



板橋区は持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。

板橋区「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 一部改正について（ご案内）

1

板橋区 都市整備部 都市計画課 開発計画係

改正概要

- ▶ 開発許可に該当する「質の変更」の定義及び対象面積に関する規定の変更
⇒開発区域が3,000㎡以上の場合、質の変更のみでも開発許可に該当するとしていた規定を500㎡以上に変更する。（P.4～5にて解説）
- ▶ 開発許可区域から除くことができる区域の考え方の一部変更
⇒開発行為による新設する道路に接する土地の所有者が開発区域の土地と同一所有者と同一でない場合について、この道路に接する土地の所有者の土地は区域から除くことができる場合に一定の条件を付していた内容を削除（P.6～8にて解説）
- ▶ 開発行為の許可に関する条文の変更
⇒平成19年度以降に改正された都市計画法の改正内容の時点修正を行う。
（追加、変更、削除）

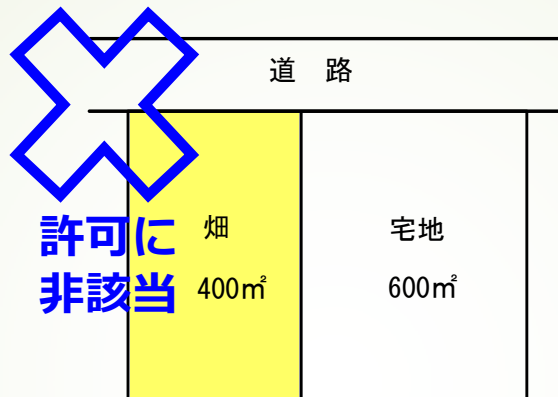
改正理由

- 令和4年に生産緑地地区の解除申し出基準日を迎えることから、農地の宅地化が一斉に進むことへの危惧から、その対策として開発行為の「質の変更」に関する基準の見直しが必要となったため
 - ◎ どうして宅地化が進むと危惧する必要があるの？
 - ⇒ 基盤（道路や広場など）や上下水道が未整備のまま、開発が進むと安心して生活ができなくなるため
 - ※ 東京都や他の自治体では、板橋区より早く、同様の内容にて開発審査基準の見直し済
- 板橋区の開発審査基準について、しばらくの期間見直しを行っておらず、都市計画法の一部改正や東京都の開発審査基準の一部改正との整合性を図るため、考え方の変更及び時点修正が必要となったため
 - ⇒ 他の自治体でも、同様に都市計画法の一部改正や東京都の許可審査基準などの一部改正の際に、適宜、許可審査基準の一部改正を行っている

