

第47回四日市市開発審査会 議事概要

1. 日時：令和5年2月1日（水） 10時00分～11時45分

2. 場所：WEB会議

3. 次第

(1) 開会

(2) 提案基準の今後の運用について

(3) 議事 開発審査会提案基準の新設について

(4) 四日市市開発審査会提案基準に基づく許可処分の報告

事務局

(1). 開会

●定足数の報告

定足数を確認し委員7人中5人が出席し、四日市市開発許可等に関する条例第24条第2項に規定する定足数を具備することを報告。

事務局

(2). 提案基準の今後の運用について

●提案基準の今後の運用について説明

- ・国土交通省及び他府県他都市への照会結果について報告
- ・現在の運用は法に反していないと考えているため、今までどおりの事後報告方式による運用継続を提案

A委員

市街化調整区域内で開発行為を行う事ができる場合は、都市計画法34条で規定しており、同十四号では十三号までに定めるもののほかは、「知事（市長）が開発審査会の議を経て、」と明文で開発審査会の事前審査を要することを定めているが、現在の運用は、開発審査会の事前審査を経ずに許可処分を行っており、明らかに法34条に違反していると考えます。

B委員

何十年も前から良かれと思ってしてきたと推察しますが、法的には、「審査会の議を経て」という条文は重く、国交省の指針が法を上回るということはあってはならないと思います

。

事務局

提案基準に該当すると市が判断すれば、開発審査会の議を経たもの（開発審査会の審査は不要）とすることに、平成12年11月の第1回審査会で当時の開発審査会の同意をいただいております、法に反した運用とは考えていません。

また、運用を変更すると許可までの処理日数が延びることとなり、住民の不利益にも繋がります。

C 委員

私としては包括承認基準に基づいて許可処分し、事後報告を行っている現在の運用を違法であるとは考えていません。

ただし、四日市市の場合は包括承認基準を用いて許可処分を行っている件数は他の自治体と比較して少なく、全ての案件を事前に開発審査会に諮ったうえで許可処分を行うことも可能であると考えます。

A 委員

市街化調整区域における開発は原則として許可できないとされているのを特別に許可するのですから、審査期間の制限もなく、数箇月待ってもらっても全く問題ないはずです。

また、審査会の審査を不要とすると、審査会にて事前審査をされると不都合な事があるからではないかと疑われかねないと思います。

公正で慎重な審査をするために設けられた開発審査会の存在意義を、もっと重く捉えるべきではないでしょうか。

議長

運用を変更するとなると、住民の不利益に繋がると考えますが、処理日数への影響について具体的に説明してください。

事務局

現状の運用ですと許可申請後から1箇月程度で許可ができます。運用を変更した場合、年に6回開催したとしても、許可処分まで最長4箇月の期間が必要となります。

また、運用を変えることは可能と考えていますが、元々開発審査会で同意いただいたうえでの運用であるため、これを変更する場合は、開発審査会の同意が必要であると考えています。

議長

現在の議論の中で、今すぐに今後の運用について方向性を決定することは困難であると思います。

一度事務局が整理し、次回の審査会において議論する場を設けることを提案します。

事務局

今回の議論に基づいて運用の変更について検討させていただき、次回の開発審査会にて今後の運用について案を提出させていただきます。

(3) . 議事（開発審査会提案基準の新設について）

処分庁

●開発審査会提案基準の新設について説明

A 委員

法文において、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められることが要件とされていますが、本案件はこの要件に該当するのですか。

処分庁

対象を調整区域の既存集落の中にある空き家を対象としており、「市街化を促進することは無い」と考えています。また、調整区域内の既存の空き家を利用し、集落の維持・活性化を図るための取り組みであり、調整区域の既存集落に住んでいただき集落の維持に努めてもらうことを目的としているので、「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる」とする要件に合致すると考えています。

つまりは、市街化調整区域の既存集落の活性化のため、市街化調整区域で行う行為であるため、市街化調整区域でしかできず、市街化区域内で行うことは不相当であると考えています。

B 委員

人口が減少していく中、小学校等の既存ストックの近接地のみを認めていくなど、対象をもっと絞るべきではないかと思います。四日市市全体の維持をいつまで行っていくのでしょうか。

また、市全体の計画の中にこういった取り組みが必要であ

るといった言及はされているのでしょうか。

処分庁

本市の総合計画の中で郊外部の居住地である農村集落の維持の必要性を位置付けていることから、既存集落の維持・活性化の取り組みを進めているところであります。

ご発言のとおり、対象となる範囲を絞るべきだという声もありますが、既存の空き家であれば市街化を促進する恐れはなく、かつ、空き家のストック数も把握した上で全ての既存集落の維持が必要と考え、対象を整理しました。

C 委員

議案 1 については同意します。それだけ発言して退席させていただきます。

D 委員

対象となる建築物について、(2) (3) は 10 年以上の適正利用を求めています、「真にやむを得ない事情である場合は、10 年以上でなくてもよい。」との文言があり、この真にやむを得ない事情とは具体的に何を想定しているのですか。

処分庁

当該建築物の所有者の死亡、破産、遠方への転居など、社会通念上やむを得ないと判断できるものを想定しています。

議長

本日欠席されている委員には事務局から事前に説明をしたと聞いていますが、委員よりご意見等ありましたか。

事務局

欠席されている委員からは、事務局からご説明いたしましたところ、「以前からその土地で暮らしている住民の組織力が弱まるような地域づくりにならないよう何らかのしかけやルール作りが出来れば良いと考える。」とのご意見をいただいています。

議長

他にご質問、ご意見等ございませんでしょうか。
なければ、提案基準の新設に同意してもよろしいでしょうか。

A 委員

私は不同意である。

B 委員 同意する。

D 委員 同意する。

議長 同意多数となりましたので、第1号議案については同意するとして決定させていただきます。

(同意3 不同意1)

表決の際、退席した委員の意見であっても、審理の大半に出席し、かつ退席の際意見を表明していた委員の意見は、出席した委員の意見としてカウントできると議長は判断した。(同扱いについては、反対する委員あり)

(4) . 四日市市開発審査会提案基準に基づく許可処分の報告

処分庁 ●提案基準に基づく許可処分の報告

A 委員 事前の審査会の議を経ずに許可処分を行っていることに異議があります。

B 委員 異議なし。

D 委員 異議なし。

議長 許可処分の報告について確認。

(異議なし2 異議あり1)

— 閉会 —

