

建設経済常任委員会報告事項資料

資料 番号	資 料 名	所 管 課
1	小田原漁港交流促進施設について	経 済 部 水産海浜課
2	下曾我駅における交通系 I Cカードの導入について	都 市 部 まちづくり交通課
3	新たな開発許可制度について	都 市 部 開発審査課

平成29年 8 月 9 日

小田原漁港交流促進施設について

(仮称) 小田原漁港交流促進施設条例等の制定に対する市民意見の募集結果について

1 意見募集の概要

政策等の題名	(仮称) 小田原漁港交流促進施設条例等の制定
政策等の案の公表の日	平成29年6月15日(木)
意見提出期間	平成29年6月15日(木)から平成29年7月14日(金)まで
市民への周知方法	意見募集要項の配布(市内公共施設、ホームページ)

2 結果の概要

提出された意見は、次のとおりです。

意見数(意見提出者数)	14件(4人)
インターネット	2人
ファクシミリ	0人
郵送	1人
直接持参	1人
無効な意見提出	0人

3 提出意見の内容

パブリックコメントで提出された意見の内容とそれに対する市の考え方は、次のとおりです。

〈総括表〉

区分	意見の考慮の結果	件数
A	意見を踏まえ、政策等に反映したもの	0
B	意見の趣旨が既に政策等に反映されているもの	2
C	今後の検討のために参考とするもの	5
D	その他(質問など)	7


〈具体的な内容〉

	意見の内容（要旨）	区分	市の考え方（政策案との差異を含む。）
1	交流促進施設と既存市場を徒歩で移動する場合歩道が狭いと思うが、対応が記載されているか。	D	本素案は（仮称）小田原漁港交流促進施設条例及び同条例施行規則の制定に関するものであり、周辺の既存施設との関連についての記載はありません。しかし、ご指摘のとおり西側エリア（交流促進施設側）と本港エリア（水産市場側）の回遊性については、重要な課題でありますので、別途検討しているところです。
2	車以外での交通手段についての計画はあるか。	D	本素案は（仮称）小田原漁港交流促進施設条例及び同条例施行規則の制定に関するものであり、交通手段等の記載はありません。小田原漁港は、JR早川駅から至近である立地特性があり、この特性を生かすため、公共交通機関の利用促進策について、別途取り組んでいます。
3	周辺住民とその住環境、また、環境（特に水環境）への配慮、災害時の安全確保を厳にお願いしたい。	C	（仮称）小田原漁港交流促進施設は、公の施設として、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するために設置するものです。したがって、公の施設として、周辺住民とその住環境への配慮は優先するとともに、災害時の危機管理体制を構築し、安全・安心な施設を目指してまいります。
4	販売するものは、どこにでもあるものではなく、小田原らしさが出るものにしてほしい。	B	（仮称）小田原漁港交流促進施設は、高鮮度な地場水産物を主体とするほか、地域の農産物等の販売等を行うなど、できるだけ地場産品にこだわった運営をし、地域の特色を出す施設を目指してまいります。
5	小田原城と交流促進施設の間地点になる御幸の浜西側に駐車場を設置すべき。	D	本素案は（仮称）小田原漁港交流促進施設条例及び同条例施行規則の制定に関するものです。他の施設の設置については、今後の施策の展開に当たり、ご意見の趣旨を参考にさせていただきます。

			ます。なお、小田原漁港は、J R 早川駅から至近である立地特性があり、この特性を生かすため、公共交通機関の利用促進策について、別途取り組んでいます。
6	城下町的な美しい外見（お城と同じような）とすべき。	C	今後の施策の展開に当たり、ご意見の趣旨を参考にさせていただきます。
7	新鮮さを活かしたいろいろなさかな料理を提供すべき。	B	（仮称）小田原漁港交流促進施設は、高鮮度な地場水産物を主体とするほか、地域の農産物等の販売等を行うなど、できるだけ地場産品にこだわった運営をし、地域の特色を出す施設を目指してまいります。
8	お城と御幸の浜（ビーチパーク構想との連携）、本港と交流促進施設を遊歩道（避難路）でつなぎウォーキングや自転車で楽しく回れるコースを作るべき。	C	本素案は（仮称）小田原漁港交流促進施設条例及び同条例施行規則の制定に関するものです。小田原漁港エリアと中心市街地を結ぶ回遊性については、今後の施策の展開に当たり、ご意見の趣旨を参考にさせていただきます。
9	御幸の浜南側の既に漁場になっている潜堤を増築すべき。	D	本素案は（仮称）小田原漁港交流促進施設条例及び同条例施行規則の制定に関するものです。
10	台風の高波や津波による影響が全くないといえる科学的根拠を示してほしい。	D	漁港の特性から漁船が出入港する港口が開いており、防波堤等により完全に囲われた状況ではございません。このため、交流促進施設での対応としては、避難路の確保や避難誘導の標識設置など、ソフト面での危機管理体制の確立が重要と考えております。
11	大気汚染に対して、神奈川県・小田原市は早川地区における環境影響をどの様に審査・検討してきたのか。	D	本市が実施している大気調査の結果からは、早川地区での汚染の傾向はみられません。今後も引き続き大気調査を実施してまいります。
12	環境アセスにおける住民説明が十分になされておらず、住民への詳細な情	D	神奈川県環境影響評価条例の対象事業となっておりませんので、環境影響評価法及び神奈川県環境影響評価条例の

	<p>報公開がされていない。 これ以上、自然豊かなこの地域を破壊して欲しくない。行政は経済を優先させるために、地元住民に我慢を強要するのか。</p>		<p>手続は行っておりません。</p>
13	<p>海岸線を埋め立てるのでしたら、伊豆方面に乗用車を載せて運ぶフェリーを運行した方が、自然の破壊は予防できる。渋滞緩和の為に、小田原漁港～伊東港間を船で運ぶ、船を待っている間に交流館で買い物などが出来る方が、宜しいのではないか。</p>	C	<p>今後の施策の展開に当たり、ご意見の趣旨を参考にさせていただきます。</p>
14	<p>早川地域の環境影響、地域住民の安全を考えるべき。次世代に負の財産を残さないでほしい。</p>	C	<p>(仮称)小田原漁港交流促進施設は、公の施設として、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するために設置するものです。したがって、公の施設として、周辺住民とその住環境への配慮は優先するとともに、災害時の危機管理体制を構築し、当エリアを市民が安心して「海と港」にふれあえる憩いの場としての施設づくりを目指してまいります。</p>

4 今後のスケジュール（予定）

		主な業務等	施設整備
平成29年	8月	建設経済常任委員会・パブコメ報告（9日） 〔パブコメ募集期間：6月15日～7月14日〕	仮契約
	9月	条例案（交流促進施設条例・附属機関設置条例改正）、補正予算（委員報酬）、工事請負契約の締結の議案上程	本契約 工事着手 
	10月	第1回指定候補者選定委員会 募集要項配布、説明会及び現地見学会	
	11月	応募受付：11月下旬～12月中旬	
	12月		
平成30年	1月	第2回指定候補者選定委員会	
	2月	議案上程：指定管理者の指定について	
	3月	指定管理者の指定（告示） 協定書の締結	
	4月	指定管理者業務開始（開業準備等）	
	7月	テナント募集等	
	8月		
	10月	テナント決定	
平成31年	1月	テナント準備（内装工事等）	
	3月		施設整備完了
	5月	開 業 （ 予 定 ）	



(仮称) 小田原漁港交流促進施設条例等の制定について

第1 基本的事項

1 条例の制定等の目的及び背景

本市では、平成14年に神奈川県が策定した「小田原地区に係る特定漁港漁場整備事業計画」に基づき進められている「小田原特定漁港漁場整備事業」において、公有水面埋立てにより新たに生じた土地に(仮称)小田原漁港交流促進施設を設置する予定です。

この施設は、新鮮な魚介類、水産物加工品、地域の特産品等の販売及び魚介類の提供による魚食普及を推進するとともに地域に関する情報の提供を行うことで、交流人口の拡大と小田原の魚の消費拡大を通じて、水産業の振興と地域の活性化を図るために設置するものです。

このパブリックコメントは、これに伴う(仮称)小田原漁港交流促進施設条例及び同条例施行規則の制定について意見を募集するものです。

2 (仮称) 小田原漁港交流促進施設の概要 (関連資料参照)

(仮称)小田原漁港交流促進施設は、小田原特定漁港漁場整備事業区域内の敷地に鉄骨造地上3階建て(延べ床面積1,540.77㎡)で公の施設として設置します。施設には、水産物等販売施設、飲食物提供施設(お食事処、軽食エリア)、イベント広場、多目的室及び情報発信コーナーを整備します。

第2 (仮称) 小田原漁港交流促進施設条例等の素案 (骨子案)

1 (仮称) 小田原漁港交流促進施設条例及び同条例施行規則の制定

(1) 設置の目的

(仮称)小田原漁港交流促進施設は、新鮮な魚介類、水産物加工品、地域の特産品等の販売及び魚介類の提供による魚食普及を推進するとともに地域に関する情報の提供を行うことで、交流人口の拡大と小田原の魚の消

費拡大を通じて、水産業の振興と地域の活性化を図ることを目的に設置することとします。

(2) 所在地

(仮称) 小田原漁港交流促進施設は、小田原市早川字西組1番28に設置します。

※条例では一般的な住所の表示方法によって規定する予定です。

(3) 事業

(仮称) 小田原漁港交流促進施設では、水産物及びその加工品、地域の特産物等の販売並びに水産物を主たる材料とする飲食物等の提供を行うとともに、地域に関する情報の提供などの事業を行います。

(4) 指定管理者による管理

(仮称) 小田原漁港交流促進施設の設置の目的を効果的に達成するため、指定管理者制度を導入し、各事業の実施や施設の使用許可の手続、利用料金の徴収等の業務を指定管理者が行います。

(5) 開館時間及び休館日

(仮称) 小田原漁港交流促進施設の開館時間及び休館日は、次のとおりとします。なお、必要があるときは、臨時に開館時間や休館日の変更を行うことができるものとします。

ア 開館時間 午前9時から午後9時まで

イ 休館日 1月1日

(6) 使用の手続

(仮称) 小田原漁港交流促進施設のうち、水産物等販売施設、飲食物提供

施設（お食事処、軽食エリア）、多目的室、イベント広場を使用する場合は、指定管理者に申請し、使用の許可を受けるものとします。当該使用の許可の申請は、水産物等販売施設、飲食物提供施設（お食事処、軽食エリア）は所定の期間内に、多目的室及びイベント広場は使用しようとする日の属する月の6箇月前の月の初日から当該使用しようとする日までの期間に受け付けます。

