

ご意見	都の考え方
①民間の開発行為における無電柱化の推進	
<ul style="list-style-type: none"> ・技術的指針には電線の埋設深さ、位置、他埋設物との離隔等の占用条件の明記や、電線埋設後の管理方法のルール(占用位置の確認方法。たとえば管理台帳の作成等)等を掲載するなど、既設埋設物の維持管理の安全性を考慮したものにしてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本指針は、開発の規模や道路幅員に応じた様々な手法を技術的観点から具体的に例示しております。 ・掲載している平面図、横断図は一例であり、実際の埋設深さや、管の離隔などの占用位置については、電線類地中化の方式と合わせて道路管理者および電線管理者との協議により決定されるものです。 ・また、関係機関との協議フローを掲載し、「埋設物台帳資料作成」について記載しております。
<ul style="list-style-type: none"> ・無電柱化にはコストがかかるため、開発行為における無電柱化の普及促進を図るなら補助金や容積率の緩和を要望する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・技術的指針に、低コスト手法も含め、開発の規模や道路幅員に応じて選択できる手法を例示しております。 ・助成制度はありませんが、無電柱化の推進を図る方策について、引き続き検討してまいります。
<ul style="list-style-type: none"> ・協議時間の短縮を図るため、専門部署を設置してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・技術的指針に関係機関との協議フローを掲載しております。
<ul style="list-style-type: none"> ・軒下配線方式など、地中化以外の多様な方法も認めてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・指針に掲載した方式は、実績があり、施工や維持管理の観点から技術基準や仕様がある程度整っているものを選定しました。
<ul style="list-style-type: none"> ・私道で無電柱化を行う場合は、災害時の復旧方法など明確にしたほうがよい。また、地中化の費用負担について明確にしたほうがよい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本指針は、技術的観点からとりまとめたものであり、費用負担等について示したものではありません。
②生産緑地「2022年問題」への対応について	
<ul style="list-style-type: none"> ・方針(案)の図は、広幅員道路まで幅員4m以上必要とあるが、現行の基準では現況幅員3m(赤道2.7m以上)以上も可能で、実際は3mとしている事例が多いと思う。改定する際は、実情を踏まえた基準とする必要があるのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・②生産緑地「2022年問題」への対応(令和元年10月25日プレス発表「開発許可の審査基準の改定(予定)の方針について」別紙①)のイメージ図については、開発区域内に新たに道路が整備されない場合の「都市計画法施行令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路」を適用する場合を想定しております。
<ul style="list-style-type: none"> ・「質の変更」にかかる許可対象面積を500㎡に引き下げることで、許可件数が増え、役所の審査スケジュールが長引くことで事業スケジュールに影響を与えるのではないかと懸念している。今回の改定にあたり役所の体制をととのえた上で運用してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都行政手続条例に基づき、「標準処理期間」を定めております。今後も、引き続き適正な事務処理に努めてまいります。
<ul style="list-style-type: none"> ・対象面積を変更するのではなく、雨水抑制施設や道路後退を条例化した宅地開発指導基準を設けたほうがよい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水流出抑制や道路後退につきましては、現行の審査基準および地元市町村のまちづくり条例等においても定められております。今後も、地元市町村と連携し、適正に対応してまいります。
<ul style="list-style-type: none"> ・首都圏整備法の既成市街地内は宅地でない土地をすべて宅地として扱う(川崎市の取扱基準)基準を東京都全体で統一化する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・首都圏整備法に規定する既成市街地は、都では、「東京23特別区」、「武蔵野市」、「三鷹市の一部」の区域指定となっております。 ・都では、土地の実態に応じ、「質の変更」にかかる判断基準を「現に建築物の土地として利用されている土地」、「登記地目が『宅地』」、「課税台帳地目が『宅地』」等と定めております。
<ul style="list-style-type: none"> ・移行期間を2年程度設けてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・改定審査基準公表から周知期間(約2か月)を設け、令和2年4月1日より運用を開始します。ただし、令和2年3月31日までに開発許可担当者まで相談があり、令和2年9月30日までに開発許可申請が受け付けられたものは、従前の基準によるものとします。
③開発区域の取り方に係る規定の見直し	
<ul style="list-style-type: none"> ・開発許可申請にかかる事前相談等の段階で隣接地の開発事業者との関連性を確認する資料等を義務付けるのか。また、規定を設けるならどのようにして関連性を判断するのか詳細を記載してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事前相談の段階において、隣接地の開発行為との関連性を確認するため、土地や法人の登記事項証明書等を確認させていただきます。 ・今回改定の審査基準に、隣接地の開発行為との関連性の判断基準について詳細を記載しております。
<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者の同一性に係る規定を廃止すると、意図的に一部を除外して開発にかからないような「開発逃れ」を助長するのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者の同一性に係る規定(所有権による連たん)は廃止しますが、新たに事業者等の関連性に基づく規定を設け、連続する開発行為が一体的と判断されれば、全体を1つの開発行為として取り扱うこととします。

<p>・隣接地で事業者が異なる場合は別事業とみなすべきなので、資本関係や施工関係者の関連性も不要にしていきたい。</p>	<p>・隣接地の事業者との関連性については、法人の登記事項証明書等により判断いたします。一体性の判断基準として、事業への関係性が強い申請者、工事施行者、設計者、土地所有者に係る規定を設けております。</p>
<p>・事業者が同じで、完了公告後6か月以内に行う事業は「連たん」とみなすなどのルールを導入していきたい。</p>	<p>・先行する開発行為の工事完了公告後1年間以内に関連する事業者等が隣接地で開発行為をする場合、一体の開発行為とみなすこととします。</p>
<p>全体に対する意見</p>	
<p>・今回の改定に合わせて区の基準も都の基準へ整合をとるようにしていきたい。</p>	<p>・今回改定する東京都の審査基準は、東京都が許可する地域が対象となります。特別区及び八王子市、町田市については、区及び市が地域特性に応じた審査基準を定めて開発許可を行っております。なお、今回の改定については、区市町村に情報提供しております。</p>
<p>・すでに29条の開発許可をとっている案件に対し、施工者の変更等で申請を取り直す場合については、新基準の適用除外にしていきたい。</p>	<p>・工事施行者の変更については、法第35条の2の規定による変更許可、事業施行者の変更については、法第45条の規定による地位の承継が考えられます。詳しくは、所管の窓口へご相談ください。</p>