

平成23年度第1回研修会「建築協定の運営」基礎講座

平成23年11月5日（土）に研修会「建築協定の運営～建築計画承認における建築用語・図面の見方～」を開催し、35名が参加されました。

毎年行われる1回目の研修会は、基礎講座（初心者講座）として位置づけ、新たに役員になられた方や役員はやられているけど1度も参加されたことがない方を対象としています。

今回、例題として用いた演習問題は、笹丘2丁目建築協定地区へ実際に提出されたものですが、階数や高さのとらえ方など少し難しかったと思います。

つきましては、各地区へ提出された建築計画承認申請の基準との整合において、判断に迷われた場合は市へ相談して頂きますようお願いいたします。

建築協定研修会に参加して

東区香住ヶ丘1丁目 鈴木 光さん

本年度第1回研修会（平成23年11月5日）は私にとって初めての参加でした。福岡市建築協定や、私自身の所属する地域の建築協定については、これまで折に触れて見聞きしていましたが概略は理解していたつもりでしたが、今回の研修会において住宅都市局の担当の方がスライドを用いて解説された内容は、多くの点で私が誤解や充分理解していない事柄がたくさん含まれていて、建築協定についての理解が非常に深まりました。関連するいくつかの資料も併せ紹介されたので、各事項の内容がよく理解できました。説明を聞いて良かったと思うと同時に、私達の町内にいる建築協定運営委員の全員にもぜひ聞いて貰いたいと思いました。私達の町内では、建築協定運営委員は町内役員が兼任し、そのため毎年委員が交代しています。私自身も平成24年3月までの任期ですが、今回聞かせていただいた説明は運営委員だけでなく、建築協定に加入している町内会員全員が理解しておくべき内容であると思いましたので、今回のように各地区の代表にだけ説明するのではなく、各地区に出向いて説明会を開催していただきたいと思いました。住宅都市局の業務に、このような私の要望を受け入れていただくほどの余裕はないと思いますが、前向きに検討していただければ幸いです。といいますのは、本年度第1回総会（平成23年6月）の折に行われた木藪弁護士の講演を聴きまして、建築協定の脆弱さを感じたからです。建築協定区域内で協定に違反した建物が作られた場合、結局作ったもの勝ちという結論になりがちなので、協定違反させないようにする（予防する）ことが重要である、と言われた様に思います。それならば、地区住民の意識を高めることが最も効果的な予防法であろうと思うからです。

今回の研修会では建築基準について、専門的な語句や事項の説明がなされました。家屋の高さと、階高と、隣接地までの距離の3つが主な規制の対象であることは承知していましたが、具体的に「傾斜地での家の高さはどうして測るの？」あるいは「2階建というけど半地下室はどうするの？」と問われたときに、答えられませんでした。計算で出した平均地盤面を基準として家の高さを測ることや、地下室の天井の位置が重要であることなど、未知のことが多々ありました。実際に私の居住している地区で新たな建築申請が出された時、それが建築協定基準に適合しているか否かを判断する際には、最終的には住宅都市局に相談したいと思いますが、事前に委員各自が内容を理解していることが、取り返しの付かない間違いを起ささないためには重要であろうと思います。

今回の研修会は建築協定に関する種々の点で、私の中途半端な理解を修正していただけたことは、非常に良かったと思っています。研修会でいただいたスライドの複写は、持ち帰って町内役員会に説明するには役立ちましたが、担当の方の説明があると、更によくわかると思いましたので、地区別説明会の企画も考えていただけると助かります。どの地区も委員は1～2年で交代すると思いますので、息の長い説明会を住宅都市局の業務に組み入れていただくといいのではないかと思います。



★開発・建築調整課では、ご要望に応じた勉強会をいつでもお受けいたします！

「近隣トラブルにおける受忍限度」を受講して

香椎山の手3区 河部 尚子さん



※工事中の「博多バイパス」
右が「香椎山の手建築協定」

私たちの地区は、「博多バイパス」道路周辺にあたり、近年の道路工事の着工に伴い、住環境を守る目的で昨年10月20日に認可を受けたばかりです。現在はまだ地域内の空き地に建築予定の情報もないため、活動はこれからという段階です。

「近隣トラブルにおける受忍限度」という演目の研修会に参加し、弁護士の木藪智幸先生からお話を伺いました。様々な判例に基づき、具体的なトラブル事例、各トラブルの解決手法、未然に防ぐ方法など、非常に興味深い内容でした。

建築に関する苦情相談は、日照・景観・騒音・悪臭・プライバシーの侵害など様々な事例があります。それでも、私たちが社会で共同生活を営んでいく上で、ある程度の範囲では許容しなければならないこともあります。そこで問題となってくるのが今回の「受忍の限度」という話でした。トラブルにおいて、被害がどのくらい重大か。それも客観的に判断してどうなのか。権利行使の公益性はどの程度あるのか。行為そのものは適法であるものを違法と云えるのか。等々、受忍の限度を超えた侵害であると判断するには、様々な難しい問題があることを先生のお話を通して理解することができました。

このような話からも、建築協定を結んでおくことは一定の抑止力として非常に効果があると再認識することができました。更に建築協定締結後、トラブルになる前の早期の対応策を講じることや、たとえトラブルが起きたときでも話し合いを持ち、少しでも早く収束させていくことが大事であり、そのような継続的活動を行っていくことが、最終的に住民にとって有利な結果を導き出すことにも繋がると感じました。

近隣トラブルや裁判などは、精神的にも経済的にも住民にストレスをもたらします。そのようなことを少しでも予防するためにも、予備知識や情報を入れ、住民相互の理解と交流を図りながら活動を続けていきたいと思っています。

名島2丁目1区（船頭町） 安部 嘉孝さん



※多々良川側から見た
「名島2丁目1区（船頭町）建築協定」

平成24年3月に開かれました平成23年度第2回研修会に名島2丁目1区（船頭町）建築協定地区より代表として私が参加しまして、この研修会に出席されていまして他地区の皆さまと共にとても有益な識見を得ることができました。

この研修会では、今年度の総会でご講演頂いた木藪先生に再度お越し頂きまして、近隣同士の争いによる裁判事例について丁寧に分かりやすくご紹介頂きました。特にお隣同士の音や日照、また臭いなどのごく身近なトラブルが裁判に至った事例を取り上げられており、この中で日常生活を営む上でお互いに受け入れ合うことが大切であり、この受け入れ合うこと、いわゆる「受忍限度」が判決に大きく関わることを紹介されました。

ただ、受忍限度を超える超えないの判断は難しく、このため、あらかじめ客観的な基準を定めておく、この基準により判断されることが必要であること、また、客観的な基準がない場合は、これまで培われてきた種々の価値について共通した認識が得られているかが重要であるとされました。

具体的には長い年月の経過の中で育まれ、その結果、特に優れた景観を持つこととなった街並みなどがあり、その街に住む人々のみならず、一般の誰もが認めるくらいの優れた景観であれば、基準がなくてもこの景観を守ることの十分な必要性は客観的にも認められることになることでした。

翻って、建築協定は建物に関する具体的な基準を定めることで良好な街並みを守り育てていくルールであり、まさに受忍限度を判断する上での客観的な基準になるものと考えられます。また、このルールにより無用な近隣とのトラブルを未然に防ぐことができ、お互いに暮らしやすい環境をつくっていくことができるものと思い、私の協定地区で独自に発行しております「名島2丁目1区（船頭町）建築協定レターNo.9」に木藪先生から頂いたお話のごく一部でも載せて町内の方々にお伝えしたいと考えております。