（7）利用料金

（仮称）小田原漁港交流促進施設のうち、水産物等販売施設、飲食物提供施設（お食事処、軽食エリア）、多目的室及びイベント広場（営業行為を行う場合のみ）を使用する場合は有料とします。

なお、多目的室を使用する際に入場料等を徴収する場合、又は販売を行う場合には所定の金額が加算されます。

（8）その他

（仮称）小田原漁港交流促進施設の管理に関し必要な一般的事項（施設の使用許可や取消し、使用の権利の譲渡や転貸の禁止等）を定めることとします。

2 施行期日

上記の条例等の施行期日は、公布の日から起算して2年を超えない範囲内において規則で定める日とします。

〔関連資料〕

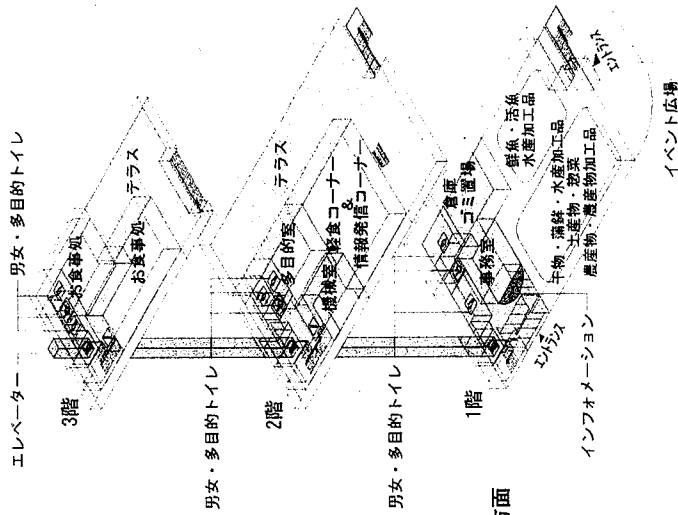
（仮称）小田原漁港交流促進施設 施設配置図

(仮称) 小田原漁港交流促進施設 施設配置図

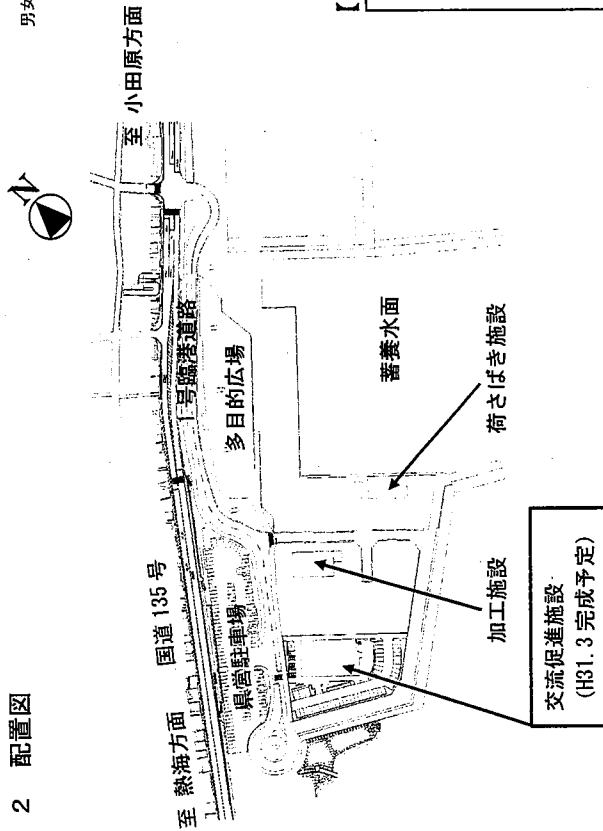
1 施設概要

- (1) 敷地面積：3,339.64㎡
- (2) 延床面積：1,540.77㎡
- (3) 建物形式：鉄骨造地上3階建て（展望テラスあり）
- (4) 整備駐車台数：約160台
（県営駐車場：約120台・施設用地内約40台）

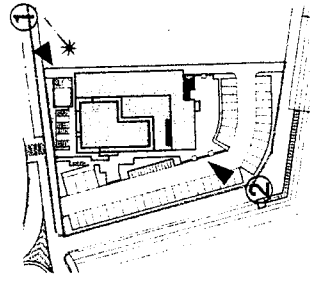
3 施設ゾーニング



2 配置図



4 完成予想図



①方向から計画建物を望む



②方向から計画建物を望む



注) あくまでもイメージであり、変更の可能性がございます

【面積内訳】

延べ床面積	1階	2階	3階
	829.61㎡	430.97㎡	280.19㎡
物販エリア	483.01㎡		170.71㎡
お食事処		193.19㎡	
軽食エリア&情報発信コーナー		61.27㎡	
多目的室	140.81㎡	49.65㎡	3.28㎡
管理エリア	205.79㎡	126.86㎡	106.20㎡
共用エリア		480.54㎡	212.17㎡
テラス面積			

- ※1 管理エリア・・・事務室・機械室・電気室等
- ※2 共用エリア・・・通路・階段・トイレ等

注) 面積内訳については、変更の可能性がございます

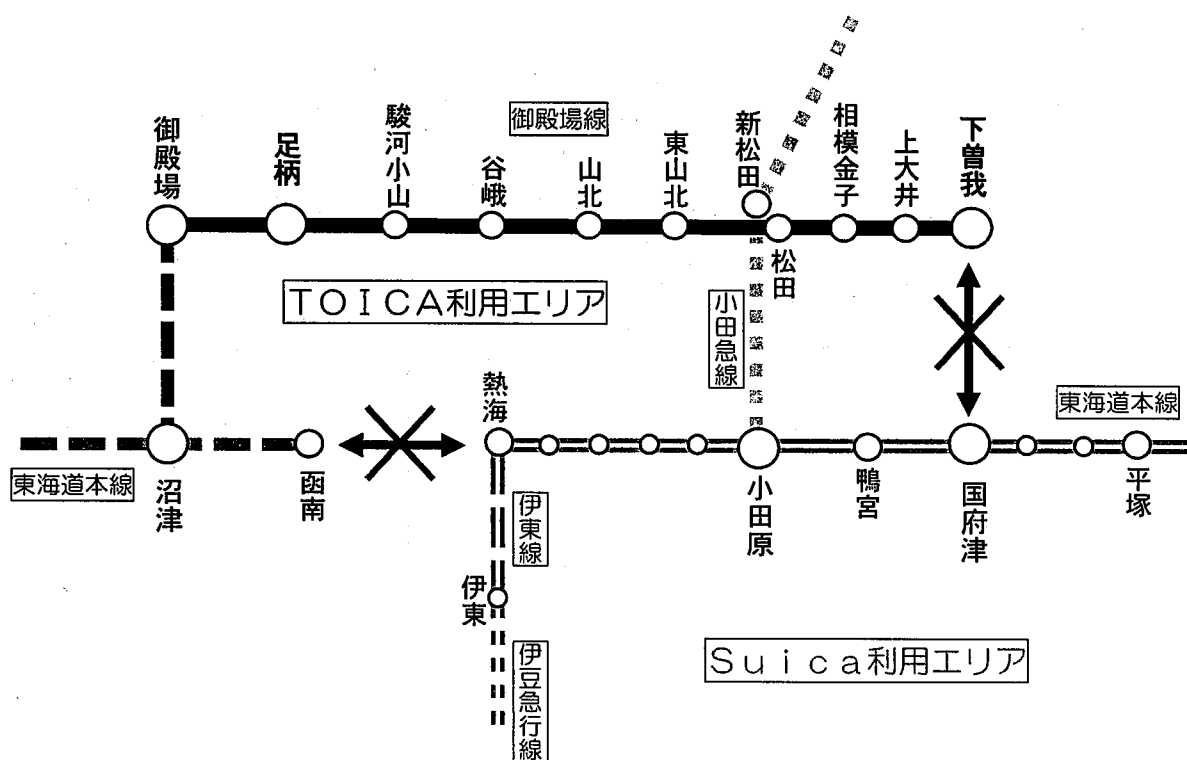
※ 加工施設・荷さばき施設については、小田原市漁業協同組合が整備します。


下曾我駅における交通系 ICカードの導入について

平成29年7月25日付けで東海旅客鉄道株式会社から、交通系 ICカード（TOICA）利用エリアの拡大等に係る記者発表があり、御殿場線下曾我駅から足柄駅までの9駅について、交通系 ICカードを導入することが公表された。

1 利用拡大エリアについて

御殿場線 9 駅（下曾我、上大井、相模金子、松田、東山北、山北、谷峨、駿河小山、足柄）



※  : エリア間をまたいでの利用不可

2 利用エリア拡大時期

平成31年春（予定）

3 今後の対応について

今回の利用エリア拡大により、一定の利用者の利便性が図られるが、東海道本線への乗り継ぎの課題については、今後も沿線市町と協力しながら要望活動を継続していく。

新たな開発許可制度について

1 これまでの経過

平成19年11月に優良田園住宅型連たん区域開発許可制度を創設するとともに、既存宅地開発許可制度を3年間の経過措置期間を設け廃止することとしたが、既存宅地開発許可制度については、3度の期間延長*により、本年11月まで経過措置期間の延長となっており、10年を迎えようとしている。

※ 3度の期間延長（議会における経過）

- ・平成22年9月定例会で議員提出議案が可決
既存宅地制度廃止を市民に周知、徹底することを目的に、経過措置期間を2年延長
- ・平成24年9月定例会で議員提出議案が可決
既存宅地制度廃止に伴う代替措置を講じることを目的に、経過措置期間を2年延長
- ・平成26年9月定例会で議員提出議案が可決
市街化調整区域内における土地利用のあり方を検証し、新たな開発許可基準を策定するまで、経過措置期間を3年延長

本市が人口減少・超高齢社会において市街化調整区域においても土地利用の規制・誘導の方向性を検討する必要があること、既存の開発許可制度による課題に対応することから、市では、平成27年8月に都市計画審議会に対し、「市街化調整区域の土地利用のあり方」について諮問し、平成28年8月に答申書が提出された。

