

## 土地収用事業の施行に伴う収用対象建築物の市街化区域から市街化調整区域への移転に係る開発許可業務についての意見

### 一．意見の趣旨

オンブズマンは、市民からの苦情申立てに基づいて調査した結果、藤沢市における土地収用事業の施行に伴う収用対象建築物の市街化区域から市街化調整区域への移転に係る開発許可業務に改善すべき点があると判断しましたので、藤沢市オンブズマン条例第16条第2項の規定に基づき、次のとおり、同業務の改善を求める意見を表明します。

- (1) 土地収用事業の施行に伴う収用対象建築物の市街化区域から市街化調整区域への移転に係る開発許可業務については、県及び藤沢市と「一体的な日常生活圏」を構成する他の自治体の運用と整合性のとれた運用とすること
- (2) 土地収用事業の施行に伴う収用対象建築物の市街化区域から市街化調整区域への移転に係る開発許可業務については、収用対象者の救済を図る運用とすること

### 二．意見の理由

#### 1. 意見表明の経緯について

オンブズマンは、市民から次のような苦情申立てを受けた。横浜湘南道路の建設に伴い、国道1号線に交差している市道が付け替えられることとなり、付け替え先が市街化区域にある自宅にぶつかるため、自宅が収用されることとなった。移転先として市街化調整区域の土地を見つけたが、藤沢市によれば、市街化区域から市街化調整区域への移転は認められないとのことであった。しかし、県内の他の自治体では、横浜湘南道路の建設に伴って、市街化区域から市街化調整区域への移転が認められている。他の自治体において認められていることが、藤沢市において認められないことに納得がいかない。

当該苦情に基づいてオンブズマンが調査したところ、土地収用事業の施行に伴い収用対象建築物を市街化区域から市街化調整区域へ移転することを目的とする開発行為の許可（以下「収用移転に係る開発許可」という。）については、藤沢市と他の自治体において同様の基準が用いられているにもかかわらず、藤沢市における当該基準の解釈運用の仕方が他の自治体における解釈運用の仕方と異なり、他の自治体で認められている移転が藤沢市では認められていないため、横浜湘南道路の建設に伴って藤沢市の市街化区域にあった数件の収用対象建築物が他の自治体の市街化調整区域に移転していることが分かった。

これら収用対象建築物の所有者達は、自ら望んで住み慣れた土地から離れたわけではない。土地収用事業の施行によって住み慣れた土地から離れることを余儀なくされたのである。本来、こうした立場に置かれた市民に対しては、救済が図られて然るべきである。しかし、藤沢市においては、結果的に、こうした立場に置かれた市民を他の自治体に追いやるような運用がなされてしまっている。言わば、藤沢市が救いの手を差し伸べなかつた市民に対して、他の自治体が救いの手を差し伸べている状況にある。この一事をもって、藤沢市の業務の合理性に疑問が生じる。

オンブズマンは、収用移転に係る開発許可については、その根拠となる法並びに条例の沿革や趣旨に照らして、藤沢市が他の自治体と同様の基準を用いながら異なる運用を行い、その結果として市民をして他の自治体に移転することを余儀なくさせていること

は、不合理であると判断するに至った。そこで、本意見を表明することとしたものである。

以下、本件苦情に基づいてオンブズマンが行った調査結果の概要を述べた上で、本意見の理由を述べることとする。

## 2. 収用移転に係る開発許可に関する法制度について

### (1) 市街化調整区域における開発行為について

都市計画法（以下「法」という。）は、市街化調整区域における開発行為を原則として禁止し、市街化調整区域における開発行為について申請を受けた都道府県知事（事務処理市である藤沢市においては藤沢市長。）は、法第33条に定める要件を充足するほか、法第34条各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ開発許可をしてはならない旨規定する。