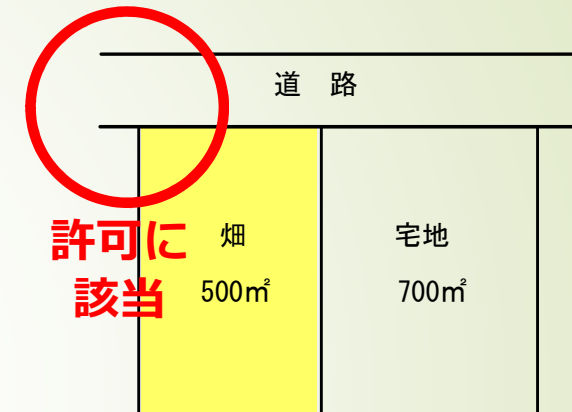
「質の変更」の考え方



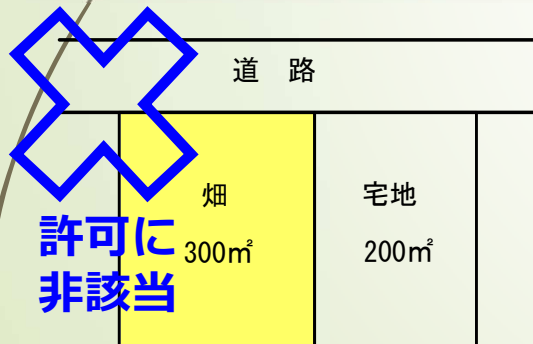
① 畑の面積が500㎡以上のため、質の変更に該当する。



② 畑の面積が500㎡未満のため、質の変更に該当しない。



③ 宅地面積が過半を占めるが、畑の面積が500㎡以上のため、質の変更に該当する。



④ 畑の面積が過半を占めるが、畑の面積が500㎡未満のため、質の変更に該当しない。

※500㎡以上の畑（農地）を宅地に変更する場合には、

「質の変更」のみで許可に該当する

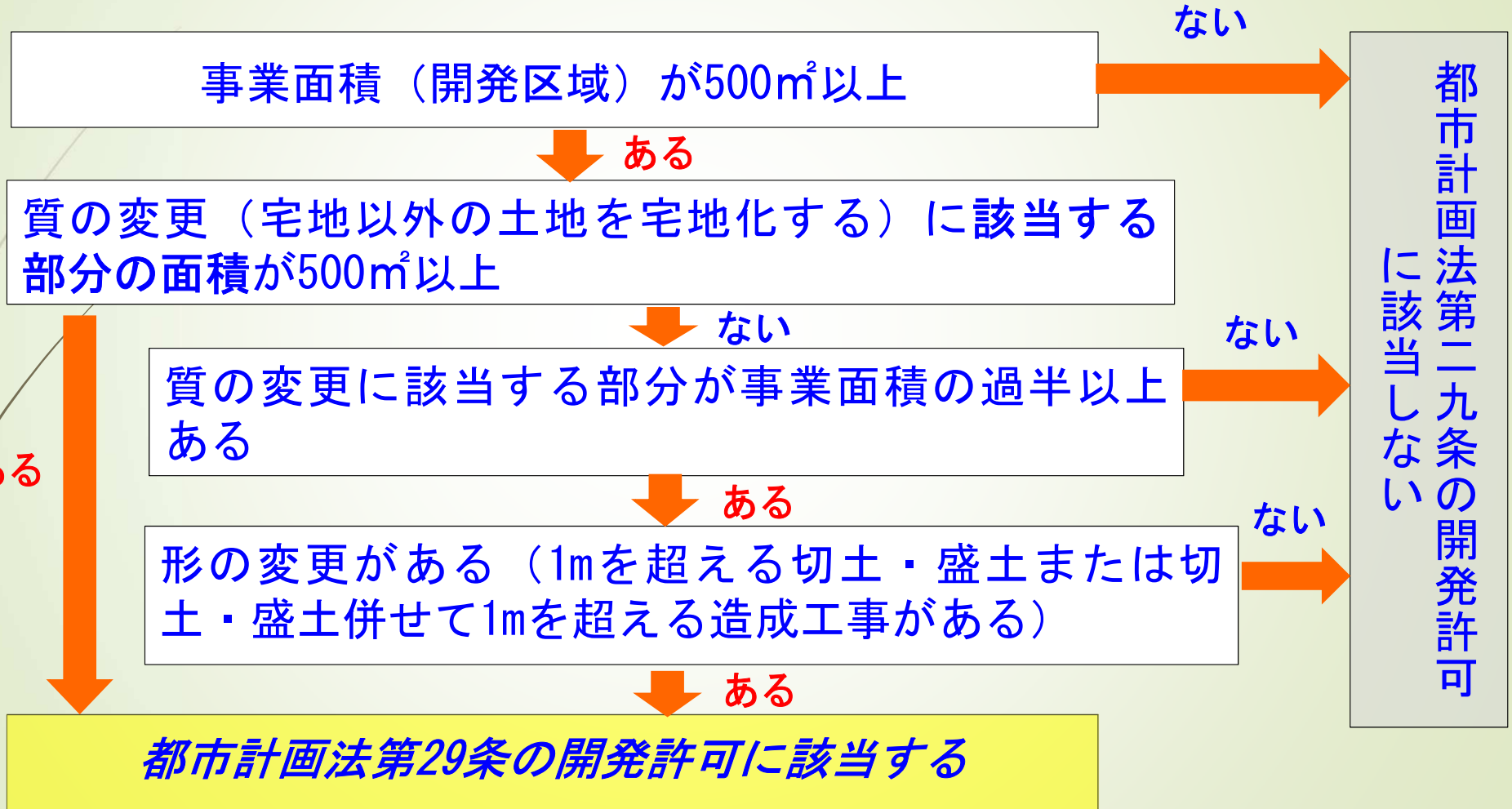
⇒これまでの3,000㎡から500㎡に引き下げる変更

※なお、従前より、「質」の変更を伴い、「形」の変更（切土、盛土が1mを超える造成）が生じる場合、質の変更面積が過半500㎡未満でも開発区域全体の面積が500㎡以上あり、「質」の変更面積が過半以上場合には許可に該当する



