

# 福祉都市委員会資料

## ○請願審査

4年 請願 第5号 唐人町の暮らしと安全を守ることについて

(中央区唐人町地区)

P 1 ~ P 9

令和4年12月8日

住宅都市局

## 1 請願事項

- ① 建築主は、上記マンション計画を市の条例に従い、まず事前説明を行うとともに、工法については、登校する子どもたちやふくふくプラザを利用する障がい者、高齢者、さらに、ただでさえ売上げ減で苦しんでいる商店の営業に支障がないように配慮した建築計画に変更し、周辺住民の生活環境を壊さないようにすること。
- ② 福岡市開発・建築調整課は、同条例を厳守し、安全で快適な居住環境の保全及び形成が図られるよう、建築主を指導、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) modern palazzo 唐人町Ⅱの概要等

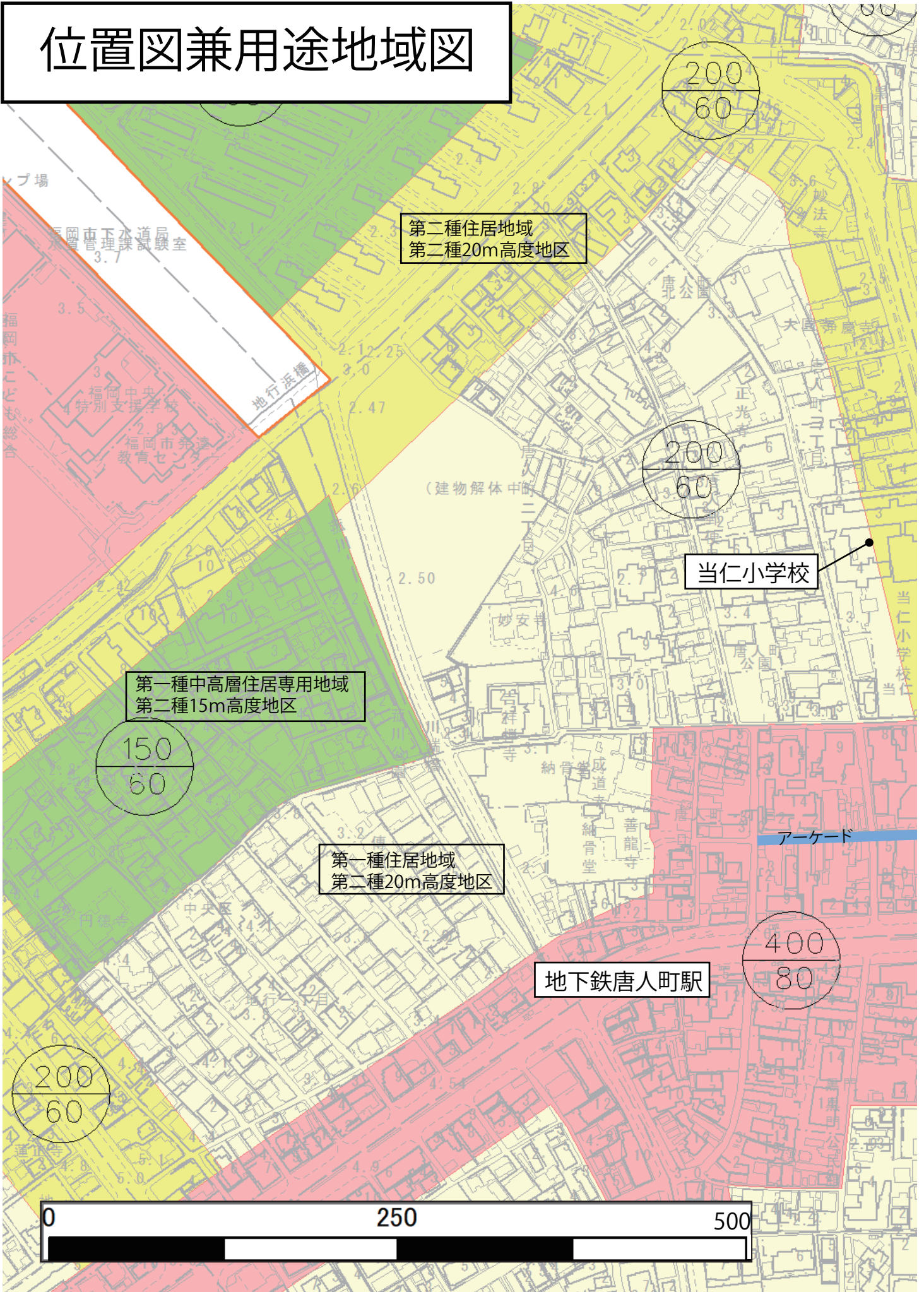
#### (1) 計画概要

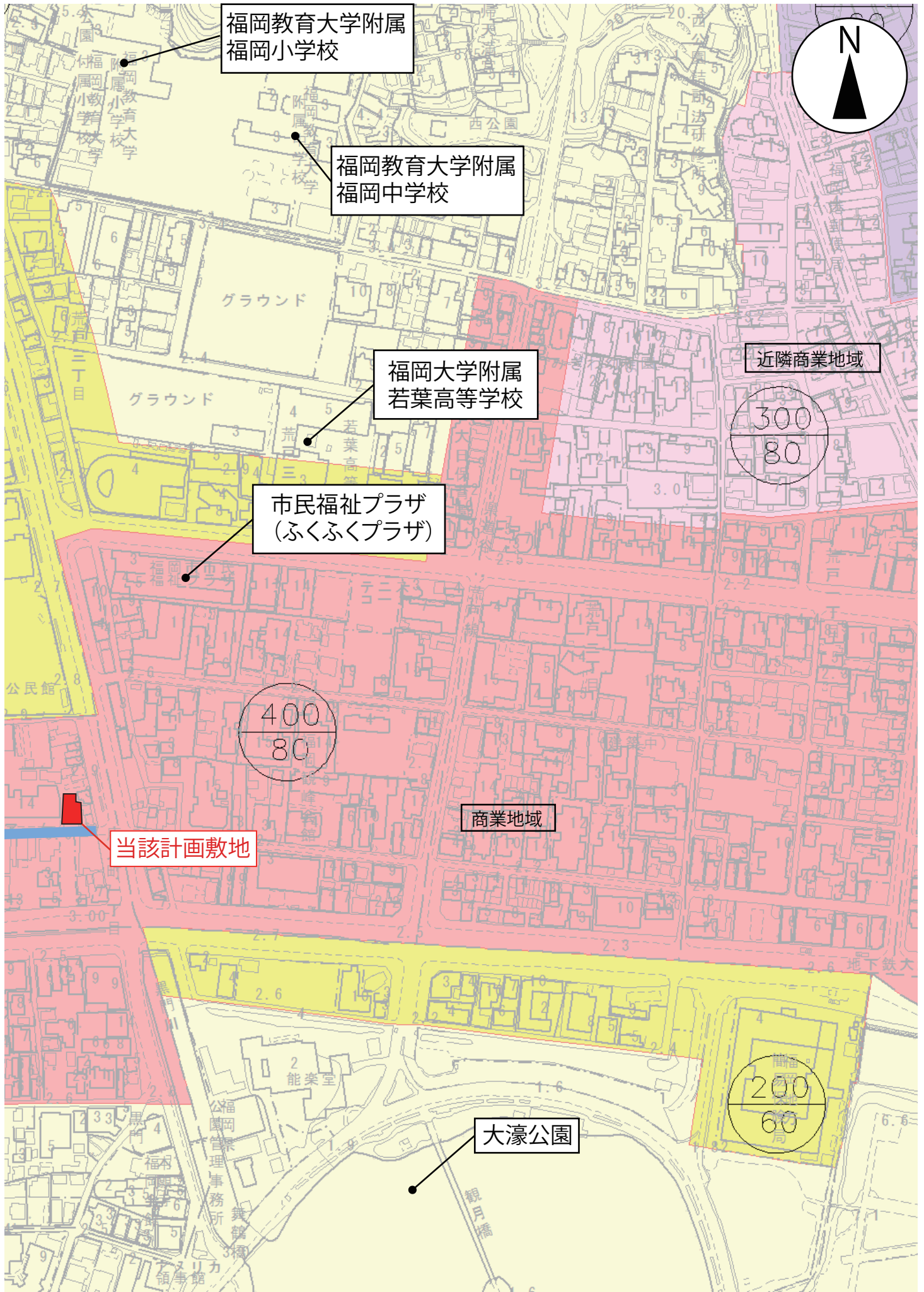
- 申請者の住所・氏名 福岡市中央区大名1丁目7-3  
株式会社 モダンプロジェ  
代表取締役 別府大力
