

杉並区まちづくり条例に基づく大規模土地取引行為の届出 及び大規模開発事業の手続等のあらまし

I 大規模土地取引行為の届出及び大規模開発事業の手続の概要

■ 大規模土地取引行為及び大規模開発事業に際して事前の届出が必要です。

区では、建築計画などが周辺住環境と調和し、地域のまちづくりに貢献するものになるように誘導していく制度として、「杉並区まちづくり条例」の中に、大規模土地取引行為の届出や大規模開発事業に係る土地利用構想の届出などを組み込んでいます。

この制度をご理解いただくとともに、条例の規定に該当する土地取引行為や開発事業を行う場合は、届出漏れなどがないようご注意ください。

◇大規模土地取引行為の届出（まちづくり条例第22条）

5,000 m²以上の土地取引行為の契約（予約を含む。）に際して、契約締結の日の3月前までに土地の譲渡人（売主）から区への届出が必要です。届出書には、案内図、取引の対象区域を示す図面、公図の写しの添付が必要です。

区は必要に応じ、届出について、学識経験者等で構成する諮問機関である「まちづくり景観審議会土地利用専門部会」の意見を聴いた上で、助言を行うことができます。

◇大規模開発事業の手続（まちづくり条例第23条から第31条まで）

①開発行為の対象区域面積が5,000 m²以上、②100戸以上の共同住宅の建築、③延べ面積が10,000 m²以上の建築物の建築のいずれかに該当する事業を行う場合は、大規模開発事業に係る「土地利用構想」の届出が必要です。

区は届出のあった土地利用構想を3週間公衆の縦覧に供します。土地利用構想の届出に伴い、土地利用構想標識（大規模開発事業のお知らせ看板）の設置や、周辺住民等を対象とした「土地利用構想説明会」の開催及び区への報告が必要です。

縦覧に供した土地利用構想に対して、区民等から「意見書」の提出があった場合は、意見書に対する見解を記載した書面（見解書）の区への提出が必要です。

また、区が土地利用構想について、「公聴会」を開催する必要があると決定し、それに出席して意見を述べるよう求められた場合は、公聴会に出席する義務が生じます。

区は、届出について、必要に応じて助言又は指導を行うことができます。また、この場合、「まちづくり景観審議会土地利用専門部会」の意見を聴くことができます。

これらの手続を経た土地利用構想が、まちづくり基本方針等に即していると認められるときは、区と大規模開発事業者は協定を結びます。なお、協定を締結した場合は、条例第32条に定める、大規模建築物の事前周知の手続を、省略することができます。

なお、これらの手続は、事業計画の変更が可能な時期までに完了する必要があります。

▶大規模開発事業の手続の具体的な内容は、2・3ページをご覧ください。

Ⅱ 大規模開発事業の手続について

■ 大規模開発事業の手続は、次のとおりです。

1. 土地利用構想の届出

次に掲げる大規模開発事業をしようとする者（以下「大規模開発事業者」といいます。）は、土地利用構想を区長に届け出なければなりません（条例第 24 条）。

- | | |
|---|-------------------|
| ① 開発行為の対象区域面積が 5,000 m ² 以上 | ② 100 戸以上の共同住宅の建築 |
| ③ 延べ面積が 10,000 m ² 以上の建築物の建築 | |

2. 土地利用構想届出書の記載内容

届出書には、次の事項を記載します（規則第 29 条の 3）。

- | |
|---------------------|
| ① 土地利用の方針 |
| ② 公共施設及び公益的施設の整備の方針 |
| ③ 周辺環境及び景観の保全の方針 |
| ④ 土地利用の概要 |
| ⑤ 建築物の概要 |
| ⑥ その他区長が必要と認める事項 |

3. 土地利用構想の届出の添付書類

届出は、届出書に次の書類を添付して行います（規則第 29 条の 4）。

- | |
|------------------------------|
| ① 案内図 |
| ② 土地利用構想の対象となる区域を示す図面 |
| ③ 公共施設、公益的施設及び建築物等の配置を示す図面 |
| ④ 対象区域及びその周辺の状況を示す写真 |
| ⑤ 既存樹木等の状況を示す図書 |
| ⑥ 杉並区まちづくり基本方針等との整合を検討した図書 |
| ⑦ 平面図、立面図、日影図、その他区長が必要と認める書類 |

