

第402回宮城県開発審査会議事録

- 1 開催日時：令和7年5月30日(金)
- 2 開催時刻：午後1時30分から午後3時00分まで
- 3 開催場所：宮城県行政庁舎 9階 第一会議室

4 出席者

(1) 審査会委員

三 浦 俊 徳 (会長)
北 島 みどり
山 本 琴 枝
伊 藤 美由紀

(2) 審査会事務局

宮城県土木部建築宅地課

課長	高 橋 亘
副参事兼総括課長補佐	佐 藤 友 紀
総括課長補佐	塩 谷 亮 明
技術主任主査（開発防災班長）	高 橋 豊 明
技術主幹	富 樫 智 史
技師	結 城 拓 郎
主事	小野寺 俊 幸

- 5 審議内容：別紙のとおり

■開 会

司 会 : 定刻となりましたので、開発審査会を始めさせていただきます。

■定足数の確認

司 会 : 会議を始めるにあたり、定足数を確認いたします。
本日、文屋委員、佃委員、寺島委員が所用により欠席されておりますが、審査会会長及び委員3名以上の出席をいただいていますことから開発審査会条例第4条の規定による定数を満たしておりますので、会議が成立していることを御報告申し上げます。

■議 事

司 会 : それでは、これより会議および審議を始めさせていただきます。
審議の進行につきましては、会長よろしくお願いいたします。

会 長 : 初めに、開発審査会運営規則「第10条」の規定に従いまして、議事録署名委員の指名をさせていただきます。
本日の議事録の署名を、伊藤委員と北島委員にお願いいたします。

会 長 : 審議は、「開発審査会の会議の公開に関する要綱」により、原則公開で行うこととされております。
本日の審議事項は公開議案2件ございます。

会 長 : 傍聴者はおられますか。

司 会 : 1名の傍聴希望者がおります。

会 長 : 傍聴希望者がおられるのでしたら、入室を認めます。

司 会 : 傍聴者を入室させますので、暫時お待ちください。

・・・・・・・・・・傍聴者入室(以降、公開)・・・・・・・・・・

会 長 : 傍聴される方は、お手元の「傍聴要領」に従って傍聴してください。なお、審議中の写真撮影は御遠慮くださるよう御協力をお願いいたします。

次第 第2 報告事項につきましては、非公開となります。
第1 審議事項終了後ご退席いただきますので、御承知願います。

■付議案件の説明（公開）

会 長 : 審議する付議案件の概要について、提出者から説明願います。

宮 城 県 : 御審議いただく宮城県知事からの付議案件について、ご説明いたします。

ページ番号1「様式第2号」を御覧ください。

上段「議 第760号 都市計画法第29条第1項開発許可」に係る付議でございます。

(概要説明)

下段「議 第761号 都市計画法第29条第1項開発許可」に係る付議でございます。

(概要説明)

今回ご審議いただく議案は2件となっております。

以上でございます。

■審議事項1（公開）

会 長 : それでは、案件について審議をしていくこととします。

会 長 : 「議 第760号 都市計画法第29条第1項開発許可」に係る付議について、提出者から説明願います。

(提案説明)

会 長 : ただ今の説明について、委員の方から御質問等がございましたら、よろしく願います。

会 長 : 先に私から1点確認よろしいでしょうか。
ページ番号12の右側の一番下の最後に「今回の許可（都市計画審議会）」と書いてありますが、これは「開発審査会」の間違いでしょうか。

宮 城 県 : 開発審査会です。間違いになります。

会 長 : ここは「開発審査会」に修正として見ればよろしいですね。

宮 城 県 : はい。

会 長 : 私から何点かよろしいでしょうか。
今回は敷地が増えるということで、増加する部分が開発区域になっていますが、建築確認では既存を含めて全体が敷地になるという

ことでよろしいでしょうか。

宮 城 県 : 建築確認では既存を含めて全体での確認をとることになります。

会 長 : 市街化区域と市街化調整区域（以下、調整区域と表記する。）の境を御説明いただけますでしょうか。

宮 城 県 : 資料 2、4 ページより、周辺は調整区域となっていますが、位置図では調整区域の範囲を記載しておりませんでした。

ディスプレイに表示している用途地図の真ん中が、申請地の広浦という場所で、色付きの部分が市街化区域、色がない部分が全て調整区域になっております。例えば、美田園の地域は住宅地等として市街化区域になっています。

会 長 : 色が付いている箇所は直近での市街化区域で、これは鉄道ができる時に市街化区域に編入されたところですね。元々は調整区域が広がっていた地域ということですね。

今回、敷地の範囲が増えるということで、過去にも敷地が増えていた開発許可はあったと思いますが、これは限度が基準に示されているのでしょうか。合理性があれば、どんどん拡大していくことは可能だと考えてよろしいでしょうか。

宮 城 県 : 現状は上限を定めていないので、許可審査の中で「合理的なものか」を個別に判断しています。

伊藤委員 : 申請理由のところで、申請地が賃貸で借りている場所ということですが、そうすると、賃貸の契約終了後に別の用途の使われ方もあるということでしょうか。借りている間だけ使用ということになりますか。

宮 城 県 : 所有権は許可条件として求めているので、賃貸であっても問題ありません。地主さんとの間で契約等をしていただければ支障ありません。もちろん同意等の当事者間の手続きはあると思います。

伊藤委員 : 分かりました。

会 長 : 賃貸契約が終了した場合、その土地利用は変更される可能性があります。今回の開発許可で転用されないようにする担保は取れるという考え方でよろしいですか。

宮 城 県 : 用途は都市計画法第 4 2 条で、許可したもの以外の用途はできないこととなっています。なお、オイルプラントナトリが産業廃棄物処理業の許可を取っているものですので他の者は再度許可を取らないとできないことになっています。

