

## 福祉都市委員会資料

### ○請 願 審 査

7 年 請 願 第 2 号 巨大倉庫から周辺環境に調和した建物への計画変更  
指導について

(箱崎四丁目地区)

P 1 ～ P 8

令和 7 年 8 月 25 日

住宅都市みどり局

## 1 請願事項

巨大倉庫建築計画をやめ、戸建て住宅地等の周辺環境に調和した建物に変更するよう指導すること。

## 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。

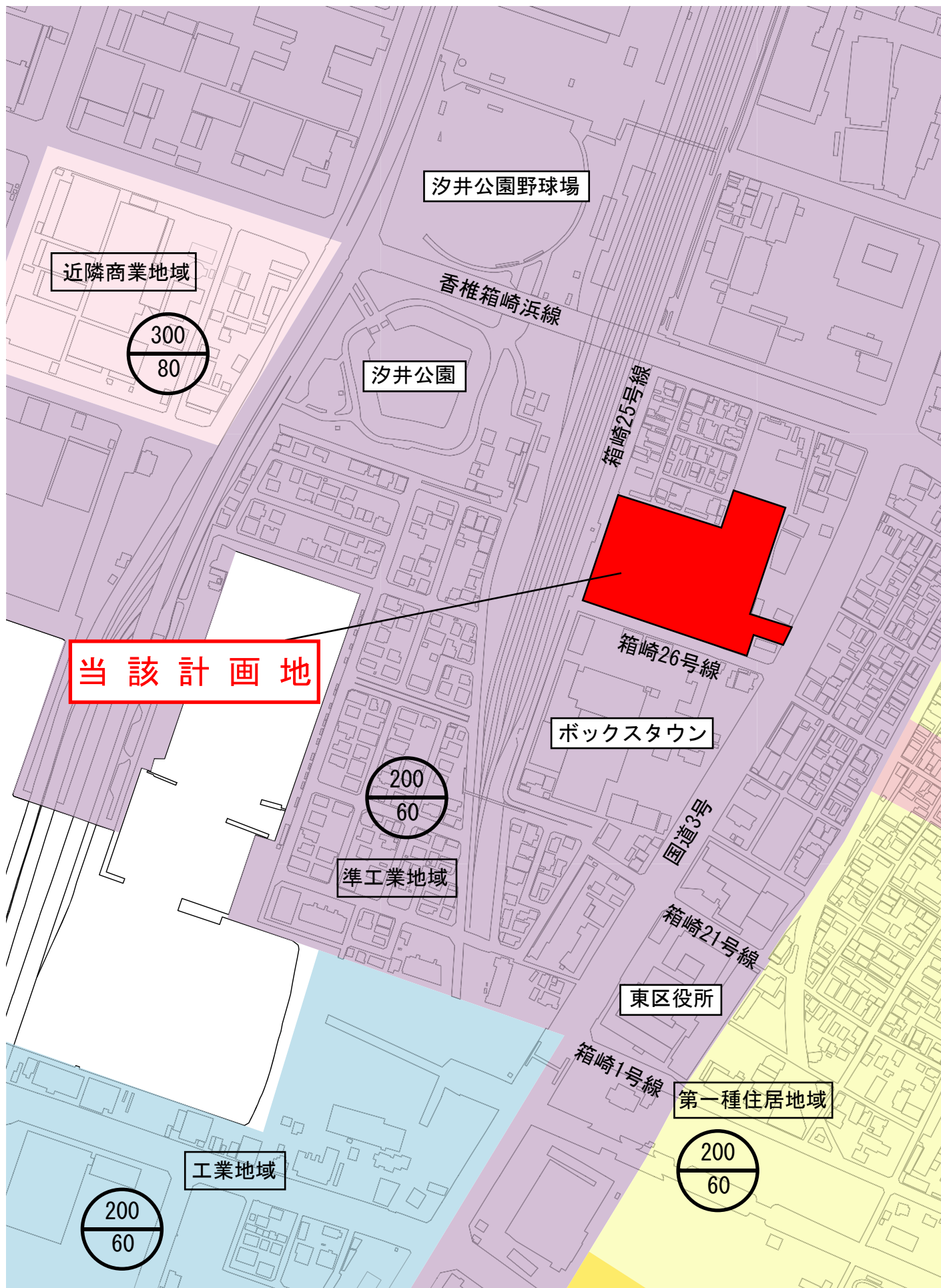
### 3 (仮称) OAK LOGISTICS CENTER 福岡箱崎の概要等

