

大規模土地取引行為等に関する条例 F A Q

目次

1.	土地利用の転換がない土地取引でも届出は必要？	1
2.	条例第2条にある「市の土地利用計画」とは？	1
3.	条例第3条にある「対価を得て」に対し、「対価を得ない」場合とは？	1
4.	条例第3条にある「土地権利者」とは誰か？	1
5.	条例第3条にある「届出の必要がないと認める場合」とは？	1
6.	信託受益権の設定も届出は必要？	1
7.	国土利用計画法の届出との関係は？	1
8.	条例第3条にある「一団の土地」とは？	1
9.	条例第3条にある「引き続いて行う大規模土地取引行為」とは？	1
10.	条例第4条にある「従前の」とは？	2
11.	条例第4条にある「引き続いて行う大規模土地開発事業」とは？	2
12.	条例第5条にある「指導及び助言」の内容はどのようなものか？	2
13.	届出を失念し、土地取引行為の3か月前以降の届出になった場合は？	2
14.	何らかの事由により届出が土地取引行為の後になった場合は？	2
15.	届出の時点で土地取引の相手が決まっていない場合は？	2
16.	条例第5条にある「浦安市大規模土地取引等審査会」とはどのようなものか？	3
17.	標識は販売しているのか？	3
18.	条例第7条にある変更の届出が必要のない「軽微な変更」とは？	3
19.	指導や助言に従わない場合の罰則は？	3
20.	標識の設置はいつまでか？	3

1. 土地利用の転換がない土地取引でも届出は必要？

必要です。5,000 m²以上の土地取引について、届出をしてもらうことで土地利用の転換が図られるのか否かを確認するものです。事前相談制ではありませんので、口頭で状況の説明があつたとしても、届出をしてもらうこととなります。

2. 条例第2条にある「市の土地利用計画」とは？

浦安市の新町地域は、高洲地区の一部を除き、ほぼ開発が終了している状況で、商業施設用地、誘致施設用地、住宅用地等に区分し、良好な市街地を形成してきたものです。

(近年、二次開発により当初とは異なる土地利用が見受けられ、今後も二次開発が懸念されるものです。)

3. 条例第3条にある「対価を得て」に対し、「対価を得ない」場合とは？

相続や企業の吸収合併が考えられます。

4. 条例第3条にある「土地権利者」とは誰か？

ここでいう土地権利者は、土地取引行為の3か月前の届出になることから譲渡人になります。

5. 条例第3条にある「届出の必要がないと認める場合」とは？

一例として区分所有建築物内の独立した一部の売買で、取引後の用途が変わらないものを想定しています。

6. 信託受益権の設定も届出は必要？

信託受益権についても届出は必要です。現況の土地利用と今後の土地利用の記載内容を確認させていただき、土地利用が変わらないのであれば、指導や助言は行いません。

7. 公拓法や国土利用計画法の届出との関係は？

公拓法の届出は土地取引の3週間前、国土利用計画法の届出は土地取引後2週間以内となり、どちらも企画政策課が窓口となっています。

8. 条例第3条にある「一団の土地」とは？

土地利用上、一帯の土地を構成しており、又は一体として利用することが可能なひとまとまりの土地をいい、一筆であることを要しない。(リーフレットに例を掲載)

9. 条例第3条にある「引き続いて行う大規模土地取引行為」とは？

大規模土地取引行為の後、建築物を建築し、宅地開発事業等に関する条例の検査済証を交付した日の翌日から起算して、1年以内に同一の土地権利者が行う近接・隣接の土地取引行為を指します。【規則第3条1項(2)】

※例えば先行する土地取引が4,000㎡で届出を必要としなくても、上記条件で追加して1,000㎡以上の土地取引を行う場合、後に行う土地取引行為は届出が必要となります。

10. 条例第4条にある「従前の」とは？

建築物を取り壊して一定期間更地や、一旦建築物を伴わない青空駐車場として利用した後に、用途を変更して建築がなされた場合も対象とするものです。

11. 条例第4条にある「引き続いて行う大規模土地開発事業」とは？

先に行われた大規模土地開発事業で宅地開発事業等に関する条例の検査済証を交付したの日の翌日から起算して、1年以内に同一土地権利者が行う近隣・隣接の土地での大規模土地開発事業を指します。【規則第3条2項（2）】

12. 条例第5条にある「指導及び助言」の内容はどのようなものか？

開発が法令に適合していることは当然であります。地域環境に調和しない計画や生活環境を悪化させる計画は適法であっても、周辺地域に影響を与えることから、地域環境との共生を促すものになります。

市民のニーズを捉えながら、地区の利便性や周辺地域への影響を考慮した内容になることが考えられます。

13. 届出を失念し、土地取引行為の3か月前以降の届出になった場合は？

その時点で届出を行い、届出の日から3か月を限度として、届出の内容について指導及び助言の期間を設けることができるものとしています。（5条2項）よって、土地取引後も指導や助言を行うことがあります。大規模土地開発の届出では、届出の日から3か月を限度として、指導及び助言の期間を設けることができるものとして宅地開発条例で規定する事前協議を3か月間開始できない場合もあります。

14. 何らかの事由により届出が土地取引行為の後になった場合は？

判明時点で届出を行い、届出の日から3か月を限度として、届出の内容について指導及び助言の期間を設けることができるものとしています。（5条2項）この場合の土地権利者は譲受人になります。

大規模開発事業も同様に届出の日から3か月を限度として、届出の内容について指導及び助言の期間を設けることができるものとしています。（5条3項）

※大規模開発事業に該当する場合に、いきなり宅地開発条例の相談書が提出されてしまったケースがあった場合には、宅地開発条例で規定する事前協議を3か月間開始できない場合もあります。

15. 届出の時点で土地取引の相手が決まっていなかった場合は？

届出の譲受人欄は空白となり決定次第で変更届の提出が必要となります。変更の届出日から3か月を限度として、指導及び助言の期間を設けることができるものとし

ています。よって、宅地開発条例で規定する事前協議を3か月間開始できない場合もあります。

なお、届出時点から譲受人が変更になった場合についても同様となります。

16. 条例第5条にある「浦安市大規模土地取引等審査会」とはどのようなものか？

市長が指導及び助言を行うことに際し、市の土地利用計画への適合等について審査及び調査を行う機関です。

17. 標識は販売しているのか？

標識は販売していないので、土地権利者で用意していただくこととなります。

市のHPに標識の記載例を掲載しておりますので参考にしてください。

18. 条例第7条にある変更の届出が必要のない「軽微な変更」とは？

単なる社名の変更や代表者の変更が想定されます。

19. 指導や助言に従わない場合の罰則は？

指導や助言に対し、従わない場合は勧告の対象となる場合があります。また、指導や助言、事業者の見解については、市のHP等で公開することから、従わなかった内容は周知されることとなりますが、都市計画法第8条1項に基づき用途地域を定め、建築基準法第48条で用途地域内の建築物に制限をかけており、この制限範囲内の用途変更であれば、建築物の建築は可能となることから、私権を制限することはできないため、罰則規定を設けていないものです。

20. 標識の設置はいつまでか？

大規模土地開発事業の場合は、宅地開発事業等に関する条例の規定による標識を設置する日までとしています。大規模土地取引の場合については、明確な規定を設けていないため、土地取引の日までとします。土地取引の予約契約に伴う届出の場合、標識の設置期間については都市計画課までご確認ください。