

令和6年度第1回鳥取県開発審査会 議事録

日 時：令和6年5月7日（火）午後1時30分から午後2時10分

場 所：倉吉体育文化会館2階 小研修室1

出席者：（委員）播磨振作氏、住真介氏、堀田真弓氏、南波一好氏
（米子市）都市整備部建築相談課 森田課長補佐、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6年度第1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>こんにちは。</p> <p>播磨会長をはじめ、住委員、堀田委員、難波委員、ゴールデンウィーク明けのお忙しい中、御出席いただきましてどうもありがとうございます。</p> <p>令和6年度第1回目の鳥取県開発審査会となります。</p> <p>事務局のまちづくり課ですが、私も異動がございましたし、課長補佐の川原もそのまま、担当係長の原田もそのままいうことで、今年度はこの3人体制で開発審査会を進めていきたいというふうに思っております。</p> <p>よろしく申し上げます。</p> <p>本日は、都市計画法第43条第1項の規定に係る建築物の用途変更についてということで、1つ議案がございます。</p> <p>米子市内におきまして、市街化調整区域に既存のスーパーの土地がありまして、そこを事務所として使われたいという企業がございます。</p> <p>この件につきまして、許可権者であります米子市さんの方で審査されたところ、許可できる案件なのかどうかということはこの審査会でご審議いただけたらということで諮問をいただきました。</p> <p>内容といたしましては、業務用スーパーが夜見町にありましたが、それが撤退されて長年放置された状態で、空き店舗の状態であったというところで</p>


	<p>ございます。</p> <p>市街化調整区域ですので、次の事業者さんを決めるということも中々難しいということでもあります。</p> <p>一方、店舗を放置されるということは、その周辺の地域の住民の皆様にとってあまり良い景観ではないというところもございます。</p> <p>そういったところを活用されようという企業さんがございまして、許可権である米子市さんの方も、許可できる案件になるのではないかとというようなご判断をされたところでございます。</p> <p>都市計画法の市街化調整区域に立地するものとして、市街化を促進しないとか、そういったあたりの議論がございますので、委員の皆様におかれましては、ご審議をいただけたらと思っております。</p> <p>以上でご挨拶とさせていただきます。</p> <p>ありがとうございました。</p>
●事務局	<p>本日の議事ですが、議案第1号として挙げております米子市長諮問案件の1件について審議していただくこととしております。</p> <p>委員の皆様には御審議をよろしく願いいたします。</p> <p>それでは、播磨会長、議事の進行をよろしく願いいたします。</p>
○播磨会長	<p>はじめに、議事録署名委員の指名をさせていただきます。</p> <p>本日の議事録署名委員は、住委員と堀田委員にお願いしたいと思っておりますが、よろしゅうございますか。</p>
○(両委員)	(承諾)
○播磨会長	<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。</p> <p>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、公開することよろしいでしょうか。</p>
○(各委員)	(承諾)
○播磨会長	<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。</p> <p>では審議に移ります。</p> <p>議案第1号について、米子市から説明をお願いいたします。</p>
議案第1号 都市計画法第43条第1項の規定による建築物の用途変更について(事務所及び倉庫への用途変更)(米子市長諮問)	
●米子市	(説明)
○播磨会長	委員の皆様、ただいまの説明に対して質問や意見があればお願いします。
○住委員	新しく転用される事務所と倉庫には、常時どのくらいの従業員が勤務されるのでしょうか。
●米子市	現在9名ですが、20名程度に増える計画です。
○住委員	わかりました。

