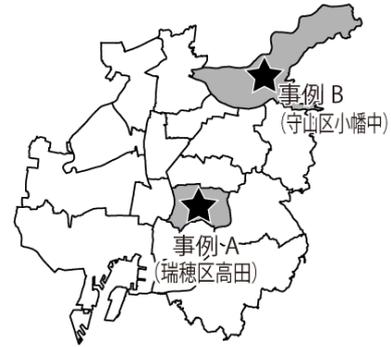


## 事例 14：名古屋市連担建築物設計制度

【位置】

- 活用している制度名称：
  - ・連担建築物設計制度
- 対象地域：市内全域
- 施行年月：平成15年7月  
(改正：平成18年4月／平成28年4月)
- 担当課：名古屋市住宅都市局建築指導部建築指導課



### 背景・経緯

- ・名古屋市では、未接道敷地での建て替え促進が、密集市街地の改善に繋がる認識の下、連担建築物設計制度を検討した。
- ・名古屋市では、平成15年7月に、建築基準法第86条第2項の規定による連担建築物設計制度の認定基準を定め施行した。
- ・紹介する事例は、認定基準により建て替えた事例であり、いずれも路地奥の建て主の建て替え相談から発展し、奥の2軒での連担建築物設計制度の活用に至った事例である。

### 検討体制

- 庁内検討体制：建築指導部内において基準制定のための検討を実施

### 外部委託

- ・庁内での検討のため外部委託はしていない。

### 合意形成の 手法

- ・当該建築物等の建て替えを計画していた平成18年及び21年当時の建築基準法第43条第1項のただし書き規定の名古屋市の運用では、建て替えが出来ない状況であった。ちょうどその時期に連担建築物設計制度の認定基準が出来ていたため、建て替えを考えた建て主が検討を行った。
- ・喉元敷地を除外して、建て主が中心となって隣接敷地の権利者と協議し、連担建築物設計を実施し認定を受けた。

### 制度導入の ポイント

- ・事例Aは、現況の通路幅は約2.9mあったため、建て主の敷地前面で一方後退で4m幅員を確保し、2階建ての専用住宅が建設されている。終端の敷地も一団地を含むが、この敷地は後退義務は生じなく幅員4mの通路に接するため、合意形成がし易かったと想定される。
- ・事例Bは、現況の通路幅約2.2mの路地奥に2軒が概ね並んで立地する配置であり、通路中心から2m後退し、2階建ての専用住宅が建設されている。接道困難な2名の土地建物所有者が協力して実現できたと想定される。

### 実績・効果

- ・連担建築物設計制度を活用した密集市街地型の事例は、市内でこの2カ所である。
- ・名古屋市では、建築基準法第43条第1項ただし書き規定の取扱い基準を、平成27年4月に改定し、現況幅員が0.9m以上である通路等も対象にただし書き規定の対象とするなど、緩和方向での改定がなされたことから、今後はこのような連担建築物設計制度の活用は少なくなることも想定される。

名古屋市連担建築物設計制度<密集市街地型>認定基準（概要）（平成18年4月時点）

		基準	検討内容、規制値の根拠
適用範囲		・現に存する幅員 1.5m以上の、現に建物が建ち並んでいる通路に面する敷地における住宅の建築で、特定行政庁がやむを得ないと判断した場合に適用する。	・土地区画整理事業など面的整備が計画されている地区については、原則として適用しない。
区域		・通路に接するすべての敷地を含むこと、ただし喉元敷地は外すことができる。 ・区域は、建築基準法の道路に2m以上接すること ・愛知県建築基準条例第6条（路地状部分の延長15m未満は接道幅2m、15～25mは2.5m、25m以上は3m）に適合すること	
通路	幅員	・2.0m以上かつ現況幅員以上とし、区域外の道路に接続する。	
	延長	・70m未満。行き止まりの場合は、35m未満。但し周囲に公園がある等安全上支障が無い場合は、この限りでない。	
	敷地	・通路に2m以上有効に接すること。 ・原則として敷地は分割しないこと。	
	形態	・通路は、杭、縁石等により境界線を明確にし、中心線を定めること。	
	通行	・通路には、門、塀、生垣、その他工作物など通行の妨げとなるものを設置してはならない。	
建築物等	用途階数	・原則として階数が2以下の戸建て住宅であること ・喉元敷地及び物置等の平屋建ての付属建築物は適用しない。（構造・出入口について同じ）	
	構造	・耐火建築物又は準耐火建築物とすること。	
	出入口	・各建物の出入り口は、通路又は敷地内の空地に面して設ける。	
	延焼防止等	・延焼規定、採光規定、外壁後退、日影規制及び高度地区は敷地の各境界線の全てを隣地境界線とみなして、それぞれの規定に適合すること。	
	建蔽率 容積率	・通路のみに接している敷地は、4mの道路に接道しているものと見なし、建築基準法第52条第1項及び第2項の規定を適用する。	
	通路からの後退	・通路に面する建築物の各部分は、通路中心から2.0m以上離すこと。	
	後退区域	・後退部分は道路状に整備し、工作物等を設置してはならない。	
	高さ	・敷地境界線を隣地境界線と見なし、敷地と通路との境界線を道路境界線と見なし、建築基準法第56条の規定に適合すること。 ・ただし喉元敷地は、建築基準法施行令第132条を準用する。	
通路所有者	・通路部分の所有者は、協定の締結がなされた場合、通路面積の1/2を限度に敷地面積に加算し、建蔽率、容積率を算定できる。		

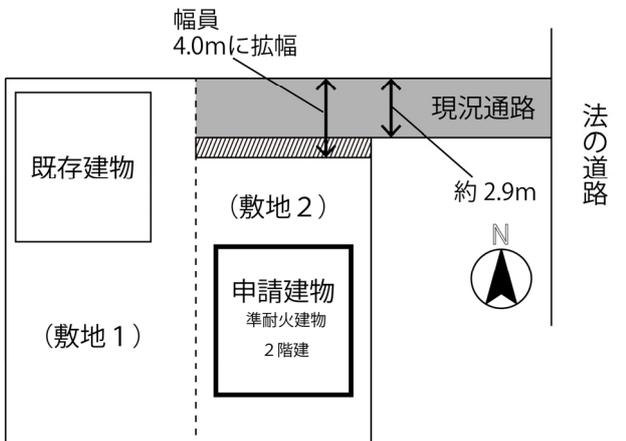


図 5-24 認定事例 A

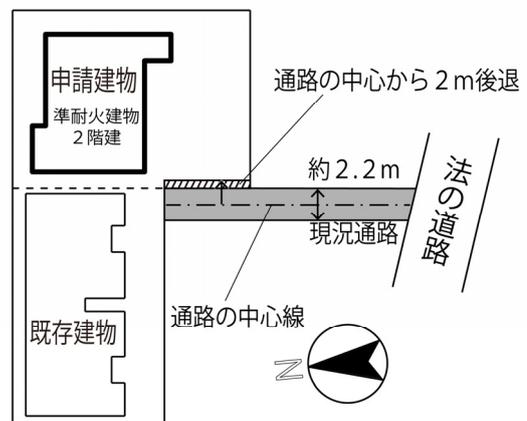


図 5-25 認定事例 B