

「2009 建築協定シンポジウム」に参加して

連絡協議会副会長 安部 嘉孝氏

昨年の11月28日、29日の両日に大阪府で開催されました「2009 建築協定シンポジウム」に守永会長と私し、安部の2名が参加してまいりました。

このシンポジウムは、「大阪府建築協定連絡協議会」が事務局となり、全国の建築協定連絡協議会へ参加を呼びかけられて開かれたものであり、このように全国の協議会の方々が一同に会して開催された会議は初めてであります。

参加された方々は、横浜市、名古屋市、京都市、神戸市、それと福岡市の各協議会の会長及び役員の方々であり、これに加えて、全国各地の建築協定地区の代表の方々も参加されておりました。

初日は、各協議会の活動内容等についての発表が行われ、特に昭和59年に全国で最初に協議会を立ち上げられた横浜市からは、今に至るまでの活動について紹介され、この中で「運営委員会の手引き」や「建築協定更新マニュアル」を作成し、これを基に初心者講習会を実施しているとの話を伺うことがで



き、これは私しどもの協議会にとっても大変参考になるのではないかと感じました。

また、明海大学の齊藤広子教授が講演され、住民主体によるまちの運営管理において、建築協定の有効性や運営委員会が果たす役割の大切さについて貴重な話しを聞くことができました。

翌日は、ワークショップが催され、各協議会で抱える問題や悩みなど、自由に意見交換することができました。

この中で、どの協議会でも同じような問題や悩みを持っていることが分かるとともに、参加された方々と問題や悩みを共有することができ、また、他の協議会の活動を参考として、自分たちの協議会活動への示唆を得ることができたとの意見も出されました。

最後に、このシンポジウムに参加し、各協議会の方々と様々な話しをする機会を得ることができたことはとても貴重な経験であったと思ひ、できることであれば今年も別の協議会が事務局となり、昨年に引き続いて開催することができればと感じた次第でありました。



☆お知らせ☆

「みんなで守るまちなみのルール 建築協定運営の手引き(案)」を作成中です。3月27日に予定しています本年度第2回目の研修会で説明したいと考えています。活用して頂きますと共に研修会への参加をよろしくお願いいたします。

◆編集後記◆
「建築協定ふくおか」第4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、皆様に親しみをもち読んで頂けるような紙面をつくっていきたくと考えております。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。



建築協定ふくおか

第4号 (平成22年2月26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/>

福岡市建築協定地区連絡協議会 研修会 (平成21年度・第1回) を開催しました!

「隣接地交渉の進め方」

平成21年11月28日(土)に協議会の平成21年度・第1回研修会「隣接地交渉の進め方」を実施し、建築協定地区13地区から18人が参加されました。

「多数の隣接地加入」事例として【地行1丁目建築協定地区】、「広大な敷地の加入」事例として【平尾4丁目建築協定地区】をそれぞれ紹介した後、事例分析を約1時間のワークショップ形式で2グループに分かれ整理・発表しました。

特に、成功したポイントの討議では、深く追求され時間が足りないくらいでした。

最終的に以下の協定の5つにまとめました。

- ①運営・活動を着実に行う。
- ②普段から隣接地の方ともよりよい関係を築く。
- ③相手の立場に立ち、合意しない理由を探る。
- ④好機を捉え、協定のメリットをアピールする。
- ⑤根気よく、情報提供を続ける。

現在、作成中の「建築協定の運営の手引き」に活用したいと思ひます。

研修会参加者のうち、2名の方の声を紹介しています。

～ 事例紹介 ～ No.1 「多数の隣接地加入」 地行一丁目地区

地行1丁目地区は、明治通りに面した商業地域とその奥の第2種住居地域と第1種住居地域の用途地域に分かれており、約110世帯からなる戸建住宅を中心とした、認可から2年8ヶ月と比較的若い協定地区です。

事務局より講師依頼がありましたときも、隣接地交渉には運営委員一同関心は持ってはいても、毎期末に勧誘書類を出状する以外、特別な対策は取ってきた訳ではありませんので、少し戸惑いを感じました。

