

## 第82回小田原市開発審査会 会議録

1 日 時 令和元年5月24日(金) 午後1時15分から午後2時10分まで

2 場 所 小田原市役所 6階 601会議室

3 出席者

### 小田原市開発審査会委員

会 長	田 村 泰 俊 (法 律)
会長職務代理者	稲 橋 信 克 (経 済)
委 員	荒木田 美香子 (公衆衛生)
委 員	黒 川 光 訓 (行 政)
委 員	鍛 佳代子 (都市計画建築)

### 小田原市

#### 処分庁

開発審査課長	山 口 千 秋
開発審査課副課長	小 澤 裕
開発審査課副課長	弓 削 並 木
開発審査課係長	上 島 隆 之
開発審査課主査	早 坂 忠 明
企業誘致担当課長	門 松 忠 輝
産業政策課主査	早 野 昌 哉

### 事務局

都市政策課副課長	菅 野 孝 一
都市政策課都市政策係長	山 本 圭 一
都市政策課主査	山 口 洋 平

### 傍聴者

0人

## 会 議 録

- 菅野都市政策課副課長 ただいまより、第82回小田原市開発審査会を開催する。  
本日の審査会は、委員総数である5名全員が出席であり、小田原市開発審査会条例第5条第2項の規定による開会に必要な定数を充足している。  
なお、本日の審査会は、最初の案件である議第226号、用途変更（農家分家住宅→専用住宅）に係る都市計画法第42条第1項ただし書き許可申請及び報告案件包括承認に係る報告については、小田原市情報公開条例第8条第1号に基づく個人の権利・利益を害する恐れがある非公開情報に該当するため、同条例第24条第2号の規定により、非公開とさせていただきます。
- それでは、田村会長に議事の進行をお願いします。
- 田村会長 最初に、議事録署名人の確認をさせていただきます。  
議事録署名については、名簿順ということで稲橋委員をお願いします。  
それでは、議第226号について、処分庁から説明をお願いしたい。
- 上島開発審査課係長 （議事説明 議第226号）※非公開
- 田村会長 本件について、意見・質問等があれば発言をお願いしたい。
- 荒木田委員 購入時には農家住宅であることを知らなかったため、今回、用途変更をするということか。建替えは行うのか。
- 上島開発審査課係長 そのとおりである。用途変更後、建替えを行う予定である。
- 鍛委員 平成10年度に分家住宅として許可した方とは異なる方が住んでいるのか。
- 上島開発審査課係長 そのとおりである。
- 鍛委員 売却するために許可を受けたことも考えられるか。
- 上島開発審査課係長 そのようなことを防止するために、現在は、分家住宅の申請を受ける際には面接を行い、売却しないことや念書などを交わすことを行っている。今回のケースでは、許可後に売却が行われた。
- 鍛委員 新築の状態で所有者が変わっている可能性が有り、仮に売却が目的であったとしたら、そのような行為については不適切なものとする。
- 稲橋委員 小田原市だけに限らないが、本件における20年前の経緯で想定される可能性にあるように、不適切な行為が考えられるとして、そういった案件を防止するために実効性のある対策は必要ではないだろうか。
- 田村会長 売買の時に仲介業者が入っている場合、このような住宅を売るためには基本的には居住実績が必要となる。このような物件の売買に関する典型的な例としては、居住実績を満した中で、本人の子供はほかの地域に移り住んでおり、家を建てた本人は家を売って、最後の人生を送りに行くといった流れがあると思う。  
また、過去の案件で、隣家に夫の両親が住んでおり、申請者と隣家はどうにも折

り合いが悪く、このまま住み続けては離婚に発展する可能性が非常に高いことから、許可したものもあった。いずれにしても、宅地化を抑制するために一定の居住実績は必要なものだと思うが、仲介業者にそのような認識があったのかという点はいかがか。

上島開発審査課係長 20年前のことであり、残っている書類はない。

稲橋委員 仮にはあるが、審議して下している許可が、形骸化しているとすれば重要なことと考える。

田村会長 今回の申請者については、20年以上の居住実績があるということによいか。

弓削開発審査課副課長 そのとおりである。

田村会長 少し整理するが、20年ほど前、はじめに許可を受け、家を建てた人が1年ほどで違う人に家を買った。それを買った方は、調整区域の農家分家であるなどの状況等を知らなかった。そのような中、20年居住した後、建て替えが必要となり、許可を求めてきたということによろしいか。

