

国土利用計画法 届出について

《 目 次 》

	ページ
1 事後届出制とは	1
2 届出を要する契約の範囲	2
3 事後届出をしなかった場合	2
4 届出書の提出方法	3
5 届出に係る事務の流れ	4
6 届出の審査等	4

【お問い合わせ先】

埼玉県企画財政部土地水政策課
〒330-9301 さいたま市浦和区高砂3-15-1

電話：048-830-2188 F A X：048-830-4725

1 事後届出制とは

国土利用計画法では、法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、権利取得者（譲受人）が、契約後2週間以内（契約日を含む）に、当該土地の所在する市町村長を經由し、契約内容を知事あて届け出ることとしています（さいたま市の土地は直接さいたま市長あて）。

届出が必要となる土地売買等の対象面積は次のとおりです。

市 街 化 区 域	2, 0 0 0 m ² 以上
市街化区域を除く都市計画区域	5, 0 0 0 m ² 以上
都 市 計 画 区 域 外	1 0, 0 0 0 m ² 以上

<一団の土地について> ー上記面積未満の契約面積であっても届出が必要な場合ー

権利取得者（譲受人）が同一の利用目的のために買い集め、最終的に上記の面積以上を取得することになる可能性がある場合（「買いの一団」）は、個々の契約面積が上記面積未満であっても、「一団の土地」として、それぞれの契約ごとに届出が必要となります。

ただし、法定期限内の届出に限り、一つの届出書にまとめて提出することができます。

なお、一団の土地において、所有権、賃借権、信託受益権の売買等の権利関係が異なる場合は、一つの届出書にまとめることができません（権利ごとに届出書を分ける必要があります）。一つの届出書にまとめて提出する場合、契約年月日は届け出る複数の契約の中で最も古い契約日を記載してください。また、契約金額は、届け出る複数の契約の合計の契約金額を記載してください。契約面積についても契約金額と同様になります。

譲渡人が複数人になる場合、または届け出る地番が6筆以上になる場合には、届出書に記載できなかった情報を別紙に記載して提出してください。なお、別紙の様式に定めはありません（箇条書きの形で問題ありません）。

(参考) 一団の土地の判断基準

1 主体の同一性

権利取得者（譲受人）が同一主体であること。

2 物理的一体性

土地が相互に連続するひとまとまりの土地として土地利用上現に一体の土地を構成しているか、又は一体としての利用に供することが可能であること。

なお、土地利用上一体としての利用が可能である限り、道路、小河川等により分断されている場合であっても、物理的一体性が認められることがある。

3 計画的な一貫性

複数の土地売買等の契約が一連の計画の下に、その時期、目的等について相互に密接な関連をもって締結されていること。

上記1～3の全てに該当するものが一団の土地となります。

なお、一団の土地について判断が難しい場合は、埼玉県土地水政策課までお問い合わせください。

2 届出を要する契約の範囲

権利移転の形態（原因）	届出の 必要性
1 売買	○
2 交換	○
3 共有持分の譲渡	○
4 事業譲渡（営業譲渡）	○
5 譲渡担保	○
6 地上権・賃借権の設定・譲渡（権利金等※1の授受のある場合）	○
7 地上権・賃借権の設定・譲渡（権利金等※1の授受のない場合）	×
8 予約完結権の譲渡	○
9 信託受益権の譲渡	※2
10 地位譲渡	○
11 第三者のためにする契約	○
12 贈与、財産分与、合意解除、信託の引受及び終了	×
13 形成権（予約完結権、買戻権等）の行使	×
14 相続、法人の合併、遺産の分割、遺贈	×
15 滞納処分、強制執行、担保権の実行としての競売	×

- ※1 「権利金等」とは、権利の設定等に伴う一時金相当額として支払われるものをいい、毎月の賃料、地代等は含まれません。
- ※2 信託受益権の内容が、土地の所有権の移転を受ける権利を有するものである場合に届出が必要となります。
- ①信託期間満了時に、受託者が土地をそのまま受益権者に引き渡す契約
- ②信託期間満了時に、受託者が土地をそのまま受益権者に引き渡すか、あるいは土地を第三者に処分して処分代金をそのまま受益権者に引き渡すかどちらかの選択権を受益権者が有している契約
- 上記①②の場合等には、土地の所有権の取得を目的とする権利に該当し、届出が必要となります。

