

## 福岡市中高層建築物等に係る専門家助言制度要綱

### (目的)

第1条 この要綱は、中高層建築物等の建築に伴って生じる周辺の居住環境への影響に関して、近隣住民に対し、建築物の建築に係る専門的事項について専門家による助言等（以下「助言等」という。）を行うことにより、近隣住民と建築主等との相互理解を促進し、もって建築紛争の未然防止又は自主的な解決に資することを目的とする。

### (定義)

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、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。）の例による。

### (助言等の内容)

第3条 助言等の内容は、次に掲げるとおりとする。ただし、資産価値の変動、事業活動若しくは営業への影響に関する事又は土地の境界に関する争いに関する事等については助言等を行わないものとする。

- (1) 近隣住民の建築計画への要望事項等に対する助言
- (2) 実例、判例等の紹介その他の法的解釈の解説
- (3) 図面その他の設計図書の解説
- (4) 工事協定書に対する助言
- (5) 条例及び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年福岡市規則第144号。以下「規則」という。）の説明
- (6) その他市長が必要と認める内容

### (専門家の資格等)

第4条 助言等を行う専門家は、次に掲げる者のうちから適任であると認められるものを選任するものとする。

- (1) 一級建築士の資格を有する者
- (2) 弁護士の資格を有する者

2 助言等を行った専門家は、中立性確保の観点から、当該助言等の対象となる中高層建築物等（以下「対象建築物」という。）における当事者の一方から依頼される業務を受任しないものとする。

### (助言等の要件)

第5条 近隣住民は、次に掲げる要件を満たす場合に助言等を受けることができる。

- (1) 助言等を受けるため申請する者(以下「申請者」という。)は、原則として、対象建築物の近隣住民複数名であること。
- (2) 助言等を受けることについて、原則として、申請者以外の近隣住民に一定の周知がされていること。
- (3) 対象建築物の建築主が、国又は地方公共団体（法令の規定によりこれらとみなされるものを含む。）以外の者であること。
- (4) 申請者は、建築主等から条例第 11 条第 1 項に基づく事前説明を受けていること。
- (5) 対象建築物が工事の着手前のものであること。
- (6) 助言等の終了後に、それを生かして建築主等と話し合いを継続し、相互理解を図ろうとする意思があること。
- (7) 自主的解決を目指し、助言等を裁判の訴訟資料として利用するなどを念頭におかないこと。
- (8) 助言等を求める内容が、次のいずれにも該当しないこと。
  - ア 建築計画についての建築基準法その他関係法令上の適法性を問うもの
  - イ 資産価値の変動、事業活動若しくは営業への影響又は土地の境界に関するもの
  - ウ 建築主等が行う金銭補償について金額を問うもの
  - エ 福岡市、福岡県、国その他これに準じる機関に対する苦情・陳情に関するもの
  - オ 健康影響被害等、助言等を行う専門家の職能を外れるもの
- (9) 申請者が、権利の濫用、公序良俗違反又は反社会的活動をしていないこと。

(助言等の申請及び決定)

第 6 条 申請者は、中高層建築物等に係る専門家助言等申請書（様式第 1 号）に次に掲げる図書を添付し、市長に提出するものとする。

- (1) 申請者全員の氏名及び住所を記載した申請者名簿（様式第 2 号。以下「申請者名簿」という。）
- (2) 対象建築物の事前説明資料（規則第 5 条、第 6 条に基づき建築主等から近隣住民への説明用に配付されたもの等）一式
- (3) 申請者が助言等を希望する日程、時間帯、場所を記載した日程等調整表（様式第 3 号。以下「日程等調整表」という。）
- (4) その他市長が必要と認める図書

2 市長は、前項の申請書を受理した場合において、助言等の可否について決定したときは、中高層建築物等に係る専門家助言等決定通知書（様式第 4 号）又は中高層建築物等に係る専門家助言等申請却下通知書（様式第 5 号）により、申請者に通知するものとする。

(助言等の業務依頼及び承諾)

第7条 市長は、前条第2項の規定により助言等を行うことを決定したときは、助言等を行う専門家が属する団体に対し、中高層建築物等に係る専門家助言等業務依頼書(様式第6号)により業務を依頼するものとする。

2 助言等を行う専門家が属する団体は、前項の依頼を受理した場合において、市長に対し、中高層建築物等に係る専門家助言等業務承諾書(様式第7号)により業務の承諾を行うものとする。

(助言等を行う場所)

第8条 助言等を行う場所は、福岡市内で申請者の希望する場所又は市長が指定する場所とする。

(助言等の回数等)

第9条 助言等は次に掲げる方法により行う。

- (1) 助言等の回数は、申請1回につき原則として1回までとする。
- (2) 助言等の時間は、1回につき2時間程度とする。
- (3) 専門家は、原則として第4条第1項各号に定めるそれぞれの専門分野から1名ずつの2名1組で助言等を行う。ただし、状況に応じ、1名で助言等を行うこともできるものとする。

(助言等の中止)

第10条 次のいずれかに該当するときは、市長は、助言等を中止することができる。

- (1) 申請に虚偽があったとき。
- (2) 助言等を求める内容が、資産価値の変動、事業活動若しくは営業への影響又は土地の境界に関するものと認められるとき。
- (3) 申請者から助言等の中止の要請があったとき。
- (4) その他市長が助言等の中止が適当であると認めるとき。

2 市長は、助言等を中止する場合は、中高層建築物等に係る専門家助言等中止通知書(様式第8号)により、申請者に通知するものとする。

(業務報告)

第11条 助言等を行った専門家が属する団体は、速やかに中高層建築物等に係る専門家助言等報告書(様式第9号)に次に掲げる図書を添付し、市長に提出するものとする。

- (1) 申請者名簿の写しに、申請者それぞれの当日の出欠を明示したもの
- (2) その他市長が必要と認める図書

(費用の負担)

第12条 助言等に要する費用は、予算の範囲内において、市が負担する。ただし、助言等を行う会場費用等の経費はこれに含まないものとする。

(委任)

第13条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、住宅都市みどり局長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成28年12月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和6年1月10日から施行する。

附 則

この要綱は、令和7年4月1日から施行する。