

第53回四日市市開発審査会 議事概要

1. 日時 令和7年9月25日(木) 13時35分～15時05分

2. 場所 四日市市役所 6階 第604会議室(対面会議+web会議)

3. 出席者

【委員】

早川会長、別府委員、倉田委員、後藤委員、太田委員
(web参加) 近藤委員

【四日市市(事務局)】

都市整備部 伊藤次長(幹事)
開発審査課 坂上課長補佐(幹事)
開発審査課 打田(書記)

【四日市市(処分庁)】

都市整備部開発審査課 荒野主幹
都市整備部開発審査課 岩城技師

4. 傍聴者 0名

5. 次第

(1) 開会

会長 ・会長により進行

事務局 ・定足数の報告

委員7人中5人が出席し、定足数を具備していることを報告した。

・傍聴人の報告

現在の傍聴人は0人。ただ、本会議は公開であるため、傍聴人がいる前提で、個人情報の取り扱いについて注意していただくようお願いした。

会長

透明性を確保する意味で、今回からは公開を原則とする。

審議の方法、基本的な考え方について、少し説明させていただく。

複数回審議を原則とし、次回までに会議録を見て確認し、他の専門分野の委員の意見を聞いて、判断していただく。

もう一つは、1回の審議時間を90分以内とする。

まず提案基準について説明します。

提案基準は、行政庁が審査会へ上げるための基準で、提案基準に該当すれば、審査会で審査する条件が備わることになる。

これまで、行政庁が提案基準に該当していると判断した場合は、開発の要件が備わっていると解釈し、審査会の審査を経ずに開発の許可をしていた。

法律の建前は、簡単に認めてしまうと公正で、慎重に判断したとは言えず、そのために審査会がある。それを念頭に、本当にこれを許可してもいいのかということ判断していただきたい。

そのことから、提案基準に該当したら審査会に諮問しなくてもいい、審査会の審議も簡単でいいと思っている人もみえるみたいですが、審査会の審査はきちんとやっていただきたい。

そのために複数回審議をするのを原則としたい。

この以上の点が、審議の方針、審議時間についてですが、何かその点について質問等ご意見があったらいただきたい。

A 委員

理想的には、確かに複数回の審査をすることで、内容が理解できることはわかります。

この場で初めて資料を見て、この時間だけで審議するのは会長が言われたように大変だと思います。

県では、事前レクというのを必ずやっており、先に委員の皆さんに資料をしっかりと読み込んでいただき、その場で指摘もいただくことで、審議を1回で済ませ、申請者に必要以上の不利益を与えないようにする行政の立場としての配慮で、円滑にで

きるように事前レクした上で、1回で決めていくという原則でやっています。

B 委員 やり方について、私はA委員の意見に賛成の立場です。
個々の案件について、事前に説明をいただき、その中で意見を述べて、審査会の場で検討する形がいいと思います。

ただ会長が言われるように、例えばルールや、提案基準の検討に関しては、いろんな意見や考えることもあるので、複数回審議で進めてもいいかと思いますが、原則が複数回でということについては、ちょっとどうかなってというのが私の意見です。

A 委員 県の開発審査会でも同じような事をやっておき、事前許可をして報告するという事について勉強したのですが、大阪地裁の判例で、都市計画法ではない建築審査会で、包括同意としてやっていることは違法ではないというのが出ています。

会長 それは司法的にみて違法ではないという判断であり、それが適法だということではないと思います。

違法ではないという判断があるから、その法律に従わなくても事後報告でいいというのではない。

それでは、本件の事案について説明をさせていただきます。

資料の説明で、処分庁に入ってください。

処分庁 (処分庁入室)

会長 調整区域内で農家を営み、農家住宅に住んでいた人が亡くなり、相続が発生した。

その相続人の1人が、県外へ行き、四日市に住んでいる人がいなくなったので、農家住宅がある土地建物を相続人以外の人に売却し、使用することを認めようという案件だと思います。

開発許可の要件として、今回は、調整区域だが公益性が高いから認めようという案件ではなく、個人の利益、相続人から相

続人でもない人に売却することを認めようというような事案だと思えます。

処分庁から説明をお願いします。

処分庁 提案理由は、農家住宅として昭和49年3月に適正に建築し、令和2年に現所有者へ相続され、引き続き適正に使用されていた。

今回、現所有者と親族関係にない申請者が、この農家住宅を一戸建て専用住宅として用途を変更し、居住するものであり、用途変更の手続きが必要になると判断したのが、提案に至った経緯となっています。

