

令和5年度第2回鳥取県開発審査会 議事録

日 時：令和5年8月24日（木）午後4時00分から午後5時15分

場 所：倉吉体育文化会館2階 小研修室2

出席者：（委員）南波一好氏、廣戸妙子氏、堀田真弓氏、浅井秀子氏

（米子市）都市整備部建築相談課 神門課長、生駒係長

（事務局）鳥取県生活環境部くらしの安心局まちづくり課

森山課長、川原課長補佐、原田係長

<○：委員、●：その他>

| | |
|---------|---|
| ●（事務局） | <p>会議に先立ちまして、今回会議開催に必要な出席者について確認いたします。</p> <p>鳥取県開発審査会条例第5条第2項により、「審査会は、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」とされております。</p> <p>本日は、播磨会長が急遽御欠席となりましたので、本日の議長は会長の職務を代理する者として前回審査会において会長から指名されました南波委員にお願いしております。</p> <p>本日は、南波委員含め、4名の委員の御出席をいただいております。</p> <p>必要出席者数を充たしておりますので、予定通り開催することとさせていただきます。</p> <p>これより令和5年度第2回鳥取県開発審査会を開催いたします。</p> <p>はじめにまちづくり課課長の森山がご挨拶申し上げます。</p> |
| ●（森山課長） | <p>委員の皆様、こんにちは。大変お暑い中お集まりいただきましてありがとうございます。まちづくり課長の森山でございます。</p> <p>県では、平井県政五期目のスタートということで、7月28日付の大きな組織改正がございました。</p> <p>従前この都市計画法の開発許可は住まいづくり課という課で担当しておりましたが、この7月28日付でまちづくり課が新しく創設され、そちらの方で開発許可を担当させていただくことになりました。</p> <p>まちづくり課では、開発許可の以外の都市計画全般の事務でありますとか、都市公園、鳥取県内では県立の大きな公園としまして、鳥取市に布勢陸上競技場総合運動公園と倉吉市中部に東郷湖はわい臨海公園といった大きな公園を持っておりますが、そういったこともこの課で所管することになりました。</p> <p>さて本日の議題でございますが、議案1号ということで、米子市さんか</p> |

ら事務所及び倉庫の建設ということで諮問をいただいております。

今回諮問いただいた案件としましては、市街化調整区域の中の許可ということになるわけですが、実はすでに既存宅地制度といたしまして、今はなくなった制度なんです、都市計画区域の線引きが行われる以前から宅地化されていたところ、そういったところは、従前は許可なく自由に市街化調整区域でも建築ができていたところでございます。

今回の土地は、実は以前はパチンコ屋さんが市街化調整区域で建てられていたところでございます。

本来であれば集客施設は市街化調整区域に建築することはできませんが、既存宅地制度を使って建築されたもので、ただ今はもう廃業され、空き店舗となった建物がそちらの方に今放置された状態になっております。

そちらの敷地に新しく本日の許可の申請者である米子市内の会社が、新しい事務所を新築されたいというものでございます。

米子市さんからご説明があると思いますが、市街化区域に隣接した土地でございまして、米子警察署が近くにあたりでありますとか、昔のJ Tの工場があったようなところでありまして、市街化調整区域とは申し上げながら、ある程度ちょっと市街化が進んできたところではございます。

都市計画の考えでいきますと、こういったところは都市計画の見直しの際に新たに市街化区域に取り込んでいくべきところではございますが、昨今の人口減少が進んでいる中では、なかなか市街化区域を拡大することが難しいというところになります。

本来であれば市街化区域に編入されてしまうようなところではございますが、そういったところに事務所を建築することについて、ご意見ご審議を委員の皆様をお願いしたいというところではございます。

長くなりましたけど、そういったところで、南波委員をはじめ、委員の皆様におかれましては、審議をしっかりといただき、忌憚ないご意見をお伺いできたというところで、私のご挨拶とさせていただきます。

よろしくお願ひいたします。

● (事務局)

本日の議事ですが、森山課長からございましたように、議案第1号として米子市長諮問案件の1件についてご審議いただくこととしております。

委員の皆様には、ご審議をどうぞよろしくお願いいたします。

また、議事の二つ目としまして、県の条例改正について報告がございましたのでよろしくお願いいたします。

最初に申し漏れましたが、ご発言の際はマイクをお持ちしますので、マイクでご発言いただきますように、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは南波委員、議事の進行をよろしくお願いいたします。

