

第54回四日市市開発審査課 議事概要

1. 日時 令和7年11月19日（水） 10時30分～11時25分

2. 場所 四日市市役所 6階 第604会議室

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

【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頂くようお願いした。

(2) 議案の審議

会長 前回からの引き続きですが、調査結果の報告は、前回説明したとおりですか？

処分庁 はい

会長 今回、追加資料をお願いして、相続関係図、土地の登記簿謄本、評価証明書を用意してもらった。
説明をお願いします。

処分庁 <内容の説明>

会長 質疑応答は、前回終わりましたから意見交換をお願いします。
何かご意見はありますか？

原則禁止している調整区域の開発許可については、都市計画法第34条が規定している第1号から13号は、許可をする理由から理解ができる。

但し、開発審査会の議を経ることにより、許可できることになる第14号については、法律に具体的な定めがない。

しかし、審査される処分庁が許可要件を決めることはできないため、審査会に議案として提案する標準的な基準として、提案基準が20年程前から作られている。

今回、その提案基準の11を使って審査会へ提案された。

ただ、審査会で審議するために、提案された理由がわかりづらく、昔、農家住宅として許可されたものを、農業を継続するわけではないし、また、相続人でもない。

直接許可に繋がるような理由がないように思われる。

許可をする基本的な目的、第14号以外の各号のような目的に準ずる理由はありますか？

処分庁 国が制定している運用指針の中に、相当期間利用された建築物の、やむを得ない理由での用途変更については、許可の対象になるというような考えが示されています。

四日市市としてもその運用について、国のものを準用するという考えで、今回提案基準11で、昔の審査会で相談させていただき、10年以上適正に使われていて、今回はその内容に沿うものであって、市街化を促進するものではないと判断をして、諮問させていただいています。

会長 10年使えば市街化を促進することはないということになるのですか？

処分庁 運用指針の中で、相当期間とは10年以上という記載があり、それを準用しています。

以前の開発審査会で、提案基準11を作成する時に、要件、内容を見てご意見をいただき、提案基準を定めている状況になっています。

その中で、平成21年に提案基準11の内容を精査していただき、10年と決めていただきました。

会長 期間はそこで決められたのはわかりませんが、その実質的な理由は何ですか？

個人が土地を安く買って利用しようとするものを、公共の利益、公益性よりも重視し、個人の利益を守ろうとしているように感じますが、他のものは違いますよね。

地区に住んでいる人の共同生活を守るために、いろいろ認めるタイプのものとか、それなりに、なるほどとわかるものが多いのですが、今回の件はもっぱら個人の利益を保護するように感じますが、それはいいですか？

処分庁 運用指針に、例えば、所有者が死亡し、違う人に渡す場合や、所有者が遠方に引っ越した場合など、今の建物を管理で

きない場合は、用途変更もやむを得ないという国の考え方、開発許可の考え方もありますので、今回の開発許可はやむを得ないと、処分庁としては考えております。

会長 個人の利益を図るということではないですか？

処分庁 そういう意思はなく、個人の利益で売りたい土地はいろいろあると思いますが、許可の基準、国の考え方を四日市市は準用するので、それに載っているものと、考え方に趣旨が違わなければ許可相当できるだろうという判断をしています。

会長 許可は、原則禁止されていて、禁止を解除するという構成になっています。

 禁止を解除されたら、どういう許可をしてもいいのかというところでもない。

 だから、一定の公益的、公益性が認められるもの、要するにそれに準じたものを認めるような考え方ではないですか、全体を繋げるという理由としては。

処分庁 都市計画法自体は調整区域を抑制する、市街化を促進するということだと思いますが、開発許可は特例的に調整区域の建築を許可する、会長が言われたとおりだと思いますが、国の指針の中でも、調整区域の立地を認めていくという方針がありますので、それを準用して四日市市も考えております。

会長 その国の考え方に従った処分庁としての提案で、それは結構ですが、国の考え方がそんなに公益性を求めているということですかね？

A委員 今回の場合、個人の利益ということではなっていますが、法の趣旨として市街化を促進しないというのが前提としてあり、今回空家として放置したまま置いてあり、そこに誰か

が居住されることを考えた場合に、誰か人が住むことで、市街化が促進されるのか、というのがまず一つ考え方としてあると思います。

先ほど会長が言われたように、公益性という観点から考えると、人が住むことによって、空家のままだと放火とか、不審者が入るということもあるので、人が住んで、居住を営まれている方が、逆に公益性という意味はあるという考えを私はしていますが。

