

令和元年度第8回福岡市開発審査会 会議録

開催日	令和2年3月27日（金） 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	千綿会長，萩島委員，志賀委員，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 柴田課長，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。

意見聴取

「今津地区（緑町町内会）」

○今回、既に指定された第12号区域への追加ということで、これを認めることにより、どれくらいの世帯が増えることを見込んでいるのか。

△明確な見込み数は検討していないが、国勢調査が実施された平成7年当時の人口まで回復することを目標としている。

○なぜ平成7年が基準なのか。

△市街化調整区域において平成7年が人口減少の始まった年だと言われているためである。

○現況で家が建っている土地も含まれているが、どのような意味があるのか。

△新しく住宅を建てる場合は、主に農家住宅や分家住宅としてしか建てることができなかったが、区域の指定後は誰でも建てることができ、賃貸も可能になるという点に大きな違いがある。

○当該区域だけでどのくらい人口が減少しているかがわかる資料はないのか。

△その区域だけという資料はないため、原則として国勢調査の最小単位となっている区域の調査結果を用いている。

○指定する区域の人口データは校区ごとに設定しているのか。

△国勢調査の基本単位区が校区などとなっているため、原則としてこの単位ごとに設定している。

○審査会としては、支障なしということで取りまとめたいと思うがよろしいか。

（採決）

意見聴取

「北崎地区（小田町町内会）」

○人口が（平成7年から）3割も減少しているが、住宅の需要は考えられるのか。

△許可された事例の多い今津地区では、大きな道路（県道福岡志摩前原線）の沿道やごく近い土地に集中する傾向が見られ、北崎地区においても今津地区と同じ路線などが通っているため、同様の立地が予想される。

△今津から二見ヶ浦へ至る路線だと思う。あのあたりは1つの拠点のようになっている。

△山沿いの奥の方には人が住んでいるのか。

○道路（県道宮ノ浦前原線）沿いに民家がぽつぽつある。

レッドゾーン（土砂災害特別警戒区域）が含まれているが、地域の合意形成は図られているのか。

△地域住民には何度もレッドゾーンについて話をしている。また、区域に入れるレッドゾーンはやむを得ない部分に限っている。例えば、既存建築物の敷地で新たに開発行為を行う必要

がない土地であること、既に集落を形成している区域のうち外周の小部分であること、レッドゾーンのうち（土石流などではなく）急傾斜地に限っていること、危険性等の説明後でも地域住民からの要望が強かった土地であること、などである。

△仮に開発行為が必要になった場合は、県がレッドゾーン解除について許可を出すので、それに合わせて、我々は判断する。

○地盤の崩壊というものは予想を超えて発生するものである。今回無理にレッドゾーンがかかる土地を含めて指定しなくてもよいのでは。また、レッドゾーンのがけの下に建築物を建築する場合には待受け擁壁などを造ることが対策の一つとされているが、待受け擁壁もそこまで信頼できるものかどうかがわからないと思う。

○何かあった場合の責任の問題について、地域住民には伝わっているのか。

△区域指定の目的として、地域コミュニティの形成も謳っている。レッドゾーンがかかっている土地所有者だけが抜けることは、地域の合意形成上難しいようだ。

○レッドゾーンがかかっていることについて、何らかの書類に必ず記載するべきだ。

○現在、住宅が建っている土地にレッドゾーンが指定されることがあるのか。

△レッドゾーンは平成20年代（平成25年10月～平成26年3月）に後付けで指定されたものであるため、そのような場合もある。考え方としては既存不適格みたいなものだ。

○敷地が広い場合、レッドゾーンから外れるように建築物をずらすということもあるのか。

△望ましい対策であるが、敷地が狭い場合は、崩壊の影響がある建築物の部分を鉄筋コンクリート造としたり、間に待受け擁壁を造ったりする対策が考えられる。

○区域を指定することで、審査会のお墨付きが与えられたと誤解されるのは問題がある。待受け擁壁がそこまで信頼できるものかわからない。

△待受け擁壁はあくまで対策の1つである。ずらすことが可能であれば、費用対効果の問題があるが、望ましい対策となる。

○危険なところに住み続けることに変わりはない。

△地域住民に対し、話は何度もしている。

○今回の区域の指定に関して、許可時の注意喚起を慎重に行うこととし、対策が見込まれない場合は許可しない、ということになるだろう。

△今回はあくまで区域の指定なので、指定後の区域内で敷地ごとの申請が出された際は、個別に慎重な判断を行うことを考えている。

○レッドゾーンにおける建築を認めるお墨付きでないことを確実に示してほしい。慎重な注意喚起を行うという条件でとりあえず賛成する。過去の例を参考に書きぶりは任せる。

（採決）