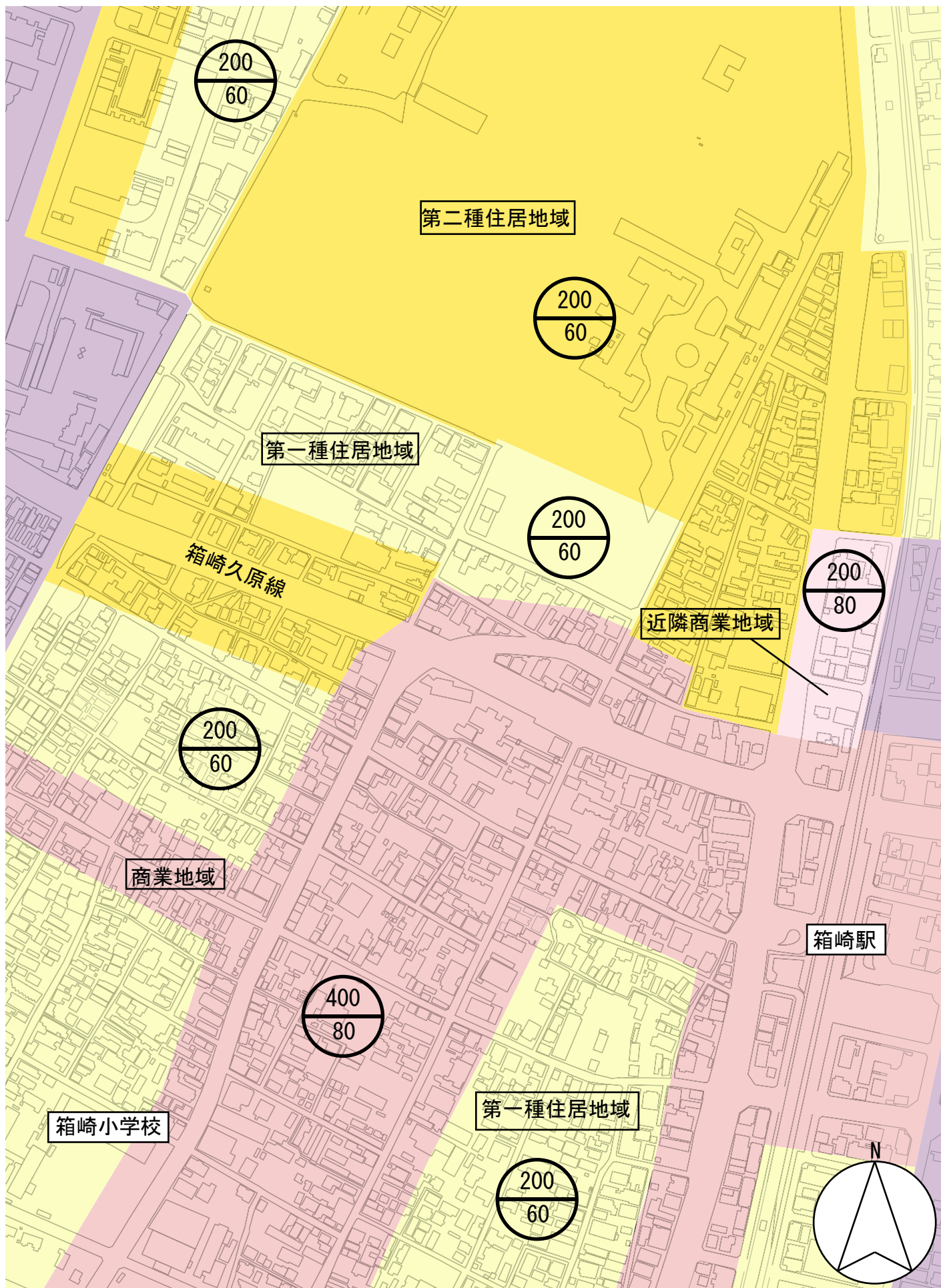
#### (1) 計画概要

- 申請者の住所・氏名 東京都港区港南2丁目15番1号  
大林新星和不動産株式会社  
代表取締役社長 矢野 忠賢
- 建築場所 福岡市東区箱崎4丁目4105番1 外4筆
- 用途地域等 準工業地域、法第22条区域  
建ぺい率 60 %  
容積率 200 %

