

令和5年度6回福岡市開発審査会 会議録

開催日	令和6年1月24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 9階 顧問室
出席者	委員	萩島会長、林副会長、おばた委員、出水委員	
	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、山本係長、齊藤係長、福島係長、衛藤、佐藤	

凡例：以下において、○は委員、□は福岡市の発言を示す。

第14号議案

〈その他のもの〉

- 当該施設は元々社会福祉施設なのか。
- 移転元で社会福祉施設の設置運営を行っていたが、手狭になってきたことから、市街化調整区域への移転ということで、令和4年に開発審査会に附議している。
- 計画は新規事業なのか。
- 新たに指定を受ける形となる。
- 申請当初に日中一時支援が入ってなかったが、市がリクエストしたのか。途中で方針の転換があったのか。
- 移転前まで行っていた事業ではあるが、移転する際、審査会附議基準に合致するものがなく、日中一時支援については見合わせていた。しかし、障がい福祉課からも依頼があったことから、今回、その他のもので諮った。
- 最初からもし計画に入っている、その他のものを使えば諮ることができたということか。
- そのとおりである。
- 療育センターのようなものができるのか。
- 療育センターとは違うものである。介護する者がいないなどの理由により、一時的に見守り等の支援が必要な障がい者等の日中における活動の場をショートステイ等の空いた時間スペースで確保するものである。
- 介護保険の対象なのか。
- 日中一時支援は介護保険の対象ではないため、審査会附議基準における社会福祉施設ではなく、その他のものという扱いになる。
- 市としてもこのような施設が必要なのか。
- 必要なものとなる。
- 規模が大きくなる訳ではないため問題はないと思う。

(採決)

- 承認する。

意見聴取

〈区域指定型制度の区域指定〉

- 3m以上の浸水想定区域を除外するときの判断基準は何か。
- 申請があった敷地単位での判断となる。申請時に3m以上の想定浸水深がないか審査をする。
- 漁業協同組合がある土地は今回の区域に含まれていないが、建て替えの際はどのようにするのか。

- 12号の制度は、法で3m以上の浸水想定区域等ハザードエリアを含んではいけないと定められている。漁業協同組合の施設の建替の際の根拠条文は必ずしも12号とは限らず、場合によって変わってくる。
- 能登の地震を受け、海沿いの地形が似ている印象を受けた。
- 本制度は建築の制限が厳しい市街化調整区域において緩和をしているものである。そのため、より一層ハザードエリアに対する制限は厳しくなる。
- 畑中町内会に反対していた方が3名とあるが、懸念事項が何かあったのか。
- 具体的には、外部からの定住を促す制度であるが、本当に地域コミュニティに参加してもらえるのかといった懸念があったが、説明会等を重ね、最終的には反対者にも合意はもらっている。
- 指定する建築物について、店舗、共同住宅、兼用住宅、専用住宅とあるが、面積の規定が曖昧である。店舗や兼用住宅など特に規模が大きいものでもいように捉えられる。
- 戸建て専用住宅に関しては面積の規定について明記されていない。兼用住宅に関しては、建築基準法施行令で「面積の過半以上を住宅、住宅以外の部分は50㎡以下」との記載がある。店舗に関しては、建築基準法施行令に面積について明記されていない。現状、基準が曖昧である。
- 開発は抑制、定住は促進という方針か。なにかしらの目安は定めた方が指導しやすいのではないか。
- 当局としても、大規模な店舗等が集落に現れるのはふさわしくないと考える。実際の運用としては、「150㎡以下、店舗の部分は2階以下」とリーフレット等に記載し指導を行っている。
- それでも建てると主張された際、行政が制約する根拠がないがどうするのか。
- 今のところ、申請のほとんどが戸建て住宅であり、指導要件に収まる範囲での計画しか出てきていない。今後のためにはっきりとした規定を定めたい。規則の改訂を検討している。
- 今回の区域指定が承認されると、今後としてはどのような形態の建築物が増えてくるのか。
- 戸建て住宅が多い。
- この地域は近くに商業施設も少ないため、心配はある。
- 地域コミュニティが廃れてしまった地域に、若者を中心に活動を担う世代に定住してもらおうという施策である。
- 今津も緩和されている。
- 今津は同じ制度を利用しており、人口が順調に増えている。
- この地域の方たちの説明会への参加率が高くて驚いた。
- 課題認識を地域の方でされているのだと思う。
- 面積の規定について、今後どのように進めていくのか説明をお願いしたい。
- 頂いた意見を基に、面積の規定の明確化するため、条例、規則の改訂の手続きを進めていきたい。

(委員からの意見)

- 方針について、支障なし。