

国土利用計画法

1 国土法について

大規模な土地取引については地域の土地利用に与える影響が大きいことから、国土利用計画法（以下、「国土法」）では、適性かつ合理的な土地利用の確保を図るため届出制を設けています。

2 届出について

（1）届出が必要な面積（表1）

一定面積以上の土地について、土地売買等の契約を締結した場合は、**契約締結後2週間以内（契約締結日を含む）**に、土地の権利取得者（売買の場合は買主）が土地利用目的及び取引価格等を県知事に届出ることが必要です。また、個々の面積は小さくても、合計すると届出に必要な面積以上になる一団の土地を取得する場合も届出が必要となります。

届出は土地の所在する市町村で受理し、内容等を確認した後に市町村意見を添付し、県知事に提出されます。新発田市内の土地取引における権利取得者（売買の場合は買主）は、新発田市地域整備課が届出窓口となります。

①一定面積の土地について

一定面積以上で、届出が必要となる土地は、表1のとおりです。

表1 届出が必要になる土地

対象となる土地		面積規模
都市計画区域内	市街化区域	2,000 m ² 以上
	市街化区域以外の都市計画区域 (新発田市では市街化調整区域)	5,000 m ² 以上
都市計画区域外		10,000 m ² 以上

②一団の土地について

個々の面積は小さくとも合計すると届出に必要な面積以上となるまとまった土地のことをいいます。一団の土地の詳細な要件については、地域整備課までご相談願います。

(2) 届出の必要な土地取引の種類

届出を必要とする土地売買等の契約は次の要件を全て満たすものです。

- (ア) 土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利の移転又は設定であること。
- (イ) 上記の権利の移転又は設定が**対価の授受**を伴うものであること。
- (ウ) 上記の権利の移転又は設定が**契約**により行なわれるものであること。

具体的には次の土地取引は届出が必要です。

売買、売買予約、入札、保留地処分(区画整理)、共有持分の譲渡、営業譲渡、譲渡担保、代物弁済、代物弁済の予約、交換、予約完結権の譲渡、買戻権の譲渡、停止条件付契約、解除条件付契約、現物出資、法人の所有する土地の取得を目的とする株式の売買、権利金・一時金を伴う地上権・賃借権の設定・移転

- (エ) 権利金・一時金を伴わない地上権・賃借権の設定・移転であっても、届出が必要になる場合があります。詳細については、地域整備課までご相談願います。

(3) その他重要事項について

- (ア) **予約**とは当事者を法的に拘束する債権や債務関係が既に生じている状態をいいます。
- (イ) 手付金又は実質的にこれと同様の性格を有する金銭等の授受が行なわれた場合には、形式的な文書の有無等にかかわらず契約がなされたこととなりますので、**手付金等金銭の授受が行なわれた場合には、届出が必要です。**
- (ウ) 農地法第5条の許可(農地転用許可)を条件とする所有権移転契約(予約、仮予約も含む)や仮登記を行なう場合も届出が必要です。

(4) 届出を必要としない場合

次のような場合には、届出の必要はありません。

権利金・一時金を伴わない通常の賃料での借地、農地法第3条第1項の許可を受けて行なう取引、当事者の一方が国又は地方公共団体等の場合、地役権・永小作権・抵当権・不動産質権の移転・設定、工場財団等の移転、相続・遺産の分割、遺贈・負担付遺贈・包括遺贈、贈与・負担付贈与、法人の合併、信託の引受及び終了、予約完結権の行使、買戻権の行使、交換分合(土地改良)、土地収用法に基づく事業認定の告示があった場合、換地処分(土地改良、区画整理)、権利変換(都市再開発)、共有持分の放棄、滞納処分、強制執行、担保権の実行としての競売、民事調停、家事審判、裁判上の和解等

