



福岡市建築協定地区連絡協議会 研修会 (平成26年度・第1回)「建築協定運営の初心者講座」

昨年11月8日(土)に各協定地区より42名の参加を頂き、平成26年度・第1回研修会「建築協定運営の初心者講座」(講師:市職員)を実施しました。

【研修の目的】

○運営委員を初めてされる方や今まで研修会に参加されたことのない方を対象に、建築協定の運営に関する建築用語の解釈や図面の見方などの基礎知識について学んでいただくことを目的に開催しました。



研修会の様子

研修の内容

建築協定制度の性質

土地所有者間の私的契約であるが、市が認可し、第3者へ周知することにより、協定が法律と同格となる。ただし、確認申請時の審査項目ではないので、建物の建築の際の建築確認において、審査機関では協定内容に適合しているかの審査は行わないため、協定運営委員会による承認が必要となる。

建築計画承認の流れ

建築主から2部提出された建築計画承認申請書について、協定運営委員会で、協定の基準に合致しているかを判断した後、承認文書1部を返却する。建築主はそのコピーを市へ提出し、(市が確認申請書に裏印を押す。)その後に確認申請の手続きに入る。

建築図面の見方

配置図・平面図・立面図など、基本的な図面について、各図面が表している内容や寸法・縮尺の表示や開口部の記号、材料構造の表示など、図面を読み取るためのルールがある。

建築基準法の基礎知識

用途地域は住居系・商業系・工業系で12種類あり、それぞれ用途制限、建ぺい率、容積率、高さ・日影の規制が決められている。


用語の定義

建築物の高さ・階数・外壁後退距離など、建築協定における用語の定義は、建築基準法及び建築基準法施行令に定めるところによる。

◆編集後記◆ 「建築協定ふくおか」第14号の発行に当たり、記事の作成について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、皆様は親しみを持って読んで頂けるような紙面をつくらせていきたいと考えております。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。

◆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、協議会会員(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)での配布も行っております。

また、「建築協定運営の手引き」も「みんなでするまちなみのルール」として、より協定運営について解りやすく説明した資料となっております。ご希望の方は「連絡下さい」。



建築協定ふくおか
第14号 (平成27年4月10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

福岡市建築協定地区連絡協議会 研修会 (平成26年度・第2回)「協定違反への対応・予防について」

平成27年2月28日(土)平成26年度第2回研修会にて福岡県弁護士会の木藪智幸先生を講師に迎え、「協定違反者への対応及び未然防止について」をテーマとした講演会を実施しました。
各協定地区より54人が参加されました。



講演の内容

○建築協定違反への対応

「建築協定において違反の是正するためには、一般民事と同様の手続を経る必要がある。」

◇軽微な違反への対応

- 警告の行い方**
- ①口頭で行う→簡便、穏便
 - ②書面による警告→委員長名で内容証明郵便等により送付

内容証明郵便とは?

- ・郵便法63条に基づく制度
- ・郵便物を3通作成し、差出人、相手方、郵便局の3者の手元に残すもの
- ・書面の内容及び出した日を証拠に残すことができる
- ・配達した記録は付帯する配達証明郵便にて明らかにする

民事調停の申立とは?

- ・簡易裁判所における手続で訴訟に比べ簡単
- ・成立した合意内容は判決と同じ効力を持つ
- ・民事調停申立書を作成・提出する
- ・原則として、各当事者毎に調停委員と話を
- ・具体的な項目を詰め調停調書が作成される

◇重度な違反への対応①

必要な対応として→警告及び仮処分申請

仮処分とは?

協定を遵守している者に対して生じる著しい損害又は急迫の危険を避けるために、一定の法的な状態を作り出したし、判決による解決又は強制執行が可能となるまで、権利の実現に支障が生じないようにする暫定的措置を行う民事保全制度の一種

仮処分が認められれば→裁判の判決が出るまでの間、工事等の具体的な行為を行うことが禁止される。*ただし、裁判に負けた場合の損害賠償額相当を裁判所に預けなければ、仮処分の執行はされない。工事禁止の場合 建築費の2~3割

◇重度な違反への対応②

- 民事訴訟とは?**
- ・違反建築物の撤去・損害賠償を合わせて請求する
 - ・運営委員会として仮処分の申立を決定し、訴状・証拠資料を提出
 - ・弁論期日(数回~十数回)→判決・強制執行