会長 市街化の問題とはちょっと違いますね。

A委員 違います、人が住んでいない、住んでいるっていうことで市街化の促進について繋がるのかな、というところはあると思いますが。

会長 繋がりやすいですね。

A委員 そこが一つ、やむを得ない事情という、やむを得ないってものをどういうふうに解釈するのがあると思うのですが。

B委員 国の都市計画法に基づく内容にも、平成21年に作られた提案基準に照らし合わせても、特に逸脱したような事例じゃないと思いますので、今回は基準に適している内容と私は判断しています。

会長 基準に適しているかを審査会で審査するのですか？

B委員 基準がベースのボーダーラインというか、基準がなければ、善悪の判断ができないと思います。私はそこを基準として判断をさせていただきたい。

会長 元々処分庁としては提案基準に則って提案されています。

提案基準を外れたものもできるが、一応提案基準に則っているので、再度それを確認するのではなく、提案基準には則っているということを前提にしています。

B 委員 提案基準に則って判断されている中で、基準には適しているが議論しなければいけない内容と思います。

 ボーダーラインより基準の範囲内で、議論するというのは先ほど会長が言われたとおりだと思いますので、その範囲の中で、逸脱した内容でないと判断しましたので、今回に関しては私から質問がないとお伝えをしました。

会長 私が言っている個人の利益を重視しているような今回の件は、公益性が非常に少ない感じがするので、その辺について疑問はないですか？という質問に対しては、提案基準に則っているからいいのではということですね？

B 委員 イコールではなくて、提案基準の中で判断をしたところはクリアをしている。

 先ほど空家の問題も提案いただきましたが、そういう形も総合的に判断して、今回の事例に関して言うと、どの部分の議論が必要なのかを検討していく必要がある場だと思いますので、それに関しては、これ以上私はこの内容に関しては特に公益性がないというところはないと判断をさせていただきました。

会長 公益性は備わっている？

B 委員 はい、そうですね。
空家の解消という面もありますし。

会長 空家の解消率が上がるから、いいということですか？市街化が促進されるという視点とは全然違う視点なのですが。

B 委員 都市計画法の立案の流れも踏まえると、市街化を進めないというのはもちろんであり、手法的、社会の公共的に考えたときに、市街化を進めないことだけが目的ではないと考えますので、それ以外にも、社会の公益性であったりとかも含めて、こういうことを進めていくべきと国として進められている前提で、この法律ができたというふうに私は解釈しております。

 この法律の経緯に関して私は専門家ではありませんが、やはり国としても市街化を進めることは、全部駄目だと法律を作ったものではないと解釈をしております。

会長 基本的に乱開発を防止するため、包括的に不許可にしておいて、徐々に解禁していくという形をとっている国の考え方は全体を見たが、法律の1号から13号は公益性があることばかりである。

 それに準じたものはよくわかるが、本件はだいぶ準じていないような気がして仕方がない。

C 委員 こちらに公衆衛生の立場で参加していますが、A委員が言われたみたいに市街化を促進する、みだりに開発するところを防止するという、その法律の趣旨からは別に外れてはいないと考えています。

 また、公衆衛生の立場から空家となり、ここは手入れが届かない、その中で、先ほどA委員が言われたように防犯上の問題とか、そういうことを防ぐという意味でも、特にこの申請に対して不許可というような立場ではなく、よろしいと考えています。

会長 許可をすべきような積極的な理由は別に何ですか？

C 委員 許可をしないという積極的な意見はありません。

会長 原則として許可しないのです。

C委員 その中で、個々の案件においてよろしいのであれば、公共の立場、それから、市街化を過度に促進しないところには、この法律の趣旨には映っているかと思しますので、この申請権に関しては特に問題ないと考えています。

これが私の意見です。公衆衛生上の立場から申し上げました。以上です。

会長 公衆衛生上からどういう形で？

C委員 ここが空き家になっていくのは公衆衛生的にも良くないというのは、想像つくかと思いますが。

よろしいでしょうか？

会長 住居がなくなればもっと・

C委員 ボロボロになって朽ちていき、そしてゴミが溜まっていったりもしていきます。

これは、今地域の中で大きな問題と言っていいでしょう。

会長 空家がなくなったらもっと良いでしょう？

C委員 でも、空家にするという意思が、今の所有者にはないと判断していますし、そこを空家にしろと私どもが申し上げることもできない。

そうすると、他の方がそこに住んでいただき、メンテナンスをしていただき、公衆衛生的にも、きちんと家を管理していただくという方がいいのかなというところで申し上げました。

