

令和5年度1回福岡市開発審査会 会議録

開催日	令和5年4月28日（金） 午後3時00分から 午後4時10分まで	場所	福岡市役所 15階 1503会議室
出席者	委員	萩島会長、鳥飼委員、柴田委員、藤野委員	
	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、市丸係長、吉積、上野、衛藤 農林水産局 水産振興課 宗係長 総務企画局 企画調整部 古市係長、河端	

凡例：以下において、○は委員、□は福岡市の発言を示す。

第1号議案

〈定住化対策として行われる賃貸住宅への用途変更〉

- 既存住宅賃貸化制度というものは、今回1件の申請であるが、地域全体で一括の申請ではないのか。
- この制度は、対象区域を定めて、対象住戸を申請するもの。今回は今出隣組の中で対象となるのは1件のみであったが、今後新たに対象住戸が出てきた場合は計画書の変更という手続きとなり、その都度審査会へ附議する必要がある。
- 今回の地域は、現在区域指型定制度の検討中であるが、区域指定されるまでしばらく時間がかかり、今回は指定前に賃貸化したいとのことであったので、既存住宅賃貸化制度を利用した。
- 空き家になってからこの申請をしようとしても、持ち主と連絡が取れなくなってしまうことも多いため、ハードルが高い。地域全体でまとめる方がわかりやすいのではないか。
- 場所を指定して申請する必要があるため、同時期に複数の計画があれば同時に申請することは可能だが、タイミングが違くと難しい。
- 地域の合意形成がないと難しい問題である。
- 九州大学伊都キャンパスの近くであるので入居者は絶えることはなさそうである。
- 区域指定型制度の要件を満たす地域はかなり限られている。その要件を満たすことができなかった地域にとって既存住宅賃貸化制度は必要な制度である。早良区の一部では使われている制度である。
- 伊都キャンパスが完成してから、古くから存在している集落と、新しく入ってくる人との、事情が昔の想定とは違ってきている。

（採決）

- 承認する。

第2号議案

〈医療施設〉

- 駐車場であっても手続きが必要になるのか。
- 手続きは必要である。
- 市道を広げてくれるのはありがたいことのように思う。

（採決）

- 承認する。

第3号議案

〈地域産業振興施設〉

- 経営が傾いて別業者へ売却した際は、また一から手続きが必要となるのか。
- 所有者が変更となると効力も切れる限定的なものである。
- お店の外観はそのままなのか。
- 内装は改修をして、外観は地域との調和ということで既存を活かすようにしている。
- 建物を有効に使用するのには良いことのように思う。

(採決)

- 承認する。

意見聴取

〈開発審査会附議基準〉

- 元々ある「建築物の用途を変更する場合においては」という文の趣旨は何か。
- 当時の担当に聞いた話ではあるが、新たに建物を建てる際、ほとんどの場合が開発許可に該当するだろうと予想されていた。開発許可をとる際には道路の条件は必然的に反映される。用途変更の場合は、開発許可が不要となり接道等の要件が規定されないため、漏れがないように設定されたのではないかと考えられる。しかし、実際に運用する中で、全てが開発許可に該当する訳でもなく、接道等の要件が規定されない可能性が懸念されるため、また集客を目的とした制度で道路の要件は必要と思われるため、今回のタイミングで改正に至った。
- 道路幅員を満たさなかった案件は不可となるのか。
- 道路拡幅をして要件を満たせば可能である。
- 既に改正しなければ漏れてしまうような相談がいくつか存在するのか。
- 現在はないが、今のうちに改正をするべきと考える。
- 今まであった調整区域の案件は、どれも4m以上の幅員がある道路に接していたのか。
- これまでの案件は広い道路のものであった。
- これまでよりも厳しい条件になることは良くないと思ったが、厳しい基準という訳でもないのか。
- 4m以下の狭い道路での運用は渋滞等のトラブルの原因になる。この基準は、建築基準法上でも特段厳しいものではなく、必要最低限のものである。
- 新しい建物を建てる際はいつも道路の条件が適応されていたのか。
- 切り土盛り土などの開発行為を行い、開発許可を必要とする際には適応されていた。
- 現在の基準では漏れるケースもあるということで、より安全な、厳しい基準を取ったということか。
- 集客を目的としているため、道路の基盤はしっかりとしているべきである。

(委員からの意見)

- 方針については支障なし。