会長 用途変更という意味が、普通の使い方と違う気がします。用途変更の意味の説明をお願いします。

処分庁 農業用の住宅として建てられた家に、農家でない人が購入して住むことで、農家の家ではなくなるのと、人が変わるという用途の変更になっています。

処分庁の審査内容として、まず「利用形態の変更」については、一戸建ての住宅であることは変更がなく、農家住宅から一般住宅に変わるという変更のみであり、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがない。

また、既に市街化調整区域にある建築物を適法に使用しており、市街化区域内において行うことが困難または著しく不相当であると判断をしています。

会長 最初は農家住宅として使っていた家を一般の住宅として使う、更に使用形態も異なってきますが、それは市街化を促進するおそれがないのですか？

処分庁 市街化を促進するという意味は、人が住むことで、周りにど

んどん家が建っていくイメージを考えており、農家住宅として家が建っていて、人が住んでいたところに、また、新しく人が入ることについては、住んでいる人がいることには変更がなく、市街化を促進するとは考えていない。

会長 市街化区域で建てることはできないことはないですよ。

処分庁 すでに市街化調整区域にある住宅を使用するので、市街化区域では行えないという判断をしております。

会長 これを一般住宅として、開発許可をすると、ずっと一般住宅になるのですか？

処分庁 普通でしたら、条例等で家を建てるとか人が変わる場合は、既存集落を見ています。

既存集落は、ある程度集落形成がされているところで、家が20年間建っていたら、20年宅地という呼び方で、第三者が住んでも、今までも人が住んでいたのも、住む人が変わっても人の増減はないことにより、条例で許可しています。

また、市街化に土地を持っていない人であれば、過疎化が進んでいる集落がありますので、その場合であれば、移り住むことができるという条例もあります。

今回の案件に関しましては、集落が周りになくて・・・

会長 周りに集落は無いのですか？

処分庁 近くに、あがたが丘という特定区域がありますが、そこは調整区域の既存集落としては除外しており、そこを除いて、集落があるかというところを見えています。

通常であれば、近くに集落があれば、審査会にかけずに、条例で許可をしていきますが、今回は、集落形成がないという状態なので、提案基準11に基づいて、審査会の議を経て許可をすることで、この議案を持ってきています。

次に、提案基準11の審査項目について、説明したいと思います。

提案基準11とは、市街化調整区域内において、相当期間適正に利用された建築物の用途を変更するものとなっています。

既存の建築物を利用しますので、市街化を促進するものではなく、インフラが既に整備されている建築物の用途を変更するものと考えています。

<審査内容の説明>

会長 10年以上適正に使用されたものとありますが、年数というのはどういう意味があるのですか？

処分庁 例えば、農家住宅がどんどん建てられ、提案内容の市街化を促進するおそれがないと言いながら、1年で農家を辞めたと言われると農家用の建物ではなくなり、一戸建て住宅になってしまいますので、その期間を四日市市としては10年という期間を見ています。

会長 属人性が変わるというだけでいいのですか？特に問題はないのですか？

処分庁 調整区域で管理され、住めないところが出てくる形よりも、新しく住んでいただいて。

会長 住むというのは、農業をやるために住むのであればわかりませんが、そこから別の所に通うサラリーマンになっても、問題はないのですか？

A委員 例えば空家になってしまうと、その社会的な資本といいますか住宅がもう誰も使えなくなってしまう。

会長 それは空家対策

A委員 その側面もあると思います。

処分庁 四日市市の計画は、空家として置いておくと、管理不全になって火災の原因になるとか。

会長 一方で、市街化を抑制できないことにならないか、また、安く買えるのであれば、調整区域で所有者を変更して市街化していけば、業者にとってはいいかなという感じがしますが。

処分庁 新築っていうのは当然認めてない、また、空き家の利活用も含まれており、その中で10年という縛りがあるので、例えばAさんからBさんになって、すぐに売ろうと言っても、そう簡単に売ることはいけません。

