

平成28年度第2回宮城県建築審査会議事録

- 1 開催日時：平成28年9月20日（火）
- 2 開催時刻：午後4時10分から午後5時00分まで
- 3 開催場所：宮城県行政庁舎11階 第2会議室
- 4 出席者

宮城県建築審査会委員

会 長 風 見 正 三
委 員 柴 田 明 雄 （議事録署名委員）
委 員 板 垣 努 （議事録署名委員）
委 員 今 野 薫
委 員 柳 澤 陽 子
委 員 大 瀧 正 子

事務局

宮城県土木部建築宅地課

技術参事兼課長	千 葉 晃 司
副参事兼課長補佐（総括）	片 倉 邦 夫
技術副参事兼技術補佐（総括）	小 出 昇
技術補佐（建築指導班長）	佐 藤 和 裕
主任主査	高 橋 広 美
技 師	泉 澤 喬

傍聴人

0名

会 議 次 第

1 開 会

2 審議事項

第1号議案

建築基準法第48条第5項のただし書きの規定による建築の用途制限の例外許可に対する同意について（名取市）

第2号議案

建築基準法第48条第5項のただし書きの規定による建築の用途制限の例外許可に対する同意について（名取市）

第3号議案

建築基準法第48条第5項のただし書きの規定による建築の用途制限の例外許可に対する同意について（名取市）

3 報 告 事 項

審査会事前同意基準に基づく許可状況について

4 そ の 他

5 閉 会

会 議 の 概 要

事 務 局 : 10分遅れになりましたけれど、大瀧委員の方からも遅れるという報告がありましたので、4名で定足数を確保しておりますので、これから会議を開催させていただきます。

司 会 : 本日の会議の定足数を確認いたします。
本日は、委員の半数以上の出席をいただいておりますことから、宮城県建築審査会条例第4条の規定による定数を満たしておりますので、会議は成立していることをご報告いたします。
それでは会長、審議の進行をお願いいたします。

会 長 : はい、それではお忙しい時間ですので円滑に進めたいと思います。
今日も復興事業に関する議案がでておりますけれども、復興事業が進む背景にますます建築審査会としては柔軟な、前回もありましたけれども合理的な土地利用というものと、建築審査会を越えた全体の復興計画、都市計画全体との兼ね合いというのを常に意識しながらやっていただかないといけないと思いますので、今日も活発な議論をよろしくお願ひしたいと思います。
それでは早速審議に入りたいと思います。
今日の傍聴者はいらっしゃいますか。

司 会 : いいえ、おりません。

会 長 : 議事に入る前に、本日の議事録署名人の指名をさせていただきます。
本日の議事録の署名を、柴田委員と板垣委員にお願いします。

会 長 : それでは、本日の議事をちょっと見ていただくと分かりますが、1号から3号まであります。これについて最初一括で事務局からご説明いただいて、その後審議にまいりたいと思います。

事 務 局 : 私の方から概要を先に説明させていただきます。私の説明の後に担当班長の方から説明させていただきます。本日の案件は3件ございまして、その他に報告事項として1件ございまして。
議案の3件につきましては、建築基準法第48条第5項ただし書の規定による建築物の用途制限の例外許可に対する同意についての案件でございます。

。すべて、名取市閑上東地区で整備が進んでおります水産加工団地に建築される水産加工場でございますので、一括して説明させていただきます。

また、報告事項は事前同意基準に基づく許可状況についてでございます。それでは、御審議のほど、よろしく願いいたします。

会 長 : それでは、第1号～3号について早速説明していただきたいと思います。

事 務 局 : (第1号～第3号議案について説明)

会 長 : 3件ちょうど同じと言うことで、集中審議したいと思いますが、まずこれまでの説明で、御質問、御意見等ございませんか。

板垣委員 : よろしいですか？要件の関係で確認ですけれども、まず周辺の現況なんですけれども、この参考資料の3を見ると、その南側が既に昨年度の審査会で審議された土地に隣接された一帯だと言うことはよく分かるのですが、その周辺は従前は住宅地域だったんですけれども、住宅というのはもう基本的にはない現況なんですか、ここは。

事 務 局 : はい。次の参考資料の4が全体の計画を示しております、右側縦にのびているものが貞山運河になっております。左側の黄色の部分第1期地区として、住宅をメインにした区画整理事業が進められておまして、どちらかという内陸移転よりは、海沿いで、まちづくりで再生したいと言うかたちで進んでいます。

