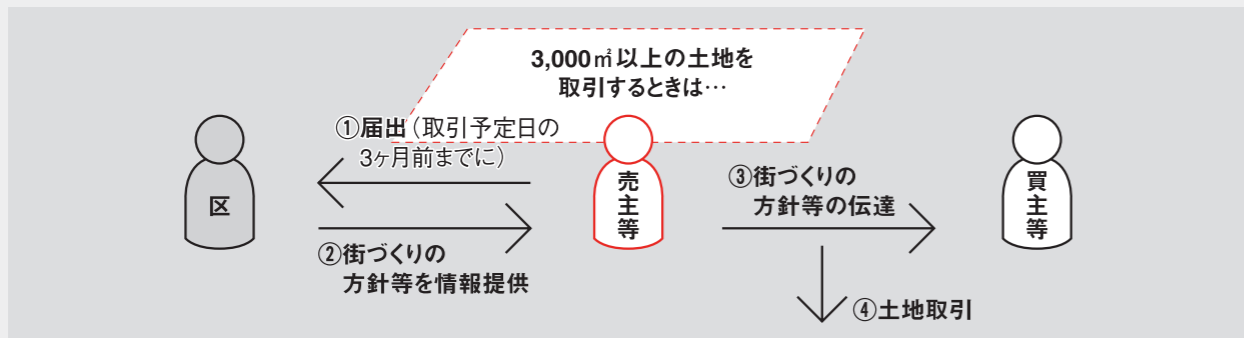
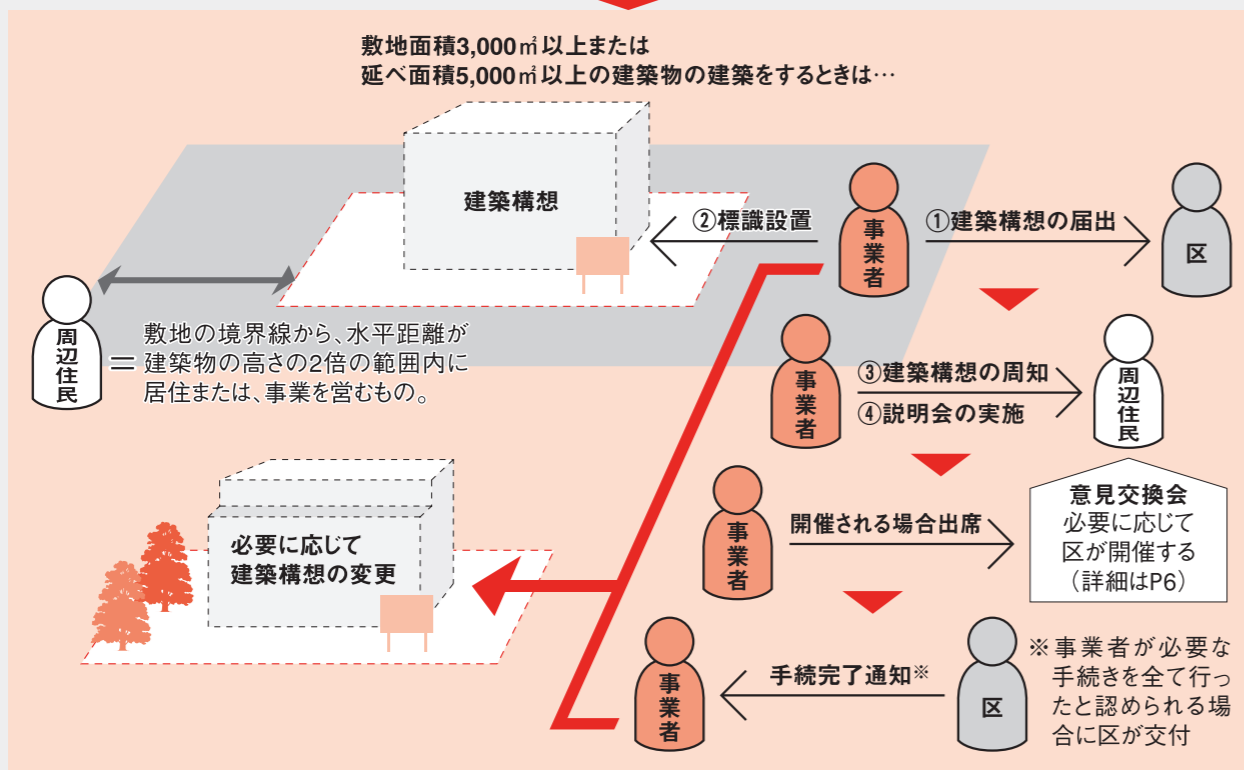


