

○出席者

【青森県開発審査会】

木村会長、天野会長代理、蝦名委員、工藤委員

【弘前市】

建築指導課：工藤主幹、千葉係長

【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5回目の開発審査会を開会いたします。

本日は、板垣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。

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、弘前市から内容の説明をお願いします。

【弘前市：工藤主幹】

第1号議案 弘前市：申請者、津軽保健生活協同組合

看護小規模多機能型居宅介護事業所、訪問看護事業所、居宅介護支援事業所及び

短期入所生活介護事業所の建築許可（用途変更）

・・・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】

増築等はなく、用途のみ変更するということでしょうか。

【弘前市：工藤主幹】

はい、そのとおりです。

【天野委員】

用途変更に伴い、出入りする方が増えることはありませんか。

【弘前市：工藤主幹】

看護小規模多機能型居宅介護事業所は定員が決まっているため増えることはありません。

【木村会長】

スタッフルームは、この施設の職員が利用するものであり、外部の方が利用するものではありませんね。

【弘前市：工藤主幹】

はい、そのとおりです。

【木村会長】

スタッフルームについて、現状より面積が増えるようですが。

【弘前市：工藤主幹】

今までは、グループホームの2ユニットとして利用していましたが、今回の看護小規模多機能型居宅介護事業所は定員が決まっており、結果、残った部分をスタッフルームとして利用するものです。

【木村会長】

当申請については、既存の事業所の一部を用途変更及び改修するものであり、開発区域周辺における市街化を促進するおそれはないということで同意することよろしいでしょうか。

【各委員】

よろしいです。

【木村会長】

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号議案の進行を木村会長お願いいたします。

【木村会長】

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2号議案 弘前市：申請者、有限会社旭興産
一般貨物自動車運送事業所及び倉庫の建築許可・・・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)

【木村会長】

従前の事業所について、市街化調整区域となる以前から一般貨物自動車運送事業の事務所として立地していたものであり適法との説明でしたが、参考資料を確認すると、M社は昭和46年から昭和53年まで、I社は昭和54年から平成4年まで、T社は平成6年から平成16年まで、申請者は平成19年からと、途中、途切れている部分がありますが問題はないのでしょうか。

【弘前市：千葉係長】

問題ないと判断しています。

【木村会長】

従前地について、申請者の移転後、別の業者がこの場所を借りて、同様のことが発生するおそれがありますか。

【弘前市：千葉係長】

申請者は、建築物所有者及び当地を仲介した不動産業者に対して現状を説明しています。併せて、大型車両の出入りのある運送業や建設業に貸した場合、同じ事態を招くことになるため、このような方に貸すのは止めた方がいい旨を建築物所有者等へ説明しています。

このような現状から、同様の事業者がこの場所を使うことはないかと弘前市では捉えています。

【木村会長】

不動産業者が良心的であればいいが、本当にそれでいいのかは疑問があります。

【弘前市：千葉係長】

従前地の使用については、弘前市でも規制ができません。

【木村会長】

同じことが繰り返されないのか心配です。

【弘前市：千葉係長】

弘前市でも同じことを懸念していました。

ただ、申請者から「自分たちと同じ目に合う人は出てほしくない。」との話もあり、同じよう

な大型車両の出入りの多い事業者は利用することはないと捉えています。

【木村会長】

利用することはないと言えなければ、今回許可しても、また、同様の案件が出てくるのではないのでしょうか。

【弘前市：千葉係長】

従前地の使用については、弘前市でも規制ができません。

利用することはないとはっきりと断言したいところですが、断言できない部分となります。

【木村会長】

従前地について、適法に間違いはありませんね。

【弘前市：千葉係長】

はい、間違いありません。適法です。

【木村会長】

申請者は市街化区域で適地を探したとのことですが、弘前市は申請者がどの程度探して、結果適地がないと判断したのでしょうか。

【弘前市：千葉係長】

今般の事業を市街化区域で行う場合、準工業地域、工業地域、工業専用地域が適地となります。今回の申請地規模であれば市街化区域で空き地はありません。このことについては確認しています。

【木村会長】

弘前市では今回の件も踏まえて、用途地域の見直し・拡大を検討していますか。

【弘前市：千葉係長】

現時点では、用途地域の見直しはないと都市計画担当課から聞いています。

ただ、土地利用の状況については、商工部局ですが不動産協会と連携しながら、情報提供を受けています。土地の空き情報を把握しながら、商工部局と連携しながら、対応している状況です。

【木村会長】

申請者のように市街化区域で適地を探している方がいるのが、当面、用途地域の見直しは行わないということでしょうか。

【弘前市：千葉係長】

用途地域の見直しはないと都市計画担当課から聞いています。

【木村会長】

だから許可をしたいということですね。

【弘前市：千葉係長】

はい、そのとおりです。

参考までに最近の弘前市の動きを説明しますと、立地適正化計画を平成29年3月に定めています。この計画は、これ以上市街化を拡大しないまちづくりの方針を定めましたので、外への拡大は考えていません。この点は、はっきりしています。

【木村会長】

弘前市では、今回のように許可申請があっても都市計画の見直しに応える状況にはないということでしょうか。

【弘前市：千葉係長】

はい、そのとおりです。

【木村会長】

許可申請で対応したいという弘前市の考えでよろしいでしょうか。

【弘前市：千葉係長】

はい、そのとおりです。

【木村会長】

苦情を寄せた相手方との話し合いについて、どの程度でしょうか。

【弘前市：千葉係長】

年間5件程度です。

【木村会長】

苦情の内容は把握していますか。

【弘前市：千葉係長】

主に早朝・深夜のエンジン音に対するものです。

【木村会長】

青森運輸支局から弘前市への照会について、この時点で申請者は申請地を取得していたのでしょうか。

【弘前市：千葉係長】

はい、取得していました。

【木村会長】

他の行政との整合性は大丈夫でしょうか。

【弘前市：千葉係長】

はい。

【事務局：成田建築住宅課長】

会長からご指摘のありました従前地の件についてですが、現在の建築物は昭和41年建築で築50年経過しており、今後、居抜きでこの場所を使用する可能性は極めて低いこと、新たにこの場所を活用する際には、おそらく建築行為が伴い、都市計画法上と共に建築基準法上の法的な網が掛かります。また、申請地の追認に対する懸念についてですが、これから新たに倉庫を建築することから、都市計画法の他に建築基準法上の取扱いが必要になること等を勘案すると、行政として弘前市から申請者並びに従前地に対して指導がなされる環境下に置かれていると事務局としては捉えており、遵法化するということが前提と認識しています。

【木村会長】

提案基準とは異なりますが、これに沿っている弘前市からの提案と受け止めました。

今の説明等を含めて、開発区域周辺における市街化を促進するおそれはないということで同意することよろしいでしょうか。

【各委員】

よろしいです。

【木村会長】

では、同意します。

【司会：奥瀬SM】

それでは、第2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、本日の開発審査会は閉会します。

ありがとうございました。