法第34条各号のうち、収用移転に係る開発許可の根拠となるのが、法第34条第8号の4及び同条第10号ロである。

### (2) 法第34条第8号の4について

法第34条第8号の4は、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの」と規定する。

この規定に基づき、藤沢市は、「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」（制定：平成13.12.26条例第18号、改正：平成15.2.28条例第26号。以下「市条例」という。）を定めている。市条例第3条第3号は、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として条例で定めるもの」として、土地収用事業の施行に伴い収用対象建築物を移転等する場合を定め、その要件として、収用事業施行者からの要請に基づくこと、敷地面積及び延べ面積が対象建築物と同程度であること、収用対象建築物が市街化区域内にある場合には市街化区域内の土地に建築することにより「経済活動又は社会生活における利益又は利便を著しく損なうこととなると認められる場合に限ること」などを規定している。

### (3) 法第34条第10号ロについて

法第34条第10号ロは、「前各号に掲げるもののほか、次のいずれかに該当する開発行為で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの」と規定し、同号ロは、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの」と規定する。

法第34条第10号ロによる許可については、あらかじめ開発審査会の議を経なければならないため、藤沢市は、神奈川県開発審査会の提案基準を審査基準としている。収用移転に係る開発許可に関する基準は、「提案基準⑥ 収用対象事業の施行により立ち退く場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物」（以下「神奈川県開発審査会提案基準⑥」という。）である。そこで定められている要件は、市条例第3条第3号で定められている要件と同様である。

### (4) まとめ

以上のとおり、収用移転に係る開発許可については、法第34条第8号の4による場合には市条例第3条第3号が基準となり、同条第10号ロによる場合には神奈川県開発審査会提案基準⑥が基準となるが、両方で定められている要件はほぼ同じものである。なお、法第34条第8号の4と同条第10号ロのいずれによるかは、収用対象建築物の用途による。法第34条第8号の4による場合、藤沢市は、県の開発審査会の議を経る

ことなく許可することができるのに対し、同条第10号ロによる場合、あらかじめ県の開発審査会の議を経なければ許可することができない。

### 3. 本件苦情に係る開発行為の経過について

収用移転に係る開発許可については、法第34条第8号の4と同条第10号ロのいずれによる場合であっても、収用対象建築物の所有者が開発許可申請等を行う前に、土地収用事業の事業施行者が市と事前相談を行うことが原則となっている。

本件苦情に係る開発行為（以下「本件開発行為」という。）については、横浜湘南道路の建設に伴う収用事業の事業施行者である国土交通省関東地方整備局横浜国道事務所（以下「国」という。）が、事前相談の前の段階として、藤沢市と数回にわたって話し合いを行っている。その中で、藤沢市は、国に対して、本件開発行為を認めることはできないとの見解を伝えている。

藤沢市が本件開発行為を認めることはできないとする理由は、概ね次のとおりである。

- ① 市条例第3条第3号は「経済活動又は社会生活における利益又は利便を著しく損なうこととなると認められる場合に限る」と定め、神奈川県開発審査会提案基準⑥は「市街化区域内の他の土地に移すことができない理由が明確であること」と定めており、この要件について、藤沢市は、国土交通省総合政策局宅地課民間宅地指導室による「開発許可制度運用指針」を遵守し、事務を行っている。
- ② 国と藤沢市が協議をする以前に、業者が4宅地の開発計画図面を持参しており、既に市街化調整区域への移転を念頭におき、調整が進んでいるような印象を受けた。スプロール現象の防止という開発許可制度の趣旨からも、収用移転を許可する場合には、事業施行主体と処分庁が調整の上、適合地であるか十分に検討する必要がある、先に開発計画を策定し、そこに移転させるべきものではない。
- ③ 苦情申立人は、自己資金を持ち出さずに移転補償費だけで建築することを主な理由として市街化調整区域への移転を希望しているが、苦情申立人自宅の近隣には移転補償費で賄える現在の敷地面積以上の新築物件も紹介されているし、苦情申立人も移転補償費の額には納得しているので、自己資金を持ち出さないという理由は、移転理由としてやむを得ないものではない。
- ④ 開発行為に伴う事務については、各市において独立しているものであり、藤沢市としては、国の運用指針を遵守し事務処理を行っているので、他市の処分と違いがあっても、事務に著しく問題があるとは考えない。