都市計画審議会からの答申を受け、既存宅地開発許可制度及び優良田園住宅型連たん区域開発許可制度の見直し再編による、新たな開発許可制度（原案）を作成し、平成28年12月開催の建設経済常任委員会に報告するとともに、その後、この原案について市民・関係団体説明会を開催するとともに、市民意見の公募を実施した。

原案に係る市民・関係団体からの意見を踏まえて、新たな開発許可制度（修正案）を作成し、平成29年4月の建設経済常任委員会に報告するとともに、この修正案について改めて市民・関係団体説明会を開催した。

2 新たな開発許可制度（修正案）に係る市民・関係団体説明会

(1) 市民説明会

6月9日（金）～7月4日（火）計15回 〈5ページ参照〉

(2) 関係団体説明会

4月25日（火）～7月24日（月）計6回

ア 農業委員会

4月25日（火）農業委員会総会（出席者：33名）

イ 宅地建物取引業協会

5月9日（火）小田原市役所（出席者：24名）

ウ 建築士会ほか4団体

5月14日(火)小田原市役所(出席者:36名)

エ かながわ西湘農業協同組合

5月16日(火)JAかながわ西湘本店(出席者:56名)

オ 酒匂川左岸土地改良区

5月26日(金)曾我みのり館(出席者:18名)

カ 小田原箱根商工会議所

7月24日(月)小田原箱根商工会議所(出席者:40名)

(3) 市民・関係団体説明会の意見の概要 (6ページ参照)

3 パブリックコメントの概要

(1) 意見提出期間

平成29年3月10日(金)から平成29年4月10日(月)まで

(2) 意見数

135件(54人)

(3) 意見の内容 (10ページ参照)

4 新たな開発許可制度

(1) 目的及び概要

ア 目的 地域コミュニティの維持と営農環境の保全を図るため、新たな開発許可制度として既存集落持続型開発許可制度を創設するとともに、既存宅地開発許可制度に係る課題を解決する。

イ 概要 既存集落持続型開発許可制度は、新たに規定する既存集落内において、住宅立地を容認する制度で、既存タイプ(既存宅地)と緑住タイプ(優良田園住宅型連たん区域)の2タイプにより運用を図る。

(2) 主な基準 (16ページ及び別添参考資料参照)

ア 開発許可の対象となる既存集落の要件(既存タイプ・緑住タイプ共通事項)

(ア) おおむね50戸以上の住宅(市街化区域に存する住宅、連たん区域で立地された住宅、平成19年11月30日以降に開発許可を受けて立地された農家分家及び収用移転の住宅を除く。)が、50メートル以内の間隔で連たんしている地域であること。

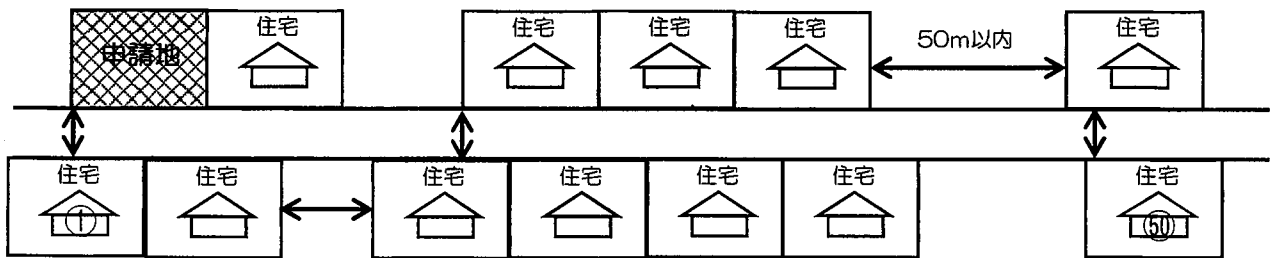
(イ) 住宅の敷地相互間の間隔において、高速道路、鉄道、河川、農地によって明らかに分断されていないこと。

※ ただし、次の区域内は許可の対象としない。

- ・土砂災害特別警戒区域
- ・土砂災害警戒区域(自己用の場合を除く。)
- ・急傾斜地崩壊危険区域(小田原市建築基準条例第4条ただし書きに相当するがけ崩れによる被害を受けるおそれがないと認められる場合を除く。)

【既存集落の要件の解説】

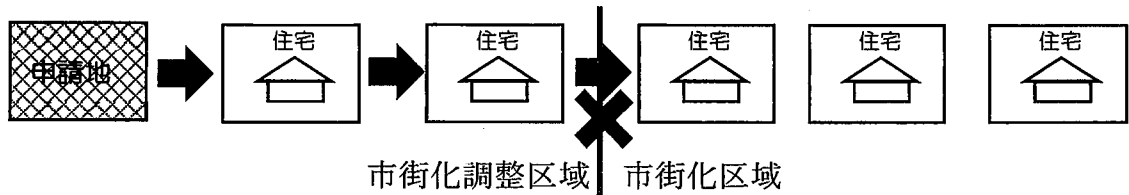
- ・ おおむね50戸以上が、50メートル以内の間隔で連たんしている場合



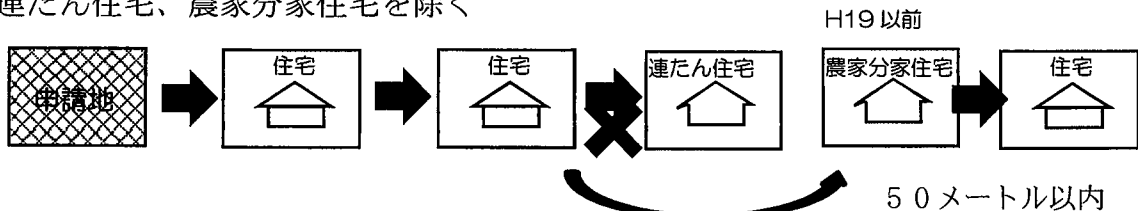
- ・ 住宅以外を除く



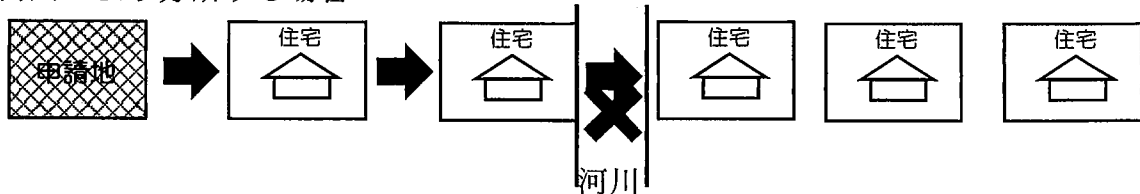
- ・ 市街化区域の住宅を除く



- ・ 連たん住宅、農家分家住宅を除く



- ・ 河川により分断する場合



イ 既存タイプに適用される開発許可の基準

(ア) 線引き前より住宅があった土地であること。

- ・ 昭和45年6月10日前に土地登記記載事項証明書が宅地とされていた土地
- ・ 昭和46年1月1日の固定資産課税台帳が宅地として評価されていた土地
- ・ 昭和45年6月10日前に宅地造成等規制法の許可を受けて造成し、その完了検査済の土地
- ・ 昭和45年6月10日前に建築物を建てる目的で農地転用許可を受けて、建築物を建築した土地

(イ) 予定建築物の用途は、専用住宅又は兼用住宅（第一種低層住居専用地域に建築可

能な建築物) であること。

(ウ) 開発区域の面積が3,000平方メートル未満であること。

(エ) 前面道路の幅員は4メートル以上であること。ただし、自己居住用に関するものは除く。

(オ) 最低敷地面積165平方メートル以上であること。

(カ) 植栽地が敷地面積の10パーセント以上設置されていること。

ウ 緑住タイプに適用される開発許可の基準

(ア) 最低敷地面積300平方メートル以上であること。

(イ) 予定建築物の用途は、専用住宅であること。

(ウ) 建築物の建ぺい率が30パーセント以下、容積率が50パーセント以下であること。

(エ) 植栽地が敷地面積の20パーセント以上設置されていること。

(オ) 前面道路の幅員は6メートル以上(通り抜け4メートル以上)であること。

(カ) 市街化区域から1キロメートル未満の土地であること。

5 新制度移行に伴う新たな開発審査会提案基準の策定

既存宅地開発許可制度は、市街化調整区域において建築物の建築を行う有効な手段として浸透され、土地の区画変更や用途変更などに活用されてきたことから、廃止に伴う影響が想定された。

本市では、従前から既存宅地開発許可制度廃止に伴い、救済措置を講じることを検討してきた経過もあることから、市街化を促進するおそれのないものについて、開発審査会提案基準を策定し、現行基準同様となるよう許可するものです。

(1) 新たに策定する開発審査会提案基準

ア 既存建築物の用途変更

イ 貸家の建替えにおける敷地変更

ウ 制度廃止前に許可を受けた土地の土地利用等の変更

6 今後の予定

平成29年 8月 9日 建設経済常任委員会(新たな開発許可制度(案)の報告)
9月 9月定例会に条例案上程



11月～ 新制度施行に伴う周知

(ダイレクトメール、説明会の開催など)

平成30年 8月～ 新制度施行に伴う提案基準を開発審査会に付議

11月30日 既存集落持続型開発許可制度の施行

新たな開発許可制度（修正案）の市民説明会について

1 J Aかながわ西湘組合員（地権者）説明会

期 日	支 店 名	場 所	出 席 者
6月 9日（金）	J Aかながわ西湘豊川支店	東成田公民館	43名
”	J Aかながわ西湘下中支店	支店会議室	39名
”	J Aかながわ西湘下曾我支店	梅の里センター	87名
6月12日（月）	J Aかながわ西湘下府中支店	本店会議室	41名
6月13日（火）	J Aかながわ西湘国府津支店	支店会議室	27名
6月14日（水）	J Aかながわ西湘早川支店	早川公民館	24名
”	J Aかながわ西湘報徳支店	小田原アリーナ	85名
”	J Aかながわ西湘曾我支店	曾我支所講堂	70名
6月15日（木）	J Aかながわ西湘上府中支店	上府中支所講堂	42名
6月16日（金）	J Aかながわ西湘久野支店	支店会議室	37名
”	J Aかながわ西湘大窪支店	支店会議室	36名
6月19日（月）	J Aかながわ西湘片浦支店	支店会議室	27名