これらの「届出を要する契約」には、**停止条件付き契約、解除条件付き契約及び予約契約**も含まれます。

<届出の適用除外について>

民事調停法による調停に基づく場合や当事者の一方又は双方が国等である場合（法23条第2項）、農地法第3条第1項の許可を受ける場合等（国土利用計画法施令第17条）は届出が不要です。

3 事後届出をしなかった場合

6月以下の懲役又は100万円以下の罰金が課せられることがあります（国土利用計画法第47条）。また、虚偽の届出をした場合も同様です。

4 届出書の提出方法

提出書類	(1) 土地売買等届出書 (2) 土地売買契約等を証明する書類 (譲受人、譲渡人、契約日、契約面積、契約した土地の地番、地目等が記載されている土地売買契約等を証明する書類(売買契約書、信託受益権売買契約書など)) (3) 状況図 ① 最寄り駅等と届出地の位置関係がわかる地図 ② 届出地の付近の状況がわかる地図(住宅地図等) ③ 届出地の形状を明示したもの(公図・測量図等) ※市街化区域の場合は、住宅地図に形状を明示することをもって②及び③を兼ねることもできます。 ※一団の土地の場合は、全体図(予定でも可)も添付してください。
提出者	権利取得者(譲受人) ※第三者が届出を行う場合には、委任状が必要です(様式自由)。
提出先	届出地が所在する市町村の担当窓口(市町村提出窓口一覧参照) ※埼玉県に直接提出することはできません。
提出期限	契約後2週間以内(契約日を含む) ※決済日等と間違えないようご注意ください。 ※一団の土地であっても、個々の契約日から起算します。

〔郵送する場合〕

必ず期限内(契約日を含む契約後2週間以内)に届くようにしてください。

〔届出地が2つ以上の市町村の区域にわたる場合〕

届出地が2つ以上の市町村の区域にわたるときは、それぞれ届出地の所在する市町村へ提出してください(記載方法は記載例4をご覧ください。)

〔一団の土地に関する届出の場合〕

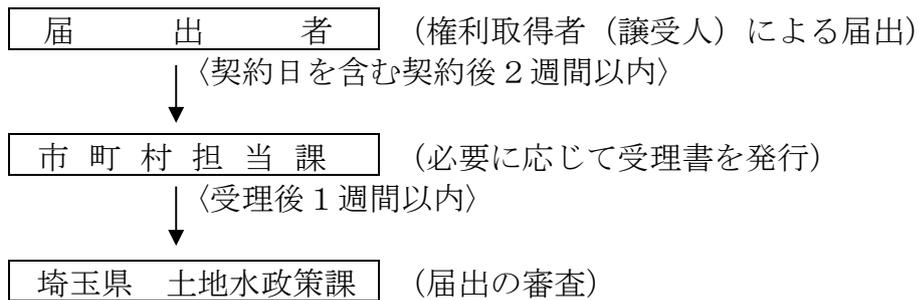
一団の区域と、それぞれの届出に係る土地を状況図に記載してください。

なお、一団の土地の届出を同時に複数行う場合、提出書類のうち、「状況図」は一部で構いません。

〔受理書を希望する場合〕

紙での提出の場合には、市町村の受理印を押印した写しを受理書とします。電子申請・届出サービス及び電子メールでの提出の場合には、返信メールを受理書とします。

5 届出に係る事務の流れ



6 届出の審査等

(1) 勧告・助言

知事は、届出を受けた土地の利用目的について審査を行い、その利用目的が公表されている土地利用に関する計画等に適合しない場合には、届け出してから原則3週間以内に利用目的の変更を勧告することがあります。

勧告に従わない場合には、その旨及びその勧告の内容を公表することがあります。

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、必要な助言をすることがあります。

(2) 追加資料

審査過程において、利用目的をより詳細に確認するため、追加資料の提出を求める場合があります。

(3) 通知等

審査の結果、利用目的に問題がない場合には、届出者に対して特に通知等はありません。