

## まちづくり条例第52条第1項第2号

土地の分譲を目的として行う500平方メートル以上の土地の境界の変更で、5区画以上となるもの



土地の分譲を目的として…

土地の分譲を伴わない戸建賃貸住宅の建築を目的とした、5区画以上の宅地造成行為（戸建賃貸住宅）は、まちづくり条例に基づく開発事業とすることができない。

## 事務局の見解

- 居住者の入居形態（売買、賃貸）が異なるだけであり、まちづくりの観点から事業の実施が周囲に与える影響は、相違ないと推測される。
- 戸建賃貸住宅として一定期間の利用後、場合によっては住宅を売買するケースが想定される。

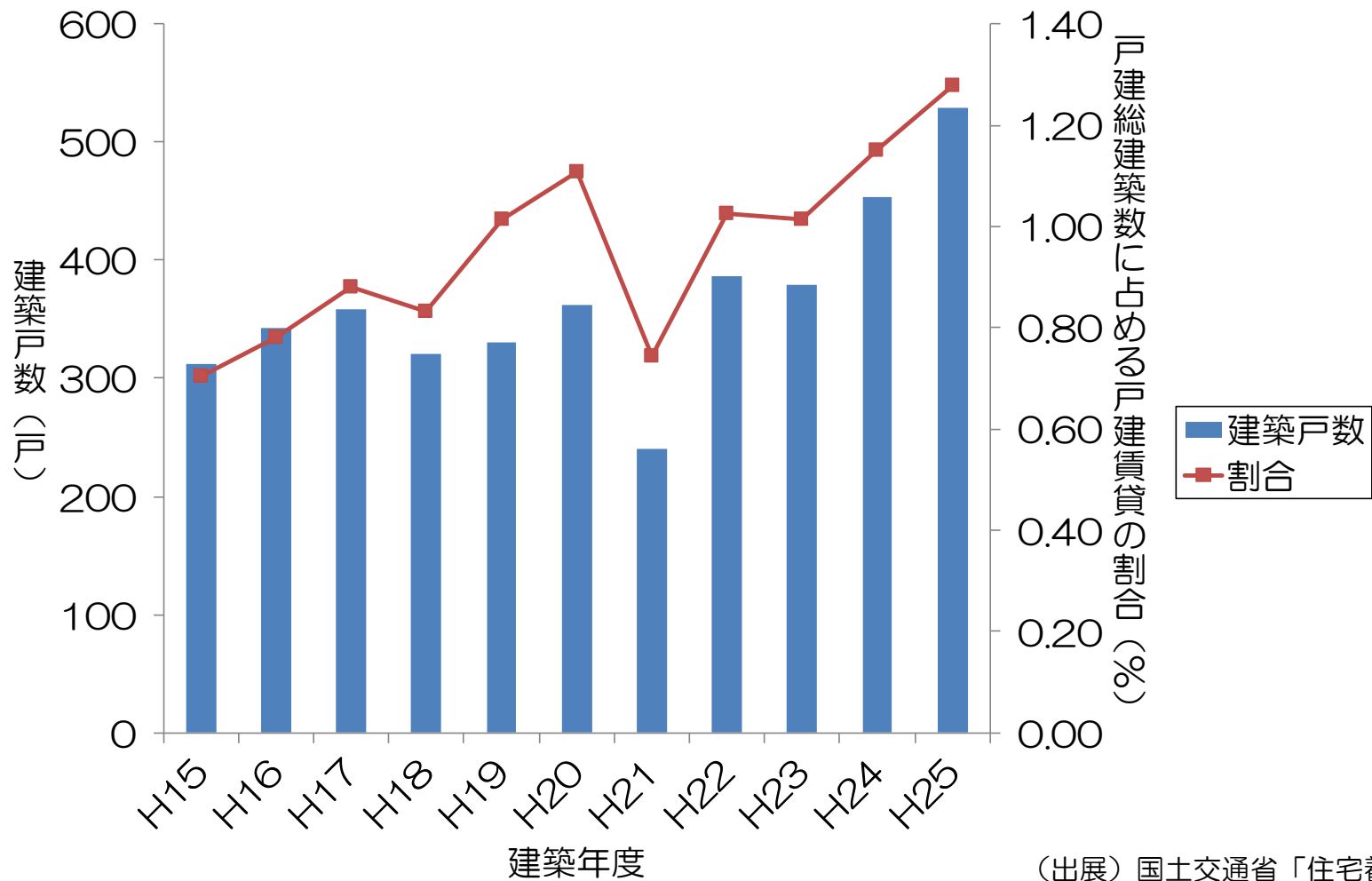
⇒ 戸建賃貸住宅についてもまちづくり条例に基づく開発事業として、基準を適用させるべきであると考え