次ページ、フローにて説明

許可該当の判断のフロー



開発区域の考え方



板橋区は持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。

- この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう（市街化区域）

◎開発区域とは、主に下記の内容のことをいう

- ①開発申請区域内における土地所有者または申請者が申請区域に連たんして所有している土地
- ②開発行為を行うために必要となる新設道路に接する土地
- ③開発行為を行うために必要となる道路の区域
ほか

開発区域から除くことができる土地について 1/2



板橋区は持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。

- ▶ 開発区域は適切な範囲で開発区域から除くことができるものと規定している
- ▶ 開発区域から除くことができる規定の1つ（下記内容）の制限を緩和する

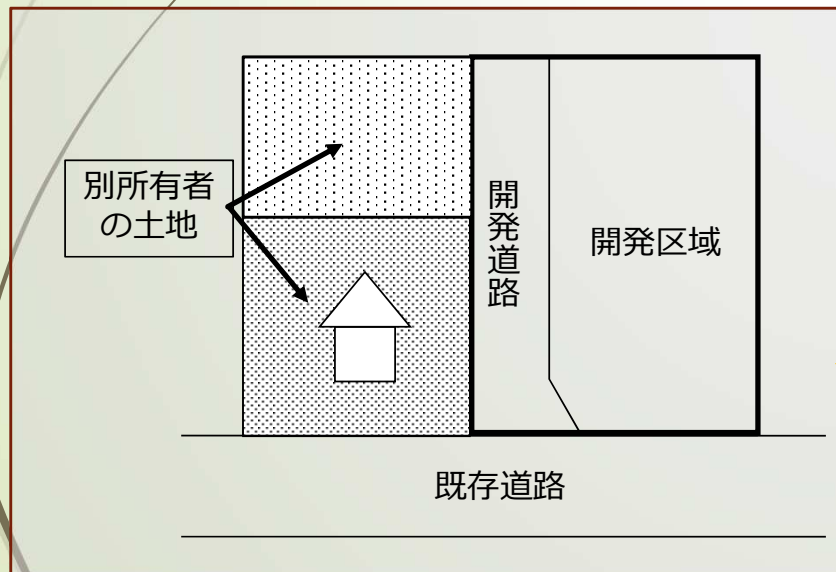
次ページにて説明



開発区域から除くことができる土地について 2/2

従前基準

当該開発行為による道路に接する土地の所有者が開発区域の土地の所有者と同一でない場合は、この道路に接する別所有者の土地は区域から除くことができる



⇒上記の場合は、新たに道路に接することとなる土地の所有者の同意を取ること

この部分を
削除

⇒同意が取得できない場合、原則として道路端を隣地より25cm離して設置すること

この部分を
削除

改正までのスケジュール

- ➡ 令和4年1月31日 一部改正案決定
- ➡ 令和4年2月1日 ~ 同4年3月31日 周知期間
- ➡ 令和4年4月1日 施行開始予定



板橋区は持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。

改正内容周知団体及び周知方法



板橋区は持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。

▶ 宅建業界団体

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 板橋区支部 様

公益社団法人 全日本不動産協会 東京本部 城北支部 様

▶ 測量業団体

一般社団法人 東京都測量設計業協会 城西地区 城北支部 板橋区内事業者 様

板橋区測量設計業指名登録事業者（15社） 様

▶ 建築士事務所協会

一般社団法人 東京都建築士事務所協会 板橋支部 様

▶ 板橋区公式ホームページ

都市計画課 開発行為等のページ

<https://www.city.itabashi.tokyo.jp/bousai/toshikeiakku/keikaku/gaiyou/1006354.html>

▶ 窓口案内（資料配布）

開発許可行政を通じ、これからも安心・安全で
快適なまちづくりを進めてまいります
皆様のご理解とご協力をお願いいたします



ご清聴ありがとうございました

