

第 5 7 2 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 12 月 25 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 澁 谷 啓
委 員 山 口 靖
委 員 清 水 陽 子
委 員 富 山 恵 二

4 議事結果

事前協議

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	了 承

第 572 回兵庫県開発審査会 議事録

- 1 日 時 令和 7 年 12 月 25 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 澁谷 啓
委 員 山口 靖
委 員 清水 陽子
委 員 富山 恵二
- 4 審議案件 (議題)
 - (1) 重要事項審議 事前協議
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
 - (2) その他報告
開発審査会運営規程の改正について
- 5 審議概要 (議事要旨等)
別紙のとおり

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： 今回の改正により、許可基準の要件が緩和されるという認識でいいか。

事務局： 今回の改正では、複数ある類似の基準を統合しつつ、手続の簡素化・迅速化を図ることを目的としている。

委 員： 「専用住宅」と「一般住宅」では、どのような違いがあるのか。

事務局： 一般に建築物の用途とは、例えば専用住宅などの「態様」のことをいうが、市街化調整区域内での都市計画法の許可では、これにその建築物を使用する者を限定するいわゆる「属人性」の有無の観点が加わる。つまり、専用住宅は、者を限定するもの（自己の居住の用に供する住宅）と、者を限定しないもの（一般住宅）に分けられ、者を限定して許可された専用住宅は当該者以外の者が使用する場合、用途の変更に当たり改めて許可が必要となる。

委 員： 「相続人が引き続き住み続ける場合」の取扱いについての説明を再度お願いしたい。

事務局： 都市計画法の許可を受けて建築された一戸建専用住宅を相続人が相続し、そのまま一戸建専用住宅として引き続き住み続ける場合は、者の変更には当たるが、同法の一般承継の規定から用途の変更の許可は不要とされている。

委 員： 特例措置基準で許可するものは、開発審査会で個別の審議は行われず、許可の事後報告のみになるとのことだが、許可不要の取扱い

をするものとの違いは何か。

事務局： 許可不要となるものは、許可申請そのものが必要ないため、報告の対象にならない。

委員： 今回の基準の改正は、基準の統合を目的としており、内容として大幅な要件の緩和を行うものではないようであるが、一部の提案基準が特例措置基準に移行することで、開発審査会での審議を経る必要がなくなり、手続の簡素化・迅速化につながるのであれば緩和の側面があるといえるのではないか。

事務局： その観点からは、緩和の意味合いが大きいと考えている。

委員： 現在、開発審査会基準は多数あり、これらの基準は制定時に都度その必要性が認められて整備されてきたと認識している。今回の改正は、市町土地利用計画等との整合を前提として、少し増えすぎた感のある基準をまとめることと同時に実質的な緩和の措置も講じながら、より使いやすい基準に再整備していきたいという考えに基づくものだと思うがそのような認識でいいか。

事務局： 今までは、都度基準を増やすことで、市街化調整区域でできることを増やせるよう取り組んできた。これからは、申請者が使いたい基準をスムーズに見つけて申請できるよう、基準を整理し、統廃合することも検討していきたいと考えている。

委員： 開発審査会基準のうち、内容に共通点がある基準を統合するものである。従来の運用とも大きな差異はなく、特に異論はない。

委員： 今回の改正が実現すれば、一般住宅への用途の変更が開発審査会への報告のみで可能となる。申請者に利点があり改正に賛成である。

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

その他報告

事務局から説明を行い、了承を得た。