

日 時	令和6年12月25日14時30分	場 所	アクロス福岡6階 601会議室
出席者	委員：鶴崎、松野尾、藤田、福地、勝山 事務局：建築指導部長 柴田、建築指導課長 松尾、指導係長 伊東、道路判定係長 田中、石作、寺本、泊、田井、監察第一係長 江口		
案件概要	第252号議案 敷地等と道路との関係 (城南区茶山二丁目地内)		
	第253号議案 敷地等と道路との関係 (中央区唐人町二丁目地内)		
	第254号議案 敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例 (中央区舞鶴一丁目地内)		
	第255～279号議案 (包括同意報告) 敷地等と道路との関係		
	事前審査第3号 敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例 (中央区天神三丁目地内)		

◇は建築審査会委員の質疑及び意見を示す。→は事務局の回答及び意見を示す。  
 今回の建築審査会の傍聴人は0名。

●第252号議案 一 同意 一

事務局より計画位置及び図面の詳細説明を行い、各委員とも一致して本議案を認めた。  
 (主な質疑内容)  
 ◇申請敷地の一部が都市計画道路の範囲に含まれているようだが、道路整備の進捗はどうか。  
 →まだ計画があるのみで用地買収等も着手されていない状況である。  
 ◇同じ所有者の共有筆が分筆されている地番があるが、こういった事例はあるのか。  
 →相続の関係で共有の筆が分筆される事例がある。

●第253号議案 一 同意 一

事務局より計画位置及び図面の詳細説明を行い、各委員とも一致して本議案を認めた。  
 (主な質疑内容)  
 ◇協定道路の先(北側)の私道及び2項道路の幅員はどれくらいか。  
 →私道の幅員は2.25m程度であり、2項道路の幅員は道路台帳上2.27mである。  
 ◇申請敷地は車を利用する計画か。  
 →建売住宅であるため、実際に利用するかは購入者次第だが、駐車可能な物件として販売されると思われる。  
 ◇敷地内の駐車区画が狭いようだが車種等は限定されるのか。セットバック部分に車をはみ出して駐車されないか。  
 →セットバック部分に車をはみ出さないように指導を行うため、車種はある程度限定されると思われる。  
 ◇申請敷地の北側隣地は、既にセットバックしているのか。  
 →北側隣地は協定道路の計画では一方向4mのセットバックとなるが、現状は約3mまでセットバックしている。今後、建替える際に、改めて4mまでセットバックが必要となる。  
 ◇通路の現況幅員が狭いが、小学校の通学路に指定されていないか。また、Paypayドームの利用者が頻繁に通行する道ではないか。  
 →通学路か把握はしていないが、Paypayドームの利用者は、主に西側の川沿いを通行しているため、通行量もそこまで多くないと思われる。  
 ◇計画建物の1階南西側にすべり出し窓があるが、敷地内避難通路の有効幅員に支障はないのか。  
 →窓については常時開いているものではないため、敷地内避難通路の支障物とは考えていない。  
 ◇協定道路を挟んで反対側の敷地が更地になっているが、今後こちらも建築されるのか。

→最近解体されており、今後建築の計画がされる予定である。

◇道路の角に電柱があり、車の通行上邪魔になりそうだが、道路上にあっても問題ないか。

→車の通行上は支障になるかもしれないが、移設の指導等はできない。

### ●第 254 号議案 一 同意 一

事務局より計画位置及び図面の詳細説明を行い、各委員とも一致して本議案を認めた。

(主な質疑内容)

◇誰でも利用可能な公開空地だと認識できるよう、公開空地標示板を増やす等の対応ができないか。

→検討するよう事業者に伝える。

◇今の照明計画で周辺の明るさは確保できているか。

→計画地周辺には街灯も設置されており、夜間でも一定の明るさを確保できていることを現地写真で確認している。

◇斜線制限は天空率を活用しているとのことだが、許可手続きの中で審査を行うのか。

→地区計画のように許可により高さを緩和しているものではないため、天空率による高さ制限への適合については、確認申請の中で審査されることになる。

### ●第 255～279 号議案 一 非公開 一

1 月分予定 日時：1 月 31 日（金）14 時 30 分から 場所：本庁舎 15 階 1503 会議室

2 月分予定 日時：2 月 26 日（水）14 時 30 分から 場所：未定