大規模な建築に係る手続き全体の流れ（土地取引を伴う場合）

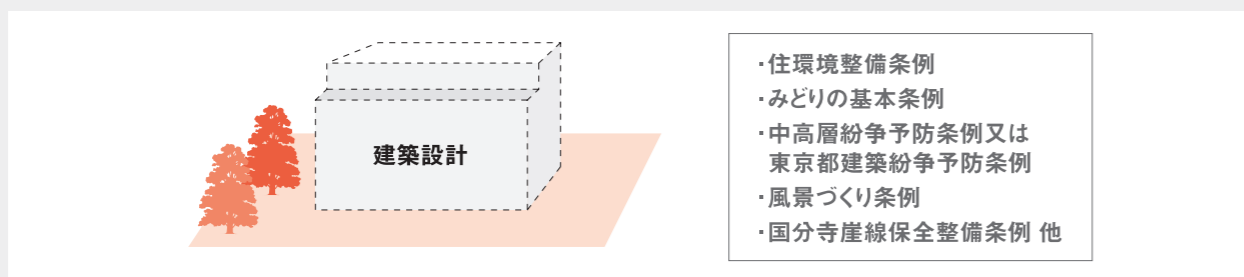
届出制度
大規模土地取引行為の



建築構想の調整制度



各種条例に基づく
手続き



建築確認、着工

竣工・完了検査

■届出窓口・問合せ■

世田谷総合支所 街づくり課 ☎03-5432-2460
北沢総合支所 街づくり課 ☎03-5478-8076
玉川総合支所 街づくり課 ☎03-3702-4539

砧総合支所 街づくり課 ☎03-3482-2594
烏山総合支所 街づくり課 ☎03-3326-9618

発行 世田谷区都市整備政策部都市計画課 ☎03-5432-2455 平成30年3月

世田谷区街づくり条例に基づく

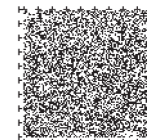
「大規模土地取引行為の届出」

および

「建築構想の調整」

に関する
手続きについて

世田谷区



大規模土地取引行為の届出

(世田谷区街づくり条例 第29条、第30条)

1 制度のねらい

大規模な土地利用の転換については、周辺の街づくりに及ぼす影響が大きいことから、土地取引に際して、区が予めその土地周辺の街づくりの方針等を当該取引の当事者に情報提供することにより、取引後の適正な土地利用、建築計画を誘導することを、この制度の目的としています。

2 対象となる土地取引行為

3,000㎡以上の大規模な土地に関する所有権、地上権もしくは賃借権またはこれらの権利の取得を目的とする権利※の譲渡または設定に関する契約の締結

※信託受益権など

3 届出義務者

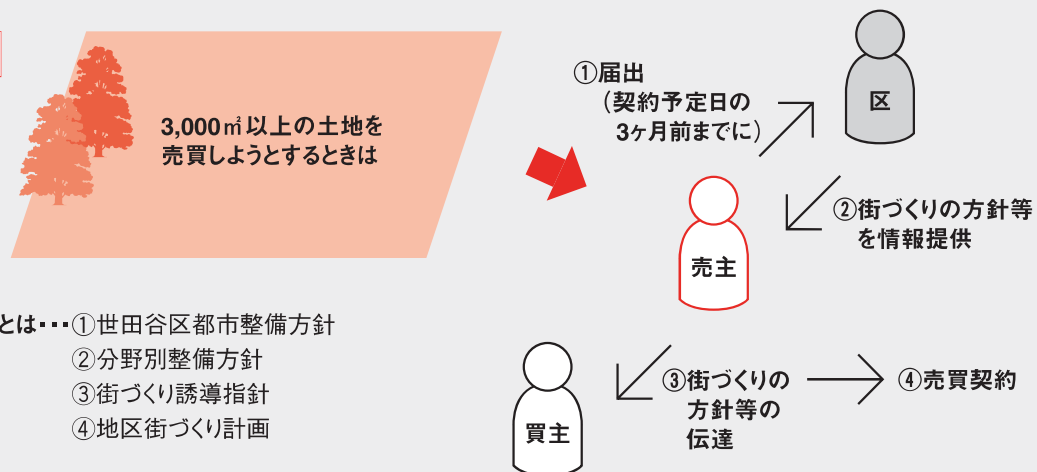
対象となる土地取引における譲渡人等(売主など)

