

令和3年（2021年）第4回町田市議会 定例会 建設常任委員会

開発許可等の審査基準の改定について

1. 趣旨・背景

町田市では、良好な宅地水準を確保するため、「都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準」及び「宅地造成等規制法の規定に基づく宅地造成に関する工事の許可の審査基準」を定めて運用し許可を行っています。この審査基準について、東京都や近隣自治体における近年の基準運用状況を踏まえ、改定を行うこととしました。

2. 改定概要

- 「開発区域の取り方」に係る規定の見直し
 - ・土地所有者の同一性に係る規定を廃止
 - ・隣接する土地の開発事業者等の関連性に係る規定を新設
- 「質の変更」に係る規定の見直し
 - ・質の変更に該当する対象土地面積の見直し
- その他基準内容の見直し…道路の幅員、転回広場の取扱い等

（用語説明）

「開発行為」：主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（都市計画法第4条第12項）

※区画形質の変更 { 区画の変更：道路等の廃止、付替、新設等により
一団の土地利用形態を変更すること
形の変更：切土、盛土を行う造成行為
質の変更：宅地以外の土地を宅地とする行為

3. 改定基準の施行日

2022年4月1日（改定に伴う経過措置を定めます。）

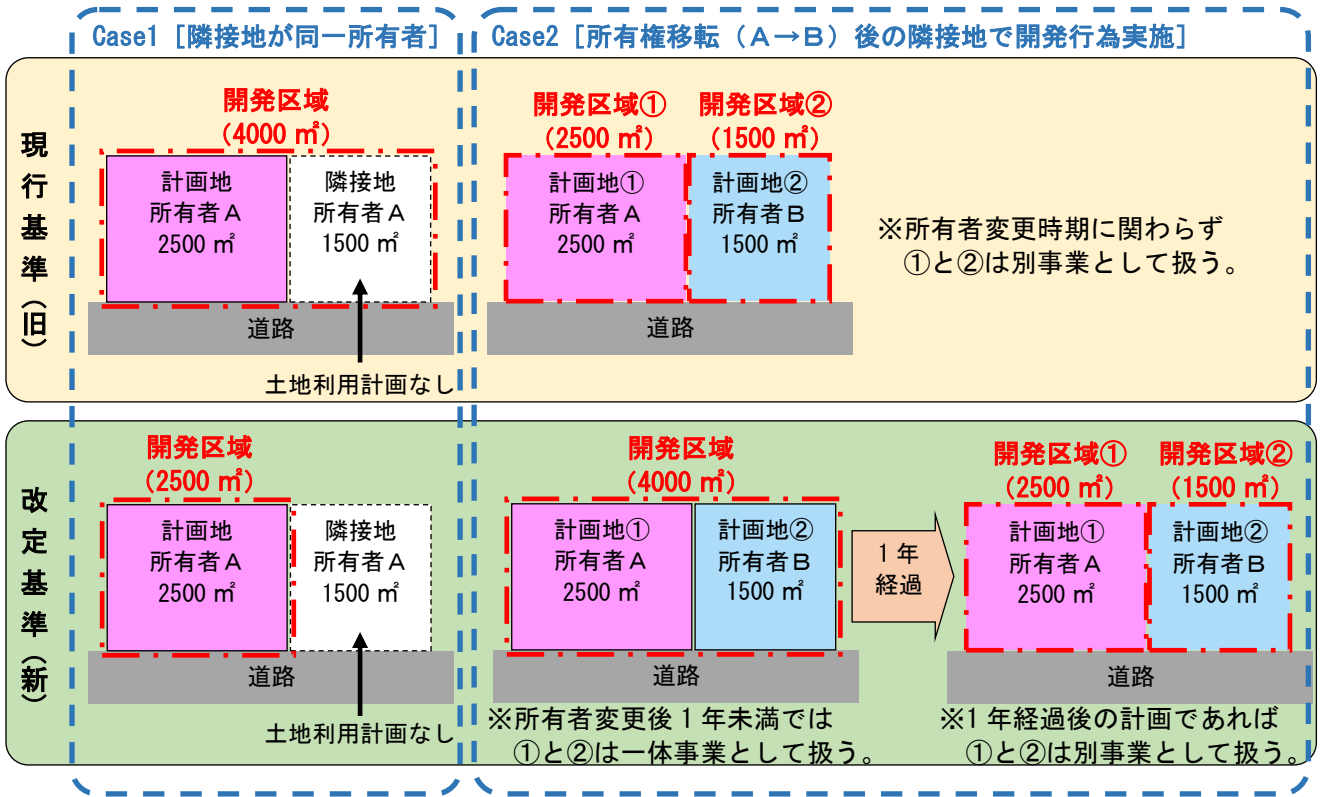
4. 周知方法

市HP、広報まちだ、窓口における周知

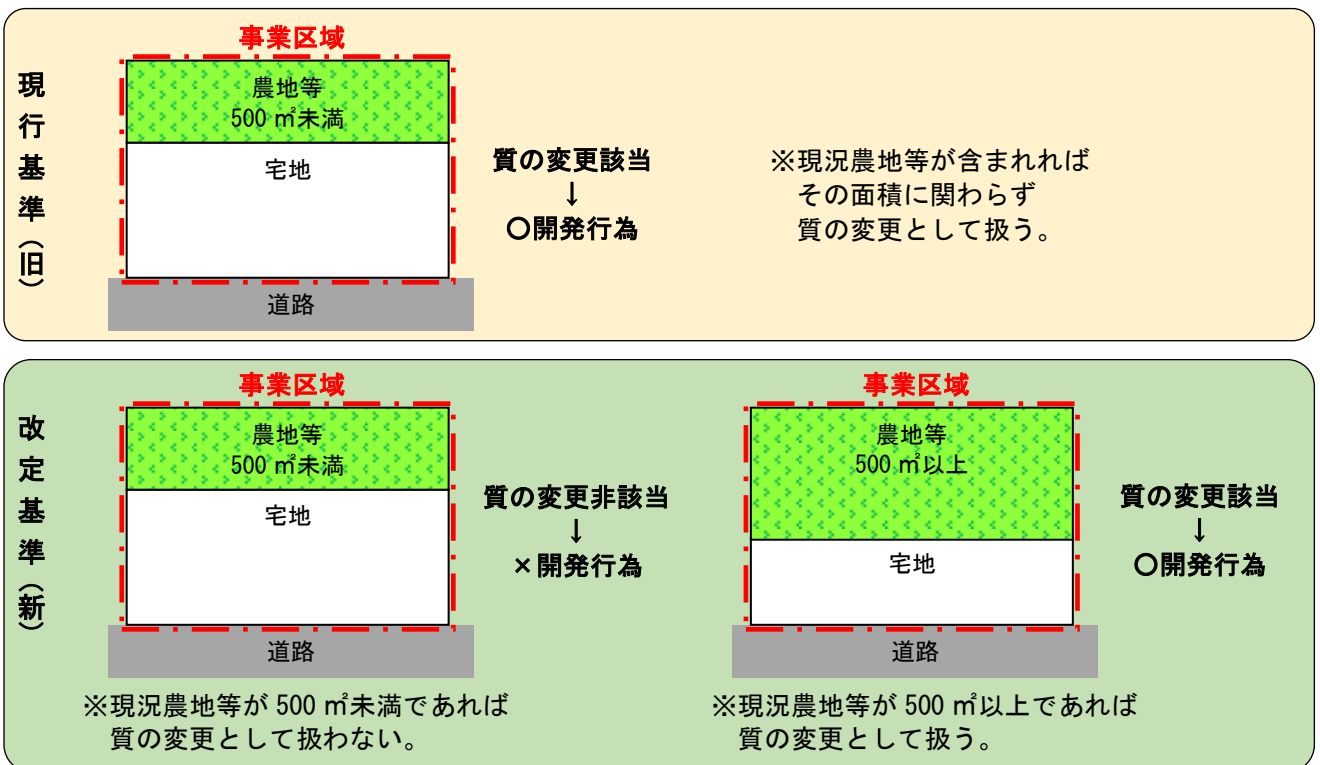
以上

◇改定により変化する基準内容の新旧対照例◇

①開発区域の取り方



②開発行為の要件 (質の変更)



