

第200回・岩手県開発審査会 議事録

日時 平成30年3月26日（月）15時00分から

場所 岩手県公会堂 15号室

○事務局（都市計画課主幹兼管理開発担当課長）

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

ただいまから、第200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名のうち6名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。

はじめに、委員に異動がございましたので、御紹介いたします。

全国農業協同組合連合会岩手県本部副本部長「藤村 明智」委員です。

○藤村委員

（挨拶）

○事務局（都市計画課主幹兼管理開発担当課長）

委員の御異動につきましては、以上でございます。

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・藤井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（都市計画課主幹兼管理開発担当課長）

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。

それでは、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

本日は、年度末のお忙しいところ御出席いただきまして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、御協力をお願いします。

まず、本日の議事録署名人を指名させていただきます。

松本委員 と 藤村委員 をお願いしたいと思いますが、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。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（都市計画課主幹兼管理開発担当課長）

本日の議案は第1号と第2号の2がありますが、議案第2号の整理番号1番から3番まで並びに5番から12番までは、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。

議案第1号の整理番号1番につきましては、法人又は団体に係る案件であり、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。

なお、議案第2号の整理番号4番につきましては、個人の申請ではありますが、「事業を営む個人の当該事業に関する情報」であります。これも情報公開条例第7条第1項に該当する情報が含まれる案件ではなく、公開対象となるものと考えております。

○会長

今の事務局の説明どおり、議案第2号の整備番号1番から3番まで及び5番から12番までにつきましては、特定の個人が識別されるものと考えられることから非公開とし、議案第1号の整理番号1番及び議案第2号の整理番号4番の当該事業に関する部分については公開としたいと思います。

ということで、よろしいでしょうか。

○各委員 （「異議なし。」の声）

○会長

それでは、審議に入りたいと思います。審議の進め方について、事務局に説明を求めます。

○事務局

本日は、まず、公開案件である議案第1号整理番号1番について御審議いただき、次に議案第2号整理番号4番について御審議いただきます。その後、傍聴者及び報道機関の方々に御退席をお願いし、非公開案件11件をご審議いただくこととなりますが、非公開案件は11件と多いため、まず議案第2号の整理番号1番から3番までと5番及び6番の5件について御審議いただき、次に整理番号7番から12番までの6件について御審議いただきたいと考えております。

○会長

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

それでは、審議に入ります。

議案第1号「都市計画法第29条第1項の規定による開発許可について」の整理番号1番を上程いたします。

事務局に説明を求めます。

○事務局

それでは、議案第1号・整理番号1番について説明いたします。

議案は1ページ、一覧表は3ページとなります。申請地の位置については、4ページを御覧ください。

整理番号1番は「その他市街化を促進するおそれのないもの」として、審査基準3の(26)により、許可しようとするものでございます。

申請者は「いわて生活協同組合 代表理事 飯塚 明彦」でございます。別冊の区域図・写真は1ページから2ページまでを御覧ください。

申請者のいわて生活協同組合は、開発区域が市街化調整区域に編入された平成2年5月8日より以前の平成元年に本件申請地の一部に2棟の工場を建設し、供用しております。1棟は北側の配送センターであり、もう1棟は南側のプロセス・加工センターであり、申請者はPC棟と呼んでおります。さらに、PC棟は主に魚介の加工用原料の荷受、保管、加工、製造、仕分け、出荷を行うフィッシュセンター、畜産品を扱うミートセンター、日配品を扱うトランスファーセンタ

一で構成されております。

過去、平成12年に既存の敷地の南側において、法第34条第7号「既存工場との密接な関連」があるものとして開発許可を受け、造成までは行いましたが、増築しようとする既存工場の稼働停止が伴うことから、これまで増築分の建築が見送られてきた経緯があるとのこと。P C棟からはほぼ年中無休で各店舗に向けて商品の供給を日々行っており、稼働停止が許容できない事情があるとのこと。

一方でこの工場は築後30年近くが経過し、設備の老朽化が著しくなっていること、平成27年4月に施行されたいわゆるフロン排出抑制法に対応した設備への入れ替えが今後必要となること、そして近年の「食の安全」というニーズに対応していく必要があるため、今般、改築を機に食品衛生管理の国際標準であるHACCPに対応した施設へ改築する方針であるとのこと。

HACCP導入に際しては、従前の工場では原料搬入と製品搬出の動線が混在していたものを分離する必要があったり、衛生管理スペースを現在以上に確保する必要があるため、同等の生産能力を有した工場を建築する場合であっても建築面積が増加する傾向にあることから、建物規模の拡大は事業規模の拡大を目的としたものではないとのこと。

本件は、既存建築物の建替を行うものですが、審査基準3(8)「既存建築物の建替」においては「従前の敷地の範囲内で行われる増改築」であることが許可の要件となっています。

既存工場の稼働停止が許容されないことから、除却を先行することが困難であること、現在の敷地の残地には新工場の建替を行う余地が無いことから、審査基準3(8)「既存建築物の建替」を適用することはできないものの、拡張範囲が必要最小限となるよう計画されていること、既存建築物は老朽化のため除却されることが確実であることから、審査基準3(8)「既存建築物の建替」に準ずるものとして審査基準3(26)「その他の開発行為又は建築行為の目的、規模、位置等から周辺の市街化を促進するおそれのないもの」として開発許可をしようとするものであります。