4 届出から土地取引までの流れ

売買契約の例

- ① 売主は、**売買契約予定日の3ヶ月前までに、「大規模土地取引行為届出書」**を区へ提出してください。
- ② 区は、届出を受けたのち、当該土地に関連する街づくりの方針等※の情報を売主に提供します。
- ③ 売主は、区から提供された情報を買主に速やかに伝達するものとします。
- ④ ③により、買主が区の街づくりの方針等の情報について把握した上で、売買契約を行うようにしてください。

手続きの概略図



5 届出書類

「大規模土地取引行為届出書」(第10号様式) ※様式は、区のHPからダウンロードできます。

第10号様式(第20条関係) 年 月 日

大規模土地取引行為届出書

世田谷区長 あて

届出者 住 所
(売主等) 氏 名 (法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)
電話番号 ()

世田谷区街づくり条例第29条の規定により、次のとおり届け出ます。

土地取引予定地	(地番) (住居表示)
契約予定日	年 月 日
面積	(実測) ㎡ (登記簿) ㎡
取引等の種類	<input type="checkbox"/> 譲渡 <input type="checkbox"/> 設定
権利の種類	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> その他()
土地利用の目的	<input type="checkbox"/> 建設(<input type="checkbox"/> 集合住宅 <input type="checkbox"/> 一戸建て <input type="checkbox"/> 商業施設 <input type="checkbox"/> その他()) <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 未定
相手方(予定)	住 所 氏名・名称 電話 () 業 種 <input type="checkbox"/> 不動産 <input type="checkbox"/> 建設 <input type="checkbox"/> 金融保険 <input type="checkbox"/> 製造 <input type="checkbox"/> 商業 <input type="checkbox"/> 運輸倉庫業 <input type="checkbox"/> その他()
添付図書	<input type="checkbox"/> 案内図 <input type="checkbox"/> 位置図 <input type="checkbox"/> 土地利用現況を示す図書・写真 <input type="checkbox"/> 公図(写し) <input type="checkbox"/> 土地の登記事項証明書(写し) <input type="checkbox"/> その他()

添付図書

- ・土地の案内図及び位置図
- ・土地の利用現況を示す図書及び写真
- ・公図の写し
- ・土地の登記事項証明書の写し
- ・その他区長が必要であると認める図書

【図面等の仕様】

※サイズはA3判以内

※方位を全図面の右上の同一場所に記入

※図面名を全図面の右下の同一場所に記入

※縮尺及びスケールバーを記入

6 Q&A

Q 届出後、区から街づくりの方針等の情報提供を受けるまで、どの程度の期間を要しますか?

A 1ヶ月から3ヶ月程度の期間を要するものと想定しています。 ※対象地の状況により異なります。

Q 「大規模土地取引行為届出書」の提出後に、記載内容に変更が生じた場合、再提出が必要ですか?

A 再提出が必要となります。変更内容を記載した届出書を、再度区へ提出してください。

Q 国や地方公共団体が買主となる取引の場合も、この制度は適用されますか?

A 適用されます。ただし、世田谷区が買主の場合には、売主から世田谷区への情報伝達は不要です。

Q 相続や贈与により大規模土地の所有権を移転する場合、届出は必要ですか?

A 対価の授受を伴わない場合には、届出は必要ありません。

(ただし、土地取引行為に該当する予約完結権・買戻権等の譲渡の場合は届出が必要になりますので、ご注意ください。)

建築構想の調整

(世田谷区街づくり条例 第31条～第43条)

1 制度のねらい

大規模な建築は、周辺の街づくりに及ぼす影響が大きいことから、建築構想※の段階で、区が街づくりの方針等との適合を確認し、また周辺住民と建築事業者が合意形成に向けて話し合う機会を設けることにより、地域の環境に合った良好な建築計画を誘導することを、この制度の目的としています。

