

福祉都市委員会資料

○ 請 願 審 査

2年 請願 第16号 マンション建設の指導について

(城南区松山二丁目地区)

P 1 ~ P 9

令和2年8月7日

住 宅 都 市 局



## 1 請願事項

### マンション建設の指導について（城南区松山二丁目地区）

- ①建築主、設計者及び工事施工者が当マンションの建築計画を中止するよう指導すること。
- ②建築主、設計者及び工事施工者が建築紛争の予防と調整に関する条例に従い、当該土地が松山二丁目南西部建築協定の建築協定区域隣接地であることを考慮に入れて、周辺の住環境、まちなみに配慮した建築計画を立て、周辺住民の暮らしを壊さない建築行為を行うよう指導し監督すること。

## 2 関係法令に基づく手続き

建築基準法（以下「法」という）では建築主は、所定の規模・用途の建築物を建築しようとする場合、確認の申請書を提出して建築主事又は指定確認検査機関の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならないと定められている。

建築主事又は指定確認検査機関は申請に係る建築物を審査し、建築基準関係規定に適合することを確認したときは法定期間内に確認済証を交付しなければならないと定められている（法第6条関連）。

本市においては、確認の申請を行う前に建築紛争を未然に防ぎ、市民の良好な近隣関係を保持するため、平成12年制定の「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例（以下「条例」という）」に基づき、建築主等へ「標識の設置」や「事前説明」を義務付け、近隣住民へ建築計画等を周知することとしている。

また、建築主等や当事者の責務を以下の通り定めており、市は話し合いが十分行われるよう指導・調整を行っている。

### 参考

#### ○市の責務（条例第4条）

市は、中高層建築物等及び特定集合住宅の建築に関し、安全で快適な居住環境の保全及び形成が図られるよう指導するとともに、建築紛争が生じたときは、迅速かつ適正な調整に努めなければならない。

#### ○建築主等の責務（条例第5条）

建築主等は、中高層建築物等及び特定集合住宅の建築に関し、周辺の居住環境に十分に配慮するとともに、市民の良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならない。

#### ○当事者の責務（条例第6条）

当事者は、建築紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって、これを自主的に解決するよう努めなければならない。



