

小田原市開発審査会提案基準「⑨建築物の建替え等」の一部改正について

1 改正の背景

年々増え続ける空き家が、衛生や景観、治安、不動産価値の低下、近隣家屋への損害リスクなど、様々な影響を引き起こしており、全国的に使用目的のない空き家は、今後も増加が見込まれています。

本市においても、空家等対策が重要な政策課題となっており、空き家の適正管理や利活用の促進に向けた対策に取り組んでいるところです。

このような中、市街化調整区域における建替えの現行制度では、「取り壊してから3年以内の再建築は開発審査会に付議すること」や「取壊し後3年が経過すると建替えができなくなる」としているため、小田原市空家等対策協議会小委員会において、許可までに時間を要することや再建築できないことが、市場の流通を妨げ、空き家を放置する要因の一つといった意見が挙げられ、建替えの規制緩和が求められています。

そこで、市場流通を促進する対策の一つとして、「取り壊してから3年以内の再建築」に係る手続きの簡略化を図るため、小田原市開発審査会提案基準「⑨建築物の建替え等」を一部改正し、包括承認基準を策定しようとするものです。

2 改正内容

(1) 「提案基準⑨建築物の建替え等」の改正

専用住宅及び兼用住宅における建替えは、定型的なものとして条例で基準を定め運用しているところです。このことを踏まえ、専用住宅及び兼用住宅に係る規定について手続きの簡略化を図るため、包括承認基準を新たに策定するものです。

提案基準⑨ 建築物の建替え等（改正案）

包括承認基準（新設）

3	専用住宅又は兼用住宅の建替え	提案基準⑨の基準の内容1に該当するもののうち、次に該当するものであること。 建替え後の建築物の用途が専用住宅又は兼用住宅であるもの。
---	----------------	---