

令和5年度第3回鳥取県開発審査会 議事録

日 時：令和6年2月9日（金）午後1時30分から午後2時30分

場 所：倉吉体育文化会館2階 小研修室2

出席者：（委員）播磨振作氏、南波一好氏、廣戸妙子氏、檀原三七子氏

（西部総合事務所）環境建築局建築住宅課 岩田係長、小林建築技師

（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5年度第3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>鳥取県生活環境部まちづくり課の森山でございます。</p> <p>本日は、会長をはじめ、廣戸委員、南波委員、檀原委員4名の委員の皆様、大変お忙しい中開発審査会に御出席いただきましてありがとうございます。</p> <p>本日は、境港市にある誠道小学校、今はもう学校統合により廃校になって空き家状態になっている施設でございますが、ここに米子を中心に活動しているガイナレ鳥取というプロのサッカーチームのユース、高校生の年代の方が練習したり、空いた校舎を寄宿舎として活用したいというような要望がございました。</p> <p>誠道小学校がある場所が、市街化調整区域という区域になります。</p> <p>本日は檀原委員が初めて出席されたので、都市計画法の開発許可について簡単にご説明させていただきます。</p> <p>都市計画法では、市街化区域という市街化を促進していく区域と、市街化調整区域という反対に市街化を抑制する区域という区分を設けています。</p> <p>この境港市の都市計画区域は、米子と日吉津と境港の3つが1つになった都市計画区域になっていますが、市街化区域と市街化調整区域の区分を分けた都市計画区域ということになっております。</p> <p>市街化区域でありましたらこうした旧小学校をプロサッカーチームのユ</p>

	<p>ースのようにするという事は、建築確認などの許可で簡単にできますが、この誠道小学校の場所が市街化を促進してはならない区域ということになっておりまして、新たなものを建てたり、既存で建物を何か別のものとして使うということに都市計画法の規制がかかります。</p> <p>我々といたしましても、小学校で長年放置されたもの、これをそのまま放置していくということになると、それはそれでまた別の意味で課題があるというふうに思っております、境港市さんも、いつまでも空いた小学校をこのまま放置するわけにはいかない。</p> <p>市街化調整区域で市街化の促進になるのかならないのか、こういった部分について広く意見を聞くためにこの開発審査会を設けておりまして、それぞれ専門の方にご意見を伺うということにしております。</p> <p>今日は境港市における都市計画法の許可権限を持つ西部総合事務所の建築住宅課から、市街化を促進するのかわらないのか、ご意見をこの開発審査会でお伺いしたいということで諮問がございました。</p> <p>忌憚なくご意見をいただけたらというふうに思っております。</p> <p>今年度も3回目の開催でございますが、こういった形でご意見をお伺いしながら丁寧に審査を進め、許可をしているということになっております。</p> <p>話が長くなりましたが、貴重なお時間をいただきましたので、スムーズな審査ということで進めてまいりたいと思っております。</p> <p>以上で私の御挨拶を終わらせていただきます。</p>
<p>●事務局</p>	<p>本日は公衆衛生部門の委員としまして、昨年新たに開発審査会の委員に御就任いただきました、鳥取看護大学教授の檀原委員にご出席いただいております。</p> <p>檀原委員は本日が初めてのご出席となりますので一言ごあいさつをいただきたいと存じます。</p> <p>どうぞよろしくお願いいたします。</p>
<p>○檀原委員</p>	<p>これまでなかなか出席できておりませんでした、頑張りますのでどうぞよろしくお願いいたします。</p>
<p>●事務局</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>本日の議事ですが、議案第1号として挙げております西部総合事務所長諮問案件の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>今回の案件は、既存の小学校跡地を用途変更して別の施設としたいとSC鳥取が県に申請をしているものです。</p> <p>お手元の資料に、この案件を開発審査会にお諮りしなければならないとする根拠条文を記載してございます。</p> <p>都市計画法第43条により、市街化調整区域においては、市街化を抑制す</p>

