

第80回広島市開発審査会議事録要旨

1 日時

令和6年11月27日（水） 10：00～10：50

2 場所

市役所本庁舎14階 第2会議室

3 出席委員（敬称略）

- (1) 岡 辺 重 雄
- (2) 大 本 卓 志
- (3) 植 野 実智成
- (4) 吉 川 清 二
- (5) 下 倉 玲 子
- (6) 寺 本 千 恵
- (7) 松 出 由 美

4 出席幹事

- (1) 前 川 豊 都市整備局都市計画課長
- (2) 小 田 明 生 環境局環境保全課長
- (3) 横 山 裕 彦 経済観光局農林水産部農政課長
- (4) 金 森 俊 之 都市整備局指導部建築指導課長
- (5) 伏 田 建 治 都市整備局指導部宅地開発指導課長
- (6) 中 田 誠 都市整備局緑化推進部公園整備課長
- (7) 片 寄 浩 二 道路交通局道路部道路計画課長
- (8) 入 口 康 幸 下水道局施設部管路課長（代理出席）

5 出席職員

- (1) 土 森 朗 都市整備局指導部宅地開発指導課 審査担当課長
- (2) 皿 海 知 之 都市整備局指導部宅地開発指導課 課長補佐

6 議事

- (1) 広島市開発審査会会長の選任について（公開）
- (2) 職務代理者の選任について（公開）
- (3) 市長かぎりで許可した案件の事後報告について（公開）

7 傍聴人の人数

0人

8 配布資料

- (1) 第80回広島市開発審査会 次第、名簿及び配席図
- (2) 第80回広島市開発審査会 議事資料
- (3) 広島市開発審査会資料集 令和6年度版

9 議事内容要旨

- (1) 広島市開発審査会会長の選任について
会長の選任方法につき、指名推せんの方法によることとする提案があり、委員に異議がなかったため、指名推せんにより岡辺会長とすることとした。
- (2) 職務代理者の選任について
岡辺会長が大本委員を会長職務代理者として指名した。
- (3) 市長かぎりで許可した案件に事後報告について
広島市開発審査会提案基準通則第4の規定により、開発審査会の議を経たものとして市長かぎりで許可した案件2件（第3号：既存の住宅団地における自己用住宅に関する基準1件、第8号：既存宅地の経過措置に関する基準1件）を報告した。

10 発言要旨

(1) 開会

（配布資料確認及び委員、幹事紹介）

(2) 広島市開発審査会会長の選任について

事務局： 「広島市開発審査会会長の選任について」議事資料より説明

委員： 先ほどのご説明の中で、委員に異議がないときは指名推せんの方法により会長を定めることができるとのことをございましたので、私から指名推せんの方法を提案させていただきますが、よろしいでしょうか。

委員： 異議ありません。

委員： それでは、この審査会は都市計画法に基づいて設置され、開発許可等に係る審議が重要な役割ですので、都市計画に関する分

野の委員で、都市計画に御造詣が深い岡辺委員に引き続き会長を務めて頂ければと思います。

事務局： ありがとうございます。ただいま委員の方からご推せんがございましたが、他に何かご意見等ございますでしょうか。

委 員： 特にありません。

事務局： ありがとうございます。それでは、岡辺委員、会長にご就任頂くことをご了承していただけますでしょうか。

委 員： 了承いたします。

事務局： それでは、当開発審査会会長は岡辺委員にご就任いただくこととします。

会 長： はい。それでは改めまして、広島市開発審査会の会長を務めさせていただきますことになりました、岡辺でございます。皆様方のご協力をいただき、当審査会を運営していきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、お手元の「次第」に従いまして進行していきます。まず、(2)職務代理者の選任を行いたいと思っております。

広島市開発審査会条例第4条第3項の規定により、「会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理する。」としています。したがって、私から職務代理者を指名させていただきます。

開発審査会では、許可処分等に係る審査請求に対する裁決を行うことが一つの大きな役割でございます。そのため法律に関する知識が必要になりますことから、法律の専門家である弁護士の大木委員に職務代理者をお願いしたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

委 員： 謹んでお受けいたします。

会 長： ありがとうございます。それでは、会長の職務代理者は、大木委員にお願いするということでよろしくお願いいたします。

(3) 市長かぎりで許可した案件の事後報告について

会 長： それではこれから議事に入りたいと思います。報告案件である「市長かぎりで許可した案件の事後報告」につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

事務局： 「市長かぎりで許可した案件の事後報告」について説明

会 長： ありがとうございました。何かご意見・ご質問等はございますか。

委 員： 報告案件番号2に関して、提案基準第8号：既存宅地の経過措置に関する基準に基づいて許可したとのことですが、「既に宅地であった土地」とは、地目が宅地かどうかではなく、事実上宅地として利用されているかどうかという趣旨なのでしょうか。また、提案基準第8号の要件の一つに「申請地は、申請時において区画形質の変更を要しない土地」とあります。本案件のように申請地が複数の筆にまたがっている場合であっても土地の区画形質に該当しないという判断かと思いますが、補足説明をお願いします。