### 4. 他の自治体の状況について

#### (1) 他の自治体における審査基準について

収用移転に係る開発許可に関しては、法第34条第8号の4による場合と同条第10号ロによる場合の双方につき、県及び近隣自治体において藤沢市と同様の基準が用いられている。

県においては、法第34条第8号の4による場合の基準として「都市計画法第34条第8号の4の規定による開発許可等の基準を定める条例」（以下「県条例」という。）第2条第3号が定められているが、その内容は市条例第3条第3号と同様である。また、法第34条第10号ロによる場合の基準として、前記のとおり、神奈川県開発審査会提案基準⑥が定められている。

相模原市（中核市）においては、法第34条第8号の4による場合の基準として「都市計画法による市街化調整区域等における開発許可等の基準に関する条例」第11条第3号が、法第34条第10号ロによる場合の基準として相模原市開発審査会提案基準6が定められているが、その内容はそれぞれ市条例第3条第3号及び神奈川県開発審査会

提案基準⑥と同様である。

茅ヶ崎市（特例市）においては、法第34条第8号の4による場合の基準として「都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」第5条第3号が、法第34条第10号ロによる場合の基準として茅ヶ崎市開発審査会提案基準5が定められているが、その内容はそれぞれ市条例第3条第3号及び神奈川県開発審査会提案基準⑥と同様である。

鎌倉市（事務処理市）においては、法第34条第8号の4による場合の基準として「都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例」第3条第3号が、秦野市（事務処理市）においては、「市街化調整区域において許可する開発行為等を定める条例」第3条第3号が定められているが、その内容は市条例第3条第3号と同様である。なお、両市においては、法第34条第10号ロによる場合の基準は、藤沢市（事務処理市）と同様、神奈川県開発審査会提案基準⑥となる。

収用移転に係る開発許可に関して、藤沢市と県及び近隣自治体において同様の基準が用いられている背景として、市条例が神奈川県開発審査会提案基準包括承認基準を条例化したものであるという経緯を指摘できる。市条例の制定根拠である法第34条第8号の4は、平成12年の法改正により追加された規定である。この法改正により、同条第10号ロに該当する開発行為のうち、開発審査会で実質的な審議を経なくても定型的に処理できるものについて、事前に条例で、区域、目的又は予定建築物等の用途を限定して定めれば、開発審査会の議を経ずとも許可することができることとなった。この法改正に基づき、県において、県条例が定められ、神奈川県開発審査会提案基準包括承認基準のうち過去に適用される頻度の高いものが条例化されると共に、同条例の施行に伴い同基準が廃止されることとなり、藤沢市をはじめとする事務処理市において、県条例と同様の条例が定められることとなった。このことから、収用移転に係る開発許可に関しては、藤沢市と県及び近隣自治体において同様の基準が用いられている。

## （2）国に対する調査の結果

オンブズマンは、藤沢市と協議を行ってきた国から、本件開発行為の経過と他の自治体の状況について、事情を聴取した。

本件開発行為の経過について、国によれば、当初、横浜湘南道路の建設に伴って、藤沢市の市街化区域から同市の市街化調整区域に移転を希望する収用対象建築物が10件程度存在し、藤沢市と協議を重ねてきたが、藤沢市の見解を収用対象建築物の所有者に伝えたところ、結果として、藤沢市の市街化調整区域への移転を断念して、近隣自治体の市街化調整区域に移転することになったものが数件あった。

近隣自治体の状況について、国によれば、茅ヶ崎市や平塚市などにおいては、収用対象建築物を市街化区域から市街化調整区域に移転する理由として金銭的理由が認められており、他の自治体の市街化区域からの受け入れも認められている。また、県においても、収用対象建築物を市街化区域から市街化調整区域に移転する理由として金銭的理由が認められている。