計 558名

2 自治会回覧における市民説明会

期 日	場 所	出 席 者
6月29日（木）	橘タウンセンターこゆるぎ	18名
6月30日（金）	小田原市役所大会議室	40名
7月 4日（火）	川東タウンセンターマロニエ	38名

計 96名

合計 654名

市民・関係団体説明会における主な意見の内容

1 市民説明会

(1) 既存集落持続型開発許可制度全般について

主な質問・意見	市の考え方
<ul style="list-style-type: none"> 市の考えとしてコンパクトシティやスプロール化の抑制のために具体的に開発許可制度でどういう対応をしていくのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 既存集落の基準を改正し、既存集落の維持、営農環境の保全を図ることを目的にしているため、開発許可制度において集約化を図ることが期待できると考える。
<ul style="list-style-type: none"> 制度改正によって、どのように外延化を防ぐことができるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 現状では、連たんが連たんを呼び、外延化を招いていたが、連たんの戸数から優良田園住宅型連たん区域による住宅を除くことにより外延化を防ぐことができると考える。

(2) 許可基準について

主な質問・意見	市の考え方
<ul style="list-style-type: none"> 連たんの基準の中で、他の行政区域の住宅はどういう扱いになるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 他の行政区域の住宅についても、市街化調整区域の住宅であれば、連たんの戸数に算入することができる。
<ul style="list-style-type: none"> 連たんの距離の50メートルとは、どこからどこまでの距離で考えるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の境界から敷地の境界までの最短距離で考える。ただし、分断する場合はこの限りではない。
<ul style="list-style-type: none"> 緑住タイプの道路基準、前面道路が6メートル、通り抜け4メートルとは何か。 	<ul style="list-style-type: none"> 申請地からどちらかに6メートルの幅員がある道路が、6メートル以上の道路に接続していること、申請地からどちらにも4メートルの幅員がある道路が、4メートル以上の道路に接続していることをいう。
<ul style="list-style-type: none"> 連たんの50メートルの間に農地がある場合はどうなるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 農地がある場合は直線で距離を計測することはできない。道路や水路などに沿って距離を計測し、その距離が50メートル以内であれば、連たんが継続する。
<ul style="list-style-type: none"> 除外区域として、急傾斜地崩壊危険区域は、自己用でもできないのは厳しいのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> 急傾斜地崩壊危険区域で対策工事が完了していないと、建築基準法で規定する災害危険区域となる。
<ul style="list-style-type: none"> 新たな連たんの定義として、おおむね50戸という表現では分かりづらいので40戸として表現したらどうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 法律における表現がおおむね50戸ということから、そのまま使用しているのでご理解いただきたい。

<ul style="list-style-type: none"> ・既存タイプを活用したいが、イエローゾーンの土地である。土地活用は可能か。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用の目的が、自己用であれば、既存タイプの活用は可能である。
<ul style="list-style-type: none"> ・高速道路による分断の中で、都市計画道路穴部国府津線は、分断になるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路穴部国府津線は、分断にあたらぬ。

(3) その他

主な質問・意見	市の考え方
<ul style="list-style-type: none"> ・線引き後に購入した自宅の建替えに、最低敷地面積165平方メートルの基準が適用されるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・最低敷地面積の基準は、新たに敷地の分割統合が生じる場合に適用されるため、同一敷地における建替えには適用されない。
<ul style="list-style-type: none"> ・今後、人口が減少していくのに、市街化調整区域の開発を認めるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少社会に対応するため、コンパクトプラスネットワークの考えである立地適正化計画を策定しているが、市街化調整区域においても、このような考えのもと、制度改正してまいりたい。
<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域における宅地からの排水に苦慮している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域は、原則公共下水道は整備されていないので、浄化槽によって処理された水を道路側溝や水路などに接続している。現在は、合併浄化槽になっていることから、農業に与える影響は少なくなっていると思われるが、営農環境に配慮した指導をしてまいりたい。
<ul style="list-style-type: none"> ・レッドゾーンにおける建替えはできないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替えについては、新たな基準ではなく従前の建替えの基準を活用することから、レッドゾーンにおける規制はないが、建築基準法など他法令による制限が生じる。
<ul style="list-style-type: none"> ・新たな開発許可制度により、農振農用地の取扱いなどに変更はないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・農振農用地の取扱いに変更はない。あくまでも、農地転用ができないと開発行為はできない。
<ul style="list-style-type: none"> ・連たんがなくでも、農家分家住宅の立地は可能か。 	<ul style="list-style-type: none"> ・原則的に、農地転用許可の見込みがある土地であれば、農家分家住宅の立地は可能である。

2 関係団体説明会

(1) 既存集落持続型開発許可制度全般について

主な質問・意見	市の考え方
<ul style="list-style-type: none"> ここで、制度を変更する必要性はあるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 既存宅地開発許可制度の延長の問題や優良田園住宅型開発許可制度に課題等があることから都市計画審議会に市街化調整区域の土地利用のあり方を諮問し、その答申を受け、制度改正を行う。
<ul style="list-style-type: none"> 施行日は、なぜ平成30年11月末なのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 原案を公表し、皆様からご意見をいただき、それを参考に修正案では、周知期間1年間を設けた。
<ul style="list-style-type: none"> 新たな基準は、平成30年11月末施行とのことだが、それまでは現行制度が適用されることになるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 既存宅地開発許可制度の廃止期限は、延長し、平成30年11月末まで現行制度が適用されるようにする。
<ul style="list-style-type: none"> これまでの説明会等を受け、まだ、今後変更を行う可能性はあるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 説明会等を受け、農家でも土地を手放したいという方がいる一方、今後も営農していきたいという農家も数多くいるため、両立ができる制度としていきたい。

(2) 許可基準について

主な質問・意見	市の考え方
<ul style="list-style-type: none"> 緑住タイプの用途を専用住宅に限るのはなぜか。 	<ul style="list-style-type: none"> 緑住タイプは、現行の優良田園住宅型連たん区域開発許可制度の流れを汲むものであり、現行の基準においても、専用住宅のみ立地できる制度である。
<ul style="list-style-type: none"> 新たな連たんの基準では、連たんが途切れてしまうので、連たんの基準を現行とおりにしたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域コミュニティの維持と営農環境の保全を図る制度として、既存集落に係る連たんの基準を変更している。
<ul style="list-style-type: none"> 緑住タイプの開発道路を認める要件は、具体的には何なのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 開発道路の擁壁などについては、水抜き穴の排水を農地に排出しないなどの基準を考えている。

(3) その他

主な質問・意見	市の考え方
<ul style="list-style-type: none"> 優良農地に目を向けて欲しい。例えば、排水先についても、どのような思いで管理者が排水路を管理しているのか忘れないで欲しい。後継者不足という問題で開発が行われることは適当ではない。 	<ul style="list-style-type: none"> 農業施策と都市計画との両輪があって、優良な農地が保全できると考える。今後とも、本市にふさわしい市街化調整区域のあり方に沿って、考えていきたい。

<ul style="list-style-type: none"> ・ 現行の既存宅地開発許可制度については平成29年11月末で廃止されるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新たな開発許可制度にスムーズに移行するために、平成30年11月末の制度施行に向け、既存宅地開発許可制度についても1年間の延長を考えている。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画審議会の答申にあった優良田園住宅法については、具体的に検討が進んでいるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 優良田園住宅法による制度は、県との協議を行っている。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 小田原で津波が来たら被害が大きいので疎開の場所として市街化調整区域をどんどん開発していくべきである。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化調整区域は、都市計画法により市街化を抑制する区域として定められており、開発を積極的に行うことは法の趣旨に反する。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化調整区域には、工場や倉庫が多く制度が変更されると他の用途に転用できないのではないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 制度が変更されても、用途変更については、救済措置として、新たに基準を策定することを考えている。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 救済措置として、用途変更は認めるとのことだが、敷地分割についてはどうなるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新たに戸数が増える敷地分割についての救済措置は考えていない。(開発審査会の提案基準は、市街化を促進するおそれがないもになっている。)

都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例等の
一部改正案に対する市民意見の募集結果について

1 意見募集の概要

題名	都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例等の一部改正案
案の公表の日	平成29年3月10日
意見提出期間	平成29年3月10日（金）から平成29年4月10日（月）
市民への周知方法	意見募集要項の配布（市内公共施設、ホームページ） 意見募集の周知（広報紙、メールマガジン、CATV）

2 結果の概要

意見数（意見提出者数）	135件（54人）
インターネット	11人
ファクシミリ	41人
郵送	0人
直接持参	2人
無効な意見提出	0人

3 提出意見の内容

区分	意見の考慮の結果	件数
A	意見を踏まえ、改正案に反映したもの	76件
B	意見の趣旨が既に改正案に反映されているもの	1件
C	今後の検討のために参考とするもの	57件
D	その他（質問など）	1件

〈具体的な内容〉

(1) 既存集落持続型開発許可制度全般について

	意見の内容(要旨)	区分	市の考え方(政策案との差異を含む。)
1	移住促進のためには、調整区域の制度は抑制すべきではなく、地域の価値を損なうのではないかと。(9件)	C	人口減少・超高齢社会において持続可能な都市であるために、市街化調整区域においても土地利用の規制・誘導の必要性があります。また、制度についても、地域コミュニティの維持・活性化と営農環境の保全を念頭に立地と抑制の両立を図るものです。
2	制度改正について、年単位での十分な周知期間を設けるべき。(9件)	A	市民等に対し新たな制度を十分に説明するため、施行を1年延期します。
3	既に制度活用を条件に売買済みの土地や周辺道路整備を先行して自費で行っている土地については、制度改正後も現行制度を適用するよう要望する。(15件)	C	制度改正後においては、現行制度を適用することはできません。
4	既に先行投資をしており、制度改正がされると多額の負債を抱えることとなる。現行制度でも許可基準のハードルが高く時間もかかる。	C	市民等に対し新たな制度を十分に説明するため、施行を1年延期しますが、制度改正後においては、現行制度を適用することはできません。
5	大規模開発では11月末までの許可が間に合わない場合も考えられる。許可まで求めるのではなく、申請や協議済みの判断にする等に変更する必要があるのではないかと。	C	市民等に対し新たな制度を十分に説明するため、施行を1年延期しますが、制度改正前までに許可が必要となります。
6	地権者への周知期間等も含め、3～5年の猶予期間が必要である。(6件)	A	市民等に対し新たな制度を十分に説明するため、施行を1年延期します。
7	11月末までに制度を変更すると、多くの地主から反対の声が出るのではないかと。	A	市民等に対し新たな制度を十分に説明するため、施行を1年延期します。
8	既存宅地廃止の際にも3年間の猶予期間があったので、今回の優良田園についても3年間の猶予期間を設けるべき。	A	市民等に対し新たな制度を十分に説明するため、施行を1年延期します。
9	農家の立場からすると、生産計画もあるので、1年程度の猶予期間があったほうがよい。	A	市民等に対し新たな制度を十分に説明するため、施行を1年延期します。

