

～ 会員紹介 ～

# 私たちのまちづくり

## No. 2 地行一丁目地区



地行1丁目は、江戸時代の下級武士の住居地だったといわれる古い町並が残る閑静な大半は戸建ての落ち着いた住宅地で、大濠公園やドームも近い生活至便な街です。町内は用途地域別に明治通りに面する商業地域とその奥に第2種住居地域、第1種住居地域と3種に区分されています。

2005年6月に第1種住居地域に存在する駐車場跡に突然5階建マンション建設の話が持ち上がり、周辺住民の日照権や日常生活に係わる問題だと地区住民大半で反対運動を起こし、不動産業者に交渉してありました。幸いに戸建て住宅希望の土地購入者の出現により無事解決いたしました。然し又何時町内にこの様な問題が発生する懸念もあるので、今後この地区住民が落ち着いた生活を続ける為の抜本的対応として「建築協定」を締結したらと提案があり、早速、市役所の「まちなみのルールづくり支援センター」に指導を願いました。

2005年12月、町内の会場に「出前講座」を願い、意識ある町民が集まり、建築協定に関する学習をしました。参加者は皆一様にその必要性を認識致しました。

2006年1月に「建築協定準備会(勉強会)」を立ち上げ、2006年4月に2回目の「出前講座」の時に「地行一丁目建築協定」の原案作成及び締結を目的とした「建築協定を結ぶ会」を発足しました。

まず、建築協定書の原案作り

町内の地図(字図)一覧表作成

町内の地権者の所在調査確認一覧表作成

地行1丁目町内は、前記のように用途地域別3地域に区分されていますので、協定書の中で建築物に関する基準はそれぞれ異なり、第1種及び第2種住居地域は、建物の高さは12m以下、3階以下、及び共同住宅の1戸当たりの床面積は35㎡以上にする、商業地域は、建物の高さ制限はないが、風俗営業、カラオケボックスの営業規制、それらの看板・ネオンサイン規制等、用途地域別基準を入れました。

2006年7月～9月に「建築協定を結ぶ会」の委員8名は、町内の地権者に(町内居住者は戸別訪問し、遠隔者は郵送で)作成した資料を渡し、建築協定締結への賛同を呼びかけました。

2006年12月に建築協定賛同者過半数の合意を得ましたので、市長宛認可申請書提出、受理され、2007年3月市長認可を受けました。

その後、年1回建築協定発足後の状況報告書を賛同者及び隣接地所有者に配布しており、尚、隣接地所有者には、今後も賛同を呼びかけたいと思います。

「地行一丁目建築協定」運営委員会

委員長 富田 ヨシさん

◆編集後記◆  
「建築協定ふくおか」第3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読んで頂けるような紙面をつくっていきたく考えております。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」を地区内全戸に配布したいなどの希望がある場合は、協議会会員(各協定地区の代表者)に限り、必要部数をご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。事務局(市役所5階)での配布も行っております。  
また、今回の記事で紹介いたします「建築協定に関する」出前講座は、協定地区の方々に対しても実施できます。地区内の方々の建築協定への理解を深めるために説明を希望される地区は、まちなみのルールづくり支援センターへお気軽にご連絡下さい。(夜間、土日の実施もご相談に応じます。)

## 建築協定ふくおか

第3号 (平成21年5月21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/



# 建築協定

networknetworknetworknetworknetworknetworknetworknetworknetworknetworknetworknetworknetworknetworknetworknetworknetwork

第3号



ふくおか

## 福岡市建築協定地区連絡協議会 研修会 (平成20年度・第2回) を開催しました!

平成21年2月7日(土)に、協議会の平成20年度・第2回研修会として、アーバンデザインコンサルタント取締役の十時裕氏を講師に招き、「住民参加型のまちづくり」をテーマに講演会を開催しました。

今回の講演会には、18地区(参加申込:21地区)、24名の建築協定地区の方のほか、建築協定の締結を検討している地区の方も参加され、全体で28名の参加となりました。

本号では、役員による「研修会のご報告」、参加された2名の方からの「会員の声」、また「講師からひとこと」を紹介しておりますので、是非ご覧下さい。

### 【講師の紹介】



十時 裕 (ととき ひろし) 氏

福岡県出身  
現在は、(株)アーバンデザインコンサルタントの取締役を務めておられます。

まちづくりの専門家として、幅広い活動をされており、福岡を拠点に、九州各地の200を超える自治体の都市計画、まちづくりの策定、参画に関わり、地域、市民の視点を大切にした計画づくりまちづくり活動を実践しておられます。また、地元小田部校区でも地域活動に活発に取り組みおられます。

### 研修会のご報告

2月7日に平成20年度の第2回研修会として、研修講師にお招きしました十時さんの進行のもと「住民参加型のまちづくりについて」をテーマとしたワークショップ形式の研修を行いました。十時さんは、これまでも福岡市のみならず九州の市町村における住民参加型のまちづくりに積極的に関わってこられており、専門的な見識及び経験を豊富にお持ちになっておられます。

