

日 時	令和8年1月27日13時30分	場 所	福岡市役所15階 第3特別会議室
出席者	委員：鶴崎、柴田、福地、藤田、野口 事務局：建築指導課長 松尾、指導係長 伊東、金光、寺本、道路判定係長 田中、泊		
案件概要	第386号議案 敷地等と道路との関係 (中央区薬院二丁目地内) 第387号議案 道路内の建築制限 (中央区荒戸三丁目地内) 第388号議案 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 (中央区笹丘二丁目地内) 第389号議案 日影による中高層の建築物の高さの制限 (中央区荒戸三丁目地内) 第390号議案 戸建住環境形成地区特別用途地区における学校の増築 (東区青葉三丁目地内) 第391～416号議案 (包括同意報告) 敷地等と道路との関係 第417号議案 (包括同意報告) 道路内の建築制限 第418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 事前審査第8号 敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例 (中央区大手門一丁目地内) 事前審査第9号 敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例 (中央区大手門一丁目地内) 事前審査第10号 敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例 (西区橋本二丁目地内)		

◇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386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)

◇敷地がかなり狭小であるが、今回の計画は建替えになるのか。

→建替えである。

◇許可通路の入口に車止めがあるが車は侵入できないのか。

→起点側、終点側ともに車止めが設置してあり、車が通行できない通路となっている。また、今回の計画敷地で車の利用もない。

●第387・389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)

◇上空通路設置により既存建物の避難経路が複雑となるが、誘導灯等は適切に設けられるのか。
 →消防局と協議を行い、適切に設ける計画としている。

◇上空通路の幅員が狭いのではないかと。特に講堂への移動など全生徒が対象となった場合に混雑することが予想されるため、安全対策等が必要ではないかと。

→学校側に確認し計画を行っているため支障ないものと考えられるが、分散移動等のソフト面での対応を追加し、安全性に配慮する。

◇3階の屋内化する部分の既存屋外階段の扉については、撤去するなどし、常開の状態での通行

可能な幅員を大きく確保するのが良いのではないか。

→既存屋外階段の扉は撤去し、常開の状態で行き可能な計画とする。

◇トップライトについて、天井の懐が深いため光が有効に届かないのではないか。天井高さを上げることはできないのか。

→構造の鉄骨梁の位置から天井高さが決まっているため天井を上げることができない。また、屋上の水勾配の関係からパラペット立ち上がり高さが決まっているため、懐の深い計画となっているが、照明器具を設置し適切な照度を確保する計画としている。

●第 388 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)

◇本議案はなぜ再許可の特例(包括同意基準)に該当しないのか。

→今回の増築については、再許可の特例に規定する高さの限度や基準立面投影面積を満足するものであるが、前回許可時点から敷地面積が減少していることから、再許可の特例に該当しないという運用を行っている。本議案のように、敷地面積が従前から変更されているものの、周辺への影響が特段無いと判断できるものについては、再許可の特例の対象とする方向で検討したいと考えているが、現時点で異論はあるか。

◇特段問題ないものとする。

→今後改めて再許可の特例の考え方についてお示しする。

●第 390 号議案 — 異議なし —

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)

◇戸建住環境形成地区は、戸建住宅等の高齢化社会等への対応を図ることを目的としているが、学校の増築に対して容積率の緩和を認めても問題ないのか。

→今回の計画は特別支援学校の増築であり、条例に規定する公益上やむを得ないものに該当するほか、計画敷地は道路と中学校に隣接しており、増築校舎は隣接する住宅地側ではなく、中学校側に計画されることから、良好な住居の環境を害するおそれがないと認められるため、容積率の緩和について特段支障はないものと考えている。

●第 391～416 号議案 — 非公開 —

●第 417 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 418 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。

2月分予定 日時：3月2日(月)14時30分から 場所：福岡市役所15階第3特別会議室

3月分予定 日時：3月25日(水)13時30分から 場所：未定