以上で議案第1号・整理番号1番についての説明を終わらせていただきます。よろしく御審議のほど、お願い申し上げます。

○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

現施設は速やかに除却する計画としていますが、これをもう少し具体的に教えてください。

○事務局

許可に際しては、現施設の除却を条件に付与したかたちで許可することを考えております。別冊区域図の1頁をご覧ください。P C棟という表示のあるこの建物の南側の敷地に代替の建物を建築し、その後このP C等の表示のある建物を除却する。除却して生じた残地の部分に、今後HDC棟ということで、その北側にある建物を代替としてさらに建て替えることを検討されていることを伺っております。

○委員

除却を速やかにというのは、どれくらいの期間で具体的な計画が出されているのですか。

○事務局

タイミングの話ですが、今のところ具体的な日程、何日以内何ヶ月以内というところについては、厳密なところまではまだ決定していません。

新しいP C棟が建築されて使用が可能になって、機能が移転した後には速やかに除却する。この速やかに除却するとの詳細な期間については、今まだ詰めていないということです。

○会長

新しいP C棟はどれくらいの工期で完成の予定ですか。

○事務局

工程表を本日持って来ていなかったのですが、工場そのものは長期間にわたるというものではなくて、ここ1～2年での予定ということで伺っております。

後段のHDC棟の建替えについては、事業計画上、具体的な計画はまだ定まっていない状況です。

○会長

1～2年でということですね。まあ、本質的な問題ではないと思いますが、他に質問はありますか。

○委員

教えていただきたいのですが、これは第34条第7号の「既存工場と密接な関連」では読めなかったのですか。

○事務局

平成12年に許可を出している第34条第7号ですが、こちらは「既存工場と密接な関連」ということで新たにその機能として付け加えていく部分については、その部分で読むことは可能であると考えていますが、今回は機能そのものを建て替えるということになるので、この該当号ではないと事務局では判断しております。

○委員

はい、分かりました。

○会長

他にはありますか。ないようであれば、採決に入ってよろしいでしょうか。

それでは、採決いたします。

議案第1号整理番号1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

ありがとうございます。ご異議なしと認め、原案どおり可決します。

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4番を上程いたします。

事務局に説明を求めます。

○事務局

それでは、議案第2号・整理番号4番について説明いたします。議案は5ページ、一覧表は7ページとなります。申請地の位置については、9ページを御覧ください。

整理番号4番は、「やむを得ない事情による用途変更」に係るものでございまして、審査基準3の(22)に該当しますことから許可しようとするものでございます。

「やむを得ない事情による用途変更」について、若干、御説明いたしますと、適法に許可を得て建築された建築物が相当期間適正に利用された後の用途変更について、やむを得ないと認められる場合に許可するものでありまして、従前の敷地内での用途変更であること、変更後の用途が新たな市街化を促進するおそれがないこと、用途変更を行おうとする建築物が住宅の場合は、当該住宅を維持することが困難と認められる負債や遠隔地への転出という事情が生じていること、

住宅以外の場合は、社会経済情勢の変動に伴う転廃業等が要件とされております。

それでは、整理番号4番、別冊の区域図・写真等は8ページを御覧ください。

申請者は「藤田 晴彦」でございます。

既存建築物は、平成2年の市街化調整区域編入後に都市計画法第43条の建築許可を受けて建築された店舗併用事務所です。従前の所有者が属人性の伴う「既存権利」の基準により許可を受けた建築物で、林業機械・木工機械の販売・修理を行う店舗として適正に利用してきたものですが、平成28年12月に廃業したものです。

申請者の藤田晴彦は、滝沢市卯遠坂において土地・建物を借りて自動車の板金塗装業を営んでいます。卯遠坂の物件は建築物の規模は本件と同程度であるものの、敷地が狭く、修理する車両を2、3台しか置くことができず、効率的に事業を行うために当該土地・建物を取得し、移転を計画しているものです。

藤田晴彦の営む事業所は、従業員3名の小規模な事業所であり、特定企業から依頼を受けて顧客の車両を引き取りに行くことから、基本的に来客は無いとのこと。一方、用途変更前の店舗併用事務所は従業員数3名で営まれ、林業関係者や製材業者のみとの取引であったため、来客は多い日でも数名程度であったとのこと。板金塗装作業所に用途を変更することでは新たに市街化を促進するおそれはないものと判断されます。

相当期間の適正利用が認められること、従前の敷地の範囲内で行われる用途変更であること、変更後の用途が新たな市街化を促進するおそれがないこと、社会経済情勢の変動による転廃業に伴うものであること等、基準で定める要件を満たすものと認められることから、許可しようとするものでございます。

以上で議案第2号・整理番号4番の説明を終わらせていただきます。よろしく御審議のほど、お願い申し上げます。

○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。

こちらに変更する前の場所よりも余裕をもって仕事ができるということですか。

○事務局

はいそうです。敷地がこちらの方が広いということで転居先として検討されているということ

です。

○会長

他に質問等はないでしょうか。

それでは、採決いたします。

議案第2号整理番号4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

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。

本日の公開案件は以上でございますので、傍聴者及び報道機関の方がいらっしゃいましたら、恐れ入りますがご退席をお願いします。

（非公開案件議事）

○会長

それでは、以上をもちまして本日の審査会を終了します。

なお、次回の期日につきましては、各委員のご都合もあると思いますので、後日事務局で調整のうえ、御連絡したいと思います。本日はご協力ありがとうございました。

○事務局（都市計画課主幹兼管理開発担当課長）

坂田会長、議事を進行していただきまして、ありがとうございました。

以上で、第200回岩手県開発審査会を閉会いたします。

以上