今回の研修会におきましても、スライドを使った講義で始まり、次に参加した会員の方々全員によるワークショップ形式の話し合いが行われ、まず、会員の皆さんが自分たちのまちを客観的に評価した場合に点数が何点であるのか、併せて住んで何年経つのかを示して頂き、これを基に5つのグループに分かれることからスタートしました。

特にワークショップ形式による話し合いでは、一例として、新たに建築協定を結ぶかどうか迷っている他地区の住民の方々に、協定を結ぶことでのどのようなメリットがあるのか3つ挙げてもらうとした問いかけに対しては、「良好な環境が守られること」「環境が守られることで土地の資産価値が上がること」、また「迷惑な建物が建たないことで安心して住み続けられること」などの意見が出されました。

最後にグループ毎に出てきた意見についての発表が行われ、この中で様々な意見やお考えがあることに会員の方々がお互いに気づかれたことで大変参考にされていたようでした。

今後とも研修会が有意義なものとなるよう役員一同心がけてまいります。

福岡市建築協定地区連絡協議会

副会長 安部 嘉孝



## 会員の声

### 第2回研修会に参加しての寸言

#### 「グリーントウン老司建築協定」 肥塚 泰 さん

当地区の特別な事情があって、協議会の発足の経緯、総会・意見交換会・あるいは各回の役員会等の集約意見等の情報が入手されていなかったのので、この事を前置として、この場をお借りして少し感想を披瀝させていただきます。

2/7の研修会は、「講演会」と言う事なので演者の手中の講演で、“これからの地区”の方々の参考にはなったと思うので、それはそれとして良しとし、既協定締結地区の研修会としては、発足間も無い時期を考えると卑近な問題としてのテーマを総花的に成らないよう、より深く取上げる“場”が必要とされているのでは無いかと考えます。

○ たとえば名簿にある51地区が各々どのようなパターンで締結されているのか？周知されているのでしょうか（残念ながら当方の情報には有りません）これが情報として在れば、似通ったパターン地区の相互情報交換も可能でしょうし又グループ討論などにもより深みが出るのではと考えます。またこれから協定を導入しようとする地区は用意を周到にする事こそ、一番大切な事で、事例がその考え方・方法論の礎とも成るのではと思われま。

○ お陰様で当地区は第22回都市景観賞特別賞を受賞させて頂きました。30年経た結果としての受賞と重く受け止めておりますがこの30年という時は同時に数々の問題を産み、現実としても数々の問題を抱えて居ります。たとえば居住組合員の高齢化及び独居化・協定物件の老朽化・不在組合員（貸家化）の増加・樹木の繁茂による諸問題等々であります。

地球に住まわせていただいている者としてのエコロジイ意識と卑近な個としてのえごいすとの立場を、私はエコとエゴを並べて捉えるとき、どう取り持ったら良いのか、大層悩む訳です。

30年の実績を披瀝しながら地区連絡協議会のメンバーの方々、又市まちなみのルールづくり支援センターの皆様のお知恵をお借りして、より良い住環境の精美に預かれればと考えております。

## 協定の継続に向けて

### 「笹丘2丁目建築協定」 委員長 堤 生男 さん

住宅街で突然10階建マンション建設の看板が建てられ、反対運動が始まり、3階建ての集合住宅となるまで3年半かかりました。その少し前に、市のご指導による建築協定の合意、決定をみてから早くも4年近くが経過し、期間5年の協定につき、継続の手続に入らねばならない時期になりました。

振り返れば、私共の運動も、地域住民の団結もさることながら、何かにつけてご指導、協力を賜った議員先生関係、行政の各位、そして運動の方法を最初にレクチャーしていただいた平尾4丁目の諸先達の皆様のお陰と満腔の謝意、敬意を表する次第であります。

問題は、協定地区内に隣接地が44%弱あること、又大通に面した住居の方々のご協力が向後どれほど頂戴出来るかということで、今後の仲間作り、団結の強化に一段の努力を要するものと思っています。今更申し上げても詮無いことですが、国鉄筑肥線が廃線となり道路となって、私共の居住地区が第1種低層住居専用地域から第2種住居地域へと大巾な用途地域の変更がなされていたことです。市の政策目標は、“災害に強く安全で安心して暮らせる都市となる”とされていますが、北斜面のこの地区にも拘わらず、付近住民に周知されることなく、道路幅の変更により用途地域の変更も自動的になされるとのことで、若しその変更の時点で住民への説明が充分なされていれば、今の我々の苦労は或いは無かったかもしれません。市の公報や市の関係先での閲覧、ホームページでの掲載等で、どの程度の周知徹底が出来るか私は疑問に思います。形式的な広報に止まらず更に工夫を願いたいところです。

