

9月の支出(図書、備品、慶弔、飲食除く)

77,606円

情報公開の第一歩 政治資金を見えるようにします。

印刷代(月刊武松印刷代)	18,060円
交通費(駐車場、燃料代、高速代)	11,611円
通信費(携帯電話代、折込代)	47,335円
支出計 10/9/1~10/9/30	77,606円
寄付	
Y、Mさん	8,000円

市政を考える 月刊武松

発行日
10/10/1

第112号

16000部発行

たけまつ ただし

頒布責任者：武松 忠(市議会議員)
武松政策研究会

既存宅地許可制度を2年延長!?

議員提出議案が可決!

既存宅地開発許可制度が議員提案により2年延長されました。そこで、制度の解説をします。

■既存宅地開発許可制度とは

市街化調整区域は、市街化を抑制するために定められる区域であり、無秩序な開発により農地や山林が損なわれるのを防ぐことを目的としています。この制限を緩和する措置として、都市計画法では、次の2点を満たした土地については、都道府県知事の建築行為許可を要せず建築物の新築、改築、用途の変更を行うことができると定めていました。

①市街化区域に隣接し、または近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって概ね50以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地

②市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際(1970年6月10日)既に宅地であった土地で、その旨の都道府県知事の確認を受けたもの

上記の都道府県知事の確認に当たるのが、既存宅地確認です。市街化調整区域内にでは、開発行為を行わない場合であっても、原則として建築行為の着手前に建築行為許可を取得する必要がありますが、既存宅地確認を行った土地については建築行為許可が不要でした。

しかし、2000年に行われた都市計画法の改正により制度は廃止されました。しかし、改正法の附則は、2006年5月17日まで、又は既存宅地確認を取得した日から5年間は、制度の規定が有効であるとする経過措置を定めていました。

■市内でも様々な問題が...

この制度のもとに周辺地域と異質の建物が建てられたり、消防車が入ることができない所に住宅が建てられたり、資産運用目的にアパートを建設したものの、空室の増加によるアパート経営の破たんなどで結果的に資産を失うなど様々な問題が出てきました。

■新しい調整区域の開発許可制度の検討

こうした国や市内の動向により、小田原市では、2006年8月から市街化調整区域における開発許可制度のあり方の見直しを検討してきました。

・2007年7月25日 市議会建設経済常任委員会報告

①既存宅地開発許可制度の廃止

(3年間の経過措置で2010年11月29日に廃止)

②連たん区域開発許可制度の導入

・2007年9月14日 本会議にて条例案可決

・2007年11月30日 条例施行

■廃止に向け数百件の問合せが市に

- ・遺産相続等で今回の廃止まで間に合わなかった。
- ・建替え時の制限や許可が必要となるが個々のケースで異なるため分かりづらい。……
- ・宅建業者からの要望 などがありました。

■連たん区域開発許可制度

この制度は、市街化調整区域において、具体的に道路幅や用途、接道距離、宅地面積等を定め、無秩序な開発を抑制するものです。

- ・市街化区域の近接で50戸が連たんし、公共施設が整備されている区域に田園環境と調和した住宅を導入する。(新たな公共投資が少ないこと)
- ・都市に暮らす住民等の田園居住ニーズに応える。
- ・既存集落の活性化や農業経営を維持する。

■廃止が2年延長されたものの...

9月定例会で議員提案により既存宅地開発許可制度の廃止が2年延長されることになりました。その主な理由は説明不足や、活性化のためには開発を抑制してはならないというものでした。

私は、基本的にこれからの人口減少社会に備え、調整区域の開発抑制をするべきだと考えています。

それは、市の上下水道の維持管理費が増大していること、転入増があまり期待できないこと、市内移動で市街化区域の人口が減り、下水道使用料等公共料金の値上げに繋がることなど結果的に現役世代や子供たちに負担が及ぶからです。

お城の植栽管理計画!?

■現状

- ・繁茂した樹木が天守閣等の視界を遮っている。
- ・樹木の根が石垣や地下遺構を損壊している。
- ・人の動線上の桜や松の大枝が落下した。

■検討のきっかけ

史跡小田原城跡調査・整備委員会が08年3月に史跡小田原城跡本丸・二の丸植栽管理計画指針を提言

■計画策定までの推移

09年度に市役所関係職員で構成した植栽管理計画検討会を設置し、計画原案の検討を行いました。その後、城郭・都市工学、造園・植物の専門家や市民代表を交えた植栽管理計画策定委員会を設置して議論を重ね、「史跡小田原城跡本丸・二の丸植栽管理計画」を策定しました。この計画の基本理念は、

- ・ 史跡としての景観の回復 ・ 遺構の保護
- ・ 来訪者の安全確保 ・ 適切な維持管理

今後の城址公園内の植栽管理は、この計画に基づいて行うことになります。また、天守閣などを望む8つの場所をビューポイントに設定し、それぞれの場所から視界を遮っている樹木を整理し、史跡としての景観を確保するとともに、遺構の保護や安全性の確保を推進することになりました。

■城の魅力UPと緑との共存を

図1は、2006年に八幡山古郭東曲輪（城山3丁目）から見た小田原城で、図2は現在のものです。

この間伐採した樹木は、幹の部分に洞等があり危険なため伐採したとのことですが、小さな山城や二重櫓にしか見えなかったものが、天守閣本来の堂々とした佇まいとなっています。

小田原城の魅力を高め、緑との共存を図ることは、とても大切なことです。



図1 八幡山古郭東曲輪から見た小田原城（2006）



図2 八幡山古郭東曲輪から見た小田原城（2010）

月例勉強会のお知らせ

勉強会はどなたでも参加できます。自己紹介はしていただきますが、勧誘等は一切行いません。

10月の勉強会は

日時：10/23(土) 18時～20時

場所：市民学習フロア 学習室B 駅前ビルドラッグストア奥の1Fで4階

テーマ：「小田原城の植栽管理計画について」

参加費：100円 終了後、実費で懇親会を行います。

i-mode HP →



HPは、**YAHOO!**で「たけまつただし」 月刊武松バックナンバー全て掲載しています。

寄付は、ジャパンネットバンク 本店 普通口座 7941377 タケマツタダシ
さがみ信用金庫 大井町支店出張所 普通口座 0051228 武松政策研究会 武松忠 まで
月刊武松は**本人が配布**しているため、行き届かないところがありますが、読み終わりましたら知合いの方にお渡しいただくと幸いです。また、**eメール**でも送付していますので連絡下さい。