弓削開発審査課副課長 そのとおりである。

田村会長 20年前にやむを得ない事情が発生し、許可後に売買が行われたのか、もしくは、売買目的のような経緯だったのか、現在は確認する術がないというのが現状だと考える。

稲橋委員 やむを得ない事情として考えられるケースを整理するなど、他の市町村による類似するケースへの対応状況の調査も含め、何らかの方法で対応策を検討することは必要だと考える。

田村会長 近隣市町村において、許可後、1年～2年以内に売却が行われたような同様のケースがあったかなど調査できるだろうか。

弓削開発審査課副課長 近隣市町村に情報収集を行い、調査してまいりたい。

田村会長 市として許可後の状況を把握する方法は今のところはなく、難しい課題と考えるが、今回の案件を機に研究していただくことはよろしいと考える。

稲橋委員 根本的な課題であり、難しいものだと思うが、研究をお願いしたい。

弓削開発審査課副課長 まずは情報収集に当たってまいりたいと思う。

田村会長 2項道路の案件でも、道路後退を行う方針で建築確認を取り、確認後に方針に反し、後退をしないというケースがあり、類似する部分がある。建築確認の制度はあっても、道路にする義務はなく、市もその後を把握する方法がない。横浜ではこのようなケースが全体の30%近くに上るとい統計がある。

許可後に、やむを得ない事情が発生し、1年未満で売却せざるを得なくなるようなケースなどもあると思う。しかし、その時に許可を出した市として、全く把握できないというのは課題ではある。今回の案件についても、当時の事情が確認でき

ればスムーズな審査になると思うが、現実には難しい状況。

田村会長 隣地の所有者も申請地の所有者と同じ方か。

上島開発審査課係長 北側の土地は分筆によるものなので、同じだと考える。

田村会長 現在の居住者は20年前に住居を取得した方と同じ方か。

上島開発審査課係長 そのとおりである。

黒川委員 仮に、許可後の売却を目的としたケースの場合、現在では宅建業法に基づき、農家住宅であることなどを重要事項説明書に示さなければ違反となるので、20年前とは状況は異なっていると考えます。また、このような物件には制約があることについて、裁判所などを通じて広報を行っている。

そのため、現在発生する可能性があるものは、不動産業者ではなく、住居を建てた人が直接売却するケースなどが考えられるが、その場合は購入した側も違反者となる。そのようなケースの発生も防ぐための対策は考えていかなければならない。

田村会長 敷地の条件に認識がないという主張があり、申請者に生活権や居住権なども発生している中での判断は難しいところである。今後の対応のためにも、市の方で、近隣行政の状況を調査するなど、同様の案件に対する整理をしていただき、期限を切るのには難しいと思うので、今後、どこかの時期に報告をしていただければと思う。

一つの参考としては、川崎市では、土地の分割によって最低敷地面積を下回る土地が発生する開発案件について、一定の植栽を施すことを許可の条件にしている。数年後、時期を見て、植栽の状況を確認しており、建築審査会においてその状況写真を報告したことがあったが、大部分の案件で植栽が実際に施されていることが確認できている。そのような例もあるので、許可後の経過を確認できるような方法について少し研究していただき、いずれかの時に報告していただければと思う。

報告に当たっては、調査等に時間もかかると思うので、時期については処分庁にお任せするという形で、それと併せて本件については承諾するという事でよろしいか。

(全員承諾)

田村会長 それでは、続いて議題(2) 審議事項「既存工場の維持・拡大に関する産業政策上必要な提案基準の新設」について、処分庁から説明をお願いしたい。

上島開発審査課係長 (議事説明 議題(2) 既存工場の維持・拡大に関する産業政策上必要な提案基準の新設について)

