

1

国土利用計画法のねらい

みんなが自分の利益だけを考えて勝手に土地を取引したり、利用したりしたらどうなるでしょうか？土地は、現在のみならず、将来の国民にとっても限られた貴重な資源であり、国民の諸活動にとって不可欠な基盤です。一人の人が土地を利用すれば、地域の人々の生活や周辺の自然環境にも影響を及ぼすので、自分勝手な土地利用は、周りの人々や将来の人々にまで迷惑をかけることになるかもしれません。

このため、土地は地域全体の住みやすさや自然環境との調和などを考えて、適正に利用することが大切です。

国土利用計画法は、こうした考え方に基づいて、乱開発や無秩序な土地利用を防止するために、一定面積以上の大規模な土地の取引をしたときは、都道府県などにその

利用目的などを届け出て、審査を受けることとしています。

これは、大規模な土地取引をした後は、例えば工場跡地に商業施設を建てたり、山林を開発して宅地を造成した際など、周辺地域に与える影響が大きいことがあるからです。都道府県などは、土地利用基本計画などの様々な土地利用に関する計画に照らして、届出をした方に対し、適正な土地利用を図るために必要な勧告や助言をすることができます。

このように、国土利用計画法の届出制度には、土地を利用する方々に対し、土地取引という早期の段階から計画に従った適正な土地利用をお願いすることにより、快適な生活環境や暮らしやすい地域づくりを推進する役割があります。

2

届出の必要な土地取引

（ 次の条件を満たす土地売買等の契約を締結した場合には届出が必要です。 ）

取引の形態

- 売買
- 交換
- 営業譲渡（事業譲渡）
- 譲渡担保
- 代物弁済
- 現物出資
- 共有持分の譲渡
- 地上権・賃借権の設定・譲渡
- 予約完結権・買戻権等の譲渡
- 信託受益権の譲渡
- 地位譲渡
- 第三者のためにする契約

（※これらの取引の予約である場合も含まれます。）

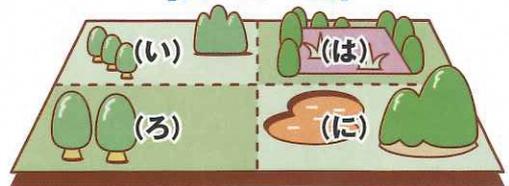
取引の規模（面積要件）

- ① 市街化区域 2,000㎡以上
- ② ①を除く都市計画区域 5,000㎡以上
- ③ 都市計画区域以外の区域 10,000㎡以上

一団の土地取引（事後届出制の場合）

個々の面積は小さくても、権利取得者（売買の場合であれば買主）が権利を取得する土地の合計が左記の面積以上となる場合（「買いの一団」といいます。）には届出が必要です。

【買いの一団】



売る人	(土地)	買う人
甲さん	— (い)	Aさん
乙さん	— (ろ)	
丙さん	— (は)	
丁さん	— (に)	

(い+ろ+は+に) ≥ 一定面積

(い+ろ+は+に)の面積が一定面積(面積要件)以上の場合は届出が必要

事後届出制の手続きの流れ

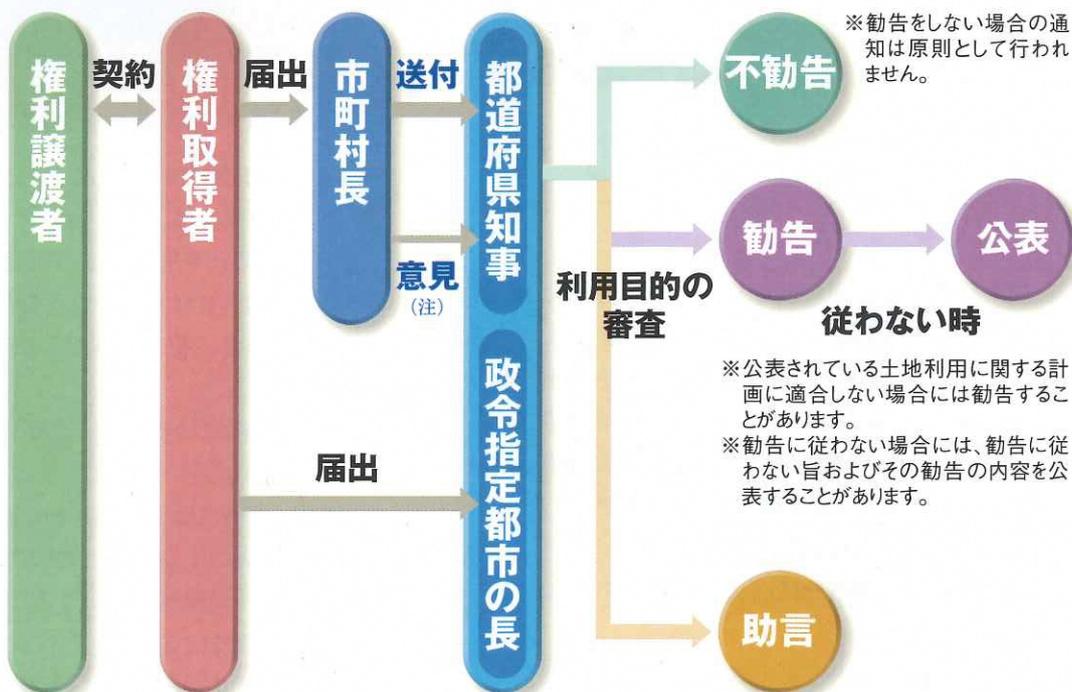
(注視区域・監視区域以外の土地)

