

◇開発調整の仕組みの解説

●開発基準の遵守とまちづくりへの配慮

区内で行われる開発事業は、区が定めるまちづくりに関する計画や開発基準（開発協議の基準・開発許可の基準）などを遵守しなければなりません。また、事業者は、開発事業を行うに当たり、区の特徴である農地・樹林地・湧水などの良好な自然環境の保全・育成と、周辺の居住環境への配慮や良好な街並み・居住環境の保全形成に努めなければなりません。

●用語の定義

開 発 区 域	開発事業に係る土地の区域	
開 発 事 業	宅地開発事業、建築物の用途変更（既存の建築物の用途を変更する行為のうち、変更後の用途が集客施設、深夜営業集客施設または葬祭場等となるものに限る。）、墓地、納骨堂、火葬場、材料置場、ウエスト・スクラップ処理場（家庭や工場で廃棄される木・金属くずなどを分類・解体・処分する作業場など）、ペット火葬施設等、自動車駐車場などを設置等する行為	
宅 地 開 発 事 業	都市計画法に規定する開発行為および建築基準法に規定する建築	
集 客 施 設	小売店舗、飲食店、銀行の支店その他これらに類するもの、ボーリング場、ホテルまたは旅館、ぱちんこ屋、カラオケボックス、劇場、映画館、キャバレーなどの不特定多数の集客を目的とした建築物	
深夜営業集客施設	午後 11 時から翌午前 6 時までの間に営業する集客施設	
ワンルーム形式の集合住宅	ワンルーム住戸（専用床面積が 40㎡未満の住戸。店舗、事務所等を含む。）が 15 戸以上の集合住宅	
寄 宿 舎	つぎのいずれにも該当する集合住宅 ① 2 室以上の住室（居室を有し、台所、便所または浴室（シャワー室を含む。）の設備を有しない他と区画された建築物の部分で専用床面積が 40㎡未満のもの）を備えていること。 ② 共用部分（共用設備（共用の食堂、台所、便所、洗面設備、洗濯室および浴室（シャワー室を含む。））および共用の玄関、廊下、階段等の建築物の部分）を備えていること。	
大規模長屋等	東京都建築安全条例第 5 条第 1 項ただし書に規定する長屋のうち、つぎのいずれかに該当するもの ① 主要な出入口が道路に面しない住戸の床面積の合計が 300㎡（当該住戸がいずれも床面積 40㎡を超える場合は、400㎡）を超える長屋 ② 主要な出入口が道路に面しない住戸の数が 10 を超える長屋 ③ 主要な出入口から道路に避難上有効に通ずる通路が 35 m を超える長屋	
葬祭場等	葬祭場	主として葬儀の用に供する集会施設（共通の目的を持って集会に利用する建築物または室） ※寺院・教会等の礼拝の施設の敷地内に設置するものを除く。
	エンバースタンプ施設	業として薬剤を使った遺体の保存、遺体の修復等の作業を行う施設 ※寺院・教会等の礼拝の施設の敷地内に設置するものを除く。
	遺体保管庫	業として遺体を保管する施設 ※寺院・教会等の礼拝の施設の敷地内に設置するものを除く。
近 隣 住 民	開発区域の境界線から開発事業の対象、規模に応じてこの条例で定める距離の範囲内の区域において居住し、または事業を行う者	

● 手続の解説

(1) 土地取引の届出

開発事業を目的とした2,000㎡以上の土地売買等の契約を結んだ場合、土地に関する権利取得者は、契約締結日から14日以内に届出が必要になります。

(2) 開発事業に係る届出

開発区域の面積が300㎡以上またはつぎの(3)～(7)の手続の対象となる開発事業を行うときは、届出が必要になります。

(3) 大規模建築物の建築手続等

つぎの建築等を行うときは、届出が必要になります。①延べ面積3,000㎡以上で高さ15m以上の建築物 ②集客施設となる部分の床面積が1,000㎡以上の建築物 ③深夜営業集客施設となる部分の床面積が500㎡以上の建築物 ④葬祭場等となる部分の床面積が1,000㎡以上の建築物

(4) 特定用途建築物の建築手続等

つぎの建築等を行うときは、届出が必要になります。①集客施設（深夜営業集客施設を除く。）の部分の床面積が500㎡以上1,000㎡未満の建築物 ②葬祭場等の部分の床面積が1,000㎡未満の建築物 ③ワンルーム形式の集合住宅 ④寄宿舍 ⑤大規模長屋等

(5) 宅地開発事業の手続

開発区域の面積が500㎡以上の宅地開発事業を行うときは、届出が必要になります。

(6) 墓地等の開発調整の手続

墓地、納骨堂または火葬場の設置または拡張をする場合には、届出が必要になります。

(7) 自動車駐車場等の開発調整の手続

つぎの開発事業を行うときは、届出が必要になります。①床面積が300㎡以上の自動車駐車場の建築 ②開発区域の面積が300㎡以上の自動車駐車場の設置 ③開発区域の面積が300㎡以上の材料置場の設置 ④開発区域の面積が300㎡以上のウエスト・スクラップ処理場の設置 ⑤床面積もしくは開発区域の面積が300㎡以上の既存自動車駐車場の形式変更または路面舗装工事 ⑥ペット火葬施設等の設置

(8) 開発事業に係る紛争調整

宅地開発事業、墓地等、ウエスト・スクラップ処理場、ペット火葬施設等の設置について、あつせんや調停の規定を設けました。

なお、建築物に係るあつせんや調停については、紛争予防条例の手続が必要となりますが、(5) (6) および (7) の①・⑥については、対象とならない場合があります。