

第3章

国土利用計画法

毎年1問出題される法律です。テキスト記載の基本事項をしっかり押さえれば確実に1点取れます。範囲も広くありませんから、短時間で集中して覚えるようにしましょう。

1節 国土利用計画法の全体像

この法律は、土地の投機的取引や**地価の高騰を抑える**とともに、適正かつ**合理的な土地利用の確保**を図ることを目的としています。

投機（とうぎ）

短期的な価格変動を利用して利益を稼ぐさま。土地の場合は、「土地ころがし」とも表現する

投機によって地価が高騰すると、「固定資産税・相続税などの税の負担が増える」や「シンプルに土地の購入価格が上がる」などの影響が発生します。

この法律の目的を達成するため、

「法律の条件に当てはまる土地取引については**届出をしてね**」という規制がかかります。

【大事な考え方】 なぜ一定の土地取引は規制されるのか

基本的に、自分が持っているものを誰にいくらで売ろうとそれは売った人の自由ですし、買った人がその物をどう使おうと買った人の自由です。

しかし、**有限の資源**である「国土」の場合、そうもいかない場合があります。

小さい土地だったら、そこまで影響はないかもしれませんが、大きな土地が好き勝手に取引されると、周りの土地の価格に影響を及ぼしますし、土地を購入した人が「おれはこの大きな土地に秘密基地をつくるんだ」となっても困ります。こういう事態をある程度規制するために、この法律があると考えてください。

2節 事後届出制

では、届出制度の具体的な中身に入っていきます。

事後届出制

「**一定面積以上**」の土地について、
対価の授受をともなう土地に関する「**権利の移転または設定をする契約**」をした場合、
権利を取得した者は契約締結から2週間以内に、
市町村長を経由し、都道府県知事に「届出」をしなければならない

契約締結後に届出をするので、「事後届出」といいます。

届出の内容には、「土地の**面積**」、「**取引価格**」、「土地の**利用目的**」が入ります。

これらの内容を行政に知らせるのが、この法律の目的です。

また、この届出を怠ると、6か月以下の**懲役**または100万円以下の**罰金**になりますが、
契約自体は有効であり、無効になることはありません。

それでは、事後届出をしなければならない「一定面積以上」、「権利の移転または設定をする契約」とは何かを詳しく見ていくことにしましょう。

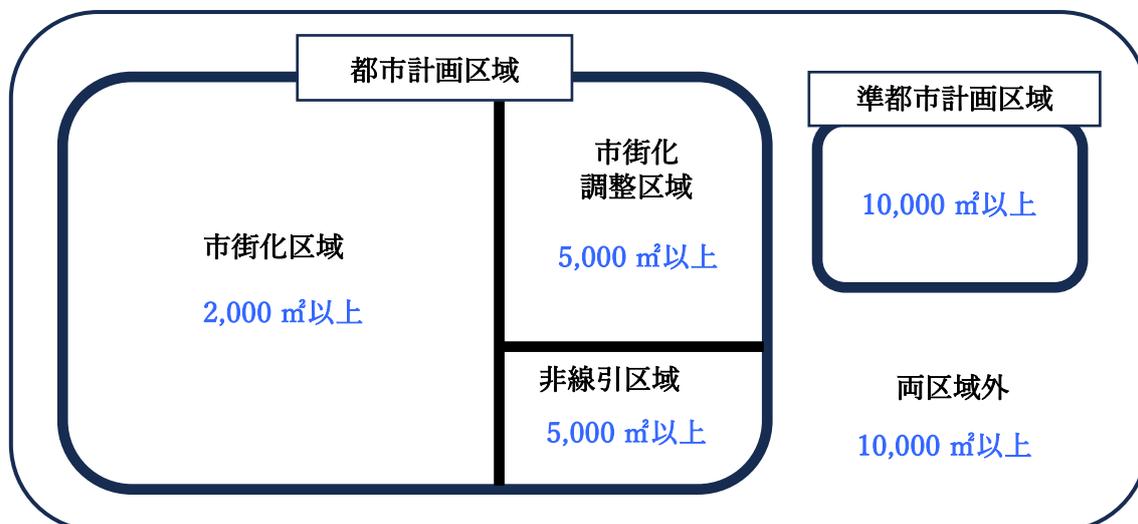
※「面積」と「契約」の両方の要件を満たしたときに、事後届出が必要になります。

1 事後届出が必要な土地の面積

契約をする土地の面積が次の場合、届出が必要になります。

【事後届出が必要な土地の面積】

都市計画区域内	市街化区域	2,000 m ² 以上
	市街化調整区域	5,000 m ² 以上
	非線引き区域	5,000 m ² 以上
都市計画区域外(準都市計画区域を含む)		10,000 m ² 以上

