

令和5年度第1回鳥取県開発審査会 議事録

日 時：令和5年4月25日（火）午後2時30分から午後3時45分

場 所：倉吉体育文化会館2階中研修室

出席者：（委員）播磨振作会長、南波一好氏、廣戸妙子氏、堀田真弓氏、
浅井秀子氏、住真介氏
（米子市）課長補佐、生駒係長
（事務局）森山景観・建築指導室長、小谷課長補佐、原田係長

<○：委員、●：その他>

<p>●（事務局）</p>	<p>これより令和5年度第1回鳥取県開発審査会を開催いたします。</p> <p>まず、今回会議開催に必要な出席者についてですが、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」とされておりますところ、本日は、これから選出いただく会長含め、6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>はじめに住まいまちづくり課景観建築指導室長の森山がご挨拶申し上げます。</p>
<p>●（森山室長）</p>	<p>住まいまちづくり課の森山でございます。</p> <p>委員の皆様におかれましては、ちょっと時間が経ちましたが、昨年9月に引き続きご就任いただきましたこと、また、ご多忙にもかかわらず、本日もご出席いただきましたこと、重ねて御礼を申し上げます。</p> <p>本日も審議いただきます議題は次第の通りでございます。</p> <p>先ほど司会が説明いたしました通り、委員役員改選後の最初の審査会ということになりますので、まず、委員の皆様の互選により、会長の選出をお願いしたいと思っております。</p> <p>次に、議題としましては、市街化調整区域の建築物の許可でございます。</p> <p>後ほど許可権者の米子市から詳しくご説明をさせていただきますが、中海テレビ放送というケーブルテレビの社屋の増築でございます。</p> <p>現在も市街化調整区域に立っている中海テレビにおかれましては、サービスエリア等の拡充に伴い、随時社員等が増えているというご事情がありまして、社屋が今のままでは手狭というところもあり、新たに増築したいというお話があったというふう聞いております。</p> <p>ケーブルテレビも今のインターネット社会、放送社会という中で、必要</p>

	<p>な社会インフラであるということも十分認識されているところではございますので、米子市の方からまた後ほど詳しくご説明があると思いますので、委員の皆様におかれましては、ご審議の方よろしくお願いいたします。</p> <p>最後になりますが、委員の皆様の活発なご意見をいただきまして、本日の審査会が実りのあるものとなりますようお願い申し上げまして、私の挨拶とさせていただきます。</p>
● (事務局)	<p>それでは議事に先立ちまして、昨年9月1日付けで、本日ご出席の皆様には、委員としてご再任いただきましたところですが、1名ほど新任の方への改選がございましたのでご紹介させていただきます。</p> <p>本日はご都合によりご欠席されましたが公衆衛生部門から、金田様のご後任として、鳥取看護大学教授でいらっしゃいます、檀原三七子様にご就任いただいておりますのでご承知いただければと思います。</p> <p>続きまして、議事の1にございます、開発審査会会長及び会長代理の選出を行っていただきたいと存じます。</p> <p>鳥取県開発審査会条例第4条第1項の規定により、委員の互選によって決定することとなっておりますが、どなたか立候補若しくはご推薦などいただける方はいらっしゃいませんか。</p>
○ (南波委員)	<p>私の意見としまして、引続き播磨さんにやっていただきたいと思いますが、皆さんいかがでしょうか。</p>
● (事務局)	<p>引き続き、播磨委員というご意見がありましたが、ご賛同いただける方は拍手をお願いいたします。</p>
○ (各委員)	<p>(拍手)</p>
● (事務局)	<p>ありがとうございます。</p> <p>それでは会長を、引続きという形で播磨委員にお願いすることとなりました。</p> <p>改選後初めての開発審査会となりますので、播磨会長にご挨拶をいただきたいと存じます。</p>
○ (播磨会長)	<p>引続きということで、しっかりと会長職を頑張りたいと思います。</p> <p>皆さん、ご協力のほどよろしくお願い致します。</p> <p>久しぶりに通常の会議ということですが、こうやって皆さんの顔を見ながら会議するということが、非常に大切ではないかと思っております。</p> <p>リモートで2回ほどやらせていただきましたけれども、なかなか面はゆいといえますか、会話もうまくいかないし、皆さんがどういう表情をしていらっしゃるかも分からないので、何とかならないかなと思いつつやっておりましたけれども、今回このように開催できたことを嬉しく思います。</p>