協定認可後の約3年間で新規加入して頂いた方々は、これはあくまで当方の推測ですが、当初より合意について迷っておられた方、相続問題が解決された方等色々なケースがあるようですが、日頃からのコンタクトとタイムリーなアプローチが大事かと思ひます。

本地区では、合意者総会には行っておりませんが、効果として考えられるのは、運営委員会の方針で隣接地の方々に勧誘書類を毎月末にまめにしていることかもしれません。

運営資金は過去2回の寄付金でまかなっており、支出内容は不在地主が多いこともあり、主に郵送に伴う切手代と封筒代です。

認可直後の平成19年度末以来、毎年度末に合意者、隣接地それぞれに区域図を、合意者には決算報告書を、隣接地には勧誘書類を送付しています。

あと効果として考えられるとしたら、平日より付き合いを大事にしているため、住んである方々の結束が非常に強いように思ひます。

今後の課題としては、運営委員及び役員の方々の硬化対策、高齢化による世代交代問題を含め建築協定期限更に向けた準備・PR対策、現在頓挫している15階建マンション計画への対応等です。

本日の研修を活かし、少しでも合意者拡大を計りたいと考えています。

「地行1丁目建築協定」運営委員会 副委員長 野村 泰一郎さん



～ 事例紹介 ～ No. 2 「広大な敷地の加入」 平尾4丁目地区

平尾4丁目はマンション紛争の裁判中に協定が締結したことで業者と和解し、市役所で調印式を行ったという経緯を持っています。

ここの協定は社宅としての企業所有の土地が多いということが特徴です。今回お話しさせて頂いた隣接地も企業の土地です。平成15年7月に認可を受けてから2年3ヶ月の間、7,849㎡という広大な隣接地は常に住民の不安の対象になっていました。本社が大阪でしたので、私たちにできることといえば協定に関する書類や新聞の切り抜き、住民からのお手紙を送ることぐらいでした。

以前、他の協定参加の4企業の方々が同意して下さった時に「住民の熱意に動かされました。」とお言葉を頂きました。このことから皆様のお気持ちを伝えていくことを心がけてまいりました。社長の印鑑証明書を頂いたときは本当にうれしかったです。

隣接地の問題はとてもデリケートな問題だと思います。私は今まで「自分が隣接地だったらどうなのかな？つらくないかな？」と必ず自分に問いかけてきました。全てが丸く収まるのが一番良いのですが、なかなか難しいのが現状です。残り4年間、無事にお世話役から解放される日をただ祈るしかありません。(笑)

最後に、この紙面をお借りして、お礼を申し上げます。

建築協定地区同士の横の繋がりができたら心強いただろうなどの漠然とした思いを形にして下さった市役所の方々、一緒に立ち上げて下さったオプザーバーの方々、ありがとうございました。

「平尾4丁目建築協定」運営委員会
会計、連絡協議会理事 斎藤 みのりさん



「第5回全国住まいのまちなみコンクール」にて「住まいのまちなみ賞」受賞決定

「シーサイドもち・百道浜4丁目A, B住宅地区」

主催：まちづくり月間実行委員会、(財)住宅生産振興財団、一般社団法人 住まい・まちづくり担い手支援機構

後援：国土交通省ほか

概要：清掃、緑化などによりまちなみの維持管理やコミュニティ活動に実績を上げている住民組織をまちづくりのモデルとして表彰・支援

経緯：平成元年5月・・・シーサイドもち・百道浜4丁目A住宅地区建築協定認可

平成3年5月・・・シーサイドもち・百道浜4丁目B住宅地区 //

平成9年・・・第10回市都市景観賞

平成19年・・・花と緑に関する市長表彰

平成21年・・・住まいのまちなみ賞



建築協定をとおしての地域活動が評価され「第5回全国住まいのまちなみコンクール」において、本市で初めて「住まいのまちなみ賞」受賞が平成21年12月に決定しました。

3月15日発行の「市政だより」でも掲載予定です。

なお、表彰は今年6月に行われます。

「茶山2丁目2区(B地区)建築協定」
総務・会計、連絡協議会理事 鴨川 武文さん

隣接地は建築協定区域ではありませんので、建築協定の効力は及びません。したがって、一人でも多くの隣接地の土地所有者の皆さんに建築協定に加わっていただくことが、建築協定が街並みづくりや景観保全に今以上に効果的に機能することにもなると私は理解しておりますが、その点でこの研修会の議題はタイムリーであったと思います。