国の担当者によれば、当該担当者がこれまで扱ってきたケースの中で、収用対象建築物を市街化区域から市街化調整区域に移転する理由として金銭的理由が認められなかったのは、藤沢市のケースが初めてとのことである。

## （3）茅ヶ崎市に対する調査の結果

オンブズマンは、国の説明を受けて、茅ヶ崎市から、藤沢市の市街化区域にあった収用対象建築物が茅ヶ崎市の市街化調整区域に移転した経緯について、事情を聴取した。

茅ヶ崎市によれば、同市は、横浜湘南道路の建設に伴って、平成16年度及び平成17年度に、国からの要請に基づき、藤沢市の市街化区域にあった4件の収用対象建築物（3件が専用住宅、1件が共同住宅）を茅ヶ崎市の市街化調整区域に移転させることを目的とした開発行為を許可している。茅ヶ崎市の場合、金銭的理由も収用対象建築物を

市街化区域から市街化調整区域に移転させる理由として認めているとのことであった。

なお、前記のとおり、藤沢市と茅ヶ崎市においては、収用移転に係る開発許可に関して、同様の基準が用いられている。

## 5. 検討

### (1) 問題の所在

本意見を述べるに至った最大の理由は、横浜湘南道路の建設に伴って、当初藤沢市の市街化調整区域への移転を希望していた数名の市民が、最終的に近隣自治体の市街化調整区域に移転しているという現実にある。このことは、結果的に、藤沢市が土地収用事業の施行によって住み慣れた土地から離れることを余儀なくされた市民を他の自治体に追いやってしまったことを意味する。

こうした状況が生じた原因は、収用移転に係る開発許可について、藤沢市と他の自治体において同様の基準が用いられているにもかかわらず、藤沢市が他の自治体に比べて当該基準を必要以上に厳しく解釈する点にある。特に、市条例第3条第3号の定める「経済活動又は社会生活における利益又は利便を著しく損なうこととなると認められる場合に限る」という要件に関して、他の自治体では同様の要件に関して金銭的理由が認められる傾向にあるのに対し、藤沢市では金銭的理由が基本的に認められない運用がなされている状況が見受けられる。

確かに、「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律」により、都市計画法の改正がなされ、開発許可に関する事務は自治事務となった。したがって、藤沢市が指摘するように、開発許可に関する事務が各自治体において独立していることは否定できない。しかし、各自治体において独立しているとしても、他の自治体と同様の基準を用いながら異なる運用を行うのであれば、そこには合理的理由がなければならないはずである。まして、他の自治体に比べて開発行為を厳しく規制し、結果的に市民を他の自治体に追いやる状況をもたらしているのであれば、なおさらである。もし特段の合理的理由がないとすれば、他の自治体と同様の基準に基づいて異なる処分が下されるという点で、平等原則に反するおそれがあるし、市街化調整区域における開発行為の規制目的を達成するための必要最小限度の制限を超えるという点で、比例原則に反するおそれがある。

### (2) オンブズマンの判断

オンブズマンは、とりわけ収用移転に係る開発許可に関しては、以下の理由から、第1に、藤沢市が他の自治体と異なる運用を行うこと、第2に、藤沢市において他の自治体に比べて収用対象者の救済が図られない運用が行われていることは、適切でないと考ええる。

#### ① 他の自治体との関係について

オンブズマンは、収用移転に係る開発許可に関しては、少なくとも県及び藤沢市と「一体的な日常生活圏」を構成している他の自治体の運用と整合性のとれた運用がなされるべきであると考ええる。

