

○出席者

【青森県開発審査会】

安田会長、天野委員、千葉委員、板垣委員

【弘前市】

建築指導課：工藤主幹、千葉係長

【平川市】

建設課：成田係長、小林主事

【おいらせ町】

地域整備課：澤口課長、桑嶋課長補佐、野崎主任主査

【青森県（事務局）】

建築住宅課：成田建築住宅課長、岸田建築住宅課長代理、千葉建築指導GM、奥瀬SM、田中主査

○議事

【司会：奥瀬SM】

定刻となりましたので、これより平成30年度、第3回目の開発審査会を開会いたします。

本日は、小笠原委員が所用により欠席となりますが、都市計画法施行令第43条第3号の規定により、会長のほか、委員の過半数の出席がありましたので、会議が成立することをご報告いたします。

はじめに、成田建築住宅課長よりご挨拶を申し上げます。

【挨拶：成田建築住宅課長】

（略）

【司会：奥瀬SM】

それでは、議事に入ります。

今回の諮問案件は、「青森県開発審査会の公開等に関する取扱要領」に基づき、全て公開となります。

安田会長、議事の進行をお願い致します。

【安田会長】

それでは、弘前市から内容の説明をお願いします。

【弘前市：千葉係長】

第1号議案 弘前市：社会福祉法人・花の建築許可(用途変更)について

・・・法第43条、令第36条第1項第3号ホ

（議案説明書及び補足資料にて説明）

【天野委員】

有料老人ホームから障害福祉サービス事業所等へ用途変更するということですが、用途変更により職員数や利用者数の変更はありますか。

【弘前市：千葉係長】

有料老人ホームの職員数は把握していませんが、障害福祉サービス事業所等の職員数は15名です。また、利用者数は有料老人ホームに比べると減りますが、障害福祉サービス事業所のグループホームは20名、ショートステイは5名です。

【天野委員】

有料老人ホームと比べて、人がどっと押し寄せることはありますか。

【弘前市：千葉係長】

ありません。

【安田会長】

有料老人ホームは廃止され、障害福祉サービス事業所等が新規で設置されるということですね。

【弘前市：千葉係長】

はい、そうです。

既存の建築物を利用し、用途が変更されるため用途変更となります。

【安田会長】

申請地の北側に在る施設は何ですか。

【弘前市：千葉係長】

認知症対応型のグループホームです。

【安田会長】

認知症対応型グループホームの運営は、廃止された有料老人ホームを運営していた方ですか。

【弘前市：千葉係長】

はい、そうです。

この施設は、都市計画法の手続きが不要な時期に建築されています。

【千葉委員】

申請建築物と申請地の北側にある施設は、経営者が異なるということですか。

【弘前市：千葉係長】

はい、そうです。

【千葉委員】

両施設での看護師の連携については、双方で話し合いが付いているということですか。
また、何かあったときは来ていただけるということですか。

【弘前市：千葉係長】

はい、そうです。

【安田会長】

看護師について、人数の規定はありますか。

【弘前市：千葉係長】

認知症対応型のグループホームについては必須ですが、障害福祉サービス事業所等に関しては任意となります。

【安田会長】

レクリエーション協会の方の設置は任意ですか。

【弘前市：千葉係長】

任意となりますが、申請者はレクリエーション活動に力を入れている法人であり、申請建築物もそうですが、隣接の施設にも職員を派遣する予定です。

【安田会長】

レクリエーション協会の方の派遣についても、双方で話し合い、契約して決めるということですか。

【弘前市：千葉係長】

はい、そうです。

【天野委員】

形式的な話しですが、建築物が変わらないので用途変更なのか、違う方が取得して、当初と違う用途として利用すれば新規なのか伺いたい。

【弘前市：千葉係長】

有料老人ホームから障害福祉サービス事業所等に変更されるため、新たな用途となります。

【事務局：奥瀬SM】

本申請は法43条によるものですが、更地に建てるような場合には新築となりますが、今回のように既存の建築物があり、その用途を廃止して、従前と異なる用途とする場合には、用途変更と扱います。

【安田会長】

特に周辺に影響を及ぼすこともなく、また、交通量も増えることがないため、市街化を促進するおそれがないと考えます。同意することで如何でしょうか。

【各委員】

よろしいです。

【安田会長】

では、同意します。

【司会：奥瀬SM】

それでは、第1号議案は、同意ということで手続きを進めさせていただきます。

【司会：奥瀬SM】

続きまして、第2号議案から第4号議案の議事に入る前に、この3議案の議案提出に至る背景を事務局からご説明いたします。

その後、各議案について、議案毎にご説明いたします。

【事務局：千葉建築指導GM】

(国土交通省発出の技術的助言(平成28年2月1日付け国都計第140号)等にて説明)

【弘前市：工藤主幹】

第2号議案 弘前市：東日本民間賃貸サービス合同会社の予定建築物以外の建築物への用途変更について・・・法第42条
(議案説明書等にて説明)

【平川市：小林主事】

第3号議案 平川市：東日本民間賃貸サービス合同会社の予定建築物以外の建築物への用途変更について・・・法第42条
(議案説明書等にて説明)

【おいらせ町：野崎主任主査】

第4号議案 おいらせ町：東日本民間賃貸サービス合同会社の予定建築物以外の建築物への用途変更について・・・法第43条、令第36条第1項第3号ホ
(議案説明書等にて説明)

【安田会長】

この3件については、何れも規制改革推進のために所有者が変更されるものですね。

【事務局、弘前市、平川市、おいらせ町】

はい、そうです。

【安田会長】

現在の入居状況は。

【事務局：千葉建築指導GM】

弘前市は17世帯、平川市は3世帯、おいらせ町は1世帯です。

【安田会長】

殆どが空き家ですね。

規制が緩和され、一般の方も入居できるので、家賃によっては入居する方もいますね。

【事務局：成田建築住宅課長】

機構が売却先を探している間に入居者が退去していた状況にあります。

【安田会長】

採算は取れるのでしょうか。

【事務局：成田建築住宅課長】

売却に関してはバルク売却であり、東京の優良物件から何から東日本の全ての資産を同じところが購入したものです。それぞれの場所で、それぞれの事情があり、それに応じた戦略もあるかと思いますが、基本的には10年間そのまま使う必要があります。

【安田会長】

10年過ぎれば自由なんですね。資産価値があるかは分かりませんが。

【事務局：千葉建築指導GM】

はい、そうです。

【安田会長】

所有者が変わるだけで、用途は変わらず、市街化を促進するおそれがないため、同意することで如何でしょうか。

【各委員】

よろしいです。

【安田会長】

では、同意します。

【司会：奥瀬SM】

それでは、第2号議案から第4号議案は、同意ということで手続きを進めさせていただきます。以上をもちまして、本日の開発審査会を閉会いたします。ありがとうございました。