



発行：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）

「福岡市建築協定地区連絡協議会」 平成20年度総会を開催しました。



平成20年6月28日に、協議会設立後初となる総会を開催し、32地区の代表者が出席されました。

総会においては、協議会会長に平尾4丁目地区の守永典彦氏が再任され、その他の役員も再任されました。また、年間活動計画として、この「建築協定ふくおか」の発行や、2回の研修会を実施することが決定しました。

議事終了後には、グループに分かれての意見交換会を実施し、①日頃の協定運営、②協定の更新、③協定区域隣接地などのテーマを決めて、各グループで自己紹介と意見交換を行いました。

限られた時間ではありましたが、各グループとも有意義な情報交換ができたようです。

なお、意見交換会に参加された方々のうち、9名の方の声を次のページ以降に紹介していますので、是非ご覧ください。

「建築協定ふくおか」創刊にあたって

この度、福岡市建築協定地区連絡協議会会長を務めることになりました平尾4丁目の守永です。福岡市建築協定地区連絡協議会「建築協定ふくおか」の創刊にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

当協議会は、建築協定が結ばれております協定地区におきまして、協定運営に関しての悩みや問題を、それぞれの地区が持ち方になっている経験や知識を活かし諸問題の解決に役立てていくことを目的として設立されました。この目的を踏まえ、当会の活動につきましては、会員でもあります協定地区の方々と共に自らの手により主体的に進めていくことを考えておりますので、お一人でも多くの会員の方に積極的に関わって戴くことを願っております。

私達の建築協定というものは、現在の住環境を不当な環境破壊から守るためのものですが、それだけではなく将来の福岡市というものを考えました時、個人の財産として子孫や、やがて福岡に住もつとしている方々に残す価値のある大切な土地を地域として守るための大切な約束事でもあると思っております。

これを守り、またこれから新しく協定を作ろうとされる方々のためにも本会は、可能な限りのサポートできるように努力したいと思っております。

我々が持つ小さな悩みや問題は、一人一人が話しても泡沫のように消えていく

とが多いのですが、小さな波も集まれば大きなうねりを生ずるように、個々の意見も多くのまとまった話となれば力も変わってまいります。

同じ様に建築協定を持つ一地域がバラバラにそれぞれの問題や悩みや或いは希望等を言ったところで全く力にはなりません。現在の50の地域で建築協定が結ばれています。その方々の声を結集できれば力になるのではないのでしょうか。

本会発足の基礎は、一會員の漠然とした願いを聞き入れてくださった福岡市の方々の地道なご指導とお名前も残せぬ多くの委員の一年三月月に渡る援助によりてできたと思っております。その方々に深甚なる感謝の意を表したいと思います。

ただ、なによりもうれしく思いますのは、平成20年度総会後の意見交換会におきまして活発なご発言を頂けて、このように熱い思いの伝わる創刊号を発行できることになりました。これも、ひとえにご参加を頂けた皆様方のお陰と有り難く思います。

今後は、皆様方のご意見やご希望などがいささかでも実現できますよう努力いたしますつもりでございます。

今後とも宜しくお願い致します。



福岡市建築協定地区連絡協議会

会長 守永 典彦

「福岡市建築協定」 委員長 森伸二さん

私は、「建築協定区域隣接地」部門に参加しました。

折角の機会ですので、①「私達の建築協定設立動機とその効果」②「今回の意見交換会の感想」について記述します。

① 私達の建築協定設立動機とその効果
過去、私達の周辺でS社が6Fマンション建設を計画し、私達は色々な理由から反対運動をしましたが「違反建築ではない」との理由で、結果として6Fの計画案のまま建設されてしまいました。

その交渉の中でS社の担当がつぶやいた言葉「建築協定地区なら考えようもありませんが・・・」が皮肉にも起爆剤となり、その後、苦労の末、建築協定を成立させました。

ただし、私達の地区は、既に土地の半数近く（土地面積比）が既設マンションや会社の所有で、結果的には賛同者の協定同意率はよつこの思いの40%でした。

ところが心配していたことが現実となりしました。

なんと建築協定正式成立日の1日前の日付で、懸念していたT社所有の土地が、またもやS社へ売却されたことが判明したのです。

（私達もその動向を察知し建築協定設立を急いだのですが・・・）

その後のS社との交渉では、「まちなみのルールづくりセンター」からも働きかけをしていたとき、その効果もあつてか今回は当初8Fの計画案が6F案に修正となりました。

現実的な選択として、その建物に隣接した方々は「この修正案での妥協やむなし」との流れとなりましたが、建築協定運営委員長としては、その後の工事協定書等における当事者間の名前記載について、委員長名を記載することを辞退し（理由：3F・10F以下の建築協定の理念と合致しないため）その建物に隣接した方々が直接の当事者となりました。

はたして、建築協定の設立は、この事例でその効果を発揮したのか否か、答えは明確ではありませんが、法的には力の及ばない隣接地に対して「ささやかな効果はあった」と信じたい気持ちがあるのと同時に、ほろ苦さも残る経験ではあります。

