

# 福祉都市委員会資料

## ○請願審査

6年 請願 第1号 マンション建設の指導について

(西区今宿三丁目地区)

P1 ~ P10

令和6年8月7日

住宅都市局

## 1 請願事項

低層の住宅地域の住環境にそぐわないため、また、学童の通学路及び生活道路の交通安全を確保するため、建築紛争の予防と調整に関する条例に基づき9階建てマンション建設の計画見直しを建設業者に働きかけること。

## 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。

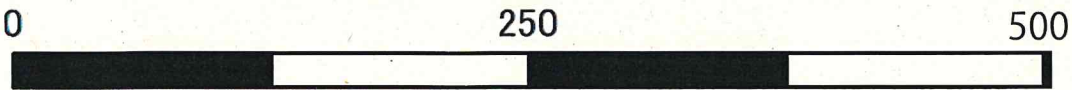
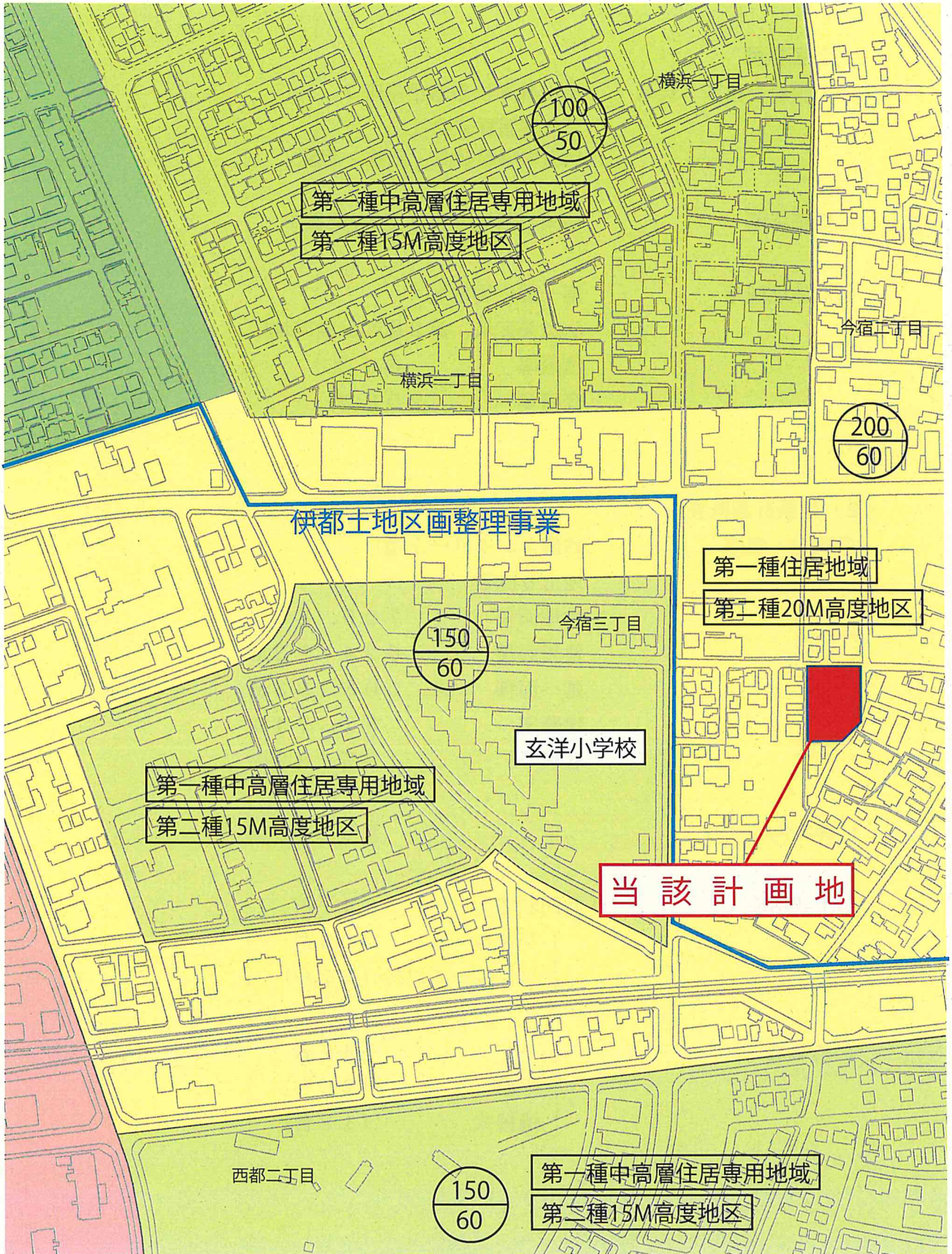
### 3 (仮称) アルファステイツ今宿駅西の概要等

