

「建築協定初心者講座 ～「運営の手引き」更新の解説・新しい「地域まちづくり」の仕組みについて～」

昨年11月16日（土）に各協定地区より37名の参加を頂き、平成25年度・第1回研修会「建築協定初心者講座」を実施しました。

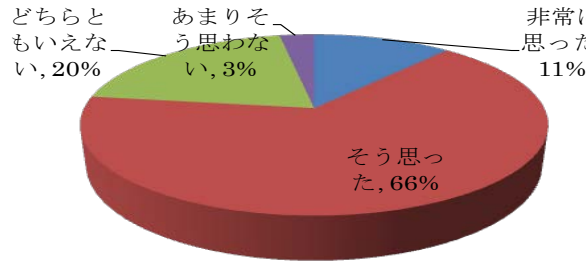
- 「運営の手引き」の主な改訂内容
- 建築計画承認の流れ
- 建築計画情報の判明時期
- 建築用語の解説
- 建築協定に関するインターネットの情報提供
- 協定運営実態シート集計結果の解説
- 地域まちづくり手引書の解説



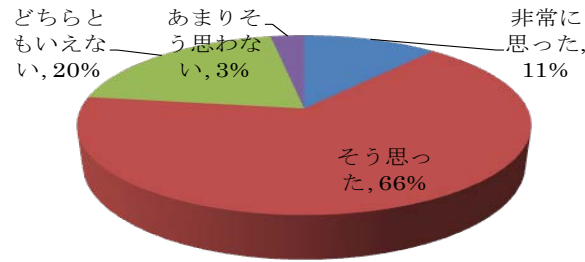
研修会の様子

事後アンケートのまとめ

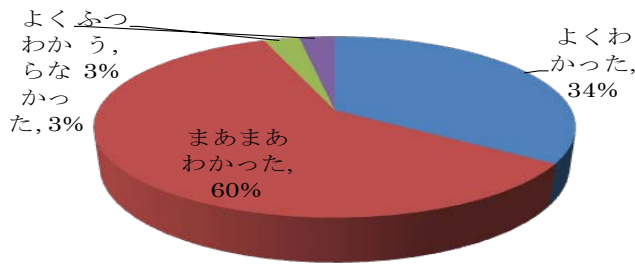
① 「運営に関するアンケート結果」についてためになると思ったか。



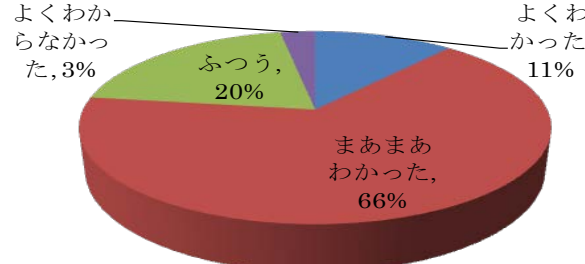
③ 「運営の手引き（更新）」の内容は今後のためになると思ったか。



② 「運営の手続き（更新）」の内容は理解できたか。



④ 「新しい『地域まちづくり』の仕組み」の内容は理解できたか。



◆事務局より◆
「建築協定ふくおか」を地区内に配布される場合は、協議委員会（各協定地区の代表者）の方に、必要部数を郵送させていただきますので、ご希望の方は、下記事務局までご連絡下さい。なお、事務局（市役所4階）での配布も行ってまいります。
また、昨年十一月に「建築協定運営の手引き」がリニューアルしました。
「みんなで守るまちづくりのルール」として、より解りやすくしていきます。ご連絡お待ちしております。

◆編集後記◆
「建築協定ふくおか」第12号の発行に当たり、記事の作成にご協力をお願いしたみなさま、誠にありがとうございました。
「建築協定ふくおか」では、皆様に親しみを持って読んで頂けるような紙面をつくっていきたく考えております。建築協定についてのご意見や疑問、取り上げてほしい題材などがございましたら、下記の協議会事務局までご意見をお寄せ下さい。



建築協定ふくおか

第12号（平成26年4月25日）

福岡市建築協定地区連絡協議会

（事務局 福岡市住宅都市局建築指導部開発・建築調整課）

福岡市中央区天神1丁目8番1号（福岡市役所4階）

TEL 711-4581 FAX 733-5584



ふくおか

福岡市建築協定地区連絡協議会 研修会（平成25年度・第2回）「土地の相続と遺言の活用」講演会

平成26年2月22日（土）平成25年度第2回研修会にて福岡県司法書士会 岩下透先生を講師に迎え、「土地の相続と遺言の活用」をテーマとした講演会及び意見交換会を実施しました。



各協定地区より51人が参加されました。

講演の内容

○建築協定更新に役立つ相続対策

遺言による相続対策をすることにより、多数の共有者による不動産の複雑な共同所有になるところが、単独所有になったり、共有者が縮減したりして、結果として隣接地の増加防止に役立つこととなる。

