

日 時	令和4年10月4日14時00分	場 所	本庁舎15階 1503会議室
出席者	委員：鶴崎、松野尾、田中、福地、藤田、藤野 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 下平、坂本、吉川、石作、泊、都心創生課 計画調整係長 定講、野畑、監察第1係長 江口		
案件概要	第168号議案 敷地等と道路との関係 (早良区小田部三丁目地内) 第169号議案 福岡市バリアフリー容積率緩和許可基準の改正について 第170号議案 容積率の特例 (博多区千代五丁目地内) 第171号議案 日影による中高層の建築物の高さの制限 (博多区千代五丁目地内) 第172号議案 再開発等促進区等内の制限の緩和等 (中央区天神一丁目地内) 第173～259号議案 (包括同意報告) 敷地等と道路との関係 第260～262号議案 (包括同意報告) 第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度 第263号議案 (包括同意報告) 日影による中高層の建築物の高さの制限		

◇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3名。

●第168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)

- ◇協定道路のセットバック範囲にあるブロック塀の所有は、今回の新築工事でどうなるのか。  
 →申請者の所有だと思われるが、今回の新築工事に合わせてセットバック範囲に入らないよう造りなおすと聴いている。
- ◇喉元敷地の所有者は倉庫を設置しているが、申請者に通行してほしい等の意向があるのではないか。また、道が広がるという根拠はあるのか。  
 →今回の協定道路は喉元敷地の所有者にも同意いただいているため、通行を反対している訳ではないと思われる。
- ◇同意されていることが分かるものが何か書類としてあるのか。  
 →協定道路の締結にあたっては、関係者で「私道協定書」を正本・副本を作成してもらい、市でも一部保存している。
- ◇特定行政庁として倉庫をすぐに撤去するよう指導等はしないのか。  
 →今後建て替えを行う際に撤去するよう指導することになる。

●第169号議案 — 同意 —

事務局より制度概要の説明を行い、各委員とも一致して本議案を認めた。  
 (主な質疑内容)

- ◇建築物移動等円滑化誘導基準を満たしたものを対象とすると考えてよろしいか。  
 →その通りである。
- ◇条文では特定行政庁が認めたものとあるが、審査会の同意も必要となるのか。  
 →建築基準法第52条第14項が許可の規定となるが、同条第15項の中で許可をする場合は建築

審査会の同意を得なければならないとされている。

◇すでに誘導基準に適合している建物の増築等でも許可を得られるのか。

→許可基準を満たせば適用は可能である。

◇診療所の病室とあるが診療所と病院の違いは何か。例えばクリニック等でも適用できるのか。

→診療所と病院は病床数の違いによって区別される。緩和の適用については病床の有無が病室か否かの判断基準となる。

### ●第170・171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)

◇議案書には内部増築とあるが、ピロティ上部の増築もあるのか。

→ピロティ上部にも新しく室を作り、その部分を増床する。

◇2階の廊下は緩和対象としないのか。

→それ以外の部分で計画の容積率を満たす計画となるため、緩和対象部分とする必要がない。

◇前回許可時からの緩和容積率の差はどの程度か。

→昇降路の部分は法改正に伴い容積算定上の床面積に不算入となっているため緩和対象部分から除き、増築部の1階の廊下部分を追加で緩和対象としている。

◇申請部分の建築面積が小さい理由は従前建築物においてピロティとして建築面積に算入していた部分に今回増築をしたためか。

→その通りである。

### ●第172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)

◇計画建物から天神地下街への連絡口には段差がつくのか。

→バリアフリーに配慮したスロープとする計画である。

◇建物の足元部分については何かデザインコンセプトがあるのか。

→地下躯体との関係や地上広場を確保する観点から柱を斜めに通し、地上部に抜け感が出るような計画としている。

◇外装に木を使用しているが、耐火性能は大丈夫なのか。

→外装の木については、建築基準法の耐火要求がかからない範囲であるが、耐久性については、CLTを使用し、塗料で対策をとるときいている。

◇洪水時の浸水対策はなされているのか。

→地下街や地下通路と接続するビルであることから、浸水防止計画の作成など地下への浸水対策を検討している。

◇外装材のメンテナンスはどのように行うのか。

→メンテナンスの方法は具体的には聞いていないが、各階のキャットウォークよりメンテナンスを行うような形になるのではないかと思う。

◇緑化率はどれくらいか。

→地区計画の中では緑化率は定めておらず、まちづくりの取り組みとして評価することにより沿道緑化等を誘導している。なお、今回計画の緑化は総合設計制度に係る要件である敷地内空地面積の30%を超える計画となっている。

◇植栽が動線の妨げになることはないか。

→広場等の公開空地については、歩行者空間の確保を前提に計画されており移動の妨げにならないような配置としている。

◇福ビルも同程度の高さか。また、道路を挟んで反対側の三越やソラリア等との高さの差は。

→福ビルの計画が少し高いが1層程度の差なので、高さが大きく異なるようには見えないと思われる。三越やソラリアは今回の計画よりはかなり低い。

◇外装のルーバーは木製だが、耐用年数はどれくらいか。

→外装材なので一定の耐用年数は確保しているが、建物自体の耐用年数よりは短く、適切なタイミングで改修が行われると思われる。

◇福ビルの仕上げと今回計画建築物の仕上げは同調するような感じになるのか。

→素材感の連続性を考慮されている。

●第 173～259 号議案 — 非公開 —

●第 260～262 号議案

(包括同意報告)

事務局より包括同意の内容について説明を行った。

(主な質疑内容等)

◇申請者が物品庫と留守家庭子ども会施設で異なるのはなぜか。

→教育委員会では物品庫は学校教育法による施設、留守家庭子ども会施設は児童福祉法による施設として取り扱っており、建物を管理する所管課が異なるため、申請者が別となっている。

●第 263 号議案

(包括同意報告)

事務局より包括同意の内容について説明を行った。

(主な質疑内容等)

特に意見なし。

10 月分予定 日時：11 月 2 日（水）14 時 30 分から 場所：本庁舎 15 階 1503 会議室

11 月分予定 日時：11 月 29 日（火）14 時 30 分から 場所：本庁舎 15 階 1503 会議室