事務局： 質問については、審査担当課長から、どのような審査を行ったかどうか踏まえ説明させていただきます。

審査担当課長： 質問の件について、お答えさせていただく前に、報告案件2件について、委員の皆様へ補足資料を配付させていただきます。

なお、配付する資料については、審査の具体的な判断基準を含むものでありますので、会議終了後に回収させていただきます。ご了承ください。

本案件は、提案基準第8号「既存宅地の経過措置に関する基準」に該当するものとして許可した案件です。本申請地は、平成7年10月30日に市街化調整区域に編入されていますが、その時点で既に宅地化されていることについては、土地登記簿謄本や線引き前の平成2年に撮影された航空写真、既存建築物の建築確認申請の資料により確認しています。

土地の区画形質については、申請時に既に宅地化されていたも

のであり、申請に伴って土地の造成等行われておりませんので、土地の区画形質の変更はございませんでした。

委員： ありがとうございます。

会長： 他には何かご意見・ご質問等がございますか。無いようでしたら、本審査会に初めて参加される委員もいらっしゃいますので、私からも都市計画区域の仕組みについて平たくお話させていただきます。

都市計画において、市街化区域とは、市街化している区域となるため、建築確認を受けた後、建築物を建築してよい区域となります。一方、市街化調整区域とは、農業等を行う区域であるため、原則建築物の建築は認められない区域となります。しかし、全ての建築物の建築が認められないとなると農業従事者や公共施設の設置等に支障を来すことになることから、例外的に許可を受けたものは建築を認めてもよいということで、許可に関わる話が本審査会において議論されるということです。かつては、1件ずつ議論していたのですが、件数が多くなるにつれて、過去の案件を踏まえて一定の基準（提案基準）を設けて、基準に合致すれば、市で許可を行い、後に審査会で確認していくということになっております。

そういうことになりますので、その他ご質問等ございませんでしたら、後ほど採決確認したいと思います。

この度、許可した案件について報告していただきました。また、許可できなかった案件について不服申立てができることになっているのですが、今回は該当案件がなかったということかと思えます。一方、許可がされなかった案件は、相談ベースでは多数あったことと思われませんが、このような案件は、許可基準を満たさなかったから許可しなかった案件と、許可というものは必ずしなければならないわけではないですから、もしかすると許可基準は満たしていたのに許可をしなかった案件があるのであれば、不服審査につながるということになりうると思います。その辺りいかがでしょうか。

事務局： 会長がおっしゃったとおり、市街化調整区域の相談については、多種多様な方がご相談に来られます。個別案件については、具体

的にご説明できませんが、どのような相談案件があるのかイメージしてもらうために、実際にどのような審査を行っているか審査担当課長より説明させていただきます。

審査担当課長： 市街化調整区域では種々の相談が寄せられていますが、市街化調整区域への規制は、浸透しているので、全く許可できないような相談は少ない状況です。大別すると許可できるもの、できないもの、許可が不要なものに分けられますが、実務のなかでは許可不要の案件に関するものが多い状況です。最近の例では、許可不要の案件としては、市街化調整区域になる前や許可を取り適法に建築された建築物の建替えに関するものが最も多い状況です。それ以外の許可不要案件としては、農業従事者の住宅や、公益上必要な建築物ということで、中国電力の発電所施設に関するものや、火葬場などがあります。これらの許可不要案件に関する相談については、相談者へ資料の提出を求め、許可の可否を判断するという流れで事務を進めているところです。

許可ができなかった案件については、代替わりに伴い、農業用倉庫を一般用倉庫に用途変更できないかといった相談がありましたが、用途変更を要する理由がなかったため、許可は難しいものとなりました。そのほかに、許可ができなかった案件としては、市街化調整区域においても建築物のない土地利用は認められており、既に資材置場や駐車場として利用されている土地において屋根を設置したいといったものがありました。

また、34条14号に関するもの、いわゆる当開発審査会で審議していただく案件に関するものとしては、市街化区域に近接した調整区域の土地で社会福祉施設をしたいと相談がありました。病院や社会福祉施設は許可の要らない施設だろうとの考えで相談に来られることも多いですが、平成18年の都市計画法改正によりこれらの施設は許可を要するものとされています。開発審査会資料P44をご覧ください。国の示す開発許可制度運用指針では、都市計画法34条14号の運用にあたり通常許可しても差し支えない開発行為の事例が挙げられています。(17)は社会福祉施設に関するものですが、既存の医療施設、社会福祉施設等との連携を要する等、市街化調整区域に立地する必要性等を問うこととなります。相談のケースでは、市街化区域に近接した土地でもあったため、市街化区域でなく市街化調整区域の場所でなければならない

理由についての整理を相談者に伝えています。許可の俎上には載るのですが、相手方の整理ができていないために申請手続きには至っていないということでございます。

会 長： ありがとうございます。申請者としては、憲法で保障されている所有権をどのように使うかということになり、恣意的に運用されると憲法上もまずいことになりますので、当審査会もそのことを心して審査にあたっていきたいと思います。その他何かご意見・ご質問等はございますか。ご意見等も無いようですので、報告案件については審査会として承りました。それでは、事務局へお返しします。

事務局： ありがとうございます。それでは、これをもちまして、第80回広島市開発審査会を終了いたします。本日の議事録の要旨につきましては、後日作成し、委員の皆様を送付させていただきますので、ご確認をお願いいたします。本日は、ありがとうございました。