

## 第404回宮城県開発審査会議事録

- 1 開催日時：令和8年3月13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

山本 琴枝  
文屋 芳光  
佃 悠  
伊藤 美由紀  
三浦 俊徳 (会長)

#### (2) 審査会事務局

宮城県土木部建築宅地課

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

石巻市建設部建築指導課

主任技師	栗原 善基
------	-------

- 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、北島委員、寺島委員が所用により欠席されております。また、山本委員が10分ほど遅れるとの御連絡がありました。現時点で、審査会会長及び委員3名以上の出席をいただいており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、佃委員と文屋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。  
次第のとおり、本日の審議事項は1件ございますが取扱いについて事務局から説明願います。

司 会 : 本日の審議事項は情報公開条例第8条第1項第2号に規定する個人に関する情報に該当しないため、公開となります。

会 長 : 傍聴者はおられますか。

司 会 : 2名の傍聴希望者がおります。

会 長 : 傍聴希望者がおられるということですので、入室を認めます。

司 会 : 傍聴者を入室させますので、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 3 報告事項につきましては、非公開となります。

2 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。

##### （概要説明）

#### ■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 7 6 4 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、よろしく願います。

会 長 : 私から 2 点ほどよろしいでしょうか。

今回の申請がゴルフの練習場ということですが、打席棟は付随するものとして認められていないという例示がありましたけれども、一般的にゴルフの練習場というのは打席棟があるのかなと思っております。打席棟の上屋が包含されるものとして認められないということは、屋根のない所で打つということを何か原則としていたり、国の課長通達とかで例示されていたりするのかなと思いますが、そのあたりの御確認をお願いしたいのが 1 点。それからもう 1 点は第二種特定工作物として今回、上屋がなければ審査会事項ではなくて許可できるというお話でしたけれども、今回の申請は第二種特定工作物と建築物である打席棟の 2 つが包含されている形で許可をするということになるわけでしょうか。その 2 点をお願いします。

宮 城 県 : 2 点に関してお答えいたします。私共でも当初、包含されるものではないかということはあるのですが、許可基準でも包含されないと例示されておりますので掘り下げて確認したところ、確認できる範囲で 3 0 年前の平成 7 年の国等の有識者で作っている「開発許可制度の解説」という冊子に、第二種特定工作物の例示として「打席が建築物でないゴルフの打ち放し練習場」という記載がありまして、打席は別だというような記載がありました。そのことから包含

されないものとして扱われている形になっています。ただ、一般的に打席が付いているということがほとんどでして、県内のゴルフ場の開発許可を調べましたが、過去に24件ありまして、現存するものや図面で分かるものを調べたところ、そのうち確認できた18件全てに打席の上屋が設置されていました。

市街化調整区域内にも9件のゴルフ練習場がありますが、そちらも全て打席の上屋は設置されております。利用者しか使わないものだということで、許可されるものとなっていますが、便覧の付議する許可基準を今も続けている形になります。昨今ではあまりゴルフ練習場の建築がなくて、相談自体もほとんどないものとなっており、基準としては包含される方に入れても良いのかなと思うところもありますが、事例が少ないため、今のところ包含されないものとして審査会に諮る扱いをしておりました。

2点目、許可につきましては、付議する建物がない場合は第二種特定工作物だけの許可になりますが、今回のように付議して建築物の許可も出す場合は、建築物等の許可という形で、工作物と建築物の2つを含めた許可となります。

会 長 : はい。ありがとうございます。一般的に上屋が付いているということであれば、他の分家住宅のように一般的に許可できるものとして報告事項にすとかですね、今後あまり事例がないということであればそういう形への御検討をなさった方がいいのかなと、審査会としての指示ではありませんが、思った次第でございます。他に皆様からございますか。

佃 委 員 : はい。ご説明ありがとうございました。ご説明いただいた内容を鑑みるに、今回の手続きについては問題はないかと思いますが、会長がおっしゃったようにこのクラブハウスと打席棟をバラバラに審査するというのは、現在の状況からすると不思議なようにも思います。1点教えていただきたいのですが、こういう対象の場合は建物の面積は特段制限されないのでしょうか。開発の面積自体が大きいということがあるので、この程度の建築物でも割合的には大きなものではないのかもしれないですが、建築がかなり巨大なものになった時にどのように判断するべきでしょうか。この点について教えていただければと思いました。

宮 城 県 : 許可の面積の条件につきましては、まず設定がございません。元々、第二種特定工作物自体、面積制限がなく許可可能となっておりまして、それは市街化を促進する恐れがないというものとしてであります。ですので建物も同じく第二種特定工作物に包含される、またはそれに付属するものであれば、そちらの特定工作物の市街化を促進しないという条件に合うものとなっております。面積制限がないことになっています。

ただし、あまりにも広すぎて過剰な設備があるようであれば、それは審査、事前協議の中で打合せして、必要最低限とすべきではな

いかと考えております。ただ、今回のものに関しては打席だけになっていたので明らかに付属のものとして扱ってまいりました。

佃 委員 : 今ご説明されたように包含される付属建築物であれば、その開発されているエリアに付属という建て付けであることは理解できます。今回は包含されない建築物という扱いになるので判断が難しいなと思いましたが、ケースバイケースで確認しながら過剰な開発にならないように進めるといふことだと理解しました。  
今回に関してはそこは問題ないということで理解いたしました。ありがとうございました。

会 長 : 他にございますでしょうか。

文屋委員 : この場所なんですけど、実はたまたま私の自宅から10キロぐらい上流域にあるのですが、それで富谷市さんでは山林開発とかがかなり進んでいまして、どちらかというとな私の地域は水田地帯なんです。それで今まで何度も川が氾濫したり、洪水に遭ってます。それでこの図面、資料を見ると調整池が設けられているのですが、この4000m<sup>3</sup>弱の計画容量がありますが、この面積からすればこの調整池の容量というのはいかがなものでしょうか。確認の意味でお伺いしますが、本当にこの支流から全部合流して流れてくるので、そのあたりに懸念材料があり、お伺いしたいと思っております。

