

○出席者

【青森県開発審査会】

木村会長、板垣会長代理、工藤委員、村上委員

【六ヶ所村】

政策推進課：尾ヶ瀬主幹、赤石主事

【青森県(事務局)】

建築住宅課：駒井建築住宅課長、千葉建築住宅課長代理、小野建築指導GM、齊藤SM、工藤技師

○議事

【司会：工藤技師】

定刻となりましたので、これより令和3年度、第4回目の開発審査会を開会いたします。

本日は、花田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、駒井建築住宅課長よりご挨拶を申し上げます。

【挨拶：駒井建築住宅課長】

(略)

【司会：工藤技師】

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、公開となります。

木村会長、議事の進行をお願い致します。

【木村会長】

それでは、六ヶ所村から内容の説明をお願いします。

【六ヶ所村：尾ヶ瀬主幹】

議案 六ヶ所村：申請者 ツル産業株式会社

ツル産業株式会社の開発許可について・・・法第29条

(議案説明書、付議申請書及び補足資料にて説明)

【板垣委員】

今回の議案は、開発許可が必要であるが手続きを行っておらず、建築物等を一度撤去して新たに許可を得ようとするもの、という認識でよろしいですか。

【六ヶ所村：尾ヶ瀬主幹】

そのとおりです。

【事務局：駒井建築住宅課長】

補足しますと、当該破碎施設は、令和元年度に廃掃法による設置許可の手続きを行っており、その当時は、環境部局で開発許可が必要なものであることは知りませんでした。

【木村会長】

移動式破碎施設は元々開発許可が必要なものという認識でよろしいですか。

【事務局：駒井建築住宅課長】

そのとおりです。

【木村会長】

市街化区域内に建てる場合、開発の手続きは必要ありませんか。

【事務局：駒井建築住宅課長】

開発区域の面積によっては、手続きが必要となります。

【木村会長】

造成行為が伴う場合は必要で、伴わない場合は必要ありませんよね。

【事務局：千葉建築住宅課長代理】

そのとおりです。

今回の移動式破碎施設は敷地内のみを移動する中間処理施設であり、第一種特定工作物に該当します。そのため、地目変更や造成工事を伴う場合は市街化区域でも開発許可が必要です。

【木村会長】

市街化区域であれば今回のように付議する必要はないですよ。

【事務局：駒井建築住宅課長】

そのとおりです。

【木村会長】

先ほどの説明では、望ましい土地ではないと伺いました。しかし、この理由は法文にある市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と言えるのでしょうか。

【六ヶ所村：尾ヶ瀬主幹】

村では、新むつ小川原開発基本計画が推進されています。大きくは研究開発機能、産業立地の2本柱で進めている計画と理解しており、これに沿うような企業誘致を促進しています。今回の案件は、計画の目指している方向性と一致するものではないと考えております。

【木村会長】

市街化区域内に同じような施設を建てようとした場合、建てられますよね。市街化区域内に建てるよう言えないのでしょうか。

【六ヶ所村：尾ヶ瀬主幹】

村に申請があった際、申請内容の審査は行いますが、市街化区域内に移動するよう申請者に言うことはできません。

【木村会長】

では、村は市街化区域内でも市街化調整区域内でも申請があれば認めるということですか。

【六ヶ所村：尾ヶ瀬主幹】

今回の申請地については、環境への影響がないことなどを確認したうえで判断しています。

【木村会長】

市街化区域に本来建てられるのに、市街化調整区域でも建てることができることについて、都市計画法を運用するうえで何か村の決めごとがあるのですか。

【六ヶ所村：尾ヶ瀬主幹】

本案件に関する立地基準については村では定めていないのが現状です。

【木村会長】

市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当であると言えるのでしょうか。

市街化調整区域に建てられないものは市街化区域に建てるよう村で都市計画を決定しているのに、説明にあった都市計画の目的と合っていません。外部にも分かる形で整理しないと、根拠がはっきりしません。

例えば、提案基準第14の困難又は著しく不適である理由のような説明がなく、本案件は望ましい土地ではないことを理由としている。それが困難又は著しく不相当に該当するのか、今一度整理いただきたい。

市街化区域内において振動、騒音を発することが具体的にどのように悪影響があるのか。六ヶ所村では工業地域、工業専用地域が広くあります。その中でも建てられないという主旨の説明ですか。

【事務局：千葉建築住宅課長代理】

六ヶ所都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、工業地は現在、新むつ小川原開発の建設計画が進んでいない状況ですが、国家石油備蓄基地や原子燃料サイクル施設が建設されており、今後、新むつ小川原開発に必要な施設として環境、エネルギー、科学技術の分野における研究開発機能等の産業を集積する工業地と定義付けられています。

そのため、このような工業地に今回の施設が張り付くことは都市計画上適切でない整理したものです。

【木村会長】

工業専用地域では、火薬類などの危険物を取扱うような用途は制限される。本案件は工業系の用途地域に建てられないものと比べても、環境に与える影響はさほど重くはない。

【事務局：駒井建築住宅課長】

事務局としては、事業者は開発許可の手続きを知らなかったものの、廃掃法の手続きを行った

うえで開発行為を行い、事業を実施していた間、公害等の苦情はなく、市街化を促進するおそれもないため、付議を受け付けました。

【木村会長】

市街化区域内に建てられるのに、市街化区域内において立地することが困難又は著しく不適當であると言えるのですか。若しくは騒音・振動により不適當と言えますか。新むつ小川原開発基本計画にそう明文化されており、それを理由とするならば判断できますが、そういったものはあるのですか。