	<p>るという観点から、土地の造成工事といった開発行為を伴わない、開発許可を要することなく行われる建築行為等についても、都道府県知事の許可が必要とされています。</p> <p>これら建築工事等の許可基準は、市街化調整区域において開発許可を受ける場合の許可基準に準じて、都市計画法施行令第36条に定められています。</p> <p>今回の諮問案件については、同条第1項第3号ホの規定、「当該建築物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの」に該当する必要があります、本日の開発審査会にお諮りするものです。</p> <p>委員の皆様には御審議をよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、播磨会長、議事の進行をよろしくお願いいたします。</p>
<p>○播磨会長</p>	<p>本日はギリギリですが4名の方に来ていただいてよかったですと思います。</p> <p>先ほど事務局から説明がありましたが、ガイナールユース選手が勉強をしながらサッカーの技能を磨いていくという施設にちょうどいい敷地があるということで、鳥取SCが境港市とお話をされていたということです。</p> <p>双方の意向が一致したと聞いておりますし、新聞記事にも出ていたとのこととこれを読みましたが、個人的な意見ですけれども非常にいいものができるなと思っています。</p> <p>小学校とか中学校にはあまりサッカークラブがなく、一般の方が作ったクラブに入れてもらって練習しているというような子がたくさんいるんですよ。</p> <p>私は町内のことしか知りませんが、小学生はものすごく熱量をもってやっており、参加人口は増えていますし、人気もあるので、ぜひそういったところに参加して、体を鍛えて精神的にも鍛えてもらって、いい大人になってもらいたいという思いがありますので、こういった施設ができるということであれば、いいじゃないかなというのが個人的な意見です。</p> <p>皆さんの意見は分かりません。皆さんは純粹に自分の意見を言っていたら、たまたま今回提案されてるのは1件ですので、ゆっくり議論をさせていただいて、開発審査会としての決定をしたいというふうに思っておりますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>そうしますと議事に入りますが、まず議事録署名委員の指名をさせていただきたいと思います。</p> <p>本日の議事録署名委員は、南波委員と檀原委員にお願いしたいと思いますが、よろしゅうございますか。</p>
<p>○（両委員）</p>	<p>（承諾）</p>

○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、公開することに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、西部総合事務所から説明をお願いいたします。</p>
<p><b>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（寄宿舍及び合宿所への用途変更）（西部総合事務所諮問）</b></p>	
●西部総合	（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。
○廣戸委員	夜間照明による周辺住宅地への影響はないのでしょうか。
●西部総合	<p>照明はグラウンドに向けてのものであり、基本的に施設の利用は夜の 8 時までです。このことも含めて住民には説明済みとのことであり、社会通念上理解は得られているものと承知しています。仮に今後苦情等が出るのであれば、事業者の方で対応することになります。</p>
○播磨会長	反対意見はなかったということですか。事業者どのような説明をしたのでしょうか。
●西部総合	<p>施設の運用について住民を集め、昨年の 12 月に説明されたと聞いています。個々の皆様から署名をいただいたわけではありませんが、自治会長さんから住民の総意ということで同意書をいただいております。</p>
○播磨会長	<p>8 時までといっても、夜間照明への住民の反応については十分に注意していただいたほうがよいと思います。</p> <p>他にはありませんか。</p>
○檀原委員	<p>歓声もあると思います。子供たちにしたら楽しいことかもしれませんが、近隣の住宅からすると、夜 8 時となると眠れない方がいるのではないかと聞いたことが気になるのですが、そのあたりも説明はされたという理解でよろしいでしょうか。</p>
●西部総合	はい。
○檀原委員	分かりました。
○南波委員	<p>寄宿舍というところに入られる方は年間ずっとここで暮らすのでしょうか。ユースということで高校生くらいと思いますが、ここから高校に通って、帰ってから練習するというスタイルでしょうか。通学に当たり、公共機関はしっかりしたものがあるのでしょうか。</p>
●西部総合	施設付近に JR 余子駅があります。
○廣戸委員	入居者は県内の私立高校生が対象となるのでしょうか。

●西部総合	SC鳥取さんが想定しておられるのは主に松陰高校の生徒ですが、同校に他県から入学してくる人もいます。松陰高校に限定しているわけではありませんが、他県から来られる生徒さんも受入の対象となると思います。
○播磨会長	全国的には今回のような施設はあるのですか。
●事務局	プロのサッカーチームはユースを持たないとJリーグに加入できません。ユースには他県からの生徒さんもいるはずですので、恐らく同様の施設は所持しているものと思います。
○播磨会長	今回ガイナレもやっこのような施設ができるということですか。
●事務局	ガイナレはこれまでも他に寮を持っていたのですが、老朽化したため取り壊すと大家さんから迫られていたようです。ですので、今回の件は渡りに船といたしますか、境港市さんと思惑が一致したのだと思います。
●西部総合	今までも寮は整備していましたが、グラウンドとセットではありませんでしたので、公設のグラウンドなど、いろんな所を転々としていたようです。こうした施設ですと雨が降ると使わせてもらえないとか、他の団体とバッティングしたら使えないとかで、ユースとしてグラウンドが欲しいという思いもあったと聞いています。
○檀原委員	教員や指導者は男性が多いということになるのでしょうか。トイレのことももあるので。
●西部総合	引率で来られる方などもいらっしゃいますので、1階に女性の浴室を用意していますし、トイレも男女それぞれ各階に用意してあります。
○檀原委員	わかりました。ちょっと論点が違うかもしれませんが、せっかくこういう施設ができるのであれば、例えば災害の二次避難所として生かせるのであれば、住民さんにとってもいざというときにいいのかなと思いました。地震時にどこにも行けなくなり、県外に出るしかなくなるようなこともあると思いますので、比較的近い所に二次避難できるようになるのであれば有効活用になり、付加価値がつくのではないかと思います。
●西部総合	SC鳥取さんも避難所としての活用を想定されており、今回はパーティションで仕切ってベッドを置いたりするような案になっていますが、どうすればより充実した避難所になるかということについてもSC鳥取さんと境港市さんと協議してこれから改修案をまとめていくものと聞いています。
○檀原委員	グラウンドも必要に応じて仮設住宅が建てられるなど、そうした付加価値を付けることができれば住民を説得する材料にもなると思いますし、安心して暮らせると思えるような、どうなるかは分かりませんが先を見通したことを考えているということをアピールしてはどうかなと思いました。
○播磨会長	こういう意見が出たということを是非SC鳥取に伝えてください。
○廣戸委員	女性の浴室やトイレがあるということは、女子チームのユースの利用も考

