

第 86 回小田原市開発審査会 会議録

1 日 時 令和 2 年 11 月 13 日 (金) 午後 2 時 00 分から午後 2 時 30 分まで

2 場 所 小田原市役所 4 階 議会会議室

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	鍛 佳 代 子 (都市計画建築)
委 員	斎 藤 照 代 (公衆衛生)
委 員	竹 山 幸 夫 (行 政)

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
開発審査課調査係長	上 島 隆 之
開発審査課主任	湯 澤 徹

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	相 本 智 子
都市政策課主任	和 田 理 美

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86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名のうち5名が出席であり、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、全て公開とさせていただきます。
現在のところ傍聴希望者はいない。会議開催中も随時傍聴を受け付けているので、途中で入室する可能性があることをあらかじめご了承いただきたい。
- 議題（1）会長及び職務代理者の選出についてであるが会長は小田原市開発審査会条例第4条に「審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。」と規定している。委員の皆様から意見はあるか。
- 稲橋委員 　　　　　　　　関係法令に精通されている田村委員に今期も会長をお願いしたいと考えているが、いかがか。
- 菅野都市政策課副課長 　　ただいま田村委員に会長をお願いしたいとの意見があったが、いかがか。
- （異論なし）
- 田村委員、お願いできるか。
- 田村委員 　　　　　　　　お受けする。
- 菅野都市政策課副課長 　　それでは、田村委員に会長をお願いする。
ここからの議事の進行については田村会長をお願いする。
- 田村会長 　　　　　　　　それでは、職務代理者を決めたいと思う。
前職務代理者を務められた稲橋委員に今期も職務代理者をお願いしたいと思うが、稲橋委員いかがか。
- 稲橋委員 　　　　　　　　お受けする。
- 田村会長 　　　　　　　　それでは、稲橋委員に職務代理者をお願いする。
続いて、本日の議事録署名人の確認をさせていただく。
議事録署名人については、名簿順ということでご了解いただいている。
前回は書面会議の開催となったことにより、第84回、第85回の分の署名が完了していない。
第84回については、令和2年3月31日までご就任いただいた大河原委員を指名していたが、4月1日から委員の変更があったため、当日の会議に出席していた稲橋委員に変更したい。
第85回については、書面会議による開催につき、あらかじめ議事録署名人の指名をしていなかったが、名簿順により、斎藤委員をお願いしたい。
本日第86回については、竹山委員をお願いしたい。
- では、議題（2）「小田原市開発審査会運営要綱の一部改正及び小田原市開発審査会運営要領の廃止の承認について」、事務局から説明願う。

菅野都市政策課副課長 (議題説明) ※公開

田村会長 他の自治体でも、新型コロナウイルス対策として、同様の趣旨の規定を設けているところだが、本件について、意見・質問等があれば発言をお願いしたい。

(意見等なし)

それでは、意見等がなければ、本件については承認いただたくということでしょうか。

(全員承認)

では、「小田原市開発審査会運営要綱の一部改正及び小田原市開発審査会運営要領の廃止の承認について」は、承認されたものとし、本日から適用することとする。

引き続き、議題(3) 報告事項「提案基準⑩建築物の用途変更の一部改正について」処分庁から説明願う。

上島開発審査課係長 (議題説明) ※公開

田村会長 議題(3) について、意見・質問等があれば、ご発言をお願いしたい。

竹山委員 もともと県の基準としてあったものをベースに小田原市が特例市に移行したときに採用したものだと思うが、提案基準の中でも⑩は一番難解なもので、説明で分かりづらい部分があった。平成9年の逆線引きと属人性の解除の関係についてもう少しかみくだいてご説明いただきたい。

上島開発審査課係長 都市計画法第34条第9号(現在は第13号)の規定により、線引きや、逆線引きの際に、地権者が半年以内に届出をした者に対して、線引き(逆線引き)の日から5年以内に開発行為や建築行為をするという条件のもとに、市街化調整区域の開発行為の許可ができるものである。この規定に基づく許可は、一身専属性を有するため、他者に許可はできない。子や孫に属人性が引き継がれることとなる。

この属人性について、県や他市を調べたところ、本市だけがこの属人性を継続する取り扱いをしており、県や他市では、建築後10年経過で属人性を問わない取り扱いになっているということで、本市でも同様の運用を図りたいと考えている。

田村会長 確認だが、建築基準法は自治事務だが、都市計画法も自治事務か。

菅野都市政策課副課長 特例市になった時点から自治事務である。
(※ 開発許可に関する事務は、平成12年の地方分権一括法により自治事務となった。)

田村会長 本市の建築審査会でも、建築基準法48条のただし書きの活用ということで、用途地域内の特例許可を積極的に認めるようになってきている。まちづくりということでそういった傾向にある。空き家の活用といったこともあるし、自治事務なので各自治体の判断で時代の流れに沿った運用をすることだと思う。

稲橋委員 関連して、市内の空き家の状況はどうなっているか。

菅野都市政策課副課長 本市では、平成 28 年に空き家対策計画を策定し、一戸建ての空き家の状況調査をしているが、平成 28 年当時は 946 戸あり、うち市街化調整区域に 119 戸ある。率にすると市街化調整区域に 12.58 パーセントの空き家が存する。この実態調査以外に総務省が住宅土地統計調査を行っており、平成 25 年の数値では空き家（借家とアパート含む）は 12,770 戸ある。平成 30 年の速報値でも増加傾向にあるとのこと。

田村会長 それでは、ほかにご意見等もないようなので、本件については終了する。
本件については、パブリックコメントを実施する前に、委員からお気づきの点があれば、処分庁にご連絡いただきたい。
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、新型コロナウイルス感染症の状況にもよるが、現時点では招集により 1 月下旬から 2 月上旬での開催を調整させていただきたいと考えている。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。

令和 年 月 日

会 長

議事録署名人