○一般の相続手続きの流れ

親族の方が亡くなられた際の相談の際には2点の確認を行う。

- ①借金の有無・保証人か否か → 借金も相続されるため
- ②遺言書の有無 → 有効な遺言書は遺産分割より優先 → 公正証書はそのまま使える → 自筆証書遺言は裁判所での検認が必要

・相続財産の調査が必要

- ①不動産の相続での物件漏れがないか
- ②動産・預貯金・有価証券・債権・債務・死亡保険金・死亡退職金等

・相続の放棄は3か月以内にしなければならない。

○相続手続きの基礎知識

□遺言がない場合
・相続人を調査確定して、誰が何をどれだけ相続するかという遺産分割協議に入ります。

- ※相続順位—①子と配偶者
②直系尊属と配偶者
③兄弟姉妹（甥姪も）と配偶者

・遺産分割協議は全員で協議しなければ有効とならない。（1人でも欠けると無効）
・遺産分割調停や審判が必要となるケースもある。

□遺言がある場合

・遺言には何が書けるのか？ → 遺言事項というものがあり、身分上・相続・相続財産の処分・遺言執行・その他民法で定められている。

・「思いを伝える遺言」—遺言で財産の行方など最小限のことしか書いていない場合、特に特定の人のみに財産を相続させる場合などは、配分に漏れた人への説明不足になりがちです。そこで、遺言する動機、心情、配分を定めた理由、相続人らに対する希望などを記し、相続する人間間にしこりが残らないようにしたいと思う人もいます。

○自筆証書遺言と公正証書遺言

□自筆証書遺言
・自筆証書によって遺言をするには、遺言者がその全文、日付および氏名を自署し、これに印を押さなければならない。（ワープロ等は不可）
□公正証書遺言
・公証人役場において、証人2人の立会のもと遺言者が「遺言の趣旨」を公証人に口授し、公証人はそれを筆記及び読み聞かせ又は閲覧させた後、遺言者と公証人が各自署名捺印し、有効とする。

講演の感想

・相続は「争族」と言われているようです。遺言の話は大変参考になりました。
・今回受講した者はそれなりに理解し対策を立てるものと思われますが、講演の内容は地権者全員が知る必要があると思われます。これを地域で実施する方法がないでしょうか。
・会員全員にどう理解させるか問題である。プライバシーに関するのでは難しい。
・相続関係の手続きは理解できたが、不動産が相続されていない場合、登記が変更されていない場合等での建築協定更新をどうやって行くか等との結びつきを説明してもらいたかった。
・事例を掲げて話されたのでわかりやすい。協定の総会 etc で今回のテーマのようなことで研修会が出来ればと思うが、講師 etc の問題が残念ながらできない。

【79】 輝国 2 丁目地区

輝国 2 丁目 運営委員長 中畑 祐司さん

当地区は中央区の中でもとりわけ緑が多く、動植物園に近接する丘にあります。大きな家や空き地も多く、地域住民の世代交代が進むなか、ある時、地区内にあった大きな駐車場が突然閉鎖になり、マンション建設が始まりました。完成後はとても眺めが良かった街並みが一変。それから間もなく別の区画にも新たなマンション計画の看板が立ちました。

すぐに町内で集まり会合を重ねたところ、同じ想いの方が多かったため、「輝国 2 丁目の住環境を考える会」を発足し活動を始めました。この地域の緑や多くの野鳥が住む自然環境を少しでも残したいと会合を重ね、その中の 1 つの取り組みとして建築協定のことを知りました。

話し合いを始めてから、福岡市に建築協定の出前講座を依頼し、勉強会を繰り返し、建築協定の締結に向けて活動を進めました。

しかしながら、始めてみると、多くの問題や課題が発生し、締結までにどれほどの時間が掛かるのか、地域の皆様の協力を得られるかが心配でしたが、多くの方々のご協力で 1 つ 1 つ問題をクリアし、始めてから約 5 ヶ月ほどで協定締結をすることが出来ました。

つい先日は、協定地区内のある隣接地の売却が進む状況に心配をしましたが、所有者の方から事前に協定の基準に合致した建設計画の申請書を頂き、一安心しました。様々な苦労はありましたが、協定による一定の効果を感じた次第です。

地域の方々とは挨拶程度のおつきあいでしたが、建築協定締結の活動を通じて、今では、色々なお話を出来るまでにお付き合いも広がり、多くの点でプラスがありました。

これからもこの地区の緑を、自然を少しでも守り、子供たちに残していければと思います。多くの方々にご協力を頂き、心から感謝を申し上げます。



【80】 多賀 1 丁目 1-2 組地区

多賀 1 丁目 運営委員長 橋本 圭司さん

当地区は、西鉄高宮駅と野間大池公園のほぼ中間地点に位置しています。袋小路の生活道路を囲む静かな住宅地ですが、かねてからあったアパートに加え、近年新たなワンルームアパート建設が目立つようになってきていました。住民の高齢化が進むなか、土地売却によってアパートがこれ以上増えることを危惧していた折に、市より建築協定のお話を受けました。

数回の勉強会の後、住民有志で協定締結に向けた意向調査を手分けして行うことにしましたが、いざ始めてみると所有者が遠隔地にお住まいであったり、登記されている住所から転居されて連絡先がわからなかったりと、締結に向けての事前活動には苦労しました。

