

# 骨子（案）

## 小田原市開発審査会提案基準の一部改正について

### 1 改正の背景

市街化調整区域は、都市計画法において市街化を抑制する区域と規定され、非常に厳しい土地利用規制がされており、本市の市街化調整区域に存する既存工場においても、敷地拡張など区画の変更を伴う建替え等はできないのが実情となっております。

しかしながら、本市の産業政策上、重要な施策である地域経済を支える中小企業の持続的な発展には、事業の拡大再投資が必要不可欠であることから、神奈川県開発審査会提案基準28「高速道路等のインターチェンジ周辺における工場」を参考に、市街化調整区域に存する既存工場のうち、高速道路のインターチェンジ周辺における工場の事業拡大等のための区画の変更を可能とする、小田原市開発審査会提案基準を新たに策定し、本市の産業政策の遂行を図るものです。

### 2 改正内容

#### (1) 内容

#### 提案基準②⑥ 高速道路のインターチェンジ周辺における既存工場（案）

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定の前日から存する工場又は市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に都市計画法に適合して建築され、かつ現在も適法に使用されている工場を再投資による事業拡大等のために区画の変更を伴い建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

#### 基準の内容

- 1 小田原市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 27 年 10 月策定）に掲げる産業施策に合致するものであること。（市長が小田原市まち・ひと・しごと創生総合戦略の遂行の上特に必要と認めたものに限る。）
- 2 開発区域は、次の各号のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 高速道路のインターチェンジの出入口を中心とした半径 1 キロメートルの円で囲まれる区域内にあること。
  - (2) 敷地の主要な出入口から当該インターチェンジに至るまでの主要な道路が、幅員 6 メートル以上の道路であること。
  - (3) 幅員 6 メートル以上の道路に敷地外周の 7 分の 1 以上が接していること。
- 3 開発区域の面積は、1 ヘクタール未満であること。

- 4 開発区域内の汚水・雑排水は、周辺環境に影響を及ぼすことのないよう排水処理施設を設置し、環境法令に適合するよう適正に処理すること。また、水路等への接続にあたり水利等に関係する者と協議を行うものとする。なお、公共下水道への接続が可能である場合においては、できる限りこれにより処理するものとする。
- 5 開発区域の周辺の環境を害さないよう、隣地及び道路との境界（出入口部分を除く。）に沿って適切に緩衝緑地が設けられているとともに、開発区域の面積の20パーセント以上の緑化がなされていること。
- 6 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

#### 審査上の留意点

- (1) 「市長が小田原市まち・ひと・しごと創生総合戦略の遂行の上特に必要と認めたもの」とは、「市街化調整区域における拡大再投資による工場の認定事務取扱要領」（経済部産業政策課）において、認定されたものをいう。
- (2) 「高速道路」とは、小田原厚木道路、西湘バイパスをいう。なお、対象となるインターチェンジは、二宮インターチェンジ（小田原厚木道路）、小田原東インターチェンジ（小田原厚木道路）、荻窪インターチェンジ（小田原厚木道路）小田原西インターチェンジ（小田原厚木道路）、橘インターチェンジ（西湘バイパス）、国府津インターチェンジ（西湘バイパス）、早川インターチェンジ（西湘バイパス）、箱根口インターチェンジ（西湘バイパス）、石橋インターチェンジ（西湘バイパス）をいう。
- (3) 「インターチェンジの出入口」とは、高速道路と一般道の区域界をいう。
- (4) 「半径1キロメートルの円」の中心は、高速道路の道路中心線と高速道路と一般道の区域界の交点で、開発区域に直近のものとする。
- (5) 開発区域全体が「半径1キロメートルの円で囲まれる区域内」にあること。

#### (2) 改正箇所

「都市計画法に基づく許認可等審査基準」第3章 都市計画法第34条各号の審査基準 8  
小田原市開発審査会提案基準

### 3 施行年月日

令和元年（2019年）7月1日