(5) 届出の流れ

届出の流れは下記の図1のとおりです。

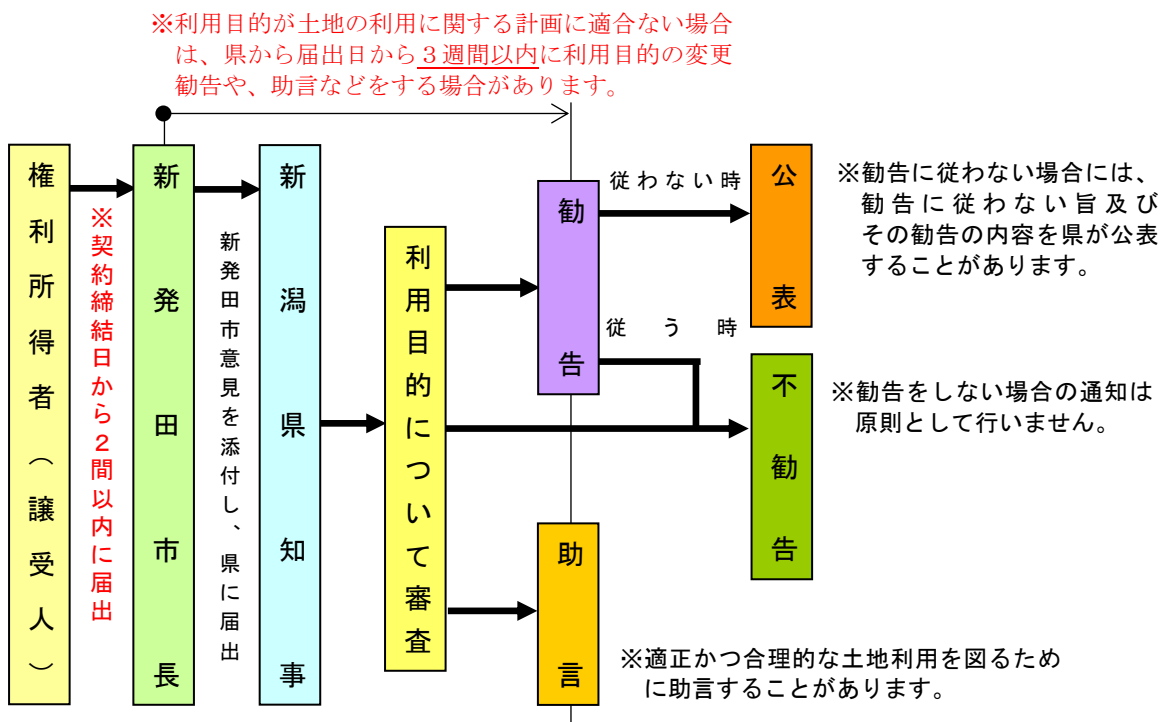


図1 手続きの流れ

(6) 届出書類

届出に必要な書類は、下記の表のとおりとなっております。

表3 届出に必要な書類一覧

届出者	土地の権利取得者（売買の場合であれば買主）
届出書類	1 土地売買届出書 （市地域整備課窓口で配布、又はホームページ上からダウンロード） 2 当該土地の位置図（道路地図等） 3 周辺状況図（住宅地図等） 4 公図（写）又は更正図 5 土地売買等の契約書の写し又はこれに代わるその他の書類 6 その他 ①代理人による届出の場合 手続きを代理人に委任するときの委任状 ②宅地分譲目的の土地取得の場合 分譲計画図（個々の区画面積がわかるもの）
届出部数	上記1の土地売買届出書・・・4部 上記2～6の書類・・・・・・・・・・2部ずつ

※上記の他にも、審査に必要な書類の提出をお願いすることがあります。

3 その他

(1) 罰則について

下記に該当する行為をした場合には、6ヶ月以上の懲役又は100万円以下の罰金に処せられることがあります。

- ①届出が必要であるにもかかわらず、契約を締結した日から起算して2週間以内に届出をしなかった場合
- ②虚偽の届出をした場合

(2) 公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法）との関係について

土地取引前に、土地を譲渡する者は「公拡法」に基づく届出が必要となる場合がありますので、ご注意ください。

例) 市街化区域内で5,000㎡以上の土地の売買を行う場合

売主 ⇒ 契約締結予定日の3週間前までに「公拡法」の届出

買主 ⇒ 契約締結日から2週間以内に「国土法」の届出