

日 時	令和 8 年 6 月 3 日 14 時 00 分	場 所	福岡市役所 15 階 第 3 特別会議室
出席者	委 員：鶴崎、野口、本岡、松野尾、有岡 事務局：建築指導部長 土肥、建築指導課長 松尾、指導係長 久永、道路判定係長 田中、寺本、金野、田井、監察第一係長 金光		
案件概要	第 38 号議案 敷地等と道路との関係 (博多区美野島三丁目地内)		
	第 39 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 (博多区博多駅前一丁目地内)		
	第 40～76 号議案 (包括同意報告) 敷地等と道路との関係		
	第 77～79 号議案 (包括同意報告) 道路内の建築制限		
	第 80 号議案 (包括同意報告) 第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度		
◇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 38 号議案 — 同意 — 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) ◇協定道路とはなにか。 →建物は建築基準法上の道路に接する必要があるが、私道に複数の敷地が接している場合がある。このような場合においては、当該私道部分及びこれに接する土地の所有者間で、将来の建替え時に幅員 4m を確保することについての協定を締結することにより、建築基準法第 43 条の許可が可能となる。この際に用いられるものが協定道路である。なお、権利者全員の同意があり現況幅員が 2.7m 以上で将来 4 m が見込まれるものは協定内容によっては包括同意が適用されるが、本件は関係権利者全員の同意による協定道路である。しかしながら、現況幅員が 1.8m と狭小であるため、建築審査会に諮るものとしている。 ◇延焼については。 →火災時の延焼防止の観点から、1 階及び 2 階の延焼のおそれのある部分については、不燃材料の使用等、防火上必要な措置を講ずることとしている。 ◇協定道路のセットバックは、直ちに 4 m になるということではないのか。 →協定道路はあくまで建て替え時にセットバックを行うことになるため、現段階としては相談敷地だけのセットバックになるが、将来は 4 m になることになる。 ◇許可条件に「既存建物の建替え」とあるが、従前は長屋であったのか。 →当該計画敷地には、従前、共同住宅 1 棟及び戸建住宅 2 棟が建っており、これらを一体的に建替え、長屋とする計画である。 ◇写真では協定道路部分に草や木が繁茂しているが、道路状となっていないのではないのか。 →現況において草木が繁茂している箇所があるが、今後の工事に際し、当該部分の草や木等を撤去し、適切に通行可能な道路状となるよう指導する予定である。			
●第 39 号議案 — 同意 — 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) ◇地下街から地上へとつながる大階段について、階段下の広場に植栽帯が設けられ、通行できる幅員が狭まっている。歩行者が多い時間帯などは、ボトルネックとなって通行しづらいのではないのか。 →植栽帯は、地下街側から大階段を見たときに、無機質な空間とならないよう、安らぎが感じられアイストップとなる緑化として設けたもの。植栽帯の横にある通路の幅員は合計で 6 m			

以上確保されており、エスカレーターへとつながる通路もあることから、歩行者が多い時間帯でも通行上の支障は生じないものと考えている。

◇地下の公開空地の利用可能時間は。管理用シャッターで閉鎖を行うのか。

→地下の公開空地の利用可能時間は、地下街通路の開放時間と合わせて設定している。地上の大階段上部と地下街との接続部に管理用シャッターを設け、利用可能時間以外は人が入らないよう閉鎖し、セキュリティ面に配慮した計画としている。

●第 40～77 号議案 — 非公開 —

●第 78～79 号議案

(包括同意報告)

事務局より包括同意の内容について説明を行った。

(主な質疑内容)

特に意見なし。

●第 80 号議案

(包括同意報告)

事務局より包括同意の内容について説明を行った。

(主な質疑内容)

特に意見なし。

6 月分予定 日時：7 月 1 日（水）14 時 30 分から 場所：福岡市役所 15 階第 3 特別会議室

7 月分予定 日時：8 月 4 日（火）14 時 30 分から 場所：未定