

第49回四日市市開発審査会 議事概要

1. 日時：令和5年11月24日（金） 14時00分～15時30分

2. 場所：四日市市役所 3階 301会議室（対面会議）

3. 次第

(1) 開会

(2) 議事

都市計画法第34条第14号又は都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づく開発審査会への付議について（提案基準に基づく許可処分について）

(3) 報告

四日市市開発審査会提案基準に基づく許可処分の報告

(4) 協議事項

提案基準の新設について（空き家の店舗等への用途変更）

事務局

(1) . 開会

●定足数の報告

定足数を確認し委員7人中、4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していることを報告。

事務局

(2) . 提案基準の今後の運用について

●議案第1号について説明

A委員

提案基準は許可処分の基準ではなく、開発審査会へ提案するための基準であるため、議案の「提案基準に基づき、許可処分を行う」とされている部分は誤解を生む恐れがあるため、表現を変えたほうが良いと考えますがいかがでしょうか。

事務局

いただいたご意見をもとに文言を修正し、修正したものを再度諮らせていただきたい。

議長

了承します。

B 委員

これまでは許可処分後に報告とされていたものが、事前に審査会の議を経ることになると思いますが、審査会へ提示される資料はより詳細なものとなるのでしょうか。

事務局

これからは開発審査会に対して、事前に提案基準に合致していることが分かる資料をご提示させていただくこととなりますが、従前の報告資料と大きく内容が変わるものではないと考えております。

事務局

・修正議案の提出

(議案第1号の「本市において、提案基準に基づき許可処分を行う場合は、全て事前に開発審査会の議を経るものとする」の文言を「本市において、提案基準に基づく許可申請については、全て事前に開発審査会の議を経たうえで許可処分を行うこととする」へ修正)

議長

事務局より提出のありました修正議案について、ご質問、ご意見等はございますか。

議長

異議なしということで同意してよろしいでしょうか。

(異議なしを確認)

議長

議案第1号については、同意するとして決定させていただきます。

処分庁

(3) . 四日市市開発審査会提案基準に基づく許可処分の報告
●提案基準に基づく許可処分の報告

議長

処分庁からの説明について、ご質問、ご意見等がありましたら、お願いします。

A 委員

議案がまだ通過していないため、これまでどおり許可処分後の報告ということではよろしいですか。

処分庁

そのとおりです。

B 委員

一部の提案基準について、三重県は許可処分後の事後報告を採用しておりますが、今後は議案第1号のとおり事前審査後の許可処分となると、許可までに必要となる時間も多くなり、住民の不利益とも捉える事ができると思いますが、どのように対応される予定なのでしょうか。

事務局

開催回数を年4回へ増やすことや、事前に開発審査会の開催日決め、窓口やホームページで周知してくことによって、申請者の負担を軽減したいと考えております。

議長

それでは、他にご質問等がなければ、提案基準の報告については、確認したということとさせていただきます。

(4) . 提案基準の新設について

処分庁

●提案基準に基づく許可処分の報告

議長

処分庁からの説明について、ご質問、ご意見等がありましたら、お願いします。

C 委員

本提案基準の新設においては、地区まちづくり構想をもとに、四日市市都市計画マスタープラン地域・地区別構想を策定し、こうした計画に位置付けたうえで、開発許可基準へ反映させるべきだと思っておりますが、いかがでしょうか。

処分庁

水沢及び小山田については、地区が主体となって策定する「地区まちづくり構想」及び、これを踏まえて本市が策定する「都市計画マスタープラン地域・地区別構想」の両方に空き家活用に関する取り組みを位置付けたうえで、今回の取り組みを進めてきた次第でございます。また、補足となりますが、平成23年に策定された全体構想において、農村集落の維持について明記させていただいております。

