

福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例施行規則

平成12年9月28日
福岡市規則第144号

目次

- 第1章 総則（第1条－第3条）
- 第2章 建築計画等の周知の手続（第4条－第9条）
- 第3章 ワンルーム形式集合建築物及び特定集合住宅の建築に係る指導
 - 第1節 ワンルーム形式集合建築物の建築に係る指導（第10条－第14条）
 - 第2節 特定集合住宅の建築に係る指導（第15条－第20条）
- 第4章 調停（第21条－第23条）
- 第5章 福岡市中高層建築物建築紛争調停委員会（第24条－第29条）
- 第6章 指導及び勧告の公表（第30条）
- 第7章 雑則（第31条）

附則

第1章 総則

（趣旨）

第1条 この規則は、福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例（平成12年福岡市条例第59号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この規則で使用する用語の意義は、条例の例による。

（建築物の高さの算定方法等）

第3条 条例第2条第1号に規定する建築物の高さは、地盤面からの高さにより算定し、次に掲げる建築物の部分は、当該建築物の高さに算入しないものとする。

- (1) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内のときは、当該屋上部分の高さ5メートルまでの部分
- (2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物

2 条例第2条第3号に規定する住戸の専用床面積は、壁の中心線により算定し、ベランダ及びバルコニーの部分は、当該住戸の専用床面積に算入しないものとする。

第2章 建築計画等の周知の手続

（標識の設置）

第4条 条例第10条第1項の規定により設置する標識は、様式第1号によらなければならない。

2 前項の標識は、当該中高層建築物等の敷地内の見やすい場所に設置しなければならない。

3 条例第10条第3項の規定による報告は、標識設置報告書により行わなければならない。

（事前説明）

第5条 条例第11条第1項の事前説明は、次に掲げる事項について行わなければならない。

- (1) 中高層建築物等の位置，規模，構造及び用途
- (2) 中高層建築物等の敷地の形態及び面積
- (3) 中高層建築物が他の建築物の日照に及ぼす影響
- (4) 中高層建築物等の工事の施工方法及び予定期間並びに条例第8条の規定により講じる工事に関する措置の内容
- (5) 条例第9条の規定により講じるテレビジョン電波の受信障害に対する措置の内容
- (6) 前各号に掲げるもののほか，中高層建築物等の建築について配慮する事項

2 前項の事前説明は，次に掲げる図書（中高層建築物に該当しないワンルーム形式集合建築物の建築にあつては，第1号から第5号まで及び第7号に掲げる図書。第7条第2項において同じ。）により行わなければならない。

- (1) 建築計画概要書
- (2) 付近見取図
- (3) 配置図
- (4) 各階平面図
- (5) 立面図
- (6) 日影図（中高層建築物が，冬至日において，周辺の土地及び当該土地に存する建築物に生じさせる日影について作成したもの）
- (7) 建築計画について建築主が近隣へ配慮した内容を記載した書面（管理方法の説明）

第6条 条例第12条第1項の管理方法の説明は，次に掲げる事項について行わなければならない。

- (1) ワンルーム形式集合建築物の管理体制
- (2) 条例第20条の規定により作成する管理規約の内容（事前説明の報告）

第7条 条例第13条第1項の規定による報告は，事前説明報告書により行わなければならない。

2 事前説明報告書には，第5条第2項各号に掲げる図書を添付しなければならない。

（建築計画等及び管理の方法の変更の場合の手続）

第8条 条例第14条の規定により変更の内容について標識の設置，事前説明その他の手続を経る場合における次の各号に掲げる報告は，当該各号に定める報告書により行わなければならない。

- (1) 条例第10条第3項の規定による報告 標識設置変更報告書
- (2) 条例第13条第1項の規定による報告 事前説明変更報告書

2 条例第14条ただし書に規定する周辺の居住環境に影響を及ぼさない変更の内容は，次に掲げるものとする。

- (1) 近隣住民の要望に沿う内容で変更したもの
- (2) 中高層建築物等の階数を減じたもの（同一の平面図に係る複数の階数のうちの全部又は一部を減じたものに限る。）
- (3) 前2号に掲げるもののほか，市長が軽微な変更と認めるもの（条例第15条第2項に規定する規則で定める事項）

第8条の2 条例第15条第2項に規定する規則で定める事項は、町内会等の地域のコミュニティ活動に参加し、及び協力することに関する事項とする。

(建築取りやめの届出)