○堀田委員	私は境港市に住んでまして、この業務スーパーにも行ったことがあります。空き店舗になってしまって、だんだん荒れてきてしまった感じもありますので、事務所などを建てられて活用されるというのは自分としてはいいことなのではと思っています。 業務拡大と仰っていましたが、具体的にどのように拡大するのですか。
●米子市	事業者は主に水道資材を販売や施工をされています。特に弓浜地区での施工があり、立地的にも弓浜地区がよいということで、供給先の拡大を図るものとして聞いております。
○堀田委員	分かりました。
○南波委員	業務のことについてお聞きしたいのですが、資材の販売先は事業者であり、民間の方が事務所に来られるわけではないということでしょうか。
●米子市	そのとおり、他の事業者の方が商談等で来られることはありますが、一般の方が来店することはないと聞いています。
○播磨会長	今回の用途変更については、地元の了解は得られているのでしょうか。
●米子市	直接自治会長さんから同意をいただいたわけではありませんが、今回は29条の開発許可ではなく43条の用途変更ですので、地元の同意を得ることまでは求めています。
○播磨会長	一応聞いて見られたということもないでしょうか。
●米子市	地元の代表の方には意見を聞いています。議員さんですが、どこかの事業者が（空き店舗に）入ったほうがいいのではないかとのことでした。
○播磨会長	法的には必要ないが、一応議員さんの意見を聞いたということですね。
○播磨会長	これまで空き店舗の案件を何件か審査会にかけました。今、空き家が課題となっており、市も力を入れておられると思いますが、その他の大きい建物、工場とか、こういったものを今後どうしていこうとか、市として考えを持っておられますか。
●米子市	確かに、前回パチンコ屋の跡地に事務所を建てるという案件もありました。パチンコ屋の跡地が多く、こういったものを何か活用してもらえないかとは考えているところです。
○播磨会長	公表できるようなものはないのですか。今回の山陰クボタさんは6件の候補地を探されたようですが、新たに参入してくるような企業に対して、市としては何かしらの対策はないということでしょうか。
●米子市	具体的な対策はありません。住宅であれば空き家バンクなどがありますが。
○播磨会長	公表することについては、確かに会社の方針などもあり中々難しいところがあるのかもしれませんが、「この建物が空いている」といった情報はあっても問題ないのかなと思います。

○播磨会長	市として、最近は工業団地の造成はあるのですか。
●米子市	米子インターの付近でやっており、第2期目に入っていると聞いていますが、その他に具体的な計画等はありません。
○播磨会長	これまで何件か開発審査会で取り扱った中で、工業用地が不足しているのではないかという思いがあります。クボタさんのような会社がいる場合、空いている土地を紹介してあげることはできませんか。
●米子市	現状は工業用地に空きがないです。 流通系を含め要望が多いとは承知していますので、経済戦略部門と相談するなどしたいと思います。
○播磨会長	そういう話を市の中でしていただきたい。 需要はあると思いますので、今回感想として言わせていただきました。
○住委員	業務用スーパーが15年前位に終わっていて、その間に現所有者が取得されていると思うのですが、現所有者の方はどういう利用をされていたのでしょうか。
●米子市	まったく利用していません。
○住委員	ただ取得しただけ、ということでしょうか。
●米子市	そのあたりはよく分かりません。何かしようとして取得されたのだとは思いますが。
○住委員	事実として、業務用スーパーが閉店してからは使われていない。建物も土地も、何か物を置いたりというわけでもないということですか。
●米子市	そうです。
○住委員	分かりました。
○播磨会長	付近に一般の方の家が随分あるが、今回建設予定の建物で何か加工したりして、騒音や粉じんが出るような恐れはありませんか。
●米子市	事務所と倉庫ですので、そういったことはありません。
○南波委員	都市計画とは離れますが、既存の看板はどうされるのでしょうか。 もし再利用されるのであれば、老朽化などには気を付けてほしいと思います。
●米子市	屋外広告物の観点からも点検することにはなりますので、注意して対応します。
○南波委員	新しい建物の平面図がありますが、こちらはまだ計画段階のものですか。
●米子市	まだ計画段階です。
○南波委員	ちょっと気付いた点ですが、倉庫を増築されて、既存の建物と3メートル離して建てられると思いますが、延焼ラインが発生してくるので、防火構造についてきちんとする必要があるかと思っています。

●米子市	注意して進めてもらうようにします。
○播磨会長	<p>会社の内容を見ますと、重要なライフラインを扱っておられます。弓浜半島もいつ地震が起きるか分かりません。</p> <p>このまま建物を放置するよりは、有効に活用していただきたいと思いません。</p> <p>市街化を促進するおそれがないかということについては、例えば「いない」のように一般の人が来るわけではなく、事業者と話をして資材を販売したり、あるいは施工するという事です。車の出入りはあるとは思いますが、周辺は工業団地であり、住民も慣れているところはあるのではないかなと思います。</p> <p>市街化を促進することはないものと思います。</p> <p>それから、市街化区域で行うことが困難については、事業者も苦勞してこの場所を探され、米子市としてもやむを得ないという判断をされたということです。</p> <p>全体的には、市のための空き店舗の有効利用ということでもありますので、審査会としても承認するという事でよろしいでしょうか。</p>
○各委員	(承諾)
○播磨会長	それでは、審査会としてはこの案件を承認しますので、その旨で手続を進めていただければと思います。
●米子市	ありがとうございます。
○播磨会長	以上で議事を終了しますので、事務局の方で何もないければこれで終了したいと思います。
●事務局	<p>以上で令和6年度第1回開発審査会を終了いたします。</p> <p>皆様、ありがとうございました。</p>

会長（議長）

・ 播磨 振作 

議事録署名委員

・ 堀田 真弓

・ 住 真介

