

第81回広島市開発審査会議事録要旨

1 日時

令和8年2月3日（火） 14:00～15:00

2 場所

市役所本庁舎14階 第7会議室

3 出席委員（敬称略）

- (1) 岡 辺 重 雄
- (2) 大 本 卓 志
- (3) 西 本 尚 士
- (4) 下 倉 玲 子
- (5) 寺 本 千 恵
- (6) 松 出 由 美

4 出席幹事

- (1) 岸 本 邦 彦 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) 永 井 修 都市整備局指導部建築指導課長
- (5) 原 隆 一 都市整備局指導部宅地開発指導課長
- (6) 白 松 保 幸 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（代理出席）
- (8) 山 中 信 二 下水道局施設部管路課長（代理出席）

5 出席職員

- (1) 大久保 数 政 都市整備局指導部宅地開発指導課 審査担当課長
- (2) 梶 山 哲 治 都市整備局指導部宅地開発指導課 課長補佐
- (3) 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) 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81回広島市開発審査会 次第、名簿及び配席図
- (2) 第81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7年度版

9 議事内容要旨

- (1) 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5件（第1号：分家住宅に関する基準2件、第8号：既存宅地の経過措置に関する基準3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) 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す。補足いたしますと、都市計画において、市街化区域とは、建築物を建築が認められる区域となり、市街化調整区域とは、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、農業従事者やもともと住んでいた場合等においては、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、後に審査会に事後報告、確認していくということになっております。

この報告についてご質問、ご意見はありますか。無いようでしたら、許可された案件について、審査会としては、手続きが適切に行われているかということを確認する場でもありますので、個

別の報告案件の手続き等について簡単に説明いただけないでしょうか。

審査担当課長： ご説明させていただく前に、報告案件5件について、委員の皆様
に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。

報告案件番号1、2は、提案基準第1号「分家住宅に関する基準」
に該当するものとして許可した案件です。

本申請地は、昭和46年3月12日に市街化調整区域に編入
されていますが、その時点で本家者が自己の土地として保有
しており、本家者の親族である申請者が将来的に必要となる介護
を考え両親の近くに自己居住のための1戸建住宅を建築する
ものであり、やむを得ないものと認められ、申請建築物は、申請地
周辺にある既存の建築物と同じ用途であり、規模・構造も専用住
宅として適正なものです。

また、本家者又は申請者若しくは世帯構成員のいずれも市街
化区域内に申請建物の建築が可能な自己所有の土地を有してい
ないことから、やむを得ないものと認められます。

これらのことから、両件とも申請に係る合理的な理由を有し
ております。

報告案件番号3、4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。本案件
は、元は一棟の住宅が建っていたところを敷地分割し、それぞれ
の敷地に戸建住宅の建築を行うものです。

本申請地は、昭和46年3月12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昭和44年に撮影された航
空写真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。

また本申請地は、市街化区域と隣接又は近接しており、市街化
区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域内

に存する土地と認められるとともに、隣接又は近接している市街化区域の用途地域は第一種居住地区であり、申請建築物の用途が1戸建住宅であることから周辺地域と調和のとれたものとなっております。

これらのことから、両件とも申請に係る合理的な理由を有しております。

報告案件番号5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。本案件は、元は一棟の住宅が建っていたところを敷地分割し、片方の敷地に戸建住宅の建築を行うものです。

本申請地は、昭和46年3月12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昭和44年に撮影された航空写真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。

また本申請地は、市街化区域と隣接しており、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域内に存する土地と認められるとともに、隣接している市街化区域の用途地域は第一種居住地区であり、申請建築物の用途が1戸建住宅であることから周辺地域と調和のとれたものとなっております。

これらのことから、申請に係る合理的な理由を有しております。

会長： ありがとうございます。何かご意見・ご質問等がございますか。

委員： 報告案件番号3、4について、元は一棟の住宅が建っていたところを敷地分割し二棟、戸建住宅の建築を行うことは問題ございませんでしょうか。

審査担当課長： 元々、宅地であったことから、敷地分割しそれぞれ戸建住宅の建築を行うことは可能であり、分割された敷地を購入された方が建築を行うことも可能です。

会 長： 資本主義の観点から、土地の分割禁止事項を設けている場合でないと、土地の分割を制限するのは難しいものです。

委 員： 報告案件番号1について、本家者の子にあたる申請者ととも、申請者の配偶者も共同で申請者になっているのは問題ないのでしょうか。また、登記をする際は、本家者の子にあたる申請者の配偶者名義でも問題ございませんでしょうか。

審査担当課長： 銀行の融資等の関係から、本家者の子にあたる申請者の配偶者も共同で申請者となっており、姻族であることから申請・登記ともに問題はございません。

委 員： 報告案件番号1，2について、要件に『本家者又は申請者若しくはその世帯構成員は、本市の市街化区域内において申請に係る建築物を建築することが可能な土地又は居住可能な住宅を所有していないこと』とありますが、本申請地の近隣に居住する親の住宅は市街化区域外にあるため要件に該当しないと判断されたのでしょうか。

審査担当課長： ご質問のとおりでございます。

委 員： 報告案件番号1について、地目が山林になっていますが、市街化調整区域内において宅地に変更することは支障ございませんでしょうか。

審査担当課長： 支障ございません。

会 長： 報告案件番号5について、敷地分割されたもう一方の土地はどうなっていますでしょうか。また、土地利用についての条件付けはなされていますでしょうか。

審査担当課長： 残った土地についても、もともと宅地であるため、今後、本申請と同様の申請がある可能性もございます。

委員： 報告案件番号2について、登記簿上、申請者は申請地を相続ではなく、親から売買により取得したとなっておりますが、要件上問題はございませんでしょうか。

事務局： 登記簿に記載のとおり親からの売買なのは間違いなく、問題ございません。

委員： 事後報告案件とのことで、既に許可した案件ということになると思いますが、本審査会において疑義等があり、決定が覆るようなことはありますでしょうか。

事務局： 広島市開発審査会提案基準通則に基づき、『提案基準に該当する開発又は建築等については、広島市開発審査会の議を経たものとして市長かぎりでも許可できる』こととされ、『その場合、市長は審査会へ報告しなければならない』となっておりますので、審査会へは事後報告させていただいておりますが、あくまでも許可権者は市長であり、既に許可されたものの決定が覆ることは基本的にありません。

会長： あくまでも許可権者は市長であり、その許可手続きを専門的観点から見守り、アドバイスしていくというのが本審査会の役割となっております。また、提案基準については過去、本審査会において策定してきたものですので、この基準を尊重した上で、基準に疑義が生じた場合は、この場において、発議が行われ検討していくこともあろうかと思えます。他にご意見・ご質問等ございませんか。

ご意見等もないようですので、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81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、委員の皆様へ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。