

まちづくり条例の策定にあたって ～開発とは？建築とは？～

1 開発とは？

言葉の説明に入る前に少しイメージしてみましよう。建物を建てる時のことを想像してみてください。建物を建てるためには、まず土地が必要になります。ですが、その土地が山や林、田畑、崖の場合、そのまま建物を建てることはできません。草木や水路、凸凹した地面などが邪魔になってしまうからです。

そこで、土地を綺麗で平坦なものに改良することが必要になります。そのためには土を盛ったり、余計な土地を削ったり、土を抑える壁を作ったりします。

しかし、それだけではまだ建物は建てられません。例えば、その土地まで続く道路がなければ、土地に住むことも物を運んでくることもできません。道中に川や水路があれば橋を架けなければいけません。土地に水道管が無ければ水を使うことができず、下水道管が無ければトイレの水や洗濯水を流すことができません。近くにゴミ捨て場が無ければ、まちはゴミでいっぱいになります。消火栓が無ければ、火事になっても火は消せません。ですので、土地を綺麗に改良する際にはそうした設備と一緒に作る必要があります。そうして初めて建物を建てられる土地が出来上がります。そうした土地や設備を作る工事のことを『開発行為』と言います。

少し贅沢なお話をするのであれば、土地の近くには保育所や学校、公園があれば子育てがしやすくなりますし、集会所があれば町内会やイベントが開催できます。とても大きな土地を工事する時であれば、そうしたものも一緒に作れると市民にとって住みやすいまちになっていきそうです。

2 建築とは？

建物を建てることを『建築行為』と言います。建物には一軒家やマンション、商業施設、飲食店、工場など様々なものがありますが、建物を建てる時にも実は色々と考えなければいけないことがあります。

例えば、マンションに住むことになった時、駐車場や駐輪場が無かったら、生活は不便になってしまいます。Amazonの荷物が届いた時には、運んできたトラックを停める場所が無ければそのトラックは路上駐車になってしまいます。裸の土地に建物だけを作れば、まちからは緑が消えていき、動物もいなくなってしまうでしょう。高い建物にエレベーターが無ければ、地上から行き来するのも一苦労です。畑の隣に建物ができて日が当たらなくなれば、農家の方は困ってしまいます。静かな民家の隣にある日大きな工場を立てば、生活環境はガラッと変わってしまいそうです。

そこで建物を建てる時には、周辺の市民にとっても、建物を建てる人にとっても、納得のできるルールが必要になってくるのです。

～現行の手続き（開発、建築）～

1 手続きの仕組み

開発行為や建築行為を行う時は、『東京都』と『稲城市』でルールに基づいた手続きが必要です。そして、その手続きの際に、開発行為や建築行為の内容がルールに定められた基準に合っていないければ、東京都や稲城市から指導が行われます。これを『開発指導』、『建築指導』と言います。

(1) 東京都の手続きについて

これはとても分かりやすいです。開発行為で作る土地について許可を出すのが東京都の手続き（開発許可申請）です。建築行為で作る建物について構造に問題がないか確認するのが東京都の手続き（建築確認申請）です。

少し難しい言葉で表現すると、

開発許可申請は、都市計画法という法律の第 29 条で定められた手続きです。
建築確認申請は、建築基準法という法律で定められた手続きです。

(2) 稲城市の手続きについて

ここで再度イメージしてみてください。先ほど開発行為と建築行為についてご説明した時に、土地や建物自体を作る以外にも、様々な設備を作ったり、色々と考えなければいけないことがある、とお伝えしました。

例えば、開発行為で新しく道路や公園も一緒に作った場合、構造や設計はどのようなものにすればいいのでしょうか？その部分の土地は誰が所有し、設備自体は誰が管理するのでしょうか？また、それ以外にも周りの人や環境に影響が及びそうなことについて、誰と誰がどのように調整するのでしょうか？

実は、そうした様々なことについて定めた手続きが、稲城市の手続きなのです。その手続きについて定めたルールを『稲城市宅地開発等指導要綱』と呼んでいます。（略して、開発指導要綱と言います。）

