

建築協定運営事例紹介

シーサイドもち・百道浜4丁目B住宅地区建築協定
中嶋 敬二



更新手続きについて

当地区は、一人型建築協定から始まり2度目の更新手続きを昨年1月に終えたばかりです。

市当局のサポートもあり、改めて建築協定の勉強会にて建築協定制度を再認識して、地区内の町内役員7人の担当者に分け合意書収拾にあたりましたが、まさか9ヶ月も費やすとは思いませんでした。

更新なので既に印鑑証明書を提出してある方は必要ないと伺っていたので簡単に考えていました。

1番の誤算はこの10年間に所有権移転された方が思いのほか多かったこと、また、世代交代により住環境に対し共有できなかったことです。

結果、10年前の合意率95%に対し、今回の合意率が76%まで落ち込んだことは残念でなりません。

現在の当地区の住環境及び資産価値が保てられているのは、この協定があってこそと考えます。

隣接地があるということは、不都合があると思われるため、町内会に入っていない方に対しても資料などを配付し、加入促進に努めたいと考えています。

〇建築物に関する基準概要

- ① 建物の用途は専用住宅
- ② 高さ・階数の制限
- ③ 外壁後退
- ④ 区画割変更禁止
- ⑤ 出入口の幅
- ⑥ 屋根は勾配屋根
- ⑦ アンテナの位置

※ 緑地協定との併用

〇今までの経緯

平成3年：当初1人協定とし締結
(合意率 100%)

平成13年：1回目の更新
(合意率 95%)

平成23年：2回目の更新
(合意率 76%)

〇2回目更新の際の流れ

H23. 6.11 更新に向けての勉強会
翌日から合意書収集

H23.11.11 認可申請

H24. 1.12 認可公告



今宿町谷建築協定運営委員長
小材 雅人

特徴

当地区は、準工業地域で日影規制など建物の高さに関する基準が緩い状況下にマンション建設の計画が持ち上がりました。マンションデベロッパーとの話合いの最中、業者側から「建築協定」の提案がありました。周辺住民の意向に添った長屋の集合住宅と変更して頂き、集合住宅と戸建て住宅が一緒に協定となっています。

基準

- ・用途は、1戸建住宅、兼用住宅、長屋
- ・盛土の禁止
- ・階数は3以下
- ・開放性を持った団障

課題

建築協定認可当初は、加入者の意識も高く、総会への出席者も多かったのですが、特に問題がないことから総会も開催されなくなりました。また、集合住宅の加入者と戸建ての加入者の隣組が違い、建築協定に関する意識がバラバラで、運営委員会の役員交代はしていますが、積極的に動いて頂ける方は決まっています。特に集合住宅の加入者は、若い世代が多く、仕事、子育てに追われているため役員としての活動が難しいみたいです。

H24の活動

隣接地に本来の所有者が戻ってこられたことから、運営委員長等から建築協定の話をし、快く加入して頂きました。

今後の検討課題

- ・法人所有者への加入促進
 - ・戸建て住宅の所有者の中に代替わりによる意識の低下
 - ・集合住宅の加入者の意識高揚
- 以上3点を平成25年度の総会若しくは運営委員会で話し合っていきたいと思っています。

なお、本協議会におかれましては、「今宿タイムス」の件で大変ご迷惑をおかけしており、御礼申し上げます。



建築協定運営事例紹介

笹丘2丁目建築協定運営副委員長
渡邊 健一

きっかけ

平成15年12月突然区域内に10階建て高層マンション建設の標識看板が立てられ、建設反対運動が協定締結のきっかけです。その後16年10月に環境を守る会を設立し、先進地視察で「平尾地区自然と環境を守る会」にお伺いしていろいろ教えていただきました。建設反対の看板を立てたり、重機の前に座り込む意気込みを見せたり、守る会から建築協定とはのQ&A、市役所からの出前講座をしていただいたり活動を重ねました。

また、蚕が葉っぱを食べるように、この地域に無秩序に高層建築物が建たないように行動を起こす呼びかけパンフレット配布しました。

話し合いの結果、10階建てマンションが3階建て連棟ハウス15戸となりました。子供の声のない区域に、子供の声が聞かれるようになり、思わぬプラスがありました。

最終的に1, 2, 3, 17番地で申請し、18, 24番地は幹線道路沿いであり、マンション建設場所から離れていることから合意を得られませんでした。このような行動結果17年7月に認可を受けました。

更新

21年9月出前講座で更新の進め方を勉強し、認可期限の5年が切れることから、22年4月に更新を議題に総会を開催しました。

更新といえども実印、印鑑証明と新しく取り組むのと同じです。当初は権利者1/2以上の合意でよかったのですが、今回はトラブルを無くすためか権利者全員の合意が必要といわれ、前合意できた人でも遠方の権利者の合意をとれません。権利者が多くなると反対者も出てきます。また、所在不明の権利者もいます。不在地主で売買を考えている方や高齢者で押印ができない方等は今後大きな問題になると思われます。更新に際し、有効期間を自動更新としたところ、意識が薄れると反対もありました。当初はマンション建設反対という目的があったので、比較的皆さんの理解が得られましたが、更新では、すぐ理解を得られた人とそうでない人があってスムーズに行かない面もありました。離脱者もあり、不在者に郵送で説明し、面会を求めてもマンション住まいで門前払いもありました。

運営委員会

申請人は時間に待たなし。委員全員の集まる日時、場所をセットするには時間を要し、成立しなければ再設定の必要があるため、最近には特に問題が無いと思われるのは持ち回りで決裁して、概ね5日間で終わっています。この中には判断に余るのもありました。この案件は、この研修会にも取り上げられ、公民館で委員会を開催して承認しました。

七隈7丁目建築協定運営委員長
臼杵 利勝

建築協定の締結後、運営に関して活動が負担に思われる方も多く、役員のなり手不足に悩まれている地域が多い中、当地区ではそのような心配はありません。

対策

町内の活動が活発で、町内のイベントに積極的に参加してもらう雰囲気作りを大切にしています。

具体的な取り組み

・町内会長が町内の人とコミュニケーションをとるために、

① 月2回の地域のお知らせは町内会長自ら、1件1件手渡しで行っています。(奥さんに任せたりしないことが大事だと考えています。)

② 敬老祝賀会の挨拶状は1人1人にそれぞれ作り、手渡ししています。

③ 書面が必要な会の参加申し込みは電話で連絡をもらい、自分で自宅に取りに行っています。

・催し物の後は居酒屋で打ち上げを行っています。(お酒が入ると打ち解けやすくなり、その後のイベントへの参加にもつながっています。)

・居住者リストを1年に1回作り変えています。

結果

町内のイベントに参加しやすい雰囲気できており、町内の役を頼みやすく、後継者に事欠きません。

イベントは住民の方から持ち上がるものが多く、みんな楽しんでやっています。

今後の課題

・町内会が異なる地区に予定看板が立っているのを見逃して、少し時間がたって気が付いたことがあったため、各運営委員と密に連絡を取り、地区内の建物の計画を把握したいと思っています。

※平成24年2月の認可後1年の間に12件の建物の計画がありましたが、すべて協定の基準を満たして建てられています。

<参考>〇建築物に関する基準

- ① 3階建てまで
- ② 高さ10mまで
- ③ 共同住宅のゴミ置き場、駐輪場

