

令和5年度「総会・講演会」を開催しました



令和5年10月26日（木）、「令和5年度福岡市建築協定地区連絡協議会 総会・講演会」を開催し、21地区の方々にご出席いただきました。

2部構成で開催し、第1部「総会」では議事の表決等を行い、第2部「講演会」では、地区計画に関する講演を行いました。

I 総会の主な内容

議事1、2 表決の状況（77地区）

- 出席：21地区 出席表決【承認：21地区、不承認：0地区】
- 欠席：56地区 事前表決【承認：55地区、未回答：1地区】

*「福岡市建築協定地区連絡協議会運営細則」第2条及び第3条により、**可決**

議事1 令和5年度 役員及び理事選出

役職名	氏名	協定地区
会長	足達 猛	小戸3丁目
副会長	鴨川 武文	茶山2丁目2区
副会長	西嶋 勝之	愛宕浜4丁目4区
会計	鴨川 武文	茶山2丁目2区
監事	大藤 久雄	松山2丁目
理事	日高 邦博	笹丘3丁目・友泉亭
理事	積水ハウス（株） 担当：山本	照葉まちづくり
理事	平本 優八	賛助会員

議事2 令和5年度 活動計画

実施期間	活動内容
R5.10月	◆R5 総会・講演会
R6.2～3月頃	◆機関紙発行 「建築協定ふくおか」 ◆研修会
R6.6～7月頃	◆機関紙発行 「建築協定ふくおか」
R6.7～8月頃	◆役員会
R6.10～11月頃	◆R6 総会・講演会

報告 建築協定の運営の手引きの改訂

★「みんなで守るまちなみのルール～建築協定の運営の手引き～」の改訂に伴い、修正内容の説明を行いました。特に大きい変更となった【合意書】の様式について、ご紹介いたします。

合意書

私は、○○○建築協定を締結すること並びに下記の者を同建築協定における代表者とすることに合意します。

令和 年 月 日

住所

氏名

(連絡先)

記

1. 代表者
住所 福岡市 区
氏名

2. 同建築協定に係る土地の所在及び地番
福岡市 区

3. 権利者の別(該当する項目に○を記入してください)

- 土地の所有者
- 借地権者
- 建築基本法第77条の規定により土地の所有者等とみなされる建築物の借主

※登記内容と住所や権利者氏名が異なる場合はこちらに理由をご記入ください。

赤囲み部分を追加しました。（運営の手引き：59ページ参照）

- 「権利者の項目」を追加しました。
(土地の所有者、借地権者、建築物の借主)
- 「登記事項証明書等に記載された住所・氏名」と「合意書に記入した住所・氏名」が異なる事例が多いため、異なる理由を記入する欄を設けました。
例) 所有者死亡により相続したが、登記の内容変更の手続きが終了していない など

◆合意書を収集する予定がある場合は、新様式のご利用をお願いいたします。（※既に旧様式で合意書を収集している場合は、そちらもご利用いただけます。）

☆運営の手引きや様式は、市のホームページで確認できます。

福岡市 建築協定

検索



II 講演会について

★「都市計画ってなあに？」という演目で、福岡市住宅都市局都市計画部都市計画課から、主に、地区計画に関するお話をいただきました。

講演の主な内容

①都市計画の基礎知識

- 計画的に市街化を図る「市街化区域」と、市街化を抑制する「市街化調整区域」に区分し、都市の経済活動や市民生活と農林漁業との健全な調和を図っている。（※線引き制度）
- 様々な規制・誘導を重層的に行っている。
※「用途地域」の指定、建物の高さを制限する「高度地区」の設定など

②地区計画とは（市内136地区で活用）

- 地区計画と建築協定の主な違い。
地区計画は、
⇒「有効期限がない」
⇒「ルール効力は区域全体」
⇒「ルールの適合については市で確認」
- 地区計画の区域内では、建築物の新築等の工事をする事業者等は、30日前までに市に「届出」が必要。ルールの適合について、行政で審査・指導を行う。

質疑応答

Q：用途地域の変更は可能なのか？

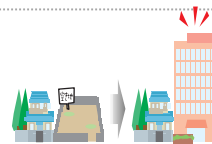
A：一般的には、土地利用の転換等を契機に変更する場合はある。

Q：地区計画策定に必要な地域の合意率は？

A：原則、区域とする土地所有者等の全員の合意が必要。

Q：地区計画を活用できる地域は、当初から整備された住宅地だけではないか。昔ながらの住宅地については、合意率100%はハードルが高い。何か手立てはないのか？

A：合意形成などの状況に応じて、建築協定などの手法も活用しながら、まちづくりを行っているところ。



受講後の感想やその他のご意見

- 地区計画は合意形成の点でハードルが高い。現行の建築協定で対応していくしかないと感じた。
- 地区計画と建築協定の違いを表で示してもらえるとわかりやすい。
- 1敷地を2~3敷地に分割して建築を行うケースが増えて問題になっている。

建築協定の有効期間がせまっています！

～有効期間が令和6年度までの地区～

区	建築協定名称	有効期間	有効期間満了後(予定)
東	バナホームシティ香椎駅前	～R6. 5. 1	自動更新
中央	西中洲地区	～R6. 5.26	自動更新
南	トラストヴィラ若久	～R6. 6.16	要 再認可手続き
城南	東油山城南ハイツ	～R6. 9. 7	自動更新
東	松崎台	～R6.10. 5	要 再認可手続き
南	平和2丁目	～R6.10. 5	要 再認可手続き
東	うみなか	～R6.10. 6	要 再認可手続き
西	泉1丁目(泉けやき)	～R6.11. 9	要 再認可手続き
城南	田島6丁目	～R6.11.26	要 再認可手続き
南	レイクタウン屋形原	～R6.11.30	自動更新
東	松香台一丁目4組	～R7. 1.30	自動更新
西	今宿町谷	～R7. 3.16	自動更新
西	泉2丁目(けやき東)	～R7. 3.29	要 再認可手続き

★建築協定は、有効期間内に限り、効力が発生します。

「要 再認可手続き」の地区で、期間満了後も協定を継続したい場合は、認可申請の手続きが必要です。

★協定の締結から時間が経過すると、周辺の環境や地区内の家族構成などが変化し、当初の目的が薄れてしまう可能性もあります。

「自動更新」の地区も、協定内容の見直しを行うよい機会ですので、協定地区内の皆様との話し合いをお願いします。

事務局からのお知らせ

●出前講座のご活用について

建築協定の更新（再認可）の手続きや、建築協定の運営に不安がある地区に向けて、出前講座を実施しています。

出前講座をご希望の場合は、事務局までお問い合わせください。

◆ ご相談・お問い合わせ先 ◆

【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 開発・建築調整課
(福岡市中央区天神 1-8-1 4階)

* TEL : 092-711-4777

* FAX : 092-733-5584

* E-Mail : kaihatsu-kenchiku.HUPB

@city.fukuoka.lg.jp