

国土利用計画法に基づく届出制度Q & A

Q 1 複数の土地の売買を1つの契約で行った場合、届出書は1件として作成して良いですか。

A 1 「1つの契約につき1つの届出」を原則にしていますので、届出書はまとめて1件で良いです。

しかし、土地が複数の市町村にまたがる場合はそれぞれの市町村に届出書を提出する必要があります。

(同じものを複数の市町村に提出することも可能です)

それぞれの土地が「一団の土地」でなければ、届出対象面積未満の土地については届出不要です。

Q 2 4筆以上の土地の売買を1つの契約で行ったので、届出書の「土地に関する事項」欄に全てを記載できないがどうすれば良いですか。

A 2 届出書には「別紙記載」とし、必要事項を記載した別紙を添付してください。以降の項目についても同様です。

Q 3 「一団の土地」とは何ですか。

A 3 それぞれの土地が面積要件に満たない複数の契約であっても、次の条件の全てにあてはまる場合は「一団の土地」に該当し、それぞれの契約において届出が必要です。

①「主体の一体性」…権利取得者が（実質的に）同一主体である場合。
複数人が共同事業を行うものも含む。

②「物理的な一体性」…地形、地質、土地利用現況から判断する。
小川、道路等で分断されていても橋などにより一体の土地としての利用可能性があれば一団の土地。
間に線路が通っていて、踏切等が無ければ物理的一体性無し。

③「計画の一貫性」…一連の計画の元に相互に密接な関連を有するかどうかで判断。
買い進み、一期分譲、二期分譲…なども含む。

Q 4 届出が不要なのはどのような場合ですか。

A 4 国土利用計画法第23条第3項及び施行令第17号で次の通り定められています。

①農地法第3条第1項の許可を農業委員会から受けた場合。

②法による調停、和解、裁判所の許可を得て行われる場合。

③当事者の一方又は双方が国、地方公共団体、又はその他政令で定める法人である場合。

※土地区画整理組合は届出が除外される法人ではない。しかし、土地整理事業の施行者が県又は市町村の場合は③に該当し、適用除外。

Q 5 届出を要する契約と適用除外となる契約（相手方が国、地方公共団体等の場合）を締結し、合計した面積が要届出面積を上回る土地を「一団の土地」として取得する場合は届出が必要ですか。

A 5 「一団の土地」に該当するものなら、両方の契約の面積を合計して面積要件を判断します。実際には、届出を免除されている部分（国、公有地）以外の部分について届出を要します。

※「その他参考となるべき事項」欄にその旨を記載してください。

Q 6 添付書類は何が必要ですか。

A 6 次のとおりです。地図等の縮尺はいずれも目安です。地図等は1筆ごとに作成していただくなくてもかまいません。

①縮尺5万分の1以上の地形図

…全体の位置が明らかになるもの。

②縮尺5千分の1以上の図面

…全体の土地とその付近の土地利用等の状況を示したもの。

③縮尺500分の1程度の土地の形状を明らかにした図面

…土地の形状を明らかにする見取り図を適宜の方法により作成したもの。

④契約書の写しまたはこれに代わるその他の書面

⑤委任状（必要な場合）

Q 7 共有地の持分譲渡の面積の考え方はどのようになりますか。

A 7 面積の判定は共有地全体の面積に当該譲渡に係る持ち分割合を乗じたものによって行います。

ただし、複数の者が共有持ち分を取得して共同事業を行う場合等にあっては「一団の土地」の考え方を適用します。

Q 8 賃貸借契約について届出は必要ですか。

A 8 賃料以外に、借主に返金されない対価（権利金）が発生する場合には、届出が必要です。借主に返金される予定の対価のみが発生する場合は届出不要です。

Q 9 停止条件付きの契約であるので、実際に土地が取得できるか分からない場合、届出は取得が確定してからが良いですか。

A 9 停止条件付き契約、解除条件付き契約、予約契約であっても契約日を基準に2週間以内(1日が契約日なら14日までに)届出が必要です。

Q10 契約から2週間の期限を超えてしまいましたが、届け出る必要がありますか。

A10 速やかに届出をしてください。国土利用計画法違反であることは変わらず、期限後の届出は正式な受理はできませんが、届出の無い状態を放置していることは悪質と判断し、処分を行うことがあります。

Q11 不勧告の場合、何か通知はありますか。

A11 通常、助言、指導等の必要がなければ通知はしません。不勧告通知書が必要であれば「不勧告通知書交付申出書」を届出と一緒に提出すれば後日「不勧告通知書」を発行します。