

# 令和 8 年度「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例-解説-」 主な改訂箇所一覧

令和 8 年 10 月 1 日

| 目次    | 改 訂 前                                                                                                                                                                                       | 改 訂 後                                                                                                                                                                                                   |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | 6 頁                                                                                                                                                                                         | 6 頁                                                                                                                                                                                                     |
| ●提出書類 | <p>◇ 日影図（冬至の真太陽時における地盤面（GL±0）での8～16時の時刻日影図、北緯34度、周辺の建築物の位置を記入したもの）</p> <p>◇ ・工事完了届（様式第9号（規則第14条関係））<br/>・管理表示板を撮影した写真（別紙3）（P65）<br/>・管理人室があるときは管理人室の小窓（設置した場合）、室名札を撮影した写真（別紙3）（P66、P67）</p> | <p>◇ <b>実</b>日影図（冬至の真太陽時における、GL±0での8～16時の時刻日影図、北緯34度、<b>真北方位</b>、周辺の建築物の位置を記入したもの）</p> <p>◇ <b>工事完了後電子申請システム（Graffer）にて申請写真検査（必要駐車台数5台以下）工事完了届、配置・平面図、現場写真<br/>現場検査（必要駐車台数6台以上）工事完了届、管理表示板遠景・近景</b></p> |

| 目次                 | 改 訂 前                                                                                                                                                                                                                                                                          | 改 訂 後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | 15 頁                                                                                                                                                                                                                                                                           | 15 頁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ●事前説明についての留意事項について | <p>◇ 事前説明の趣旨<br/>近隣住民への事前説明は、近隣住民の方々が中高層建築物等の建築計画について全く知らない間に着工されることのないよう事前に建築計画の周知を図り、計画に関する疑問や不安を解消するための話し合いのきっかけとすることを目的としています。</p> <p>◇ 説明を受ける立場を考慮した説明<br/>建築計画の説明を受けることは、ほとんどの住民にとって初めての経験であるとともに、建築に関する専門知識を持っていることも少ないと思われます。そのような相手の立場も考慮して、丁寧でわかりやすい説明を心掛けてください。</p> | <p>◇ 事前説明の趣旨<br/>近隣住民への事前説明は、近隣住民の方々が中高層建築物等の建築計画について全く知らない間に着工されることのないよう事前に建築計画の周知を図り、計画に関する疑問や不安を解消するための話し合いのきっかけとすることを目的としています。</p> <p>◇ 説明を受ける立場を考慮した説明<br/>建築計画の説明を受けることは、ほとんどの住民にとって初めての経験であるとともに、建築に関する専門知識を持っていることも少ないと思われます。そのような相手の立場も考慮して、丁寧でわかりやすい説明を心掛けてください。</p> <p>◇ 建築主、設計者、代理者、施工者以外の者に説明させる場合には、報告書に委任状を添付してください。</p> |

| 目次                      | 改 訂 前                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 改 訂 後                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | 20 頁                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 20 頁                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ●「確認申請可能日」以降に必要な手続きについて | <p>◇ 確認申請の際には確認申請書（正本）第一面に「紛争予防条例総合手続」のゴム印の押印が必要です。</p> <p>◇ 「確認申請可能日」以降、確認申請書（正本）を開発・建築調整課にお持ちください。</p> <p>◇ 確認申請書の内容が事前説明報告書等の内容と相違ないか照合を行い、事前説明時の内容から変更がなければ押印します。</p> <p>◇ 確認申請書（正本）の第一面から第四面と、配置図、各階平面図、立面図（４面）等をお持ちください。（設備図や構造図などは必要ありません。）</p> <p>◇ 確認申請書を福岡市内以外の指定確認検査機関に提出する場合も、上記の手続きが必要になります。</p> | <p>◇ 確認申請の際には確認申請書（正本）第一面に「紛争予防条例総合手続」のゴム印の押印が必要です。</p> <p>◇ 「確認申請可能日」以降、確認申請書（正本）の第一面から第四面と、配置図、各階平面図、立面図（４面）等を建築調整課にお持ちください。（設備図や構造図などは必要ありません。）</p> <p>◇ 確認申請書の内容が事前説明報告書等の内容と相違ないか照合を行い、事前説明時の内容から変更がなければ押印します。</p> <p>◇ 確認申請書を福岡市外の指定確認検査機関に提出する場合も、上記の手続きが必要になります。</p> |