#### (2) 建築計画概要

- 構造・規模 鉄骨造  
地上4階建  
敷地面積 13,709.29㎡  
建築面積 7,232.94㎡  
延べ面積 27,877.48㎡  
建ぺい率 52.75 %  
容積率 199.94 %
- 建築物の高さ 28.30m
- 主要用途 物流倉庫（倉庫業を営む倉庫）  
〔 物流倉庫 1棟 〕  
〔 付属倉庫 1棟 〕
- 駐車場 82台  
〔 乗用車用 74台 〕  
〔 トラック待機用 8台 〕





位置図 兼 用途地域図

#### 4 (仮称) OAK LOGISTICS CENTER 福岡箱崎に関する主な経緯

令和 6 年

5 月 13 日 物流倉庫建設予定標識設置  
建築主が市へ条例に基づく標識設置報告書を提出

4 月 30 日から  
5 月 20 日まで 建築主が近隣住民へ事前説明を実施

6 月 12 日 建築主が市へ条例に基づく事前説明報告書を提出

8 月 5 日から  
8 月 7 日まで 建築主が近隣住民へ計画変更（1 回目）の事前説明を実施  
（主な変更概要）建築物の高さ変更、北側バルコニー及び窓取り止め

9 月 3 日 建築主が市へ条例に基づく事前説明変更報告書（1 回目）を提出

10 月 4 日 建築主が日本建築検査協会（株）へ確認申請書を提出

10 月 31 日 第 1 回近隣説明会

11 月 7 日 第 2 回近隣説明会

11 月 18 日 日本建築検査協会が建築確認済証を交付

12 月 2 日 工事着手

12 月 13 日から  
12 月 20 日まで 建築主が近隣住民へ計画変更（2 回目）の事前説明を実施  
（主な変更概要）付属倉庫の配置及び形状変更、駐車場の配置変更

12 月 20 日 建築主等が市へ条例に基づく事前説明変更報告書（2 回目）を提出  
・・・（参考資料） P. 1 ～ 6 ）

令和 7 年

8 月現在 基礎工事が完了し、4 階の鉄骨工事中（9 月より外壁工事開始予定）

## 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;説明会について&gt;</b>                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築主が参加する説明会を開催してほしい</li> <li>・11月7日以降も説明会を開催してほしい</li> </ul>                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・10月31日、11月7日に説明会を開催</li> <li>・各々で影響が異なるため、個別訪問の上、説明を行う</li> </ul>                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築主等へ説明会開催依頼文書を送付し開催を促した</li> <li>・引き続き、建築主に対し、丁寧に説明・協議に努めるよう指導及び調整中</li> </ul> |
| <b>&lt;物流倉庫の計画・配置について&gt;</b>                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画地に物流倉庫を建設する理由を示してほしい</li> <li>・物流倉庫ではなく、戸建てにしてほしい</li> <li>・建物の配置は、現計画以外に別案の検討をしてほしい</li> </ul>                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の有効活用を検討し、先進的な物流施設の需要など近年の社会情勢を鑑みて今回の計画を実施</li> <li>・倉庫を敷地の南側に、荷捌きスペース等を建物の北側に配置する案も検討したが、車のライトや作業音で北側住民に迷惑をかけ、また車両出口が西側となるため、現計画とした</li> </ul>                                                            | <p>説明会等で説明するよう指導し、建築主等より、左記内容を住民へ説明</p>                                                                                 |
| <b>&lt;日照について&gt;</b>                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・1日中日影になるところもある。日影の解消をしてほしい</li> <li>・日影の影響で、アパートの入居者がいなくなる恐れがあるが、どう対応するのか</li> <li>・太陽光パネルの補償をしてほしい</li> </ul>                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の高さを29.05mから28.30mへ下げるよう変更</li> <li>・各々事情が異なるため、個別訪問の上、補償について協議を行う</li> <li>・同上</li> </ul>                                                                                                                | <p>説明会等で説明するよう指導し、建築主等より、左記内容を住民へ説明</p>                                                                                 |
| <b>&lt;国道3号（東側道路）及び南側道路の交通について&gt;</b>                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・国道3号及び南側道路は車も人通りも多い道路だが、歩行者等への安全対策はどう考えているのか</li> <li>・国道3号側の入口に右折で入らないでほしい</li> <li>・南側道路は、大型商業施設の影響で交通量が多いが、大型車両の搬出車増加による交通渋滞への対策はどう考えているのか</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・車両出入口にチェーンゲートを設置し、入口には誘導員を配置し誘導対応を行う。出口には出庫ランプや出庫ブザーを設置</li> <li>・北側及び西側道路は基本的に利用しない</li> <li>・左折入場を運行ルートとしテナントへ指導するとともに、館内規則を設け、従わない場合は退去させる</li> <li>・敷地内の待機駐車場を利用し、道路での滞留や無断駐車がないよう館内規則を設け運営する</li> </ul> | <p>説明会等で説明するよう指導し、建築主等より、左記内容を住民へ説明</p>                                                                                 |

