

板橋区都市づくり推進条例に基づく届出・協議等

板橋区では、都市づくりに関する基本理念を定め、区民等の役割並びに事業者及び板橋区の責務を明らかにすること等により、区が策定する都市計画の基本的な方針の実現に寄与することを目的とし、「板橋区都市づくり推進条例」を制定しました。（令和 2 年 10 月 23 日 東京都板橋区条例第 31 号）

令和 3 年 4 月 1 日からこの条例に基づき、大規模土地取引行為の届出等の制度が施行されています。

主な制度の内容

- I** 大規模土地取引の際に、売主（土地所有者等）からの事前届出を実施し、大規模な土地利用転換の情報を早期に把握する仕組み
- II** 土地利用転換に関して、買主（開発事業者等）から土地利用の構想についての事前届出を実施し、主に区の政策課題に必要な要望・調整を行う仕組み
- III** 開発事業について、買主（開発事業者）から登録・承認まちづくり協議会へ情報提供をする仕組み
- IV** 開発事業について、承認まちづくり協議会との協議をする仕組み
- V** 近隣工場や建築物の入居者へ操業環境に配慮するための事前説明をする仕組み

制度のねらい

土地取引の事前届出制度は、大規模な土地の土地利用転換による、公共需要の変化や周辺環境への影響に対応するため、大規模土地取引行為が行われる際に、事前に届出をいただき、その土地の政策課題への影響や都市づくりの方針に係る区の政策的な意思表示を行っていく事で、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。

また、開発事業等を予定する地域でまちづくり協議会が活動している場合、情報提供および協議の機会を設けることで、より良い都市づくりに向けた意見交換の場としていただきたいと思います。

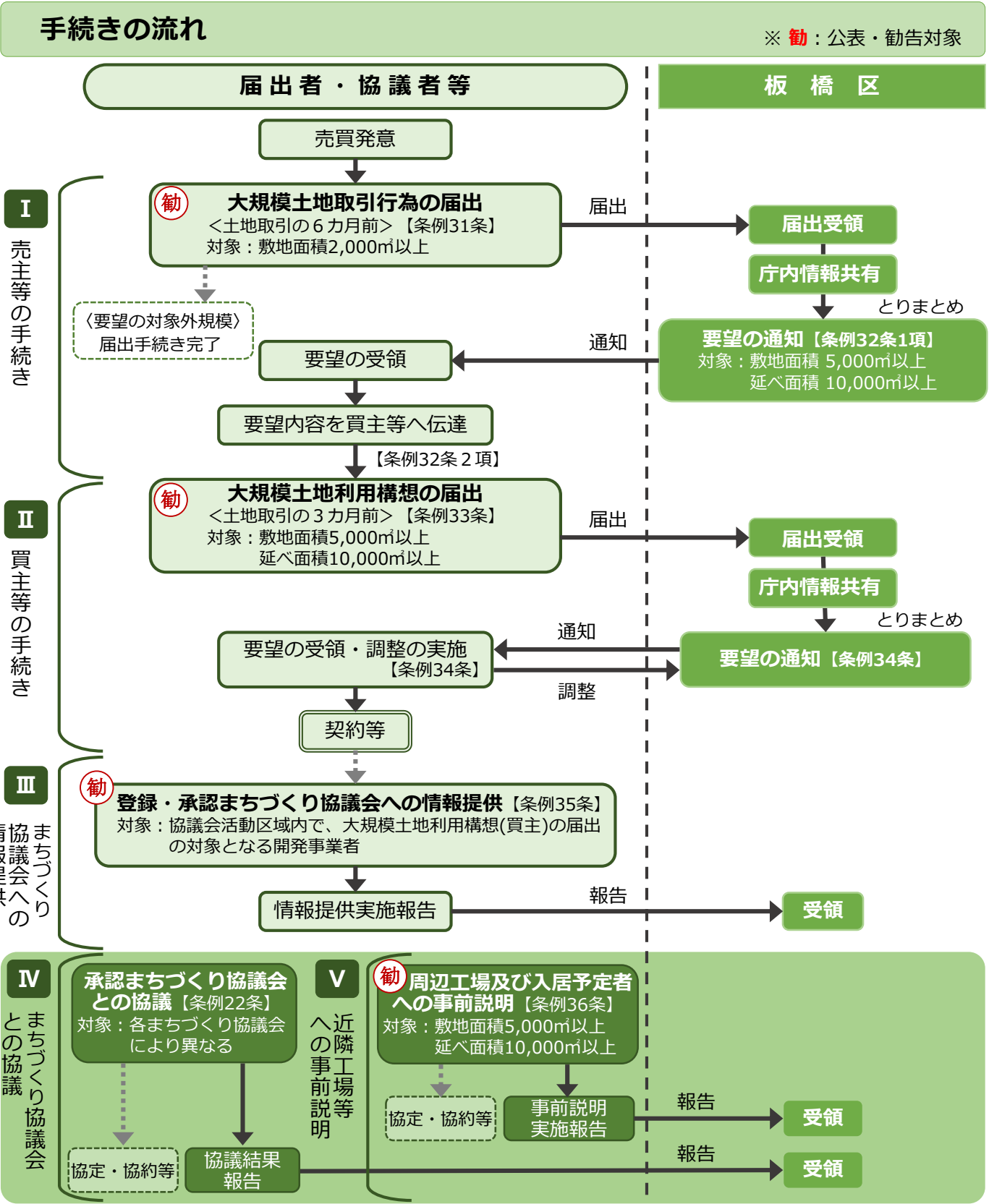
工場等への配慮についても、工業系用途地域に住宅等が建設される場合に、事前に工場等及び入居予定者の双方に事前説明をしていただき、互いの理解を深めていただくことでトラブルを抑制し、従前から操業している工場等の操業環境を保護するねらいがあります。