### 3 「(仮称)松山二丁目マンション」新築工事の概要等

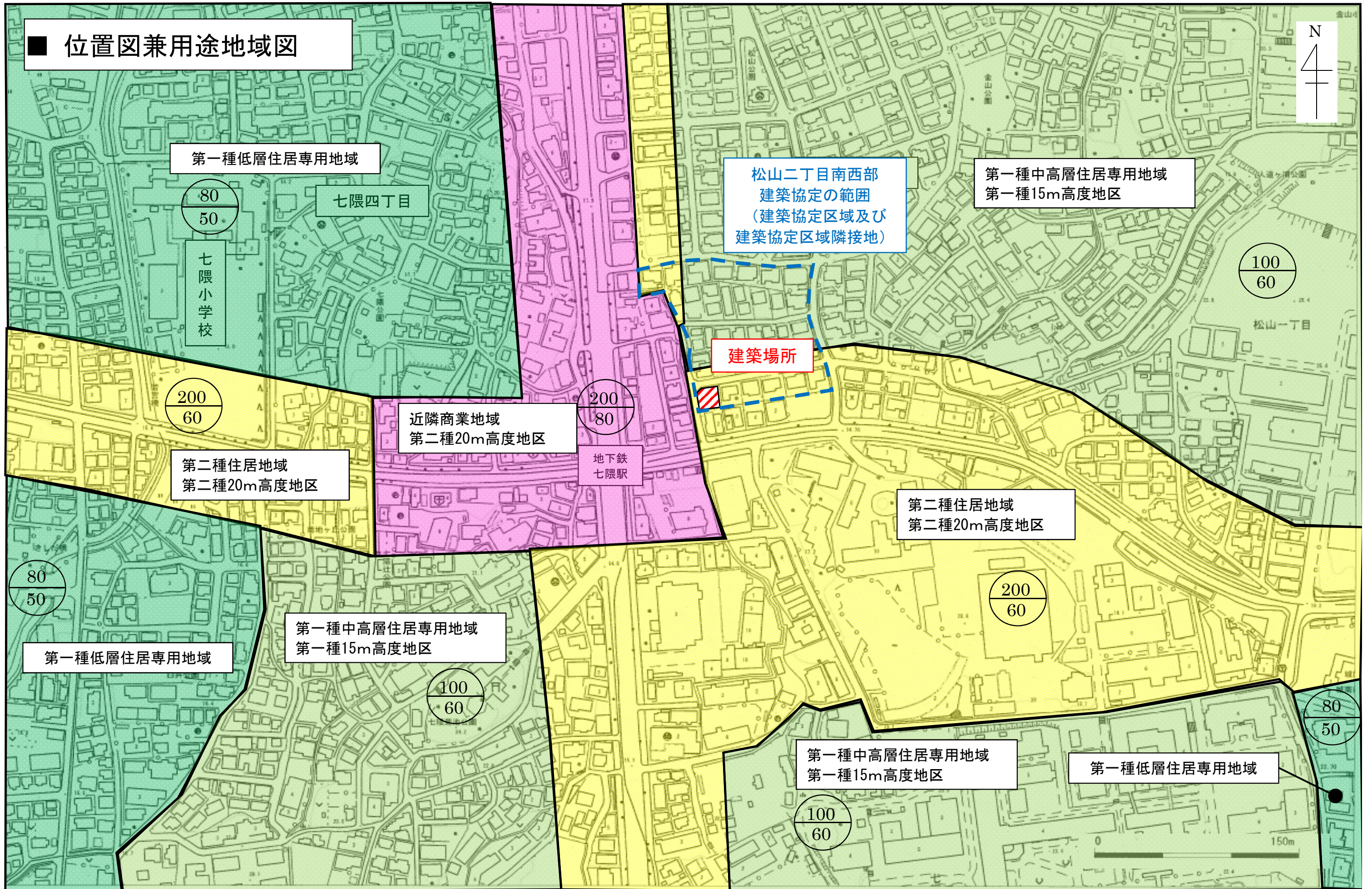
#### (1) 計画概要

- 申請者の住所・氏名 福岡市城南区松山二丁目31番31号  
有限会社 西部ハウス  
代表取締役 本村 純次
- 建築場所 福岡市城南区松山二丁目98番8
- 用途地域等 第二種住居地域  
第二種20m高度地区  
建蔽率 70% (うち角地10%加算)  
容積率 200%  
松山二丁目南西部建築協定区域隣接地

#### (2) 請願提出(6月19日)時点の建築計画概要

- 構造・規模 鉄筋コンクリート造  
地上6階建  
敷地面積 297.39㎡  
建築面積 170.65㎡  
延べ面積 754.13㎡  
建蔽率 57.3%  
容積率 199.9%
- 建築物の高さ 17.95m
- 主要用途 共同住宅(賃貸) ワンルーム(20戸)

■ 位置図兼用途地域図

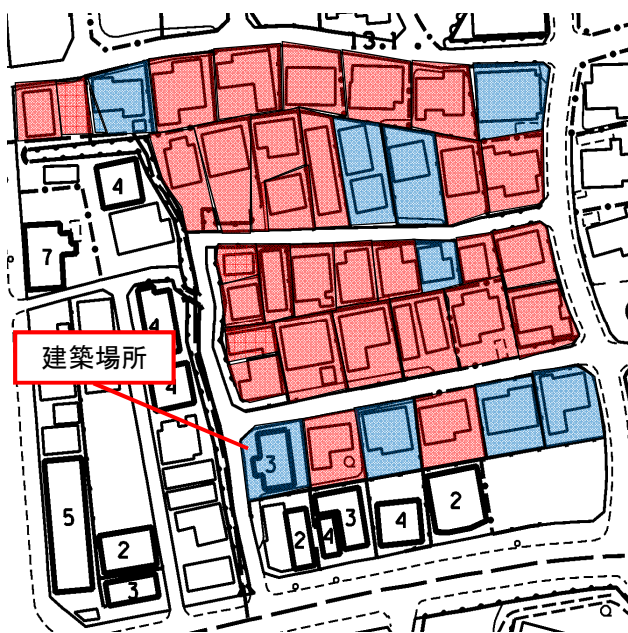


### (3) 松山二丁目南西部建築協定

#### ①建築協定について

- 土地所有者等は、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進し、かつ土地の環境を改善するため、一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定を締結することができる。（法第69条、福岡市建築協定条例第2条）
- 建築協定を締結しようとする土地所有者等は、建築協定に合意する土地「建築協定区域」を定めなければならない。また、建築協定区域の所有者が建築協定区域に入ることを希望する土地「建築協定区域隣接地」を定めることができる。なお、建築協定区域隣接地については、協定に合意していないため、協定の効力は及ばない。（法第70条）
- 建築協定には、有効期間を定めなければならない。（法第70条）
- 所有者等が変更された場合でも、新たな所有者等に協定は継承される。（法第75条）