C 委員

空き家・空き店舗が対象となっておりますが、新築は認めないという理解でよろしいでしょうか。

また、空き家・空き店舗を利用する際、敷地内で増築した

いという相談も有り得ると思いますが、可能なのでしょうか。

処分庁

ご質問いただきましたとおり、新築は認めず、既存建築物のみを対象とさせていただきます。

また、増築につきましては、物置等必要に応じて認めていきたいと考えております。

B 委員

提案基準 13 の施設表の中で、認められる用途として、水沢地区には観光サービス施設が有り、小山田地区には観光サービス施設が無いといった違いが見受けられますが、どのように認められる用途を決定したのでしょうか。

また、認められる業種例がかなり細かい気がしますが、提案基準にここまで細かく書く必要があるのでしょうか。

処分庁

施設表につきましては、地区とのワークショップを重ねる中で、水沢地区からは宮妻峡やふれあい牧場などを観光資源として活用していきたいというご意見をいただき、小山田地区からは観光施設よりは農業や地区の文化を主体として制度を活用していきたいというご意見をいただきました。そういった地区の総意を踏まえて、この内容とさせていただきました。

業種例につきましては、地区とのワークショップの中で、地域資源の活用を前提とし、こういった施設が有ったら良いなと意見があったものを業種例としてお示しさせていただいています。こういった業種例を参考として、店舗の出店を考える材料としていただきたいと思います。

A 委員

業種例を具体的に書くと、客観性を欠き、違和感を感じますがいかがでしょうか。

処分庁

PDF 43 ページをご覧ください。※にて施設表にある業種例以外にも類似業種として認められるものは、対象業種として取り扱うと記載させていただいており、類似業種の申請があった場合は、提案基準に該当するものとして、同意をいただきたいと思います。

議長

認められる用途については、日本産業分類を引用しているのでしょうか。それとも地区の意見などを参考に設定されたのでしょうか。

処分庁

飲食店、地域産品販売店、宿泊施設につきましては、日本産業分類を引用させていただいております。観光サービス施設、体験・交流施設につきましては、地区の意見を踏まえ、設定させていただきました。

C 委員

業種例を提案基準にここまで詳しく書くことについては、違和感があります。地元からはこういう意見があったとして、ワークショップにおいて、別のところで業種例を示す方が良いと考えます。

処分庁

本日業種例につきまして、種々ご意見をいただきましたので、具体的な業種例を提案基準へ記載しないとする場合、どのようにお示しさせていただくべきなのか検討させていただき、次回の開発審査会にてお諮りさせていただきたいと思っております。

A 委員

提案基準なので大きな括りで示せばよいと思えます。また、自治会の意向を汲んで業種例を設定することは一つの方法だとは思いますが、自治会や特定の人物に権力が集中する恐れもあると思えます。

提案基準は客観的にみても妥当だと思えるような内容とし、自治会の意見はあくまでも参考として捉えるべきだと思います。

処分庁

地元の作成した計画については、地元住民にも回覧されているものであり、自治会が単独で決めたというものではないと認識しております。

提案基準 13 の別添施設表につきましては、委員の皆様のご意見をもとに次回の開発審査会までに整理させていただきます。

C 委員

対象となる建築物を空き家・空き店舗に限定していますが、

農業用施設や集会所などはあえて対象から外しているという認識でよろしいでしょうか。

また、併用住宅として利用する場合は制約を設けておりますが、理由をお聞きしたいです。

処分庁

対象となる建築物は空き家・空き店舗のみを対象として整理させていただきました。

空き家・空き店舗については、水道やガス、道路などのインフラが元々整備されており、市街化を促進するものではないと考えております。

農業用施設などの利活用については、インフラの観点からも慎重な議論が必要であると思います。

併用住宅につきましては、調整区域において原則認められていないため、一定の制約を設けております。

ただし、空き家は元々インフラが整っており、人が居住していた建築物であるため、市街化を促進するものではなく、店舗を営む方の利便性も考慮し、認めていきたいと考えています。

議長

他にご質問、ご意見等はございますか。

それでは、委員の意見を整理したうえで、次の開発審査会にて議案として諮ってください。

－閉会－