○トラブル事例と対応策

◇違反状態が明白でないケース

- 対応策**
- ・運営委員会としての方針を定める
 - ・協定の具体化→細則等で違反の具体事例を定義する
 - ・「違反者」との話し合い
 - ・違反の程度により、民事調停や訴訟へ
 - ・早期の対応が必要

◇違反状態が明白なケース

- 対応策**
- ①違反状態の全体的な調査
 - ・協定が社会的実体と合致しているか
 - ・協定違反の事実があっても正義が生じない可能性がある
 - ②違反者に対する警告・法的手続

◇建築協定に関連する裁判例

・建築協定の効果・限界を示す裁判例3例の紹介

※【 】内は協定地区番号です。

【83】 平和 2 丁目地区（新規）

平和2丁目 運営委員長 坂本 浩子さん
南区平和 2 丁目は鴻巣山、平尾霊園を南西側の山手に控え、筑肥新道の平和の交差点を南に折れた特別緑地保全地区の近辺にある閑静で良好な住宅街です。平和 2 丁目が建築協定の締結をしたきっかけは、平成 25 年 6 月頃自宅ポストに投函された建築協定の勉強会の案内からでした。

初めは何が何だかわからず勉強会に出席して、市の担当の方から教えられるままに協力させてもらった次第でしたが、活動していくうちに、この地域が第 1 種、2 種中高層住居専用地域であり、商業用の建物、また、敷地面積によっては5階以上の高い建物も建てられるということを知り、将来を考えた時に危機感を感じずにはいられませんでした。

今のままでは、いつかそのような現実が起きた時に、いくら反対を唱えても、建築基準法に合致していれば、住民の意に反して建ってしまうことでしょう。

そうなる前に、今の住環境を保持したいと願う住民でできる保全策として、建築協定が効果的だと知り、締結まで至ることができて、本当に良かったと思います。

もちろん、自分たちだけでは成しえることではありません。

実のところ、締結までは1年以上の月日がかかってしまい、合意率が5割にも及ばなくて危うい時もあったのですが、市の担当者の方が根気強く慎重にリードして下さったおかげで、協定締結に達することができ、平成 26 年 10 月 6 日に認可がおりました。

合意して下さった住民の皆さん、指導して下さった市の担当の方には深く感謝申し上げます。これから運営していくにあたって、課題はたくさんありますが、委員や住民の皆さんとより良い体制を考え、築いていきたいと思ひます。連絡協議会の皆様、市の担当者様、今後もご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い致します。



【84】 田島 6 丁目地区（新規）

田島6丁目 運営委員長 森田 慶三さん
私達の街は、地下鉄七隈線の茶山駅と金山駅の間に位置し、ともに徒歩にて10分強の丘陵地にあります。約50年前に殖産住宅により開発された住宅地で現在クリーニング工場1、ワンルームマンション1と、小さな駐車場が3あり、他は戸建住宅で世帯数115という小さな街ですが、整然とした快適な住宅街といえるものです。

平成25年10月、国家公務員茶山住宅の跡地の活用方法によっては紛争の可能性があると、説明会が催されました。それで当町内でも危惧するところであり、建築協定を結んでおくことは、トラブル発生前に一定の抑止力があるという認識し、福岡市の支援を受け、協定締結に取り組み始めました。

最初に委員が8名選任され活動を始めました。何度も建築協定の勉強会を開き、討議し、意向調査へとまりました。当初地区の東部では、建築協定は公務員住宅跡地の問題であって、我々には関係ないものと全く関心を示されず、苦勞の連続でした。しかし、委員も熱心に説明にあたり、皆様方の協力を訴えました。

意向調査の結果は、回収率84.49%、賛成率76.94%と予想を上回る数字を示しました。ですが、建築協定の合意書と印鑑証明を頂く段になって更なる困難に突入いたしました。結果は合意率52%。愕然としました。理由としては、特に東部地域では高齢化が極端で、相続登記がなされないまま放置、又相続名義人全員の印鑑証明をとるのが面倒。内容は様々ですが本当は賛成したいと発言されていました。勿論過半数での合意の締結ですから、今後の課題として隣接地への働きかけも必要となります。

おかげさまで最終的には合意率は60%まで伸び、昨年11月27日に建築協定が認可されました。今後は、他の協定地区を参考に、より住み易い住環境にすべく、より良い建築協定の運営に努めたいと思ひます。

