

## 研修会（平成22年度・第1回）について

### 「建築協定の運営～概要と建築計画の承認～」

昨年10月2日（土）に各協定地区より26名の参加を頂き、平成22年度・第1回研修会「建築協定の運営（建築計画承認・建築図面の見方）」を実施しました。

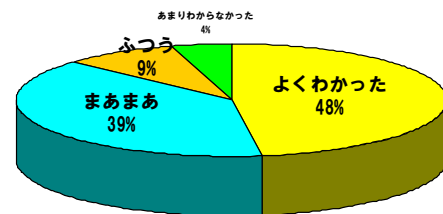
- 建築協定運営と建築計画承認
  - ・ 建築協定に関する建築計画承認については、運営委員会を開催し、書類で承認を行いました。
- 建築図面の見方
  - ・ 建築計画承認がスムーズに行えるよう建築図面の基礎学習を行いました。演習問題はかなり好評でした。



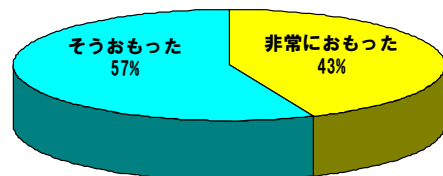
研修会の様子

### 事後アンケートのまとめ

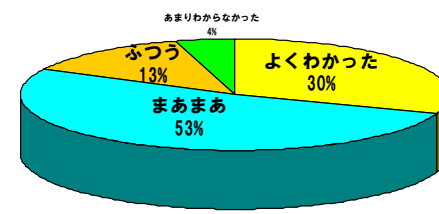
#### ①「建築協定運営と計画承認」の内容はよく理解できましたか



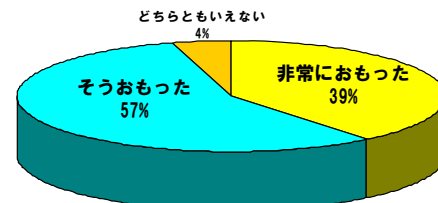
#### ②「建築協定運営と計画承認」の内容は今後の運営のためになるとおもいましたか



#### ③「図面の見方」の内容はよく理解できましたか



#### ④「図面の見方」の内容は今後のためになるとおもいましたか



◆**編集後記**◆

「建築協定ふくおか」第6号の発行に当たり、記事の作成についてご協力をいただいたみなさま、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もらって頂けるような紙面をつくっていきたくと考えております。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。

「建築協定の結び方テクニク」がリニューアルしました。

「住みやすい街をつくるため私たちにできること」として、より解りやすく希望の方は、「連絡下さい」。



## 福岡市建築協定地区連絡協議会 研修会（平成22年度・第2回）「ルールを育み、マチを育てる」講演会

平成23年2月5日（土）平成22年度第2回研修会にて九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門助教 柴田先生を講師に迎え「ルールを育み、マチを育てる」講演会、意見交換会を実施しました。  
各協定地区より35人が参加されました。

### ＜演目＞

- 住宅地の「維持」「管理」  
～日米で異なる望ましい姿～
- 花のマチを育てる  
～湊坂（新宮町）での取り組み～
- ルールを育てからコミュニティへ  
～青葉台ぼんえろふ（北九州市）での取り組み～

### 受講後の意見

#### ○「日米で異なる望ましい姿」への感想

- ・ 日米で住宅の「維持」「管理」に関する考え方が異なり、日本では公より私の意識が強くルールの遵守が難しいのではと感じています。日本人の自我意識をコミュニティに向けさせる方法はないのでしょうか。
- ・ 急速な都市化、交通利便化（地下鉄、高速道路）、世代交代等々の中でルール作り、建築業者、不動産業者との連絡調整を考慮しながら住民との検討をせねばと思います。
- ・ 私は最初の住宅地の「維持」の難しさのところが目から鱗の感じで気づかされました。
- ・ 日米の住宅管理の違いがわかってなるほどと思いました。

#### ○「湊坂での取り組み」への感想

- ・ 興味を引き出すのはどうしたらよいか。
- ・ 私たちの地域の建築協定は現在の住環境を守るといふもので、保守的だと思うが、湊坂の場合はプラス思考であり、何か取り入れられたらと考えた。
- ・ 建築協定だけでなく、美しい街並み作りで共通の場を作り、併せて、協定の意味を知ってもらう方法があることがわかった。
- ・ 構造物、フェンスを利用したガーデニングに感心しました。

