

第571回 兵庫県開発審査会 (条例事項審議) 議事結果

1 日 時 令和7年11月27日(木) 午後2時から午後3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 関 口 幸 明
委 員 澁 谷 啓
委 員 清 水 陽 子
特別委員 竹 田 直 樹
特別委員 和 田 真 理 子
特別委員 林 眞 樹
特別委員 増 原 直 樹

4 議事結果

事前協議

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	了 承

第571回 兵庫県開発審査会 (法定事項審議) 議事結果

1 日 時 令和7年11月27日(木) 午後2時から午後3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 関 口 幸 明
委 員 澁 谷 啓
委 員 清 水 陽 子

4 議事結果

本審議

議 案	結 果
加東市における世帯分離のための住宅から一般住宅への用途変更の許可について	同 意

第571回 兵庫県開発審査会 (重要事項審議) 議事結果

1 日 時 令和7年11月27日(木) 午後2時から午後3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 関 口 幸 明
委 員 澁 谷 啓
委 員 清 水 陽 子

4 議事結果

本審議

議 案	結 果
都市計画法第34条第14号の規定に基づく開発許可に係る特例措置基準8の改正について	適 当

第 571 回兵庫県開発審査会 議事録

- 1 日 時 令和 7 年 11 月 27 日 (木)
午後 2 時から午後 3 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 関口 幸明
委 員 澁谷 啓
委 員 清水 陽子
特別委員 竹田 直樹
特別委員 和田 真理子
特別委員 林 まゆみ
特別委員 増原 直樹

※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

加東市における世帯分離のための住宅から一般住宅への用途変更の許可について

〔重要事項審議〕

都市計画法第 34 条第 14 号の規定に基づく開発許可に係る特例措置基準 8 の改正について

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：　　今回申出の区域は、昭和43年頃から宅地利用が進んでいたとのことだが、市街化調整区域になった経緯を教えてください。

事務局：　　昭和43年頃から宅地利用は進んでいたが、市街化調整区域に区域区分された昭和46年時点では住宅が密集している状況ではなかったことや、地形上の関係等から、市街化調整区域となっている。

委員：　　災害イエローゾーンを今回新たに開発指定区域に含める理由は、具体的な建替え等の動きがあるからか。

事務局：　　開発指定区域を設定した際は、災害のおそれのある区域は除外して指定していたが、その後急傾斜地崩壊危険区域の対策工事が実施され、現状その懸念は解消されたものと認識している。今回の申出は、地区全体を一体として指定してほしいという地元要望を受けてのものであり、具体の建築計画等をきっかけとするものではない。

委員：　　今回の申出区域が区域指定された場合、例えば、災害イエローゾーン内で介護老人保健施設の建替えを行う際に求められる避難上の安全確保のような特別な指導を受けることとなるのか。

事務局：　　施工された対策工を保全するため、急傾斜地崩壊危険区域の指定は今後も解除されず、また、災害のおそれのある区域という位置付けは変わらない。このことをもって、避難上の安全確保について特別な指導がなされるかどうか、担当部局に確認する。

委員：　　区域の北側に太陽光発電施設があるが、排水施設や宅地の安全性

は確保されているのか。

事務局： 県の太陽光条例の施行前に設置されたものと思われる。今回の申出区域よりも標高が低い土地であるため、こちら側への雨水の流入は想定されないが、施設設置の経緯や宅地等の安全性について次回までに改めて確認しておく。

委員： 区域図にある共同住宅は既存不適格か。取り壊す場合、共同住宅として建替えはできないという認識でいいか。

事務局： 既存共同住宅は適法に建築されているため、共同住宅として建替え可能である。ただし、新規に別の敷地で共同住宅を建てることは認められない。

委員： 市街化区域に編入するのではなく、開発指定区域制度を使うのはなぜか。

事務局： 地形的に周囲の住宅地とは分断されており、道路が通り抜けできないため、市街化区域への編入を見送っている。

委員： 開発指定区域の指定を受けることができる位置について、「おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている地域」とあるが、この 50 戸には既存の開発指定区域も含めることが可能か。

また、急傾斜崩壊危険区域の対策工事で安全性が確保されたのは、全ての災害イエローゾーン・レッドゾーン区域との認識でいいか。

事務局： 区域外の戸数を含めることは可能。対策工事の完了により、今回申出の区域内については安全性が確保されたと認識している。

会長： 正式な手続を進めることとする。

【審議結果】

特に意見なし

法定事項審議：加東市における世帯分離のための住宅から一般住宅への用途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： 既存建築物の活用で、世帯分離のための住宅から一般住宅へ用途を変更するものであり、要件に全て適合していることから、問題ないと思われる。

会長： 当審査会として同意することとする。

【審議結果】

同 意

重要事項審議：都市計画法第34条第14号の規定に基づく開発許可に係る特例措置基準8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： 特例8は、三田市と猪名川町のみが対象であり、それぞれ別々に規定が決められているという理解でいいか。

事 務 局： 同じ一つの基準だが、一部それぞれに対応する規定がある。

委 員： 猪名川町の協定の内容を許可基準に反映させるとのことだが、従前より猪名川町の区域内での申請は町との協定手続を前提としているため、実態としては変わらないという理解でいいか。

事 務 局： 手続上の変更はなく、実態として変わらない。

委 員： 三田市条例については、別途改正が必要になるのか。

事 務 局： 平成15年の基準制定当時は、三田市の区域についても県が許可を行っていたが、現在では事務処理市となり、県の特別指定区域制度に相当する市条例を制定・運用している。このような状況の変化を受け、今後必要に応じて条例の改正や新たな基準の制定等の検討が行われることとなるが、現状三田市において直ちに市条例の改正等を行うことは予定されていない。

会 長： 当審査会として同意することとする。

【審議結果】

同 意