田村会長 本件について、意見・質問等があれば発言をお願いしたい。

田村会長 意見等を検討するに当たって、基準として定めた面積や位置条件等について、根拠や参考としたものを教えていただきたい。

弓削開発審査課副課長 立地条件としたインターチェンジから半径1kmの中心の位置などの基準については、神奈川県を参考にするとともに、工場立地による農地の分断なども考慮するなど、市内の状況を勘案した上で設定している。また、道路については、小

田原市の条例で定めている工場立地に係る道路の基準と同様の考えであり、政令第25条第2号道路の規定において、緊急車両と一般車両のすれ違いが可能な幅員とされている6mを採用している。

黒川委員 神奈川県において立地条件の提案基準を定めた際は、行政として産業立地の誘致を図る一方、保全すべき農地への配慮という2つの考え方がある中、双方のバランスが取れる範囲を協議した結果、インターチェンジから半径1kmという基準となった。

実際の運用において事業所の誘致を実現するのは、簡単ではないものとするが、現在、9か所あるインターチェンジ周辺で、立地基準である半径1kmという範囲には、何か所ほどの事業所が立地しているのか。

弓削開発審査課副課長 確認中であり、正式な数ではないが、対象になり得ると思える箇所は3か所ほどである。

稲橋委員 実際の運用として、その3か所を想定した場合でも、半径1kmという範囲が妥当であるという考えか。

弓削開発審査課副課長 その考えである。現況における一定水準の道路整備状況や、周辺農地に与える影響を勘案した中での範囲としては、神奈川県同様、半径1kmという範囲が妥当であると判断した。

稲橋委員 運用が想定される区域の中に、農業振興地域はあるか。

弓削開発審査課副課長 場所によってはある。

稲橋委員 そのような個所について、国・県の補助金を投入して農地としての生産基盤を整備している場合、産業用地を拡大する方針が変わると、過去の投資が無駄になってしまうことになるのではないか。

弓削開発審査課副課長 今回設定する基準は、新規の誘致を対象とするものではなく、あくまで既存工場の敷地拡大や建替えなどを想定したものであり、運用上、そのような事態にはならないものと考えている。

黒川委員 神奈川県の基準は新規工場の誘致を対象としたものだが、小田原市の基準は既存工場の拡充等を対象としたものであり、主旨としては、既存工場の撤退等を抑制する効果を図りたいものとする。

稲橋委員 既存工場の拡充を図る場合でも、拡充する土地が投資によって基盤整備した農地であれば、その箇所の土地利用を変更することは、農業振興の方針とは異なる利用を進めることになると思うが、そのあたりの整理はどうか。

菅野都市政策課副課長 基準の6において、「当該土地が農地である場合は、農地転用許可が受けられるものである」としているが、農地のうち、稲橋委員より指摘された農業振興地域のような土地の場合は、転用許可が下りないということが前提と考える。したがって、従前に農業的な投資をした土地に産業的な投資を行うというケースは起こりえないという考えである。

稲橋委員 提案基準の対象となるインターチェンジから半径1 km以内には、農業振興地域が存在するものの、運用する中では、仮にそのような農地が転用を求められることがあったとしても、基準6に定める許可において、許可しない対応が前提となっているということによろしいか。

弓削開発審査課副課長 そのとおりである。

田村会長 神奈川県のように新規の工場を誘致するための基準については、検討しないものか。

弓削開発審査課副課長 調整区域においては、新規の工場の誘致については考えていない。

門松産業誘致担当課長 企業誘致に関しては、3つのパターンがあると考えている。

1つは、本件のように既存企業の流出の抑制につながるよう、操業環境を整えていくことに効果のある取組である。これは、補助金としての支援や本件のような制度面の緩和といった支援を進めているもの。

また、新たに工業団地を整備する取組もある。既存の例としては、桑原のテクノランド、橘地域の西湘テクノパークがある。更に現在、鬼柳地区において市街化調整区域を市街化編入し、工業用地を開発する取組を進めており、都市計画制度の手続きに入っている。このような個所については、全くの新規として、周辺環境に縛られず、操業が可能なものと考えている。

