

## 第 5 3 号議案

### 足立区宅地開発事業調整条例

上記の議案を提出する。

令和元年 6 月 2 0 日

提出者 足立区長 近 藤 弥 生

### 足立区宅地開発事業調整条例

( 目的 )

第 1 条 この条例は、事業者による戸建て住宅の供給を目的とした宅地開発事業に関し、必要な手続、基準その他必要な事項を定めることにより、良好な住環境の保全及び安全で快適な生活環境を形成することを目的とする。

( 定義 )

第 2 条 この条例において使用する用語の意義は、建築基準法（昭和 25 年法律第 2 0 1 号。以下「法」という。）及び都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）で使用する用語の例によるほか、次に定めるところによる。

( 1 ) 建築 法第 2 条第 1 3 号に規定する建築をいう。

( 2 ) 道路 法第 4 2 条に規定する道路をいう。

( 3 ) 戸建て住宅 法別表第 2 ( い ) 項第 1 号に規定する住宅及び同項第 2 号に規定する住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるものをいい、長屋を除くものとする。

( 4 ) 宅地 戸建て住宅の建築に係る敷地をいう。

( 5 ) 宅地開発事業 一団の土地を 2 以上に分割し、1 以上の戸建て住宅を建築する事業をいい、当該事業に伴い新設される道路、ごみ集積場等の施設を整備する事業を含むものとする。

( 6 ) 事業区域 宅地開発事業に係る土地の区域をいう。

( 7 ) 事業者 宅地開発事業に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を施工するものをいう。ただし、国、都、地方公共団体及び都市再生機構（独立行政法人都市再生機構法（平成 15 年法律第 100 号）に規定する独立行政法人都市再生機構をいう。）を除く。

( 8 ) 交通利便地域 駅から直線距離でおおむね 500メートル以内の区域で、区長が別に指定するものをいう。

( 9 ) 公園等 公園、緑地又は広場をいう。

( 10 ) 近隣関係住民 事業区域境界線から水平距離 20メートルの範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者をいう。

( 適用範囲 )

第 3 条 この条例は、次の各号のいずれかに該当する場合を除く、事業区域の面積が 150 平方メートル以上の宅地開発事業について適用する。

( 1 ) 法第 85 条に規定する仮設建築物の建築

( 2 ) 災害対応のため、必要な緊急措置として行われるもの

( 3 ) 専ら自己又は親族が居住するために行うことが明らかなもの  
( 1 の宅地開発事業とみなし条例を適用する事業 )

第 4 条 150 平方メートル以上の一団の土地の一部のみ宅地開発事業を行う場合、当該事業を行う土地以外の区域で、宅地開発事業を行わない事実の確認ができなかったときは、当該一団の土地の全部を 1 の事業区域とみなす。

2 前項の事実が確認できた場合においても、同一の事業者が宅地開発事業により戸建て住宅を建築し、法第 7 条第 5 項の検査済証の交付を受けた日から起算して 3 年以内に行う宅地開発事業であって、全体として一体的な土地利用を行うとみなされる場合は、1 の宅地開発事業とみなす。

( 区長の責務 )

第 5 条 区長は、この条例の目的を達成するため、事業者の理解と協力の下に、宅地開発事業について適切な指導及び助言を行うよう努めるものとする。

( 事業者の責務 )

第 6 条 事業者は、この条例の目的を達成するため、自ら良好な住環境の形成に取り組むとともに、区が実施する施策に協力するよう努めるものとする。

( 境界の確定 )

第 7 条 事業者は、事業区域と公共施設（都市計画法第 4 条第 1 4 項に定める公共施設をいう。以下同じ。）との官民境界と現状に差異がある場合は、当該公共施設の管理者と協議のうえ境界の確定を行うよう努めるものとする。

( 事業計画書の提出 )

第 8 条 事業者は、次の各号のいずれかに掲げる手続を行う前に規則で定めるところにより、事業計画書を区長に提出するものとする。

( 1 ) 法第 6 条第 1 項又は法第 6 条の 2 第 1 項の規定による確認の申請

( 2 ) 建築基準法施行規則（昭和 2 5 年建設省令第 4 0 号）第 9 条の規定による道路の位置の指定の申請

2 区長は、前項の規定による事業計画書の提出があった場合は、当該事業計画書の内容を審査し、第 1 5 条又は第 2 2 条の規定に適合しないと認めるときは、当該事業者に対して必要な措置を講ずるよう要請するものとする。

3 都市計画法第 2 9 条の適用を受ける宅地開発事業においては、同法第 3 2 条に基づく開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得た場合には、第 1 項の規定による事業計画書の提出があったものとみなす。

