

令和 7 年度「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例-解説-」 主な改定箇所一覧

令和 7 年 4 月 1 日

目次	改 訂 前	改 訂 後
	7 頁	7 頁
●近隣住民への事前説明範囲の示し方について	●市販の住宅地図など既往の図面等を参考に、説明の対象が明確に分かるようにし、該当する敷地をそれぞれ赤線の枠で示してください。説明の対象となる敷地については、丸囲み数字等で符号を付けてください。 ◇ 方位、縮尺（又はスケールバー）を必ず記入してください。	●市販の住宅地図など既往の図面等を参考に、説明の対象が明確に分かるようにし、該当する敷地をそれぞれ赤線の枠で示してください。説明の対象となる敷地については、丸囲み数字等で符号を付けてください。 ※説明の対象となる私道や水路等に符号のない空白部分があった場合は受付できませんので、ご注意ください。 ◇ 方位、縮尺（又はスケールバー）を必ず記入してください。 ◇ 中高層建築物に該当する場合は、真北の方位を記入してください。

目次	改訂前	改訂後
	8 頁	8 頁
●一団の土地を敷地分割し、2以上の建築確認申請を行おうとするときの、標識設置、事前説明、事前協議の手続きについて	◇ 真の建築主や建物の最終的な所有者を確認するため、建築工事の請負契約書や土地・建物売買契約書、建物の登記簿謄本等の提示を求めることがあります。 ※集合住宅における自動車保管場所設置計画協議書のみの場合、計画地に接して建築主所有の共同住宅がすでに建っているか確認します。（P37参照）	◇ 一団の土地として取り扱った場合でも、将来売買等が行われ所有者が変更になる可能性もあるため、それぞれの敷地でも条例に適合できるように計画してください。 ◇ 真の建築主や建物の最終的な所有者を確認するため、建築工事の請負契約書や土地・建物売買契約書、建物の登記簿謄本等の提示を求めることがあります。 ※集合住宅における自動車保管場所設置計画協議書のみの場合、計画地に接して建築主所有の共同住宅がすでに建っているか確認します。（P38参照） ◇ すでに管理している共同住宅の敷地を分割して新たに共同住宅を建築する場合も一団の土地として取り扱います。

目次	改 訂 前	改 訂 後
	12 頁	12 頁
●標識の設置位置と構造について	◇ 標識は、近隣住民等に建築計画の概要を知らせるための者です。近隣住民等が見やすい位置に見やすい文字で記入した標識を設置してください。 ◇ 標識は、木枠に鉄板張りするなど丈夫な材料で製作して下さい。縦横共に90cm以上の大きさで、標識の下辺が地面からおおむね1 mの高さとなるよう設置してください。	◇ 標識は、近隣住民等に建築計画の概要を知らせるための者です。近隣住民等が見やすい位置に見やすい文字で記入した標識を、道路沿いに設置してください。 ※敷地の中に立ち入らなければ標識を確認できないものは受付できません。 ◇ 複数の道路に接している敷地は、それぞれの道路沿いに標識を設置してください。 ※角地の場合は、担当者にご相談ください。 ◇ 標識は、木枠に鉄板張りするなど丈夫な材料で製作して下さい。縦横共に90cm以上の大きさで、標識の下辺が地面からおおむね1 mの高さとなるよう設置してください。

