

協定地区からひとこと

福浜1丁目1区8・9組建築協定運営委員長
中野 博美

1. 地域の特徴

私達の街は、博多湾を一望出来る福岡市中央区の福浜海岸に隣接し戸建住宅が多く閑静で良好な町並みが維持されています。

しかしながら、この地区は福岡市の中心部であり特に福岡ドーム、大濠公園、西公園にも近く近年中高層のマンション建設も多く今後も近隣地域へはワンルームマンション等の建設も計画なされている状況にあります。

2. 建設協定認可経緯

昨年5月に福浜1丁目1区の中で多くの戸建住宅で構成されている8・9組に対して、建築協定の意向調査を踏まえた説明会が開催され、この中で福岡市役所建築協定支援係担当の方から、現在の用途地域の具体的な内容や福岡市全体の建物に係わる紛争の発生状況等、具体的な説明があり、説明会に出席した多数の方々が自分の住む地域は永遠に良い住環境でありたいと思う気持ちと住民間のトラブル発生防止の観点から「建築協定締結」の必要性を強く感じ取りました。

その後建築協定の早期締結に向けて意向調査が6月末を目途に開始され、合意書の集約、建築協定の認可申請がなされ、最終的に「8・9組の建築協定」が11月11日に無事認可されました。

◎ 協定内容は下記のとおり。

- 建築物の高さは、地盤面から10mまでとする。
- 共同住宅の1住戸当たり床面積は35㎡を超えるものとし、居室の数は2以上とする。
- 有効期限（10年間）

3. お礼と今後の対応

建築協定の締結に当たり御支援、御指導を頂いた福岡市役所の担当の方々を始め合意書の取得に向けて御尽力頂いた8・9組の住民の皆様方に深く感謝を申し上げます。約半年間程度でスムーズに建築協定が認可されたことは皆様方の協力のお陰であり、今後も合意率の更なる向上に向けて協力をよろしくお願い致します。

最後になりますが、8・9組の住居環境が現状どおりの住みやすい住環境を維持継続出来るよう、努力してまいりますので、今後共ご指導をよろしくお願い致します。

笹丘3丁目・友泉亭建築協定副委員長
小池 輝

私たちの地区を紹介します。名前の通り、坂が多く歩きでは少し大変なところです。でも、海・山・ドーム・タワー・花火がすぐそこに見れて見晴らしはいいところです。ほんの20年ほど前には、雑木林があちこちにあり、タヌキかイタチが飛び出してきました。ところが、あれよあれよという間にマンションが建ち、車の交通は増え、道でキャッチボールなんかできなくなってしまいました。さらに最近は、空き地が目立ち始め、今度はどんな家が建つのかなと心配させられるようになっていました。

そんな二年前の10月。市役所から1枚のアンケートがポストに入っていました。「建築協定 意向調査アンケート」、でも、何のこともやらかりません。そこで市役所に3回の出前講座（勉強会）をしてもらい、福岡市内で70以上の地区が締結していること、同じ3丁目でも、低層住居専用地域と中高層住居専用地域と用途地域の違う区域があり、一方は10m以下、我々は、15m以下の高さ制限でした。さらに私たちの敷地には高低差があるため15m以上、5階建て程度の建物まで建築可能とのことなどから、「建築協定」の必要性、意識に差があることなど、次第に3丁目の現状がわかってきました。すでに地区内にマンション群ができつつあります。「どうしよう」「私たちも10m以下、3階建て以下の高さ制限にならないのかな」「このままではいけないと思いつつも、どう手を打てばいいのかな」ということとなり、ならば3丁目でも「建築協定」を締結しようということになったわけです。

協定区域内の合意地には建築の際に承認が必要、隣接地には一定の抑止力が働く。そんな「建築協定」に高い関心を持たれた近隣地区の方も含め、8回の打合せを重ね、今年の2月に「笹丘3丁目・友泉亭建築協定」として認可されました。これは市役所のご担当の方々の支援と住んでいる方々の努力の賜物です。

もうすでに1件の建築計画承認申請書が出され審査の上、現在、建築中です。効果発揮です。今後は10年間は更新がありませんが、新規に転居された方々にも新たに加入していただけるようにお伝えしていきたいと思えます。子供たちに住みよい街並みを残せるように、維持していけるように、今後ともご協力をよろしくお願い致します。