一方で、駐車場として土地所有されている方や遠方に住まれている相続人の方が、協力的で合意書を提出していただけたことは想定外のありがたい事でした。

予定していた合意率には届かなかったものの最終的に 64%の同意を受け、昨年 12 月に協定締結に至ることができました。まだ協定締結したばかりですが、現在も相当数ある空地、売地、開発中の宅地などの隣接地の動向に留意しています。隣接地である不動産を購入された新住民の方には協定参加の呼びかけを適宜実施し協定参加率を上げていく活動を積極的に行っていく予定です。

住環境維持向上に向けた活動を停滞させないように活発な委員会運営を図りたいと思っていますので、今後とも市や他協定地区委員の方々のご支援をよろしくお願いいたします。



【75】 茶山 4 丁目 2・3 区

【76】 オークヴィレッジ千早

【77】 福浜 1 丁目 1 区 8・9 組

【78】 パナホーム・シティ香椎駅前

【81】 笹丘 3 丁目・友泉亭

第 1 回研修会 「建築協定初心者講座」 を受講して

リーフタウン下原台 藤田 明さん

平成 25 年 11 月に開催された第 1 回研修会に参加しました。「建築協定初心者講座」ということで、内容としては、まず、開発・建築調整課から協定運営の実態に関するアンケート結果報告、及び更新された「建築協定運営の手引き」について解説がなされました。

続いて、地域計画課から新しい「地域まちづくり」の仕組みについて「地域まちづくり手引書」を使った解説があり、安全・安心のまちづくり、地域活性化などの話がなされました。

私たちの建築協定地区（リーフタウン下原台）の状況ですが、平成 10 年に福岡市住宅供給公社による「一人協定」として締結されました。その後、平成 25 年 11 月で有効期間が終了することに伴い、住民の「発意型」の建築協定として更新し、平成 25 年 9 月 12 日付で福岡市長の認可を受けた地区です。

認可後の活動としては、運営委員会を開催し、役員を決め、これからの活動資金の徴収が終わったところです。今後の活動としては、本地区は比較的新しい住宅が多く、新築予定も数年はないと思われますので、あまり活発にはならないと思われます。

そこで、新しい運営委員会の活動をどうしたらよいか悩んでいたため、協定運営の実態に関するアンケート結果の報告により他地区の状況がわかり、大変参考になりました。その中で、特に関心があったのは、①活動資金の徴収は 70%以上が徴収していないのに年間活動資金が 1 万円以上はかかっていること。また、②建築計画者との協議・承認が増加していることでした。

更新された「建築協定運営の手引き」の解説では、建築運営委員会の業務内容がわかりやすく示されていて参考になりました。また、様式集に参考例が多数記載されていて、今後の運営にとても重宝するものと思われます。

特に活動資金の徴収では、「建築協定運営の手引き」の①通帳の作り方 ②出納簿の作成方法が大変参考となりました。以上で研修会の報告を終わります。

第 2 回研修会 「土地の相続と遺言の活用」 を受講して

茶山 4 丁目 2・3 区 佐藤 公子さん

平成 26 年 2 月に開催されました「平成 25 年度第 2 回研修会」に茶山 4 丁目 2・3 区建築協定地区より代表として、この研修会に参加させて頂きました。

当地区は平成 25 年 6 月に建築協定の認可を受けております。私は建築協定準備委員会の委員を引き受ける前までは、協定に関してあまり興味もなく人ごとのように思っておりましたが、平成 24 年 5 月からの地区内での説明会や勉強会に幾度となく参加するうちに、建築協定を結ぶという事がいかに地域住民を守るべき重要かつ必要なことであるかを痛感いたしました。

委員の役割として、まず各所有者に合意書と印鑑証明を頂いて廻ったのですが、その中でも相続登記がなされていないままの状況であるご家庭がけっこう見受けられたのです。

理由としましては、諸事情により相続登記ができずに困っておられるご家庭や、手続きが面倒だからそのままの状態にされているご家庭など内容は様々でした。

今回の研修会は「建築協定における不動産承継問題とその対策」という、協定運営及び更新を行う上でよく問題になる相続に関する事がテーマでした。

相続に関しては知識を余りお持ちでない方が多くおられます。どうしたら良いのか分からない、費用もかなりかかるだろうから次の相続が発生するまでこのままにしておこうなど…

私も合意書の回収をする中で、何人かの方々には自分の時の相続手続きの経験を踏まえてアドバイスしました。

人様のご家庭の事情の中に入り込むことは非常にむずかしい問題であります。しかしながら、高齢化が進むなかこれから先の課題になるのは必然です。

司法書士の岩下透先生による今回の研修を相続問題で悩んである方々が受講されていたら、さぞかし参考になられたことだろうと思いました。

茶山四丁目地区においては、建築協定に関してまだまだこれから取り組むべき課題が多いと思われます。今後、より良く発展できるように微力ではありますがお役に立てていけたらと思っています。