

※【 】内は協定地区番号です。

【63】内浜 2 丁目 8, 9, 10 組(更新)
運営委員長 森 英二さん

私達の地区は、5年前に福岡市に建築協定の認可申請をし、平成23年2月23日認可されました。建築物の基準は「建築物の高さは、地盤面から10m」及び「ワンルームマンションの禁止」とし有効期間を5年間としました。

有効期間の5年間が終了する為、建築協定の更新を申請し、平成28年2月25日に認可されました。建築物の基準は変更せず、有効期間は5年間のお試しから話し合いの結果10年間に変更し、その他、協定範囲は前回より約15%拡大しました。

平成22年5月、前運営委員長の方より、問題となっているワンルームマンションについて話を聞き、地域の住環境を守る為、建築協定の締結に協力してほしいと言われました。私としては、本当にワンルームマンション建設を阻止できるのか半信半疑でしたが、2年間に3軒のワンルームマンションが地域内に建ており、その危機感から建築協定締結の為、2人で発起人となり協力する事にしました。

先ずは、市のバックアップにて小戸3丁目自治会を訪問し建築協定の話をお願い勉強し、出前講座を2回実施、その後、意向調査を実施しました。意向調査の結果より、建築協定の認可は大丈夫だと思ひ合意書を収集しましたが問題が2件発生しました。1. 合意書に印鑑証明書添付で誤解が生じ反対された。2. 土地所有者が死亡し、法定相続人全員より合意書が収集できなかった。

このような経験を生かし、次回更新時の認可に向けて対策を協議し準備しました。

①隣接地の方と良い関係を作る。②更新時初めて合意書を頂く方には、印鑑証明書の写しを添付して下さいと説明し、前回合意書を頂いた方は、印鑑証明書に変更がないときは、印鑑証明書は不要と説明。③協定区域に引越して来られた方と、良い関係を作る。

建築協定を締結した結果、協定締結後ワンルームマンションは1軒も建設されておらず、建築協定の抑止力を発揮していたため、運営委員会の総会で更新への協力をお願いをし、更新の賛否を取ったところ全員一致で賛成でした。

無事、更新が認可されましたのは、多くの方々の協力のおかげです。心から感謝申し上げます。

【90】別府 6 丁目 2 区 (新規)
運営委員長 齋藤 輝二さん

町内断層とゴーストタウン化からの町内づくり

我が町内は、総世帯数435世帯、その中の51%がワンルームアパート居住者、49%が戸建てや分譲マンションの持ち家世帯です。二つの階層には、情報や活動、町内会サービスに断層があります。賃貸アパートは34棟あり30棟は不在地主です。近くに2つの地下鉄の駅があり、2大学が近いという好立地です。駐車場以外に空地や公園はありません。第1種中高層住居地域であり、賃貸アパートが多く、良好な居住環境作りをするには手遅れと考えていました。特に、老朽化したアパートは空き室が多く、ゴーストタウン化しつつあります。

一方、3~4年前から駐車場や賃貸アパートを壊し、戸建て分譲住宅の建設が続いています。一昨年、駐車場と賃貸マンションを整理して賃貸ワンルームマンション建設の話が持ち上がりました。隣接する住宅の居住者は、降って湧いたこの話に「良好な、静かな居住環境が悪くなる」とこのワンルームマンションの建設に反対し、住環境を守る運動を始めました。結果は、戸建て住宅地の分譲となりました。

周囲の2町内が昨年建築協定を締結したばかりでしたので、これを機に、我が町内も建築協定を結ぼうと考えました。隣接町内の会長達から手続や運動についての経験を聞き、既存住宅地でも建築協定を締結できるということを知りました。

一昨年に、福岡市の建築協定支援係の方々をお招きし、建築協定の学習会を開きました。そして、建築協定を結ぶことへの意向調査を行いました。不在地主は1名を除いて全員不賛成でしたが、居住している地主達の6割以上が賛成しました。翌年度、建築協定準備委員会を組織し、福岡市の担当者のサポートの下に、協定書締結の署名集めを行いました。署名集めは賛同した前年度の組長さん達と準備委員会三役で実施しました。残念ながら、意向では賛成していた数名の大地主たちが不賛成となりましたが不在地主と不賛成者のみの1街区をはずし、何とか建築協定が締結できました。これにより、町内の住環境を守る一定の効果が期待できると考えます。

