

協定地区からひとこと

泉西建築協定運営委員長
富永 貴雄

私たちの街は福岡市の西のはずれで、糸島市との境界に位置しています。約10年前までは、農村と平屋住宅の並ぶ閑静な街でした。しかし、その後、九州大学の移転が決まり、徐々に学生が住むような街になったため、環境が一変しました。まず、ワンルームマンションが建ち並び、学生が大勢住むようになりました。私たちの泉西町内にも6年前に3階建て60戸のワンルームマンションの計画が持ち上がりました。その時の町内会役員と対策委員は建設反対の取り組みをしましたが、諸事情もあって運動は頓挫しました。その時に周りの3町内は「建築協定」を締結しましたので、その後マンション問題の紛争は起きておりませんでした。私たちの町内が建築協定を結んでいなかったため、建築業者に目をつけられ、平成22年7月に再びワンルームマンションの建築の話が持ち上がりました。その後、1年以上に亘って反対運動を行いました。結局力及ばず建設を許してしまいました。

その後直ちに建築協定の締結に取り組み始め、市の出前講座を繰り返し行い、町民の理解を得ながら意向調査から合意書集めに進み、スタートから約半年間で市への申請にこぎ着けることができました。その間、市担当の多大なご支援があったからこそ目的地「建築協定の認可」に辿り着けたと実感しています。町民の理解を得ながらマンション建設反対運動をやれたこと、そしてその延長として建築協定の締結に結びつけることができたことは、今後、安全・安心の街づくりを進めていく上で大きな意義があると確信しています。勿論、60%弱の合意率での締結ですから、隣接地への働きかけを含め今後課題も残しています。今からも他の建築協定地区の経験に学びながら、よりよい街づくりに取り組んでいく所存でございます。ご指導よろしくお祈いします。

南庄4丁目建築協定運営委員長
平山 正利

私たちの地域は、合意率54%で今年7月26日に認可を受けました。

協定締結のきっかけは、昨年のお当地域内に6階建てマンションの建設計画でした。

地域住民で何度もマンション業者と協議を重ね何とか4階建てに押さえてもらうことで話はついたのですが、お当地域内は青空駐車場や田畑があり、今後も同様の問題があるとも限りません。

そこで、市にお祈いし、建築協定の勉強会を昨年10月からスタートしました。

年内でこの地域では4階建てまでの建築基準としようアンケートを行ったのですが、46%の回収率しかなく、地域住民の関心の低さに愕然としました。



百道3丁目1・3区建築協定運営委員
中村 広敏

今年5月ころ、「建築協定」の意向調査を兼ねた説明会に参加願いたい、と自治会長さんから突然連絡があり、そもそも「建築協定」とはなに？ 何のためのもの？さっぱりわからないまま説明会に参加したところ、福岡市の担当者から、お当地域には近い将来売却予定の公務員住宅があり、売却に伴い、高層マンションなどの建築により、紛争となる恐れがあるとの説明がありました。お当地域は北側の百道中学校、南側の百道小学校の間に位置し、実は昭和40年ころから私の祖母が、私自身も福岡タワー建設以前から平成前まで居住したお当地域であり、昔ながらの住環境が残っている（と思っている）お当地域であります。そこに、高層マンションが建築され、住環境が大きく変わるかもしれないとの話、ではどうすればよいのか、というところにタイムリーな「建築協定」の説明会。

同市担当者からは強制力はないが、抑止力があるという説明に???と思いつつも、「建築協定」があるほうが良いように感じられました。

自分が住むお当地域は、良い住環境でありたいと思うのは誰しも共通の気持ちだと思いますが、同じ思いの方々が多かったようで、約7割の方々の合意をもって、本年11月5日に「百道3丁目1・3区建築協定」が無事認可されました。

約半年程度でのスピード認可となったお当地域ですが、「建築協定」が認可されたからもう安心、ではなく他お当地域の事例を参考としながら今後の活動を通して、居住者の誰もが住みよい住環境を保持できるようなお当地域を目指していきたいと思っています。

再度、基準を5階建てに見直したことで回収率64%（うち賛成率53%）まで上げることができ、合意書を集めようとなったのです。

そんな取り組みの最中に、お当地域内に7階建てのマンション計画が持ち上がったのです。

市の協力もありましたが、マンション業者にはこのお当地域の取り組みを尊重頂き、基準にあった計画の見直しをして頂きました。

このときばかりは、昨年末に諦めなくて良かったと思えました。

しかしながら、お当地域の一部の方々からこのマンション計画を反対されていると聞いて南庄4丁目建築協定を否定されているようで、非常に残念に思っています。つくづく、この1年で自分たちのまちは自分たちで守ることを学びました。

