

福祉都市委員会資料

○ 請 願 審 査

3年 請願 第8号 マンション建築の指導について

(中央区小笹地区)

P 1 ~ P 6

令和3年5月17日

住 宅 都 市 局

1 請願事項

- ① 建築主（株式会社田中構造設計）に、1 1階建てマンションの建築計画を「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」に従い、日照、通風その他周辺の居住環境に及ぼす影響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建築行為を行うよう指導すること。
- 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)アイズ小笹」新築工事の概要等

(1) 計画概要

- 申請者の住所・氏名 福岡市南区大楠三丁目12番26号
株式会社 田中構造設計
代表取締役 田中忍
- 建築場所 福岡市中央区小笹1丁目5区30-4
- 用途地域等 近隣商業地域
準防火地域
建蔽率 80%
容積率 300%

(2) 建築計画概要

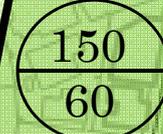
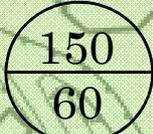
- 構造・規模 鉄筋コンクリート造
地上11階建
敷地面積 380.75㎡
建築面積 160.75㎡
延べ面積 1,319.93㎡
建蔽率 42.22%
容積率 297.04%
- 建築物の高さ 32.10m
- 主要用途 共同住宅(賃貸) ワンルーム(20戸)
ワンルーム以外(10戸)

合計(30戸)