研修会では、平尾4丁目建築協定地区と地行1丁目建築協定地区のそれぞれの責任者(代表者)から事例の説明がありました。その後、グループに分かれて「何が隣接地の建築協定加入につながったのか」「隣接地を建築協定への加入に導くためにはどのようにすればいいのか」について討論・整理して、発表が行われました。

研修会に参加されていた建築協定地区には、建築協定が結ばれるに至った背景が異なるなど個々の協定地区の地域性がありますが、討論・発表を要約すると次のようになると思います。すなわち、建築協定が、地域の住民の発意によるものか、一人協定なのかということです。住民の発意による場合には、隣接地が存在することは必然的なことでしょう。しかし、一人協定の場合には、住宅団地開発等において、開発事業者が土地を分譲する前に、土地の所有者等が当事業者一人のみに場合に定める建築協定ですから、隣接地は生じないと言えます。また、一人協定があるということが、開発事業者の社会的評価の向上にもつながることが想定されます。したがって、住民発意による建築協定地区で、どのようにすれば隣接地の土地所有者の皆さんに建築協定に加入していただけるかという、まさにこの点に今回の研修会の目的がありました。

住民の発意による建築協定地区の現状を考えると、住民の皆さんの高齢化が進んでおります。「建築協定を自分たちの地域にも」という強い思いで活動している皆さんが直面するのが高齢化です。かなり以前から核家族化が言われておりますが、自分の土地をどうするかという時に、「子どもに任せる」「子どもに相談しなければ」と高齢者の皆さんがお答えになることにはよく理解できますし、また、このことが隣接地を生じさせる背景の一つになっています。したがって、建築協定を結んでいる私たちが、隣接地の皆さんに「建築協定とは何か」ということを誠実に説明し、私たち住民の一人一人の結束が、自分たちが今住んでいる地域の現在の街並みや景観を将来にわたって築き、保全していくことになるという思いを隣接地の皆さんに強く訴えることによって、隣接地が少なくなるであろうという思いをあらたにしたところです。

「今宿UYN建築協定」
副会長 田中 政道さん

今宿UYN建築協定は、昨年10月に締結したばかりです。これからの運営方法や他の建築協定の事例などを学ぼうと研修会に参加致しました。

今宿UYN建築協定では合意率がまだ低いいため、加入の促進が当面の課題です。しかし、あまり強引な説明や勧誘はご近所同士の関係に溝を作ってしまう可能性があります。そこで「協定区域では近隣相互のコミュニケーションに気を配り文書等での説明に限って行われている。」方法などのお話を聞かせて頂き大変参考になりました。また、遠方の土地所有者の方にも同じ文書を郵送することで「人によって説明が違う」という問題も防げると思います。

今年1月に第1回の総会を開催致しました。日頃の活動や運営費の内訳、これから予想される問題点等が総会で報告、議論されました。何よりも活動内容を知って頂くことが大事だと思い議事録も加入を勧める書類と一緒に渡すようにしています。建築協定への参加者が少しでも増えるように根気強く行っていきます。

もう一つ重要なことは高層建物への対応です。協定区域内に広い空き地があるため、皆さん心配しています。もちろん所有者へは建築協定に参加をして頂けるよう勧誘していますが、はっきりとした回答を頂けません。もし、そのような建築計画が上げれば今宿UYN建築協定が一丸となり、話し合いをしていくつもりです。

最後に、この区域は区画整理によって整備されたため、当初より行政と話し合いながら建ぺい率や建物の高さ制限についてのルールづくりができなかったものかと思うと残念でなりません。