会長 公衆衛生上から見ると、空家が一番いけないことだと、人

が管理してないのが。

そうすると建物を壊して、更地にすれば全然問題ないですよね？

C委員 それは、誰がしますか？

会長 いや、すればという話ですけど。

C委員 そこが美しく整備されるということになれば、いいのかもしれませんが、そういったことをこの開発審査会で決めることでもないかと思います。

会長 だから考え方をお聞きしているのです。更地にすれば一番いいことは確かなことですよ。

C委員 それはこの会議の中で、発言するような内容ではないかなと思いますので、あくまで開発審査会としての案件で、議論を進めていきたいと思っております。以上です。

A委員 更地にする、しないという議論をここでする必要はないのではないかと思うのですけど。

会長 更地にする必要はないとか議論するつもりはないのですが、更地にするのは非常に困難だから認めてもいいのではないか、ということに繋がるような議論かなと思って。

C委員 そのように解釈していただければいいと思いますので、更地にする、しないはここで議論することではないし、お尋ねいただく必要もないかなと思います。ちょっとこれ以上の意見はないので、失礼します。

D委員 今回のこのメニューは、公益性がないというのはごもっと

もで、農家住宅として建ちました、市街化を促進しないという事象です。

10年以上前に農家住宅として建て、それが勝手に増築されたこともなく、そのまま適法に10年以上たちました。ここに住んでいる方がどこかへ行ってしまったので、やむを得ないというところで、認めてもいいのではないか。

会長 この場合、親が亡くなって、自分や親族が管理できなくなったから、他人に譲渡しても、やむを得ないのではということですか？

D委員 先ほど事務局が申し上げたように、国も運用指針として、認めてもいいのではないかとありますので、我々三重県のほうにもあって、それで認めていっています。

 要は、一番大事なのは、調整区域で市街化を促進するおそれがない。やむを得ない。

会長 具体的にその市街化促進とは、どういう事態？

D委員 例えば、市街化区域にいる住民が、どんどん市街化調整区域にでてきて、建物がどんどん増えていくというイメージですね。

会長 でも、それはなかなか難しい話。この譲渡を認めることとの関連性はほとんど思いつかない。

D委員 適法に10年以上前に建てられた農家住宅で、農家がいなくなっても、勝手に増築もせず、市街化を促進することもなく、ずっと適法にされていたものの利活用ということで、やむを得ないですよ。先ほどの外へ行ってしまったとか、そういう理由で。

処分庁 市街化の促進に関して、既に適法に建てられた建物というのは公共設備、水道、側溝、道路が整備され、過去に許可されているので、人が変わったとしても、また作るわけではないので、市街化の促進にならないと考えています。

例を挙げますと、道も何もないところで、田んぼに道路を作って水道、下水も引き込むとなると、新たな開発となり、それが完成すると、どんどん人が集まり、市街化を促進すると考えられますが、今回の案件は、過去に適法に許可をされた建物で、公共設備も全部終わっている状況で、新たに何か設備を引き込むわけでもないなので、その観点に関しては市街化の促進にならないという考えを持っております。

会長 今、人口減少時代ですが、この開発との関係はどういう感じで考えたわけですか？

開発や建築を認めない方向に行きますかね、だんだん人口が減少していくと。

国の指針とかで何か書いてないですか？

D委員 多分、人口減少になっていくと、そもそも市街化調整区域が必要かどうかという議論になっていきます。

調整区域であったのをやめるのは逆線引きと言いますが、実際、伊賀上野とかで、一度調整区域を作ったが、もう人がいなくなるので、やめたところもあるので、将来的に本当に人がいなくなると開発圧力がなくなり、調整区域のあり方自体が議論される。