会 長 : 他に御質問はありませんか。

御質問がないようですので、本議案につき、許可権者が許可することに御異議ありませんか。

(異議なし)

会 長 : 御異議がないようですので、許可することを可とします。

■審議事項 2 (公開)

会 長 : 2 件目の案件について審議をしていくこととします。

会 長 「議 第 7 6 1 号 都市計画法第 2 9 条第 1 項開発許可に係る付議について、提出者から説明願います。

(提案説明)

会 長 : ただ今の説明について、委員の方から御質問等がございましたら、よろしくお願いいたします。

会 長 : 御説明ありがとうございます。
私から 1 点ございました。1 3 ページの開発許可申請提案書の「4 提案の要旨」3 行目の「工業区域」は「工業地域」の誤りでしょうか。

宮 城 県 : はい、工業地域です。失礼いたしました。

会 長 : はい、了解しました。

山本委員 : こちらは先ほどと同様に賃貸でしょうか。

宮 城 県 : こちらの敷地は所有の土地となっておりまして、元々民間の所有地でしたが、岩沼市が防災集団移転で買い取り、その後オシノに販売したという形で、現在はオシノの所在地となっています。

北島委員 : 工場の位置関係について、1 6 ページの左下に「既存第一工場、第二工場」があり、その南側の部分が今回増設するところですね。その北側の空いている部分は他の方が所有されていて、既存第一工場のある敷地と接しているという理解でよろしいですか。

宮 城 県 : 第一工場周辺は他の工場が建ち並んでおり、市街化区域ですので工場を建築して支障ない地域です。ディスプレイの矢印で示しているところが第一工場で、周辺は他の工場で埋まっています。第二工

場は第一工場のはす向かいです。今回は押し出されたような形で南側に増設します。

北島委員 : 分かりました。ありがとうございます。

会 長 : 第一工場と第二工場の間には道路が通っていて、別々の敷地なんですよね。

宮 城 県 : はい、第一工場と第二工場の間には市道が通っていて、敷地が別となっています。

会 長 : はい、分かりました。

山本委員 : 今回の申請地の調整区域の南側の土地だけ残っているということでしょうか。

宮 城 県 : 南側の土地には道路があります。道路との間は法面になっています。市街化区域が一部今回の申請地に入っており、市街化区域の形がいびつになっています。調整区域の申請地が約 1 8 0 0 m²、市街化区域が約 2 0 0 m²、全部で約 2 0 0 0 m²の敷地となっています。

山本委員 : ありがとうございます。

会 長 : 私から 1 点よろしいでしょうか。

今回の許可申請は法第 3 4 条第 1 4 号該当の 2 9 条開発許可で調整区域におけるものですが、申請敷地は市街化区域と調整区域にまたがった区域になっています。市街化区域を含めることは妥当なのでしょうか。

宮 城 県 : 市街化区域を含む場合は全てを許可対象としています。

都市計画法施行令第 2 2 条の 3 「開発区域が二以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用」で調整区域と市街化区域にまたがっても良いとされています。便覧は 2 2 1 ページ、図解は 2 2 2 ページになります。調整区域 T と市街化区域 A は許可要となっています。

市街化区域で建築計画するときに少しでも調整区域にまたがって計画する場合は、全て許可の対象となっています。

会 長 : 例えば、調整区域だけを許可して市街化区域の約 2 0 0 m²は許可を受けず、この市街化区域を敷地拡張するということは許可不要で可能ですよね。

宮 城 県 : それは可能です。

会 長 : 他に御質問はありませんか。

御質問がないようですので、本議案につき、許可権者が許可することに御異議ありませんか。

(異議なし)

宮 城 県 : すいません、1点よろしいでしょうか。

会 長 : はい。

宮 城 県 : 議 第 7 6 0 号オイルプラントナトリの件で「敷地の大きさに制限はないのか」というご質問をいただきましたが「今回、建築基準法第51条ただし書き許可を取っておりますので、開発許可上はその面積と同じものが条件」となります。

会 長 : 建築基準法第51条ただし書き許可で認められれば、その範囲と同一区域であれば問題はないということですね。

宮 城 県 : はい。

会 長 : そうすると、開発許可では制限はないが、建築基準法側で制限があるかもしれないということですね。
建築基準法側では面積の上限があるのでしょうか。

宮 城 県 : 都市計画審議会の議を経て、許可を受ければ可能です。
上限の定めはありません。

会 長 : 改めて、御異議がないようですので、許可することを可とします。

会 長 : 以上をもちまして、公開に関する審議については終了いたします。
傍聴者の方は退室願います。

■報告事項（非公開）

会 長 : 次第「第2 報告事項」について、「報告基準に基づく許可状況」が宮城県から提出されておりますので、報告願います。

宮 城 県 : (報告内容説明)

会 長 : ただ今、「報告基準に基づく許可状況」及び「開発審査会の議決に係る許可状況」の報告がありましたが、この報告について、委員の方から御質問等がございましたらお願いいたします。

会 長 : 御質問等がないようですので、報告事項については終了といたします。

■その他

会 長 : その他として、委員の先生方、他に何かございませんか。

会 長 : それでは、次回の開催日程について、事務局から説明願います。

司 会 : 次回の開催につきまして、9月12日（金）午後1時30分から、県庁9階第一会議室での開催を予定しております。7月11日（金）の開発審査会は付議案件がございませんので開催しません。

開催については、別途、メール等で御連絡いたしますので、よろしくお願いいたします。

本日の審査会資料のうち、P27以降は、非公開内容でしたので机に置いたままでお願いします。

以上です。

■閉 会

会 長 : 以上をもちまして、本日の議事はすべて終了しました。

（事務局全員起立）

司 会 : 御審議、ありがとうございました。