| | |
|---|---|
| ○ (南波委員) | <p>この度会長代理ということで、議長を承りました南波でございます。慣れない点もありますがよろしくお願ひいたします。始めに議事録署名委員の指名をさせていただきます。本日の議事録署名委員は、堀田委員と廣戸委員にお願ひしたいと思ひますがよろしいでしょうか。</p> |
| ○ (両委員) | (承諾) |
| ○ (南波委員) | <p>続きまして審議に移る前に、審議の公開非公開の決定をいたします。本日審議していただく事項については、個人情報を含まないことから、公開することによろしいでしょうか。</p> |
| ○ (各委員) | (承諾) |
| ○ (南波委員) | <p>そうしましたら、本日の審査会議案 1 は公開といたします。では審議に移ります。議案第 1 号について、米子市さんから説明をお願ひいたします。</p> |
| 議案第 1 号 都市計画法第 29 条第 1 項の規定による開発行為の許可について (米子市諮問) (事務所及び倉庫の建設) | |
| ● (米子市) | (説明) |
| ○ (南波委員) | 委員の皆様、ただいまの説明に対して意見があればお願ひします。 |
| ○ (浅井委員) | <p>2 点ございます。</p> <p>1 点目は今回の差し替えになった図面は、以前いただいていたものどいう形で違っているのか教えていただきたいです。</p> <p>2 点目は、米子市さんからの説明資料で、候補地がない、面積不足ということなんですけれども、どいう形で面積が不足しているのかというところが分かれば教えていただきたいと思ひます。</p> |
| ● (米子市) | <p>まず、差し替え用としてお配りした図面でございますが、文字が小さくて申し訳ないんですが、その中央の上の部分に瓦置き場というふう書いてあるんですけども、当初はその上から建物が二つ建つような計画みたいなことが書いてあったと思ひますが、今現在、建物を建てるという予定はございません。今後のシミュレーション的な図面を書く中で、この建物が建つというよう表現が出たものですが、誤解をお招きするよう表現になる恐れがあるということで、ここには当面資材置場といいますか、単純にそういうスペースであるという表現に変えたものでございます。</p> <p>それから 2 点目ですが、候補地については、今回申請で出てきている土地が 1 万 5000 平米というところで計画を受けておりますが、事前にお配りしています資料 40 ページ、それから 41 ページ 42 ページに候補地について詳しいものを申請者に作っていただいておりますが、なかなかそこまでの面積に達していないというところでございます。</p> |

| | |
|----------|--|
| | <p>できれば、一般の建物を建てられるお客様、事業者さんもおられるのでしようけども、エンドユーザーの方がおられて、いろんな相談から建築資材を見てもらうというところを、1か所で行っていきたいという中で、まとまってこれだけの面積が他にはなかったということですが、それぞれの候補地についての面積が40ページ、41ページ、42ページに記載されているというところでございます。</p> |
| ○ (浅井委員) | <p>ありがとうございました。続けてよろしいですか。</p> <p>今回の候補地ですが、市道がありますが、曜日・時間の関係なしにかなり交通量が多いところだと思います。申立書の18ページの④に記載について、この時間帯だと通勤時間にもかかると思いますが、こうしたことは考慮の上でこの場所がよいということでしょうか。</p> |
| ● (米子市) | <p>これぐらいの面積で、さらに前面道路が9.5メートル以上あるという条件になかなか合致するところがない中で、浅井さんがおっしゃる通り、時間帯によっては交通量が多いところではありますから、まだ最終的な許可には至っておりませんし、ミヨシ産業さんとしても一つだけの出入口とするのはどうかというところを考えておられます。</p> <p>例えば4ページ。こちらがメインの侵入路の警察署前になるんですけども、その裏側に、大体5メートルぐらいの道路があり、新開川があるのですが、今米子市の建設企画課と協議して、こちらからも進入できるようにするというので申請の準備をされています。従業員さん、資材の搬入等できるだけ交通量を分散して対応したいということで整理されています。</p> |
| ○ (浅井委員) | <p>わかりました。ありがとうございます。</p> <p>それでも、許可に当たっては、ミヨシ産業さんから、こういう形で近隣に迷惑をかけないとか、交通渋滞を起こさせないといったことについて一言書いていただくほうがよいと思います。以上です。</p> |
| ○ (廣戸委員) | <p>浅井委員がおっしゃったとおり、あそこの道は交通量が多いと思うのですが、大きいトラックは会社の敷地に入り、道路で待機することがないように敷地を拡張するというので、現在の本社では路上駐車をしてしまっているということでしょうか。もう1点、もし許可された場合、今のミヨシ産業さん本社の建物は何か再利用などされるのでしょうか。</p> |
| ● (米子市) | <p>まず1点目でございます。おっしゃる通り、今はなかなか敷地の中に車を入れるスペースが不足しているというところでございますが、今回の予定地については敷地内に車が待機するスペースを設けて、公道上で待機することがないようなようにするということです。</p> <p>それから跡地利用については、ちょっと私の方でお話できるところがございません。申し訳ありません。</p> |

