協定の組み合わせ方法に、各市町の特性が表現されているように見受けられる。

表-2 愛知県内の市町別建築協定・地区計画箇所数

	市町名	建築協定	地区計画		市町名	建築協定	地区計画
1	名古屋市	33	28	27	安城市	-	2
2	豊橋市	3	7	28	刈谷市	-	1
3	豊田市	6	20	29	東海市	-	5
4	岡崎市	2	7	30	稲沢市	-	6
5	春日井市	6	6	31	江南市	-	9
6	小牧市	26	5	32	知多市	-	4
7	瀬戸市	3	3	33	蒲郡市	-	1
8	豊川市	1	3	34	尾張旭市	-	6
9	半田市	2	3	35	知立市	-	2
10	大府市	1	7	36	岩倉市	-	1
11	犬山市	1	5	37	東浦町	-	6
12	日進市	3	2	38	長久手町	-	2
13	豊明市	1	2	39	高浜市	-	1
14	三好町	1	4	40	新城市	-	1
15	武豊町	1	1	41	幸田町	-	1
16	東郷町	1	2	42	佐織町	-	1
17	田原町	1	3	43	七宝町	-	1
18	西春町	1	3	44	南知多町	-	1
19	美浜町	1	2	45	吉良町	-	1
20	西尾市	1	-	46	清洲町	-	1
21	常滑市	1	-	47	新川町	-	1
22	阿久比町	2	-	48	西枇杷島町	-	1
23	祖父江町	1	-	49	御津町	-	1
24	渥美町	1	-	50	平和町	-	3
25	藤岡町	4	-	51	幡豆町	-	1
26	音羽町	2	-				

(2002年9月現在)
(人口規模順)

以下では、既成市街地における建築協定の問題点を考察する目的で、名古屋市と豊田市を対象として分析を進める。

表-3 は、名古屋市と豊田市について、建築協定の策定箇所数・面積を、市街化の時期等によって既成市街地と新市街地に区分して示したものである。表-4 は、都市計画の用途地域及び高度地区との関連性をみるために、用途地域別に建築協定の認可区域を整理したものである。表-3 によれば、名古屋市の建築協定区域については既成市街地が新市街地よりも多くなっており、平均面積はおおむね同一となっている。一方、豊田市の場合は、既成市街地、新市街地とも同数となっている。

表-3 建築協定の現況 (名古屋市・豊田市)

	既成市街地		新市街地	
	箇所数	合計面積 (ha)	箇所数	合計面積 (ha)
名古屋市	20	44.5 (2.2)	13	32.2 (2.5)
豊田市	3	3.1 (1.0)	3	11.1 (3.7)

注: ()内は、一カ所当たりの平均面積

表-4 建築協定と用途地域との関係

(名古屋市・豊田市)

	箇所数	平均面積 (ha)	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	準工業地域	商業地域	近隣商業地域	市街化調整区域
名古屋市	33	14.6	12	1	4	4	14	12	2	2	4	5	0
豊田市	6	23.8	0	0	4	0	1	0	0	0	1	0	1

注:重複している区域があるため箇所数は一致しない

4・2 建築協定と都市計画の用途地域との関連

建築協定と都市計画の用途地域及び高度地区との関連を整理した表-4 を図示したものが図-1、図-2 である。この図からも知られるように、名古屋市の建築協定区域は、第一種低層住居専用地域以外に、第一種又は第二種住居地域や商業系の用途地域に渡っている。一方、豊田市の場合は箇所数が少ないため比較が困難であるが、第一種又は第二種低層住居専用地域には建築協定区域がなく、第一種中高層住居専用地域が多いことが特徴となっている。

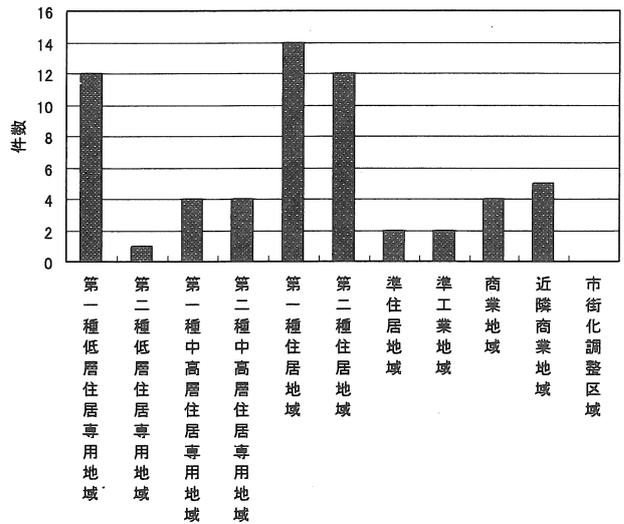


図-1 建築協定と用途地域との関係 (名古屋市)

