

第570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10月16日(木) 午後2時30分から午後3時20分まで

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 曽和俊文
委員 関口幸明
委員 濱谷啓
委員 富山恵二

4 議事結果

本審議

議案	結果
加東市における一般住宅への用途変更の許可について	同意
上郡町における町内外を対象とした研修宿泊施設への用途変更の許可について	同意
太子町における物品販売店舗への用途変更の許可について	同意

第 570 回兵庫県開発審査会 議事録

- 1 日 時 令和 7 年 10 月 16 日 (木)
午後 2 時 30 分から午後 3 時 20 分まで
- 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 曽和 俊文
委 員 関口 幸明
委 員 濑谷 啓
委 員 富山 恵二
- 4 審議案件 (議題)
- (1) 本審議
- 第2493号議案 加東市における一般住宅への用途変更の許可
について
- 第2494号議案 上郡町における町内外を対象とした研修宿泊
施設への用途変更の許可について
- 第2495号議案 太子町における物品販売店舗への用途変更の
許可について
- 5 審議概要 (議事要旨等)
- 別紙のとおり

第 2493 号議案：加東市における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適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： 提案基準 25 の要件は全て適合しているとのことであるが、用途変更を行う住宅の居住実績についての要件はあるのか。

事 務 局： 用途変更を行う住宅について、一定の居住実績を要件とはしてない。ただし、適法に建築された後、原則 10 年以上経過した住宅であることを要件としている。今回の住宅は昭和 50 年の建築であるため、基準に適合している。

会 長： 当審査会として同意することとする。

【審議結果】

同 意

第 2494 号議案：上郡町における町内外を対象とした研修宿泊施設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適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： 今回の計画は既存建築物の用途変更であり、崖崩れ等の新たな災害発生のおそれはないものと考える。地域の発展のために、町内に限らず町外からの施設の利用を拡大しようとするもので、市の施策の目的にも合致しており、特に問題はないように思われる。

委 員： 敷地の一部が土砂災害のイエローゾーンに含まれている。隣接地側の傾斜が急勾配であることがその原因と考えられるが、隣接地は誰が所有・管理を行っているのか。また、隣接地において、新たな開発行為は予定されていないと考えていいか。

事 務 局： 町が所有・管理を行っており、新たな開発行為の予定もない。

委 員： 増築は行わないとのことだが、改築や内装の改修等もないのか。

事 務 局： 改築は行わないが、内装が老朽化しているため改修を行う予定である。ただし、あまり大規模な工事にはならないと聞いている。

委 員： 利用者の増加が予想されるが、建築物の耐震性に問題はないか。

事 務 局： 平成 7 年の建築であり新耐震基準を満足しているため、問題ないと考えている。

会 長： 当審査会として同意することとする。

【審議結果】

同 意

第 2495 号議案：太子町における物品販売店舗への用途の変更について

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適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： 建築物の用途変更自体には問題はないと思われるが、取扱品目を限定させる意図は何か。

事 務 局： 用途変更を目的とするものなので、可能な限り許可に係る建築物の用途の限定は必要と考えている。なお、提案基準 27 では、許可内容と異なる商品を取り扱う場合のほか、事業者を変更する場合等についても、用途変更としての許可が新たに必要としている。

委 員： 既存の擁壁に関して、定期的な除草や水抜穴の点検等を申請者において実施することであるが、国のマニュアル等を参考に安全性のレベルを数値化した判断指標を用いて点検することや、点検の頻度・タイミング等についても適切なものとすることについて、指導・助言するようお願いしたい。

事 務 局： 意見を踏まえ、申請者に対し指導等の対応を行う。

委 員： 提案基準 27 において、「環境の保全に関する協定を締結していること」が要件とされているが、申請者が市と取り交わした「大規模建築物の用途変更に係る協定書」がこれに当たるとの認識で支障ないか。

事 務 局： この協定書は、「地域との調和」、「紛争への対応」に加え、「公害の防止」、「交通対策」及び「景観の調和」についてのものであることから、環境の保全に関する協定に当たるものと認識している。

会長：当審査会として同意することとする。

【審議結果】

同意