市条例第3条第3号は、収用対象建築物の代替地の要件として、「対象敷地を中心とした半径5キロメートルの円で囲まれる区域その他対象敷地と一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域内の土地であって事業施行者があつせんしたもの」と規定する。藤沢市が定める審査基準によれば、「その他対象敷地と一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域」とは、「①対象敷地のある市町村の区域、及び隣接する市町村の区域」及び「②次に掲げるいずれかの区域」を意味し、②として「かながわ新総合計画21」の定める「環境共生生活都市圏」の自治体が掲げられている。これと同様の要件は、県条例や藤沢市と「一体的な日常生活圏」を構成して

いる他の自治体の条例においても定められている。

したがって、収用対象建築物の市街化調整区域への移転に関して、藤沢市並びに藤沢市と「一体的な日常生活圏」を構成している他の自治体との間において、一方で、「一体的な日常生活圏」を構成する他の自治体の区域にある収用対象建築物が藤沢市の区域に移転し、他方で、藤沢市の区域にある収用対象建築物が「一体的な日常生活圏」を構成する他の自治体の区域に移転する場合があることが想定されていると言える。にもかかわらず、藤沢市が「一体的な日常生活圏」を構成する他の自治体と異なる運用を行うのであれば、「一体的な日常生活圏」を構成する自治体間で不均衡な状態が生じ、ひいては「一体的な日常生活圏」という要件を定めた趣旨が没却される。

また、事務処理市である藤沢市の場合、県の開発審査会の判断との整合性という問題も生じる。法第34条第8号の4の趣旨に鑑みれば、本来、法第34条第8号の4による許可と同条第10号ロによる許可は、整合性のとれたものでなければならないものと考えられる。事務処理市である藤沢市の場合、法第34条第8号の4による場合には、県の開発審査会の議を経なくても開発許可ができるのに対し、同条第10号ロによる場合には、あらかじめ県の開発審査会の議を経なければ開発許可を行うことができない。したがって、収用移転に係る開発許可については、藤沢市の判断と県の開発審査会の判断がある程度整合的なものでなければならないはずである。にもかかわらず、藤沢市が他の自治体の運用と異なっても構わないという立場をとるのであれば、県の開発審査会の判断では認められるような開発行為が藤沢市の判断では認められないという状況が生じるおそれがある。こうした状況は、法第34条第8号の4の趣旨に鑑みても、適切なものとは言えない。

## ② 収用対象者の救済について

オンブズマンは、収用移転に係る開発許可に関しては、できる限り収用対象者の救済を図る運用がなされるべきであると考ええる。

都市計画法は原則として市街化調整区域における開発行為を禁止するが、法第34条各号に該当する場合には特例的に市街化調整区域における開発行為を認めている。市条例の制定根拠は、こうした位置づけにある法第34条第8号の4である。つまり、市条例第3条第3号は、法によって原則的に禁止される市街化調整区域における開発行為が認められる特例的な場合として、土地収用事業の施行に伴い収用対象建築物を市街化調整区域に移転する場合を規定しているのである。

なぜ土地収用事業の施行に伴う場合、原則的に禁止される市街化調整区域における開発行為が特例的に認められるのか。その理由は、土地収用事業の性格にあるものと考えられる。土地収用事業は、「公共の福祉」の実現のために行われる収用対象者の財産権の侵害であり、収用対象者に特別の犠牲を強いるものである。収用対象者が被る犠牲に対して「正当な補償」がなされなければならないことは言うまでもないが、収用対象者が被る犠牲は経済的な損失に留まるものではない。収用対象者は、自らの意に反して、住み慣れた土地から離れることを余儀なくされるという犠牲をも被るのである。土地収用事業が収用対象者に対して犠牲を強いるものであるからこそ、市条例第3条第3号は、土地収用事業の施行に伴う場合には原則的に禁止される市街化調整区域における開発行為を特例的に認めているのではないか。そうだとすれば、市条例第3条第3号は、収用対象者に対する一種の救済規定としての性格を有するものと考えられるべきである。このような性格を有する規定を解釈する場合には、何よりも収用対象者の救済という視点が重視されて然るべきである。市条例第3条第3号の定める要件を形式的・論理的に厳しく解釈すると、この規定の救済規定としての性格が機能しないことになる。