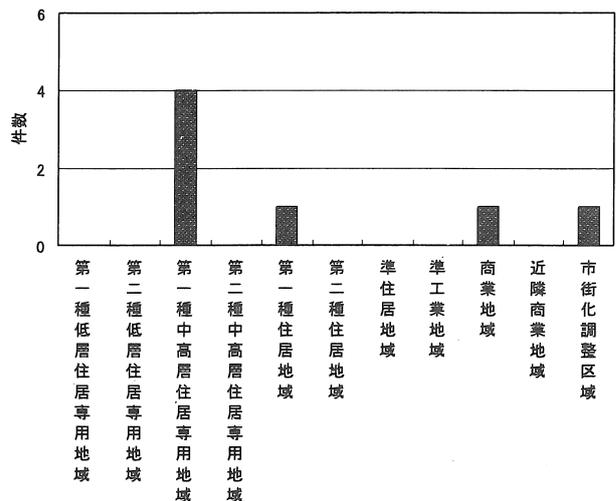


図-2 建築協定と用途地域との関係 (豊田市)

4・3 建築協定による高さ規制と

都市計画の高度制限との関連

前述のように、建築協定は居住環境の維持保全を目的とする場合が多いため、協定の内容には建築物の高さについて規制を設けることが多くなっている。このため以下では、建築協定による高さの規制値と、都市計画による高度制限との関連性について、更に分析・考察を進める。

都市計画の高度制限には、以下の3種類の方法がある。

- (1) 一般的地域の制限 (用途地域による絶対高さ制限)
 - ① 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域について、10m または 12m のうちいずれかを都市計画で定める。

②容積率と建ぺい率、斜線制限等によって、敷地面積や前面道路との位置関係による相対的な高さの限度が設定される。

(2) 高度地区による制限

都市計画において、高度地区を決定することにより制限する。

名古屋市の場合：10m, 15m, 20m

豊田市の場合：20m

(3) 地区計画等による制限

地区計画、地区整備計画に規定された高さ制限の内容に沿った条例を制定して制限する。

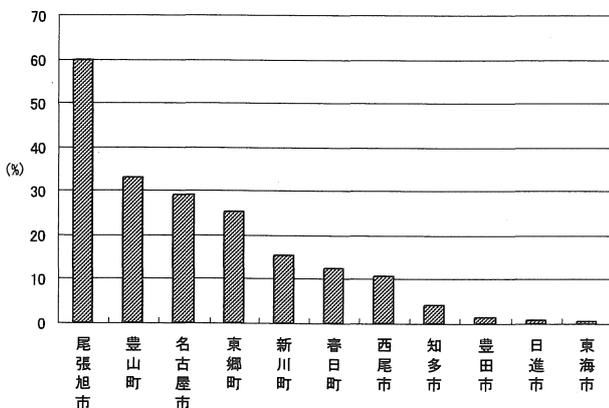


図-3 市街化区域面積に占める高度地区（最高限度）面積の比率

愛知県内各都市における都市計画による高度地区の決定状況を図-3に示す。図-3によれば、高度地区の面積の市街化区域面積に対する割合は、各都市で相当に異なっていることが知られる。

住民発意型の建築協定は、居住環境の維持保全を目的とする場合、一般的な基準を定めた都市計画による高度制限より、建築物の高さを厳しく規制する場合が多くなる傾向があるが、実際に両者がどのような関係になっているか比較するために、名古屋市における都市計画による高度制限と建築協定の規制との関連を示したものが表-5で、自主規制と都市計画制限との相互関係によって整理したものが表-6である。表-6によれば、名古屋市の建築協定認可区域の約70%の区域で建築物の高さの自主規制が行われているが、約30%の区域では都市計画による高度地区が設けられておらず、建築協定のみで高さが規制されている。また高度地区による高度制限よりも厳しい高さ規制の建築協定区域は約12%となっている。このような区域においては、建築協定による厳しい高さ規制を定める際の居住者の合意形成プロセスや、規制の効力を維持するための市民の活動が重要な課題となるものと考えられる。