- 建築場所 福岡市中央区唐人町1丁目354番、355番
- 用途地域等 商業地域  
準防火地域  
建蔽率 80%  
容積率 400%

#### (2) 建築計画概要

- 構造・規模 鉄筋コンクリート造  
地上11階建  
敷地面積 292.64㎡  
建築面積 155.78㎡  
延べ面積 1,034.48㎡  
建蔽率 53.24%  
容積率 305.28%
- 建築物の高さ 36.25m
- 主要用途 共同住宅 18戸  
〔ワンルーム (0戸)  
ワンルーム以外 (18戸)〕  
店舗 2軒

# 位置図兼用途地域図





福岡教育大学附属  
福岡小学校

福岡教育大学附属  
福岡中学校

福岡大学附属  
若葉高等学校

市民福祉プラザ  
(ふくふくプラザ)

当該計画敷地

商業地域

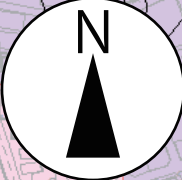
大濠公園

近隣商業地域

300  
80

400  
80

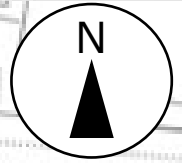
200  
60





# 周辺状況図





当該計画敷地

当仁小学校

市民福祉プラザ  
(ふくふくプラザ)