10	優良田園の制度改正については、農地転用許可権者の神奈川県や土地所有者や農業従事者等の意見を反映する必要がある、周知や内容確認の時間として一定の猶予期間が必要である。	A	市民等に対し新たな制度を十分に説明するため、施行を1年延期します。
11	制度改正には、一定の猶予期間を設け、十分な周知がされたかどうか、土地所有者の意思確認が行える方法を取り、過去や将来に禍根を残さないようにすべきである。	A	市民等に対し新たな制度を十分に説明するため、施行を1年延期します。
12	優良田園制度を活用する前提で土地を売却したが、様々な問題でまだ進んでいない。猶予期間を設けて欲しい。(3件)	A	市民等に対し新たな制度を十分に説明するため、施行を1年延期します。
13	平成19年の優良田園導入時にも意見したが、10年が経過して、当時と状況は異なってきており、農地を手放したいという相談が増えている。市は優良田園の導入が誤りであったことを認め、既存宅地制度を残すべきである。	C	地域コミュニティの維持と営農環境の保全を念頭に立地と抑制の両立を図る制度として、新たな開発許可基準は必須であると考えています。
14	今回の制度改正により、地域に魅力がなくなり土地の資産価値を下げ、人口減少にも歯止めがかからなくなることが予想される。外延化や過剰供給を抑制するというが、市街化区域にそれだけの受け皿はあるのか。不動産の専門家などの意見を聞いて改正案を修正して欲しい。	C	地域コミュニティの維持と営農環境の保全を念頭に立地と抑制の両立を図る制度として、新たな開発許可基準は必須であると考えています。また、新たな開発許可制度については、優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づく制度化を検討しており、このことにより自然豊かな市街化調整区域の節度ある活用が可能になるものと考えております。
15	今回の改正案が豊かな生活環境を支えるとは考えづらい。また、調整区域の開発行為は、民間主導で地籍の明確化に貢献している。さらに、すべての開発行為は、測量・土地家屋調査業務の主要な事業であり、制度改正により開発行為が減少すれば、事業の存続問題となる。そのため、今回の制度改正だけでなく立地適正化計画等の運用も含めて、見直しを求める。	C	本制度は、人口減少・超高齢社会への対応の中で、地域コミュニティの維持と営農環境の保全を念頭に立地と抑制を図る制度として、新たな開発許可基準は立地適正化計画等を踏まえた上でも必須であると考えています。

16	今回の制度改正は、都市計画審議会の答申内容と趣旨が異なるのではないか。市街化区域中心部への都市機能・居住誘導が小田原らしいコンパクトシティとは言えないのではないか。立地適正化計画も踏まえて見直しを求める。	C	本制度は、都市計画審議会の答申内容に沿ったものです。また、立地適正化計画も踏まえ、人口減少・超高齢社会において地域コミュニティの維持と営農環境の保全を念頭に立地と抑制の両立を図るため、必要な制度であると考えます。
----	--	---	--

(2) 開発許可の対象となる既存集落の要件について

	意見の内容(要旨)	区分	市の考え方(政策案との差異を含む。)
17	連たん要件に公共施設や店舗等も加えるべきだ。(11件)	C	既存集落内の開発可能性を保持しつつ、宅地の外延化などを抑制する仕組みとして、除外するものです。
18	現行の優良田園制度でないと土地活用ができない限界集落については、制度改正後も優良田園を連たんに加えて欲しい。(4件)		
19	連たん要件に市街化区域も含めるべきだ。(2件)		
20	連たんについて、市街化区域の住宅、連たん区域、農家分家及び収用移転で立地された住宅敷地を除くのはどうか。 (2件)	A	既存集落内の位置付けを考え、農家分家及び収用移転については、平成19年11月30日以降に立地されたもののみを除外することとしました。

(3) 既存タイプに適用される開発許可の基準について

	意見の内容(要旨)	区分	市の考え方(政策案との差異を含む。)
21	既存タイプの最低敷地面積は、150平方メートルのままとすべき。(7件)	C	周辺環境との調和を図るために、宅地内緑化面積の規定を設けたものです。
22	既存タイプで開発区域の面積を1,000平方メートル未満とするのはどうか。	A	開発区域の面積の上限について、神奈川県等の基準等も考慮し、3,000平方メートルに引き上げます。
23	既存タイプで前面道路の幅員4メートル以上を求めるのはどうか。	C	将来的に公共投資の可能性を抑える目的で定めているものです。なお、自己居住用の開発については適用されません。
24	既存タイプで宅地要件を8項目から2項目に変更するのはどうか。	A	既存宅地の確認が明確に判断できる項目について検討し、「宅地造成等規制法の許可を受けて造成し、その完了検査済の土地」と「建築物を建築する目的で農地転用許可を受けて、建築物を建築した土地」の2項目を追加します。

25	制度改正は非常に厳しい内容だが、既存宅地要件はなぜ小田原市だけ変更するのか。人口減少を助長するのではないか。今まで調整区域のインフラ整備に問題があったとは聞いていない。	C	既存宅地制度は、それ自体に課題があり、平成12年の都市計画法の改正に伴い、廃止されたものです。その課題を整理し、既存宅地の確認が明確に判断できる項目について検討し、「宅地造成等規制法の許可を受けて造成し、その完了検査済の土地」と「建築物を建築する目的で農地転用許可を受けて、建築物を建築した土地」の2項目を追加します。
----	--	---	---

(4) 緑住タイプに適用される開発許可の基準について

	意見の内容(要旨)	区分	市の考え方(政策案との差異を含む。)
26	緑住タイプで開発道路の築造は認めるべき。(8件)	A	開発道路の築造により、公共施設が整備され、計画的な土地利用が図られることから、周辺の環境に配慮した上で開発道路を容認します。

(5) その他

	意見の内容(要旨)	区分	市の考え方(政策案との差異を含む。)
27	内容が分かりづらい。(4件)	A	皆様にご理解いただけるよう説明会の内容や資料を修正しました。
28	説明会の周知が足りないのではないかと。地権者や関係自治会にもっと説明すべきである。(35件)	A	説明会の周知については、地権者に対して、かながわ西湘農業協同組合のご協力をいただき、説明会を開催し、558名の参加をいただきました。また、自治会のご協力をいただき、自治会回覧により周知した説明会に、96名の方に参加をいただきました。今後も引き続き周知を行っていきます。
29	制度改正については、建設業界や不動産業界のみならず、商業や交通運輸業など多岐にわたる業界において影響が生じることから、幅広い業界に周知が必要である。	A	小田原箱根商工会議所のご協力をいただき、説明会を開催し、幅広い業界の方々へ出席していただきました。今後も引き続き、周知を行っていきます。
30	内容が専門すぎて理解できない。市民に分かり易い説明をして欲しい。	A	皆様にご理解いただけるよう説明会の内容や資料を修正しました。

31	現行の優良田園制度により、接続する用水路の水質悪化や管理を難しくさせている。また、農地自体も大幅に減少してしまっている。	B	地域コミュニティの維持と営農環境の保全を念頭に立地と抑制の両立を図るための開発制度としています。
32	現行の開発許可についても、手続きを緩和して2か月で許可すべき。	D	事務処理については、今後とも迅速に対応していきます。
33	今回の制度改正に伴い、開発ができるかどうかは農地転用等も関係するため、今後の説明会等には、都市計画課や農業委員会事務局を参加させるべき。	C	皆様にご理解いただけるよう開発許可の概要に絞り、説明会を開催いたしました。

4 提出意見と関係なく変更した点

	政策案との差異	市の考え方
1	連たんに必要な住宅の戸数について、おおむね50戸として、実質40戸とすることとした。	市民説明会等における意見等により、連たんに必要な住宅の戸数について、緩和して変更しました。
2	開発を行うことができない土地の区域について、土砂災害警戒区域は自己用の開発行為を除き、急傾斜地崩壊危険区域は災害防止工事が完了している区域を除き、第1種風致地区及び第2種風致地区を除いた。	市民説明会等における意見等により、開発を行うことができない土地の区域について、緩和して変更しました。
3	緑住タイプの開発を行うことができる土地の区域に、区域に隣接する土地であって規則で定める100㎡未満の農地を含むこととした。	農業団体からの意見等により、区域に含むことができない狭小な農地が残されることを防ぐため、一定の条件を付けた上で、区域に含むことができることとしました。

既存集落持続型開発許可制度の主な基準

1 開発許可の対象となる既存集落の要件（既存タイプ・緑住タイプ共通事項）

（1）既存集落の範囲・連たんの要件（条例事項）

宅地の外延化や過剰供給を抑制する観点から、既存集落持続型開発許可制度において開発行為が可能となる土地の区域に係る要件のうち、建築物の連たんに係る要件においては、対象となる建築物を住宅（現行は、建築物）に限定するとともに、法第34条第11号及び第12号に掲げる開発行為に係る住宅その他の規則で定める住宅は、連たん戸数に含めないこととします。

これにより、既存集落持続型開発許可制度の対象となる既存集落の連たん区域は、市街化調整区域において50以上の住宅（法第34条第11号及び第12号に掲げる開発行為に係る住宅その他の規則で定める住宅を除く。）が、鉄道、河川、農地その他の規則で定める施設等により分断されることなく、敷地相互間の間隔が50メートル以内で連たんする地域とします。

（2）住宅の連たんに算入されない住宅（規則事項）

上記（1）の連たんの要件において、住宅の連たんに算入されない住宅は、次のとおりとします。

ア 市街化区域内に存する住宅

イ 法第34条第11号の規定による開発許可に係る住宅

ウ 都市計画法施行令第36条第1項第3号ロの規定による建築許可に係る住宅

エ 平成19年11月30日以降の法第34条第12号又は第14号の規定による開発許可に係る線引き前土地所有者の親族又は線引き前土地所有者の親族の血族の居住の用に供する住宅