目次	改 訂 前	改 訂 後
	15 頁	15 頁
●所有者等への説明を委任する場合について	◇ 賃貸マンション、テナントビル、貸家などでは、居住者への説明を所有者、管理者に委任することができます。また、所有者への説明を管理者に委任することもできます。（所有者、管理者への説明を居住者に委任することはできません。） ◇ 分譲マンションで、管理組合の理事長が所有者を代表して説明を受け、説明内容について他の所有者、居住者に伝えることの了解がある場合は、理事長に委任することができます。このとき、管理組合の理事長が、他の所有者・居住者に伝える旨の文書（管理組合の理事長専用の印鑑が必要です。理事長個人の印鑑は不可とします。記名が自署であれば押印不要です。）を添付してください。（P58 参照） ◇ 区分所有された分譲マンションであっても、賃貸住宅として入退去の管理を一括して行う管理者がいる場合は、所有者・居住者への説明を管理者へ委任することができます。	◇ 賃貸マンション、テナントビル、貸家などでは、居住者への説明を所有者、管理者に委任することができます。また、所有者への説明を管理者に委任することもできます。（所有者、管理者への説明を居住者に委任することはできません。） ◇ 分譲マンションで、管理組合の理事長が所有者を代表して説明を受け、説明内容について他の所有者、居住者に伝えることの了解がある場合は、理事長に委任することができます。このとき、管理組合の理事長が、他の所有者・居住者に伝える旨の文書（管理組合の理事長専用の印鑑が必要です。理事長個人の印鑑は不可とします。記名が自署であれば押印不要です。）を添付してください。（P58 参照） ◇ 区分所有された分譲マンションであっても、賃貸住宅として入退去の管理を一括して行う管理者がいる場合は、所有者・居住者への説明を管理者へ委任することができます。

目次	改 訂 前	改 訂 後
	18 頁	18 頁
●近隣住民への事前説明の際の説明資料及び提出資料について	(2) 工事の施工方法について措置等を記載したもの (P56、P57) (4) 電波障害対策についての説明およびテレビジョン電波の受信障害が生じ又は生じるおそれがあるときの措置について (中高層建築物のみ) (P57 (5)) (5) 図面 ・付近見取図 ・配置図 ・各階平面図 ※プライバシーに関する専用部分の記入は必要ありません。 ※窓、バルコニー、共用部分の記入は必要です。 ・立面図 (4 面) ※建築物の最高の高さを記入して下さい。	(2) 工事の施工方法について措置等を記載したもの (P57、P58) (4) 電波障害対策についての説明およびテレビジョン電波の受信障害が生じ又は生じるおそれがあるときの措置について (中高層建築物のみ) (P58 (5)) (5) 図面 ・付近見取図 ・配置図 ※附属の建物や施設等を記載してください。 例) 倉庫、ごみ置き場、自転車・バイク置場、平置き駐車場、機械式駐車場、プロパン置き場、サービススペース、植栽 等 ・各階平面図 ※プライバシーに関する専用部分の記載は必要ありません。 ※窓、バルコニー、共用部分の記載は必要です。 ・立面図 (東西南北 4 面) ※建築物の最高の高さを記載して下さい。

目次	改 訂 前	改 訂 後
	18 頁	18 頁
●近隣住民への事前説明の際の説明資料及び提出資料について ◇事前説明報告書等を提出する際は、以下の内容に注意してください。	※近隣説明でプライバシーに関する専用部分の記入をしていない場合、メーターボックス等の位置を確認するため、別途専用部分を記載した平面図を事前説明報告書提出時に添付してください。	※近隣説明でプライバシーに関する専用部分の記入をしていない場合、メーターボックス等の位置を確認するため、別途専用部分を記載した平面図を事前説明報告書提出時に添付してください。 その際、メーターボックス等を含む住戸の専用床面積も忘れずに記載してください。 ※ワンルーム形式集合建築物については、管理表示板の位置を記載してください。 また、管理人室の設置が必要な建築物の場合、管理人室のトイレや小窓を記載してください。 管理人室がオートロック内で小窓の設置をしない場合は、インターホンで連絡が可能であることを図面に記載してください。

