

第211回 岩手県開発審査会議事録

日時 令和2年12月23日（水）10時30分から

場所 岩手県民会館 4階 第1会議室

○事務局（都市計画課管理開発担当課長）

委員の皆様におかれましてはお忙しいところ、御出席を賜りましてありがとうございます。

ただ今から、第211回・岩手県開発審査会を開催いたします。

本日は、審査会委員7名全員の御出席をいただいております。

岩手県開発審査会条例第4条第2項の規定による所定の定足数に達し、当審査会が成立したことを確認いたしましたので、御報告いたします。

それでは、開催に当たりまして、岩手県県土整備部都市計画課・八重樫総括課長より御挨拶申し上げます。

○事務局（都市計画課総括課長）

（挨拶）

○事務局（都市計画課管理開発担当課長）

本日は、お配りしております議案のとおり、開発審査会審査基準の一部改正及び都市計画法第43条第1項の建築許可に係る12件について御審議をいただく予定となっております。

このうち開発審査会審査基準の一部改正については、前回の審査会において、検討状況を報告しております「特定流通業務施設」及び「やむを得ない事情による用途変更」に係る改正となります。

○事務局（都市計画課管理開発担当課長）

それでは、ただ今より議事に入らせていただきます。

なお、本日の議事録につきましては、非公開とされる案件を除き、後日、県のホームページで公開することとしておりますので、あらかじめ御了承願います。

当審査会は、岩手県開発審査会条例第3条第2項の規定により会長が議事の進行を行うこととされておりますので、坂田会長、議事の進行をよろしく願います。

○会長

それでは、早速でございますが、第 211 回岩手県開発審査会を始めたいと思います。

委員の皆様におかれましては、年末の大変お忙しいところ御出席いただき、誠にありがとうございます。

議事の進行を務めさせていただきますので、御協力のほどお願いいたします。

まず、本日の議事録署名人を指名させていただきます。

三宅委員と中村委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

○両委員（「はい。」の声）

○会長

ありがとうございます。よろしく申し上げます。

それでは、議案の審議に入ります前に、本日の議案の中で、非公開とすべき案件はありますか。事務局に説明を求めます。

○事務局（都市計画課管理開発担当課長）

付議議案のうち、議案第 1 号につきましては、審査基準の一部改正であり、特定の個人が識別されるものではないこと、議案第 2 号整理番号 6 番につきましては、矢巾町に係る案件であり、かつ、情報公開条例第 7 条第 1 項に該当する情報が含まれないものと考えられることから、公開対象となるものと考えております。

議案第 2 号のうち、整理番号 6 番以外の付議案件につきましては、全て個人に係る案件であり、情報公開条例第 7 条第 1 項第 2 号に該当する個人情報が含まれることから、非公開とすることが相当であると考えております。

○会長

ただ今の事務局の説明のとおり、議案第 1 号及び議案第 2 号の整理番号 6 番については公開とし、議案第 2 号のうち整理番号 6 番以外の議案については全て非公開としたいと思います。よろしいでしょうか。

○各委員（「異議なし。」の声）

○会長

ありがとうございます。

それでは、審議に入りたいと思いますが、初めに、本日の進め方について事務局に説明を求め

ます。

○事務局

本日は、4回に分けて御審議いただきたいと考えております。

具体的には、初めに公開対象となる議案第1号を、次に、同じく公開対象となる議案第2号のうち整理番号6番を御審議いただきます。

次に、非公開対象のうち、議案第2号の整理番号1番から5番までの5件を、そして、最後に整理番号7番から12番までの6件を御審議いただきたいと考えております。

○会長

ただ今の事務局の説明のとおりでよろしいですか。

○各委員（「異議なし。」の声）

○会長

ありがとうございます。

それでは審議に入りたいと思います。

議案第1号「岩手県開発審査会審査基準の一部改正について」を上程いたします。

事務局に説明を求めます。

○事務局

（説明省略）

○会長

それでは質疑に入ります。本議案について、質問等はございませんか。

○委員

「やむを得ない事情による用途変更又は用途変更を伴う建築行為」の改正ですが、これは滝沢市と矢巾町のそれぞれの担当者の要望があったと理解してもよろしいですか。

○事務局

具体的なニーズとして賃貸住宅を認めてほしいという窓口への相談自体は、件数としてはそれほど多くありません。

矢巾町では、平成30年3月に「矢巾町空家等対策計画」を策定していますし、滝沢市も令和3年度の策定を目標として、現在、空き家調査等を進めていると聞いています。その中で調整区域にも一定の数の空き家があるということで、今後、既存集落のコミュニティ維持が難しくなるのか、そういった課題が出てくるのではないかとということもあり、あらかじめ既存集落の維持のための一つ的手段として、賃貸住宅としての利用ができるように基準を設置しておこうとしているものです。

○委員

わかりました。矢巾町からは仕組みとして準備できているのでお願いするというので、滝沢市はまだそれは無いけれども先回りして準備しておこうと、そういう理解でよろしいですか。

○事務局

空家対策計画自体については、滝沢市は来年度策定するということですので、その中で調整区域ではどうなるかということはいずれ、調整区域にも空き家が存在しているということは現状の課題として認識しているようですので、それを踏まえての対応となります。

○会長

よろしいでしょうか。他いかがでしょうか。

○委員

借りる側というのは個人という前提になっているのか、その限定というのはされているのでしょうか。要するに、借りた人がそこに居住しなくてもいいのかという話です。何か設定というのは考えているのでしょうか。