| 目次                 | 改 訂 前                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 改 訂 後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | 28 頁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 28 頁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ●事前説明変更報告書<br>について | <p>◇ 近隣住民に説明した内容に変更が生じた場合は、原則として変更内容を再度説明する必要があります。再度説明を行い事前説明変更報告書を提出してください。</p> <p>◇ 再度説明が必要な場合の変更内容や近隣住民への説明範囲は、本市担当者に事前に確認してください。</p> <p>※中高層建築物等で再度説明が必要な主な事例は次のとおりです。</p> <p>①窓の位置や大きさの変更（小さくなる場合は除く。）、バルコニーや外部廊下における手すり・手すり壁の位置や大きさ、透過性の高くなる材質への変更（明らかに見通せない材質への変更は除く。）等。</p> <p>②建物の付属施設である、ゴミ置き場、自転車・バイク置き場、平置き駐車場、機械式駐車場、プロパン置き場等の位置・形状・数量の変更等。植栽の変更。</p> | <p>◇ 近隣住民に説明した内容に変更が生じた場合は、原則として変更内容を再度説明する必要があります。再度説明を行い事前説明変更報告書を提出してください。</p> <p>◇ 再度説明が必要な場合の変更内容や近隣住民への説明範囲は、本市担当者に事前に確認してください。</p> <p>※中高層建築物等で再度説明が必要な主な事例は次のとおりです。</p> <p>①窓の位置や大きさの変更（小さくなる場合は除く。）、バルコニーや外部廊下における手すり・手すり壁の位置や大きさ、透過性の高くなる材質への変更（明らかに見通せない材質への変更は除く。）等。</p> <p>②建物の付属施設である、ゴミ置き場、自転車・バイク置き場、平置き駐車場、機械式駐車場、<b>自動車等の出入口位置</b>、プロパン置き場等の位置・形状・数量の変更等。</p> |

| 目次                   | 改 訂 前                                                                                                                                                                                            | 改 訂 後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | 33 頁                                                                                                                                                                                             | 33 頁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ●管理表示板の材質および取付方法について | <ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 管理表示板の材質は、プラスチック板や金属板など堅牢なものとして下さい。</li> <li>◇ 取付方法は、ビス留めや強力接着剤を使用するなど、容易に外れないようにして下さい。</li> <li>◇ 近隣住民からの問い合わせに対応できるよう、見えやすい場所に表示板を設置して下さい。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 管理表示板の材質は、プラスチック板や金属板など堅牢なものとしてください。</li> <li>◇ 取付方法は、ビス留めや強力接着剤を使用するなど、容易に外れないようにしてください。</li> <li>◇ 近隣住民からの問い合わせに対応できるよう、道路から見える場所に表示板を設置してください。</li> <li>◇ 自動車、自転車、バイクにより、隠蔽されない位置としてください。</li> <li>◇ 植栽により、将来にわたり隠蔽されない位置に設置してください。</li> <li>◇ ゴミ置場の内壁への設置は認められません。</li> </ul> |

