

## 第227回 岩手県開発審査会議事録

日時 令和6年12月12日（木）10時00分から

場所 岩手県公会堂 2階 26号室

### ○事務局

委員の皆様におかれましては、お忙しいところご出席賜りましてありがとうございます。

定刻となりましたので、ただ今から、第227回岩手県開発審査会を開催いたします。

まず、本日の審査会の出欠状況につきまして御報告いたします。岩手県開発審査会条例第4条第2項では、会長及び3人以上の委員の出席がなければ会議を開くことができないこととされておりますが、本日は会長及び5人の委員の御出席をいただいておりますので、必要な定足数を満たしております。

それでは、開会に当たりまして、岩手県県土整備部都市計画課総括課長の澤田より、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

本日は、都市計画法第43条第1項の建築許可に係る7件について、御審議をいただく予定となっております。

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、あらかじめ御了承願います。

### ○事務局

それでは、次第の2、「議事」に移らせていただきます。

審査会の議事は、岩手県開発審査会条例第3条第2項の規定により、会長が議長となることとされております。それでは新田会長、議事の進行をよろしく申し上げます。

### ○会長

委員の皆様におかれましては、お忙しいところ御出席いただき、誠に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、御協力をよろしく申し上げます。

○会長

まず、本日の議事録署名人を指名させていただきます。

谷本委員と長谷川委員にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

○会長

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

本日、付議する議案は、後ほど事務局から詳細について御説明いたしますが、7件全てが個人に係る案件であり、県の情報公開条例上は、「特定の個人を識別することができる情報」として非開示情報とされております。

また、県の「審議会等の会議の公開に関する指針」では、「特定の個人を識別することができる情報」が含まれている場合は、会議を公開しないことができるとされております。

したがって、今回の議案の審議については、全7件を非公開とすることが適当であると考えております。

○会長

今の事務局の説明のとおり、今回の議案の審議については、全7件を非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

それでは、審議に入りたいと思います。本日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、3回に分けて御審議いただきたいと考えております。

具体的には、非公開とした後、申請なき既存宅地に係る整理番号1番から4番、農家等の世帯分離に係る整理番号5番、やむを得ない事情による用途変更に係る整理番号6番及び7番を御審議いただきたいと思っております。

○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たいと思います。

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」を上程いたします。

本日、傍聴されている方はいらっしゃいますでしょうか。事務局確認をお願いいたします。

○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

それでは、議案第1号の整理番号1番から4番までの4件を上程いたします。

事務局に説明を求めます。

○事務局

（非公開案件）

※整理番号1番から4番までを審議

○会長

御異議なしと認め、原案のとおり可決します。

次に、議案第1号の整理番号5番の1件を上程いたします。

事務局に説明を求めます。

○事務局

（非公開案件）

※整理番号5番を審議

○会長

御異議なしと認め、原案のとおり可決します。

最後に、議案第1号の整理番号6番及び7番の2件を上程いたします。

事務局に説明を求めます。

○事務局

（非公開案件）

※整理番号6番及び7番までを審議

## ○会長

御異議なしと認め、原案のとおり可決します。

本日、当審査会に付議された議案は以上となりますので、以上で議案の審議は終了します。

事務局に司会進行を戻します。

## ○事務局

新田会長、議事の進行大変ありがとうございました。

本日の配付資料ですが、個人情報を含んでいることから、お持ち帰りにならずに、お席に置いたままとして、お帰りいただきますようお願いいたします。

「3 その他」でございます。この際、委員の皆様から何か御意見、御要望などはございませんか。

## ○谷本委員

今回の議事の内容に特に異議はないですが、議案の5ページの写真を見ますと、比較的新しい住宅が並んでいるように見受けられます。また6ページを見ますと、過去にもこのエリアで開発許可があったかと思われませんが、地図上に南昌台団地と書かれるように、市街化調整区域にもかかわらず、団地として認識をされている状況でして、ひとつひとつの案件は特に問題ないとは思いますが、それが沢山積み重なった結果、市街化調整区域であるにもかかわらず、市街化されているような印象を受けます。市街化区域、市街化調整区域の区域区分を行うのは県が決定権者であると理解しているのですが、県として市街化区域と市街化調整区域の理念をもって審査するというプロセスまたはセッションはあるのでしょうか。教えていただければと思います。

## ○事務局

事務局として現時点でお答えできる範囲について回答いたします。まず、市街化区域と市街化調整区域の区域区分の決定等につきましては、この場所はいわゆる盛岡広域都市計画区域ということで盛岡市、矢巾町、滝沢市で構成され、市街化区域と市街化調整区域をそれぞれ設定しております。矢巾町については昭和45年と昭和59年の2回、一番大きいのは昭和45年の時ですが、その時から市街化区域と市街化調整区域とで分けてきました。滝沢市につきましては一番大きいのは平成2年の時になります。この盛岡広域都市計画区域の設定等につきましては、これまで7回編入等の調整を行ってきました。盛岡市、滝沢市、矢巾町の3市町の間でそれぞれの都市計画のマスタープラン、その地域ではどういった業務形態の地域にするか、また市街化区域であれば用途地域ということで建築物の制限等さまざまな区域等を設定いたしまして、それぞれのエリアにおける都市計画のあり方ということを作っていくという形になっております。随時、この盛岡広域都市計画区域については、これまでの状況を見ますと、市街化調整区域のエリアにつきまして