#### ○「青葉台での取り組み」への感想

- ・ ルールを変化させ、コミュニティを作ることは必要であると思いました。
- ・ 宮脇氏による総合デザインから開発業者や建築業者への啓蒙と認識の向上が必要だと思う。
- ・ 当地区は従来から住宅地で和風・洋風の家が混在し、また、築年数もバラバラであるが、建築協定を結んだ本来の目的を理解し、定期的にコミュニケーションの場を持つことができればバラバラの中でも住環境は守れると思う。
- ・ 私たちの協定地区は戦前からの戸建の住宅地であるが、今回の事例を私たちの地区にどのように応用していくのか興味はあるものの悩むところである。
- ・ 10年後の課題は高齢化対策です。
- ・ 最初は専門家による指導（実演）が大事であり、そこをどうするかが課題だと思った。
- ・ ワークショップの中でデザインガイドを作って協定内容の変更は大変であるが、ルールを作って「〇〇しないほうがよい」「〇〇してはいけない」という表現で作っていくことは良いことだと思いました。
- ・ 常に協定に対する認識を新たにしよう努力している点、新しい地区なら不可能とは云えないが古い地区では無理であろう。お世話する人（リーダー）の苦勞がしのばれました。
- ・ ガチガチの協定から住民の手によってより良く変化していくことが非常に大切だと感じました。
- ・ ビジュアル表現のルールブックの作成が必要だ。
- ・ 時間の経過に伴い柔軟に変化に対応していくためにデザインガイドを別に作成し緩やかにまちなみを守っていることが大変参考になった。
- ・ ルール、協定の中で街並みをどう維持していくかの参考になった。ただ、住民で行うより組合を組成し、住民から年間費用を取り、業者に全て発注したほうがよいと思う。



## 建築協定ふくおか

第6号（平成23年2月25日）

### 福岡市建築協定地区連絡協議会

（事務局：福岡市住宅都市局まちなみのルールづくり支援センター）  
福岡市中央区天神1丁目8番1号（福岡市役所4階）  
TEL 7111-4581 FAX 7333-5584  
ホームページ <http://machinaminorule.city.fukuoka.lg.jp/>



## 「ルールを育み、マチを育てる」を受講して

九州八重洲（株）不動産事業部 久間 敏晴さん

弊社は、福岡市を中心に戸建分譲を行っている住宅会社で、現在、雁の巣で「いつまでも住みやすい、美しい街づくり」を目指し、建築協定の認可を受け、「ジョイナス雁の巣『きらなみ』」47区画を分譲販売しております。

今回の「ルールを育み、マチを育てる」という九州大学院柴田助教の講演をお伺いし、建築協定は認可を受ける（締結する）ことだけが目的ではなく、将来にわたり住環境（住みやすい、美しい街並み）の維持、そして増進していくことが重要であると改めて考えさせられました。大変、勉強になりました。ありがとうございます。

これから、当分譲地では入居がはじまり、入居者の方々による建築協定運営委員会へ建築協定の運営を引き継いでいきます。

引き継ぐにあたり、入居者の皆様に今回のテーマでもある「ルールを育み、マチを育てる」という意識をもって頂けるよう、建築協定の意義について正確に、そして分かりやすくご説明したいと思っておりますので、今後ともまちなみのルールづくり支援センターの上田様、中山様にはご指導をお願い致します。

また、柴田助教に講演後、お伺いしたエリアマネジメントができる方を育成する為の勉強会の開催等がございましたら、是非参加させて頂きたいと考えておりますので、よろしくお願い致します。

## 「建築協定の運営～概要と建築計画の承認～」を受講して

小戸3丁目 足達 猛さん

今回、初めて建築協定研修会に参加させて頂きました。会場には各協定区域の方々の方が来られていて皆真剣でした。市の方の開会と建築協定運営として、既存の協定区域、最近の認可の区域、申請予定の区域などの説明がありました。次に、私もこれが不思議だったのですが、隣接地と云うところでした。協定区域の外側と考えられがちですが、区域内に有ることでした。この隣接地については市、各委員会と協力して加入して頂けるよう働きかけをし、推進していかなければならないということでした。その後、図面の見方もあり終了後、審査もあって一般の皆様は緊張したのではないかと思います。そして質疑となり閉会しました。時間がアツという間に過ぎました。他に受けた講習会などでは眠気が差していましたが、そのようなこともなく本当に有意義な研修会であったと思いました。

私が質問したのは、当地区の協定内容と承認の取り扱いについてでした。当協定書の条文では対象となる建築物はワンルーム住戸であり、共同住宅（床面積33㎡以上、2室の居室以上、と台所）に限定されています。そのことにより、建築承認が必要なのは共同住宅を建築するときは運営委員会の承認が必要とされています。一般住宅の規定はないのだから承認は不用ではないかと質問しましたところ、市の方は、長期優良住宅は委員長の承認のみでよいから承認をお願いしますと言われました。長期優良住宅は住宅の性能を高め長く使えるように、これにより優遇面も多々あるわけですが、棟のみの規定でありどのような点で協定の承認が必要ですかと問いましたところ、長期優良住宅については、前回の研修会から市は書式をもって承認するようお願いしているということですが、協定条文にないものは解釈しづらいと思いました。建築計画の承認の件でいろいろと市も協定区域の方も苦慮しているようです。また、一口に共同住宅といっても、長屋建住宅はどうか、それぞれに分譲もあり、賃貸もあります。当地区の協定の条文では共同住宅（アパート）のみしかありません。

