

日 時	令和3年9月1日14時30分	場 所	本庁舎3階 北側会議室
出席者	委員：鶴崎、田中、藤野、福地、藤田、松野尾 事務局：建築指導部長 柴田、建築指導課長 尾本、指導係長 伊東、道路判定係長 下平、坂本、吉川、石作、後田、都心創生課 計画調整係長 定講		
案件概要	第181号議案 敷地等と道路との関係 (南区井尻一丁目地内) 第182号議案 道路内の建築制限 (東区和白丘二丁目地内) 第183号議案 (天神一丁目地区地区計画区域内の高さ規制) 許可取扱い基準について (中央区天神一丁目地内) 第184号議案 再開発等促進区等の制限の緩和等 (中央区天神一丁目地内) 第185号議案 (天神明治通り地区地区計画区域内の高さ規制) 許可取扱い基準について (中央区天神二丁目地内) 第186号議案 再開発等促進区等の制限の緩和等 (中央区天神二丁目地内) 第187～236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2名。

●第181号議案 — 非公開 —

●第182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。  
 (主な審査内容)

- ◇現在専門学校があるようだが、学生の数はどのくらいか。  
 →収容定員は510名である。
- ◇地域からの要望があって上空通路を設けることになったのか。  
 →要望により上空通路を計画したわけではないが、地域への貢献としてエレベーターを設置することとした。
- ◇体育館の工事はすでに始まっているようだが、上空通路の確認申請はどうするのか。  
 →上空通路の道路上空部分は、新規で確認申請を行い、接続する各敷地部分については、計画変更として扱う予定である。

●第183号議案 — 同意 —

事務局より制度概要の詳細説明を行い、各委員とも一致して本議案を認めた。  
 (主な審査内容)

- ◇地区計画を定める区域は道路の中心からなのか。  
 →地下街との接続や歩道の高質化に取り組むため、道路部分も含めて地区計画を定めており、また、都市計画法上、区域境界は道路その他の地形地物等での設定が望ましいとの指針も踏まえて、道路中心から地区計画の区域を定めている。
- ◇道路部分の所有者は福岡市であるが、市も主体者として計画に入っているのか。  
 →地区計画は、建替えを行う民間が主体となってまちづくりのルールを定めるものであるため、市は主体者ではなく関係者である。
- ◇今後建替えが進む中で、それぞれのビルの高さがばらばらになるのか。

→一律で高さが決まっているわけではないので、高さは揃わないが、航空法高さ制限の緩和により目安は示されている。

◇福岡市の将来的なスカイラインのあり方が気になる。都市としてのスカイラインの理想像を検討するべきではないか。

### ●第 184 号議案 — 同意 —

事務局より詳細説明を行い、各委員とも一致して本議案を認めた。

(主な審査内容)

特になし。

### ●第 185 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。

(主な審査内容)

◇あるビルにはピロティが整備されているが、その隣の計画ではピロティが整備されていないというようなことも考えられるのか。

→地区整備計画においては、街区単位で広場や地下通路等の必ず整備しなければならない項目を定めている。それ以外のまちづくりの取組みに関しては、個別のビル計画時点で容積率緩和をインセンティブに誘導する項目となる。

◇古いビルの建替え促進が本来の目的であると思うが、高さの緩和という方法が先行してしまい、将来的に都心部がどのような形態になるのか見えにくくなっている。防災や感染症対策等の取組みも含めて、情報をアップデートするべきではないのか。

### ●第 186 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。

(主な審査内容)

◇容積率に関して、別途緩和とあるがどういうことか。

→建築基準法 68 条の 3 第 1 項の規定により、地区整備計画に適合している計画に関しては特定行政庁が認めたものは容積率を緩和できる。今回計画はその認定手続きにより容積緩和を行う。

◇今回計画では容積緩和の認定もとるようだが、将来的に近隣の建替え計画において容積率を緩和することはありうるのか。

→容積率緩和が可能な地区整備計画区域内のため、個々の建替え計画において、同様の申請がされることは考えられる。

### ●第 187 号議案～第 236 号議案 — 非公開 —

9 月分予定 日時：10 月 5 日（火） 14 時 30 分から 場所：福岡市役所 15 階 1503 会議室

10 月分予定 日時：11 月 2 日（火） 14 時 30 分から 場所：福岡市市役所 3 階北側会議室