◇開発許可等の審査基準の改定について◇

町田市では、良好な宅地水準を確保するため、「都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準及び宅地造成等規制法の規定に基づく宅地造成に関する工事の許可の審査基準」（以下「審査基準」という。）を定めて運用しています。

この度、次のとおり審査基準の改定を予定しています。

改定概要

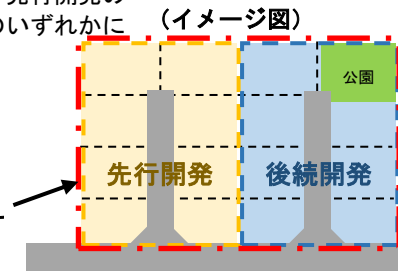
① 「開発区域の取り方」に係る規定の見直し

- ◆ 土地所有者の同一性に係る規定を廃止
- ◆ 隣接する土地の開発事業者等の関連性に係る規定を新設

先行開発区域に隣接して行われる後続の開発行為の申請が、先行開発の事業中または原則として完了公告後1年以内の場合で、以下のいずれかにあたるものは一体の開発区域とみなす。

- 申請者（法人においては、役員）が同じまたは一部重複
- 設計者または設計会社と同じ
- 工事施行者が同じ
- 土地所有者が同じまたは一部重複

一体の開発区域とみなす

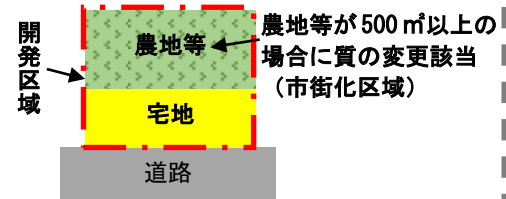


② 「質の変更」に係る規定の見直し

- ◆ 質の変更に該当する対象土地面積の見直し

	市街化区域	市街化調整区域
現行	すべて	すべて
改定	500㎡以上	すべて

開発区域の一部分に農地等が存する場合の取扱いについて（イメージ図）

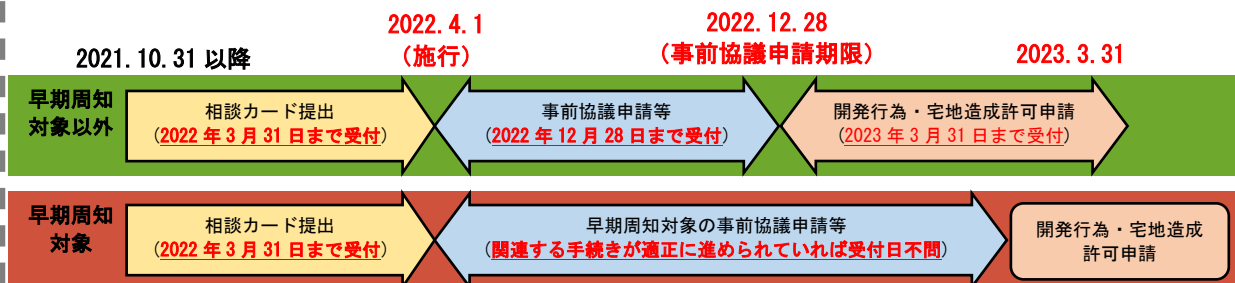


③ その他基準内容の見直し

改定基準の適用開始日

新たな審査基準は、**2022年4月1日から施行予定**です。なお、従前の審査基準を適用することとなる場合の考え方については、次のとおり予定しています。

従前審査基準適用の考え方



※「早期周知」とは、町田市住みよい街づくり条例第4章に規定する早期周知による街づくりを指します。

※「事前協議申請等」とは、町田市宅地開発事業に関する条例第8条に規定する協議の申請、または宅地造成等規制法第8条第1項に規定する許可申請に先立つ事前協議手続きのことを指します。

※2022年3月31日までに受付される相談カードにより開発行為または宅地造成のどちらにも該当しないと判断される建築行為については、2022年12月28日までに建築確認申請を行ったものを有効とします。

問い合わせ先：町田市都市づくり部建築開発審査課開発審査係（電話 042-724-4395）