

## 第 2 5 号議案

足立区宅地開発事業調整条例の一部を改正する条例

上記の議案を提出する。

令和 5 年 2 月 2 1 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の一部を改正する条例

足立区宅地開発事業調整条例（令和元年足立区条例第 1 0 号）の一部を次のように改正する。

第 1 条中「戸建て住宅の供給を目的とした」を削り、「必要な事項」を「基本的な事項を定めるとともに、都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 3 3 条第 3 項の規定に基づき、開発許可が伴う宅地開発事業に対して制限を強化又は緩和する内容」に改め、「より、」の次に「宅地の細分化による建物の過密化を抑制し、ゆとりのある」を加える。

第 2 条各号列記以外の部分中「（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）」を削り、同条第 3 号を削り、同条第 4 号中「戸建て住宅の建築に係る敷地」を「建築物の敷地として利用可能な土地」に改め、同号を同条第 3 号とし、同条第 5 号中「に分割し、1 以上の戸建て住宅を建築する」を「の宅地に分割する」に、「ごみ集積場等の」を「ごみ集積所その他の関連する」に、「事業を含む」を「工事（以下「関連工事」という。）を含む」に改め、同号を同条第 4 号とし、同条第 6 号を同条第 5 号とし、同号の次に次の 1 号を加える。

（ 6 ） 事業者 宅地開発事業を行う者をいう。

第 2 条中第 7 号を削り、第 8 号を第 7 号とし、第 9 号を第 8 号とし、第 1 0 号を第 9 号とする。

第 3 条中「、次の各号のいずれかに該当する場合を除く」を削り、同条各号を削り、同条の次に次の 1 条を加える。

（ 1 の宅地開発事業とみなす場合）

第3条の2 宅地開発事業の工事中又は工事完了後1年以内に、隣接する土地において当該宅地開発事業を行った事業者と同一の事業者が宅地開発事業を行い、これらが全体として一体的な土地利用と認められる場合は、これらを1の宅地開発事業とみなす。

第4条を次のように改める。

(適用除外)

第4条 第3条の規定にかかわらず、宅地開発事業が次の各号のいずれかに該当する場合は、この条例の規定の全部を適用しないことができる。

- (1) 法第85条に規定する仮設建築物の建築のために行うもの
- (2) 災害対応のため、必要な緊急措置として行うもの
- (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
- (4) 相続等によるもの
- (5) 個人による所有地の売却のために行うもの（業として行うものを除く。）
- (6) 分割後の宅地が全て150平方メートル以上となるもの

2 前条の規定により1の宅地開発事業とみなされた場合は、区と事業者との協議により、当該宅地開発事業についてこの条例の一部を適用しないことができる。

第8条第3項中「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」を「の規定による協議に必要な書類が提出されたときは」に改め、同条に次の1項を加える。

4 足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例（平成30年足立区条例第15号）第3条の適用を受ける宅地開発事業においては、同条例第9条の規定による建築計画書が提出されたときは、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。

第9条第2項中「第29条に基づく開発行為の許可」を「第32条の同意」に改める。

第10条の見出し中「工事着手」を「事業実施」に改め、同条中「の工事に着手する」を「を実施する」に改める。

第14条第1項中「事業者」を「関連工事を行う事業者」に、「宅地開発事業の工事着手前」を「当該関連工事の着手前」に改める。

第15条第3項を削る。

第20条の見出しを「（都市計画法による制限の強化及び緩和）」に改め、同条第1項中「都市計画法施行令」を「都市計画法第33条第3項の規定に基づく、都市計画法施行令」に改め、「昭和44年政令第158号」の次に「。以下「令」という。」を加え、「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」を「制限の強化の内容は、次に掲げるとおり」に改め、同項に次の各号を加える。

（1） 都市計画法第29条の適用を受ける事業区域面積3,000平方メートル以上の宅地開発事業において設置する公園等の面積の合計は、事業区域の面積の5パーセント以上とすること。

（2） 前号の公園等の1箇所当たりの最低面積は、150平方メートルとすること。

第20条第5項を次のように改める。

5 都市計画法第33条第3項の規定に基づく、令第25条第6号の規定による制限の緩和の内容は、次に掲げるとおりとする。

（1） 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ときは、公園等の設置を要しないこと。

（2） 前号の場合において事業者は、宅地内の緑化に努めること。

第21条を削る。

第22条の見出しを「（ごみ集積所）」に改め、同条中「事業者」を「戸建て住宅の建築を目的とした宅地開発事業を行う事業者」に、「ごみ集積場」を「ごみ集積所」に改め、同条ただし書中「定める場合」の次に「に該当するとき」を加え、同条に次の1項を加える。

2 事業者は、ごみ集積所を整備する場合には、当該集積所の接する道路の反対側に位置し、又は当該集積所に隣接する土地に居住する者に対し、事前に説明するよう努めるものとする。

第22条を第21条とし、第23条を第22条とし、第24条を第23条とする。

第25条の見出しを「(町会、自治会等への加入促進)」に改め、同条第1項中「事業者は、戸建て住宅等の購入者等に係る」を「戸建て住宅、長屋又は共同住宅の建築を目的とした宅地開発事業を行う事業者は、当該事業区域が属する」に、「地縁団体」を「町会、自治会等」に改め、同条第2項中「事業者及び戸建て住宅等の売買等を行う者」を「前項の協議を行った事業者」に、「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」を「宅地の購入者又は使用者に対する町会、自治会等への加入促進に」に改め、同条を第24条とし、第26条を第25条とし、第27条から第29条までを1条ずつ繰り上げる。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、令和5年7月1日(以下「施行日」という。)から施行する。

(経過措置)

2 施行日前に次の各号のいずれかの行為がなされた宅地開発事業については、なお従前の例による。

(1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項(同法第87条第1項において準用する場合を含む。)の規定による確認の申請

(2) 建築基準法第6条の2第1項(同法第87条第1項において準用する場合を含む。)の規定による確認を受けるための書類の提出

(3) 土地の分筆登記

(提案理由)

宅地開発事業の手續及び基準に関するもののほか、規定を整備する必要があるので、この条例案を提出いたします。