したがって、市条例第3条第3号の定める「経済活動又は社会生活における利益又

は利便を著しく損なうこととなると認められる場合に限る」という要件を、藤沢市が他の自治体に比べて合理的理由もなく特に厳しく解釈することには、大いに疑問を感じる。

## 6. 結論

以上のことから、オンブズマンは、収用移転に係る開発許可に関しては、第1に、県及び藤沢市と「一体的な日常生活圏」を構成する他の自治体の運用と整合性のとれた運用がなされるべきであり、第2に、収用対象者の救済を図る運用がなされるべきであると考えている。藤沢市が、市条例第3条第3号が定める要件を、他の自治体に比べて、特段の合理的理由なく厳格に解釈する運用を行い、その結果として、収用対象者である市民をして他の自治体に移転することを余儀なくしている状況は、容認しがたいと言わざるを得ない。

もちろん、他の自治体において認められる開発行為を藤沢市が認めないことについて、藤沢市に固有の合理的理由があるのであれば、話は別である。しかし、近隣自治体において認められている開発行為を藤沢市が認めないとする固有の合理的理由があると言えるか、甚だ疑問であるし、藤沢市からこの点を説明する固有の合理的理由が積極的に提示されているとも思えない。例えば、藤沢市は、国土交通省総合政策局宅地課民間宅地指導室による「開発許可制度運用指針」を遵守していることを理由として挙げるが、同指針が「やむを得ない場合」として列挙している事由は例示列挙に過ぎないし、何より同指針は各自自治体が「自治事務」として開発許可事務を行う際の「参考」に留まるもののはずである。開発許可事務が各自自治体において「独立」していると言うのであれば、なぜ市民を他の自治体に追いやってまで、近隣自治体で認められる開発行為を認めないことに固執するのか、藤沢市に独自の合理的理由が提示されて然るべきである。そうでなければ市民の理解が得られるはずもない。

以上の理由から、オンブズマンは、本意見を表明することとした。藤沢市が本意見の趣旨に沿って業務の改善を図ると共に、本件開発行為について、その個別の事情を踏まえた上で、改めて検討することを強く求める。

以上

意見表明に対する報告（市長（計画建築部長））

2007年5月23日

「土地収用事業の施行に伴う収用対象建築物の市街化区域から市街化調整区域への移転に係る開発許可業務」についての意見表明に対する報告

2007年2月16日付けにて、藤沢市オンブズマン条例第16条第2項の規定に基づき、標記件にかかる改善を求める意見を表明されたことにつきまして、次のとおり、報告します。

昭和30年代に産業と人口の都市への集中が激しくなり、広範な都市化現象が進行し、土地需要は膨大な量にのぼり、都市周辺部において外へ外へと拡大したため、開発に適しない地域において、いわゆる「バラ建ち」のごとき単発的开发が行われたため、無秩序に市街地が拡散し、道路も排水施設もない不良市街地が形成されるというスプロール現象を生じました。このような土地でも、いったん人が住みついてしまえば、地方公共団体が道路、下水道等の公共施設を整備していくこととなり、きわめて非効率的な公共投資を余儀

なくされました。このため、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、本市においては昭和45年6月10日に都市計画区域を「すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき市街化区域」と、逆に「市街化を抑制すべき市街化調整区域」に区分（以下、「線引き」という。）し、都市計画に定められました。

このように都市周辺部における無秩序な市街化を防止するため、市街化区域と市街化調整区域に区域区分した目的を担保する手段として、創設されたのが開発許可制度です。市街化調整区域の指定及び開発許可制度は、市街地の無秩序な拡張による都市機能の低下又は公共投資の非効率化を招いている事態に対処するために設けられたものですが、市街化を抑制すべき市街化調整区域においても、線引き以前よりその土地に居住する市民等への権利を尊重するために、土地利用の制限を解除する場合があります。具体的には、線引き前より現在まで土地利用が図られてきた土地については、宅地分譲等の開発行為も行うことが可能であり、また、農家等の世帯からの分家住宅も認められています。