会長 そうかといってポツポツと家が建っているような状態が。

D委員 それは、まちづくりとして、都市基盤をここまでしか作らないとなったら、住めないわけです。

街の中で建てようとしたら、水道も下水道もいろいろ必要ですから、下水がないと汚水は流せないと建築基準法で

決まっております、都市計画でまちづくりをやっていく。

会長 調整区域、市街化区域っていう区分は、将来的にはひょっとするとなくなる？

D委員 こればかりは、わからないですけどね。

会長 なくなっていく可能性もあるってことで。

D委員 全国的にはそういう地域もあるってことは事実です。

会長 そうですね。そういうのは非常に理解しやすいです。他に議論するようなことはないですか？よろしいですか？

それでしたら、もう決議を取らせていただきたいと思います。出席されている4人の賛否だけでということになります。この開発というか建築の許可について同意するという方は挙手をお願いします。

全員同意するというので決まりましたのでお願いいたします。

(3) その他

会長 複数回審議する代わりに、いろんな提案があり、まず一つは、事務局が事前に委員の先生方に説明をしたらどうかという意見、もう一方で勉強会みたいなものを開いて理解を深めたらどうかというご意見が出ましたけれども、これについて、意見がまとまっていない。

何かご意見はございませんかね。

事務局が廻っていただくのは、かなり大変では？

事務局 事務局としては、ここで決めていただくことに関しては、そのまま実行させていただきます。

会長 市の人に来てもらって、1時間ぐらい時間を取ったとして、それに対する会議を開いたと同じ扱いをするのですか？
県の方ではどうしていますか？

D委員 県は元々審査会で審議するのに、1回という感じでやっていますので、複数回でなくて事前協議を含めて1回の考え方でさせていただいています。

C委員 県の審査会に参加させていただいていますが、会議を開いていただくというよりは、事前のレクチャーであるというような位置づけで考えておりましたので、特に報酬を求めるようなこともなく、させていただいていました。

会長 時間を取られることはなかったのですか？

C委員 もちろん取られますが、レクチャーをしていただくと考えており、また来ていただくよりは、WEBでの説明なので、特に大きな負担は感じていません。

ただ事務局は、それぞれの委員に説明する時間を取られるという意味では、負担をかけているのかなとは思っていますが。

D委員 皆さんが理解された上でスムーズに進めるには、県の事務局は、負担はもちろんありますが、それは仕事ですので。
逆に時間を取っていただくことになりましたが。

会長 都市計画に不慣れな者にとっては、ありがたいかもわかりませんが、どちらかというと都市計画をいろいろ専門にされている先生方にとっては、わざわざ聞く必要はないとかいう形にはならないですか？

C委員 レクチャーしていただくのが、個別の案件ですので、その

際にわからないことは、その場で質問しています。

ここはどうなっていますか、安全性とか、そういったことに関して、会議で尋ねますと、申請を持ってきた市町に確認する必要があり、時間がかかりますので、レクチャーの際に質問することで、当日の会議のときに、そこも含めて回答いただけますので、スムーズな議論、会議運営になっていると思います。だからといって会議で、レクチャーの時の質問以外のことを質問してはいけないということもなく、自由に質問等とか意見させていただいていますので、会議の運営は非常にスムーズだなと感じています。

D委員 私も他の市などでレクを受ける側にもなりますが、やはり案件の中で、自分が確認したい初歩的なことがあります。

また、考えておいていただいた方がいいなということは質問して、この質問をもう1回当日するからという話をして、その間に調べてきていただいている。

すぐに答えられない場合もあるので、そうすることで当日すごくスムーズに進む。

会長 議論するってことは、あまり前提には考えていなかったのですか？

D委員 それをもって議論している。当日はそういった質問を他の委員さんも聞きながら、それに対して事前に言っているので、事務局側も正確に答えてもらえますし、それを聞いて他の先生方もいろいろ追加質問することもありますし、議論はしっかりさせてもらっています。

C委員 今日欠席している委員がますが、レクチャーをしていただくと、欠席している委員からの意見、質問の吸い上げができるので、より多くの意見が集まり、議論もできるのかなと思います。

先日も県の審議会で、欠席された委員からの代読質問ということで、質問があったことへの回答に対して、また私の方から質問や、意見を言わせていただくこともありますので、そういった意味で広く意見が集まっていいかなと思います。

