

板橋区都市づくり推進条例に基づく

大規模土地取引行為に係る事前届出制度 Q&A

◆大規模土地取引行為に係る事前届出制度とは …… 2 ページ

Q1 なぜ届出が必要なのですか？

◆届出が必要かどうか …… 2 ページ

Q2 信託受益権の設定や売買をする場合は届出が必要ですか？

Q3 借地権（地上権・賃借権）の設定や売買をする場合は届出が必要ですか？

Q4 譲渡先が決まっていない場合でも届出が必要ですか？（売主等の届出）

◆届出に関すること …… 3 ページ

Q5 土地取引行為の意思決定の時期が届出の提出期日（3カ月・6カ月）を過ぎてしまうのですが、どうすればよいですか？

Q6 届出日から3カ月・6カ月を経過しないと、契約を結んではならないでしょうか？

Q7 届出書には押印が必要ですか？

Q8 郵送等での提出は可能ですか？

Q9 提出書類の「その他区長が必要であると認める書類」とは何ですか？

Q10 届出後に内容に変更があった場合はどうすればいいですか？

◆板橋区からの要望について …… 4 ページ

Q11 区からの要望はどのようなことが考えられますか？

Q12 届出の提出日から要望書の発行までどのくらいの期間がかかりますか？

Q13 要望書の内容はどの程度の強制力がありますか？

◆その他 …… 5 ページ

Q14 罰則規定はありますか？

Q15 公拡法・国土法との関連はありますか？

◆大規模土地取引行為に係る事前届出制度とは

Q1 なぜ届出が必要なのですか？

A：大規模な土地の土地利用転換が起こると公共需要の変化や周辺環境へ影響が考えられます。大規模な土地の土地取引の動向について、可能な限り早期にその動向を把握することで、行政課題への対応や区の都市づくりの方針に基づく適正な土地利用への誘導を行うことが可能となると考えております。

これにより、良好な開発を誘導していきたいというねらいがあります。

◆届出が必要かどうか

Q2 信託受益権の設定や売買をする場合は届出が必要ですか？

A：(売主等の届出) 信託銀行と信託受益権を「設定」することについては、対象ではありませんが、「売買」については、対象となります。受益権を売り渡そうとする者(売主等)は「大規模土地取引行為届出書」のご提出をお願いいたします。

(買主等の届出) 開発事業が伴う場合のみ対象であるため、受益権の売買のみで現状利用から変更がなければ、「大規模土地利用構想届出書」の提出は必要ありません。

Q3 借地権(地上権・賃借権)の設定や売買をする場合は届出が必要ですか？

A：(売主等の届出) 借地権の「設定」や「売買」についても、届出の対象となります。売主等となる方は「大規模土地取引行為届出書」のご提出をお願いいたします。(「設定」の場合は貸主が「売主等」に該当します。)

なお、借地契約書の写しなど、権利の関係性が確認できる書類の提出もお願いいたします。

(買主等の届出) 開発事業が伴う場合のみ対象であるため、借地権の売買のみで現状利用から変更がなければ、「大規模土地利用構想届出書」の提出は必要ありません。

Q4 譲渡先が決まっていない場合でも届出が必要ですか？(売主等の届出)

A：譲渡先が未定の場合でも、契約をしようとする6カ月前までにご提出をお願いいたします。届出を提出後、未定であった部分が決定した場合は、新たに記載したものを再提出してください。(該当ページのみで可)。