研修を受講して

パナホーム・シティ香椎駅前 建築協定
パナホーム(株)九州支社 平川 稔

今回初めて総会・講演会に参加させていただきました。

住宅会社という立場で街づくりを考える場合、どうしても販売至上傾向が強くなり、売りやすさが住まいやすさを凌駕してしまうのが常でした。建築協定の無いエリアにあえて協定をつくることは建築や設計上の制約を増やす訳ですから、社内で消極論が出るのもある程度仕方ないところなのかもしれません。

しかし、建築協定や街づくりガイドラインといった一定のルールの下で出来上がった街並みと、そうでない街並みを比較するとその違いには驚かされます。その差は3年、5年、10年と時間が経過すればするほど更に大きくなる様に思えます。「こんな街に住みたい・・・」そう思わせる街にする為にはもはや建築協定の類の「秩序」は必須といっても過言ではないのかなと思っています。

日頃から出来上がった街並みを外から観察する機会は多々ありますが、住まう人たちの声を直に聞く機会はそうそうあるものではありません。先日の総会はそんな貴重な機会だったと思います。最初の「秩序らしきもの」をつくり販売した立場からすると、それがどう理解され運用されているのかは非常に関心がある訳なのですが、それを知る機会は実はあまりないのです。皆さんの街づくりに関する熱心なお話を伺っていると、建築協定も含めて受け入れられたところは人も街も成熟のレベルが格段に違うなと感じました。強い地域愛に支えられた街は今後も更なる成熟を遂げ、それが範となりやがて周囲にも波及していく、そんな連鎖がもっともっと起きる事を信じて今後も街づくりにあたりたいものだと感じました。

この建築協定が福岡市によって推進されているという事は住まう人々に大きな安心を与えるものだと思えます。これからより多くのエリアを巻き込み、建築協定という言葉がもっと世の中に深く認知される事を期待しています。

《トピックス》建築協定地区連絡協議会とは？

・情報交換、普及啓発活動により、建築協定制度の有効な活用を図る会で、現在、横浜市、名古屋市、京都市、大阪府、神戸市、福岡市で設置されています。

名島2丁目1区（船頭町）建築協定運営委員長
安部嘉孝

今回の総会終了後に九州大学の柴田 建先生より記念講演があり、「建築協定から総合的な地域価値の向上」をテーマに、現在、建築協定を結んでいる福岡市の「百道浜地区」、北九州市の「青葉台ほんえるふ地区」、新宮町の「コモンライフ新宮浜地区」の事例紹介を中心に有益なお話を聞くことができました。

特に青葉台ほんえるふ地区において、建築協定を出発点として街並みを守り育てていくために住民の意思により独自にルールを定め、運用されていることが大変素晴らしく感じました。

このルールの1つに「高齢化に向けたアプローチのバリアフリー化の手引」があり、この中でスロープや段差解消機等の設置場所について図を用いて分かり易く解説されており、建築協定で定める基準とのバランスを考えた設置方法として誰でも理解できる内容で作成されています。この手引きを作成された背景として、建築協定を結んだ当初においてはバリアフリーの必要性が認識されておらず、このため、スロープ等を設置する際に協定で定める基準に合わない事態が生じたためであったとのことでした。

このように、建築協定も時代々のニーズに順応していくことが求められ、単に協定で定める基準の厳格な運用にこだわらずに、その時々住民のすまい方や考え方に柔軟に対応していくことが大切であり、このことがコミュニティの形成にとっても役立つことになることを知り得ました。

3つの地区に共通し、特に印象に残った点は、まちづくりを考える際に良好な街並みと同じくらい安心安全なまちづくりが求められていることでした。

この安心安全なまちづくりに果たす建築協定の効果も非常に大きく、実際に協定が結ばれている地区ではその周辺の地区と比べ、空き巣被害がほとんど無いとのことでした。これは建築協定が結ばれていることで地区全体に規律的なイメージが醸成され、これにより部外者の侵入を抑制していることが考えられるとのことでした。

今回講演会に出席し、有益な話を得たことで私にとりましても改めて建築協定の意義を見直す機会になり、また、名島2丁目1区（船頭町）建築協定の将来的な発展の参考にしていきたいと感じました。