オ 平成19年11月30日以降の法第34条第12号又は第14号の規定による開発許可に係る収用対象事業の施行に伴い事業主体があっせんした土地において建築された住宅

（3）連たんを分断する施設等（規則事項）

上記（1）の連たんの要件において、住宅の連たんを分断する鉄道、河川、農地などの施設等は、次のとおりとします。

ア 鉄道

イ 自動車専用道路等の有料道路

ウ 二級河川及び準用河川（白糸川、玉川、久野川、坊所川、剣沢川及び関口川）

エ 農地

2 既存タイプに適用される開発許可の基準

（1）開発行為を行うことができる土地の区域（条例事項）

ア 既存タイプの開発行為を行うことができる土地の区域は、上記の既存集落の連たん区域内のいずれかの連たん要件を満たす住宅の敷地からの距離が50メートル以内かつ当該既存集落との間が鉄道、河川、農地その他の規則で定める施

設等により分断されていない土地の区域（都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニまでの土地の区域その他の土地の区域で開発行為の目的に応じて規則で定める区域以外のもの）であって、当該区域に係る線引きの日以前から住宅の敷地であることが明らかであると認められる土地の区域とします。

(2) 開発行為を行うことができない土地の区域及び目的（規則事項）

- ア 土砂災害特別警戒区域
- イ 土砂災害警戒区域（自己居住用の住宅を建築する目的で行う開発行為等を除く。）
- ウ 急傾斜崩壊危険区域（がけの災害防止工事が完了している区域を除く。）
- エ 農用地区域
- オ 第一種農地及び甲種農地
- カ 自然公園の区域
- キ 自然環境保全区域
- ク 野生の生き物保護区
- ケ 保安施設地区
- コ 計画的市街地整備を予定している区域
- サ 市長が指定するもの

(3) 線引きの日以前から住宅の敷地であることの判断基準（審査基準事項）

上記（1）アの線引きの日以前から住宅の敷地であることの判断基準は、次のいずれかによるものとします。

- ア 線引きの日前において土地の登記地目が宅地であること。
- イ 線引きの日前において固定資産税の評価地目が宅地であること。
- ウ 線引きの日前において宅地造成等規制法の許可を受けて造成し、その完了検査済の土地であること。
- エ 線引きの日前において建築物を建てる目的で農地転用許可を受けて、建築物を建築した土地であること。

(4) 予定建築物の用途（条例事項）

既存タイプの予定建築物は、規則で定める要件に該当する次の住宅とします。

- ア 専用住宅
- イ 第一種低層住居専用地域に建築することができる兼用住宅

(5) 予定建築物に係る規則で定める要件（規則事項）

既存タイプの予定建築物に係る規則で定める要件は、次のとおりとします。

- ア 開発区域の面積が3,000平方メートル未満であること。
- イ 予定建築物に係る敷地面積が165平方メートル（現行は、150平方メートル）以上であること。

(6) 既存タイプに係る技術基準（審査基準事項）

既存タイプの開発行為に係る技術基準に、次の基準を追加します。

- ア 自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為以外の開発行為

は、既存の道路であって当該道路が予定建築物の敷地が接する地点から幅員4メートル以上の他の既存の道路と接続する地点（道路が分岐する地点に限る。）までの区間において幅員4メートル以上であること。

イ 敷地面積の10パーセント以上の緑地を設けること。

3 緑住タイプに適用される開発許可の基準

(1) 開発行為を行うことができる土地の区域（条例事項）

緑住タイプの開発行為を行うことができる土地の区域は、次のいずれにも該当する土地の区域であって、都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニまでの土地の区域その他の土地の区域で開発行為の目的に応じて規則で定める区域以外のものとします。

ア 市街化区域からの距離が1キロメートル未満の土地の区域であること。

イ 上記1(1)の既存集落の連たん区域内の連たん要件を満たすいずれかの住宅からの距離が50メートル以内の土地の区域（当該土地の区域に隣接する土地の区域であって規則で定めるものを含む。）であり、当該既存集落との間が鉄道、河川、農地その他の規則で定める施設等により分断されていない土地の区域であること。

(2) 開発行為を行うことができない土地の区域及び目的（規則事項）

(3) 区域の含むことができる隣接する土地の区域（規則事項）

既存集落の連たん区域内の連たん要件を満たすいずれかの住宅からの距離が50メートル以内の土地の区域に隣接し、申請地の土地所有者及び土地所有者と同一世帯の親族が所有する農地が存在する場合、狭小な農地が残ってしまうと判断される場合に、100㎡未満に限り区域に含めることができる。

(4) 予定建築物の制限

ア 予定建築物は、市街化調整区域における既存集落の環境との協調を保つ専用住宅として規則で定める要件（現行は、市街化調整区域における田園環境に調和する専用住宅として規則で定める要件）に該当しなければならないものとします。（条例事項）

イ 予定建築物の敷地内の道路に接する面に塀（木、竹等の自然素材を使用するものを除く。）を配置する場合において、当該塀が前面に植栽を施すことにより塀の前面の過半が露出しないよう修景されたものであること。ただし、自然石若しくは化粧が施されたコンクリートブロックにより築造する場合、化粧型枠等により仕上げを施す場合は、この限りではない。

4 既存タイプ・緑住タイプに適用されるその他の基準

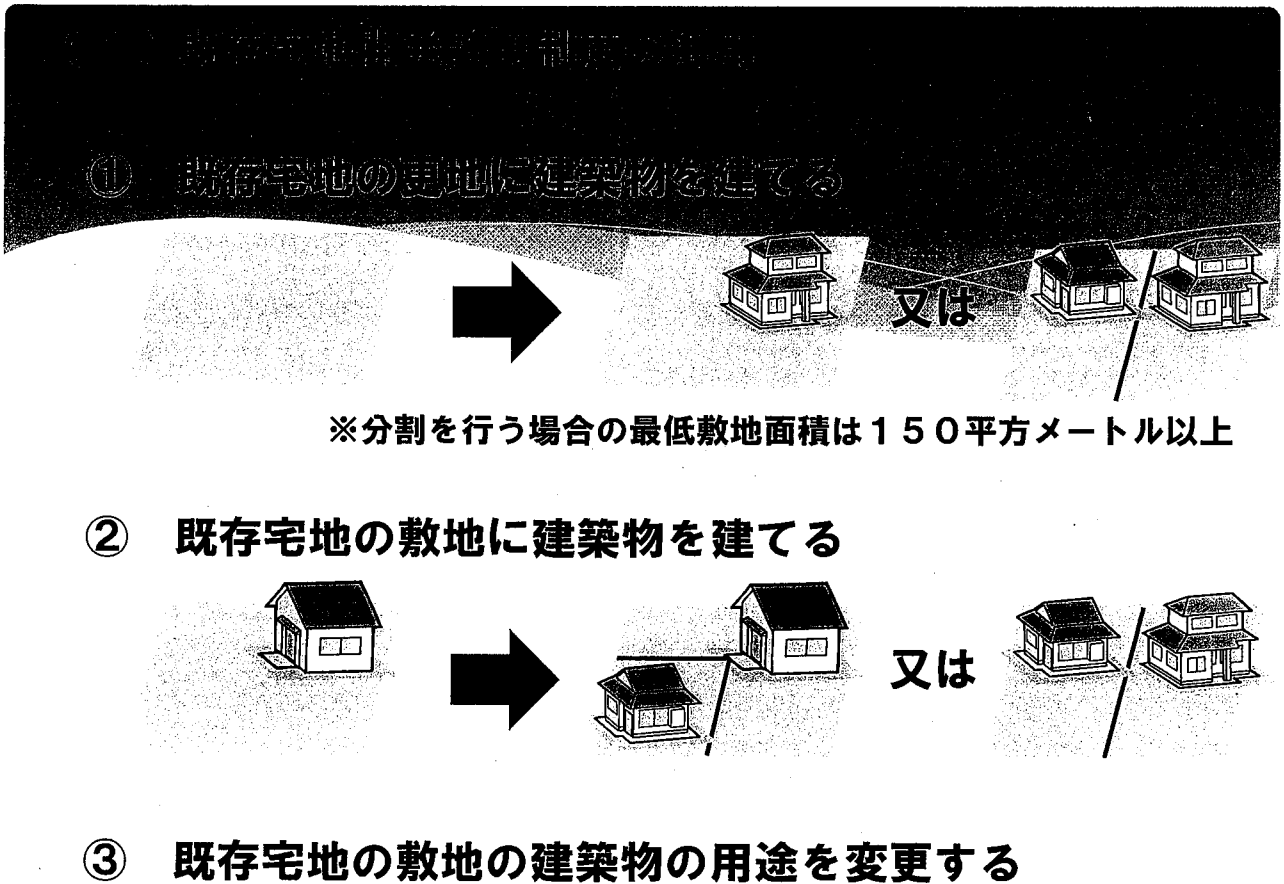
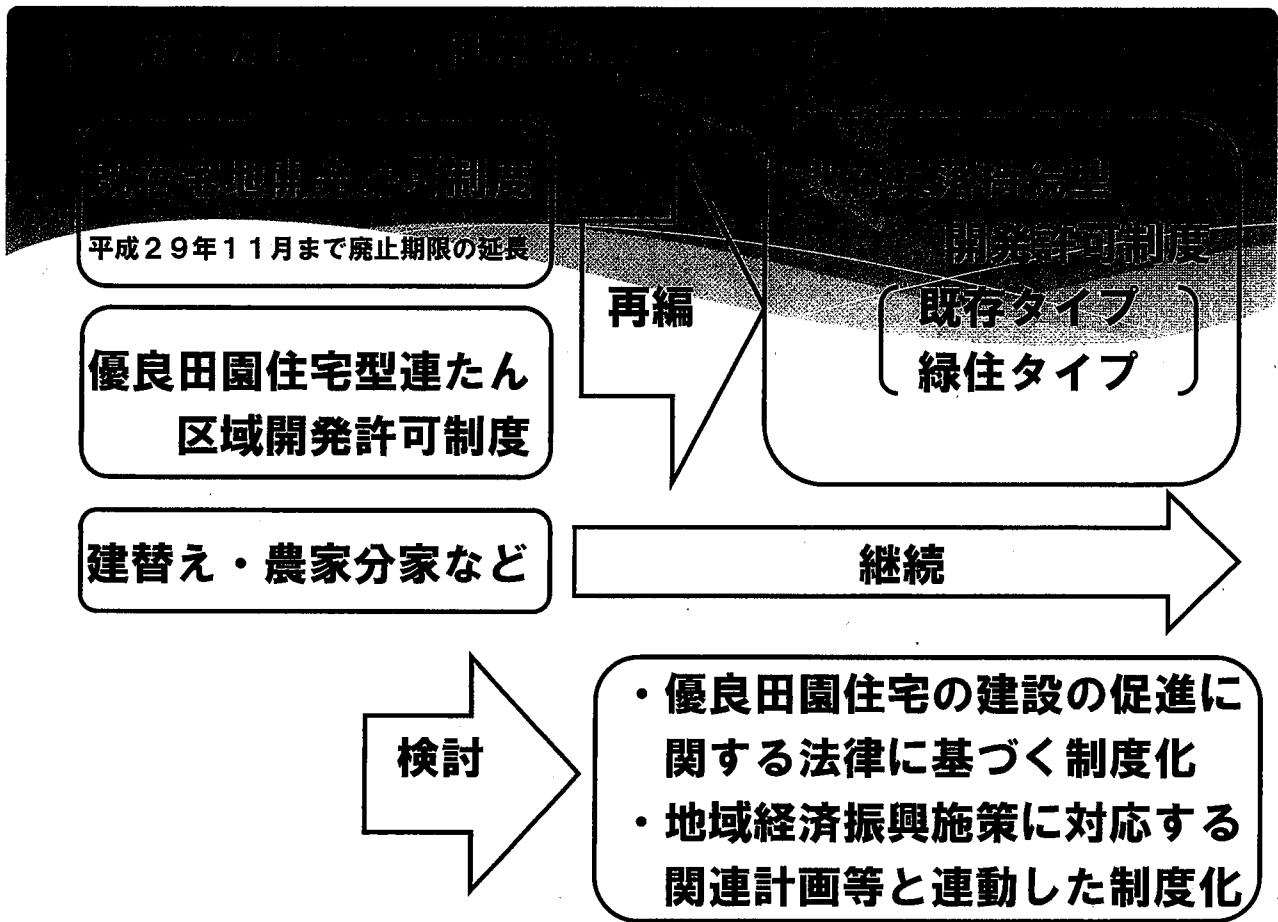
上記ア、イ及びウ以外の既存タイプ及び緑住タイプに係る開発許可の基準は、既存タイプについては現行の既存宅地開発許可制度、緑住タイプについては現行の優良田園住宅型開発許可制度の基準を引き継ぐこととします。

