

# 令和2年度5回福岡市開発審査会 会議録

開催日	令和3年3月31日（水） 午後3時00分から 午後4時00分まで	場所	福岡市役所 1503会議室
出席者	委員	萩島会長，林副会長，志賀委員，鳥飼委員，藤野委員	
	福岡市	住宅都市局 建築指導部 稲田部長 開発・建築調整課 上田課長，大庭係長，中野係長，古川係長，吉田	

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

〈市街化調整区域内におけるレクリエーション施設を構成する建築物〉

○今後の運営主体は誰が行うのか。

△アキラホールディングスである。

○既存建築物の建替えということで、新たに市街化を促進するものではなさそうである。

市街化区域ではなく、調整区域という場所でしかできないだろう。

△最近、コロナの影響かどうかはわからないが、市街化調整区域におけるキャンプ場の相談件数がとても増えている。

○大雨による洪水などの指定はあるのか。

△現時点では指定はされていない。

○場合によっては、道路が分断される恐れがあるのか。

△過去に分断等があったという話はない。豪雨などはある程度予測し事業者で休業などを検討すると聞いている。

○レッドゾーンに含まれる物置は管理者側が使うものなのか。

△はい、管理者が使うものである。

（採決）

○ 承認する。

## 第7号議案

〈市街化調整区域内におけるレクリエーション施設を構成する建築物〉

○上水道のルートが示されているが、下水道も同じルートではないのか。

△河川敷には下水道本管の施設が原則として認められないと聞いている。

たまにこのような浄化槽で対応しなければならない事例があるそうだ。

○クラブハウスの照明は外向きにあるというわけではないのか。

△はい。

元々仮設の更衣室やトイレしかなく、人が増えてきたことが原因で今回申請されている。

○この事業はテニススクールを行うのか。もしくは場所の貸し出しのみなのか。

図面にはテニスアカデミーと書いてあるが、現在の説明内容では事業の特定が足りないと感じる。

△あくまでも審査基準にのっとって判断している。

○建物内に受付等がある。事業と建物には関連性があると思われるが。

例えば、受付でボールやユニフォームを販売するとなると主たる用途が店舗となり、市街化促進の度合いが異なる。

必要最小限を判断するには、もう少し事業内容を詳しく聞かないとわからない。

△主たる用途が店舗であれば、そもそもの建物用途として申請内容がおかしくなる。

△必要最小限の判断は、資料に記載してあるとおりに利用される人数等で計算されている。

休憩スペースが多いが、入口のすぐ近くに受付があり、用品の販売等を行うことは考えられるが、主たる用途として店舗を行うためであるとは考えにくい。

○図面に記載されている什器（じゅうき）というのはいか。

△住宅の中にある戸棚のようなものである。

○休憩スペースの間口が4 m程度とそこまで大きなわけではなさそうだ。

△更衣室にも物品販売を行うようなスペースはない。許可条件に物品販売を規制することは可能か。

△許可条件に含むことは可能である。もしかしたら関係用品の販売や貸し出しはあるかもしれない。

○体育館等にも備品の貸し出しを行っていることはある。什器の記載があるため、物品販売を行う心配もあるが、スポーツ用品店規模ではなく、心配するほどではないと思われる。

許可の条件として、許可通知書に、「主たる建築物の用途を店舗等の異なるものへ変更することは認められないこと」などを明記することとして、本件を承認する。

(採決)

○ 承認する。

#### 第8号議案

〈地域コミュニティの維持等が課題となっている農山漁村地域で、地域産業の振興の観点から必要であり、地域住民等による合意形成がなされていると認められる建築物〉

○既に地元がここまで盛り上がっているのは良いことである。

△合同会社西日本 VILLAGE は西日本新聞も加わっており、同社の事業部門が地域の活性化に熱心に取り組んでいる。

○北崎校区の人口はどれくらいか。

△細かな数値はわからないが、高齢化が進んでいると聞いている。

○日用品の販売は行われるのか。

△農産物や海産物の両方が置かれる予定である。

○「Fukuoka East & West Coast プロジェクト」の取組みもあり、良いのではと思う。

(採決)

○ 承認する。

#### 第9号議案

〈市街化調整区域内における社会福祉施設〉

○既に建っている物の増築であるため、それほど環境も変わらないと思われる。

(採決)

○ 承認する。

#### 意見聴取

〈市街化調整区域内における特定流通業務施設の区域指定〉

○南側の区域はどのような区域になっているのか。

△福岡市外の話だが、多少の住宅は存在する。ただ、今回予定されている施設を利用する車は筑紫野古賀線を通る予定なので、交通量の増加等はないと思われる。用途地域は二種住居地域だが、一部住居系以外もある。

○申請者が施設を立地させるのか。

△はい。申請者が運送業を営んでおり、申請場所に特定流通業務施設を立地させて物流の効率

化を図る予定である。

○地元との意見調整はどのようなものなのか。

△住民からの要望としては、道路沿いに街灯を設けてほしいということで、それは事業者側で対応してもらえそうである。計画の説明が行われた際にごく一部の近隣土地所有者が事業に反対ではないが無関心で関与したくないと言われている。

○元々から蒲田付近は物流施設として栄えてきているので、近隣にとってもあまり影響がないのかもしれないね。

△最近ではコロナの影響もあり、流通関係施設が不足しており、福岡に進出したいという流通関係事業者が多いという報道もされている。

○農林水産局などの関係部署にはどのような意見の聞き取りをしているのか。

△今回の区域設定について何か支障があるか、という照会をしており、全て支障なしとの回答が得られている。

○一番は地元がどうとらえるか、ということだと思われる。

△この地域は近隣に駐車場も多く、本来は工業地域としての指定がふさわしい地域であるが、都市計画上、市街化区域の編入するのは大変困難な状況である。

○糟屋郡とのまちづくりの連携はしていないのか。

△久山町については工業系の地域で、福岡市と一体的な土地利用である。糟屋郡については、一部住居系の区域指定がされているが、大変交通量が多い大きな道路が通っており、既に騒音などがひどいと思われる。その道路を使う計画であり事業による影響は軽微と考えている。

○私は問題なさそうだと感じている。このような建物はこの地域に既に存在しているので。

△確かにトラックの動線は注意すべきことであるが、既に大きな道路に多くのトラックが通っているためそこまで影響はなさそうである。既にある交通量がどれくらい増えるのかがポイントになりそうだ。現場付近で反対運動などなければいいが。

○長い時間をかけ、ピンク色の範囲（指定区域）が増えることは良いことである。