表-5 建築協定と都市計画の地域地区との関連性（名古屋市）

区分 建築協定区域名	面積 (ha)	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	準工業地域	商業地域	近隣商業地域	協定による高さ規制	高度地区による高度制限
桜が丘東住宅地区	1.0	○					○					10m	10m
富士見台3丁目・御影町2丁目	0.7	○										11m	10m
見附第一町内	2.1	○	○								○	※12(20)m	15m
高峯町住宅地区	1.8	○		○								3階	10m
なかのタウンハウス	0.4	○											20m
小幡稲荷前団地	0.8	○										10m,2階	10m
タウン黒石	1.8	○											10m
みどりヶ丘教ヶ丘	3.9	○			○			○				15m,5階	10m
みどりヶ丘南地域	5.8	○	○								○	10m	10m
極楽3丁目地区	1.8	○						○				10m	10m
極楽大針地区	1.3	○						○				15m,5階	10m
高社1丁目北地区	1.5	○					○						20m
南明町3丁目	0.9				○	○						12m,3階	20m
長池町5丁目地区	0.7				○						○		20m
大屋敷地区	4.1			○				○				10m,3階	20m
鳴海町南荘	5.5	○	○					○				10m	10m
藤里町西部	1.4		○				○					12m,4階	20m
松竹町・稲舟通1丁目	2.1					○				○		12m	
千代田橋学区	15.2					○	○	○	○		○		
穂波町	2.0					○						12m	
徳川1丁目前ノ町地区	1.2						○					6階	
味鏡東地区	7.2					○						13m	
米野地区	0.2						○						
丸屋町4丁目	1.3							○				12m,4階	
石田町1丁目	1.3							○				12m,4階	
石田町南部町内会地区	0.9							○				12m,4階	
内方町	0.5							○				12m,4階	
泉井の元町	2.5							○				15m,5階	
小井堰町地域	2.0							○	○				
大曾根街づくり	1.6									○			
名駅4丁目愛知県中小企業センター・中経ビル地区	0.7									○			
アーバニア千代田	0.7									○			
グロブガーデン野並南	1.9									○		10m,2階	

※1種住居地域、近隣商業地域は20m

表-6 建築協定と都市計画（高度地区）との関連（名古屋市）

比較項目	箇所数	%
建築協定により高度規制をしている地区	23	70
高度地区により高度制限をしている地区	17	52
建築協定と高度地区による規制をしている地区	12	36
建築協定による高度規制のみの地区 (低層住居専用地域を除く)	10	30
高度地区による高度制限より厳しい規制をしている建築協定の地区	4	12
高度地区による高度制限より緩い規制をしている建築協定の地区	3	9
高度地区による高度制限と同じ規制をしている建築協定の地区(低層住居専用地域を含む)	5	15

注：%は名古屋市の建築協定の総策定数(33箇所)に対する割合

5. ケーススタディ¹⁴⁾

以下では、豊田市S町の建築協定区域（隣接地を含む）におけるマンション建築事例についてケーススタディを行う。建築協定区域の都市計画及び建築協定の内容と、マンション建築の経緯を以下に述べる。

①建築協定区域の概要：

面積 2.1ha, 地権者数 60名, 平成 8年 10月認可

②建築協定による建築物の規制：

- i) 建築物は一戸建ての住居専用又は併用住宅とする
- ii) 階数は地階を除き3階以下とする
- iii) 最高高さは地盤面から10m以下とする
- iv) 外壁後退距離は東・西・南側1m以上、
北側1.5m以上とする

③都市計画による制限：

[用途地域] 第1種中高層住居専用地域・住居地域
[容積率] 200%, [建ぺい率] 60%

④マンション建築計画提示：

平成11年5月・敷地面積2,082㎡

⑤マンション計画規模：14階・45戸・高さ46m

⑥地権者側の意見：本区域は建築基準法第70条2項による建築協定区域隣接地であるので、協定内容を尊重すべきであるし、周囲が現在低層住宅であることから建築計画に反対する。

⑦マンション計画者の主張：隣接地には協定の効力は及ばず、都市計画による制限等には何ら違反していないので、計画は適法である。

⑧交渉による規模縮小：

第1回案 [12階・40戸・高さ36m]

最終案 [10階・36戸・高さ31m・容積率161%]

⑨その後の経過：地権者側では協定内容に則した当初の要求を下げ、7階・24戸とするよう主張し、裁判で審尋が行われたが受け入れられず、平成12年10月建築確認を申請し受理された。現在、建築工事が竣功し、入居中である。

なお、ケーススタディの対象地区では、本マンション建築事例以外にも、2件のマンション建築計画があったが、中止となっている。うち1件は建築協定区域隣接地内、他の1件は建築基準法上の隣接地ではないが、実際には隣接している土地である。