4. 土地利用構想の公告・縦覧

区長は、土地利用構想の届出があったときは、速やかにその旨を公告し、土地利用構想を公衆の縦覧に供します。縦覧期間は、公告の日の翌日から 3 週間で（条例第 25 条）、都市整備部管理課（区役所西棟 5 階）の窓口で縦覧を行います。

5. 土地利用構想説明会の開催・土地利用構想標識の設置等

大規模開発事業者は、土地利用構想を届け出たときは、縦覧期間内に土地利用構想説明会を開催しなければなりません（条例第 25 条第 2 項）。届出の後、説明会開催日の 12 日前までに、土地利用構想標識を設置する必要があります（規則第 29 条の 5 第 3 項）。

土地利用構想標識の記載事項は、次のとおりです。

- | | |
|--------------------|------------------|
| ① 土地利用構想説明会の日時及び場所 | ② 大規模開発事業の名称及び概要 |
| ③ 大規模開発事業者の住所及び氏名 | ④ その他区長が必要と認める事項 |

大規模開発事業者は、標識設置のほか説明会開催日の 7 日前までに、開催日時等を記載したチラシ

シの配布等により、次のいずれか長い方の範囲内の周辺住民等に周知しなければなりません。

- ① 対象区域の境界線から 100 メートルの水平距離
- ② 対象区域の境界線から建築物の高さの 2 倍の水平距離

なお、大規模開発事業者は、土地利用構想説明会の開催結果等について、区長に報告しなければなりません（規則第 29 条の 5 第 4 項）。

6. 意見書の提出

区民等は、土地利用構想の縦覧開始の日から 4 週間を経過する日までに、縦覧された土地利用構想について、意見書を区長に提出することができます。区長は、意見書の提出があったときは、提出期間満了後速やかに、これを大規模開発事業者に送付します（条例第 26 条）。

7. 意見書に対する見解書の提出と公告・縦覧

大規模開発事業者は、意見書に記載された意見に対する見解書を作成し、区長に提出しなければなりません。区長は、見解書の提出があったときは、速やかにその旨を公告し、意見書と併せてこれを公告の翌日から 2 週間、公衆の縦覧に供します（条例第 27 条）。

8. 公聴会の開催

区長は、説明会の報告や意見書又は見解書の内容を考慮し、必要があると認めるときは、公聴会を開催します。区長は、公聴会を開催しようとするときは、公聴会の開催日時・場所、公述の申出をすることができる期間などを公告します。大規模開発事業者は、区長から公聴会に出席して意見を述べよう求められた場合は、出席しなければなりません。また区民等は、公聴会において意見を公述するときは、公述の申出が必要です。区長は、公述時間を定めるとともに、公述の申出者が多数あるときは、公述人を選定します（条例第 28 条・規則第 29 条の 6～第 29 条の 8）。

9. 土地利用構想の変更

大規模開発事業者は、届け出た土地利用構想を変更したときは、速やかに区長に届け出なければなりません。区長は、変更の届出があった場合について、変更の程度が著しいと認めるとき、又は変更後の土地利用構想がまちづくり基本方針等に即していないと認めるときは、大規模開発事業者に対し、改めて大規模開発事業の手続の全部又は一部を経よう求めることができます。また、変更の届出があったときは、区長は変更後の土地利用構想を速やかに公表します（条例第 29 条）。