| 目次                      | 改 訂 前                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 改 訂 後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | 35 頁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 35 頁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ●ワンルーム形式集合建築物の工事の完了について | <p>◇ ワンルーム形式集合建築物の建築主は、当該ワンルーム形式集合建築物の工事が完了したとき、工事完了届（様式第 9 号（規則第14条関係））を速やかに提出し完了検査を受けてください。</p> <p>◇ 完了届には、管理表示板並びに管理人室を設ける場合の管理人室の室名札及び小窓を設置する必要がある場合の小窓を撮影した写真（別紙 3）を添付して下さい。（P65～67参照）</p> <p>◇ 工事完了届を受理した日から 7 日以内に検査を行います。検査の結果、条例に規定する措置が講じられていると認めるときは、適合証（様式第10号（規則第14条関係））を交付します。</p> <p>◇ ワンルーム形式集合建築物に該当しない場合は、工事完了届及び完了検査は不要です。</p> | <p>◇ ワンルーム形式集合建築物の建築主は、当該ワンルーム形式集合建築物の工事が完了したとき、工事完了届（様式第 9 号（規則第14条関係））を速やかに提出し完了検査を受けてください。</p> <p>◇ 完了届は電子申請でのみ受け付けています。詳しくは、下記の福岡市ホームページより、ご確認ください。</p> <p>福岡市ホーム &gt; 創業・産業・ビジネス &gt; 建築 &gt; 建築物を買う・建てる &gt; 建築紛争の予防と調整について &gt; 「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」について</p> <p>2 手続きについて（4）ワンルーム形式集合建築物の完了届の電子申請について</p> <p>・完了届の届出方法を電子申請システムに変更します(案内)（PDF：1,846KB）</p> <p><a href="https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-to-shi/machinami/life/documents/annnai.pdf">https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-to-shi/machinami/life/documents/annnai.pdf</a></p> |

| 目次                                                                                | 改 訂 前                                                                                                                                                                                                          | 改 訂 後                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                   | 43 頁                                                                                                                                                                                                           | 43 頁                                                                                                                                                                                                                               |
| ●施行規則第 18 条第 3 項の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自動車保管場所を敷地内に設置する必要がないと市長が認めるときについて | <p>◇ 下記に該当する場合は、本市担当者にご相談下さい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画地が商店街を形成する街区にある敷地で、商店街等地域の要望等があり、敷地外への設置が適切と認められるとき</li> <li>・建築しようとする建築物が特定集合住宅の同規模程度の建て替えで、接する道路が階段状であるなど車輛の進入が不可能なとき</li> </ul> | <p>◇ 下記に該当する場合は、本市担当者にご相談下さい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画地が商店街を形成する街区や、まちなみの連続性確保に取り組む地域等にある敷地で、商店街等地域の要望等があり、敷地外への設置が適切と認められるとき</li> <li>・建築しようとする建築物が特定集合住宅の同規模程度の建て替えで、接する道路が階段状であるなど車輛の進入が不可能なとき</li> </ul> |

| 目次                                       | 改 訂 前                                                                                                                                                                                                                                                                       | 改 訂 後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          | 43 頁                                                                                                                                                                                                                                                                        | 43 頁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ●施行規則第 18 条第 4 項の規程により機械式駐車施設を撤去する場合について | <ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 特定集合住宅における機械式駐車施設の撤去に関する要綱（福岡市ホームページ参照）に基づき手続きが必要です。</li> <li>◇ 特例の対象となるのは、区分所有者が自ら居住している住戸が全住戸の過半を占める分譲マンションです。</li> <li>◇ 機械式駐車施設を撤去後、現行の自動車保管場所の設置基準を満たしているものについては対象外です。</li> <li>◇ 機械式駐車場を撤去する場合は、事前に本市担当者へご相談ください。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 特定集合住宅における機械式駐車施設の撤去に関する要綱（福岡市ホームページ参照）に基づき手続きが必要です。</li> <li>◇ 特例の対象となるのは、区分所有者が自ら居住している住戸が全住戸の過半を占める分譲マンションです。</li> <li>◇ 設置から 10 年を経過し、撤去について理事会等の合意を得ているものとなります。</li> <li>◇ 機械式駐車施設を撤去後、現行の自動車保管場所の設置基準を満たしているものについては対象外です。</li> <li>◇ 機械式駐車場を撤去する場合は、事前に本市担当者へご相談ください。</li> </ul> |