○事務局

利用主体につきましては設定していませんので、例えば、不動産業者が購入してそこを賃貸住宅として貸し出すといったことも認めるという内容になっています。

○委員

もう一つは、最近あるのは賃貸住宅をグループで会員になることによって点々としていくということもあるし、そういう宿泊用途として使っていくということも考えられるということです。

そうすると、それは前提となる背景に適さないのではないだろうかと思います。既存集落のコミュニティ維持の目的として認めるということには適さなくなると思うのですが、それについてはどのようにお考えでしょうか。

○事務局

民泊については、別途、民泊の法律で住宅を貸し出す場合と、そこに住まずにその建物を民泊として使う場合とに使い方が分かれていまして、調整区域でどのように扱うかということも民泊法が改正された時に検討したのですが、基本的には自らが住んでいる住宅を貸すのであれば、自己が住んでいる住宅ということには変わりがないので認めますが、自らが住まずに貸すという場合は、それは別途許可が必要となり、基本的には認められませんという扱いにすることを決めていました。今回も賃貸ということで、例えば不動産業者が買って民泊のような使い方をするということは、基本的には認めないという流れになっています。

○委員

そこを確認できないですね。

○事務局

基本的に賃貸として貸すとなると本人は住まないという前提になりますので、賃貸に用途変更した時点で、そこで民泊をやることは認められませんという流れになるかと思います。

○委員

要するに、借りている人が自分の部屋を使っているですよと、その代わり私も使わせてくださいということでやっていく流れになっているので、民泊の法で縛れるのでしょうかね。

○事務局

確かに、民泊に該当しないような、自分が借りていて、そこに同居人が増えるような形ですと、自己用住宅の場合もそうですが、そちらまでは把握できないというのが実態です。あくまでも、自己用住宅であれば本人が居住する、賃貸住宅であれば、どなたかに貸してその借りた方が住むということを前提としていますので、そこに更に同居人が増えていくということは、今の仕組みの中では把握しきれないというのが実情となっています。

○委員

同居人というのもいい意味での同居人の場合もあれば、そうでない場合もありますので難しいところではあるのですが。

ひとまず、これはこれでいくのでしょうか、ただ単に賃貸住宅への用途変更、それは構わないのですが、そこから生じる問題に対しての条件設定なり見通しが必要ではないのかなと私は思います。

○事務局

貴重な御意見ありがとうございます。一度基準を改正したからそのままというわけではなくて、当然不具合があればその都度改正していきますので、そこは実際に運用してから情報収集をして、必要な部分については適宜改正をしていきたいと思えます。

○会長

はい。重要な御指摘ありがとうございます。今の時代何が起こるか分からないというところもありますし、いろいろな問題が起こることも想定した上で、万が一いろいろ問題が起こりそうだという場合には、更に条件を厳しくして問題があらかじめ生じることがないように、少なくとも、明文化するかどうかは別としても十分検討しておくということは大事なことだと思いますので、よろしくお願ひしたいと思えます。

他はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

特にないようであれば採決に入りたいと思えます。

議案第1号「岩手県開発審査会審査基準の一部改正について」を原案どおり認めることとしてよろしいでしょうか。

○各委員（「異議なし。」の声）

○会長

ありがとうございます。異議なしと認め、原案どおり可決します。

○会長

続きまして、議案第2号「都市計画法第43条第1項の規定による建築許可について」の整理番号6番を上程いたします。

事務局に説明を求めます。

○事務局

（説明省略）

○会長

それでは質疑に入ります。本議案について、質問等はございませんか。

○委員

これは具体的なスケジュールとか、そういうものは示されていますでしょうか。

○事務局

今回許可を受けてから、その民間企業の方がトランポリンの施設の設置等に着手するというこ
とまでは聞いていますが、具体的にいつ開業というところまでは確認できておりません。

○会長

よろしいでしょうか。他はいかがでしょうか。

○委員

トランポリンはともかく、ボルダリング施設を作る場合に既存の建物に何か構造体を造るとい
うことはありえるのでしょうか、鉄骨とかで。ボルダリングにどれくらいかかるか分からないで
すが。中村委員にお聞きした方がいいと思いますが。

○委員

初心者向けではないですか。

○事務局

そのとおりで、ボルダリング施設は運動公園にある競技用のような高いものではなくて、あく
までも現在の壁の高さを限界とするくらいの高さの初心者向けとなりますので、構造としてはそ
こまで本格的なものではないと聞いています。

○会長

よろしいでしょうか。

ボルダリングは事故とかあまりないのですかね。落ちる前提で対策をしているからあまり問題
ないということですか。

○事務局

今回の計画では、先ほども御説明したとおり、トランポリンに併設してスポンジプールのよう
なものを設置する計画ですので、そういったスポンジプールに落ちることが安全対策になってい
るようなレイアウトです。

○会長

よろしいでしょうか。他よろしいでしょうか。

それでは、採決に入りたいと思います。

議案第2号の整理番号6番を原案どおり認めることとしてよろしいでしょうか。

○各委員（「異議なし。」の声）

○会長

御異議なしと認め、原案どおり可決します。

本日の公開案件は以上でございますが、本日、傍聴されている方はいらっしゃいますでしょうか。事務局確認をお願いいたします。

○事務局

本日、傍聴されている方はいらっしゃいません。

○会長

それでは、ここから非公開対象の審議を行います。

（非公開案件議事）

○会長

本日、当審査会に付議された議案は以上となりますので、以上で議案の審議は終了します。

○事務局（都市計画課管理開発担当課長）

坂田会長、議事の進行ありがとうございました。

以上で、第211回岩手県開発審査会を閉会いたします。

本日はありがとうございました。

以上