( 適合通知 )

第 9 条 区長は、前条第 1 項の規定により提出された事業計画書の内容が、第 15 条及び第 22 条の規定に適合していると認めるときは、規則で定める事業計画適合通知書により事業者に通知するものとする。

2 前条第 3 項の宅地開発事業にあつては、都市計画法第 29 条に基づく開発行為の許可があつた場合には、前項の規定による適合した旨の通知があつたものとみなす。

3 第 1 項の適合通知を受けた後に当該事業区域の土地の所有権を第三者に譲渡する場合は、当該宅地開発事業の事業者は、当該事業計画の内容を当該第三者に承継させるものとする。

( 工事着手の時期 )

第 10 条 事業者は、前条第 1 項の通知後 ( 同条第 2 項の規定により同条第 1 項の通知があつたものとみなされた場合を含む。 ) に宅地開発事業の工事に着手するものとする。

( 変更の届出 )

第 11 条 事業者は、事業計画書の内容を変更しようとする場合は、速やかに規則で定めるところにより、事業計画変更届を区長に提出するものとする。

2 前項の規定による届出については、第 8 条第 2 項の規定を準用する。この場合において、同項中「事業計画書」とあるのは「事業計画変更届」と読み替えるものとする。

( 取下げ、取止めの届 )

第 12 条 事業者は、第 8 条第 1 項の事業計画書の提出後、当該事業の計画を取り止める場合は、規則で定めるところにより、区長にその旨を届け出るものとする。

( 事業計画書等の閲覧 )

第 13 条 区長は、事業計画書及び事業計画変更届 ( 以下「事業計画書等」という。 ) を閲覧に供するものとする。

2 事業計画書等の閲覧をしようとする者は、規則で定めるところにより、区長に申請するものとする。

3 区長は、事業計画書等の閲覧をする者が当該事業計画書等を汚損又は毀損した場合には、当該閲覧を中止することができる。

(近隣関係住民への説明等)

第14条 事業者は、宅地開発事業の工事着手前に近隣関係住民に対し、事業計画のうち規則で定める事項について、戸別訪問又は説明会の方法(以下「説明会等」という。)により、説明するよう努めるものとする。

2 事業区域の面積が3,000平方メートル以上の宅地開発事業を行う事業者は、事業の着手前に近隣関係住民に対し、事業計画のうち前項の規則で定める事項について、説明会等により、説明を行うものとする。ただし、当該近隣関係住民が長期間不在等により説明を行うことができず、かつ、前項の規則で定める事項について説明会等に代え、文書により周知した場合は、この限りでない。

3 事業者は、前項本文の規定により説明を行うに当たっては、近隣関係住民から説明会の開催を求められた場合には、説明会の開催により説明を行うものとする。

4 事業者は、前2項の規定により行った説明会等の内容を規則で定めるところにより、区長に報告するものとする。

(宅地の最低面積)

第15条 事業者は、宅地の面積を別表に掲げる当該宅地の存する区域又は地域の建蔽率及び区域又は地域の区分に応じて、それぞれ同表宅地の最低面積欄に掲げる数値以上とするものとする。ただし、規則で定める場合は当該規則で定めるところによる。

2 前項の規定にかかわらず、都市計画法第4条第9項に規定する地区計画等に関する都市計画が決定され、又は変更された区域内において、建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合にあっては当該最

低限度による。

- 3 前2項の規定にかかわらず、第20条第5項の適用を受け、公園等の設置を免除された宅地開発事業における宅地の面積は、100平方メートル以上とするものとする。この場合において事業者は、宅地内の緑化に努めるものとする。

(宅地造成)

- 第16条 事業者は、事業区域内に盛土を行う場合においては、当該盛土の高さを規則で定める基準に適合するよう努めるものとする。

(緑化)

- 第17条 事業者は、事業区域内において、足立区緑の保護育成条例(昭和51年足立区条例第39号)その他の規程に定めるところにより現存する樹木を保護し、及び緑化に努めるものとする。

- 2 事業者は、宅地の接道部に生垣又は植込み地を設置し、緑化に努めるものとする。

(建築協定)

- 第18条 事業者は、事業区域の面積が500平方メートル以上である場合においては、法に基づき宅地の環境を高度に維持するための建築協定の締結に努めるものとする。

(道路の整備)

- 第19条 事業者は、道路その他の道を規則で定める基準に基づき整備するよう努めるものとする。

(公園等)