	えておられるのでしょうか。
●事務局	ガイナレには女子チームなく、ユースもございません。ただ、男女のトイレが各階に作ってありますし、シャワールームも分けてありますので、将来的に女子のユースが入るようなことになっても応用ができるようになっていないかと思います。
○廣戸委員	資料に職員体制として合計8名と記載がありますが、この8名は施設に常駐されるのですか。
●西部総合	管理人が常駐するとは聞いておりますが、1名なのか複数なのかは確認しておりません。
○廣戸委員	常に常駐がどなたかはおられるということですね。
●西部総合	はい。
○播磨会長	ちょっとこれについては確認しておいてください。 その他にはありますでしょうか。
○播磨会長	ガイナレの関係者以外に地元の人が施設を使うことはあるのでしょうか。イベントとか。
●西部総合	利用者の概要として「地域住民」とありますので、地域住民が利用することも受け入れられるものと思います。
○播磨会長	それともう一つ。既存の駐車場もありますが、施設専用の駐車場を作るのですか。
●西部総合	元々学校ですので、教師の方が通勤して利用する駐車場があります。これで40台程度分がありますが、それでも足りなければ作るとのことですよ。
○播磨会長	わかりました。そのほかに何かございますか。
○檀原委員	確認されてはどうか、となっている点がいくつかあると思います。確認してもらった結論を聞かないで進めてしまうのはどうなのでしょう。
○播磨会長	確認事項はどういったものだったのでしょうか。
●西部総合	一つは「常駐する職員は何名か」ということ、あとは防災の関係について意見として伝えてくださいというものがあつたと思います。
○檀原委員	住民説明会のところで、自治会長さんには伝えたけれど、それ以外の方はどうなんだろうということが気になりました。自治会長さんがよければそれでよいのか、鳥取の文化はよく分からないのですが、そこは大丈夫なのでしょうか。
○播磨会長	説明会で特に反対意見はなかったのであれば、自治会長の判断が全住民の判断と考えてもよいと思います。これが自治会長一人に説明して、サインをもらったというのであればダメですが、恐らく説明会をするということで町内に回覧をして、住民が出席しているのを見て会長が「よし」と判断してサインする、というのが一般的だと思います。

●西部総合	今回の住民説明会は、市役所からも参加され、オフィシャルな形で行われたと聞いています。「賛成する人しか集めない」というようなものではなかったと思います。
○檀原委員	分かりました。
●西部総合	常駐の件については、少しお時間をいただければ電話で確認してみたいと思います。
○廣戸委員	照明の件はどうでしょうか。後から「明るすぎる」などの意見が出た場合、対応していただけるものでしょうか。
●西部総合	その点についても確認します。
●事務局	それでは一旦休憩とし、14時40分再開ということでお願いします。
	(休憩)
●西部総合	SC鳥取さんの申請を代行されている美保テクノスに確認しました。施設には常駐職員が1名いるということです。照明の件については、住民説明会において夜8時まで点灯することについては了解をいただいております。また「明るすぎる」等の要望が出た場合には、一部消灯したり全体の光量を落とす、あるいは照明の向きを変えるなどの対応を検討していただけるとのことです。
○播磨会長	分かりました。では確認事項についてはよろしいですね。では改めてお聞きしますが、反対の方はいらっしゃいますか。
○各委員	(意見なし)
○播磨会長	それでは、開発審査会としては了ということで結論付けたいと思います。以上で本日の会議は終了します。
●事務局	以上をもちまして令和5年度第3回鳥取県開発審査会を閉会させていただきます。ありがとうございました。

会長（議長）

・播磨振作

議事録署名委員

・南波一好

・檀原三子