もう一つが、撤退してしまった工場の跡地について、その後も同箇所で新たな工場利用ができるよう、所有者と協力して企業を呼び込む取組がある。

これら3つの方向の取組を柱として企業誘致を進めている。また、さきほどの指摘にも関係するが、農業振興の用地を産業用地としていくかという観点については、そこまでを想定した取組を検討するほどは、企業側のニーズが無いと考えている。現状を勘案した中では、県の基準のように、インターチェンジから半径1 km以内に新規施設を誘致するという方針に踏み込む前に、現在、進めている工業団地の整備を新規の企業誘致を図るための主要な施策として取り組んでいく考えである。今後、取組を進める中で、社会や経済のニーズの変化が伴った場合には、調整区域における新規施設の誘致についてもご議論を頂きたいと考えている。

田村会長 分かりやすい説明であった。住民の立場に立った場合、審査会の議論の内容などを確認する際、議事録のみを確認しても、案件の全体像がなかなか見えないものとするが、只今の説明のように、市の方針、全体像を示した上で、取組の位置付けや内容を説明していただくと、大変伝わりやすいと考える。いずれにしても、縮小社会になっていく流れの中では、このように、分野を隔てた総合的な取組が重要になってくると考える。

黒川委員 既存工場の拡充を審査する際、既存施設について、建築基準法などにおける適法性等のチェックが行われるものと思うが、仮に不適切な内容があった場合の市の指導やそれに対する企業側の対応を確実なものとするための方策など、課題が発生する可能性もあるが、本件の目的とする企業誘致に向けて、県・市とも協力し、検討しながら取組を進めていただきたいと考える。

田村会長 具体的な運用はこれからのことになるが、行政間では、情報交換等をよくして頂いて、進めていただきたいと考える。

それでは、ほかに意見・質問等もなければ、これで承認するということによろし

いか。

(全員承諾)

それでは、続いて報告事項について、処分庁から説明をお願いしたい。

上島開発審査課係長 (議事説明 報告事項) ※非公開

田村会長 本件について、意見・質問等があれば発言をお願いしたい。

田村会長 現在の社会状況からは、基本的には宅地化の促進を抑制する方針となっているが、一方で、空き家が全国的にも非常に増加しているという側面がある。本件についても、許可後に住宅の購入者を募るといった状況だと思うが、宅地化の抑制が基本である以上、農地転用して建てた農家世帯のための住宅は第三者に転売することはできず、高齢化による転居などにより空き家となり、全国的な空き家増加の要因の一つとなっている。このような全国的な課題に対しては、その対応等を行政全体としても考えていく必要が出てくると思う。  
市内ではそのようなケースに限らず、相当数の空き家があるのではないかと。

菅野都市政策課副課長 平成 28 年に実施した空き家等の実態調査では、集合住宅を除く戸建て住宅の空き家が 946 戸確認されている。その内、市街化調整区域にあるものが 119 戸であり、空き家全体における 12.58%となっている。同調査では、集合住宅も含めると空き家等は 10,000 戸以上にも上ると示されている。

稲橋委員 空き家のうち 80%以上は、市街化区域に立地しているということか。

菅野都市政策課副課長 空き家全体の比率ではそのようになる。市街化区域の住宅の戸数は、非常に多いということもあるが、いずれにしても市街化区域・調整区域とも空き家の数は多い状況と考える。

稲橋委員 市街化区域ではスプロール化が進み、調整区域では徐々に住宅が空き家化していく状況であり、今後の土地利用の課題については、やはり対応を考えていかなければならない。

田村会長 深刻な課題であり、簡単に解決できるものではない。国として政策を立て、法整備をして臨むほかにないものであるが、課題に直面する地方行政としても、常に意識して対応をしていかなければならない。

他に意見・質問等もないため、これで終了するというところでよろしいかと。

(全員承諾)

最後に事務局から連絡等あればお願いしたい。

菅野都市政策課副課長 次回の審査会については、現在、内容・日程等が定まっているものではないため、開催に係る詳細が決まり次第、改めて日程調整をさせていただきたい。

田村会長 以上をもって開発審査会を終了する。

(会議終了)

以上、小田原市開発審査会条例施行規則（小田原市規則第60号）第3条第1項の規定により、会議録を作成し、同条第2項の規定により、その相違ないことを証するため、ここに署名する。

平成 年 月 日

会 長

議事録署名人

---

---