◆届出に関すること

Q5 土地取引行為の意思決定の時期が届出の提出期日（3カ月・6カ月）を過ぎてしまうのですが、どうすればよいですか？

A：届出書を作成できる状況になり次第、速やかにご提出をお願いします。

Q6 届出日から3カ月・6カ月を経過しないと、契約を結んではならないでしょうか？

A：本条例では、届出の提出時期を定めていますが、土地や権利の譲渡を制限する効力はありません。

Q7 届出書には押印が必要ですか？

A：押印は不要ですが、届出の際には、本人確認をさせていただきます。法人等の場合はお名刺を頂戴いたします。

なお、委任状に関しては委任行為の確認のため、押印を省略することはできません。

Q8 郵送等での提出は可能ですか？

A：郵送等でも受付いたします。以下の点にご留意ください。

①事前にメール等により内容の確認を受けてください。

問合せ先：都市計画課都市計画係〈t-tochi@city.itabashi.tokyo.jp〉

②副本の返却を郵送でご希望の場合は、返信用封筒を同封してください。（送料は届出者様でご負担ください。）

③事故・誤配達等について、区は一切の責任を負いません。追跡可能な郵送方法を用いてください。（返信用も同じ）

Q9 提出書類の「その他区長が必要であると認める書類」とは何ですか？

A：権利の設定状況が土地の全部事項証明書で確認できない場合、権利の関係性が確認できる書類（借地契約書、法人や建物の登記証明書等）の提出をお願いします。

また、契約方法が複雑な場合、契約の流れを図示したものを提出してください。

このほか、届出の内容を確認するために、追加の書類提出をお願いする場合があります。

Q10 届出後に内容に変更があった場合はどうすればいいですか？

A：どの部分に変更となるのか担当までご相談ください。軽微な内容であれば、補足書類の追加やメールでの報告等で可とすることがあります。区の要望対象となる土地での土地利用に関わる内容や、対象面積が大幅に変更となる場合、新たな届出として再提出をお願いする可能性があります。

◆板橋区からの要望について

Q11 区からの要望はどのようなことが考えられますか？

A：例としては、近隣の学校の教室数の逼迫状況の伝達、都市計画施設整備への協力依頼、災害対策への協力依頼、その他近隣協議・情報提供に関する事などが考えられます。

Q12 届出の提出日から要望書の発行までどのくらいの期間がかかりますか？

A：全庁的に意見照会を行い、取りまとめをおこなうため、1カ月程度の期間を要します。

Q13 要望書の内容はどの程度の強制力がありますか？

A：届出書の提出は、条例上の義務ですが、要望内容については強制力があるものではありません。区としての要望をお示しするので、実現に向けた協議には応じていただくようお願いいたします。

なお、本条例第5条において、以下のように事業者の責務を示しています。

【参考】都市づくり推進条例

(事業者の責務)

- 第5条** 事業者は、都市づくりの基本理念に基づき、積極的に社会貢献を果たすように努めるとともに、都市計画の基本的な方針に関する区の施策に協力するものとする。
- 2 事業者は、開発事業が地域に与える影響に配慮するとともに、近隣の区民等に対し当該開発事業について十分な説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。
 - 3 事業者は、開発事業が地域における良好な環境及び地域の価値の維持・向上に資するものとなるように努めなければならない。

◆その他

Q14 罰則規定はありますか？

A：条例第39条に罰則規定を定めています。第31条（大規模土地取引行為の届出）、第33条（大規模土地利用構想の届出）、第35条（まちづくり協議会等への情報提供）、第36条（工業系用途地域等への配慮）に従わない場合は勧告の対象となります。また、勧告に正当な理由なく従わないときは、公表の対象となります。

再三の催促をしても届出をご提出いただけない場合等は、罰則の適用を検討します。

Q15 公拡法・国土法との関連はありますか？

A：公拡法（公有地の拡大の推進に関する法律）は、公有地を拡大するための土地の先買い制度です。国土法（国土利用計画法）は、適正な土地利用を図るために必要な指導・助言ができる制度です。

都市づくり推進条例による事前届出制度は国土法の主旨に近い内容ではありますが、板橋区内では国土法は事後届出（契約後の届出）の対象であるため、それよりも早い段階で土地取引の動向を把握し、より良好な開発を誘導するため、契約前の事前届出制度を設けました。

各法律との直接の関連はないため、それぞれの届出要件をご確認いただき、お手続きをお願いいたします。

問合せ：板橋区 都市整備部 都市計画課 都市計画係 ☎03-3579-2552

この手続きに必要な様式のほか、板橋区都市づくり推進条例・同規則及び手続きの手引きについて、区のホームページでご覧いただけます。

板橋区トップページ > 防災・環境・まちづくり

> 都市計画・景観計画・交通政策

> 都市計画 > 都市づくりビジョン

> 【都市づくり推進条例】大規模土地取引行為に係る事前届出制度

