

平成 28 年度 5 回福岡市開発審査会会議録

開催日	平成 28 年 11 月 1 日（火） 午後 4 時 00 分から 午後 5 時 00 分まで	場所	15 階 1503 会議室
出席者	委員	千綿会長、萩島副会長、井原委員、清原委員、志賀委員	
	福岡市	住宅都市局建築指導部 内山部長 開発・建築調整課 土肥課長、大庭係長、中野係員 総務企画局企画調整部 企画課 高橋課長、中牟田係長 経済観光文化局観光コンベンション部 観光産業課 吉田課長、堀内係長	

凡例：以下において、○は委員、△は福岡市職員の発言を示す。

第 5 号議案

〈地域コミュニティの維持等が課題となっている農山漁村地域で、市の担当部局が、地域産業の振興の観点から必要であり、地域住民等による合意形成がなされていると認める建築物〉

（質疑応答）

- マリンスポーツやレンタサイクルだけでの集客を見込んでいるのか。規模が小さ過ぎるようだが稼働率はどれぐらいを予測しているか。
- △ メインターゲットはファミリー層で、アクティビティの高いレジャーを目的とした家族の集客を目指している。2～3年後に経営が軌道に乗ることを期待し、稼働率は季節によって変動が予想されるが、夏場では75%程度を見込んでいる。
- キャンピングカーは置けるか。
- △ キャンピングカーでの利用は想定していない。
- 平成29年度以降に正式な施設を整備する前の試行ということか。
- △ 具体的な計画はまだはっきりしていないようだが、周辺のまちづくりを視野に入れ、今後の展開を進める。
- △ 案内所を設けるなどして、最寄りの交通拠点である今宿との連携をはかっていくことを検討中である。
- レンタサイクル事業の規模はどの程度か。
- △ 44台で営業していく。
- 既にトレーラーハウスが設置されていて、直ちに運営できる状態にあるということか。
- △ 現在置いてあるだけの状態のトレーラーハウスを恒久的な建築物とするために、法手続きや改造工事が必要となる。
- 従業員控室棟と受付棟は新設か。
- △ 従業員控室棟と受付棟も既に置かれている状態であるが、トレーラーハウスと同様に法手続きや改造工事により適法な建築物にしていく。
- 従業員控室棟や受付棟には給排水設備がないようだが従業員が常駐するのに問題無いか。
- △ 旅館業法に抵触しないよう協議中とのこと。
- 写真ではデッキや庇が設けられているが、宿泊施設として開業した際はどうか。
- △ 今後建築確認申請を行い、適法な範囲で設けられる予定。
- 全体像が見えにくいですが、今までの附議議案と違って、最終形が示されていないということに違和感を感じる。
- 建築確認申請はクリアできそうか。
- △ 建築基準法に抵触している点は解消できる予定。
- 平成29年度以降はトレーラーハウス形式の建物が増えていくということなのか、あるいはもっと大きな建物が建てられるということなのか。

△宿泊施設が増設される場合は、オーシャンビューとなる2～3階建程度の大きな建物が予定されており、その際は再度審査会附議をおこなう。

○現在の施設規模から読み取ると、旅館業よりもレンタサイクル事業をメインに営業されるということか。

△開業直後の段階ではレンタサイクル事業がメインになると予想される。

志賀島でレンタサイクル事業が展開されていることにより、サイクリストが増加傾向にあるが、今津地区においても今後の伸びを期待している。

申請地は県道西ノ浦今宿自転車道線のほぼ中心的な位置にあり、サイクリングの拠点づくりに適している。

○開発許可・建築確認・旅館業の手続きはどのような順序で行う必要があるか。

△今回の計画は開発行為が無いため開発許可ではなく建築許可が必要となり、建築確認に先立って、建築許可の方を早く申請しなければならない。

保健所への旅館業の許可は同時並行で進めることが可能。

○建築確認申請と従業員の常駐について疑問視されるが、問題無いか。

△既に事前協議が進められており、現在のところ問題無い。

○地域の合意形成はどのように進められたか。

△申請者より町内会へ説明し、回覧板等での周知徹底により、特に反対意見は無かった。

○第1-20-2号の附議案件は今回が最初か。

△5月度の第3回審査会により附議議案に追加されてから、最初に附議した案件である。

○附議のポイントは何か。

○敷地規模の制限を超えているものの、但し書きの適用により、やむを得ないと判断されているため、附議基準の本文と(1)から(4)までの諸条件は形式的に満たしているようだが、トレーラーハウスと従業員の常駐について不安視されるため、慎重に取り扱わなければならない。

○「周辺の市街化を促進するおそれがなく」という点についてはどのように考えているか。

△国定公園による規制があるため、周辺に類似の建物が乱立する可能性は無いと判断している。

○申請地の南側はどのような地域か。

△戸建住宅などの集落が形成されており、周辺には都市計画法34条11号により指定された市街化調整区域に準ずる区域が存在する。申請地の隣(海側)には過去に許可された共同住宅や店舗なども立地している。

○法人である申請者の事業内容はどのようなものか。

△飲食業や雑貨販売などの他、光冷暖房事業を展開している。

○現在のトレーラーハウスは何の目的で置かれていたのか。

△事業の柱の一つである光冷暖房の展示が主な目的であった。

○第1-20-2号として最初に附議された案件で、慎重に取り扱う必要があるが、不安が完全に解消できない点が見受けられる。

○採決に入ってよいか。継続審議とすべきか。

(採決)

○承認する。