※建築構想とは・・・建築事業者の意向、敷地の条件等をもとに、建築の方向性を示した、建築物の基本的事項（規模、配置、用途等）をまとめたもの

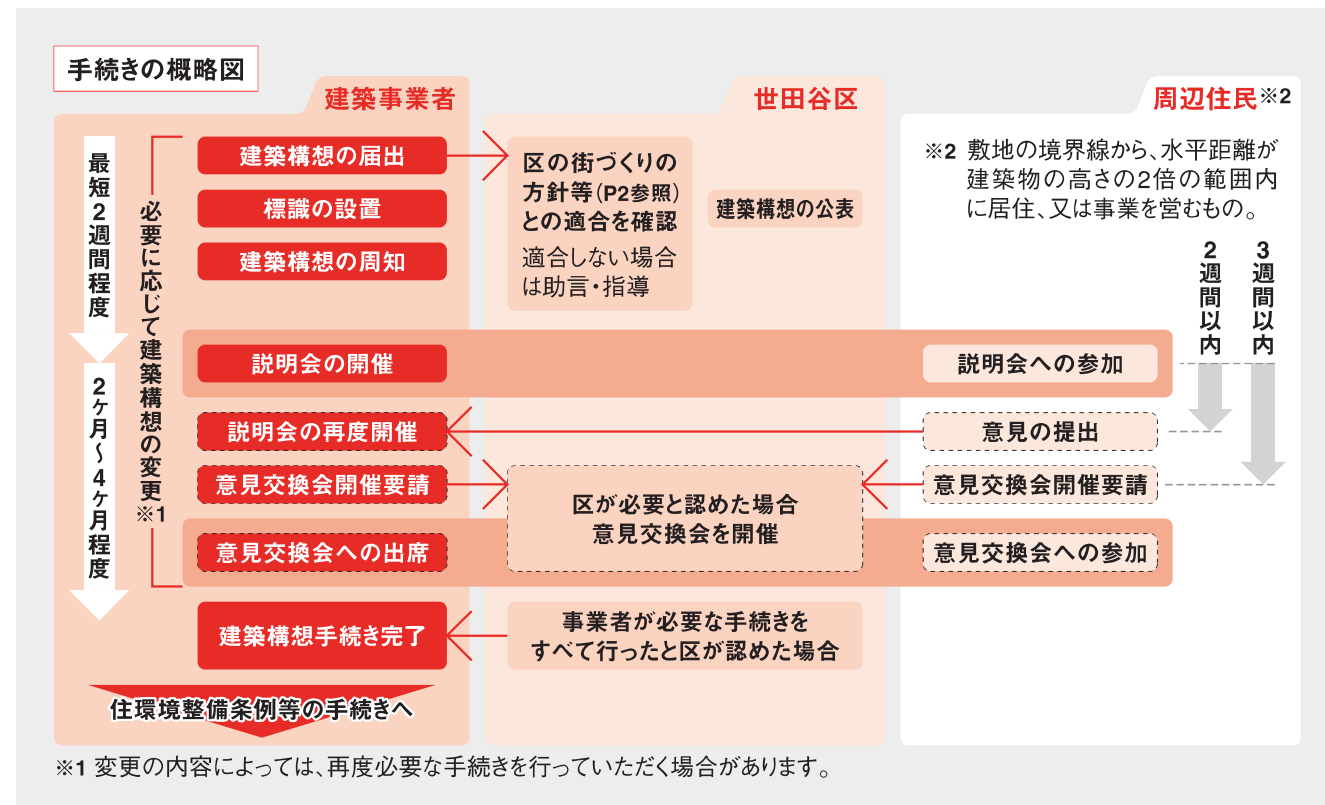
2 対象となる建築

敷地面積3,000㎡以上又は延べ面積5,000㎡以上の建築物の建築 ※一部対象外あり
(上記面積未満でも、一団の土地等は対象となる場合があります。)

3 手続きを行う者

対象となる建築をしようとする者(建築事業者)