会長 この住宅は50年ぐらい経っており、買って何年住めるかということもありますが。

処分庁 一応住んですぐは建替えたら駄目だと言っており、最低1年は住んで、例えば、古くなってきたのでリフォームができない、もう建替えた方が安いというのであれば、建替える人もいます。

会長 建替えも認められるのですね？

処分庁 許可を得た本人であれば。

B委員 1年というのは？

処分庁 こちらの取り扱いであり、元々適法に許可を取った人であれば、建替えする場合、わざわざ許可を取らなくても良く、例えば平成元年に家を建てました、許可を取って適法に古くなったから、同一敷地、同一用途、同一所有者の人が、同じ建物を建替えたいという場合は、再度許可を取らなくても、相談を完結

していれば、許可まではいらぬという取り扱いもしています。

それに基づいて、この提案、例えば今日の審査会で、例えばAさんからBさんに移る許可を得て、すぐに古いので壊しますというのではなく、許可を得てから最低1年は使って・・

会長 1年でいいのですか？

処分庁 一応、今のところ1年と言っています。

会長 市街化を抑制しようとしている市街化調整区域で、農家住宅ではなく、サラリーマンの人が、調整区域に住んで、1年で建替えてもいいというのは、何か違和感がありますが。

処分庁 畑に行くために農家住宅を建てることは、許可がいらぬと除外されていますが、それが普通の一般の人になるということは仕事に行く家になりますが、家で見ると別の人が住むだけで、人の増減はない。

B委員 周りにも広がらないし、市街化はしないですね。

会長 これ300㎡を超える、いわゆる100坪を超える土地だったと思いますが。

処分庁 提案基準11のところに、従前の敷地が概ね1000㎡以下であることと書いてあり、この敷地も1000㎡以下になっています。

会長 どうして1000㎡以下なのですか？

処分庁 調整区域で、店やコンビニ、レストランを見かけると思いますが、その許可も基本的に1000㎡以下という面積要件をつけており、今回の利用形態は一戸建てから一戸建てなのであ

まり気にしないですが、例えば、一戸建てを店に変えたいとか逆のパターンも出てくると思います。そういうことも踏まえて1000㎡に設定していると想定はされます。

会長 調整区域内で1000㎡以上の大きな建物を建てたらいけないということですか？

処分庁 地域の人へのサービスなので、その人たちが使える建物は、それほど大きなものは、いらないと言うと、少し語弊があるかもしれませんが、既存集落の何百件の家の買い物や、ガソリンスタンド用のものになりますので。

会長 広いと地域のものじゃない？

処分庁 市街化区域であれば集落よりも、市内全域、全国の人を対象にして営業されていると思いますが、調整区域であれば、例えば、何々町の人に限った施設というのが前提条件にありますので、県外の人でも来てもいいというような許可条件ではないので、相当規模、それなりの規模までしか許可を取らないというような取り扱いをしています。

会長 これ2名での申請となっていますね。

処分庁 例えば、銀行のローン等の関係で2名の連名でないとローンが組めないから、連名で申請されることがあるとは聞いていますが、今回、どうして連名なのかについては、確認を取っていません。

B委員 現状は空き地ですか？空家ですか？

処分庁 空家の定義はいろいろありますが、今、人は住んでなく、県外の相続人が定期的に管理をしています。

管理されていない空家と、管理されているその他の空家というのがありますが、今、その他の空家という形になっております。

C 委員 ちなみに、これ相続されたものですね、その親の方が農家をやられていたのはいつまでですか？

処分庁 農家としていつまでやっていたかというのは、把握していません。

C 委員 農家住宅であるけども実質農業はされていない。

処分庁 何歳まで農業をしていたか、実働としていつまでやられていたかは、把握できていません。

C 委員 添付資料で、相続される前の方が、農家住宅を建てるときに、農業をしている証明がありますが、例えば、こういう形で証明して、農家住宅を建てた後、すぐに農業をやめましたということはあるですか？

処分庁 農業をこういう理由で辞めたので、普通の一戸建て住宅になりますということで、審査会に諮った上でそれを認められるのか、どうなのか、適法なのか審査するということは、実際にやっている自治体を確認はしております。