	どうぞよろしく申し上げます。
● (事務局)	引続きまして、審査会条例第4条第3項に規定する会長の職務を代理する者を会長にご指名いただきたいと思います。
○ (播磨会長)	引続き、南波委員にしていきたいと思いますので、よろしく申し上げます。
● (事務局)	会長代理を南波委員にお願いすることとなりました。 どうぞよろしくお願ひいたします。 南波委員、一言いただけますでしょうか。
○ (南波委員)	前回は引続き、会長代理を務めさせていただきます。 いろいろと至らぬこともございますが、皆さんどうぞよろしくお願ひいたします。
● (事務局)	ありがとうございました。 それでは、本日の議事でございますが、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のほどよろしくお願ひいたします。 それでは播磨会長、議事の進行をよろしくお願ひいたします。
○ (播磨会長)	それではまず会議を開くに当たりまして、議事録署名委員の指名をさせていただきます。 浅井委員と堀田委員にお願いしたいと思いますけれども、よろしいでしょうか。
○ (両委員)	(承諾)
○ (播磨会長)	よろしく申し上げます。 次に、この会議の内容を公表するかどうかということについてお諮りします。 先ほども少し説明がありましたけれども、審議する内容は民間の会社からの提案であり、個人からの提案ではないということで、個人情報はありませんので、公開ということで会議を進めたいと思います。 よろしゅうございますね。
○ (各委員)	(承諾)
○ (播磨会長)	よろしく申し上げます。 それでは議事に入ります。 今日はもう1点だけでございますので、しっかりこれを聞いて皆さんにご意見をいただき、適正かどうかということをお判断してまいりたいと思います。 それでは米子市の担当の方が来ておられますので、内容の説明を求めます。

	よろしくお願ひします。
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(放送局)の建設)	
●(米子市)	(説明)
○(播磨会長)	ざっと説明をいただきました。 委員の皆様、何かご意見はございませんでしょうか。
○(浅井委員)	土地については既に許可申請されていて、その上に新社屋を建てたいということでしょうか。
●(米子市)	63ページ図面の真ん中に赤い線がありまして、ここから右側部分については既に許可を取り、事業を営まれております。 左側の部分については駐車場として使用しておりますが、ここについて新たに開発許可を取得して、図面のとおり新社屋を建てたいという内容でございます。
○(浅井委員)	駐車場として使うに当たり、開発申請は必要なかったのですか?
●(米子市)	建物を建てる目的でなければ開発許可はいりません。駐車場として使われていた場合は、その後建物を建てるということになれば開発許可申請の手続が必要になります。
○(播磨会長)	既存の社屋があるところは開発許可を受けていて、駐車場部分については農地を埋め立て駐車場として使用していたもの。駐車場部分についても今回開発申請をする、ということでしょうか。
●(米子市)	そのとおりです。
○(南波委員)	申請敷地の方が今回の許可の対象とのことでしたが、現況敷地の部分も新たな建物が被ってますけれども、一体としての許可申請ということでも問題ないのでしょうか。
○(播磨会長)	今回は追加の部分のみの審議ということでしょうか。
●(米子市)	開発の区域としては拡張部分のみとなります。建築確認としては敷地全体で提出を受けることとなりますが、開発区域とは別です。
○(浅井委員)	中海テレビさんは、意図的に既存の社屋部分は開発許可を取得して、駐車場部分については開発許可は取らない、というふうにされていたのでしょうか。
●(米子市)	当初は必要な部分について開発許可を取られ、後に社員が増加するなどして必要に応じて敷地を農地転用され、駐車場として使われていたようです。 平成5年に大部分のところ、一部平成29年のところがありますが、駐車場として農地転用されたようです。
○(播磨会長)	現社屋の開発許可と駐車場の農地転用の時期にずれがあるということ