**第 1 回研修会
「建築協定初心者講座」
を受講して**

荒江3丁目6区 運営委員長 岩村 智さん

昨年11月に開催された研修会に荒江3丁目6区からは私を含めて4人の役員が参加しました。私たちの建築協定は昨年10月に締結されたばかりの協定で、研修会開催の時期には福岡市内で最も新しい協定地区でした。まさにこれから手探りで運営を行っていかうとしていたタイミングだったため、渡りに船の研修会となりました。

天神の会場には、土曜日の午後にも関わらず市内各地区の運営委員会から数多くの委員が集まっています。主催した福岡市建築協定地区連絡協議会によりますと、福岡市内はマンション建設等を巡る紛争防止のために近年新たに多くの建築協定が締結されていることや、歴史のある協定地区でも委員の交代が相次いでいるため、改めて初心者向けの講座を開くことになったということでした。

およそ2時間に及んだ研修会では、まず建築計画の承認の流れや建築図面の見方が投影図を示しながら説明されました。続いて建築基準法の基礎知識や専門用語の定義が説明されました。普段接することのない内容だけに理解するのは簡単ではありませんでしたが、建築協定の運営のためには、いずれも重要な情報です。聞き漏らさない様に皆さん熱心にメモを取っていました。

講義のあとには質疑応答がありましたが、各地区の委員から活発な質問が福岡市の担当者に問いかけられました。協定が始まれば様々な問題も発生する様で、先輩協定のご苦労が垣間見られて非常に参考になりました。お陰様で、今後10年間の運営に向けて、スタートラインに立つことができました。

私たち荒江3丁目6区の協定も土地所有者の過半数を少し超えた程度ですので、今後の運営で賛同者を更に増やして、より強固な協定にする必要性を感じています。ありがとうございました。

第1回研修会「建築協定運営の初心者講座」の内容については、裏面に掲載しています。

**第 2 回研修会
「建築協定の更新」
を受講して**

田島6丁目 運営委員長 高森 清子さん

田島6丁目地区は、26年11月に協定を締結したばかりで、日常の運営についてどうしていったらいいのかを模索しているところです。

締結をする際に様々な問題も見えてきました。高齢化が進んでいること、そのために、印鑑証明を取るのが面倒、相続登記がされないまま放置されている、相続名義人が多数で印鑑証明を取るのが困難、などの理由で最終的に書類がそろったのは52%という状況でした。その後少しは増えましたが、地域の状況として高齢化は今後も進むと思われます。

高齢の方が亡くなられた後売却され、そのあとに2~4戸の新しい住宅が建ち若い方たちが入居されている状況はあって、人口の年齢構成が変わりつつあるところです。

そんな中、更新の時期には入っていないので、今後どんなことに配慮していけばよいのかを教えてくださいたいと思って参加しました。

更新することの意味について、社会情勢や住民の年齢構成とともに必要となるルールも変わってくることから、10年を有効期間とするところが多いとのことでした。

更新までの流れは、有効期間の1年ほど前から作業を開始し(有効期間の確認)、更新するか廃止にするかの検討(その際、建物に関する基準や範囲を検討)。そして、所有者にはアンケート調査に入り、合意書を集めるという段取りです。

更新する際、すでに協定に合意している人は合意書のみ、新たに合意する人はプラス印鑑証明が必要とのことで、前回の問題を解決しておかないといけないなと思いました。

更新された地区の方の経験談として、日ごろの付き合いが大切と話されていたのが印象的でした。

隣接地に1万坪もある公務員住宅が売却されようとしており、今後の人口年齢構成にも影響があると思われます。町内だけの問題だけでなく、校区全体、ひいては区全体にもかわる「住みよい町づくり」の視点からかわっていきたくと思っています。