#### (1) 計画概要

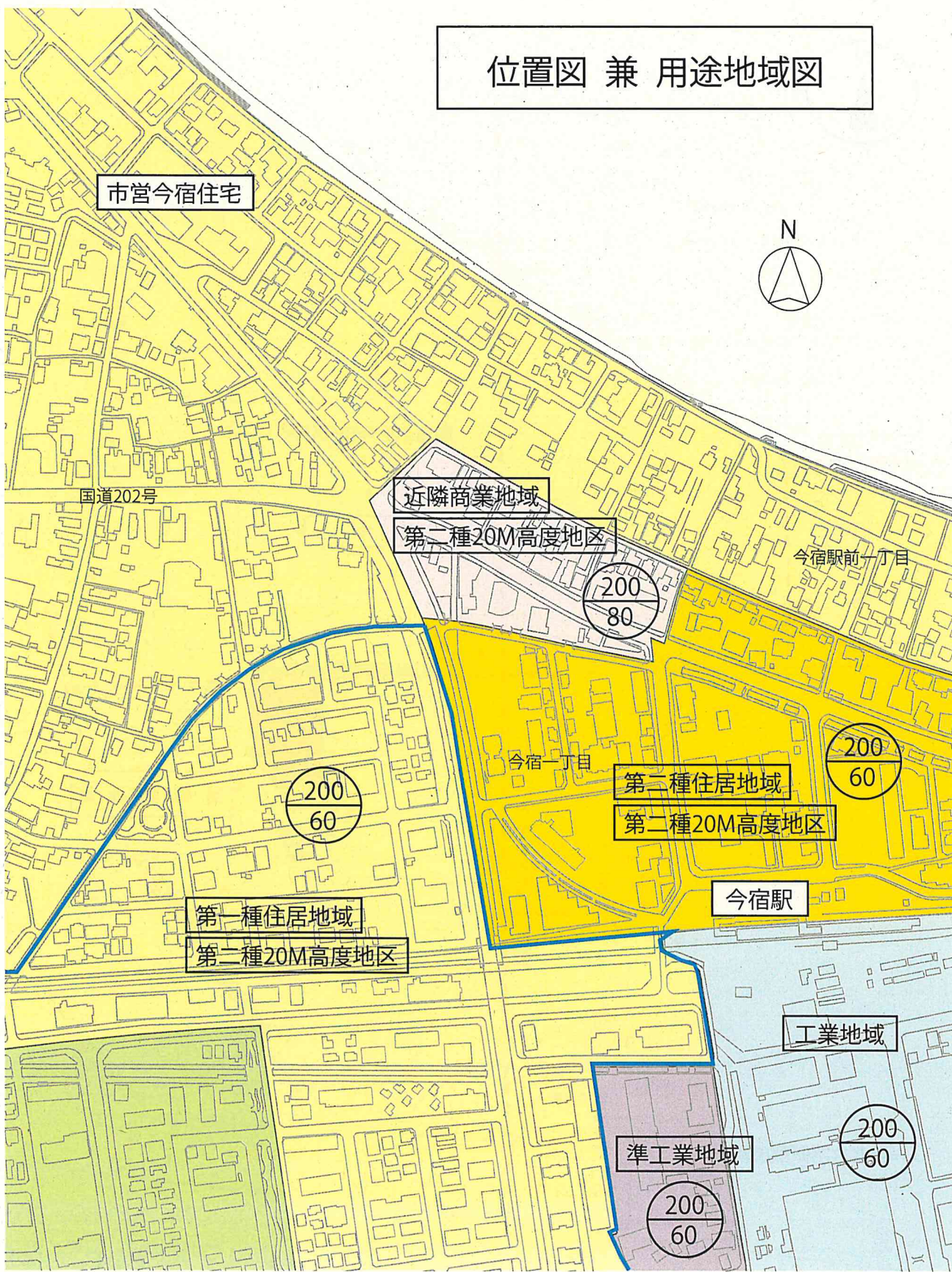
- 申請者の住所・氏名 香川県高松市鍛冶屋町7-12  
穴吹興産株式会社  
代表取締役社長 穴吹 忠嗣
- 建築場所 福岡市西区今宿3丁目744番1
- 用途地域等 第一種住居地域  
法22条区域、第2種20m高度地区  
建蔽率 60 %  
容積率 200 %