会長 広く意見をくみ取れる、そういう利点もある。

D委員 欠席された委員に、先ほど言ったように、必ず報告させていただいています。

会長 でも、レクに来てもらったら困るという人もいないですか？

D委員 それはいいですね、当日欠席の方であろうが全員レクをします。

当然投票権はないのですが、当日来られない代わりに意見としては、せつかく委員になっていただいているので、審査会として意見を聞かせていただきたいので。

会長 投票権がなくても、こういう意見が出ましたと紹介することはできる。意見の形成に役立つかもわからない。

なかなかいい提案ではあると思うのですが、事務局も、もしそういうことになったら、皆さんとはWEBなら。

D委員 昔は、全部廻っていて、その時は大変でしたが、今はWEBなので。

会長 資料もそのときに持って行かないでメールで。

C委員 情報の漏洩とかがないような形で、郵送でしっかり送ってもらっています。誤送信もないですし。

会長 もう1人、勉強会を開いたらどうかと、皆さんのレベルを上げようという意見もありました。
そちらの方はどうですかね？

A委員 それぞれ、専門が違って、得意な分野と不得意な分野があると思いますが、勉強会というよりも、先ほど言われたような個別で自分の弱いところをいろいろと聞けたりという感じで。

みなで集まってしまうと結局また一緒、自分はよくわかっているけど、こちらの方はあんまりよくわからないという部分を教えていただく、また、逆もありますので、できればその個別の方がそれぞれの進度に合わせてながらということができるかと思います。

会長 勉強会も、もし議案がない場合にやってみようかなということとは考えられますか？

D委員 この前、E委員がWEBで参加されて言われたのは、そういう意味じゃなくて、事前に資料をある程度委員さん方で読み込んで、勉強されておいた方がいいのではないですか、みたいな言い方に私はとりました。勉強会をみんなでするという意味にはとりませんでした。

会長 委員として任命された以上、勉強するのは当然だと言われていました。そう言われるとそうかもわかりませんが。

D委員 レクをすることによって、それはカバーできるのでは。

会長 それぞれの専門の人が集まって、それぞれの専門の立場から意見を言い合って、それで意見を構成していくというような考え方だと思います。

みんなが都市計画の勉強しないといけないとなると、ち

よっと大変で、そこまで求めているような法律はないというような気はしますけれど。

D委員 おっしゃるとおり。

会長 そうですね。提案については今のところはまだ決まっていませんが、皆さんの意見を拝聴拝見していきますけど、ちよつとご迷惑をかけますが、事務局が各委員の方に説明をしてもらうという方向になりそうですけど。

事務局 先ほどD委員言われたように、事務局は三重県と一緒の立場で、委員の皆様の負担を減らして、よりよい議論ができるように、事前説明について、ぜひともさせていただいて、事前に資料を読み込みいただき、当日の会議に挑んでいただくのが一番と私どもは思いますので、それについて異論はございません。

会長 私は傍聴があつて議論するというのを建前にしていますから、その場であまり深入りの議論はやめていただきたい。行動が癒着と考えられると困りますから、各委員と市が個別に接触しているというのは、この審査会の性質からいうと公平性公正性に疑問を投げかけられる恐れがありますので、その点だけは注意をしていただいて、できるだけ事務局のやることとしては、処分庁の説明の部分、そこの部分に限って説明をして、客観的なことを説明していただく。意見の形成を引っ張っていくようなことは、避けていただきたい。

事務局 会長が言われるように、説明は事務局で行きます。

同一組織ではありますが、処分庁は行きません、きっちりと分けていますので、結論をどうこうではなくてという形で進めますので、ご安心いただければと思います。

会長 外形的な行動を怪しまれたら嫌なものですから、

事務局 そもそも事務局と処分庁は内容的には分かれていますので。

会長 わかりました。まだ、はっきり決まっていますが、決まりましたらよろしく願いいたします。
それでは、次回の予定は、審査案件は入っていますか？

事務局 次回の審査案件は今のところございません。

会長 どれぐらい前だったらわかりますか？

事務局 次回の審査案件は締め切っておりますので、次回については確実にないという形です。

会長 それでは、審査案件がないことがわかったら、なるべく早く委員の皆さんに知らせてください、予定を空けておくことが大変ですから。
4月以降の分を決めてから皆さんに予定していただきたい。4月以降はどういう形で入れるかわかりませんが、先程の事前の説明があるとする、事前の説明はどのようなタイミングで入るのか、事務局と相談させていただきます。この審査をする前の1ヶ月ぐらい前にやるのか。

D委員 1か月前から2、3週間ぐらい前。
意見を聞いて、こちらで資料を準備したりする場合もあるので、その期間さえあれば、できるだけ近い方がいい。

会長 今日のところはこれぐらいで、終わらせていただきます。ありがとうございました。