研修を受講して

今宿町谷建築協定運営委員長 小村 雅人

今年度第1回研修会「建築協定初心者講座」に参加させていただきました。昨年10月から、今宿町谷建築協定の運営委員会の委員長に選任され、2年目になりましたので、昨年度の研修を入れれば研修への参加は3回目になります。まずは、今宿町谷建築協定の設立経緯から簡単にご紹介したいと思っております。お協定お当地域は、西に伊都区画整理事業が行われているお当地域、東に道路を挟んで三菱電機の工場とあまりに両極端な周囲の環境に位置しております。用途お当地域は『準工業お当地域』で高度お当地域の制限も何もないということもあり、今から11年前の平成13年に現在の建築協定お当地域内に10階建て、高さ30mの高層マンション建築の話が突然降ってまいりました。担当者の説明を聞くと、いくら土地の所有者が何を建てても勝手だと言われても、隣近所に10階建ての高層マンションは迷惑以外の何物でもなく、ご多分にもれず建設予定地の周囲の人たちで反対運動へと発展していきました。この運動は約1年続き、結果として高層マンションから3階建てのテラスハウスへと設計変更となり現在に至っております。この反対運動がデベロッパーの担当者を動かし、デベロッパーと共同で建築協定締結に向け仲良く作業を進めることになりました。その結果、平成17年に現在の当協定が認可されるに至りました。協定締結以降、当協定お当地域内の協定加入者の中で建替えや売買の話もなく順調に経過しておりますが、本年隣接地の所有者から加入の申し込みがあり現在手続き中です。また、あと2年少々で協定の更新時期を迎えることから、今後は加入者の変更、住宅の建替えの話が出てくることは十分に考えられます。そうすると、建築協定運営委員会の重要な仕事である『建築計画の承認』に関してきちんと対応する必要が生じてくることでしょうか。運営委員会の運営、法律用語の解説、図面の見方等最低限の知識は必要だということが大変よくわかりました。また、隣接地をどう扱っていけばいいのかなど、今後も勉強を続ける必要性を感じておりますので初任者講座は大変重要だと感じております。今後の課題としては如何に加入者すべての人たちが建築協定というものを理解していくかにかかっているものと感じており、私自身は今後も可能な限り参加させていただきたいと考えております。なお、建築協定というものの、お当地域の住民の方や下手をすると公的な立場の方もご存じない場合もありますが、協定には運営委員会もあり、加入者の集まり自体が一つの立派な団体に変わりはないと個人的には感じております。今年度の連絡協議会総会において、十時氏の都市計画に関するお話の中で「建築協定の活動も町内会や自治協議会と同様に提案型の市との共働である。」との趣旨のお話を伺い、意を強くして現在のお当地域の問題に対処している最中であることを申し添えさせていただきます。

金の隈みらい27建築協定委員長 堀江 浩

お当地域の金の隈みらい27は、平成19年から分譲し始め、同年に売り主が建築協定を申請したことにより認可された歴史の浅いお当地域となっております。

今年9月に全お当地域が販売され、協定の運営委員が売り主から住民へと移行し、その際に運営委員長に任命されました。就任間もなく研修会案内を頂き、困惑しましたが受講してみようと思ひ込みました。

11月3日にツインビルで研修を受け感じたことは、マンション紛争という言葉をよく聞いていたのですが、自分にはあまり関係ないと思ひ考へてお祈いし関心もありませんでした。しかしながら、実際に問題となっているお当地域の内容を具体的に説明があり、当事者になることを想像すると他人事ではないと思ひ感じました。

日照の問題は、洗濯物の乾燥はもちろんのこと、家自体の湿気が多くなり痛みやすくなるのは言うまでもありません。

ある日、隣接地の家・土地が売却され突然マンションが建設される・・・。

そういったことにならないために、住民みんなで協定を理解し、自分たちの町は自分たちで守るという気持ちで、これから研修などを受けて知識をつけ、みんなで共有していきたいと思ひます。

香住ヶ丘1丁目建築協定運営委員長 松熊 俊彦

お当地域は、東区西鉄香椎花園の近傍に位置し、福岡県住宅供給公社が開発した127世帯を有する戸建て住宅地です。私達の建築協定は、入居当初より公社による一人型でスタートし、26年目を迎えました。10年を経た第1回目の更新時に一人型から発意型への転換が必要であることを知りました。早速、市担当課の指導を仰ぎつつ、町内の専門部会で検討を重ねた結果、全世帯より協定加入の合意を取り付けることができました。同時に、専門部会を町内会に吸収させ、町内会役員が建築協定運営委員を兼任することで今日に至っています。運営委員会は、年に2~3回程度、増改築時の事案発生ごとに関催し、年1回の総会時に議事録の概要を全会員に報告することにしています。

この25年間、幸いにしてノントラブルで運営をして参りました。協定書の遵守は勿論ですが、近隣住民とのトラブル防止のために、次の3項目を承認の前提条件とし施主の理解と協力を得てきたことが良かったのではないかと感じております。

- ① 工事着工前に周辺居住者の承諾を取ること。
- ② 工事中の騒音、振動、粉塵等への配慮をすること。
- ③ 工事中の交通規制（特に車庫の出入り）への配慮をすること。

研修を受講し、お当地域の増改築や高齢化の進展に伴う所有権移転等の増加が予想され建築協定の真価が問われると感じました。さらなる委員会の充実のため、積極的に建築協定お当地域連絡協議会に参加し、次の役員へも引き継いでいきたいと思ひます。