運河の右側、東側につきましては整備はまだ進んでいなくて、先程示したこのピンポイント的に工業団地、この部分を先行地区として先取りして整備が進んでおりますので、この周辺についてはまだ被災後の状況、がれきが片付いた状態と言うようなところにとどまっております。先月、貞山運河の東側については、これらを取り囲むかたちで区画整理事業がやっと認可になって、事業が開始されたと言う状況になっておるところでございます。

板垣委員 : そうすると、この参考資料の4の2の右側の青い部分の上の方ですね。

ライジン、海祥、理研食品のところから2つ目の、まあ言わば変形四角形の部分と言うことになる訳ですね。

あともう1つ、ついでになるのですが、利害関係人の事情聴取というか、意見聴取というのは、実際に経過としては行われたのしょうけど、来ないと言うことなのですが、要は全く誰も来なかったと言うことなんです。

事務局 : そうです。

板垣委員 : 利害関係人というのは、周辺地域の利権者の方々に声がけをするという話なんですか？

事務局 : 公示することと、ホームページに掲載する等というかたちで、少しちょっと分かりにくいところがあるかと思えますけれども。

板垣委員 : 実際には、告知機能としてはほとんどない状況なんですかね。

事務局 : 通常であればこのような許可の場合に、周辺に既にお住まいの方々がいて、許可をする場合に住民の方の意見もしっかりとひろいあげてと言う主旨です。今回は周辺にない状態でございますので、対象者がいないと言うところが大きいと思います。

板垣委員 : 実質は、いないということですね。

事務局 : はい。

会長 : よろしいですか。

板垣委員 : はい、ありがとうございました。

会長 : 今の確認ですけれども、参考資料4の2のこの黄色の部分の住宅地は、これからであって、現況は住んでいないということですね。

事務局 : 黄色い部分は、区画整理事業が今進んでいます。

会長 : 今はお住みになっているのですか。

事務局 : 災害公営の戸建ての部分が既に着工されています。

会長 : その方々にはちゃんと情報がいつているのでしょうか。

事務局 : 市を通じてはいつているかと思えます。
基盤整備が終わって、住宅を建築途上ですので、まだここで生活をしてい

るという状態ではないです。

会 長 : 実質的に居住者が今まだいない現状で、これから住まれていくという理解でよろしいですね。

事 務 局 : はい。

会 長 : 区画整理終了は何年ですか。

事 務 局 : すぐには出ませんが。

会 長 : かなりかけているんですね。その中でここは、先行してやっている部分と言うことですね。

事 務 局 : はい。32年度を目標に進めていると聞いております。

会 長 : 板垣委員からありましたように利害関係者と言うのは、新しい新市街地ができる場合は難しいと思いますけど、どう伝えるかという議論は再検討すべきところにきているような気もしますけれども。あまり誰も来ない会と言うのは嬉しくないと思うので、やはりいろんな周知について、どこの市民参加、パブリックインボルブメントもみんなそうなんですけど、その辺りを考えていただきたいと思います。

他にございますか？

柴田委員 : よろしいですか。拝見しますと特に参考資料4で言いますと、ワンブロックが全部これで完了するような感じのイメージですね。結論から申し上げれば、なるべく早くこう言うブロックがいっぱいできて、集積がすすんでいけばいいなということなので、ぜひお進めをいただければなと結論なのですが、参考資料4で見ますと、これ工業地域の方に指定変えをするというお話でしたけど、すみません聞き逃したのかもしれないのですが、12月頃に？もっと先のお話ですか？

事 務 局 : 12月頃に役場さんの方で、公告を予定していると言うことでございます。

柴田委員 : そうすると、そこから手続きが進んで…と言うところですか。

事務局 : はい。この数ヶ月の為に、少しでも建築確認を取って工事着手の準備をしたいと言うことで。まもなく12月に用途変更になれば、普通に許可を取らずに建築確認が通ると言う事なのですけれども、1ヶ月でも早く着手したいと言うことで、今回お諮りさせていただいております。