土地取引の契約(予約を含みます。)をしたときは、権利取得者(売買の場合であれば買主)は、契約者名、契約日、土地の面積、利用目的等を記入した知事(政令指定都市の場合は市長)あての届出書に必要な書類を添付して、契約を結んだ日を含めて2週間以内に土地の所在する市・区役所、町村役場へ届け出て下さい。【事後届出制】

届出を受けた知事(市長)は、利用目的について審査を行い、利用目的が土地利用基本計画などの公表された土地利用に関する

計画に適合しない場合、3週間以内に、利用目的の変更を勧告し、その是正を求めることがあります(審査期間の延長通知があった場合には、6週間以内の延長された期間)。また、土地の利用目的について、適正かつ合理的な土地利用を図るために、必要な助言をすることがあります。勧告をしない場合の通知は原則として行われません。

なお、届出書は都道府県・政令指定都市又は市区町村の国土利用計画法担当課にあります。



※届出事務の処理について、都道府県からその権限を譲り受けている市区町村の区域内における土地取引については、その市区町村長あてに届出をすることとなります。

※適正かつ合理的な土地利用を図るために助言をすることがあります。

POINT

届出の手続

- **届出者** 土地の権利取得者(売買の場合であれば買主)※
- **届出期限** 契約締結日を含めて2週間以内※
※事前届出制の場合は異なります。詳しくは45をご覧ください。
- **届出窓口** 土地の所在する市区町村の国土利用計画法担当課
- **主な届出事項**(詳しくは記載例を参照して下さい。)
(1) 契約当事者の氏名・住所等 (2) 契約締結年月日
(3) 土地の所在および面積 (4) 土地に関する権利の種類および内容
(5) 取得した土地の利用目的 (6) 土地に関する対価の額
- **提出する書類** (1) 届出書 (2) 土地取引に係る契約書の写しまたはこれに代わるその他の書類 (3) 土地の位置を明らかにした縮尺5万分の1以上の地形図
(4) 土地およびその付近の状況を明らかにした縮尺5千分の1以上の図面
(5) 土地の形状を明らかにした図面 (6) その他(必要に応じて委任状等)

(注)市町村長は、届出の内容について意見があるときに、都道府県知事に意見を付して届出を送付することになります。

4

監視区域・監視区域とは

次の区域に指定されると、その区域内の土地取引については契約(予約を含みます。)締結前に届出が必要となります。この場合には、土地の利用目的に加えて、予定される取引価格が著しく適正を欠く場合には、取引の中止または変更を勧告することがあります。

【事前届出制】

監視区域の指定状況(令和2年1月5日現在)

令和2年1月5日現在、国土利用計画法第27条の6に基づく監視区域の指定を行っている地方公共団体は、1都(1村)となっております。

都道府県名(市町村数)	市町村名	届出対象面積(下記の面積以上)	指定期間
東京都(1村)	小笠原村(都市計画区域のみ)	500㎡	令和2年1月5日～令和7年1月4日まで
1都(1村)			

※ 監視区域の指定解除(平成11年度から行われた国金移転等に係る指定についての解除)