宮 城 県 : 排水につきましては、河川課との協議の中で排水量を計算して定めている形として、オリフィス柵という一時的に排水を絞るものを付けまして、調整して排水する形となっておりますので一気に水が出るようなものにはなっていません。技術基準もありまして、協議して成立、許可の流れになっております。

文屋委員 : はい。ありがとうございます。

会 長 : 他に何かございますでしょうか。

伊藤委員 : 皆さんがおっしゃっていることと同じでなぜここで、というところはありますが、参考までに聞かせていただきたいのは、これが周辺の土地に支障を及ぼさないという判断ですが、逆に支障を及ぼすことはどういう基準で考えられるのでしょうか。ここに付議されること自体が少し疑問ではありますが例えば、建物によって水の流れたり日陰、風の流れ、音なのか支障を及ぼさないという判断はどういうことなんだろう、ということはい聞きたいなと思っております。

宮 城 県 : はい。私も完全に分かるものではないのですが、解説等を見ますと都市計画法上の支障がないという形なので、市街化を促進するとか、ここに町ができてくるとか、そういったことがないということを行っていることになっておりますので、音とかがというわけではな

く、都市計画上の話になっています。

伊藤委員 : ということはハードの建物の云々とかというよりは、どちらかという都市計画審議みたいなものですね。

宮城県 : はい。今回条件にもあるとおり、利用者が使うものに限定しているので、第二種特定工作物のためのものになっています。これが利用者以外も使うものであると、人が集まってきたりする形になりますのでそうじゃないもので今回扱うとなっています。

伊藤委員 : 分かりました。ありがとうございます。

宮城県 : 少し今の話を補足させていただきますと、開発審査会という形で今回開発許可の許可ということになります。今こちらから回答したとおり、都市計画法にかかるものではありません。文屋委員や伊藤委員がおっしゃったような排水や音ということは当然あると思いますが、そちらは今のところ開発審査会の中では審査外ということになっています。ただし、農地法や森林法、河川法といったことが当然かかってきますし、そういったことを市に対して、ちゃんと確認していますかということが資料8にある市の基礎調査票になります。この地域はこういうことがかかっていて、こういう制限がありますが、市では見えていますと。

一方で先ほどの調整池のお話になりますが、調整池の方にも河川法がかかってきて河川課と協議した上で必要な容量というものが河川法にありますので、法律や技術基準に従ったものが出来上がってきていますよ、という情報が許可申請書に付いており、それに従って開発許可の技術基準を審査するという形になっています。関係法令ということで関係法令の部所でも見いただいているということはあります。

会 長 : 他にございますでしょうか。

山本委員 : すいません、遅れまして。このクラブハウスの利用状況は今後どういう風に見ていらっしゃるのでしょうか。

宮城県 : 図面の方をお開きいただければと思います。資料6が分かりやすいかと思います。グレーがかっている真ん中のところはクラブハウス（管理棟）となっております。図面の中央部分の下に風除室と書かれておりますが、ここがエントランス、入口になりまして、ロビーと書かれている所は待合室です。フロント、受付がありまして、その裏側に事務室、事務機能がこちらにあります。あとは利用者のためのトイレですとか、階段上がって2階も利用者のトイレ、従業員室、倉庫という形でこの施設を管理運営するための建物です。管理棟という扱いをしています。

山本委員 : 分かりました。ありがとうございます。

会 長 : 他にございますか。

佃 委 員 : はい。先ほど市の方で周辺の土地利用に支障を及ぼさないということで確認を行われているというお話でしたが、資料3を見ますと隣接地に建物のようなものが見えます。この辺りの建物はどのような用途か分かりますか。もし住居であれば何をもって周辺に影響を与えないとおっしゃっているのかなというのが少し気になりました。

宮 城 県 : 資料3の右上に住居があります。ここは私共でも気にしていたのですが、申請地の所有者であって今回計画に加わっている方でした。南側にも建物がありますが、騒音ですとかそれらのことについて、周辺の方を呼んで住民説明会をして支障がないということで説明はされているということで伺っておりました。

佃 委 員 : ありがとうございます。この写真の範囲よりさらに周辺にも住居はあるのでしょうか。今、おっしゃっていた住民説明会の範囲はどれくらいですか。

宮 城 県 : 水を放出するので水を流す関係上、この辺に水利組合があるそうで、南の方だと南側にT字路がありますけれども、この辺の住民の方もいらっしゃっておりました。任意で申請者から住民説明会の資料を提出していただきまして、そちらで確認しております。北側の方は高速道路を過ぎた所ぐらいの住民の方も名前がありました。延べ20数名いらっしゃっているようで、特段開発の審査基準で住民説明会をなさい、というのはないのですが、任意でこのことをされていたそうです。

佃 委 員 : 分かりました。ありがとうございます。

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、本議案について採決を行います。  
議 第764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、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。

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」が宮城県と石巻市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)

石 巻 市 : (報告内容説明)

## ■その他

---

会 長 : その他として、委員の皆様から、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、5月22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。

開催については、別途、メール等で御連絡いたしますので、よろしく願います。

7月の開催もありますのでそちらのお知らせや新しい任期の確認などについて、メールを送らせていただきますので確認いただければと思います。

本日の審査会資料は、A4の6ページから9ページと右下に書かれた冊子が1つありますが、そちら以外は公開内容でしたのでお持ち帰りいただいても構いません。

以上となります。

## ■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。

司 会 : 御審議、ありがとうございました。