柴田委員 : 変な質問ですが、このブルーのところが工業地域になってしまうと、この審査会の案件からは外れると言うふうに。

事務局 : はい。その通りでございます。

会長 : いろんな事業の状況なのでしょうけど。急ぎで着工しなければならない、と言う状況ですよ。

事務局 : そうですね。小女子の旬が春先なので、年明けには完成させていきたいと言うような年度スケジュールで去年も進められていました。

会長 : はい。

柳澤委員 : すみません。聞き間違えたかもしれないのですが、資料3の赤いのが市道で、青いのが隣地とおっしゃいましたでしょうか。道になる訳ではないのですか？

事務局 : こちらはですね、区画整理によって築造される道でございます。最終的には建築基準法のいわゆる2号道路になるのですけれども、その後に道路法の道路で網掛けをして、結局は1号道路に・・・道路法の道路になる予定でございます。まだできておりませんので、基準法の道路とはみなせない状況でございます。

柳澤委員 : 隣地とみなすとすると、緑地帯がこっちには入っていませんよね？そっちにも緑地帯はとっていたんですよ？

事務局 : とっております。

柳澤委員 : 分かりました。ありがとうございます。

会長 : 今の事と関連して私から2点ぐらいあるのですけれども、細かい話で言う

と、資料の制度の問題かもしれませんが、申請場所の赤のかたちが敷地形状とちょっと違うようですが、それは単に手作業のあれですか？例えば議案の1のところの敷地形状が違うような。

事務局：このピンクの外枠を拡大すると、この図になると言う…ピンクのエリアを拡大すると、この白抜きと着色の企業名が入ったエリアのかたちになる。と言うことで議案毎に、ピンクの中で赤色で着色したものが理研さんだったり、海祥さん、ライジンさんと言うことで、赤の位置が違っていると言うご理解をいただいて、ちょっと不整合があればどこか具体の位置で。

会長：議案1の申請場所と言うところの中の、海祥と言う所ですよ。海祥と言う所の形状と違っているのですが、理研食品が混じっているような…横幅が違うのか？やり方が違うのか？

事務局：パソコンでうまく表現できなかったものです。

会長：議案1の申請場所の場合には、用途地域の境界線の所まで赤く塗られるべきなんですか？

事務局：道路の部分だけ意識して下げたものと思います。

会長：それと2番目はですね、ここで本来議論すべき話を越えているんですけども、参考資料4の2の工業用地の位置と言うのは、色んなかたちで名取市で決められているとは思いますが、復興計画との整合性からすると、貞山堀の東側に、基本的には産業用地を固めてるということについて考えると、何故この位置になっているのか、参考に分かっていたら聞きたかったのと、工業用地をここにするとすることは、北側及び西側の住宅地に対する配慮と言うのは当然あるべきで、それを考えると先程の資料3の隣地扱いをしていた、道路の部分というのはむしろ西側の緑地と含めて緑地帯であるとか、そういう計画の方がふさわしいと思うのですけれども。そういう意味では、住宅地、先程も言ったように利害関係者がいないのであれですが、もし本来、住居地域との接合部についての、これらの計画に対する指導と言うか、そういう内容についてはいかがなものか、分かれば。

事務局：想像も入る所でございますけれども、この工業用地のお話かと思えます。西側にスポット的に設けられている工業用地に隣接する南北にのびる道路が

県道の塩釜亙理線でございます、仙台港から亙理地区まで通じる主要な路線になっておまして、それを活用した運輸、倉庫業が既存の道路沿いにもございましたので、既得権者への配慮というかたちで、東の地区にも工業の可能性を残したと言うことと聞いております。今回の復興事業では環境アセスの対象となった事業がございまして、騒音の関係から緑地をとると言うかたちにはなっておきませんので、緑地については、工場立地法で定める割合で周辺に緑地を設けると言うかたちになっており、立地企業が決まりますと、その企業との関係で周辺の緩衝緑地が設置される運びとなります。

会 長 : と言うことは、ライジンさんの中には敷地内に緑地をとられてますが、それ以外の、海祥さん、理研食品さんについても、工場立地法による緑地ができるだろうと言うことですか。

事 務 局 : 工場立地法の適用を受けた場合にはです。

会 長 : これだけ広い道路があるのかなと気がしないでもないですが、まあそれはいいです。緑地に頑張ってください。総合的に復興計画に合わせてこれを認めるかどうかということに対しては、復興計画の配慮というのが、ちゃんと建築の内容に入っているかというのが、重要かなと思いました。まあ、分かりました。