◆他の協定締結地区（26年度）

- 【82】 トラストヴィラ若久（新規）
- 【5】 東油山城南ハイツ（更新）
- 【25】 松崎台（更新）
- 【26】 泉1丁目（泉けやき）（更新）
- 【30】 泉2丁目（けやき東）（更新）

**第 1 回研修会
「建築協定初心者講座」
を受講して**

茶山2丁目2区(B地区) 運営委員長
岡崎 万壽喜さん

最初に市の担当の方からH25・26年度の協定締結、取り組み状況の説明があり、研修の内容に入りました。

前半は、資料を基に建築計画承認の流れや情報の説明、建築図面の種類と概要、付近見取り図、配置図、平面図、立面図、断面図、求積図や建築図面を見るための基礎知識の説明がありました。

後半は、建築基準法の基礎知識として用途地域による建築物の用途制限、建ぺい率、容積率、高さ制限、日影制限の説明がありました。また用語の定義として、建築物の高さ、階数、敷地境界線からの外壁後退距離、建築協定制度が説明されました。

私達の地区は、戸建住宅が立ち並び静かな地域です。ところが、集合住宅建設の話が急浮上しました。事前調査が実施され、まさに工事が始まる寸前のところで、諸先輩方の並々ならぬご尽力により、建築協定が締結され、集合住宅の建設は中止され、戸建住宅の建設へと変更されました。

私が建築協定を知ったのは、丁度この頃からでした。私達の地区も、住民の方の高齢化・家族構成の変化・住まいの老朽化等による建て替えや、建築協定区域内の土地の売買により、新しい土地所有者が敷地分割したのちに、販売するケースも増えてきているようです。

敷地を有効利用するため、境界線ギリギリに建物を建築した場合の外壁後退距離、高さ制限、日影制限など、今回の得た知識により、法律用語や図面の見方を十分理解し、慎重に建築計画の承認に望みたいと思ひます。

なお 当協定地区に隣接する「国家公務員宿舎茶山住宅」の広大な跡地が今後どこに売却され、どのように開発・活用されるのかが私たちの一番の関心事でもあります。

私は、今回初めて研修に参加させていただきました。福岡市の建築協定は地区の運営の中で委員長の説明や配布して戴く資料により、ある程度理解しているつもりでしたが、勉強しなくてはいけないこともまだ多く、大変有益な研修内容であったように感じます。ありがとうございました。

**第 2 回研修会
「建築協定違反への対応・予防」
を受講して**

香椎山の手3区 運営委員長 丸田 洋二さん

建築協定を結んでいる地域は、ほとんど住居地域と考えて良いでしょう。この中で、世代交代あるいは引越などにより、住宅の解体・新築が行われています。

建築物の設計・工事監理は建築基準法で建築士が行うよう定められています。

建物を建てる場合、「建築確認申請書」を建築主が民間確認機関や役所に提出します(実際は建築士が代行)。この建築確認は建築基準関係規定に適合している事を「確認」し、中間検査及び完了検査により「建築確認申請書」のとおり施工された事を検査するものです。完了検査に合格すれば「検査済証」の交付を受け建物は使用されます。

このような流れの中で問題は、建築基準関連規定に適合していても近隣との調和を度外視した建物・工作物の出現です。今回の研修においてもいくつかの事例が紹介されましたが、物が出来てからの是正要求は大変困難なことが理解出来ました。ではどのようにすれば良いのでしょうか。

- 1、地域の合意者がアンテナを張りめぐらし、空地の動向を観察する。
- 2、隣接地に建築工事のお知らせ看板が出ればすぐに事業者連絡、現地説明会をお願いし、建築協定の取決めに合致しているか確認する。
- 3、隣家が境界線ぎりぎりに建つと、雨や雪が入り込みまた家の手入れやプライバシー上、良くないので、建物の配置を変えてもらうようお願いする。
- 4、もし問題となるようであれば、近接する住人、建築協定担当者、町内会長などで事業者(設計者)に変更を申し入れる。

これ以外にも多くの方法があると思ひますが、4番の地域の組織力を相手に見せるのも大事と考えます。

幸い、我々香椎山の手三区建築協定地域は今のところ特に問題も無く平穏ですが、最近、隣接地に掲示された開発看板に関して事業者から建築計画の説明を受けました。結果として、建築協定の基準に合致している建物であり、特段問題も無いので一同安心したところです。今後も研修会に参加して、知識を深めたいと思ひます。