	ですね。
● (米子市)	はい。
○ (住委員)	<p>真にやむを得ない事情として市街化区域にやることが困難というところで、申立書7ページのところをピックアップして説明されたのだと思いますが、重要なところは、移転には莫大なコストがかかるということであつて、利便性としては、確かに既存の社屋と併設するのが便利には間違いないところですが、市街化区域では困難であるということが重要になると思います。</p> <p>コストが莫大になるということについて、もっと詳細なシミュレーション、例えば市街化区域に建設した場合どれくらいの費用になるのか、そういった説明資料ですとか、どういった説明があつたかを教えていただきたいのですが。</p>
● (米子市)	<p>正直なところ、細かい数字の部分は聞き取ってはおりません。</p> <p>これが新たに作られる施設であれば別段、当初開発許可を取られて社屋が建設され、これが時代の流れで必要に迫られ、今回の新社屋の建設計画に至つたというところであり、仮に市街化区域に建設するとした場合とのコストの差は数千万円どころではないとも思われ、米子市としては、やむを得ないであろうという判断に至つたところでございます。</p>
○ (住委員)	<p>確かに、漠然と考えればコストが莫大になるとは考えられますけれども、「莫大なコスト」と言うからには、詳細なものではなくとも、ある程度試算的なものを資料として出すことが必要と思います。</p>
○ (播磨会長)	<p>かなり大事なことを仰いました。法律に基づいて、やむを得ないとの判断をするためには、やはりそれなりの根拠が必要。「社会通念上コストがかかる」というのは、普通の人であればそう考えるところであっても、法に照らし合わせて判断できるということにはならない。</p> <p>これまでの開発審査会で考えると、代替地はどうかということについて、遠いだとか、地盤が悪いだとか、そういう資料を付けていただいて、やむを得ず申請地にするといった資料が付いていた。その資料に基づいて、我々は判断する。そういう意味で、今回の資料は不十分です。</p> <p>資料はすぐにはできないでしょうから、今回は条件付きで承認という形で、中海テレビさんに概算でもよいので資料を作成していただき、開発審査会に提出していただくことでどうでしょうか。</p>
○ (堀田委員)	<p>農地転用を出されたときは、開発審査会には諮られなかったのですか。</p>
● (米子市)	<p>駐車場を整備する際ですので、特にお諮りはしていません。</p>
○ (堀田委員)	<p>今回、今の社屋がある敷地と、開発申請されていない敷地とでまとめて許可を取られた場合、今後リフォームやリノベーションといったことも考</p>