黒門川通り

唐人町  
1丁目東  
交差点

黒門橋  
交差点

明治通り

#### 4 (仮称) modern palazzo 唐人町Ⅱに関する主な経緯

令和4年

5月18日 建築主等が条例に基づく標識設置

5月19日 建築主等が市へ条例に基づく標識設置報告書を提出

5月24日から

建築主等が近隣住民へ事前説明を実施

6月17日まで

6月21日 建築主等が市へ条例に基づく事前説明報告書を提出

・・・ (参考資料) P.1~4)

6月23日 建築主等が市へ条例に基づく自動車保管場所設置計画協議書を提出

7月15日 建築主等がビューローベリタスジャパン (株) へ確認申請書を提出

7月27日 建築確認 (ビューローベリタスジャパン (株) )

9月28日 第1回説明会

10月28日 第2回説明会



## 5 近隣住民の要望と建築主等の対応、市の指導・調整

近隣住民の要望	建築主等の対応	市の指導・調整
<b>&lt;説明について&gt;</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・説明会を開催して欲しい</li> <li>・事前説明が不十分である</li> <li>・コンクリート打設の方法や工事車両の出入り計画が定まってから次回説明会を開催してほしい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・9月28日、10月28日に説明会を開催</li> <li>・コンクリート打設の方法や工事車両の出入り計画が定まってから次回説明会を開催予定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・説明会を開催するよう指導</li> </ul>
<b>&lt;施工方法について&gt;</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンクリート打設の際の車両の停車位置やホースの位置について、安全対策を講じてほしい</li> <li>・生コン車のホースの設置期間が長期に及ぶことにより、営業上の影響が心配である</li> <li>・強硬に着工しないでほしい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全対策について近隣住民と協議を行い、実施する</li> <li>・営業上の影響については個別で協議・対応予定</li> <li>・迷惑をかける近隣住民や店舗の方々の同意を得てから工事を進める</li> <li>・工事協定書を締結し、着工する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全対策を講じるよう指導するとともに、丁寧な説明・協議を尽くすよう指導</li> </ul>
<b>&lt;工事車両について&gt;</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・アーケードの車両通行禁止時間（午前10時～午後10時）には、工事車両の出入りがないようにしてほしい</li> <li>・工事車両の出入りは、近隣商店の開店準備や通勤・通学時間帯を避けてほしい</li> <li>・道路使用許可の手続きは、関係者全員の同意を得てから進めてほしい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アーケードの車両通行禁止時間には、原則、工事車両の出入りは行わない</li> <li>・資材搬入は午前6～9時頃までに終わらせ、交通誘導員も適切に配置する</li> <li>・道路使用許可の手続きは、迷惑をかける関係者全員の同意を得てから進める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全対策を講じるよう指導するとともに、丁寧な説明・協議を尽くすよう指導</li> <li>・交通管理者、道路管理者と情報共有</li> </ul>
<b>&lt;作業時間等について&gt;</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・残土の搬出を午前6時からというのは非常識ではないか</li> <li>・クリスマス、年末年始、盆の期間は作業を止めてほしい</li> <li>・作業時間は午後6時までとしてほしい</li> <li>・土曜日は作業を行わないでほしい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・午前6～9時の歩行者の様子など現地調査を行い、実態を踏まえた計画を再検討する</li> <li>・原則、午後6時までにする</li> <li>・土曜日は休日とする</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・丁寧な説明・協議を尽くすよう指導</li> </ul>
<b>&lt;その他&gt;</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ゴミ置場の屋根は閉鎖型にしてほしい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・閉鎖型の屋根に変更する</li> </ul>	

## 6 請願に対する基本方針

### 【請願項目】

- ① 建築主は、上記マンション計画を市の条例に従い、まず事前説明を行うとともに、工法については、登校する子どもたちやふくふくプラザを利用する障がい者、高齢者、さらに、ただでさえ売上げ減で苦しんでいる商店の営業に支障がないように配慮した建築計画に変更し、周辺住民の生活環境を壊さないようにすること。
- ② 福岡市開発・建築調整課は、同条例を厳守し、安全で快適な居住環境の保全及び形成が図られるよう、建築主を指導、監督すること。

### 【基本方針】

市では、福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例に基づき、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及び調整に努めている。

当該建築計画については、条例に基づく事前説明が適切に行われたのち、建築基準法に基づく確認済証が既に交付されている。

市では、建築主等に対し、住民の要望である説明会について、開催を要請するとともに、工事の施工方法については、近隣住民の安全を第一に考え、十分に話し合いを行うよう指導を行っているところである。

建築紛争の解決は、建築主及び近隣住民が相互の立場を尊重し、双方の歩み寄りと協力によって実現される。

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。