それでは具体的に触れてみますと共同住宅は共有の階段、廊下があり各住戸に入るものですが、長屋建住宅は直接住戸に入れるようになっています。

実際、私の組内に2戸の長屋建賃貸住宅が数年前に建てられており、委員長に聞いたところ承認した覚えはないということでしたが一般の方は、共同住宅も長屋建住宅もアパートとしか思いません。おそらく建築主側は、協定条文をみて長屋建住宅なので承認は必要ないと解釈したと思います。現在、確認申請業務は行政だけでなく指定確認検査機関があり、そちらで申請したのではないかと思います。将来、協定の見直しがあるときは、長屋建住宅（賃貸住宅）と長期優良住宅を加えるよう提案したいと思えます。建築のニーズも多様化する近年、建築主側と対等に図面などを見られる人を委員に加えるよう依頼しておけばクッション役としてスムーズに承認ができるのではないかと考えます。当小戸3丁目については、私が設計の仕事をしていますので協力していきたいと思っています。

笹丘2丁目 渡邊 健一さん

「ある日突然隣に10階建てのマンションが建つことになったらあなたは・・・」で始まった笹丘2丁目建築協定は、マンション建設反対と並行して私たちの住む地域が無秩序な高層建築に蚕食されることの無いよう協定を締結することを進め、平成17年7月に市の認可を受けることが出来ました。

月日の経つのは早いもので、認可の5年が経過し、この度協定を再度締結することで行動を開始しましたが、どのように作業を進めるか分からないことばかりでしたが、この時にとても役に立ったのがこの研修会で使われたテキスト「みんなで守るまちなみのルール、建築協定運営の手引き」でした。

建築協定とは？から始まり、有効期限がきれそうです。各項目に図表を使ってコンパクトな文章で作成されていて、今後建築協定に取り組む地区、継続する地区の教科書になる資料だと思います。

作成に携わった方々の知性とご苦労の結果の資料だと思います。

研修の後半は建築図面の見方を実際の申請図面から配置図、求積図、平面図、立面図等に基づいて演習問題に取り組み、改めて地区内で建築計画が出された時の参考になる研修内容でした。

今後このような研修に多くの方が参加することで福岡の秩序ある住空間が形成、維持されることを願う一人であります。

## トピック ~会員紹介~

※【 】内は協定地区番号です。

### 【58】 松山2丁目地区

当地区は、昭和41年に県住宅供給公社が戸建住宅を分譲（一部土地分譲）し、44年を経過いたしておりますが、所有者の高齢化が進んでいるため、空家、売家が目立ち始めました。

安心安全で閑静なまちなみですが、このままではまちなみが壊れるのではないかと心配した有志17名と共に約1年半の間に勉強会や三度の地域内のアンケートを実施し、建築協定の策定へと努力して参りました。

その結果、地区の範囲を決定し、6割を超える合意を得て、昨年9月末に認可を頂きました。

今後は、隣接地の方々へ加入して頂けるように努めて参りたいと存じます。

松山2丁目 運営委員長 行徳 弘治さん



### 【59】 愛宕1丁目1・2地区

当地区は、福岡市が建築協定誘導のために指定した重点地区の17地区で最初に締結した建築協定であると聞いています。

一昨年10月に4町内で出前講座をお願いしたのですが、私たちの町内だけが勉強会を続けることとなりました。

市の誘導ではありますが、勉強会・検討会への出席率は高く、町内の皆さまの高い関心が伺えました。アンケートでも回答率が高く、スムーズに準備委員会を設立しました。

しかしながら、いざ合意書を集める段階になりますと、なかなか難しく苦労しました。認可まで丸一年をかけ、最終的には合意率52%でなんとか認可できてよかったというのが率直な感想です。

とりあえず有効期間を5年間としています。皆さんに建築協定を締結してよかったと実感して頂くことで継続できればと考えています。

愛宕1丁目1・2区 運営委員長 宮本 博壽さん

### 【60】 シーサイドももち・百道浜4丁目C住宅地区

### 【61】 野間3丁目2区

### 【62】 ジョイナス雁の巣きらなみ

### 【63】 内浜2丁目8・9・10

認可手続き中

### 【64】 照葉のまちづくり（戸建住宅香椎照葉二丁目北地区）