	えられると思いますが、改めての許可は必要ないということになるのですか。
● (米子市)	開発区域として許可された区域内であれば、延床面積が 1.5 倍以内であれば許可不要となります。敷地を広げるとなれば、改めてお諮りしないといけません、敷地内でされることについては特に手続はありません。
○ (播磨会長)	例えば住居系の建物を増やすとかいうことになれば、ちょっと待つてということになるでしょうが、中海テレビさんの業務に関して建設されることについては問題ないとなるのでは。
○ (堀田委員)	分かりました。
○ (播磨会長)	資料で分かるところでは、職員が 2022 年には 138 人になっていますよね。当初は 15 人でスタートしたものが。すごく事業が拡大している。これだけの人数が、どのようにして今の施設に収まっているのですか。
● (米子市)	事業が拡大する中で、当初会議室だった部分を執務室として使うようになったり、他にも、市役所で NHK さんがやられていた事業を承継したため、市役所にも何人か詰めておられます。
○ (播磨会長)	100 パーセント現社屋に詰めているのではなくて、いくらか分散して業務をしているということですね。 他に何か意見はありませんか。
○ (廣戸委員)	どんどん土地が開発されて、だんだん農地がなくなっていくのが個人的には心配ですし、寂しいなという思いもあります。
○ (播磨会長)	今回は、中海テレビさんが事業を拡大する中で社屋を広げたいというもので、確かに農業の立場からすると辛い面もあるでしょうけれども、仕方ない部分もあるのかなと思います。
○ (住委員)	NHK があった場所、角盤町のスタジオについて、ここに分散して業務をすることはできないか。先ほどのコストの話にもかかってくるのだと思いますが、分散して業務をすることができないということの説明についても中海テレビさんに伝えていただきたい。
○ (播磨会長)	私の方からもう一つだけ。地図上で施設の右側のところに県道があり、片側二車線の大きい道路ですが、今はここから施設に出入りしていると思われ。縦に市道も走っており、これと交差している。この辺りの交通の流れは今現在どのようになっているのでしょうか。
● (米子市)	北側の市道については非常に狭いので、車のすれ違いができない状態です。
○ (播磨会長)	そういう実態がある中で、新たな駐車場などが造成後、どのような形で敷地に出入りされるようになるのか。開発審査会としては、周辺の住宅等に迷惑がかからないようにしていただきたい。

○ (播磨会長)	他に御意見がなければ、まとめますと、今回は法的に適当か確認しきれない部分がありましたので、これは中海テレビさんに1枚ものか何かで回答いただいて、各委員に確認してもらおうということで、事務局の方でお願いしたいと思います。
● (事務局)	会長からご提案がありましたとおり、今回は保留ということで、委員からいただいた意見、コストの関係や申請地でないと建設できない理由などをまとめていただき、改めて各委員の皆様へ照会させていただきます。その結果を踏まえて播磨会長に御相談させていただきます。もし委員の皆様から御承認いただけましたら、これを最終的な結果といたしまして、今回の案件について市街化調整区域への建設を認めると手続につなげていくということによろしいでしょうか。
○ (各委員)	(承諾)
○ (南波委員)	最後に一つだけ。新社屋建築図面に「一部変更する場合もある」と記載されていますが、今後建物規模が変わる可能性があるのですか。
● (米子市)	その点についても中海テレビに確認いたします。
○ (播磨会長)	それでは、今回はこれで終了としたいと思います。事務局から何かありますか。
● (事務局)	<p>通常でしたらここで次回の案件の予定があればご紹介させていただくところ、米子市さんの方に相談があるようですがちょっと具体化してないというものがございます。以前会議の方でご説明させていただきました日吉津村のうなばら荘でございまして、新聞報道等でも出ておりましたけど、事業者の方が断念されたということで、また再募集ということです。前回は同じ事業者が同じ宿泊施設をするということで用途変更は生じず、開発許可は必要ないのではという話だったのですが、その事業者さんが取り止められたということです。新たに日吉津村さんの方で新しい事業者をお探しになられて今検討しているというところがございます。</p> <p>まだ開発審査会の議を経て許可が必要かどうかということまでの結論には至っておりませんが、そういった案件があるということです。</p> <p>あと、今年の9月から鳥取県の西部総合事務所に新庁舎を建てて、米子市と合同で開発許可をする部署が同じ1階に廊下を挟んで左右に窓口を設けるということになりまして、建築確認とか公営住宅、県営住宅の受付窓口も同じ新庁舎の同フロアということになります。</p> <p>それにあたりまして、開発許可につきましては微妙に取扱いとか解釈等が県と市で違っているところがありますので、そのあたりは統一して住民サービスの向上を図っていくために話し合いをしているところがございます。その内容につきましては、この審査会の方にまたご意見を求めさせて</p>

	いただきたいというふうに思っておりますので、その時は、審議の方よろしくお願いいたします。 以上です。
○(播磨会長)	ありがとうございます。それでは以上で終了いたします。

会長(議長)

・ 播磨 振作

議事録署名委員

・ 浅井 奈子

・ 堀田 真弓