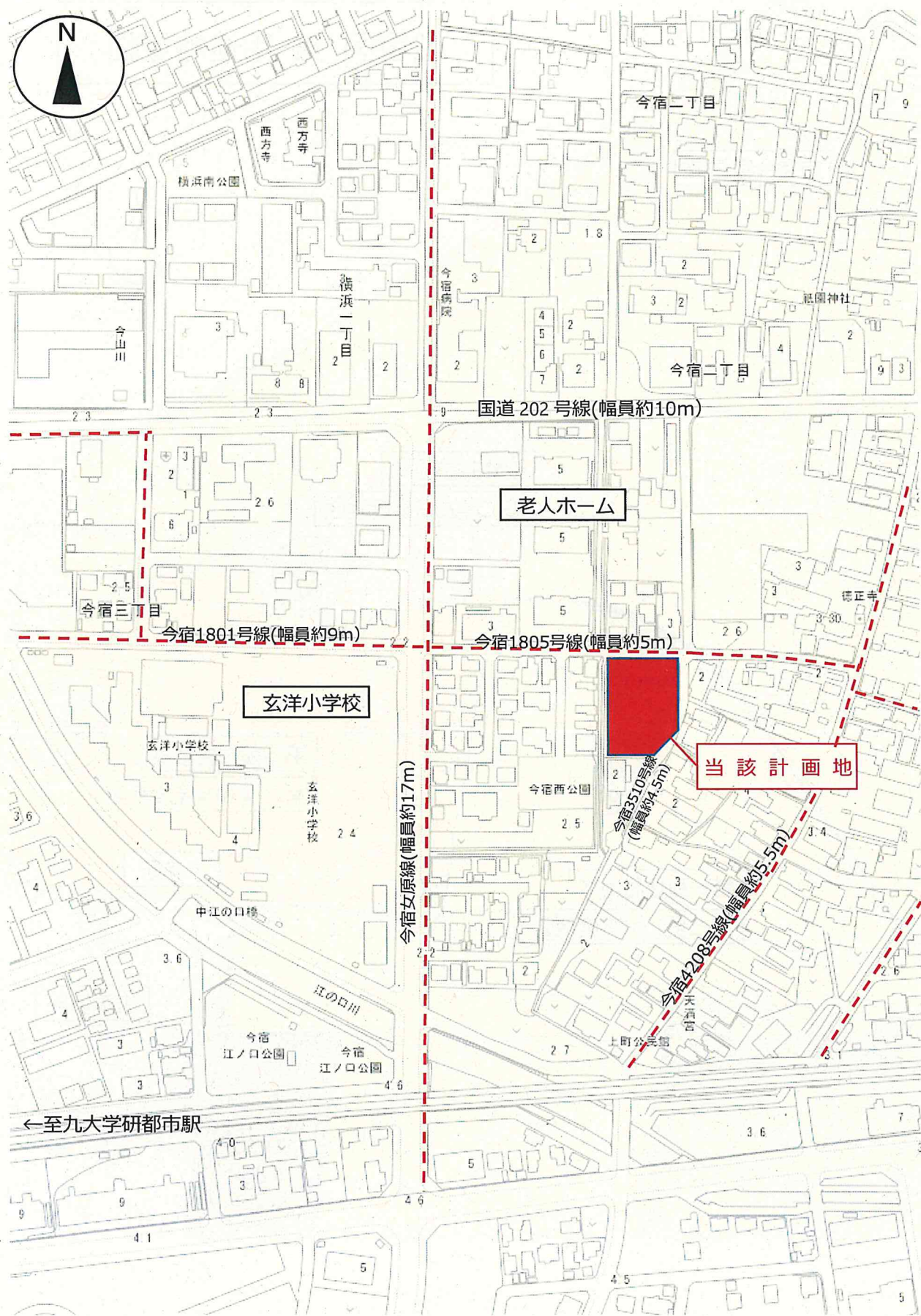
#### (2) 建築計画概要

- 構造・規模 鉄筋コンクリート造  
地上9階建  
敷地面積 1,709.86㎡  
建築面積 624.53㎡  
延べ面積 4,008.03㎡  
建蔽率 37.74%  
容積率 199.82%
- 建築物の高さ 26.49m
- 主要用途 共同住宅 47戸  
(ワンルーム (0戸))  
(ワンルーム以外 (47戸))
- 駐車場 47台  
(平面 (29台))  
(機械式 (18台))



# 位置図 兼 用途地域図





# 周辺状況図



#### 4 (仮称) アルファステイツ今宿駅西に関する主な経緯

令和 6 年

2月16日 マンション建設予定標識設置

3月1日 第1回近隣説明会

3月15日 建築主が市へ条例に基づく標識設置報告書を提出

3月22日 第2回近隣説明会

5月11日 第3回近隣説明会

6月17日 第4回近隣説明会

7月28日 第5回近隣説明会

7月30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.1～5)