- ・国土利用計画法に基づく監視区域内における届出面積の基準を定める規則を廃止
 - 平成15年10月1日
 - (区域) 栃木県大田原市、黒磯市、那須町、西那須町及び塩原町の全区域
 - 平成17年1月14日
 - (区域) 福島県白河市、須賀川市、表郷村、東村、中島村、棚倉町、石川町、玉川村、平田村及び浅川町の全区域
 - (区域) 岐阜県多治見市(市街化区域を除く)、瑞浪市、恵那市(旧恵那市のみ)、土岐市、可児市、御嵩町、笠原町(未線引き都市計画区域内における用途地域を除く)の全区域
 - (区域) 愛知県豊田市、藤岡町(市街化区域を除く)、小原村、足助町及び旭町の全区域
 - 平成17年1月17日
 - (区域) 三重県津市、伊賀市、鈴鹿市、河芸町(市街化区域を除く)、名張市及び亀山市の全区域
 - (区域) 滋賀県甲賀市及び日野町の全区域
 - (区域) 京都府相楽郡南山城村の全区域
 - (区域) 奈良県添上郡月ヶ瀬村及び山辺郡山添村の全区域

監視区域の指定状況(令和2年1月5日現在)

<https://www.mlit.go.jp/common/001200059.pdf>

監視区域

監視区域とは、地価が一定の期間内に社会的経済的事情の変動に照らして相当な程度を超えて上昇し、または上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる区域として、都道府県知事または政令指定都市の長が指定した区域をいいます。

●事前に届出が必要となる土地取引の規模は、事後届出制と同じです。(2参照)

監視区域

監視区域とは、地価の急激な上昇またはそのおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域として、都道府県知事または政令指定都市の長が指定した区域をいいます。

●事前に届出が必要となる土地取引の規模は、都道府県知事または政令指定都市の長が規則で定める面積以上となります。

※現在指定されている監視区域については、ホームページで閲覧ができます。

国土交通省「国土利用計画法に基づく土地取引規制制度」を紹介します。

制限の区分	事前届出制	事前届出制(指定区域)	事前届出制(監視区域)	許可制(指定区域)
面積	23条~27条の2	27条の3~6	27条の6~9	11条~22条
施行期日	H10.9 (H10.9は事前届出制)	H10.9	H10.9	H10.12
区域特定要件	なし (H10区域以外の区域)	・地価の社会的経済的に異常な程度急激に上昇するおそれ ・著しく合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれ	・地価の急激な上昇またはそのおそれ ・著しく合理的な土地利用の確保が困難となるおそれ	・経済的取引の促進範囲にわたる急激な上昇またはそのおそれ、及び地価の急激な上昇またはそのおそれ、等
対象	商業地	2,000㎡以上	商業地等(指定区域)が対象となる区域	

お問い合わせ先
国土交通省不動産・建設経済局 土地政策課
電話:03-5253-8111 (内線30-434)

