

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。（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、申請や協議済での判断にする等に変更する必要があるのではないか。	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。	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り、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るべきである。	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と。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と。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。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、幅広い業界の方々に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たこととしました。