10. 区長による助言又は指導・協定の締結

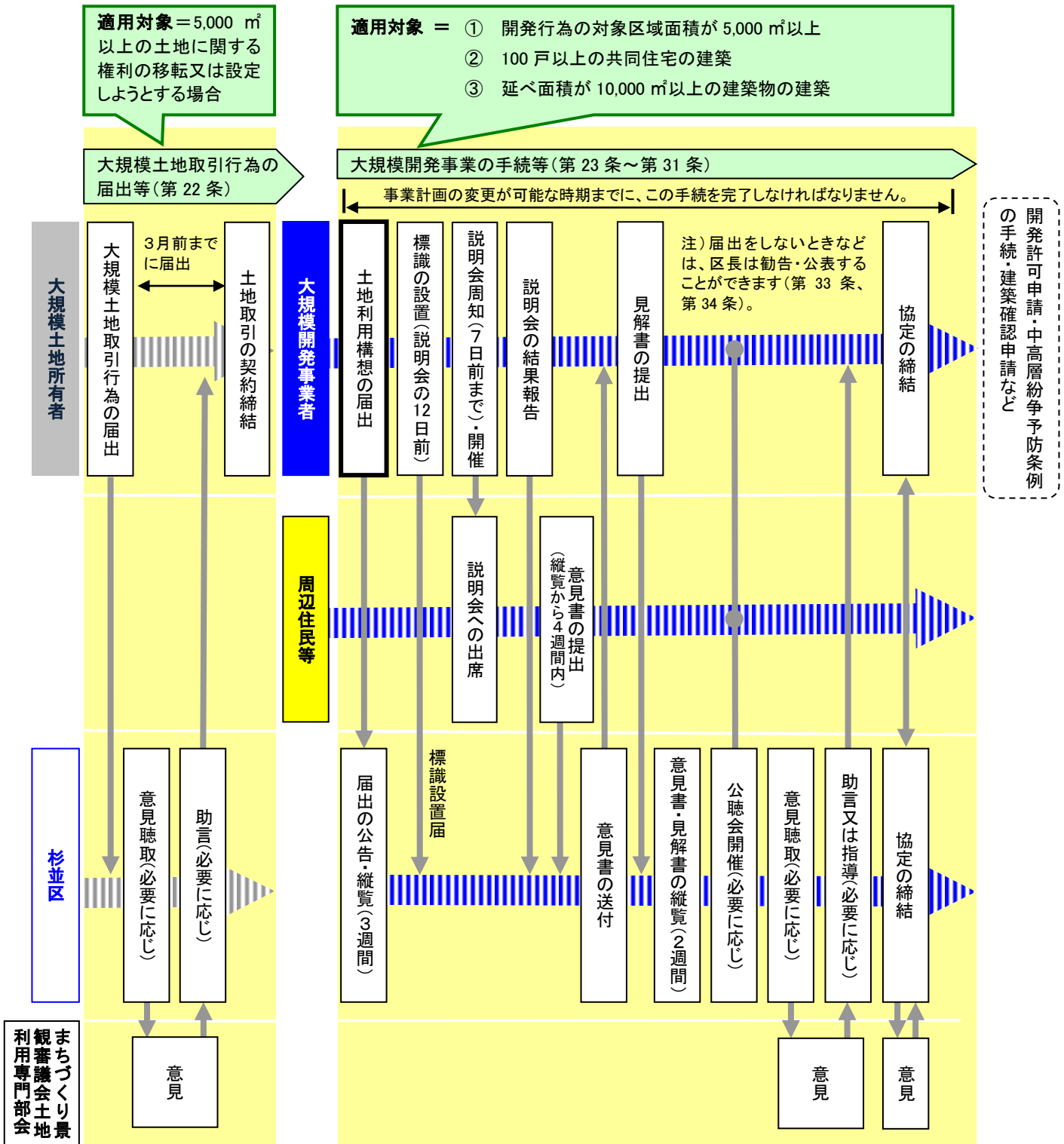
区長は、土地利用構想がまちづくり基本方針等に即していないと認めるときは、必要に応じて助言又は指導を行うことができます。また、この場合、まちづくり景観審議会土地利用専門部会の意見を聴くことができます。これらの手続を経た土地利用構想が、まちづくり基本方針等に即していると認めるときは、区と大規模開発事業者は、協定を締結します。なお、協定を締結した場合は、条例第 32 条に定める、大規模建築物の事前周知の手続を、省略することができます（条例第 30 条・31 条・条例第 32 条ただし書き）。

11. 勧告・公表など

区長は、大規模開発事業者が、届出等の手続をしないときや指導に従わないときは、必要な措置を講ずるよう勧告することができます。また、勧告に従わないときは、まちづくり景観審議会土地利用専門部会の意見を聴いた上で、その旨を公表することができます。（条例第 33 条・第 34 条）

大規模土地取引行為等の手続等の流れ

●大規模土地取引行為の届出や大規模開発事業の手続の流れは、次のとおりです。



大規模土地取引行為の届出及び大規模開発事業の手続等のあらまし

令和3年8月発行

杉並区都市整備部管理課



東京都杉並区阿佐谷南一丁目 15 番 1 号
電話 03-3312-2111(代)