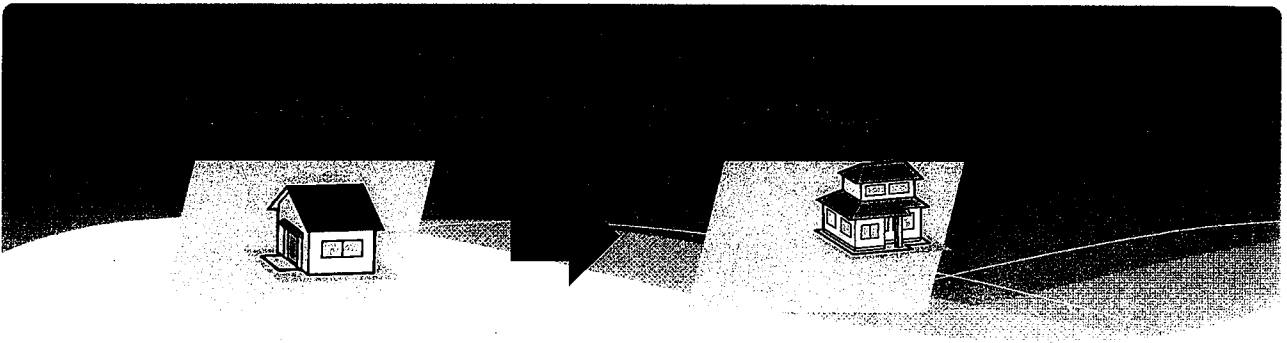
新たな開発許可制度について

都市部開発審査課

本市が人口減少・高齢化社会において持続可能な都市であるために、市街化調整区域においても土地利用の規制・誘導の方向性を検討する必要があること、既存宅地開発許可制度の廃止、優良田園住宅型連たん区域開発許可制度による市街地の外延化などの課題に対応する必要があることから、市では、平成27年8月に都市計画審議会に対し、「市街化調整区域の土地利用のあり方」について諮問し、平成28年8月に答申書が提出された。

これを受け、新たな開発許可制度の創設に向け、既存の開発許可制度の見直しを行っていくこととした。





(3) 優良田園住宅型連たん区域開発許可制度

① 対象区域の基本的な考え方

市街化区域に隣接・近接した既存の集落から、優れた自然風景の区域や優良な集団農地、災害のおそれのある区域を除いた区域とします。

② 優良田園型住宅の基本的な考え方

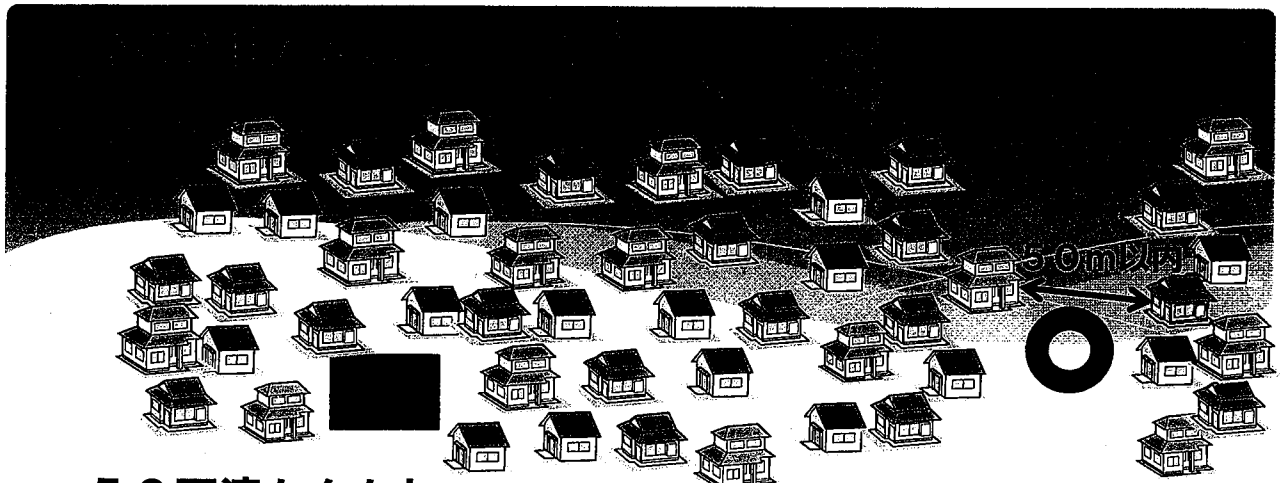
優良田園型住宅は、本市の豊かな田園環境や既存の集落と調和したものとするため、敷地の面積や住宅の形態・規模等の水準を定めます。

目的：地域固有の景観の維持と自然環境の保全の両立

概要：新たに規定する既存集落内において、住宅立地を容認する制度で、既存タイプ（既存宅地開発許可制度）と緑住タイプ（優良田園住宅型連たん区域開発許可制度）の2タイプにより運用を図る。

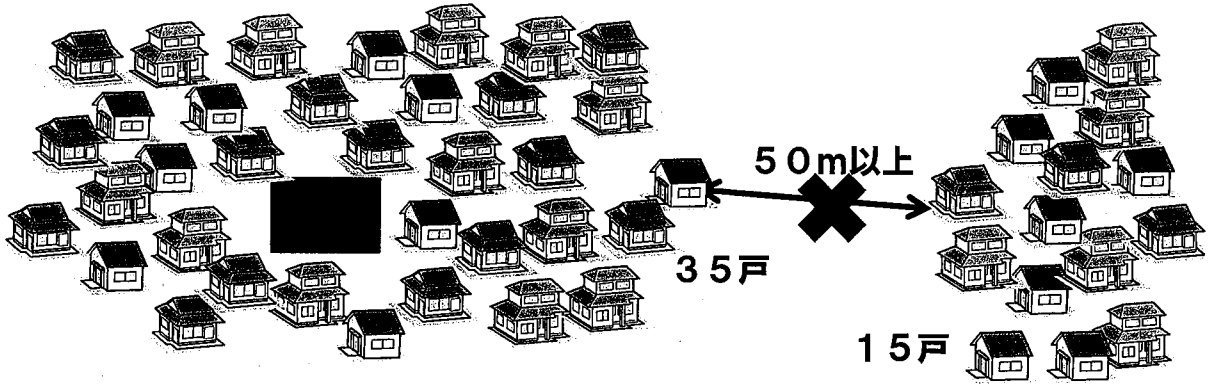
新たに規定する既存集落の基準

ア おおむね50以上の住宅（市街化区域に存する住宅、連たん区域で立地された住宅、平成19年11月30日以降に開発許可を受けて立地された農家分家及び収用移転の住宅を除く。）が、敷地相互間の間隔が50メートル以内で連たんしている地域