②「今回の意見交換会の感想」
まずは、市のこの活動発足に対し、感謝の意を表します。率直に言って、今まで、市は具体的建設反対運動の中で一般住民の味方ではないように感じていました。市の立場としては違反建築物ではなければ、やむを得ないことなのでしょう。

そこで、市としての次の目標は、市の建築主に對する指導を法的に強化した、つまり市民の生活環境を守る立場からの紛争予防条例改訂（例、実質、紛争中は工事強行が困難な諸条件の制定や建物制限の強化等々）が急がれると感じました。

総会・意見交換会の進め方については、前半の定例的議事を可能なかぎり切りつめ、後半の討議に重点を置くべきでしょう。後半の進め方は今回の流れでよいと感じました。

◆編集後記◆

「建築協定ふくおか」創刊号の発行に当たり、多くの皆さんに記事（感想文）の作成についての協力をいただき、誠にありがとうございました。

「建築協定ふくおか」では、建築協定に関する身近な事柄を取り上げ、皆様に親しみをもち読んで頂けるような紙面をつくりたいと考えております。

つきましては、今後各地区の皆様の記事の作成や取材の対応についてお願いする事があると思っております。その際は、ご協力下さいますようお願いいたします。また、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、協議会事務局（まちなみのルールづくり支援センター）までご意見をお寄せ下さい。

◆連絡事項◆

「建築協定ふくおか」を地区内全戸に配布したいなどの希望がある場合は、協議会会員（協定地区の代表者）に限り、必要部数を郵送させていただきます。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5階）での配布も行っております。

建築協定ふくおか

創刊号（平成20年7月30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5階）
TEL 711-4581 FAX 733-5584
ホームページ <http://machinamino-rule.city.fukuoka.lg.jp/>



「茶山2丁目2区(B地区)建築協定」

委員長 長木直さん

町内の先輩に背中を押され「建築協定」という未知の課題に挑戦して、ざっと2年後の今春3月、やっと認可が下りました。思えば、この2年間は悪戦苦闘の連続でした。

そして、先月の連絡協議会の総会で、各地区の代表の皆さんから、貴重な体験談や、意見要望等を聞かせて頂いて、その問題点の多様性と厳しさを改めて思い知らされました。

さて、この2年間に振り返って痛切に感じたことは、今なお続いている「規制緩和」という時の流れの中で、多種多様な価値観が交錯して、建築協定に対する関心や熱意に、かなりの温度差が生じているということです。

ともあれ何とか、協定の締結に至った今は、共に苦労を重ねてきた役員や地区住民の皆さんに、心からお礼を言いたいと思っています。



「松香台1丁目4組建築協定」

委員長 本田 正夫さん

「東区松香台1丁目4組建築協定」として85%の同意の下、平成17年1月に認可を得てスタートしてから3年目を迎えるに当たり、隣接区域5軒を1軒ずつ訪問して、その後の意思確認を行った結果、「同意します」が1軒、あとの4軒は「反対」「同意しかねます」という返事でした。この結果と市の動きも併せて運営委員会で報告し、4月の組総会で現状報告をした。「反対」表明の方が総会に出席されていて、具体的につっこんだ意見が述べにくいまま終わった気がして委員長として反省しています。

今回、意見交換会(時間が足りなかった)で、他地域の事情をお聞きして、みなさんが大変なご苦勞をされて認可までこぎつけられた様子がよく分かりました。小さな住居だけの我が地域では、隣接地解消も努力次第で可能ではないかとの感触も得ました。

尚どの地域もスタート時から予算面の確保までできておらず、通信や旅費など、委員長さんの手出し(自分のところも)がほとんどのようでした。次回ゆっくりの意見交換ができればいいなと思います。

「松崎公園建築協定」

委員長 田中茂さん

住み良い環境でありたいと願うのは誰でも共通した気持ちだろうと思います。

その共通した願いを取りまとめ規範化したのが「建築協定」だと思います。

その規範化を、住民が住民の主導で住民が多額のエネルギーを費やして行わなければならないとは、本末転倒だと思えます。行政は、その規範化を指導することにアグラをかいているだけです。本来行政とは住民が住み良い環境を率先して創出し、それを保護していく責任と義務を負っているはずで、そのために高い住民税も払っているわけです。これまで、市の行政スタッフは、先ず開発ありきで進められてきています。人工島など例をあげるまでもありません。テベロッパーの片棒を担いだ市の開発姿勢は、市民の目で見れば、市の行政能力の無さを露見したものと写ります。これからは、住民の立場で住民の希望を汲み取ったスタッフで住環境の整備に力を発揮してほしいと思います。

幸い我が松崎台は「建築協定の結び方テキスト」の表紙写真になっている街でもありません。誇りを持てるおらが街を維持していけるよう、連絡協議会の皆さんと共に行政、つまり市当局にお願いをしていく所存であります。



