

# 平成 27 年度 4 回福岡市開発審査会会議録

開催日	平成 27 年 7 月 30 日 (木) 午後 4 時 00 分から 午後 5 時 20 分まで	場所	15 階 1505 会議室
出席者	委員	多賀会長、千綿委員、井原委員、柴田委員	
	福岡市	碓部長、梅崎課長、渡邊係長、岡田係長、牛尾係員	

あ

凡例：以下において、○は委員、△は福岡市職員の発言を示す。

## 第 6 号議案

〈相当期間適正に利用された建築物の用途変更〉

(質疑応答)

- 取壊しを考えているのか。
- △ 現状のまま売買の予定である。所有者が亡くなっており相続者も所在不明となり、競売されたため現在の所有者が申請者となっている。
- 平成 25 年から空き家か。
- △ そうです。農家住宅で属人性がついている。
- 今回属人性が解除されれば、現在の所有者が購入者を募集し、第三者へ売買するのか。
- △ そのとおりである。
- 取り壊して新たに建てる場合の条件は何か。
- △ 自己用住宅であること。また、延べ面積は既存建築物の延べ面積の 1.5 倍または 175 m<sup>2</sup>の大きい方の面積が限度となるが、建築基準法の建ぺい率及び容積率の範囲内となる。

(採決)

- 承認する。

## 第 7 号議案

〈相当期間適正に利用された建築物の用途変更〉

(質疑応答)

- 基準となる容積率・建ぺい率が住宅と倉庫で異なっているのはなぜか。
- △ 住宅と倉庫は建築基準法上別々の敷地として建築確認されており、基準は用途によって異なっているためである。
- 建築物は新しいが、現在居住されているのか。
- △ 居住している。債務が年々増えており、手放すものである。
- この区域だけが調整区域か。隣接地は土地区画整理事業が行われ市街化区域となっているようだが。
- △ 基本的に市街化区域への編入は、土地区画整理事業等のインフラ整備を行った区域としており、区画整理事業に含まれていない既存集落は調整区域となっている。

(採決)

- 承認する。

## 第 8 号議案

〈相当期間適正に利用された建築物の用途変更〉

(質疑応答)

- 市街地から遠いのか。
- △ 地下鉄野芥駅から遠く、またバスも西鉄早良営業所（東入部二丁目）までは便数が多いが、その南の脇山方面の便数は非常に少ない状況である。

△ 建築確認は長屋（1階に申請者夫婦、2階に長男夫婦が居住していた。）となっているが、現状は各玄関ホールの上にドアがあり二世帯住宅となっている。

(採決)

○ 承認する。

#### 第9号議案

〈社会福祉施設〉

(質疑応答)

○ 用途変更にあたって建物の改造を行うのか。

△ 今回は内装のみの施工となる。

○ 業務内容が変わるとのことか。

△ (既存施設と今回の放課後等デイサービスとは) 根拠法令が異なるものであり、都市計画上は別用途となる。

○ 既存の施設は大人も対象となっているのか。

△ 大人も対象である。

○ 開発審査会に諮る理由は何か。

△ 放課後等デイサービス事業の形態は、(学校の放課後だけではなく学校の夏休み期間等においても利用されるものであり、) 学校や自宅に車による送迎をしていることから通所型ではない。このため、当該施設が市街化調整区域に立地する必要性について判断が必要となる。新設建物と同様に考えて審議していただきたい。

(採決)

○ 承認する。

#### 第10号議案

〈特定流通業務施設の区域の指定(追加)〉

(質疑応答)

○ 申請者は個人か。行政が申請者になるのではないか。

△ 当初の区域指定は、昭和62年に行政主導で福岡インターチェンジから概ね500mの範囲で指定を行っているが、その後は地元要望等を受けて、区域の追加指定を行っており、今回は申請者欄に記載の方が地元要望や同意を取りまとめて要望をあげられたもの。

○ 今回は市の道路工事が進んでいるため、区域追加の要望がなされたのか。

△ そのとおりである。

○ 追加の指定は暫時進んできたのか。

△ 周辺の土地利用状況(久山町の状況も見て)などを鑑み区域を追加してきている。

(採決)

○ 承認する。