

令和 7 年度 5 回福岡市開発審査会 会議録

|     |                                                      |                                                         |                            |
|-----|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|
| 開催日 | 令和 8 年 1 月 9 日 (金)<br>午後 3 時 00 分から<br>午後 4 時 00 分まで | 場所                                                      | 福岡市役所 4 階<br>地域まちづくり推進部会議室 |
| 出席者 | 委員                                                   | 萩島会長、林副会長、柴田委員、志賀委員、鳥飼委員                                |                            |
|     | 福岡市                                                  | 住宅都市みどり局<br>建築指導部 柴田部長<br>開発・盛土指導課 樗木課長、田北係長、岩崎係長、安倍、大坪 |                            |

凡例：以下において、○は委員、□は福岡市の発言を示す。

意見聴取 (1)

〈新たな土砂災害警戒区域に向けた調査箇所の対応〉

- 今回、この場所を造成することで、土砂災害のリスクは減るという理解でよいか。
- 崖の切土及び擁壁の築造により現在より安全性は高くなるという認識である。  
擁壁の設計詳細は開発許可受付後に審査・検査する予定。
- 県の砂防課からの土砂災害警戒区域の指定見込みに対する見解は曖昧であり、どの程度確度の高い内容なのか。
- 調査前の見解であり、確定的なものではない。
- 留意事項に「県の砂防課の見解を書面で説明すること」の但し書きをつけることが必要と考える。
- 近隣住民の方は土木や砂防の専門家ではないため、L 型擁壁の設置がどの程度プラスに働くのか判断が難しい。もちろん擁壁の設計は専門家が行うので、危険が増すような設計にはならないとは思いますが、安全性の担保という点では心もとない印象がある。安全な設計がされるべきだと考える。
- 今回の開発により設置される擁壁が、下側にある既存宅地に対して安全対策として有効に機能すれば、既存宅地の住民にとってのプラスとなり、評価できる一方で、そもそも今回のような調査候補箇所での開発自体を抑制すべきという考え方もある。
- 今回の開発工事によって、周辺地域にとってもある程度プラスの効果も期待できるだろう。安全性に配慮したきちんとした設計がなされるのであれば、良い方向に働くのではないかと。ただし、今後土砂災害（特別）警戒区域に指定されるかどうかは、「安全かどうか」つまりリスクの度合いを示すものであるため、その点については、土地所有者等に対し適切な情報提供がなされるべきだと思う。

意見聴取 (2)

〈新たな土砂災害警戒区域に向けた調査箇所の対応〉

- 市の対応案として、留意事項に「安全対策に十分留意すること」を記載するようにしているが、実際のところ、技術的な面など、安全対策がどこまで可能なのだろうか。
- 現時点では土砂災害（特別）警戒区域の指定がされていないため、どうしても強制力を持った指導はできず、開発許可の手続きの中で事業者に対し安全対策の呼びかけを行うこととなる。
- 長屋住宅であり、比較的建設費が抑えられた物件になることが想定される。そのため、なおさら特段の安全配慮がされた設計が難しくなることが懸念される。
- 隣地の既存擁壁について、写真では古い様子であり、安全性が不明確なようにも見える。30～40 年前に作られた擁壁は危険とみなされないのか。
- 既存擁壁については、今回の開発区域には含まれていないため、開発許可手続きの審査対象外となる。また、がけ条例では既存擁壁の安全性の確認が規定されているが、当時の開発工事において施工・検査済のものは安全性の確認は不要とされている。
- 現状では、既存擁壁に対するリスクを自身で判断するしかないということか。
- 擁壁の所有者が適切に維持保全するのが基本だが、影響を受ける範囲の住民も必要があれば擁壁の所有者と協議する形になると考える。
- 今後、県の調査で既存擁壁に対し何らかの指摘がある可能性はあるが、現時点ではどうしようもないということか。
- 既存擁壁の状況も踏まえて、県が土砂災害警戒区域等の指定の判断を行うことになると思うので、今回の留意事項にも記載しているように、安全対策に十分留意する必要があるということ、土地所有者へ説明

- を行い、日頃から擁壁の状態に注意を払っていただくよう注意喚起していきたいと考えている。
- 駐車場確保のために建物配置が東側へ寄っており、専用庭が既存擁壁に接するように設けられている。擁壁のメンテナンスに必要なクリアランスの確保を義務化することはできないが、維持管理や居住環境を含めた総合的な設計への配慮は必要だと感じる。
  - 建物配置は戸数及び駐車区画数の設計によるもので、戸数調整で安全面や環境面に配慮したもう少し柔軟性のある建物配置ができると思われる。  
賃貸物件の場合、賃借人には安全性に対するリスクについて説明は十分に行われるのか。
  - ご指摘の点について事業者へも意見として伝える。留意事項に、賃借人に対して説明を求める旨の記載を追加する。
  - 安全性に対するリスクを説明した上でも、そこに住むしかないという人もいるだろう。  
近年、集中豪雨の頻発化の中で賃借人が被害に遭うことは問題があり、なおさら慎重になるべきと考える。
  - 土砂災害警戒区域等に指定される可能性は1件目と比較して高いという理解でよいか。
  - 県砂防課の見解により、そのように理解している。
  - 賃借人に対しては、より一層安全に配慮してもらいたい。相当な高さの既存擁壁に隣接しているように見えるが、がけ条例については支障ないのか。
  - がけ条例は別部署の所管となるが、既存擁壁の構造や安全性が基準を満たしているものであれば適合するものと認識している。
  - がけ条例は、既存擁壁の高さや安全性の確認、建築物との離隔も関係すると理解している。  
加えて、将来的に土砂災害警戒区域等に指定される可能性を否定できない点を踏まえ、既存擁壁に対する安全性については、より一層安全に配慮してもらいたい。
  - 土砂災害警戒区域等に指定されていない以上、法的な強制力を有する指導はできないが、今回、審査会で頂いた意見について事業者へ共有し、建物配置や既存擁壁への対応など、何らかの安全対策ができないか働きかけを行うなど、可能な限り対応したい。
  - 当審査会は意見聴取であり強制力はないが、意見を事業者に伝えていただけるとのことか。
  - そのとおりである。
  - 強制力がないことは理解するが、将来的に土砂災害（特別）警戒区域に指定される可能性を否定できない以上、行政の立場として、そのリスクに基づく調整を行うべきだと思う。  
本件については、より慎重に対応していただきたい。
  - 事業者としては事業収益も考慮しなければならないのだろうが、戸数を調整して建物配置を変更するなどリスクを下げる方法は本来あるはずなので、その点のニュアンスも事業者へ伝えたほうがよいと思う。
  - 承知した。
  - 本件は、調査箇所に建物が配置されており、リスクをより重く見ているという点を、事業者へ伝えていただきたい。