意見交換会参加者からの声

「西の丘建築協定」

委員長 合田 信之さん

協定運営問題のグループ討議(7地区)に参加して、運営上の問題点や今後の課題が明確になりました。

既設住宅地の場合、意見の食い違いや利害関係等で協定にこぎ付けるまでに数々の苦勞がある事、また、協定書の中で、反対がなければ自動更新することになっていると、更新時にも初めて協定を締結する時と同じ認可の手続きが必要となることを知りました。

西の丘は、今年の12月の更新では、認可の手続き無しに更新することになっているのでホットしました。軽微な違反や増改築時の違反などについて対応するかは、協定が住環境を守ると共に、財産の資産価値の維持をしている事を広く啓蒙していくソフトな対応を協議会と市と一緒に進めていかなくては、と感じました。

協定運営は、筋から云っても、他所を参考にしても、自治会で実施することがみんなのためと感じました。管理費(無い所もある)削減や自治会への移譲が西の丘の今後の中期検討課題であると思いつつ会場を後にしました。

「小戸三丁目建築協定」

委員長 鶴木俊夫さん

① 建築協定区域の広報について
当協定区域内では、平成8年3月に市長の認可が下りた直後に、建築協定区域である旨表示する立て看板10枚を、目立ちやすい要所に取り付けて、町内外の人々に広報していますので、地元の不動産業者にはほとんど知られているようです。他の協定区域でも効果があるものと思えます。

② 新築・増改築の情報収集について
努めて協定区域内での新築、増改築の情報収集に当たっていますが、事前に運営委員会に連絡がなく、建築計画承認申請書等が提出されないことがあります。そのような書類が必要であることを知らなかったとすれば、当方の広報活動が不十分だと言えますが、出来れば市当局に建築確認申請がなされた際に建築業者に対し、協定区域内で

は委員会への申請が必要である旨(教示)下さいますようお願い致します。

③ 建築協定締結事務の簡素化について
建築協定を締結するには、複雑困難で膨大な事務量を要します。土地・建物の登記簿謄本は、現在では市当局で入手していただけますので事務量も費用も軽減されましたが、土地・建物の所有者や相続権者の調査などは、プライバシーの問題もあり、大変困難で時間を要する作業でありますから、新規に協定の締結を希望する地区では、もっと膨大な事務量に躊躇せざるを得ない状況ではないかと思えます。従って、今後とも建築協定締結事務の簡素化について研究していただくようお願いいたします。

最後に、今回の意見交換会において各地区が抱えている問題などが分かれば、参考になりました。今後機会があれば参加したいと思っています。

「金の隈みらい27建築協定」

八千代建設(株)

営業部 富永 栄司さん

私共は、1回地内の土地分譲の段階で建築協定を結び販売をしています。現在はまだ分譲中であり、運営上の問題点は持たないのですが、将来住民の皆様へ運営を委譲して頂く上で、この協議会とは

でも参考になると考えます。

私共は建設業者として、仕事をさせていただく土地の「まちなみを造る」という責任をその都度請け負います。そのことを心まえて、今回各地域地区の様々なご意見を直接聞けましたので、貴重な経験となりました。今後ともよろしくお願いたします。

「生の松原1丁目建築協定」

委員長 田中 満記さん

「生の松原1丁目建築協定」地区は、本年6月末に締結したばかりの新米の協定地区であり、先進地区の締結に至る苦勞話等を拝聴したく参加しました。

私の地区も同様な状況でありましたが、地区内居住者への協定加入の説得に苦慮した事等が、どの協定地区でもあったということです。できれば、締結に向けて奔走する前に拝聴できたらばと思います。

私の地区は、相当数の未加入者(隣接地)を抱えておりますので、他の協定地区では、未加入者への加入促進についてどのように対処してあるかをお尋ねしたかったのですが、会場の時間の関係で拝聴できませんでした。次回の研修会の際にもお尋ねしたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

また、意見交換会は、できれば研修会の際にも設定して頂ければ、年に数回実施でき、より新しい情報が得られるのではないかと思いますので、よろしくお願いたします。

「平尾浄水町山荘通3丁目建築協定」

委員長 古閑 桂介さん

「建築協定区域隣接地について」のグループに参加しました。

隣接地の地権者は協定の目的に合意しない人ですので、その所有される土地の利用計画について、たえずその動向に注意しておく必要があります。建築等を計画する人は、向い三軒両隣りと話し合いを持つととされます。その時は必ず、建築協定同意者全員と話し合いを持ってもらうようにして、協定の趣旨を理解して計画していただくよう交渉を持つことが必要です。

事例紹介では、建築主との交渉の結果、協定の基準に沿った設計に変更して頂いたり、協定の基準にはみ出る計画を中止された例などが披露されました。また、協定締結後に隣接地の所有者が協定の趣旨に同意されて、協定に参加されたことなどが報告されました。

今回のような意見交換会に出席し、各地区の事例が聞けたことは有意義であり、今後も情報交換の機会があれば参加したいと思いました。