4 手続きの流れ



5 各手続きの詳細

① 建築構想の届出

建築事業者は、建築計画の変更が可能となきまでに、「建築構想届出書」を添付図書とともに区へ提出してください。

「建築構想届出書」(第11号様式) ※様式は、区のHPからダウンロードできます。

第11号様式(第21条関係)		年 月 日	
世田谷区長 あて		建築構想届出書	
建築事業者 住 所		氏 名	
		(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)	
		電話番号 ()	
世田谷区街づくり条例第31条の規定により、次のとおり届け出ます。			
建築物の名称			
建築予定地(住居表示)	(地 番)		
用途	<input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他()		
工事種別	新築・改築・増築・移転		
計画概要	敷地面積	建築面積	延べ面積
	㎡	㎡	㎡
棟数	棟	着工予定日	年 月 日
	戸	完了予定日	年 月 日
用途地域等	用途地域	地域	延べ率
	防火指定	防火・準防火・無	高度地区
建築物における構想	防火指定	有()・無	その他の地域地区
	日影規制	有()・無	その他
街づくりの方針等への配慮	容積率	%	容積率
	高さ	m	種高度地区
添付図書	<input type="checkbox"/> 案内図	<input type="checkbox"/> 位置図	<input type="checkbox"/> 配置図
	<input type="checkbox"/> 土地利用現況図	<input type="checkbox"/> 土地利用現況写真	<input type="checkbox"/> 周辺状況写真
その他()			

添付図書

- ・建築物の案内図及び位置図
- ・建築物の配置図、平面図及び立面図
- ・建築敷地の土地利用現況を示す図書及び写真
- ・建築敷地の周辺の状況を撮影した写真
- ・その他区長が必要であると認める図書

【図面等の仕様】

- ※サイズはA3判以内
- ※方位を全図面の右上の同一場所に記入
- ※図面名を全図面の右下の同一場所に記入
- ※縮尺及びスケールバーを記入

② 標識の設置

建築事業者は、建築構想の届出日から**7日以内**に建築構想についての標識を設置してください。

- ▶ **標識の作成:**「建築構想のお知らせ」(第12号様式)にならって作成してください。
- ▶ **標識の設置場所:**建築敷地内の、道路に接する部分(当該建築敷地が2以上の道路に接する場合は、それぞれの道路に接する部分)で、地面から標識の下端までの高さがおおむね1mとなる見やすい場所に設置してください。
- ▶ **標識の設置期間:**標識設置日から工事完了日まで、または中高層紛争予防条例や東京都建築紛争予防条例の標識設置日までとします。
- ▶ **標識設置の報告:**標識設置日から7日以内に、「標識設置報告書」(第13号様式)を区に提出してください。

③ 建築構想の周知

建築事業者は、建築構想の届出後、**速やかに**周辺住民に対して建築構想の内容を周知してください。

- ▶ **周知の方法:**建築構想の届出時に、区に提出した資料等を使用してください。
- ▶ **周知の報告:**周知したときは、説明会の開催日の前日までに、周知の際に配布した図書、周知実施範囲を示す区域図、周知対象者の名簿等とともに「建築構想周知実施報告書」(第14号様式)を区に提出してください。

④説明会の開催

建築事業者は、周辺住民に対して建築構想についての説明会を開催してください。

- ▶ **開催の時期:** 建築構想を周知した日から7日経過した日後（例…周知日が4月1日の場合、4月9日以降に開催）
- ▶ **事前の周知:** 開催日の7日前までに、開催日時、場所等を、本手続きにおいて設置した標識に掲示し、併せて書面の配布により周辺住民に周知してください。
- ▶ **説明会当日:** 説明会においては、周辺住民に対し、文書等により分かりやすく説明するとともに、誠意をもって協議し、建築構想の合意形成に努めてください。
- ▶ **開催の報告:** 開催日から7日以内に、説明会での配布資料、議事録、出席した周辺住民の名簿等とともに「建築構想説明会実施報告書」（第15号様式）を区に提出してください。
- ▶ **再度の開催:** 説明会の開催日から2週間以内に周辺住民から建築構想に関して文書による意見の提出があり、その内容について検討を求められたときは、再度、説明会を開催してください。（開催の事前周知から開催の報告まで、1回目と同様に行ってください。）

意見交換会への出席

意見交換会の目的

意見交換会は、建築構想の段階で周辺住民と建築事業者が誠意を持って合意形成に努めることで、地域の環境に合った良好な建築を実現することを目的として、要請に基づき、区が必要と認めた場合に開催します。

- ▶ **開催の要請方法:** 説明会（二度行われた場合は二度目の説明会）の開催日から3週間以内に、周辺住民又は建築事業者から意見交換会の開催を区に求めることができます。開催が決定した場合は、開催日時、場所等を区が書面にて通知します。

出席者について

区が開催を決定した場合は、建築事業者の出席が義務づけられます。 なお、出席者は、建築主、施工者、設計者等、当該建築構想の内容を熟知する者とし、弁護士等による代理人のみの出席は認めません。