問合せ先・様式等

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



罰則等

大規模土地取引行為の届出（第31条）、大規模土地利用構想の届出（第33条）、まちづくり協議会等への情報提供（第35条）、工業系用地域等への配慮（第36条）に従わない場合、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。

※経過措置：大規模土地取引行為の届出については、令和 3 年 10 月 1 日まで、大規模土地利用構想の届出については、令和 3 年 7 月 1 日までに土地取引は罰則の対象となりません。6 カ月前・3 カ月前を満たさない場合でも、条例の施行後、速やかに届出をいただきますよう、お願いいたします。

I 大規模土地取引行為の届出（条例第31～32条）

売主等の義務

○届出者

敷地面積が2,000㎡以上の土地に関する権利（所有権、地上権、賃借権、信託受益権等）を移転又は設定を行う契約をしようとする者

○届出の期日

契約をしようとする日の6か月前まで

○届出に係る土地利用に対する要望

上記の届出のうち、次に掲げるものについて、区は、政策課題や都市計画の基本的な方針に対応するための要望を行うことがあります。

① 敷地面積5,000㎡以上 ② 延べ面積が10,000㎡以上の建築物の建築が見込まれる場合

○区の政策課題に対する要望への措置

上記の要望は、土地に関する権利を取得しようとする者等に伝達してください。

○提出書類（正副2部）

① 大規模土地取引行為届出書（様式第19号） ② 案内図 ③ 対象区域を示す図面
④ 公図の写し ⑤ 土地の全部事項証明書の写し ⑥ その他区長が必要であると認める書類

○手続きの流れ

4ページ目をご参照ください。

II 大規模土地利用構想の届出（条例第33～34条）

買主等の義務

○届出者

土地に関する権利を移転又は設定を行う契約の譲受人となろうとする者かつ、以下のいずれかに該当する大規模開発事業者等

① 敷地面積5,000㎡以上の土地において、開発事業※をしようとする者
② 敷地面積2,000㎡以上で、延べ面積10,000㎡以上が見込まれる建築物の建築を行う者

※ 開発事業：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為及び建築基準法第2条第1項第13号に規定する建築をいう。

○届出の期日

契約をしようとする日の3か月前まで

○届出に係る土地利用構想に対する要望及び調整

区は政策課題や都市計画の基本的な方針に適合させるために必要な要望及び調整を行います。

○提出書類（正副2部）

① 大規模土地利用構想届出書（様式第21号） ② 案内図及び位置図
③ 配置図、平面図及び立面図 ④ 敷地及びその周辺の状況の写真
⑤ 売主から伝達された要望に対する見解を示した書類 ⑥ その他区長が必要であると認める書類

○手続きの流れ

4ページ目をご参照ください。

III まちづくり協議会等への大規模開発事業者からの情報提供（条例第35条）

○対象者：登録又は承認まちづくり協議会の活動区域内で、「II大規模土地利用構想の届出」の対象となる大規模開発事業者等

○情報提供の相手：登録まちづくり協議会 又は 承認まちづくり協議会

○情報提供の時期：大規模土地取引後、速やかに実施

○情報提供の内容：開発事業の計画の概要(概ねの規模、用途、住宅戸数等)（様式第23号）

○情報提供の実施報告：情報提供を実施した日から14日以内に区へ、「情報提供・事前説明結果報告書（様式第25号）」を提出

IV 承認まちづくり協議会との協議・地区ガイドライン等への適合努力義務（条例第22条）

○対象者：承認まちづくり協議会の活動区域内で開発行為等を行おうとする者

○協議の時期・対象行為・協議内容：各協議会により異なるため、協議会別の資料を参照。

○協議結果の報告：協議後は区へ「承認まちづくり協議会協議状況報告書（様式第17号）」を提出

※Ⅲ及びⅣの手続については、別途配付資料をご覧ください。

V 工業系用途地域等への配慮（条例第36条）

（1）近隣の工場等への事前説明

○対象者

工業専用地域、工業地域 又は 準工業地域内で開発事業を行う、以下のいずれかに該当する大規模開発事業者等

① 敷地面積5,000㎡以上の土地において、開発事業をしようとする者
② 延べ面積10,000㎡以上が見込まれる建築物の建築を行う者

○事前説明の相手

近隣の工場（敷地境界線より50mかつ建築物の高さの2倍の水平距離の範囲）の代表者及び、工業団体

○事前説明の時期：設計及び施工方法の変更が可能な期間に実施

○事前説明の内容：開発事業の計画の概要(概ねの規模、用途、住宅戸数等)、工事による振動等の影響等（様式第24号）

○説明の実施報告：事前説明を実施した日から14日以内に区へ、「情報提供・事前説明結果報告書（様式第25号）」を提出

（2）入居者への工業系用途地域であることの事前説明

○対象者：(1)と同じ

○事前説明の相手：当該開発事業の建築物の入居予定者

○事前説明の方法：契約等の重要事項説明書に記載するなどにより説明を実施してください

○事前説明の内容：工業系用途地域であることを入居者へ説明し、工場との間の取決め事項や近隣の工場の操業により、騒音・振動、臭気等が発生する恐れがあることに對して理解を得るように努めてください

○説明の実施報告：重要事項説明を実施した日から14日以内に区へ、説明に用いた書面（重要事項説明書の写し等）を提出

※(1)及び(2)の手続については、別途配付資料をご覧ください。