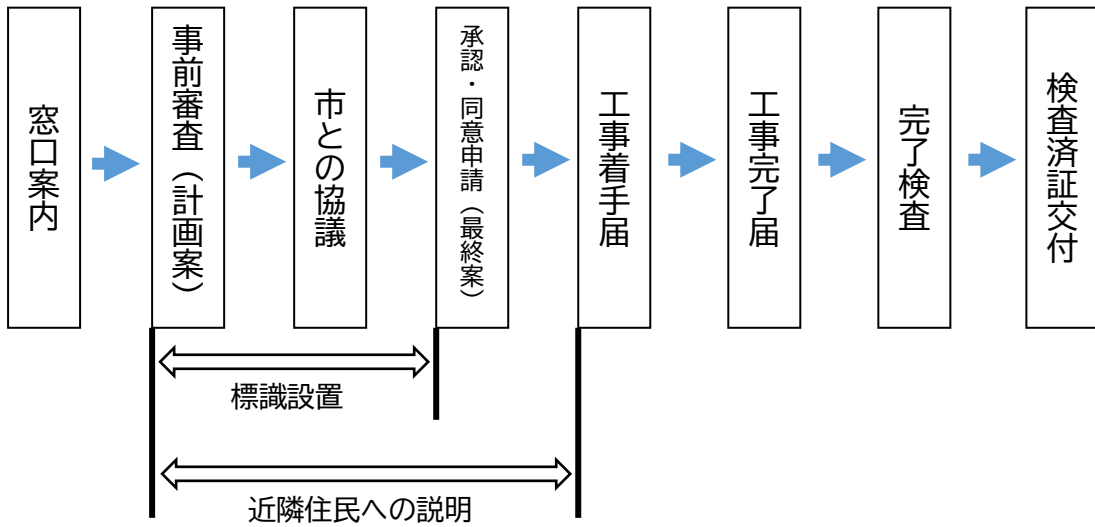
正確には、

稲城市宅地開発等指導要綱で定める手続きのうち、開発行為（建築行為は含めない点が注意です！）で作る様々な設備を誰が管理するのか？という部分だけは、都市計画法という法律の第 32 条が根拠となっています。（法律では手続きのやり方まで決まっていないので、要綱でそこを決めています。）

難しい言葉で表現すると、『公共施設の管理に関する同意手続き』と言います。

2 稲城市宅地開発等指導要綱

(1) 開発指導要綱における手続き（開発も建築も同じ流れ）

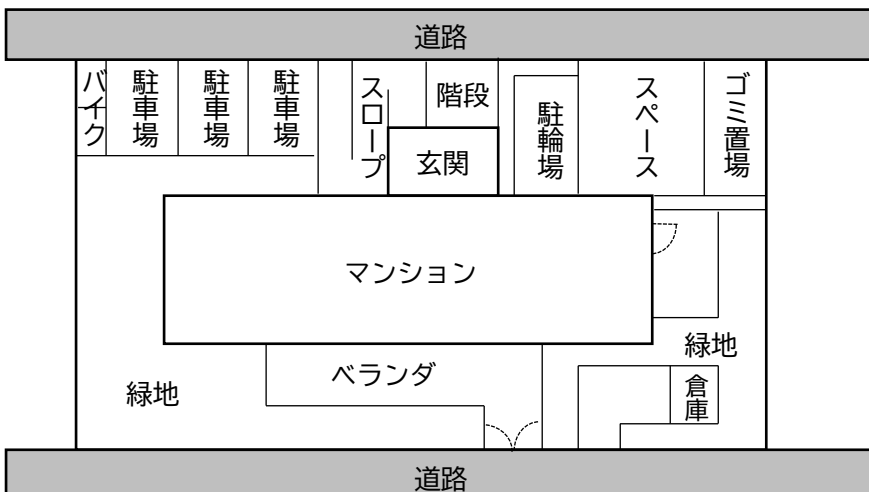


(2) 指導内容のイメージ

① 開発指導



② 建築指導



～稲城市の傾向～

1 開発指導要綱の手続きの傾向

平成27年4月～令和5年11月現在までの統計（約8年半）

(1) 開発行為

- ① 104件
- ② 開発した土地面積は、
500㎡～3,000㎡未満が93件。
3,000㎡以上が11件。
- ③ 開発行為では、3,000㎡を超えると公園や緑地の整備が求められます。
- ④ 500～3,000㎡の開発では、家を建てる土地（宅地）の数は1～20宅地ほど作られます。過去には17,820㎡の土地に93宅地を作った事例もありました。
- ④ 宅地ひとつあたりの大きさは100～200㎡程度であることが多いです。

(2) 建築行為

- ① 集合住宅：39件 ※マンション、アパート、寮、ホテル等
それ以外：12件 ※店舗、事務所、球場、テレビ局、工場、倉庫等
- ② 集合住宅は2階建て～11階建てまで。11階だと高さは35.2mでした。
- ③ 部屋の数には15～60部屋くらいが多いです。過去には150部屋の学生寮や、263部屋のホテルを作った事例もありました。

2 稲城市の地域特有の事情について

こちらについては、別資料『市内の開発動向』や『稲城市都市計画図』を見ながらご説明します。