

令和5年度4回福岡市開発審査会 会議録

開催日	令和5年10月13日（金） 午後3時00分から 午後4時30分まで	場所	赤煉瓦文化館 2階 会議室3
出席者	委員	萩島会長、林副会長、おばた委員、志賀委員、柴田委員、出水委員、鳥飼委員	
	福岡市	住宅都市局 建築指導部 柴田部長 開発・建築調整課 岳本課長、齊藤係長、福島係長、上野、衛藤、佐藤 経済観光文化局 地域観光推進課 小柳課長、宮崎係長 総務企画局 企画調整部 古市係長	

凡例：以下において、○は委員、□は福岡市の発言を示す。

第8号議案

〈地域産業振興施設〉

- 交通緩和が期待できるとあるが、なぜ緩和できるのか。
- 現在の計画は、駐車場を57台分計画しており、飲食店での想定利用台数は37台分である。施設利用者が駐車場を利用したとしても、周遊する利用者のための駐車場を20台分確保しており、ここでレンタルサイクルや路線バスに乗り換え、当該地域を周遊してもらう計画である。
- 駐車場がない地域のため、駐車場を整備するというロジックであれば理解できる。
- 地域の分析が無いため、唐突な印象がある。面積も基準よりかなりオーバーしているため、注意深く説明する必要がある。
- 駐車場に困る地域であるため、駐車台数を増やすという理解でよいか。
- エリアの現状として、民間の飲食店等による駐車場確保は進んでいるが、週末や休日を中心に特定の駐車場への入庫待ちによる一時的な交通混雑が発生している状況であり、地域からも駐車場不足による交通混雑が地域課題であると聞いている。そこで、エリア来訪者の駐車需要に対応するため、駐車台数を確保し、交通混雑の緩和策の一つとすることを目的としている。
- 土砂災害警戒区域や浸水想定区域にはかかっているのか。
- かかっていない。
- 今回はレッドゾーンにかからないように設計するということか。
- 現在は建物がないため、レッドゾーンの調査対象外である。建物を建てることでレッドゾーンとなる可能性があるため、レッドゾーンの指定対象とならないよう対策工事を行う。
- イエローゾーンの場合は建築可能なのか。区域指定型制度の場合はどうなるのか。
- イエローゾーンの場合は開発許可可能であるが、区域指定型制度ではイエローゾーンを開発区域に含めることができない。
- 対策工事は事業者が行うのか。
- 事業者が行う。
- 初期段階では散策路を作る計画があったが、今回は行わないのか。
- 散策路を設置する計画は変わっていないが、今回は施設のみの申請である。
- 斜面はなだらかにするのか。
- 固める計画である。
- 雨水排水及びスパやプールに利用した汚水は海岸放流、給水は井戸で行うとあるが、可能なのか。
- 合併浄化槽を設け、排水に問題がないように設計する予定であり、検討中である。

- 給水は井戸で賄えるのか。
 - 井戸が枯渇するおそれがあるかは把握できていない。
 - 周辺の井戸に影響がありそうである。
 - 本来は公共施設の整備は行わないことが原則である。
 - この施設を作ることにより、近隣に悪影響があるのであれば、事業者が何らかの対策を行う必要がある。現段階でそこまでの影響があるかどうかは判断ができない。
 - 温浴施設とはプールのことか。
 - プールも備えた温浴施設であり、外側がプール、内側がスパである。
 - レストランや観光案内は地域産業振興施設に該当するのか。
 - 地域産業振興施設立地調整会で認められれば該当することになる。
 - 市街化を促進しないという前提であるが、規模も大きく、建物も市街化の象徴のように見えてしまう。緑が減る分、景観上とても目立つ。もう少し、周辺と調和するような控えめなデザインにするべきだ。
 - まだ外観は検討段階であるため、今後調整していく。
 - せっかく作るのであれば良いものになってほしい。
 - 福岡マラソンのコースでもあるため、利用価値はありそう。
 - 目立つ場所での大きな計画であるため、注意深く進めてほしい。
- (採決)
- 承認する。

第9号議案

〈社寺仏閣及び納骨堂〉

- 本堂は移動するのか。
 - 本堂は移動せず、社を計画している。
 - 規模も小さく、周辺とも調和している。
- (採決)
- 承認する。

第10号議案

〈分家住宅〉

- 今回は基準(4)ア～オのどれに該当するのか。
 - 申請者は、本家に住まわれている方の息子さん(世帯構成員であったもの)の娘さん(世帯構成員であったもの)の婚姻者であるため、オに該当する。
- (採決)
- 承認する。

意見聴取

〈附議基準の見直し(分家住宅)〉

- 具体例がイメージできないため、教えてほしい。
- 本家が市街化区域にあり、子供の世帯だけでなく、孫の世帯が介護等のために分家住宅を建てたいというケースが昨今増えてきている。
- 世帯構成員であったものの世帯構成員であったものとしてしまうと、法律上の血族ではない他人が混ざってしまうのではないか。
- 要件としての範囲は広がるが、立地の必要性についての要件で対象者が絞られてくるため、問題はな

いと考えている。

○規則は既に変更されているが、附議基準は自動的に変更にはならないのか。

□附議基準のうち、実務の積み重ねがある等、定型的なものは条例・規則化しており、事務局で見直しを行うことができるが、附議基準は意見として諮り改正していくものである。

(委員からの意見)

○方針について、支障なし。