## 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;規模・配置について&gt;</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・大型マンションの建設に反対であり、4階建てまでを要求する</li> <li>・西側非常階段部分は敷地境界から1.5mと近接しているため見直してほしい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の高さを60cm下げるよう変更</li> <li>・約2.7mの離隔となるよう変更</li> </ul>	引き続き、建築主及び近隣住民、双方の協議を促し調整中
<b>&lt;日照・風について&gt;</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・既居住者を配慮し日照を確保するよう配置や高さを設計してほしい</li> <li>・各戸ごとの日影図を作成して説明してほしい</li> <li>・天空率の場合と斜線制限の場合の高さについて図面で説明してほしい</li> <li>・ビル風の影響はないと説明される根拠を示してほしい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物を敷地中央へ配置、塔屋の廃止など対応をしている</li> <li>・各戸ごとの日影が立体的に分かるよう模型を提出</li> <li>・今回の計画は天空率を用いて設計しており、斜線制限の図は作成していないため、天空率の図面で説明</li> <li>・風解析結果を説明</li> </ul>	引き続き、建築主に対し、日影及びビル風などについて、丁寧に説明・協議に努めるよう指導及び調整中
<b>&lt;北側通学路について&gt;</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・北側の道はセットバックされるが、もう少し土地を提供してほしい</li> <li>・車両出入口にハンプ及び、車両出入りを歩行者に知らせる装置を設置してほしい</li> <li>・駐車場出入口（北側）の配置を見直してほしい</li> <li>・道路が狭い為入居後において、交通週間以外でも交通安全指導員を配備してほしい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩行空間が2mとなるよう、90cmセットバックする（既存1.1m）</li> <li>・車両出入口へのハンプ及び車両出庫時の注意喚起システムを設置</li> <li>・北側出入口は交差点の位置等を踏まえて配置している</li> <li>・入居後において、交通安全指導員を配備することは困難</li> </ul>	引き続き双方の協議を促し調整中

近隣住民の要望	建築主等の対応	市の指導・調整
＜その他＞		
<p>＜ 駐車場等について ＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立体駐車場をやめ、建物を中央に寄せてほしい</li> <li>・ バイク置場を近接する住宅から離してほしい</li> <li>・ 配送用トラック等の駐車スペースを1台分確保してほしい</li> <li>・ ゴミ置き場を近接する住宅地側へ設置しないなど配置を検討してほしい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立体駐車場の取り止めおよび建物の配置変更は困難</li> <li>・ バイク置場をマンションの1階部分（東側）に配置変更</li> <li>・ 一時的な駐車スペースを敷地内に確保</li> <li>・ ゴミ置き場は、住宅地より約90cm東側にずらし配置</li> </ul>	<p>引き続き、双方の協議を促し調整中</p>
<p>＜ 構造等資料について ＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基礎ボーリング資料、構造計算資料などの資料を提出してほしい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提出する資料の確認、調整中</li> </ul>	
<p>＜ 隣接地水路について ＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 用水路に蓋をかけてほしい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関係部署と協議中</li> </ul>	<p>関係部局及び事業者と調整中</p>
<p>＜ 損害について ＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンション工事及び完了後に被る損害への補償をしてほしい</li> <li>・ 太陽光パネル設置住戸に対する日照減少による経済的損失の補償をしてほしい</li> <li>・ 工事に伴う井戸水への影響を調査してほしい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事に起因する損害が生じた場合には損害補償を行う</li> <li>・ 建設地隣接の家屋には、要望に応じて工事前後に家屋調査を実施する</li> <li>・ 住宅ごとに影響が異なるため、個別訪問の上、補償について協議を行う</li> <li>・ 井戸のある方からの申し出を基に調査を行う</li> </ul>	<p>引き続き、双方の協議を促し調整中</p>

## 6 請願に対する基本方針

### 【請願項目】

低層の住宅地域の住環境にそぐわないため、また、学童の通学路及び生活道路の交通安全を確保するため、建築紛争の予防と調整に関する条例に基づき9階建てマンション建設の計画見直しを建設業者に働きかけること。

### 【基本方針】

建築基準法では、確認申請書が提出された場合、建築計画が建築基準法関係規定に適合していることを確認したときは、確認済証を交付しなければならないと定められている。

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、確認申請書の提出に先立って標識設置や事前説明を実施することにより、建築主等と近隣住民の早期の話し合いを促すとともに、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。

当該建築計画では、近隣住民からの要望である、規模・配置及び北側通学路などについて、建築主による対応が示されており、市は建築主と近隣住民との調整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。