| 近隣住民の要望                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 建築主等の対応                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 市の指導・調整                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>&lt;騒音について&gt;</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・24時間営業の場合、夜中の騒音対策はどう考えているのか</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・荷捌きスペースを住宅地から遠い南側に設置</li> <li>・建物内の荷物用エレベーターを南側寄りに変更</li> <li>・空調室外機の設置場所を北側から東西南側のバルコニーへ変更</li> </ul>                                                                                                                                                         | <p>説明会等で説明するよう指導し、建築主等より、左記内容を住民へ説明</p> |
| <b>&lt;その他&gt;</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ビル風による被害について調査をしてほしい</li> <li>・電波障害が起きた時の対策はどう考えているのか</li> <li>・家屋調査をしてほしい</li> </ul>                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・風解析調査を行い、調査結果を説明した</li> <li>・各々影響が異なるため、個別訪問の上、説明及び工事対応を実施する（対応中）</li> <li>・影響がある家屋や要望があった家屋の調査を実施した</li> </ul>                                                                                                                                                | <p>説明会等で説明するよう指導し、建築主等より、左記内容を住民へ説明</p> |
| <b>&lt;工事関係&gt;</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・西側道路は非常に狭いため、工事車両の経路として使用しないほしい</li> <li>・工事中的ごみの飛散や騒音を防ぐための養生をしてほしい</li> <li>・残土の飛散防止を行なってほしい</li> <li>・騒音振動計を北側住宅地側から見えるように設置してほしい</li> <li>・仮囲いの一部を内部が見えるようにしてほしい</li> <li>・現場で何をしているか不明なので、工事の内容がわかるようにしてほしい</li> <li>・工事協定を締結してほしい</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・車両の出入りは、南側道路のみ使用する</li> <li>・飛散や騒音で近隣住民に迷惑がかからないよう養生を行った</li> <li>・粉塵の飛散のおそれがある箇所はブルーシートによる養生や散水を行った</li> <li>・設置済</li> <li>・クリアパネルを設置済</li> <li>・週間工程表を南側出入口部分に掲示済</li> <li>・近隣に影響のある工事を行う際は、事前に近隣住民へ案内を行っている</li> <li>・工事協定は締結せず、個々の状況に応じて協議・対応する</li> </ul> | <p>建築主へ対応を促し、建築主等より、左記内容を住民へ説明</p>      |

## 6 請願に対する基本方針

### 【請願事項】

巨大倉庫建築計画をやめ、戸建て住宅地等の周辺環境に調和した建物に変更するよう指導すること。

### 【基本方針】

当該建築計画については、条例に基づく事前説明手続きを経て、令和6年10月に指定確認検査機関（日本建築検査協会）に確認申請が提出され、11月18日に確認済証の交付を受け、12月2日に工事を着手し、令和7年8月現在、4階の鉄骨工事中である。

市では、条例に基づき、日照や交通対策、工事に伴う住民要望などについて、建築主と近隣住民との調整を行うとともに、説明会の開催を要請したところであり、建築主は説明会等において住民要望への対応を示している。

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、工事に伴う住民要望に対して、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。