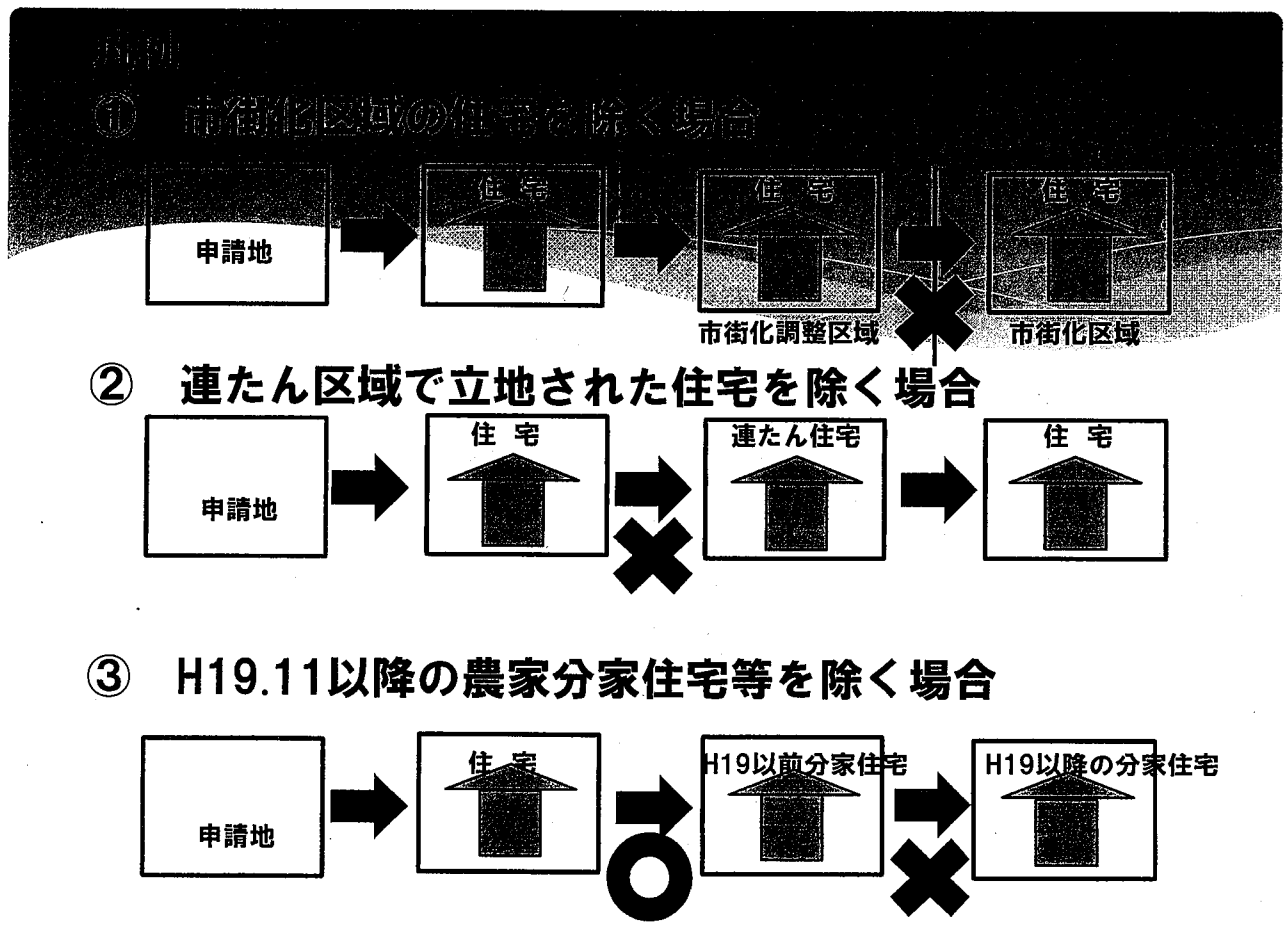
50戸連たんなし

50戸



35戸

15戸



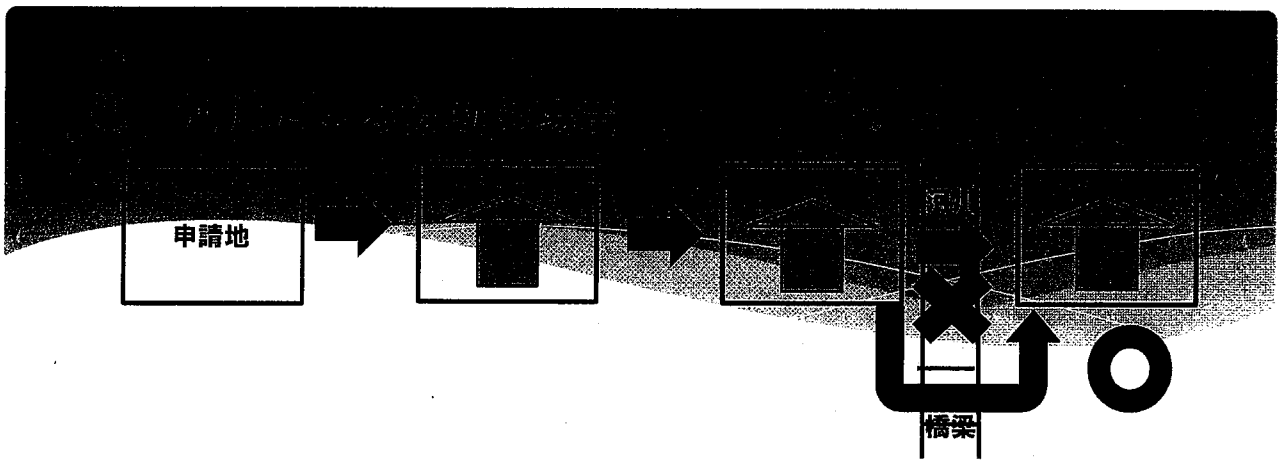
新たな基準	現行基準
<p>ア おおむね50以上の住宅（市街化区域に存する住宅、連たん区域で立地された住宅、平成19年11月30日以降に開発許可を受けて立地された農家分家及び収用移転の住宅を除く）が、敷地相互間の間隔が50メートル以内で連たんしている地域</p>	<p>ア おおむね50（市街化区域から1キロメートルを超える距離にある地域にあつてはおおむね100）以上の建築物（市街化区域に存する建築物を含む）が、敷地相互間の間隔が50メートル以内で連たんしている地域</p>

住宅の敷地相互間が、高速道路、鉄道、河川、農地によって明らかに分断されていないこと

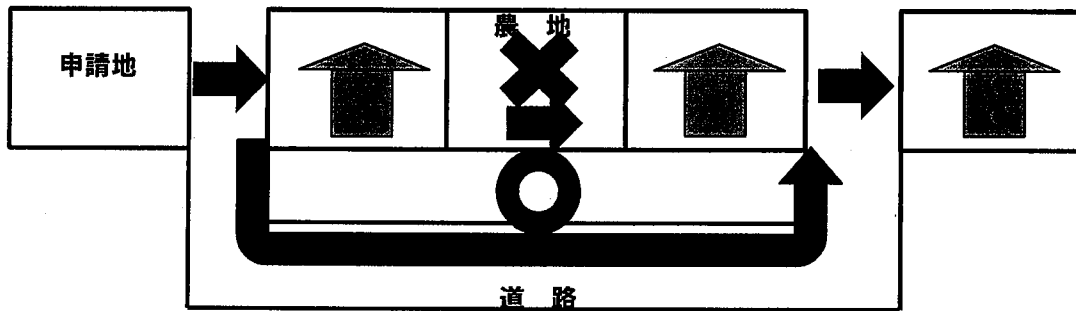
※ただし、次の区域は許可の対象としない

- ・土砂災害特別警戒区域
- ・土砂災害警戒区域（自己用の場合を除く）
- ・急傾斜地崩壊危険区域
（がけの災害防止工事が完了している区域を除く）

新たな基準	現行基準
<p>イ 住宅の敷地相互間が、高速道路、鉄道、河川、農地によって明らかに分断されていないこと</p>	<p>イ 住宅の敷地相互間が、高速道路、鉄道、河川等によって明らかに分断されていないこと</p>



② 農地による分断の場合



既存集落持続型開発許可制度（既存宅地開発許可制度）
 既存集落持続型開発許可制度の既存タイプは、次の基準
 に適合していること。

- ア 線引きより前に住宅があったことが明らかな土地であること。
- ・ 線引きより前に土地登記事項証明書が宅地とされていた土地
 - ・ 線引きより前に固定資産課税台帳が宅地として評価されていた土地
 - ・ 線引きより前に宅地造成等規制法の許可を受けて造成し、完了検査済の土地
 - ・ 線引きより前に建築物を建てる目的で農地転用許可を受けて、建築物を建築した土地

新たな基準

現行基準

- ①線引きより前に土地登記事項証明書が宅地とされていた土地
- ②線引きより前に固定資産課税台帳が宅地として評価されていた土地
- ③線引きより前に宅地造成等規制法の許可を受けて造成し、完了検査済の土地
- ④線引きより前に建築物を建てる目的で農地転用許可を受けて、建築物を建築した土地

- ①線引きより前に土地登記事項証明書が宅地とされていた土地
- ②線引きより前に固定資産課税台帳が宅地として評価されていた土地
- ③線引きより前に宅地造成等規制法の許可を受けて造成し、完了検査済の土地
- ④建築基準法に基づく道路位置指定の申請をして造成されていた土地
- ⑤建築基準法に基づく工作物の確認を受けて造成した土地
- ⑥建築物を建てる目的で農地転用許可を受けていた土地
- ⑦建築確認を受けていた土地で、かつ、現状で建築可能な土地
- ⑧その他建築物の敷地であったことが明らかであると認められる土地

ウ 最低敷地面積が3,000平方メートル未満であること。

エ 前面道路の幅員は、4メートル以上であること。

オ 最低敷地面積165平方メートル以上であること。

カ 最低敷地面積165平方メートル以上であること。

新たな基準

現行基準

最低敷地面積165平方メートル以上であること

最低敷地面積150平方メートル以上であること。

既存集落持続型開発許可制度における開発タイプは、次の基準に適合していること。

- ア 最低敷地面積300平方メートル以上であること。
- イ 予定建築物の用途は、専用住宅であること。
- ウ 建築物の建ぺい率が30パーセント以下、容積率が50パーセント以下であること。
- エ 植栽地が建築物の敷地のうち敷地面積の20パーセント以上であること。
- オ 前面道路の幅員は6メートル以上（通り抜け4メートル以上）であること。
- カ 市街化区域から1キロメートル未満の土地であること。

今後の予定について

平成29年8月

既存集落持続型開発許可制度における条例、規則、審査基準の公表

平成29年9月

市議会に条例案上程

平成30年8月～

開発審査会に新制度施行に伴う提案基準（※）を付議

平成30年11月30日

条例施行

修正案	原案
-----	----

平成30年11月30日施行

平成29年11月30日施行

建築物の建築を行う有効な手段として認識され、土地の区画分割や用途変更などに活用されてきた経過がある。



開発審査会提案基準を策定し、新制度施行に伴う課題を解決する

- ① 既存建築物の用途変更
- ② 貸家の建替えにおける敷地変更
- ③ 制度廃止前に許可を受けた土地の土地利用等の変更