- 第20条 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第25条第6号の規定による公園等の面積は、事業区域の面積の5パーセント以上とし、かつ、当該公園等の1箇所当たりの最低面積は、150平方メートルとする。

- 2 事業者は、前項の公園等を整備するに当たっては、区と協議するものとする。

3 事業者は、第1項の公園等を整備するに当たっては、規則で定める基準に基づき整備するよう努めるものとする。

4 事業者は、規則で定める基準により公園等の緑化に努めるものとする。

5 前各項の規定にかかわらず、規則に定める基準に該当する場合で、特に必要がないと区長が認める場合は、公園等の設置を免除することができる。

(都市計画法に定める開発許可の基準)

第21条 この条例の適用を受ける宅地開発事業については、都市計画法第33条第3項の規定による技術的細目において定められた制限の強化及び緩和を行うものとし、その内容は、前条に定めるとおりとする。

(ごみ集積場)

第22条 事業者は、事業区域に5以上の宅地を設ける場合、規則で定める基準により、ごみ集積場を整備するものとする。ただし、ごみ集積場を整備したとみなすことができる場合として規則で定める場合は、ごみ集積場を整備しないことができる。

(防犯灯)

第23条 事業者は、規則で定める基準に基づき防犯灯の設置に努めるものとする。

(防犯対策)

第24条 事業者は、別に定める指針に基づき、防犯対策に努めるものとする。

2 事業者は、事業区域の面積が500平方メートル以上の場合、規則で定めるところにより、防犯対策について区と協議するものとする。

(地域コミュニティの推進)

第25条 事業者は、戸建て住宅等の購入者等に係る地域の地縁団体への加入等について区と協議するものとする。

2 事業者及び戸建て住宅等の売買等を行う者は、規則で定めるところにより当該戸建て住宅等の購入者等に係る地域におけるコミュニティの推進に関し必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

( 優良事業の表彰 )

第 2 6 条 区長は、特に魅力あるまちづくりの発展に貢献した宅地開発事業を表彰することができる。

( 報告の徴収 )

第 2 7 条 区長は、必要があると認めるときは、事業者に対し、宅地開発事業に関する報告を求めることができる。

( 勧告及び公表 )

第 2 8 条 区長は、次に掲げる場合は、事業者に対し、期限を定め、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

( 1 ) 第 8 条第 1 項の規定による事業計画書の提出 ( 同条第 3 項の規定により同条第 1 項の事業計画書の提出があったものとみなされた場合を含む。 ) 又は第 1 1 条第 1 項の規定による事業計画変更届の届出を行わない場合

( 2 ) 第 8 条第 2 項 ( 第 1 1 条第 2 項において準用する場合を含む。 ) の規定による要請に応じない場合

( 3 ) 第 9 条第 1 項の規定による事業計画適合通知 ( 同条第 2 項の規定により同条第 1 項の通知があったものとみなされた場合を含む。 ) と異なる内容で事業を行った場合

( 4 ) 第 1 0 条の規定に違反した場合

2 区長は、事業者が前項の規定による勧告に従わない場合で、特に必要があると認めるときは、規則で定めるところにより、その事実を公表することができる。

( 委任 )

第 2 9 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

( 施行期日 )

1 この条例は、令和元年 10 月 1 日 ( 以下「施行日」という。 ) から施行する。

( 経過措置 )

2 施行日前に、足立区環境整備基準 ( 17 足都開発第 485 号 ) 第 4 条第 1 項の事前協議の申請又は同条第 2 項の事前の届出がされた宅地開発事業については、この条例の規定は適用しない。

別表 ( 第 15 条関係 )

建蔽率	区域又は地域	宅地の最低面積
80 パーセント	新たな防火規制区域 ( 東京都建築安全条例 ( 昭和 25 年東京都条例第 89 号 ) 第 7 条の 3 第 1 項の規定に基づき指定された特に震災時に発生する火災等による危険性が高い区域をいう。 ) 。 ただし、商業地域又は近隣商業地域である場合を除く。	66 平方メートル
60 パーセント	交通利便地域	70 平方メートル
	上記以外の地域	
50 パーセント		83 平方メートル

備考 この表の適用については、次の各号に定めるところによる。

- 1 1 の宅地において、建蔽率に係る区域又は地域が 2 以上にわたる場合における建蔽率は、当該宅地において最大の面積を占める区域又は地域に係る建蔽率とする。
- 2 建蔽率が 60 パーセントである宅地が存する事業区域に交通利便地域が含まれる場合は、当該宅地は、交通利便地域に存するも

のとみなす。

（提案理由）

宅地開発事業に関する基準等を定める必要があるので、この条例案を提出いたします。