

## 第94回小田原市開発審査会 会議録

1 日 時 令和6年3月22日（金）午前10時00分から午前11時00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	篠 原 慎 一 （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	浪 貝 洋 正 （行 政）

小田原市

処分庁

開発審査課長	弓 削 並 木
開発審査課副課長	小 澤 裕
開発審査課副課長	村 越 健 二
開発審査課主査	湯 澤 徹
開発審査課主査	稲 葉 光

事務局

都市部副部長	秋 澤 憲 彦
都市政策課都市調整担当課長	菅 野 孝 一
都市政策課都市政策係長	山 本 圭 一
都市政策課主任	渡 邊 佳 織
都市政策課主任	小 澤 しおり

傍聴人

0人

## 会 議 録

- 菅野担当課長      ただいまより、第94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名全員が出席しており、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、議第237号、「用途変更(分家住宅→専用住宅)」に係る都市計画法第43条第1項許可申請」及び「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2号に基づく法人の権利利益を害するおそれがあり、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。  
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。  
それでは、田村会長に議事の進行をお願いする。
- 田村会長              本日の議事録署名人の確認をさせていただきます。  
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。  
本日第94回については、浪貝委員をお願いしたい。
- では、議第237号 用途変更(分家住宅→専用住宅)に係る都市計画法第43条第1項許可申請について処分庁から説明願う。
- ※非公開のため削除
- 田村会長              では、議題(2)包括承認に係る報告について処分庁から説明願う。
- ※非公開のため削除
- 田村会長              次に、議題(3)市街化調整区域に係る空家等対策について都市政策課都市調整担当課長から説明願う。
- 菅野担当課長              (都市政策課説明 議題(3))
- 田村会長              ただいまの説明に対し、ご意見・ご質問等があれば、お願いする。
- 鍛冶委員                報告のあった施策により、先ほど付議いただいたことが報告事項になっていくという考えなのか。
- 菅野担当課長              例えば、本日の議題(1)で議論いただいたような案件が、包括承認でいいのか、開発審査会で個別に許可していくべきか、空き家問題なども掛け合わせながら、処分庁と意見交換しながら検討していきたいと考えている。
- 浪貝委員                資料2-1の2小田原市における市街化調整区域の空家等について、平成28年から令和3年度までの期間で、市街化調整区域内の空き家増加率が31パーセントとの記載がある。該当の空き家について、線引き前から建っている住宅なのか、あるいは属人性のある住宅も増加しているのか、内訳を教えてください。
- 菅野担当課長              令和3年度の156棟については、線引き前後で識別はしていない。ただし、都市

- 菅野担当課長 計画法に疑義がありそうな住宅については、空き家の利活用が難しいため個別に洗い出しをしている。
- 篠原委員 開発審査会に諮ることで、どの程度の期間が必要になるのか。
- 村越開発審査課副課長 基本的に開発審査会の開催頻度は2か月に1回程度のスパンと考えており、申請の受理から許可まで2～3か月程度かかる認識である。
- 篠原委員 許可の取扱いについて、包括承認ではなく、開発審査会に諮るとなると更に2か月程度かかるのか。
- 村越開発審査課副課長 そのとおりである。
- 浪貝委員 資料2—1の4小田原市空家等対策計画に位置付けた施策について、開発審査会に付議すると時間がかかるという記述がある。今後、過疎化で人口が減少する中、小田原市はコンパクトシティを目指す方針で、手続の簡略化についても開発許可基準を見直すことや都市計画的な手法で過疎化を防止していくことなど今後バランスよく検討されるのだろうと思う。現時点でどのようなこと検討しているのか、教えていただきたい。
- 菅野担当課長 今後、ゼロベースから検討を始めたということの開発審査会でも報告したところである。空き家対策と開発許可制度で相反する部分もあるかと思うので、まずは議論をするところから始めていきたい。  
空き家対策の一番の課題は、適切な管理がされない空き家であり、近隣住宅にも迷惑がかかっている。空家等対策の推進に関する特別措置法にも法的な措置があるが、そのベースに乗らない管理不全の空き家が非常に多くなっているところである。まずは、マクロ的な視点よりもミクロ的な視点で、適正な管理が行われない空き家をいかに減らしていくか検討していきたい。
- 田村会長 昭和25年施行の建築基準法の運用自体が、「建てさせる」という感覚が強く、「壊す」という発想をあまり持っていないということもあると思う。制度として違反是正命令や除却命令はあるものの、件数としては少ない。  
昨年10月に全国建築審査会協議会会長会議が開催されたが、「ストックをどう活用するのか」という話が多く、「壊す」という視点が少ないと感じた。空き家対策の取組はもちろん大事だが、建築基準法の運用自体が空き家対策の進まない原因のように思う。  
また、空家等対策特別措置法については制定当初から、民法との調整が全くついてない。民法の規定では相続放棄をしたとしても、次の人が管理を始めるまで管理義務を負うという規定があり、管理不全空家等を相続放棄した人については、ちゃんとした状態にした上で管理するというプラスアルファの管理義務を負わせることになる。特定空家等と管理不全空家等にアンバランスがあり、所有者などに負担がかかっている。行政が対策に取り組んでいても、抜本的な解決策になるのかというと、難しいのではないかと。現時点で管理不全空家等はどのくらいあるのか。
- 菅野担当課長 現時点で、1400棟程度あるうちの90棟が管理不全空家等となっている。経年劣化もあり損傷も激しくなっている。