は、あまり大きな変動はないものの、市街化調整区域から市街化区域への編入をすることについては順次、小幅ながら行われてきたことは事実になります。この市街化区域と市街化調整区域の区分のあり方につきましては、それぞれの3市町の要望や検討状況等を踏まえまして、最終的には県によって決定をするという考え方をとっております。法定的な手続きは行いつつ、最終的には岩手県都市計画審議会におきまして、県として、このような形で盛岡広域都市計画区域を変更したい、ということで諮問いたしまして、都市計画審議会の場において、答申をして、その決定を受けて判断するという流れになっております。今回、市街化調整区域において具体的にエリア等を今回のようにいわゆる申請なき既存宅地として宅地性があるということで、それが増えていけば事実上、市街化区域になるのではないかということですが、確かに、実際、大きな政策的な観点での区域区分の編入等につきましては、都市計画法に基づく手続きを得て、行われるものが原則となります。一方で市街化調整区域内についても、一定程度市街化区域に近いような形で宅地性が認められる場所等について一定の制約を課しつつ、一方でそれぞれの居住や様々な諸活動については認めざるを得ないというところもありますので、基本的には市街化調整区域では一律に許可に係らしめて、そういった要件を満たした場合に限り認めるという条件をつけた上で市街化調整区域の中で市街化を促進しないように均衡を図っているところで考えております。ただ市街化調整区域に指定されているにもかかわらず、事実上の市街化区域になっているのではないかということに関して、どのような対応をしようかということについてですが、個別ケースにつきましては法第43条に基づく建築許可等で一定の基準を満たしているものに限って容認することとし、エリア全体のあり方につきましては基本的には盛岡広域都市計画区域の区域区分の変更等の手続きが必要になってきますので、そういったことにつきましては、それぞれの都市計画のマスタープラン等の状況や工業、住宅等の居住のあり方をどういうふうに、このエリアを考えていくかということを政策的に検討いただいた上で市街化区域に編入するか、また市街化調整区域とするかについてについて大局的な観点で検討する必要があるものになります。

#### ○谷本委員

そうしますと、この開発審査会と都市計画審議会の位置付けや結び付きといったこともあるのでしょうか。おそらくこの両輪がないと、先ほど申し上げましたとおり、個別の案件としては市街化調整区域での開発等はOKだと、どんどん市街化して行って市街化調整区域という理念が放棄されてしまうことが出てきてしまうのではと危惧しています。開発審査会と都市計画審議会の結び付きといいますか調整までいいませんが、お互いの意見を交換しあって、この都市計画を進めていく事例はあったのでしょうか。

#### ○事務局

まず、同じ都市計画課の中で対応していますが都市計画審議会では先ほど申し上げました区域区分の変更や都道府県の計画など、都道府県全体の大局的なあり方等についての検討等は都市計画

審議会のほうで審議に付さなければならないと都市計画法に規定されています。開発審査会につきましても都市計画法に位置付けられている審議会の一つですけれども、ここにつきましては、都市計画法上の開発行為や建築行為について市街化調整区域での制限や許可要件を設けていますが、客観的に判断しかねるものは開発審査会の付議案件として個別に審査をいただいて判断するものとなっています。このことから、都市計画審議会の区域区分の変更等と開発審査会の個別の建築許可等の連動性については法律の関係上は別々という形になります。それを受けてどのような形で調整を図っていくかについてですが、現時点では明確にお答えすることはできません。法律上の位置付けとしましては、そのような形となっております。確かに開発審査会で個別の案件が積み重なれば市街化につながるケースがあるますが、状況等を踏まえつつ最終的にこの地域については人口増加が見込まれることから市街化区域に区域区分を見直すべきではないかなどの区域区分の見直しについては、都市計画審議会ですべて具体的に議論いただくこととなります。開発審査会と都市計画審議会での調整、意見交換、協議といったものは現時点ではございません。

○谷本委員

分かりました。ありがとうございます。

○事務局（都市計画課総括課長）

線引き制度が昭和43年に始まりましたが、同時に開発許可制度も始まりました。この二つの制度は両輪ということは確かです。市街化調整区域における団地については、当時と制度が変わっていて一概には言えませんが、例えば、滝沢市の地域については元々都市計画区域には入ってなかった場所です。それが都市計画区域を拡大した際に市街化調整区域になったところ。大規模な住宅団地についてはスプロールにつながるものではないとして一定程度容認されてきた経緯があります。今となってはそれができなくなっていますが。そういった制度の変遷があつてなかなか分かりにくいところも出てきていますが、線引き制度と開発制度は両輪で、我々はそれを担っていますことから、適切に制度運用していきたいと思っています。

○事務局

その他、委員の方から何かございませんでしょうか。

もし、お気づきの点などがございましたら、後ほど、お手数ですが事務局までお知らせいただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

最後に事務局から1点、次回の審査会の開催予定についてお知らせがございます。

今回は、来年3月の開催を予定しております。現時点での予定では、3月10日（月）としていきます。詳細な日程は、別途調整させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、以上をもちまして、第227回岩手県開発審査会を閉会いたします。  
本日は大変ありがとうございました。

以上