## 《宅地造成に関する他市の適用状況》

自治体名	開発事業に係る指導基準			宅地造成に関する事業の適用 (都市計画法、建築基準法及び宅地造成等規制法を除く)	
	条例	要綱	名称	適用	内容
八王子市		○	八王子市宅地開発指導要綱	○	1,000㎡以上かつ7区画以上または10区画以上（所有権移転）
立川市		○	立川市宅地開発等まちづくり指導要綱	×	
武蔵野市	○		武蔵野市まちづくり条例	×	
三鷹市	○		三鷹市まちづくり条例	×	
青梅市	○		青梅市開発行為等の基準および手続に関する条例	×	
府中市	○		府中市地域まちづくり条例	×	
昭島市		○	昭島市宅地開発等指導要綱	×	
調布市	○		調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例	×	
町田市	○		町田市宅地開発事業に関する条例	×	
小金井市	○		小金井市まちづくり条例	×	
小平市	○		小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例	×	
日野市	○		日野市まちづくり条例	○	8区画以上
東村山市		○	東村山市宅地開発及び建築物の建築に関する指導要綱	×	
国分寺市	○		国分寺市まちづくり条例	○	500㎡以上（国分寺崖線区域内は300㎡以上）
国立市		○	国立市開発行為等指導要綱	×	
福生市		○	福生市宅地開発等指導要綱	×	
狛江市	○		狛江市まちづくり条例	○	500㎡以上
東大和市	○		東大和市まちづくり条例	×	
清瀬市	○		清瀬市住環境の整備に関する条例	○	500㎡以上で宅地以外を宅地とする事業
東久留米市	○		東久留米市宅地開発等に関する条例	○	5区画以上
多摩市	○		多摩市まちづくり条例	×	
稲城市		○	稲城市宅地開発等指導要綱	×	
羽村市		○	羽村市宅地開発等指導要綱	○	1,000㎡以上
あきる野市		○	あきる野市宅地開発等指導要綱	×	
西東京市	○		西東京市人にやさしいまちづくり条例	○	500㎡以上で畑、山林を住宅用地とする事業

自治体独自に基準を設け適用させている自治体は8市であり、その中で本市と同様に土地の分譲に関する内容を明文化しているのは八王子市のみである。

# 《東京都の戸建賃貸住宅の建築数の推移（平成15年度以降）》



(出展) 国土交通省「住宅着工統計」

戸建総建築数に占める賃貸住宅の割合としては平成25年度で1.3%程度であるが、平成15年度以降、建築戸数、割合共に増加傾向にある。

## 《条例適用時の主な整備基準》

### 第81条 道路の基準

接する道路の幅員が6メートル未満の場合においては、当該道路の中心線から当該区域の方向への水平距離3メートルの線を境界線として、当該境界線から当該道路までの部分を道路として整備するものとする。

### 第87条 敷地の最低限度に関する基準

開発事業における各区画の面積の最低限度は、当該区画における用途地域の区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

(1) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は工業地域

115平方メートル

(2) 前号に掲げる用途地域以外の用途地域

100平方メートル



これらを始めとする、条例適用時の各整備基準については、事業の実施が周囲に与える影響を考慮して、戸建賃貸住宅の建築を目的とする事業であっても、同様に扱うこととする。