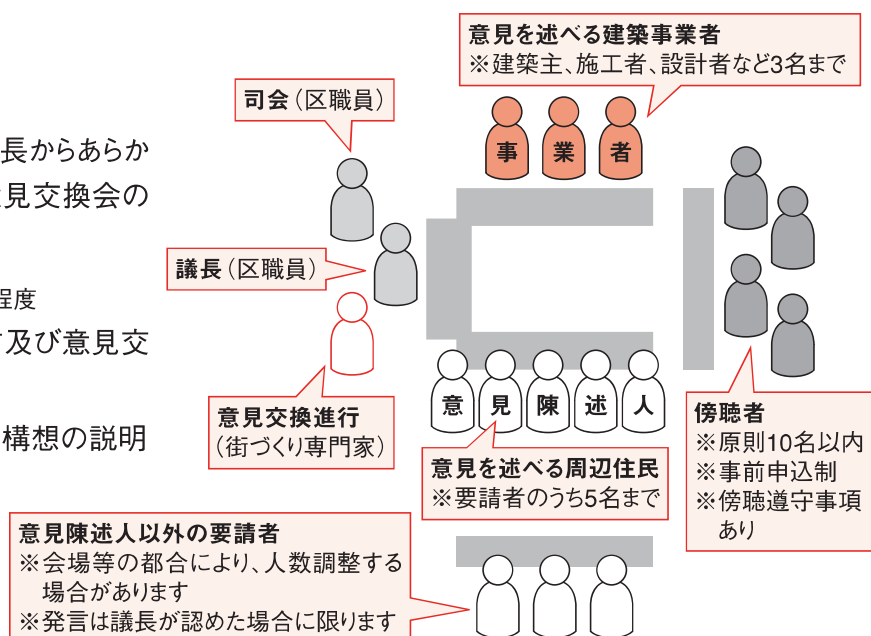
意見交換会のイメージ

運営

意見交換会の運営は、区長からあらかじめ指名された議長が、意見交換会の議事を主宰します。

進行順序 ※全体で2時間程度

- 1) 議長等による開会宣言及び意見交換会の趣旨説明
- 2) 建築事業者による建築構想の説明
- 3) 意見交換、質疑応答（街づくり専門家が進行）



建築構想を変更するとき…

建築事業者は、建築構想の届出内容に変更が生じたときは、速やかに、「建築構想変更届出書」（第17号様式）を区に提出してください。

変更の届出に対して区の求めがあったときは、建築事業者は建築構想の調整手続きの全部又は一部を再度行わなければなりません。

▶ 変更届出書が必要になる場合

- ・建築物の用途、規模（建築面積、延べ面積、高さ及び階数など）、配置を変更した場合
- ・緑化構想、外構整備、デザインなどを変更した場合

▽ 勧告・公表

区長は、建築事業者が、建築構想の調整手続きを行わないときは、建築事業者に対し、手続きを行うよう勧告を行い、また、建築事業者がその勧告に従わなかったときは、建築事業者の氏名等を公表します。

6 Q&A

Q 「建築計画の変更が可能なきまでに」とは、具体的にはどのような段階ですか？

A 「建築構想届出書」に記載する項目（用途、規模、配置など）等について、計画の見直しが可能な段階で手続きを行ってください。

Q 建築構想の届出後、手続き完了までの間に、建築事業者の変更が生じた場合は、どのような手続きが必要ですか？

A 変更内容を記載した届出書を再度提出してください。また、標識についても、必要な部分を書き換えてください。

Q 建築構想の手続きは、何を以て完了となりますか？

A 区より「建築構想手続完了通知書」（第18号様式）の交付を受け、手続き完了となります。その後、他の条例の手続きに進むことができます。

Q 対象となる規模の建築であっても、本制度が適用されない建築はありますか？

- A 次の建築については、本制度は適用されません。
- ・都市計画法に基づく都市計画事業に係る建築（市街地再開発事業等）
 - ・災害のために必要な応急措置として行われる建築
 - ・建築基準法に基づく1年以内の仮設店舗などの仮設建築物の建築
- また、次の建築については、建築構想の周知、説明会の開催、意見交換会への出席（街づくり条例第35条から第37条まで）は適用されません。
- ・建築構想に係る建築物の規模、配置等から周囲に与える影響が小さいと区長が認める場合
 - ・自主的な説明会の開催等により街づくり条例第36条の規定による説明会及び第37条の規定による意見交換会を開催したものと同視できると区長が認める場合