【六ヶ所村：尾ヶ瀬主幹】

現状、明記されているものではありません。また、この一帯の土地は新むつ小川原開発株式会社が分譲している土地で、新むつ小川原開発基本計画の方針に沿っているか一定の審査があるものと認識しています。本案件に係る売買に関しては、新むつ小川原開発株式会社へは確認していないところです。

【木村会長】

確認してください。売買できないのであれば、その説明を議案説明に入れ、市街化区域において立地が困難又は著しく不適當な理由としてはどうか。

【六ヶ所村：尾ヶ瀬主幹】

確認します。

【村上委員】

騒音、振動の調査を行っているとのことですが、調査の結果はどういったものだったか教えて頂けますか。

【六ヶ所村：赤石主事】

環境影響調査として騒音、振動の調査を行っており、周辺環境への影響はないという結果になっております。

【木村会長】

敷地の目の前に、使われていないとはいえ、集会所があり、200m先には住宅があります。説明で市街化区域内に騒音、振動を発生させる施設は望ましくないとありながら、その説明は矛盾していると感じます。

【工藤委員】

私も集会所が近いことが気になっていました。また、地目が山林と雑種地となっておりますが、元々は山林であった場所を伐採などして今の敷地となっているのでしょうか。

【六ヶ所村：尾ヶ瀬主幹】

元々、地目は畑であり、農地転用したものです。山林を伐採したものではありません。

【工藤委員】

議案説明にある「望ましい土地」ではないのに、この土地で事業を始めてしまったから許可を取ろうとする部分が引っ掛かるところです。

【六ヶ所村：尾ヶ瀬主幹】

ご指摘のとおりであり、議案説明書の書き方に問題があったかと感じます。むつ小川原開発の方針と、村で現地を確認した際に目隠し版を使用した環境対策を講じていることから環境への影響は少ないと確認し、付議することに至りました。しかし、矛盾を感じられてしまう点等について、精査させて頂きたいと思います。

【事務局：千葉建築住宅課長代理】

六ヶ所村に再整理してもらった内容を確認したいのですが、工業系地域にある敷地を多く所有している新むつ小川原開発株式会社に、本事業を行う目的で売買可能かを確認するということがよろしいですか。

【木村会長】

提案基準にあるような市街化区域内に立地できない明確な理由のように、なぜ立地できないのか分かるよう説明していただきたい。

【事務局：駒井建築住宅課長】

設置しようとする施設の性質上、住居系、商業系の用途地域では設置が困難であるため、工業系の用途地域に関して土地がないという整理でよろしいでしょうか。

【木村会長】

工業系の用途地域はその新むつ小川原開発株式会社が管理しているのですか。

【六ヶ所村：尾ヶ瀬主幹】

工業系の用途地域はほぼ全て新むつ小川原開発株式会社が所有し分譲しております。

【木村会長】

工業系の用途地域であれば本来建てられが、その工業系の用途地域の土地所有者が売買を認められないとするため、市街化区域内には建てられない、というような整理ができればよいと思います。若しくは何か決めごとがあるのであれば説明頂きたい。

【事務局：駒井建築住宅課長】

カタログをご覧ください。破碎施設の騒音はおおよそ 71db～78db となっております。大きな事務所や街中が約 70db で、地下鉄が約 80db と言われており、騒音がそれほど大きい施設でないことが分かります。しかし、今回の場合、トラックの出入りによる騒音、振動は考えられるところがあります。

【木村会長】

そうですね。そうであれば、工業系の地域は道路が整備されているため、そちらの方がよいのではと思います。そのあたりを整理し、市街化区域内において立地することが困難又は著しく不適

当な理由をしっかりと説明できるようにしてください。

【事務局：千葉建築住宅課長代理】

確認ですが、市街化を促進するおそれがない理由については、先ほどの説明でよろしいでしょうか。

【木村会長】

当該施設が設置されることにより、コンクリートプラントやアスファルトプラント等の施設が許可されていくと考えられますが、こういった施設が設置されていくことで市街化を促進するおそれは本当はないのでしょうか。

【事務局：千葉建築住宅課長代理】

今回の付議は、敷地に設置する破砕施設 2 台であり、現状では増設することを計画しているものではありませんので、破砕施設 2 台を設置することについてご判断いただくものと考えます。

【木村会長】

当該施設がこの敷地で許可されたことにより、隣地や周辺の敷地に次々と建てられていくという事態にならないのでしょうか。これを開発許可制度により制御できるのでしょうか。

【事務局：駒井建築住宅課長】

一般論ですが、例えば、砕石のプラントについては、砕石の材料が採れる場所であれば、その土地の資源を使うことから許可できると明文化されています。地下資源や、その資源が近場にある等を理由に許可できますが、資源がないのにプラントを建てようとする場合には許可は難しくなります。

【木村会長】

隣地や周辺の土地に、そう多くはなくとも、当該施設を立地することで建てられる可能性があると思います。

【事務局：駒井建築住宅課長】

当該敷地に再生砕石を作るクラッシャープラントが許可になったとしても、その再生砕石の利用を理由に、隣で新たに設置することは良しとできないと考えます。

【木村会長】

そうであれば、説明あったとおりでよいと思います。

【木村会長】

当該申請については、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為かどうか判断できないため、保留といたします。よろしいでしょうか。

【各委員】

よろしいです。

【司会：工藤技師】

それでは、本議案は、保留ということで手続きを進めさせていただきます。

【司会：工藤技師】

以上をもちまして、本日の開発審査会は閉会します。

ありがとうございました。