もう1点、是非関係先各位にご検討いただきたいのは、変更手続きにおいて、引き続き協定に参加される所有者の印鑑証明の新たな徴求は不用として戴きたいことです。手続きを出来るだけ簡略化することで、私共の運動がより促進されることは間違い無いと思います。

最後になりますが、関係各位の皆様には今後とも何かとお世話になります。宜敷くお願い申し上げます。

## 研修会の講師よりひとこと

### (株)アーバンデザインコンサルタント 取締役 十時 裕 氏

今回の「協定地区連絡協議会」の講演会は毎年200回近くの研修会、ワークショップを実施している私にとっても、新鮮な体験でした。来るものは拒まずの信念のもと、研修会等の依頼、要請にはスケジュールの空いている限り、後先考えることなくお受けしてきました。私の専門とする住民参加、まちづくりは、様々な価値観、意見を持った人々が自由に意見を出し合い、共有できる目標、合意点をみんなで紡ぎ出す活動です。そうしたまちづくり活動の到達点のひとつが「ルールづくり」、「協定の締結」ですが、今回の参加者はその目標に達しておられる方々で、まちづくりでいえば先進地区ばかりです。そこで、すでにルールづくりや合意形成をクリアしたみなさんにお伝えすることはあるのかに頭をなやました。

お受けしたからには逃げ出すわけにもいかず、事務局からの資料に目を通して、私ができることを考えてみることにしました。

参加者が抱える課題は、協定を維持、拡大するためにいかに協定の賛同者、理解者の輪を広げていくかにあることが伺えました。

協定締結のときの熱意や想いが共有されている時点はいいのですが、日が経ち、人が変われば、なぜ協定があるのか、協定の意義等の確認がおろそかになって、協定の維持ということだけに目がいきがちです。

協定は、まちづくりと同様に地区内の新築マンション問題等、地区の危機意識から取り組むことが多く、問題のないところの地区の動きはほとんどないのが現状です。そのため、一旦できた協定は、時間とともに問題意識が薄れていき協定の維持そのものが最大の課題になっていることが見えてきました。

今回は、人と人との意見交換、コミュニケーションにより問題解決を図るワークショップを活用して、協定を維持、拡大するための取り組みを考えてみることにしました。

まちづくりには、みんなが想い描く大義（目標）があってはじめて、人々に問いかけ、行動することができます。

講演前半は協定の大義、目標を確認するため、まず参加者がこれから協定を考えて行こうとする他都市の住民に協定の意義、目標を伝えるとしたら？の設定でグループワークを行いました。そこで明らかになったことは、やっているからやる、いいことだからといった漫然とした理由ではなく、「次の世代のため」、「資産価値を高めるため」等、住民が共感できる大義（目標）を地域全体で共有していくことの重要性が指摘されました。

後半は、これまでの研修会であげられている課題解決の手法、手段を比較検討して、現時点で協定の維持、拡大の推進にとって最も有効な取組を話し合った結果「住民相互の普段の付き合い」、「コミュニティ活動への参加」といった日常の人と地域との関わりの大切さがあげられました。

建築協定というまちづくりの目標を達成したところでも、一般のまちづくりで求められる普段の付き合い、地域活動への取り組みがないと協定の維持、拡大も難しいとの意見が多く出されました。この講演を機会に、私自身まちづくりは持続していくためには人と人との関係、地域の活動を常に頭において日々生活していくというまちづくりの原点をあらためて確認することができました。協定地区では、いま協定があることにあぐらをかかずに、協定をベースに新しいまちづくりの取り組みに挑戦することが結果として協定の維持、拡大につながっていくことになるのではないのでしょうか。

今後の協議会の活発な活動を期待しています。

## 連絡協議会によるアドバイザーの派遣

現在、城南区松山二丁目地区において、建築協定の締結を検討している市民グループの勉強会が行われており、昨年11月に、市職員が地域を訪問して説明する「出前講座」が実施されました。

その中で、住民の方より、建築協定の締結や運営に携わっておられる方のお話を聞きたいとの要望があり、当協議会はアドバイザーとして、「平尾4丁目建築協定地区」の『斎藤みのり』さんを、1月28日（土）に派遣いたしました。

当日は、協定締結時の苦労話や、隣接地への接し方、運営の経験談等をお話してもらい、また、参加者の方の質問にも丁寧に答えていただきました。

住民の方からは、『協定締結時の苦労話は、参考になった。』や『協定運営の生の声が聞けてよかった。』などの感想が多数あり、協議会活動の一環として、今後もアドバイザーの派遣を続けていきたいと思っております。

福岡市建築協定地区連絡協議会  
会長 守永 典彦



お話の様子

### 斎藤みのりさんより

私共の協定をつくる際も他地区の先輩方から大変助けて頂きました。不安な事が多かっただけに、とても感謝しております。

今回お話しした事が少しでもお役に立てば幸いです。



研修会での各班の様子