#### ②松山二丁目南西部建築協定の概要



#### 【凡例】

建築協定区域  
(建築協定に合意している  
土地の区域)



建築協定区域隣接地  
(建築協定に合意していない  
ため、協定の効力が及ばない  
土地)



建築協定区域 : 7,312.81㎡ (令和2年8月7日現在)

建築協定区域隣接地 : 2,937.64㎡ (令和2年8月7日現在)

認可日 当初：平成17年12月8日  
(更新日：平成27年12月8日)

③松山二丁目南西部建築協定書（抜粋） . . . (参考資料1 P. 1～4)

(建築物に関する基準)

第8条 協定区域内の建築物の用途、敷地及び形態は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

- (1) 建築物の用途は、戸建専用住宅（二世帯住宅を含む。）に限ること。
- (2) 敷地の地盤の高低差を変更する場合は、あらかじめ第10条に定める委員会の承認を要するものとする。
- (3) 建築物の高さは、現に位置する敷地の地盤面から10m以下とすること。
- (4) 建築物は、第1号の規定に加えて、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項、第7項及び第8項に掲げる営業に供してはならないこととし、かつ、これらの営業を表示する看板、ネオンサイン等の広告物は、建築物及び垣・さく等に設置してはならない。



#### 4 「(仮称) 松山2丁目マンション計画」に関する主な経緯

令和2年

4月23日 建築主等が条例に基づく標識設置

5月9日 建築主等が近隣住民へ条例に基づく事前説明

～15日

・・・ (参考資料3 P.7～10)

5月11日 近隣住民から市へ要望書提出

・・・ (参考資料4 P.12)

(主な要望)

- ・緊急事態宣言解除まで解体工事の中断を指導してほしい
- ・説明会を適切に開催するようにしてほしい

5月20日 建築主等が市へ条例に基づく事前説明報告書, 事前協議書, 自動車保管場所設置協議書提出

5月21日 近隣住民から建築主等と市に建築予定物件についての要望書提出

・・・ (参考資料5 P.13～16)

(主な要望)

- ・日照・騒音等の問題について, 解決策を見出して努力してほしい

6月1日 建築主等から近隣住民へ回答書提出

- ・説明会開催の日程調整が上手くいかないため, 先だって5月21日提出の要望書に対する回答を実施したもの

(主な回答内容)

- ・日照・騒音等の問題について, 説明会を実施する

7月4日 第1回 地元説明会開催

・・・ (参考資料6 P.17～20)

- ・建築計画を一部見直した図面で説明

(主な変更概要)

- ・建築物北東部の形状変更

(主な要望)

- ・階数を6階から3階以下にほしい
- ・ワンルームタイプからファミリータイプに変更してほしい

7月9日 建築主等が市へ条例手続きに係る建築取りやめ届提出

・・・ (参考資料7 P.22)

- ・当初計画(5月20日提出)の取りやめ

(取りやめ理由)

- ・建築計画の変更の為

7月18日 第2回 地元説明会開催

・・・ (参考資料8 P.24)

- ・建築計画を一部見直した図面で説明

(主な変更概要)

- ・駐車区画一部見直し

## 5 請願に対する基本方針

### マンション建設の指導について（城南区松山二丁目地区）

- ①建築主、設計者及び工事施工者が当マンションの建築計画を中止するよう指導すること。

法において、建築主事又は指定確認検査機関は、確認の申請書が提出された場合は審査し、建築基準関係規定に適合することを確認したときは、法定期間内に申請者に確認済証を交付しなければならないとされている。

建築紛争の解決は、建築主と近隣住民双方の歩み寄りと協力によって実現されるものであり、条例に沿った話し合いの場を設け調整を図っていく。

- ②建築主、設計者及び工事施工者が建築紛争の予防と調整に関する条例に従い、当該土地が松山二丁目南西部建築協定の建築協定区域隣接地であることを考慮にいれて周辺の住環境、まちなみに配慮した建築計画を立て、周辺住民の暮らしを壊さない建築行為を行うよう指導し監督すること。

建築主は、近隣住民からの説明会開催の要望に対する市からの要請に応じ、設計者、施工会社同席の上、近隣住民への説明会を開催している。

市としても、建築主と近隣住民の話し合いが継続するよう調整を行っているところである。

引き続き、双方の話し合いによる解決が得られるよう調整を図っていく。