第9条 中高層建築物等又は特定集合住宅の建築主は、当該中高層建築物等又は特定集合住宅の建築を取りやめたときは、速やかに建築取りやめ届により市長に届け出なければならない。

第3章 ワンルーム形式集合建築物及び特定集合住宅の建築に係る指導

第1節 ワンルーム形式集合建築物の建築に係る指導

(建築計画等の事前協議)

第10条 条例第17条第1項前段の規定による協議は、事前協議書により行わなければならない。

2 条例第17条第1項後段の規定による建築計画等又は管理の方法を変更するときの協議は、事前協議変更協議書により行わなければならない。

(建築主による措置)

第11条 条例第18条の規定によりワンルーム形式集合建築物の建築主が講じる措置は、次に掲げるものとする。

- (1) 住戸の専用床面積は18平方メートル以上とし、居室の天井の高さは2.3メートル以上とすること。
- (2) 幅2メートル以上、奥行4.6メートル以上の引っ越し、荷下ろし等の作業ができる場所を確保すること。
- (3) 住戸の数3につき2台以上の自転車又はバイクを置くことができる場所(3分の1以上をバイクの置場とするものに限る。)を確保すること。
- (4) 市長が別に定める構造及び規模のごみ置場を設けること。
- (5) 敷地内の空地には、できる限り植栽をするよう努めること。
- (6) 当該ワンルーム形式集合建築物を譲渡するときは、譲受人に対し、その管理の方法を遵守するよう求めること。

(表示板の設置)

第12条 条例第19条第2項に規定する表示板は、様式第2号によらなければならない。ただし、次に掲げる基準に適合する表示板については、この限りではない。

- (1) 堅牢な材質で製作されたものであること。
- (2) 大きさは、縦30センチメートル以上、横40センチメートル以上であること。
- (3) 次のア又はイの区分に応じ、当該ア又はイに定める内容が記載されていること。

ア 条例第19条第1項本文の規定により管理人を置く場合 建築物の名称、管理人室の位置並びに管理人の氏名及び住所(法人の場合は、名称及び所在地)並びに駐在時間及び連絡先(不在時のものを含む。)

イ 条例第19条第1項ただし書の規定により管理を委託する場合 建物の名称並びに管理受託者の氏名及び住所(法人の場合は、名称及び所在地)並びに連絡先

2 前項の表示板は、建物の外部の見やすい位置に設置しなければならない。

(管理規約の内容)

第13条 条例第20条の規定により作成する管理規約は、次に掲げる事項を盛り込

んだものでなければならない。

- (1) 住戸の部分を賃貸借契約の内容に反して利用しないこと。
- (2) 引火、爆発のおそれのある物品等を持ち込まないこと。
- (3) 自動車、自転車等を路上に駐車し、又は駐輪しないこと。
- (4) 電気、ガス、水道等については、事故が発生しないように取り扱うこと。
- (5) ごみ置場は、常に清潔に保つとともに、ごみは定められた日の夜に出すこと。
- (6) 共用部分は、常に清潔に保つこと。
- (7) 騒音や悪臭を発生させないこと。
- (8) 町内会等の地域コミュニティ活動に参加し、及び協力すること。
- (9) その他周辺の住民に対して迷惑を及ぼすような行為をしないこと。

(工事完了の届出及び検査)

第14条 条例第21条の規定による届出は、工事完了届により行わなければならない。

2 条例第21条の規定による検査は、工事完了届を受理した日から7日以内に行うものとする。

3 市長は、前項の検査の結果、当該ワンルーム形式集合建築物について条例第18条及び条例第19条に規定する措置が講じられていると認めるときは、当該建築主に対し、適合証を交付するものとする。

第2節 特定集合住宅の建築に係る指導

(自動車保管場所の設置の基準)

第15条 条例第22条第1項の規定により設置する自動車保管場所の区画数は、当該特定集合住宅の住戸の数(専用床面積が35平方メートル以下の住戸については、当該住戸3戸をもって1戸の住戸として算定する。)に、次の表の(あ)欄及び(い)欄に掲げる地域又は区域及び割合の限度の区分に応じ、同表の(う)欄に定める数値を乗じて得た数以上でなければならない。

(あ)	(い)	(う)
特定集合住宅がある地域又は区域	都市計画において定められた延べ面積の敷地面積に対する割合の限度	数 値
第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域	10分の5又は10分の6	0.7
	10分の8以上	0.6
第1種中高層住居専用地域又は第2種中高層住居専用地域	10分の10	0.6
	10分の15以上	0.5
第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域	10分の20以上	0.5
	10分の30以上	0.4
近隣商業地域又は商業地域		0.3
その他の用途地域		0.5
用途地域の指定のない区域		0.7

