

## 瑞穂町宅地開発等指導要綱の主な改正点

## 改正の理由

前回の改正から 10 年以上経過し、運用の中で生じた課題の解決を図るため、指導要綱及び技術的指針を示す施行細則の見直しを行う。また、東京都開発許可基準が、令和 2 年 4 月 1 日に改正されたことから基準の変更に対応するため、同基準に即した内容に変更する。

## 東京都開発許可基準の改正に伴う対応

東京都開発許可基準の改正に伴い、「質の変更」に関する面積要件が変更となった。これにより、市街化調整区域内に宅地以外の場所に建築する場合、自己用住宅や分家住宅も 29 条の開発許可の対象となるため、32 条同意を必要とする。

## 「質の変更」の面積基準

	新	旧
市 街 化 区 域	500 m <sup>2</sup> 以上	3,000 m <sup>2</sup> 以上
市街化調整区域	すべて	500 m <sup>2</sup> 以上

## 指導要綱の主な改正点

第 2 条	ワンルームマンションの定義を追加。「主たる居室が一つからなる…」と定義したことにより、1K 若しくは 1DK を対象とする。
第 3 条	第 1 項 適用範囲の追加。「国又は地方公共団体の補助金により行う建築物の建築を伴う事業」と「町が行う建築物の建築を伴う事業」を追加。 第 2 項 連たん規定の適用年数を「3 年」から「1 年」に変更。東京都開発許可基準に定める連たん規定と期間を統一化
第 8 条	近隣と紛争が生じた際に事業主の紛争解決に係る責任を明記
第 18 条 第 21 条	都市計画道路（18 条）及び都市計画公園（21 条）について、従前の規定では開発区域内に都市計画施設が含まれていた場合、都市計画道路又は公園を「整備する」としていたが、都市計画法第 53 条の規定により建築物の構造制限を満たせば建築可能であることから「整備又は支障とならないよう事業計画を立てるものとする」に変更
第 20 条	道路築造基準に町の条例を追記し、指導する際の根拠を明記した。
第 22 条	第 1 項 要綱第 20 条と同様 第 2 項 公園を設置する場所を追加
第 25 条	防犯施設（防犯灯）の整備について追加
その他	文言修正

指導要綱施行細則の主な変更点

第 4 条	事前協議に関する基準を追加。事業に係る公共・公益施設の主管課の承認を必要とした。
第 5 条	事業主（代理人）の事前協議省略を防ぐため、第 4 条に規定する事前協議を完了した場合に（同意・）協議申請書を提出できるように変更
第 9 条	変更承認申請の対象期間の明確化
第 18 条	第 1 項第 1 号及び第 2 号 東京都開発許可基準に定める面積要件に統一化
第 21 条	第 2 項 町道へ雨水流出を抑制する横断側溝等の設置基準を明文化
第 25 条	第 1 項第 1 号 都自然保護条例及び近隣市と比較し、著しく高く設定されていた公園・緑地面積基準のうち「その他」の面積割合を一律 10%に変更し、差異を解消 第 1 項第 2 号 公園施設基準表を変更
第 28 条	「水銀灯及び蛍光灯」を「LED 照明」に変更
第 31 条	第 1 項 集合住宅のうちワンルームマンションの軽減を削除 第 2 項 廃棄物保管場所の設置位置の基準を追加
第 33 条	第 1 項 都市計画法第 29 条開発許可案件のうち自己用住宅や分家住宅に係るものについて、取扱いを追加