収用対象事業の施行により建築物を移転又は除却しなければならない場合につきましては、法第34条第8号の4及び第10号ロに規定されており、市街化調整区域が市街化を抑制すべき区域として建築物の建築を原則禁止していますが、特例として、収用移転による建築を認めています。法文は「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの」とし、具体的内容としては、①密集市街地等より市街化区域内に適地を確保することが困難である場合。②被収用者において従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域に適切な土地を保有しておりあえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合。③許可権者との調整を踏まえ起業家において適切な土地をあっせんする場合は掲げられています。また、「開発審査会提案基準」には、①土地収用法に規定する事業の施行により、建築物を除去し、代替地に移す場合であり、当該事業の事業主体から要請があること。②代替地は、原則として当該事業の事業主体が開発許可処分庁と調整の上、あっせんした土地であること。③当該収用に係る敷地が市街化区域にあるものについては、市街化区域内の他の土地に移すことが出来ない理由が明確であること。（「選定結果報告書」（別紙参照）の提出により、具体的な移転候補地の検討を求めています。）が掲げられています。そして、「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」では、①市街化区域内にある場合にあつては、市街化区域内の土地に建築することにより、経済活動又は社会生活における利益又は利便を著しく損なうこととなると認められる場合に限るとされています。これらの事案につきましては、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、予定建築物の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討することとなっております。

ここまで、収用移転による建築に係る基準を掲げてきましたが、この度の事案について、審査基準に適合するか否かを述べさせていただきます。本市では、市街化区域から市街化調整区域への収用移転は、個別具体的に検討した結果、法の趣旨及び神奈川県開発審査会提案基準に合致したものにつきましては、認めています。今後においても適合すると判断されれば認めてまいります。このことは事業者である国土交通省や地権者の方々へもすでに説明しています。

収用移転手続きの基準において、代替地の取扱いは、「原則として当該事業の事業主体が開発許可処分庁と調整の上あっせんした土地であること」としています。しかし、今回の場合については、不動産業者より市街化調整区域内の土地を紹介されたものであり、このため、移転希望地については、取扱基準の「当該事業の事業主体」があつせんした土地ではありませんでした。

また、移転候補地の検討や具体的事由等についても、確認できませんでした。従いまし



て、この事案につきましては処分庁として許可することが出来なかったものであります。

本市では、収用対象建築物の市街化区域から市街化調整区域への移転につきましては、個別にかつ具体的に基準を満たしているか否かを判断しており、過去においても認めている事案があるように、基準を満たしていれば、市街化調整区域内への収用対象建築物の移転を認めていきます。

今後は、オンブズマン御指摘の他の自治体における開発許可業務の運用実態の把握や、被収用者に対する聞き取り調査等を通じて、より適正な業務の執行に努めてまいります。  
以上

【参考様式4】

選定結果報告書

平成 年 月 日

(処分庁)

〇〇〇〇〇〇〇 殿

(事業者)

〇〇〇〇〇〇〇 (公印省略)

市街化区域内における収用対象事業の施行により立ち退くことについて、構外再築に係る移転地の選定結果は次のとおりです。

1 収用対象事業の概要

- 1 事業者 \_\_\_\_\_
- 2 事業名 \_\_\_\_\_
- 3 事業計画及び事業年度 \_\_\_\_\_
- 4 収用地の現況 \_\_\_\_\_
- 5 残地がある場合の取り扱い等 \_\_\_\_\_
- 6 対象者 \_\_\_\_\_

2 市街化区域内移転候補地検討状況

	物件 A	物件 B	物件 C	物件 D	物件 E
所在地					
用途地域					
地目					
敷地面積					
候補地の状況					
土地価格					
調整結果					

3 市街化区域内に移転できない理由

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4 移転先市町村の意見

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_