

小田原市開発審査会提案基準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、取り壊した場合、許可までに相当な時間を要しており、このことが市場の流通を妨げ、空き家を放置する要因の一つであることから、建替えの規制緩和が求められているところです。

そこで、空家等対策と連携した取組みとして、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

手続きの簡略化を図るため、専用住宅及び兼用住宅の建替えに係る包括承認基準[※]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。
---	----------------	--

※ 包括承認基準とは、手続きの合理化、迅速化を図るために、開発審査会提案基準のうち定型的、類型的なものについて、開発審査会に諮ることなく、市長が許可して差し支えないとする基準のこと。なお、この基準に基づき許可をしたものについては、後日開発審査会に報告することにより開発審査会の議を経たものとして取扱う。

(2) 改正箇所

「都市計画法に基づく許認可等審査基準」第3章 都市計画法第34条各号の審査基準
8 小田原市開発審査会提案基準

3 施行予定日

令和7年9月1日