

大規模土地取引規制制度について

～国土利用計画法第 23 条の規定に基づく土地売買等届出書～

1. 国土利用計画法における土地取引規制制度

この制度は、国土利用計画法第 23 条の規定に基づき、一定規模以上の土地取引を行った場合に土地売買等届出書の提出を義務づけることで、取引価格及び利用目的について審査を行い、必要に応じて勧告等の措置をとることにより是正を図る制度です。

2. 事後届出制度

静岡県内は、全国を対象とした一般的な規制制度である「事後届出制度」の対象となっており、土地の権利を取得した者に届出の義務があります。

- ① 土地売買等の契約日から、2 週間以内に届出書を提出する
- ② 取引価格についての審査は行わない（把握のみ）
- ③ 土地取得後の利用目的について審査し、不適切な場合には必要に応じて助言・勧告等の措置によりその是正を促す

3. 事後届出が必要な土地取引

(1)届出の対象となる土地取引とは、次の 3 つの要件を全て満たすものです。

- ① 土地の所有権、地上権、賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利（以下「土地に関する権利」という。）の移転又は設定であること
- ② 土地に関する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
- ③ 土地に関する権利の移転又は設定が、「契約」（予約を含む。）により行われるものであること

(2)土地取引が、次の面積要件を超える場合は届出が必要です。

- ① 市街化区域・・・・・・・・・・ 2,000 m²以上
- ② ①以外の都市計画区域・・・・ 5,000 m²以上
- ③ 都市計画区域外・・・・・・・・ 10,000 m²以上

(3)一団の土地取引

個々の面積は小さくても、権利取得者が取得する土地の合計面積が上記面積要件を超えた場合は、届出が必要になります。

また、届出書は 1 契約につき 1 件必要となります。よって、一団の土地を 10 人の地権者と契約した場合は、それぞれ 10 件の届出書が必要となります。

4. 届出書の提出について

(1) 届出の提出

- ① 提出期限 …… 土地取引契約日から起算して、2 週間以内に提出
- ② 提出先 …… 菊川市役所本庁 3 階 建設経済部都市計画課
- ③ 提出部数 …… 3 部（受付後、1 部は控えとして返却します。）

(2) 届出義務違反

この制度には、無届案件に対する罰則規定があります。違反者に対する措置については、許可権者である静岡県が直接対応します。

5. その他注意事項等

上記のとおり、土地取引内容によって届出書の提出が必要となりますので、大規模土地取引については、事前に都市計画課との協議をお願いします。

県からの報告によると、近年、静岡県内における届出違反件数が増加傾向にあるそうです。土地取引をする際は届出の必要性について確認してください。

【お問合せ先】

菊川市役所建設経済部
都市計画課 都市計画係
TEL 0537-35-0932