- 鍛委員 管理不全空家等の問題と手続きの簡略化は、空き家対策としてリンクしないような気がしている。管理している人が申請しない限り進んでいかないのではないかと。
- 菅野担当課長 今回の話は、「空家等の適正管理の促進」の話であるが、空家等対策計画には、「空き家化の予防」「空家等の流通・利活用の促進」「空家等の適正管理の促進」の3本柱がある。この3つの方向性をバランスよく取り組んでいきたい。
- 鍛委員 空き家の使い方まで踏み込んでいかないといけないと感じる。
- 斎藤委員 空き家の利活用について現在検討されているものがあれば、お聞きしたい。
- 菅野担当課長 1点目は、不動産団体、司法書士、建築士等の関連団体と連携協定を締結し、ワンストップ窓口を設置した。市民からの相談内容で難しい案件があれば、随時専門家に助言をもらい、市から市民へ回答する制度となっている。  
2点目は不動産の無料診断を開始した。空き家を売却するとしたら大体いくらになるのか無料診断を行っており、今年度は26件の申請をいただいている。26件中10件程度は、実際に売却手続きを進めているというような状況で、効果が現れ始めているという印象である。
- 斎藤委員 前向きな提案が人を動かしていくと思うので、今後も期待したい。
- 田村会長 所有者不明の空き家の軒数はどのくらいあるか。
- 菅野担当課長 現在8軒を把握している。法改正もあったので、相続放棄されている空き家に対しては、民法の規定で相続財産清算人を立てて解決していく。
- 田村会長 市が裁判所に申請するということか。
- 菅野担当課長 そのとおりである。
- 田村会長 先ほども述べたが、民法に規定されている管理義務について、相続放棄した人に継続してアプローチをかけても現実的には厳しいので、行政の運用として、積極的に裁判所と連携することは効果的である。
- 菅野担当課長 管理義務については、市としても相続放棄した方々に指導しづらい部分がある。法律上は指導できるということで認識しているが、実際の運用として市としてもアプローチしていない。その代わりに、裁判所への選任請求を行っていききたい。
- 田村会長 市の運用はそれでよいと思っている。相続人のいる人といない人とは負担が違ってくるので、自治体行政としては、不公平が生じないような形で法律の不備を補っていくことになろうかと思う。解決はなかなか困難な問題ではあるが、状況の報告をもらいながら把握していきたいと思っている。  
  
それでは、最後に事務局から連絡等あればお願いしたい。
- 菅野担当課長 次回の開発審査会については、詳細が定まり次第、日程調整等ご相談するのでよろしく願います。

田村会長

以上をもって開発審査会を終了する。

(会議終了)