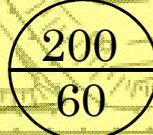
位置図兼用途地域図

第一種中高層住居専用地域
第二種15m高度地区

第二種中高層住居専用地域
第二種15m高度地区

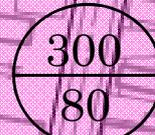


第二種住居地域
第二種20m高度地区

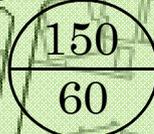


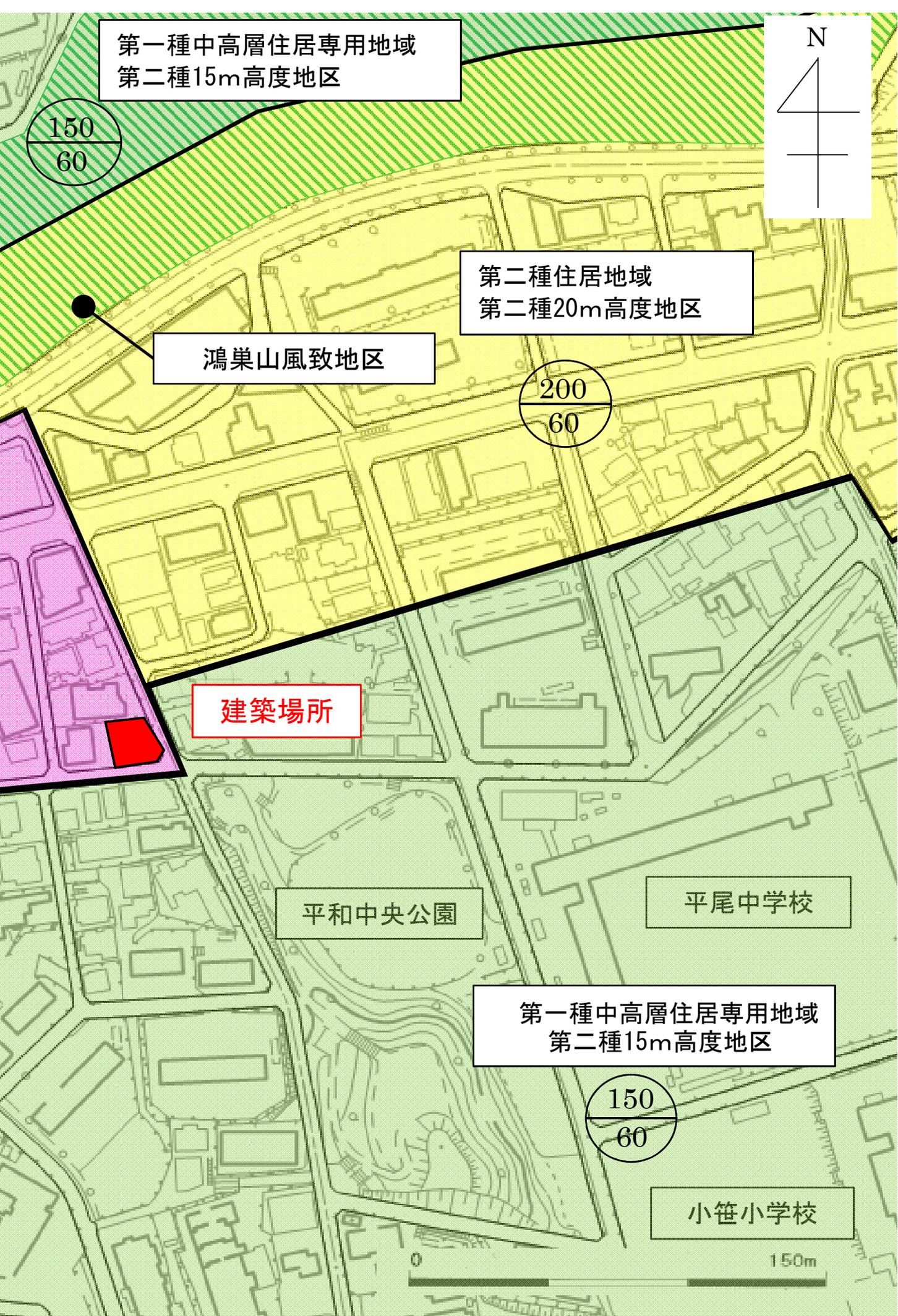
近隣商業地域

小笹特別緑地保全地区



第一種中高層住居専用地域
第二種15m高度地区





4 「(仮称)アイズ小笹 新築工事」に関する主な経緯

令和2年

11月25日 建築主等が条例に基づく標識設置

12月20日 第1回 地元説明会

(主な要望) ・隣接マンションの日照に配慮してほしい
・工事前に家屋調査をしてほしい
・工事中は粉塵や目隠し等の対応を行い、通学路の安全確認等に努めること

令和3年

1月10日 第2回 地元説明会

(主な要望) ・隣接マンションの日照に配慮してほしい
・説明会議事録を近隣住民が確認の上、説明会不参加者に対して個別説明をすること

1月27日 建築主等が市へ条例に基づく事前説明報告書、ワンルーム形式集合建築物の事前協議書、自動車保管場所設置計画協議書提出 …… (参考資料1) P.1~4)

2月7日 隣接マンション管理組合から市へ要望書提出

(主な要望) 事前説明は完了していないため、事前説明報告書を受理しないでほしい
…………… (参考資料2) P.5)

2月14日 第3回 地元説明会

(主な要望) ・隣接マンションの日照に配慮してほしい
・既存擁壁の安全性を図面等で説明すること
・プロパンガス庫の設置位置の変更
・第2回地元説明会の約束(※)に基づき事前説明報告書の取下げを行うこと
※説明会議事録を近隣住民が確認してから報告書を提出する

2月19日 建築主等が市へ建築取りやめ届を提出

(取りやめの理由) 近隣説明に齟齬があったため …… (参考資料3) P.6)

2月25日 第4回 地元説明会

3月2日 建築主等が市へ条例に基づく事前説明報告書提出

建築計画の一部変更有
(主な変更概要) プロパン庫、ごみ置場、北側メーターボックスの位置の変更
…………… (参考資料4) P.7~10)

3月7日 第5回 地元説明会

(主な要望) ・周辺の住環境に配慮した建築計画とすること
・既存擁壁の安全性を図面等で説明すること

3月8日 建築主等が市へ条例に基づくワンルーム形式集合建築物の事前協議書、自動車保管場所設置計画協議書提出

3月22日 建築主等が日本 ERI (株) へ確認申請書を提出

4月8日 建築確認 (日本 ERI (株))

4月12日 第6回 地元説明会

(主な要望) 擁壁の安全性、基礎部の構造、振動騒音の問題、プライバシーの問題、道路使用、家屋調査についての対応を、図面等で説明してほしい。

5 請願に対する基本方針

【請願項目】

- ① 建築主（株式会社田中構造設計）に、1 1階建てマンションの建築計画を「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」に従い、日照、通風その他周辺の居住環境に及ぼす影響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建築行為を行うよう指導すること。
- 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きた。

建築基準法において、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おり、当該建築計画については、既に確認済証が交付されている。

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。