会長 提案基準 1 1 には、空家活用という目的はないのですね？

B 委員 既存建物の有効利用

処分庁 有効利用という所が読めるのではないのかなとは思いますが、空家とは書いてないです。

B 委員 それをどう解釈するか。

処分庁 そうですね。当時この提案基準11を作ったときは、そういった背景があったかと、読み取れるのではないかと思います。

会長 一応5分前になりましたので、一応ここで処分庁の説明、質疑応答は終わらせていただきます。

処分庁 (処分庁退室)

会長 反対意見もございましたが、先に話しましたように、複数審議の原則をしばらくは実行させてもらいたいと思います。

B委員 それは、会長権限によって決めるというのは決まっているのですか？

 これをまた持ち帰るとするのは、非常に申請者にとって不利なことに。

会長 申請者にとって不利？公益の目的と申請者の個人的な利益と二つ、最初、私が衝突する問題ですねと言ったのが、そういうことなのです。

 なんで申請者の利益に反するのですか？

B委員 これだけ待たして、結果も出ないっていうのは。

会長 どれだけ待たせたのですか？

B委員 1年。

会長 それは許可されるものだという前提ですよ。

B委員 もし、今日決定できるのであれば、決定してしまえばいいと思います。

会長 もう1回開きます。

B 委員 それは反対です。

A 委員 反対です。

会長 反対なら反対でいいです。

A 委員 他の2人の意見も聞いて・・・

会長 多数決で決める問題ではないのです。
それは私の方の指示に従ってください。
勝手に発言しないでください。

A 委員 民主主義ではないのですか？

会長 民主主義です。
これは進行に関してですから。

C 委員 私も今日決定した方がいいと思います。

D 委員 私も同じ意見です。

会長 会長の意見として次回に持ち越します。
納得しないのなら、納得しないでいいです。

B 委員 次回に持ち越す理由を教えてください。

会長 まだ審議が十分でない。
委員だけの審議をしていませんから。

B 委員 委員だけの審議ができなかったのは、進行に問題があるのかなど。

会長 私に問題があるなら、それに関してもらっても結構です。別

に早くするのが目的じゃないのです。

A 委員 かなり、たくさんいろいろご質問いただいたので、わかりやすかったし、理解できました。

会長 理解できやすくしたつもりです。
今までは全然できていなかったもので、それを改めようという形でしました。だから決定するのも次回で別に全然問題ない。次回の予定まで作らせてもらっており、問題ないと思います。

C 委員 次回の議論は、どこを論点にしたらいいのですか。

会長 全体の会議録を見て、足りないところを議論させてもらう。
もう、15時ですから、これで終わらせていただきます。

事務局 5分スタートが遅れたので、あと5分ほどございますが。

会長 終わらせていただきます。

B 委員 5分でやればいいではないですか。

A 委員 わざとやらないような感じ。
それはそう思われても仕方がない。

会長 そういうふうな批判をしてもらって結構です。

B 委員 批判してもらっていいとかそういう問題ではなくて、この審査会を円滑に進めようと、委員の意見ですから、そこは会長としても。

会長 会長として15時に終わらせてもらうというのを、当初から書面でも明らかにしていました。

E 委員 すみません、会長そのワンマンはやめていただきたいと思います。

 会長は会長権限を使ってワンマンに会議を進めるというのは会長の職じゃないと思います。委員の意見をちゃんと聞いていただけませんか。

 そうでないとこの委員会が進みません。

会長 もう終了させてもらいましたので、15時で終了するという予定でしたので、それ以上の意見は次回に述べていただきたいと思います。

E 委員 次回この私が述べた意見についても、皆様の意見も聞いてみたいと思いますので、その時間をとっていただけますか

会長 はい。

E 委員 会長、それから申し訳ありませんが、今日、審議のところで非常に細かい法律についての問い合わせがすごくありましたが、これって委員であるならば、もし会長であるならば、そういう予備知識というのは全て持った上で臨むものではないのですか。

 私はそうだと思いますので、やっぱり皆さん委員に任命されたからにはちゃんと勉強しておくべきだと思います。

 必要であれば勉強会等、事務局が開いていただくことも検討していただきたいと思います。

 これは私の意見です。

会長 はい、わかりました。

E 委員 貴重な時間を提供しておりますので、会長権限で無駄にしないでいただきたいと思います。

会長 これで終わらせてもらいます。お疲れ様でした。