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000019.html

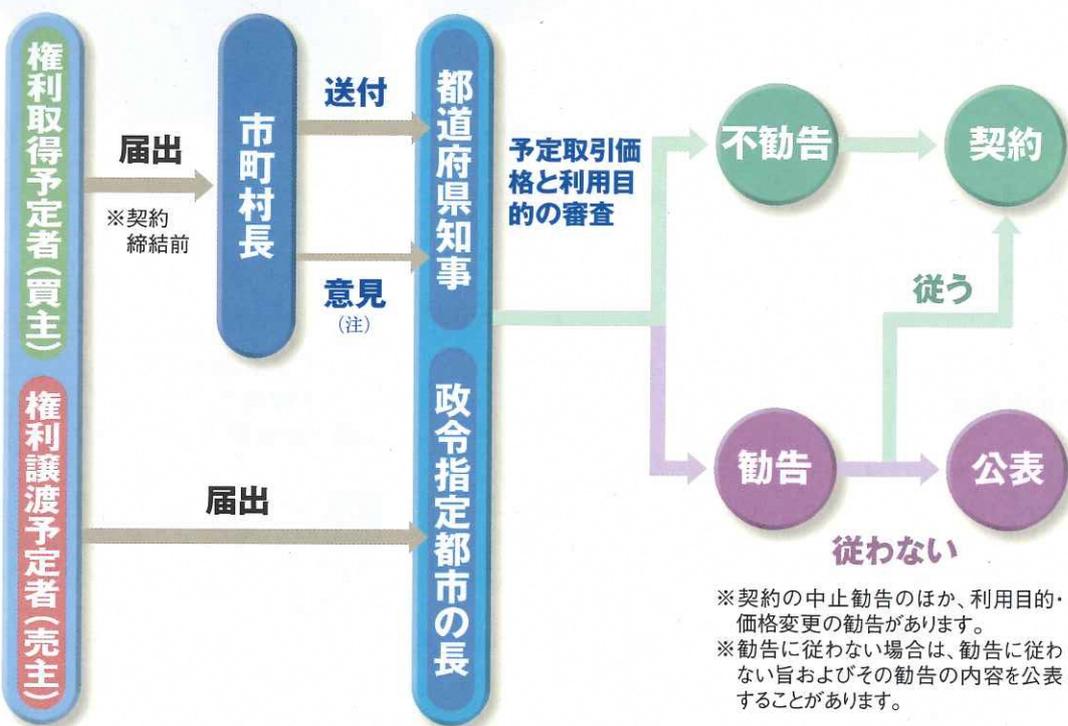


注視区域・監視区域内において、土地取引の契約(予約を含みます。)をしようとするときは、取引の当事者(売買の場合であれば売主と買主)は、取引の予定価格や利用目的等を記入した知事(政令指定都市の場合は市長)あての届出書に必要な書類を添付して、契約を結ぶ前に土地の所在する市・区役所、町村役場へ届け出て下さい。

届出を受けた知事(市長)は、予定取引価格と利用目的について審査を行い、(1)価格が著しく適正を欠く場合、(2)利用目的が土地利用基本計画などの土地利用に関する計

画に適合しない場合、(3)監視区域において、一年以内の土地転売で投機的取引と認められる場合などには取引の中止または変更を勧告することがあります。それ以外の場合には、届出から6週間以内に勧告をしない旨の文書による通知(不勧告通知)をします。取引の当事者は、この通知を受け取れば契約ができることになります。

なお、届出書は都道府県・政令指定都市又は市区町村の国土利用計画法担当課にあります。



一団の土地取引(事前届出制の場合)

事前届出制の場合、買いの一団に加えて、個々の面積は小さくても権利譲渡予定者(売買の場合であれば売主)が権利を譲渡する土地の合計が一定面積以上となる場合(「売りの一団」といいます。)にも届出が必要です。



(い+ろ+は+に) / (イ+ロ+ハ+ニ) の面積が一定面積(面積要件)以上の場合は届出が必要

(注)市町村長は、届出の内容について意見があるときに、都道府県知事に意見を付して届出を送付することになります。

6

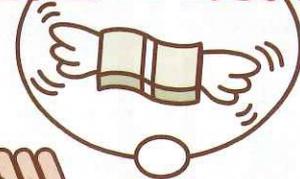
届出をしないと
法律で罰せられます。

土地取引の契約(予約を含みます。)をした日を含めて2週間以内に届出をしなかったり、虚偽の届出をすると、6か月以下の懲役または100万円以下の罰金に処せられます。

また、注視区域・監視区域(事前届出制)において、届出をせずに契約(予約を含みます。)をしたり、虚偽の届出をした場合、同様に罰せられます。



罰金100万円



ここでは、よくある質問をご紹介します。

Q 相続や贈与により土地に関する権利を取得した場合には、届出は必要ですか。

A 必要ありません。対価の授受を伴わない土地売買等の契約は、届出の対象ではありません。ただし、負担と贈与の間に金銭債務(金銭評価の可能な債務を含む。)の承継を条件とするような贈与については、届出が必要となります。

Q 予約完結権や買戻権の行使において、届出は必要ですか。

A 必要ありません。契約によらない権利の移転又は設定は、届出の対象ではありません。ただし、予約完結権・買戻権等の譲渡は、土地売買等の契約に該当し、届出の対象となりますので、ご注意ください。

Q 地方公共団体と土地売買の契約を締結しました。届出は必要ですか。

A 必要ありません。当事者の一方が国や地方公共団体などの場合には、届出は必要ありません。

Q 市街化区域と市街化調整区域にまたがって土地を取得する場合には、どのような取引面積であれば届出が必要ですか。

A 取引される土地が市街化区域と市街化調整区域にまたがる場合など、届出が必要な面積がまたがる場合には、全体の土地の面積が、どちらかの区域にかかる要届出面積のうち小さいほうの面積を超える土地取引の時には、全体について届出をしてください。

今回の場合、市街化区域と市街化調整区域にまたがる一団の土地については、取引面積が2,000m²以上の場合にはすべて届出が必要となります。

Q 届出の対象となる土地が複数の市町村にまたがる場合には、届出はどのように行うのですか。

A それぞれの市町村に届出をしてください。なお、届出書には、土地が複数の市町村にまたがっていることを「その他参考となるべき事項」欄に記載してください。