備考 (あ)欄に掲げる地域又は区域の区分は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の区分による。

(自動車保管場所の区画数の取扱い)

第16条 前条の規定により算定する自動車保管場所の区画数には、福岡市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（昭和47年福岡市条例第55号）の規定に基づき設けなければならない駐車施設に収容すべき自動車の台数を含めることはできない。

（特定集合住宅の敷地が2以上の地域又は区域にわたる場合）

第17条 特定集合住宅の敷地が第15条の表の（あ）欄に掲げる2以上の地域又は区域にわたる場合においては、同表の（う）欄に定める数値は、当該各地域又は区域及び割合の限度の区分に応じて定める数値にその敷地の当該地域又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計として同条の規定を適用する。

（自動車保管場所の設置の特例）

第18条 特定集合住宅の建築主は、当該特定集合住宅の構造又は敷地の状況により、自動車保管場所を当該特定集合住宅又はその敷地内に設置することが著しく困難又は不相当であると市長が認めるときは、自動車保管場所の一部を当該特定集合住宅及びその敷地の外に設置することができる。

2 前項の規定により設置する自動車保管場所の一部は、当該特定集合住宅の敷地から概ね500メートル以内の場所であり、かつ、その区画数は、第15条の規定により算定した自動車保管場所の区画数（以下「必要区画数」という。）の10分の2を上限とする。

3 特定集合住宅の建築主は、当該特定集合住宅における居住の形態、周辺の状況その他の事由により、当該特定集合住宅又はその敷地内に自動車保管場所を設置する必要がないと市長が認めるときは、前2項の規定にかかわらず、自動車保管場所を当該特定集合住宅及びその敷地の外に設置し、又は自動車保管場所を設置しないことができる。

4 機械式駐車施設（駐車場法施行令（昭和32年政令第340号）第15条に規定する路外駐車場であつて国土交通大臣が同令第2章第1節の規定による構造又は設備と同等以上の効力があると認めるものをいう。以下同じ。）を設置している特定集合住宅（当該住宅の住戸の数に占める区分所有者が自己の居住の用に供している住戸の数の割合が10分の5を超えるものに限る。）の管理組合（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第2条第3号に規定する管理組合をいう。以下同じ。）は、次の各号に掲げる要件をいずれも満たすと市長が認めるときは、第15条の規定にかかわらず、当該機械式駐車施設を撤去することができる。

(1) 機械式駐車施設を設置した日（特定集合住宅に係る建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条第5項若しくは第7条の2第5項に規定する検査済証の交付を受けた日又は建物の登記をした日をいう。）以後10年が経過していること。

(2) 撤去について建物の区分所有等に関する法律（昭和39年法律第69号）第3条に規定する集会の決議を経ていること。

(3) 現に機械式駐車施設を利用している入居者がいる場合にあつては、撤去後も当該機械式駐車施設が設置されていた敷地と同一の敷地内に当該入居者のための自動車保管場所を確保することができること。

(4) 撤去後の跡地を利用する場合にあつては、自動車保管場所又は自転車若しく

はバイクの置場以外の用途に利用するものではないこと。

5 特定集合住宅の建築主又は所有者は、当該特定集合住宅の住戸の数（ワンルーム形式集合建築物にあっては、住戸の数の3分の2の数）を超える数の自転車又はバイクの置場（3分の1以上をバイクの置場とするものに限る。）を確保した場合にあっては、その超える部分の数を10で除して得た数（1未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）を必要区画数に算入する（必要区画数の2分の1を上限とする。）ことができる。

6 特定集合住宅の建築主又は所有者は、入居者等の共同利用に供する自動車に係る自動車保管場所（以下「カーシェアリング用駐車場」という。）を設置した場合であって、当該カーシェアリング用駐車場が第19条第1項の基準を満たすときは、当該カーシェアリング用駐車場の区画数を必要区画数に算入することができる。（自動車保管場所の規模等）

第19条 条例第22条第2項に規定する規則で定める基準は、自動車保管場所の区画の規模が、自動車1台につき幅2.3メートル以上、奥行5メートル以上であり、かつ、駐車中の他の自動車を移動させることなく自動車の出入りができるものであることとする。