目次	改 訂 前	改 訂 後
	30 頁	30 頁
●引っ越し、荷下ろし等の作業ができる場所（サービススペース）について	◇ サービススペース（2.0m×4.6m以上）は、一時的な駐車を対象としているため、避難経路上であっても計画することができます。 ◇ 近年、貨物車両や医療・福祉関係車両の駐車ニーズが高まっていることから、ワンルーム形式集合建築物に限らず、集合住宅ではできるだけ設置するよう努めてください。 ◇ 事業認定された都市計画道路や、建築基準法第42条第2項道路による道路拡幅予定部分などのセットバック部分に、サービススペースを設けることはできません。条例第22条の自動車保管場所についてもこの部分に設置することはできません。	◇ サービススペース（2.0m×4.6m以上）は、一時的な駐車を対象としているため、避難経路上であっても計画することができます。 ◇ 地上面から高さ2.1m以上の空間を確保してください。 ◇ 近年、貨物車両や医療・福祉関係車両の駐車ニーズが高まっていることから、ワンルーム形式集合建築物に限らず、集合住宅ではできるだけ設置するよう努めてください。 ◇ 事業認定された都市計画道路や、建築基準法第42条第2項道路等による道路拡幅予定部分などのセットバック部分に、サービススペースを設けることはできません。条例第22条の自動車保管場所についてもこの部分に設置することはできません。

目次	改 訂 前	改 訂 後
	30 頁	30 頁
●自転車及びバイクの置場について	◇ 自転車・バイク置き場の配置および通路の計画については、安全に収容し、かつ円滑に出入りできるよう計画してください。 ◇ 自転車置き場については、自転車 1 台に対して幅0.5m、奥行2.0m以上を確保して下さい。バイク置き場は、バイク 1 台に対して幅0.6m、奥行2.0m以上とします。 ◇ 必要駐輪台数のうち、1/3以上をバイク置場として下さい。二段式ラックによりバイク置き場を自転車置き場と兼用する場合は、下段をバイク置き場としてください。事前協議の際は、必ず製品カタログを添付して下さい。	◇ 自転車・バイク置き場の配置および通路の計画については、安全に収容し、かつ円滑に出入りできるよう計画してください。 ◇ 自転車・バイク置場に至る通路に段差がある場合は、勾配1/4以下のスロープを設置してください。（参考：建設省都市局監修「自転車駐車場整備マニュアルー計画・設計・管理・運営ー」大成出版社） ◇ 自転車・バイク置場、通路ともに床から梁下までの高さを2.1m以上確保して下さい。 ◇ 自転車置き場については、自転車 1 台に対して幅0.5m以上、奥行2.0m以上を確保して下さい。バイク置き場は、バイク 1 台に対して幅0.6m以上、奥行2.0m以上とします。 ◇ 必要駐輪台数のうち、1/3以上をバイク置場として下さい。二段式ラックによりバイク置き場を自転車置き場と兼用する場合は、下段をバイク置き場としてください。事前協議の際は、必ず製品カタログを添付して下さい。

目次	改 訂 前	改 訂 後
	30 頁	31 頁
●自転車及びバイクの置場について	◇ 自転車・バイク置き場の通路幅は、有効で75cm以上とします。通路幅員を広くしすぎると通路部を駐輪場として使用されがちなので、駐輪スペースを出来る限り大きく取るなど、通路機能を低下させないような通路幅員として下さい。（参考：建設省都市局監修「自転車駐車場整備マニュアルー計画・設計・管理・運営ー」大成出版社）	◇ 自転車・バイク置き場の通路幅は、有効で75cm以上とします。通路幅員を広くしすぎると通路部を駐輪場として使用されがちなので、駐輪スペースを出来る限り大きく取るなど、通路機能を低下させないような通路幅員として下さい。（参考：建設省都市局監修「自転車駐車場整備マニュアルー計画・設計・管理・運営ー」大成出版社） ◇ 建物の2階以上にエレベーター使用にて自転車及びバイク置場を設置する場合は、エレベーターの寸法（内寸）と出入口の有効寸法を記載してください。 ◇ 事業認定された都市計画道路や、建築基準法第42条第2項道路等による道路拡幅予定部分などのセットバック部分に、自転車及びバイクの置場を設けることはできません。