# 第95回小田原市開発審査会　会議録

１　日　時　　令和７年２月６日（木）午後２時00分から午後３時00分まで

２　場　所　　小田原市役所　６階　602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） |
| 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 |
| 開発審査課調査係長 | 廣　瀬　正　秀 |
| 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 | 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95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４名が出席しており、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、議題２「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く。
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願いたい。

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。

鍛委員　　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。

菅野担当課長　　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）

菅野担当課長　　田村委員、お願いできるか。

田村会長　　お受けする。

菅野担当課長　　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にお願いする。

田村会長　　それでは、職務代理者を決めたいと思う。小田原市開発審査会条例第４条第３項に、「会長があらかじめ指名する者がその職務を代理する。」と規定しているので、私のご指名で職務代理者を決めたいと思うがいかがか。

菅野担当課長　　篠原委員は本日欠席されているが、欠席にあたり、会長、職務代理者の選出について事務局に一任をいただいている。特に、ご自身への推薦がある場合も、お引き受けいただける旨、伺っていることを報告させていただく。

田村会長　　それでは、篠原委員に職務代理者をお願いする。

（異議なし）

田村会長　　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。
本日第95回については、鍛委員にお願いしたい。

≪議題（２）については非公開のため省略≫

事務局　　（会場入口に「公開」の掲示）

田村会長　　では、提案基準⑨建築物の建替え等の一部改正について（報告）説明願う。

（都市調整担当課長および処分庁説明）

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。

鍛委員　　更地にしてしまった案件について、年間何件程度の相談があるのか。

廣瀬調査係長　　今年度について相談はないが、窓口対応で終わってしまうケースが多いので、２、３件かと思う。

鍛委員　　これを進めることで事務スピードに影響はあるのか。

弓削課長　　更地にしてから３年という規制があり、空き家の視点から言うと、取り壊しを躊躇してしまうというような意見があると聞いている。
　３年という期間で審査会を経て許可を取る必要があるので、これが包括になることで、３、４か月もしくは半年近くの時間短縮が見込まれるのではないかと考えている。

鍛委員　　やはり３年の縛りがあるということか。

弓削課長　　先ほどご説明した通り、空家等対策協議会からは、その３年という期限も流通阻害の１つだろうというご指摘をいただいているところではあるが、まずは包括承認基準の策定について、今回はご報告させていただいた。
　空き家対策の進捗状況を見据え、この３年の在り方というものについては今後の検討課題と考えている。

田村会長　　この３年の法的根拠はどこか。小田原市の条例なのか、国の法律なのか、それとも基準なのか。

小澤副課長　　小田原市の基準である。

田村会長　　基準ということであれば、変えるのもそこまで困難なことではない。法律であれば小田原市ではどうにもできないし、条例であってもある程度の根拠等も必要となってくるが、基準であれば、要望もあるなら考えてもいいのかもしれない。

弓削課長　　空き家対策の進捗状況も据えて今後検討してまいりたいと考えている。

田村会長　　空き家の問題については使えるものは何でも使っておかないと、ますます深刻になるだけである。法律自体は、一昨年の 12 月改正され管理不全空き家というものができたりしてはいるが、法制度自体が完全なものではないため、使えるものはなんでも使うべきである。
　もう一つ小田原市のとても良いところは、空き家の解体に補助金を出しているところ。これは方向性として私は賛成である。やはり活用するというだけではもう無理で、真剣に壊すということも考えてかないといけない。

要するに優遇措置がなくなるから壊さない人たちもおり、活用するのはもちろん大事だとは思うが、それだけで今の状況をクリアするのはとても無理で、壊すということを真剣に頭に置いたような動きを模索していくというのはとてもいいことだと思う。

菅野担当課長　まず解体ということも１つの選択肢として重要なものだと認識している。その中で、先ほど開発審査課長からも話があったとおり、この市街化調整区域の空き家についても、当然、解体という選択肢がある中で、解体しづらいというような声もあり、まずは、法的手続きの簡略化、こういったものをやっていくつもりである。
また、状況を見ながら、今後、段階を踏んで、開発審査会の委員の皆様に、ご相談させていただきながら対応していきたい。
私どもは直接対応しているが、この空き家問題は、周辺の住民の方からの苦情というものはすごく多い状況である。現地を見に行くと、草木の繁茂はもちろんのこと、建物が傾いているような部分もあり、空き家問題もこのまま放置しておくと非常に問題になる。先ほどもご説明させていただいたが、空家等対策計画を改訂し、色々な施策を位置付けていくというようなことを、市としてしっかりと、対応すべき問題であるというような認識のもとやっている。

田村会長　段階を踏みながら進めていくというのはとてもいいこと。まず第１段階でかなり効果が出たということであれば、次に第２段階でどうやっていくのか検討していくということは、合理的な考え方で良いと思う。
関連分野で言えば、建築審査会の案件になるが、最低敷地面積を２か所に分割してしまった時の特例許可についてだが、あれも緩めているところが出てきている。前の所有者の家を売りやすくするなど、やれるものは何でもやってみるっていうことなのではないか。

斎藤委員　今の話を聞いて思ったが、市としてはこの空き家というものを都市計画の中のビジョンとしてはどのように位置付けているのか。

菅野担当課長　都市計画の中でというより社会問題として捉えている。その中で、空き家対策の所管が令和４年に市民部から都市部に移った。それにより、当然都市計画的な考え方も交えながら、様々なことをやっていくというところである。まず、空家等対策を都市計画に落とし込むのではなく、空き家対策という問題を都市計画的なところからもアプローチしているというイメージを持っていただければと思っている。

斎藤委員　超高齢社会のため空き家はどんどん増えていく。ただ処分するだけのものにするにはもったいない。壊して生かしてなのかと思う。そういったビジョンも持っていた方が小田原市にとってもプラスになるのではないかと思う。

菅野担当課長　空家等対策計画の基本方針では『空き家化の予防』『流通・利活用の促進』『適正管理の促進』の３本柱でやらせていただいている。色々な視野を持ち、利活用できるものは利活用していくというような形でやっていきたいと考えている。

田村会長　合わせて国の動きも注視していく必要がある。基準の改正については特に異論はないが、改正されたらその効果を見定めながら模索するということをしていただきたい。
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、詳細が定まり次第連絡する。

田村会長　　以上をもって開発審査会を終了する。
（会議終了）