| | |
|----------|--|
| ○ (廣戸委員) | ありがとうございます。大きい建物ですので、今後どうなるのかなと思いました。 |
| ● (米子市) | 例えばミヨシ産業さんが手放されるということになったとしても、こちらは市街化区域ですから、使い方の程度によっては利便性が高いところだと思いますので、別のところが使うこともあると思います。 |
| ○ (南波委員) | 14ページの配置図を見させていただいているのですが、新開川の方から敷地に進入することができるようにする予定とのことでしたが、配置図を見ると、自転車専用道路と書いてあるところがあるのですが、これは問題ないのでしょうか。 |
| ● (米子市) | ここは規制が非常に複雑なところでして、北側は車が通れないのですが、こちらの小さい橋が今も架かっているところについては通れますので、問題ありません。 |
| ○ (南波委員) | あと確認ですが、新社屋は配置図の北側の建物という認識でよろしいですか。 |
| ● (米子市) | そのとおりです。 |
| ○ (南波委員) | 分かりました。 |
| ○ (堀田委員) | ミヨシ産業さんの件に限ったことではありませんが、先ほど森山課長さんの話で、開発がされいろいろな建物もあり、市街化区域に近接しているので、場合によっては市街化区域になってもおかしくない区域だのご発言があったように思いますが、そのあと人口減少の関係もあってなかなか市街化区域にはしにくいというような事情もありますというように仰いました。そのあたり、もう1回教えていただけないでしょうか。 |
| ● (事務局) | <p>人口減少によって市街化区域が広げにくいというのは、都市計画の全国的な考え方なんですけれども、例えば住宅地にしても、人口が多ければ住宅地をふやしていくということが考えられる。</p> <p>基本的には人口減少ですので、住宅地を広げても、密ではなくてスカスカな状態、いわゆるスポンジ化というような状態になって、そうすると例えば商店とか、その集客力なくなって、結局駄目になる。</p> <p>そういうことも考えられてくるので、その人口に合わせた必要面積だけを市街化区域として持つていくということで、今の時代がなかなか全国的に、市街化区域を広げていくということが難しい状況にあるということです。</p> |
| ○ (堀田委員) | <p>わかりました。</p> <p>私は基本的にはこの申請の件については、いいのではないかなと思っておりませんが、やはり大型トラックが路上駐車して周りの方たちに迷惑があるとか、危険になるとか、そういうことがないようにご配慮いただき</p> |

| | |
|---|---|
| | いと思いました。以上です。 |
| ○(浅井委員) | 市街区域を広げることは中々難しいということでしたが、今回の土地利用に関して、免許センターとの間にも建物が建っておりますし、今後この辺りを市街地にするとか、そういったご予定はありますか。 |
| ●(米子市) | <p>役所的な話で申し訳ないんですけども、まちづくり・都市計画については別部門ですから、ちょっと私の方から適当なことが言えないんですけども、具体的にそういう話については、ございません。</p> <p>ただ、調整区域の中でも大規模連坦と言われるような敷地が繋がっているようなところであれば、現状でもこのエリアに限らず家が建ちますし、許可要件によってはコンビニエンスストアであるとか、美容室であるとか、そういった日常利便施設というものは建つ場所です。特にこの辺りは市街地に囲まれており、そういった需要があるところではありますが、具体的に市街化するといった動きがあるかと言えば、私を知る限りではございません。</p> |
| ○(浅井委員) | ありがとうございます。 |
| ○(南波委員) | <p>よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、この議案は可決ということでよろしいでしょうか。</p> |
| ○(各委員) | (意見なし) |
| ○(南波委員) | それでは第1号議案は可決いたします。 |
| ●(米子市) | ありがとうございます。 |
| 議案第2号 鳥取県市街化区域と一体的な地域等に係る開発許可等の基準に関する条例の改正について(報告) | |
| ○(南波委員) | 次に議事の(2)にあります条例改正について事務局から報告をお願いします。 |
| ●(事務局) | (説明) |
| ○(南波委員) | 委員の皆様、ただいまの報告内容についてご意見等があればお願いいたします。 |
| ○(各委員) | (意見等なし) |
| ○(南波委員) | <p>では、報告事項に対する審査会の意見はなしといたします。</p> <p>本日の内容は以上です。どうもありがとうございました。</p> <p>進行事務局にお返しいたします。</p> |
| ●(事務局) | <p>それでは以上をもちまして、令和5年度第2回鳥取県初審査会を終了とさせていただきます。</p> <p>皆様どうもありがとうございました。</p> |

会長代理（議長）

・南波一好

議事録署名委員

・堀田真弓

・廣戸妙子

