

令和3年度4回福岡市開発審査会 会議録

開催日	令和3年7月9日（金） 午後3時00分から 午後4時30分まで	場所	アクロス福岡 608 会議室
出席者	委員	萩島会長、林委員、鳥飼委員、藤野委員	
	福岡市	(事務局) 住宅都市局 建築指導部 柴田部長 建築指導課 尾本課長、伊東係長 (処分庁) 開発・建築調整課 ◎◎課長、 みどり政策課 △△課長 道路下水道局 計画調整課 □□課長 (審査請求人) ◆◆氏、外 11 名	

凡例：以下において、○は委員、●は福岡市職員（部長・建築指導課）、◎は福岡市職員（開発・建築調整課）、△は福岡市職員（みどり政策課）、□は福岡市職員（道路下水道局）、◆は審査請求人の発言を示す。

〈都市計画法第 50 条に基づく不服申立てについて
請求案件：開発許可番号 R2-15 福岡市中央区輝国二丁目 129 番 1 外 3 筆〉

【口頭審理 要点記録】

(開 会)

●本日の開発審査会は4名の委員の出席を頂いたことから、福岡市開発行為の許可等に関する条例第 24 条第 2 項により、会議が成立することをご報告いたします。

○～口頭審理にあたり注意事項説明～

●～出席者の確認～

●～審査請求、弁明書及び反論書の内容説明～

(審査請求人による補足説明)

◆市道輝国 938 号線はラッシュ時には油山観光道路の抜け道として利用されている。現況幅員が約 5.45m と狭小であり、加え両側に電柱が立っているため、通行に支障をきたしている。そのため、今回の開発の計画に伴って、歩行者に安全な道路の拡幅をお願いしているところである。住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為は幅員 6.5m の道路に接続していることと、都市計画法第 25 条第四号及び開発指導の手引きに定めており、緩和規定が当該区域に適用できる点について処分庁の回答を得ていない。セットバックによる幅員の確保は容易に可能であり、緩和規定を適用する「やむを得ない状況」には該当しないのではないか。

また、区域内の共同住宅の一部が高齢者福祉施設への計画変更が予定されていると聞いている。計画変更となった場合には市道輝国 938 号への交通負荷が今以上に増大することが予想される。

◆公園の設置緩和規定は、その適用を義務付けているものではない。緩和規定を当該開発区域に適用できるとの解釈が市の誤解である。国の開発許可制度運用指針には、緩和規定を運用する場合

開発区域の周辺の状況および予定建築物等の用途を勘案し、特に設置の必要がないと認められる場合はこの限りでないとしている。必要な公園の規模を考慮せず形式的に緩和規定を適用した判断は誤りであり、裁量権の濫用である。

- ◆近隣住民は交通安全対策に対して不安を抱えている。高齢者福祉施設への計画変更となると緊急車両も増え渋滞や事故などの不測の事態が予想される。警察との協議が十分になされたものであるか、近隣住民に対して、迅速で丁寧な説明を求める。

続いて、遊歩道は一般に開放されるようであるが、遊歩道の所有権はマンション所有者に帰属し、近隣住民が通行可能であることの永続性は担保されない。市に帰属することで、災害時にでも住民が安全に非難できる経路が確保されることが重要である。

最後に、福岡市開発許可等の標準処理期間は平均 30 日であるが、本件は申請から決裁まで 18 日間であった。なぜ平均日数より早いのか。もっと慎重に審査すべきだったのではないか。要望書の受理から近隣説明会開催までの間に許可処分を行うことは、住人の行政に対する信頼を踏みにじる背信行為である。

(処分庁による補足説明)

- 開発指導の手引きは内規であるが、情報公開条例に基づく写し等の交付は可能である。

なお、開発区域周辺への交通安全対策についても開発事業者と県警との協議が行われており、中央警察署も問題ないとの見解である。駐車場法などの関係法令を見ながら、適切であることを確認している。

遊歩道に関して、開発指導の中で遊歩道の設置を求めているものではなく、開発事業者が周辺環境への配慮として自主的に計画するものである。

- △福岡市公園条例第 3 条の 3 における人口 1 人当たり公園の規模は全市的な目標である。また、笹丘校区に配置されている公園の数は、みどりの基本計画における目標に達している。公園の設置緩和規定は、福岡市開発技術マニュアルで定めている通り、その中で開発区域の全域が街区公園の中心から半径 250m 以内に含まれる場合については公園を設けないことができると具体的に明示されている。

(質疑応答)

- 高齢者福祉施設への用途変更を市は把握しているのか。また、開発区域の主要道路が接続する道路の幅員に係る道路幅員の規定はいつから運用されているのか。

- ◎用途変更の相談は受けている。計画が固まった時点で事業者が近隣説明を行うことは把握しているが、処分庁が正式な図面等を確認しているわけではない。

- 開発指導の手引きは平成 23 年 10 月に施行している。規定運用の時期については確認させて頂く。

- 請求人にお尋ねするが、セットバックが実現して公園が設置されれば建物の建築自体の反対はないのか。対立が生じている根本的なところを教えてほしい。

- ◆マンション計画そのものに反対しているわけではない。人口と往来する車両が増え、前面道路に対する交通負荷が増加する計画にも係わらず、規定通り道路幅員を拡幅しない点について納得ができない。

- 所有者等と遊歩道の維持管理の話し合いや調停を結ぶなどの検討はできないのか。

◆遊歩道はマンションの管理組合が管理を行うが、将来にわたって遊歩道として管理されるとも限らず、歩道敷として役所が管理することが自然だと思っている。ディベロッパーは近隣住民との話し合いに臨まない基本姿勢であり、市に調整してもらえれば話し合いの場も設けられるかもしれない。

○処分庁に聞くが、近隣住民と事業者間の調整を検討したのか、もしくは今後行うつもりがあるのか。

◎事業者と調整はしていないが、今後、近隣住民の方々が覚書を結んで遊歩道の永続性を担保していきたいというご要望があれば、市から事業者に投げかけて検討を依頼するという事は可能である。

(閉 会)

○口頭審理の内容や提出された資料を基に十分検討を行ったうえで、裁決を行う。
以上で口頭審理を終了する。

以 上