

開発許可の審査基準の改定について

改定審査基準の施行

施行日 令和4年12月1日

杉並区では、良好な宅地水準や立地の適正性を確保するため、「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」を定めて運用しています。この度、次のとおり審査基準を改定します。

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の見直し

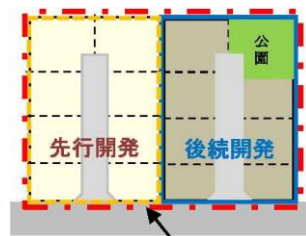
開発区域の隣接敷地について、土地所有者の同一性があることのみをもって開発区域に含めるのではなく、造成工事を行う区域や土地の利用目的、物理的形状からみて一体と認められる土地について、開発区域に含めます。

◆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します。

- ◆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が同じ
- ◆工事施行者が同じ
- ◆土地所有者が同じまたは一部重複

(イメージ図)



一体の開発区域とみなす

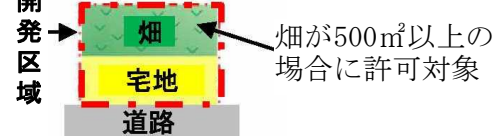
②「質の変更」に係る規定の見直し

◆質の変更に該当する対象土地面積の見直し

現行	3,000㎡以上
改定	500㎡以上

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)



③「開発区域内の敷地に接する道路」(令第25条第2号)

に係る規定の見直し

- ◆既存道路の拡幅に係る規定の見直し
- ◆2以上の道路に接する敷地に係る規定を新設
- ◆「開発区域内の道路が接続する道路」(令第25条第4号)に係る規定との取扱いの明確化

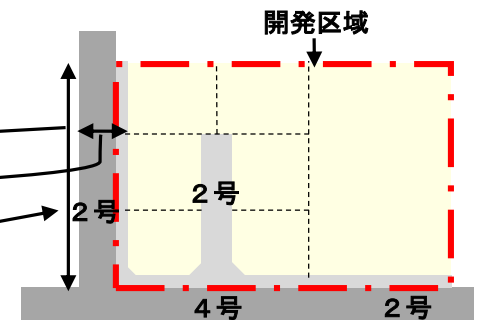
(イメージ図・予定建築物が住宅の場合)

令第25条2号が適用される既存道路は、
広幅員道路まで4m以上の幅員が必要です。

開発区域が接する区間
に応じて道路拡幅

機能的に接続している全ての道路について、
令第25条第2号の規定が適用されます。

既存道路のみに接する区画がある場合は、
令第25条第2号の規定が適用されます。



④「公共公益施設の建築」における道路に係る規定の見直し

- ◆公共公益施設の用途、敷地の規模に応じた道路の幅員等に係る規定の新設

⑤その他基準内容の見直し

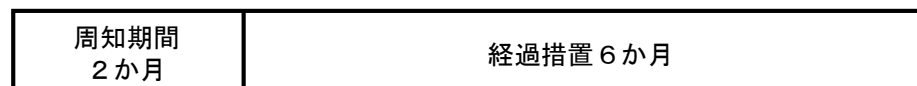
経過措置

令和4年11月30日までに開発行為・宅地造成に事前相談書の提出があり、令和5年5月31日までに開発許可申請(「開発許可不要」と判断されたものについては、建築確認申請)が受け付けられたものは、従前の基準を適用します。

令和4年10月1日
(公表)

令和4年12月1日
(施行)

令和5年5月31日
(経過措置終了)



令和4年11月30日(相談)

お問い合わせ



都市整備部 市街地整備課 開発指導係
〒166-8570
杉並区阿佐谷南1-15-1

TEL 03-3312-2111 (内線3376)
FAX 03-3312-2907

