

|      |                                                                                  |     |                    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------|
| 日 時  | 令和 7 年 7 月 2 日 14 時 30 分                                                         | 場 所 | アクロス福岡 6 階 605 会議室 |
| 出席者  | 委員：鶴崎、勝山、柴田、福地、藤田<br>事務局：建築指導部長 柴田、建築指導課長 松尾、指導係長 伊東、道路判定係長 田中、金光、寺本、泊、監察第一係長 江口 |     |                    |
| 案件概要 | 第112号議案 敷地等と道路との関係<br>(中央区地行三丁目地内)                                               |     |                    |
|      | 第113号議案 敷地等と道路との関係<br>(南区老司一丁目地内)                                                |     |                    |
|      | 第114号議案 建築基準法第52条第14項第一号の規定に基づく容積率緩和の許可基準の改定について                                 |     |                    |
|      | 第115～169号議案 (包括同意報告) 敷地等と道路との関係                                                  |     |                    |

◇は建築審査会委員の質疑及び意見を示す。→は事務局の回答及び意見を示す。  
 今回の建築審査会の傍聴人は 0 名。

### ●第 112 号議案 — 同意 —

事務局より計画位置及び図面の詳細説明を行い、各委員とも一致して本議案を認めた。

(主な質疑内容)

◇今回定める許可条件は、この地行三丁目地区に限定したものか。

→そのとおりである。

◇強化する許可条件は、例示のうち、どれか一つでも満たせばよいということか。

→そのとおりである。

◇セットバックが通路中心から 1.35m でいいという根拠はどこに規定されているのか。

→この許可は、法 43 条 2 項 2 号に基づくものであり、セットバックやその他条件が建築基準法に規定されているわけではないため、当該許可に関しては福岡市で基準を定めて運用しているものである。セットバックについては、過去に地区を限定して方針決定しているが、セットバック幅を 1.35m とした数値的根拠は、法 42 条 3 項における水平距離の指定の規定を準用している。

◇この地区内で過去に許可した案件はあるのか。

→セットバック 1.35m の通路で許可する案件は、今回が初めてである。

◇北西側隣接地は角地であり、北側と西側が通路に接しているが両方からセットバックが生じるのか

→どちらもセットバックする必要がある。

◇道扱いしない通路はどういうものか。

→依存している家屋が一つもない通路を道扱いしない通路として扱っており、当該通路からはセットバックを求めないこととしている。

### ●第 113 号議案 — 同意 —

事務局より計画位置及び図面の詳細説明を行い、各委員とも一致して本議案を認めた。

(主な質疑内容)

◇敷地延長部分は、共有通路の南側隣地も合わせると幅員がほぼ 4m あるため、緊急車両の進入等含め特に支障ないということで良いか。

→そのとおりである。

◇共有通路部分は公図上では一筆の土地であり、南側隣地の所有者と持ち分を設定しているだけで、明確な境界ラインはないのでは。敷地延長の幅員が 1.979m となるのはおかしいのではないか。

→明確な境界ラインがあるわけではないが、建築基準法上の敷地は、隣接地と重ならないよう

に設定する必要がある。共通通路の現況幅員が 3.981m しかなく、南側隣地が 2m 以上接道できるように幅員を確保したことで、計画地側の敷地延長の幅員が 2m 未満となり、法 43 条の許可が必要となったものである。

◇そのことについて、通路の所有者間で合意が取れているということか。

→そのように聞いている。

### ●第 114 号議案 — 同意 —

事務局より許可基準の詳細説明を行い、各委員とも一致して本議案を認めた。

(主な質疑内容)

◇告示基準の改正について、今回新設された車椅子使用者用便房に係る要件の対象となる建築物は何か。

→従来から緩和要件の対象としている「特定建築物のうち全ての建築物特定施設が誘導基準に適合するもの」や「特定建築物以外で告示基準に適合するもの」に該当しない全ての建築物が、車椅子使用者用便所房に係る要件の対象となる。

◇誘導基準とは福岡市福祉のまちづくり条例で定める誘導基準のことか。

→バリアフリー法（及び省令）で定める誘導基準である。

◇車椅子使用者用便房に係る許可要件の一部適用除外（日影及び CASBEE）について、日影は多少周辺に影響を与えても許可するのか。

→許可要件の主旨として、容積率を緩和して大規模な建築物を計画するにあたり、周辺への影響に配慮するよう法規制より厳しい日影規制への適合を求めているが、車椅子使用者用便房設置による容積率緩和は限られており、周辺への影響は軽微であること等を踏まえて、法規制への適合に留めるもの。

### ●第 115～169 号議案 — 非公開 —

7 月分予定 日時：7 月 30 日（水）14 時 30 分から 場所：アクロス福岡 6 階 601 会議室

8 月分予定 日時：9 月 2 日（火）14 時 30 分から 場所：未定