

# 第573回 兵庫県開発審査会 (条例事項審議) 議事結果

1 日 時 令和8年2月19日(木) 午後2時から午後4時まで

2 場 所 県庁1号館11階1124号室(オンライン会議)

3 出席委員

会 長	曾 和 俊 文
委 員	山 口 靖
委 員	関 口 幸 明
委 員	清 水 陽 子
委 員	中 川 勝
委 員	富 山 恵 二
特別委員	竹 田 直 樹
特別委員	八 木 景 子
特別委員	和 田 真 理 子

## 4 議事結果

本審議

議 案	結 果
三木市における都市計画法施行条例に基づく指定区域等の指定等について	適 当

# 第573回 兵庫県開発審査会 (法定事項審議) 議事結果

1 日 時 令和8年2月19日(木) 午後2時から午後4時まで

2 場 所 県庁1号館11階1124号室(オンライン会議)

3 出席委員 会 長 曾 和 俊 文  
委 員 山 口 靖  
委 員 関 口 幸 明  
委 員 澁 谷 啓  
委 員 清 水 陽 子  
委 員 中 川 勝  
委 員 富 山 恵 二

## 4 議事結果

### (1) 本審議

議 案	結 果
稲美町における線引き前の土地所有者による届出住宅から一般住宅への用途の変更の許可について	同 意

### (2) 事前協議

議 案	結 果
相生市における有料老人ホーム(サービス付き高齢者向け住宅)の開発許可について	了 承

### (3) 特例措置基準に関する報告(3件)

# 第573回 兵庫県開発審査会 (重要事項審議) 議事結果

1 日 時 令和8年2月19日(木) 午後2時から午後4時まで

2 場 所 県庁1号館11階1124号室(オンライン会議)

3 出席委員 会 長 曾 和 俊 文  
委 員 山 口 靖  
委 員 関 口 幸 明  
委 員 澁 谷 啓  
委 員 清 水 陽 子  
委 員 中 川 勝  
委 員 富 山 恵 二

4 議事結果

本審議

議 案	結 果
都市計画法第34条第14号に係る運用基準の改正について	適 当

## 第 573 回兵庫県開発審査会 議事録

- 1 日 時 令和 8 年 2 月 19 日 (木)  
午後 2 時から午後 4 時まで
- 2 場 所 兵庫県庁 1 号館 11 階会議室 (オンライン開催)
- 3 出席者 会 長 曾和 俊文  
委 員 山口 靖  
委 員 関口 幸明  
委 員 澁谷 啓  
委 員 清水 陽子  
委 員 中川 勝  
委 員 富山 恵二  
特別委員 竹田 直樹  
特別委員 八木 景子  
特別委員 和田 真理子

※特別委員は条例事項を審議

### 4 審議案件 (議題)

[条例事項審議] 条例第 5 条第 6 項

三木市における都市計画法施行条例に基づく指定区域等の指定等について

[法定事項審議] 法第 34 条第 14 号、令第 36 条第 1 項第 3 号ホ

#### (1) 本審議

第 2497 号 稲美町における線引き前の土地所有者による届出住宅から一般住宅への用途の変更の許可について

#### (2) 事前審議

第 2498 号 相生市における有料老人ホーム (サービス付き高齢者向け住宅) の開発許可について

[重要事項審議]

都市計画法第 34 条第 14 号に係る運用基準の改正について

[特例措置基準の報告]

猪名川町 特例措置基準 8 (3 件)

### 5 審議概要 (議事要旨等)

別紙のとおり

## 条例事項審議：三木市における都市計画法施行条例に基づく指定区域等の指定等について

### 審 議 の 概 要

事務局から指定区域の指定申出の概要（区域又は予定建築物等の用途に係る事項等）について説明した後、審議を行った。

委員： 諮問文に「指定区域の指定の変更及び集落の認定の変更」とあるが、「集落の認定」とはどのようなものか。

事務局： 住宅によって専ら構成されると知事が認める集落については、建築できない用途に共同住宅を定めることができる。今回の指定する区域においても共同住宅を排除用途とする集落の認定を行う。

委員： 区域内に既にある共同住宅はどのような位置付けになるのか。

事務局： 区域内の既存の共同住宅は適法に建築されたものであるため、現在の敷地内での建替えを含む増改築は制限の対象でない。

委員： 今回の指定区域の指定は、前回の指定の際に土砂災害警戒区域内であることからその区域から除外した区域について、安全上及び避難上の対策が実施されたことから、追加指定するものであると理解しているが、どのように安全性が確保されたかを確認する方法はあるのか。

事務局： 対策工事の施行により、一定の安全性が確保されたことを県土木部砂防課に確認した。県の事業として所管の土木事務所が対策工事を行っている。

委員： どのような法的位置付けで、また、どのような主体が対策工事を行ったのかなど、今後は最初から詳しく説明するようお願いする。

委員： 特に、安全性の確保に関わる事項は丁寧な説明が必要と考える。

委員： 当審査会は技術的な側面からその適否について審議する場でない

と承知しているが、今後は判断材料となり得る事項については丁寧な説明をお願いします。

事務局： 審議の円滑化に資するよう丁寧な説明に努める。

会長： (各委員に諮った上で) 当審査会として適当と判断する。

**【審議結果】**

適 当

**法定事項審議：稲美町における線引き前の土地所有者による届出住宅から一般住宅への用途  
の変更の許可について**

**審 議 の 概 要**

事務局から計画の概要（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事由等）について説明した後、審議を行った。

委員： 用途を変更しようとする住宅は「線引き前の土地所有者による届出住宅」とのことだが、この住宅が用途の変更に該当する理由を教えてください。

事務局： この住宅は、線引き前に建築されていたものではなく、線引きの直前に届出によって建築物を建築する意思表示を行った土地所有者等が、線引き後すぐに建築許可を受けて建築したものである。そのため、使用者の限定がある住宅（届出者の自己の居住の用に供するもの）であり、今回の申請で使用者を限定しない一般住宅に用途を変更しようとするものである。

委員： 既存建築物の活用であり市街化を促進するおそれもないと考える。許可の要件に全て適合しており支障ないと思われる。

会長： 当審査会として同意することとする。

**【審議結果】**

同 意

**法定事項審議：相生市における有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅）の開発許可  
について**

**審 議 の 概 要**

事務局から計画の概要（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事由等）について説明した後、審議を行った。

委員： この計画は土砂災害警戒区域（イエローゾーン）の区域を一部含んでいるものの、対象となる崖は硬岩であり崩壊のおそれは低いという理解でいいか。

事務局： そのような理解で問題ない。

委員： 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）の場合は、別途の申請が必要になるなど、何か付加される要件はあるのか。

事務局： 開発許可において付加される要件は特にない。

会長： 当審査会として同意することとする。

**【審議結果】**

同 意

**重要事項審議：都市計画法第34条第14号に係る運用基準の改正について**

**審議の概要**

事務局から改正の内容について説明した後、審議を行った。

委員： 相続人が自己の居住の用に供する住宅とする場合に許可を受けることを義務付けない取扱いは、地域住民の生活実態に即した考え方であり評価できる。市街化調整区域における市街化の促進に影響もないことから、特に問題はないと考える。

会長： （各委員に諮った上で）当審査会として適当と判断する。

**【審議結果】**

適 当

**特例措置基準の報告**

事務局から説明を行い、了承を得た。