他、ございますか？

柳澤委員 : ちなみにここは、元々米倉庫・・・サイロだったところは移動するのですか？

事 務 局 : そこが入っているかどうかという一対一の関係まではちょっとお聞きしておりませんでした。申し訳ございません。

会 長 : いかがでしょうか。

特にならなければ、以上よろしければこの件については同意すると言うことでご異議ありませんか。

(異議ありません。)

会 長 : はい。それでは本件3つの議案、これについては同意すると言うことで、議案としては以上ですので、審議事項はこれで終了したいと思います。

会 長 : 次に、報告事項まいりたいと思いますので、事務局から説明願います。

事 務 局 : (事前同意基準に基づく許可状況について報告)

会 長 : ただ今の説明について、何かご質問等、ありますか。
震災復興計画に伴う、こう言う特例措置については、だいたいどのぐらいがピークと考えておられますか。

事 務 局 : 復興事業は概ね5年を目処に、終わりつつございまして、どちらかという
と名取市さんが少しスタートで住民合意に遅れをとったことでこのようなか
たちで許可という対応になっておりますので、総じて通常の都市計画のルー
ルで建つ準備がほとんど整っているかと思えます。
おかげさまで災害公営の方も全戸とは言いませんけれども、順調に進んで
おりますので、特段の支障はないかなと思っております。

会 長 : 徐々に用途地域変更がほぼ整ってくれば、だんだん、例外がなくなってく
る…そう言う方向と言うことでしょうか。

柳澤委員 : 復興事業として区画整理をする前の用途変更した場合に、建ぺい率とか法
的なものはそのままですか。地域毎に、やっぱり変わったりしているのです
か。

事 務 局 : 基盤整備で道路のかたちができるとか、宅地ができるというタイミングを
見計らって、都市計画の用途地域を変更するようなことになっておりまして
、その基盤がすっかり出来上がるまでの期間をこう言う審査会で埋めていた
だくと言うかたちで進めさせていただいております。用途地域の方はだいた
い、先程のこの地域も12月に変わるというお話をしましたので、他の復興
事業を行っている市町村においても、事業と都市計画の方がおおむねそろっ
てきたかなと、思っております。

柳澤委員 : 最終的に工業地域なら工業地域になった時には、この基準法通りの内容で
…というのは違くないですね。

事 務 局 : そう進んでおります。

柳澤委員 : 復興事業だからと言って何かあるわけではないですね。

事務局：復興事業で特段の…と言うのは今の所ないですね。どちらかと言うと今回震災を受けた地域については少し低密度の利用というか、集積も少ない地域でございましたので、都市計画に少し無理をするような所はないかと思われ
ます。

柳澤委員：確かにそうですね。

会長：建築審査会で描かれるとすれば、特例についての不足事項だとか合理性とかがあるかないかというところがとても重要で、ここを通ると進んでしまうという意味では大事なポイントだと思うのですけれども、一方でやはり都市計画審議会も大事です。特に復興の場合、都市計画を変える訳ですから、都市計画が変わるまでの暫定的な建築基準法としての制限の範囲はどうかと言う合理性は審査会の重要なところですよ。やっぱりつっこんで議論していただいた方が良いと思うのですけれども、ただ一方で都市計画が本当にそれでいいのかと言う議論のところは、本当は都市計画審議会をやるべきことで、その審議事項の共有とかも、是非積極的にしていただければ良いかなと思いますね。

今の名取の部分なんかは遅れている部分だと思いますけど、いろんな交渉経緯だとかその議論の中でやはり住民の合意形成の中で課題があったんではないかと思いますので、そう言うことも含めて、建築の方が都市計画より生活者サイドによった判断をしなければならぬので、その部分は逆にはならないと思うんですよ。やはりここにおりてくる時には、むしろ生活環境とかそう言うことと、緊急性がとてもあるかということが重要なんだと思います。

会長：ありがとうございました。次回の開催日時について、事務局から説明願います。

事務局：（次回の開催日程の説明）

会長：それでは今日も復興議案があったんですが、やはり復興については、宮城県としても重大事項なので、先程申し上げたように建築行政だけではなく、都市計画行政とも繋がりをはっきり取りながら、そこに新しく住まわれる方が、不利益を被らないように先の先を考えて、復興控除対象からの判断があるのかなと思いますので、引き続き宜しくお願い致します。それでは今

日は活発な御意見ありがとうございます。以上で、本日の議事はすべて終了といたします。

事務局：御審議，ありがとうございました。