以上の事例から知られるとおり、①建築協定による建築物の用途・形態の規制が、都市計画による制限より厳しい場合に、協定区域内の地権者と隣接地等の地権者との意見の対立が生じる。②建築協定区域隣接地には協定の効力が及ばないため、隣接地における協定の目的・内容に沿わない土地利用や建築行為を、協定によって規制することは現状では不可能である。

以上から、今後建築協定の有効性を確保するためには、建築協定と都市計画や地区計画による制限との関連性を高めるとともに、建築協定区域における開発行為や建築行為に当たって、計画者と住民の合意形成システムを確立する必要があると考えられる。さらに、建築協定区域隣接地における協定の適用（準用も含む）を可能にすることについても、検討することが望ましいと考えられる。

6. まとめ

以上、限られた事例ではあるが、本研究から以下のことが認められた。

- ①住居系の用途地域における建築協定区域の大部分で、建築物の高さの自主規制が行われているが、第1種低層住居専用地域以外では、都市計画の高度制限との関連性は低いことが知られた。
- ②建築協定の自主規制のみで、都市計画の高度制限のない区域、及び都市計画の制限よりも厳しく規制している建築協定区域においては、協定による規制（ルール）に関して問題が生じるおそれがある。
- ③建築協定区域に協定を適用できない土地（建築協定区域隣接地等）が混在していることが、協定の有効性確保の障害となっている。

今後建築協定による規制の有効性を高めるためには、地区計画や高度地区の決定、条例の制定等を市民参加により積極的に行うとともに、まちづくりに関する市民の要望が計画に取り入れられていくことによって、建築協定と都市計画との相互の関連性を高めることが課題と考えられる。

7. 今後の研究課題

- ①建築協定による自主的規制と、都市計画による法的制限との関連性を高めるための計画手法の研究。
- ②建築協定区域内に、協定に加わらない地権者の土地（建築協定区域隣接地を含む）が混在していることによる問題を防止するための合意形成手法に関する研究。

謝辞

この研究にあたり、ご協力下さった愛知県、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。また本研究は、本学学生加藤孝尚、後藤孝心君の卒業研究のデータによるものであることを付記します。

参考文献

- 1) 日端康雄：ミクロの都市計画と土地利用，(株)学芸出版社，1988。
- 2) 渡辺俊一：比較都市計画序説，(株)三省堂，1985。
- 3) 清水，片方，小伊藤，古谷：住民による地域空間の制御について，日本建築学会計画系論文報告集 No. 445，pp. 109～119，1993。

- 4) 加藤仁美: 戦前の計画的郊外住宅地の変容と地域ルールづくりの実態に関する研究, 第 37 回日本都市計画学会学術論文集, pp. 655~659, 2002.
- 5) 高橋昭子, 梶浦恒男: 近郊住宅地における建築協定の締結要因と効果に関する研究, 大阪市立大学生活科学部紀要第 44 巻, pp. 1~9, 1990.
- 6) 鈴木克彦: 協定運営による住環境保全意識の形成要因と協定援用策, 日本建築学会計画系論文報告集 No. 368, pp. 79~89, 1986.
- 7) 鈴木克彦: 震災時における建築協定の役割に対する住民評価について, 日本建築学会計画系論文集 No. 509, pp. 165~172, 1998.
- 8) 高橋昭子: 建築協定地区の実態と居住者・事業主体の評価, 日本建築学会計画系論文報告集 No. 377, pp. 45~56, 1987.
- 9) 中井検裕: まちづくり協定: その理論と実際, 総合都市研究 No. 65, pp. 69~83, 1998.
- 10) 高橋昭子, 梶浦恒男: 住民発意型建築協定の特性と協定締結の阻害要因, 日本建築学会計画系論文集 No. 494, pp. 187~193, 1997.
- 11) 松尾博雄: 住民の自主的な「まちづくり」に関する研究, 豊田工業高等専門学校研究紀要 No. 31, pp. 159~164, 1996.
- 12) 石川久雄, 中井検裕: 土地利用の規制に係わる協定の利用動向と規定内容に関する研究, 第 31 回日本都市計画学会学術研究論文集 pp. 547~552, 1996.
- 13) 明石達生: 私的協定と公的協定をつなぐ仕組み, 都市計画 VOL234, pp. 15~17, 2001.
- 14) 本多弘司: 地方都市における日照問題と都市計画制度の活用, 日本都市計画学会第 11 回中部支部研究発表会論文報告集, pp. 57~60, 2000.
- 15) 高見沢邦郎: 建築協定と地区計画の使われ方の比較, 日本建築学会計画系論文集 No. 466, pp. 113~121, 1994.

(受理 平成15年 3月19日)