2 前項の規定は、特殊な装置を用いる駐車施設で、市長が前項に規定する自動車保管場所の規模、構造、設備等と同等以上の効果があると認めた場合においては適用しない。

（自動車保管場所の設置計画の事前協議）

第20条 条例第23条第1項前段の規定による協議は、特定集合住宅における自動車保管場所設置計画協議書により行わなければならない。

2 条例第23条第1項後段の規定による設置計画を変更するときの協議は、特定集合住宅における自動車保管場所設置計画変更協議書により行わなければならない。

第4章 調停

（調停の申出）

第21条 条例第28条第1項の規定による調停の申出は、建築紛争調停申出書により行わなければならない。

2 前項の調停の申出は、日照、通風、騒音、プライバシー、工事の施工方法又は駐車場の確保に関する建築紛争その他市長が特に認める事項について行うことができるものとする。

（代理人の選任等）

第22条 当事者は、福岡市中高層建築物建築紛争調停委員会（以下「委員会」という。）の承認を得て、調停についての代理人を選任することができる。

2 委員会は、調停を迅速かつ適切に行うため必要があると認めるときは、当事者に対し、1人又は数人の代表者を選任するよう求めることができる。

（調停案についての回答）

第23条 条例第31条第5項の規定による調停案についての回答は、回答書により行わなければならない。

第5章 福岡市中高層建築物建築紛争調停委員会

（委員の任期）

第24条 委員会の委員の任期は、2年とする。

2 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

(会長)

第25条 委員会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、委員会を代表する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第26条 委員会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 委員会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(小委員会)

第27条 委員会は、特定の建築紛争に係る調停を行わせるため必要があるときは、小委員会を置くことができる。

2 小委員会に属する委員は、委員会の委員のうちから会長が指名する。

3 小委員会に委員長を置き、会長の指名によってこれを定める。

4 委員長は、小委員会の会務を掌理し、小委員会における調停の状況及び結果を委員会に報告する。

5 前条の規定は、小委員会について準用する。この場合において、同条中「委員会」とあるのは「小委員会」と、「会長」とあるのは「委員長」と、「委員」とあるのは「小委員会に属する委員」と読み替えるものとする。

(庶務)

第28条 委員会の庶務は、住宅都市局建築指導部開発・建築調整課において処理する。

(委員会の運営に関する補則)

第29条 この章に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、会長が委員会に諮って定める。

第6章 指導及び勧告の公表

(公表の方法)

第30条 条例第37条の規定による公表は、次に掲げる事項について、市役所並びに区役所及びその出張所の掲示場への掲示その他の方法により公表することにより行うものとする。

(1) 中高層建築物等又は特定集合住宅の建築計画の概要

(2) 条例第36条の規定による指導又は勧告を受けた建築主の氏名及び住所(法人にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)

(3) 前号の指導又は勧告の内容

第7章 雑則

(報告書等の様式)

第31条 この規則の規定による報告、届出、協議等に関し作成する報告書、届出書、協議書等の様式については、市長が別に定める。

(委任)

第32条 この規則の施行に関し必要な事項は、住宅都市局長が定める。

附 則

(施行期日)

この規則は、平成16年6月1日から施行する。

(施行期日)

この規則は、平成17年4月1日から施行する。

(施行期日)

この規則は、平成18年4月1日から施行する。

(施行期日)

この規則は、平成19年7月1日から施行する。

(施行期日)

この規則は、平成20年4月1日から施行する。

(施行期日)

この規則は、平成23年4月1日から施行する。

(施行期日)

1 この規則は、平成30年2月1日から施行する。

(適用区分)

2 この規則による改正後の福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例施行規則（以下「改正後の規則」という。）第11条第3号の規定は、この規則の施行の日（以下「施行日」という。）以後に条例第13条の規定による報告又は条例第17条の規定による協議がなされたワンルーム形式集合建築物について適用し、施行日前に条例第13条の規定による報告及び条例第17条の規定による協議がなされたものについては、なお従前の例による。

3 改正後の規則第15条の規定は、施行日以後に条例第23条の規定による協議がなされたワンルーム形式集合建築物について適用し、施行日前に条例第23条の規定による協議がなされたものについては、なお従前の例による。ただし、施行日前に条例第23条の規定による協議がなされたワンルーム形式集合建築物であって、施行日以後に条例第14条の規定による手続きを経たものは、この限りでない。

4 施行日前に条例第13条の規定による報告及び条例第17条の規定による協議がなされたワンルーム形式集合建築物であって、前項ただし書の規定により改正後の規則第15条が適用されるものは、附則第2項の規定にかかわらず、改正後の規則第11条第3号の規定を適用する。

(施行期日)

この規則は、令和4年4月1日から施行する。