

第201回 岩手県開発審査会 議事録

日時 平成30年6月13日（水）13時30分から

場所 岩手県公会堂 11号室

○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201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5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。

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・山田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）

今回は、今年度最初の審査会となりますので、事務局の職員を紹介いたします。

まず最初に先程、御挨拶いたしました都市計画課総括課長の山田でございます。

建築住宅課建築指導担当課長の刈谷でございます。

都市計画課の菊池主査でございます。大矢主任でございます。及川技師でございます。

最後に私、都市計画課管理開発担当課長の佐藤でございます。

なお、審査事務の一部を担当していることから、盛岡広域振興局土木部、滝沢市都市整備部都市政策課、矢巾町道路都市課の職員の方にも出席いただいております。

以上で事務局職員の紹介を終わります。

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まして、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、あらかじめ御了承お願いいたします。

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申し上げます。

○会長

今日は、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、誠にありがとうございました。

議事の進行を務めさせていただきますので、御協力をよろしくお願い申し上げます。

まず、本日の議事録署名人を指名させていただきます。

中村委員 と 新田委員 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

よろしくお願いします。

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ございますか、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）

議案第1号の整理番号1番から4番まで及び6番から8番までは、個人に係る案件でありまして、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5番につきましては、法人に係る案件でございまして、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てい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。

○会長

只今の事務局の説明どおり、議案第1号の整理番号1番から4番まで及び6番から8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5番につきましては公開としたいと思いますが、よろしいでしょうか。

○各委員 （「異議なし。」の声）

○会長

はい、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。審議の進め方につきまして、事務局に説明を求めます。

○事務局

本日は、まず、公開案件であります議案第1号、整理番号5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まして、非公開案件7件を御審議いただくこととなりますが、7件のうち、まず初めに議案第1号の整理番号1番から4番の矢巾町内の4件について御審議いただきまして、次に残りの整理番号6番から8番までの滝沢市の3件について御審議いただきたいと思いますと考えております。

○会長

ただいまの事務局の説明のとおりで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、審議に入ります。

議案第1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5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5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、5ページを御覧ください。

整理番号5番は「やむを得ない事情による用途変更」として、審査基準3の(22)により、許可しようとするものでございます。

申請者は東日本民間賃貸サービス合同会社でございます。別冊の区域図・写真は6ページから7ページまでを御覧ください。

この議案は、「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、独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が進めている雇用促進住宅の民間売却が、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。

具体的には、平成13年12月19日及び平成19年6月22日に閣議決定された「特殊法人等整理合理化計画」及び「規制改革推進のための3か年計画」に基づき、独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が全国で進めてきた雇用促進住宅の民間売却の一環として、矢巾町内の市街化区域内に立地している広宮沢宿舍の売買契約が完了したことから、非自己用の共同住宅への用途変更を許可するものです。

この雇用促進住宅は、特殊法人の雇用促進事業団が就職者支援として全国各地に建設した集合住宅であり、広宮沢宿舎は4棟160戸により構成された共同住宅となっております。昭和48年12月に2棟が、昭和49年12月に残る2棟が完成しております。

所在地は昭和45年に市街化調整区域に編入されておりました。調区編入後の建築となりますが、雇用促進事業団法施行令の規定に基づきまして、都市計画法第43条の手続においては、事業者である雇用促進事業団を国とみなして運用していたことから許可不要であったものです。

当住宅は、雇用促進住宅として使用されることを前提に許可不要として建築されていたものでしたので、民間売却に伴って、非自己用の共同住宅として用途変更の手続を行う必要がございます。

この用途変更については、平成28年2月1日付けで国から技術的助言が発出されております。別冊の資料8ページと9ページを御覧ください。

助言では、9ページからになりますけれども、まず1番としまして都市計画上、適法に建築されたものであること、2番目としまして閣議決定に基づく譲渡であり、やむを得ない事情があると認められること、3番としまして引き続き賃貸住宅として利用され、周辺土地利用に支障を及ぼすおそれがないことから、開発許可の運用指針1-7-1の(20)に示された「やむを得ない事情による用途変更」であることが認められると示されております。

また、この件については委員の皆様にも事前確認したうえで、独立行政法人に対して県の方針を示しております。資料10ページを御覧ください。平成28年7月19日付けの文書及び平成28年9月15日に開催した第194回開発審査会において、この件について、委員の皆様にも事前説明をしております。資料11ページを御覧ください。こちらがその当時の説明資料になりますが、開発審査会審査基準3(22)の要件について、約40年以上に渡って雇用促進住宅として使用されていること、従前の敷地を変更するものではないこと、従前用途と同様であり新たに市街化を促進するおそれがないこと、閣議決定に基づく譲渡であり、やむを得ない事情であること等の事務局の判断に対して、同意をいただきましたので、資料12ページの方でございますが、雇用支援機構に対して用途変更の許可が可能な事案であること、開発審査会への付議が必要であることを文書にて回答しております。

なお、機構と申請者の売買契約は平成29年7月28日に締結されております。広宮沢宿舎も含む東日本エリアの523件を一括で売買したものになります。売買契約書には、引渡し後10年間の所有権移転制限や現在の賃貸契約者との賃貸条件変更制限などの禁止条項が明示されておりました。賃貸住宅としての利用形態に変更が生じないことを確認しております。

以上で議案第1号・整理番号5番についての説明を終わらせていただきます。

すみません、先程の御説明のときに広宮沢住宅は市街化区域に立地しているとお話してしまいましたが、市街化調整区域に立地しているものでございます。

以上で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

ありがとうございました。それでは質疑に入りたいと思います。本議案につきまして、質問等ございませんでしょうか。

40年経過して、建物のハードや入居率はこういった状況でしょうか。

○事務局

入居率についての細かい情報はございませんが、この住宅に関しては開発許可の用途変更の申請がなされていないので、まだ入居者募集はしていないのですが、近隣の住宅では入居者を募集しているようですので、空きは生じているようです。

建物の状況についても、公共住宅に準ずるようなものでしたので、メンテナンスの方はおそらくしっかりやってきたものと考えられます。

○委員

概ね、60年使う予定と考えていますか。

○事務局

そのとおりです。現在から少なくとも10年間は現在のような利用形態だということです。

○会長

523件一括ですか。

○事務局

そうです。523件というのは物件の数ですが棟数にするとおそらくもう少し多いと思います。今回、東日本で523件で、実は西日本でもまた別に売買しておりまして、同じ会社で買ったのですが、全国で1,149物件、棟数にすると約2,900棟であるということです。

○委員

これは現況の建物の利用について許可するものであって、建替え等が生じた場合はまた別途になりますか。

○事務局

そのとおりです。

○委員

わかりました。

○会長

他はないでしょうか。よろしいでしょうか。特にないようでございますので、それでは採決に入ります。

議案第1号整理番号5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。御異議なしと認め、原案どおり可決いたします。

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

本日、傍聴されている方はいらっしゃいません。

○会長

いらっしゃらないということでございますので、それではここからは非公開案件の審議を行いたいと思います。

（非公開案件議事）

○会長

以上をもちまして本日の審査会を終了します。

なお、次回の期日についてですが、各委員の御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。本日は御協力ありがとうございました。

○事務局（都市計画課管理開発担当課長）

坂田会長、議事の進行大変ありがとうございました。

以上をもちまして、第201回岩手県開発審査会を閉会いたします。ありがとうございました。

（以上）