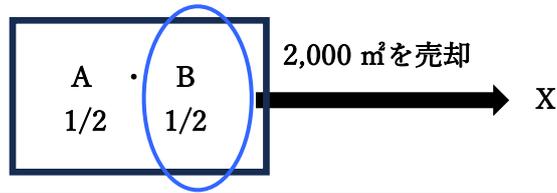


次のような「事後届出が必要か・不要か」という事例問題がよく出題されます。

事例1 【土地が共有の場合の届出】

市街化区域内の 4000 m²の土地について、A と B が持分 1/2 ずつで共有している。

B がその持分を X に売却した場合、事後届出は必要か。必要な場合は誰が届け出するか。



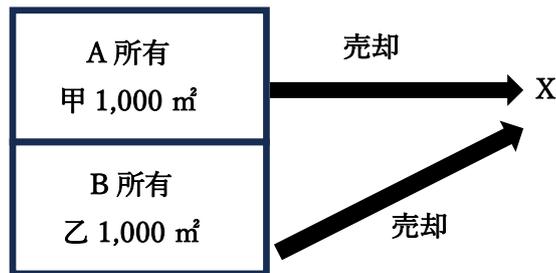
B の持分は 1/2 なので、取引した面積は $4000 \text{ m}^2 \times 1/2 = 2000 \text{ m}^2$ になります。

市街化区域では 2000 m²「以上」の契約で届出が必要になりますので、この事例は届出が必要です。

届出をするのは「権利を取得した者」、つまり持分を買った X となります。

事例2 【一団の土地を買い集める場合の届出】

市街化区域内に A 所有の 1000 m²の甲土地、B 所有の 1000 m²の乙土地があり、両土地は隣接している。X が時期をずらして甲土地、乙土地を取得した場合、事後届出は必要か。必要な場合は誰が届け出するか。

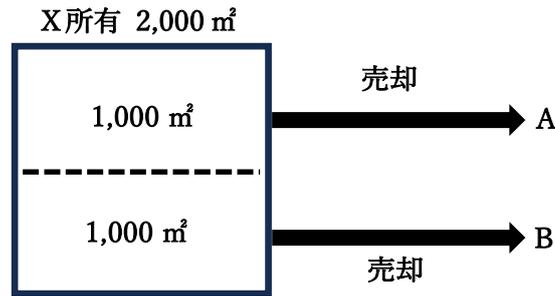


市街化区域内は、2000 m²以上の取引の場合、届出が必要になるので、甲、乙土地の別個の取引では届出は不要になります。ただし、「隣り合っている土地」を「計画性をもって取引」する場合、甲・乙土地を「一団の土地」として扱い、その一団の土地が面積の要件を満たせば、1 回目の取引も 2 回目の取引も、それぞれについて届出が必要になります。

事例の場合、甲・乙土地は隣り合っており、X が計画性をもって両土地を取得したのであれば、権利取得者である X は、甲土地と乙土地の契約それぞれについて事後届出をすることになります。

事例3 【一団の土地を分譲するケース】

市街化区域内にある X 所有の 2000 m²の土地について、A と B が時期をずらして 1000 m²ずつ取得した場合、事後届出は必要か。必要な場合は誰が届け出するか。



市街化区域内は、2000 m²以上の取引の場合、届出が必要になります。届出をするのは権利を取得した者なので、**買主を基準に**面積の要件に達しているかどうかを判断します。

買主である A と B が取得しているのは **1000 m²ずつ**ですから、市街化区域内の 2000 m²以上の届出要件を満たしません。よって、A、B ともに事後届出は不要となります。

2 事後届出が必要な契約

届出が必要となる「権利の移転または設定をする契約」とは、次の3つの要件を満たすものです。

- ① 契約性・・・**当事者の合意**によって行われるものであること
- ② 権利性・・・**所有権・地上権・賃借権**などの土地に関する権利の移転または設定であること
- ③ 対価性・・・**対価の授受**を伴うものであること

具体的には以下のものを指します。(届け出が不要な例をメインに覚えておきましょう)

【届出が必要な契約の例】

- ・ **売買** ・ **売買の予約** ・ **交換** ・ **条件付売買**

【届出が不要な例】

- ・ **予約完結権の行使**・・・・・・・・・・ 契約性なし(詳細は次ページ)
- ・ **条件の成就**・・・・・・・・・・・・・・ 契約性なし(詳細は次ページ)
- ・ **抵当権の設定**・・・・・・・・・・・・・・ 権利性なし(土地を使う人は変わらないから)
- ・ **贈与**・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 対価性なし(対価の授受がないから)
- ・ **相続、時効取得、土地収用**・・そもそも契約でない。

【発展】「予約」と「予約完結権の行使」

予約とは、将来において契約を成立させることを約束する「契約」です。
将来成立する契約を「**本契約**」、予約での本契約を成立させる権利を「**予約完結権**」といいます。
予約完結権を有する者が相手方に対し、「予約完結権を行使します」と意思表示を行うと、
本契約が**当然**に成立します。

以上より、「予約」は「**当事者の合意**」によって成立するのに対し、
「予約完結権の行使」は「**一方的な意思表示**」で本契約を成立させるものですから、
事前届出の話においては、
前者には契約性があるので届出が必要、後者には契約性がないので届出が不要、となるわけです。

【発展】「条件付売買」と「条件の成就」

条件付売買の例は「試験に合格したら土地を売ります」と条件を付けて契約することです。
もちろん契約である以上、成立するには「**当事者の合意**」が必要になります。
一方、「条件の成就」とは、上の例でいうと「試験に合格すること」です。
条件が成就すると、「**合意なし**」に土地の所有権が買主に移転します。

以上より、「条件付売買」は「**当事者の合意**」によって成立するのに対し、
「条件の成就」は「**合意なし**」で契約の効果が発生するものですから、
事前届出の話においては、
前者には契約性があるので届出が必要で、後者には契約性がないので届出が不要、となるわけです。

3 事後届出が不要である場合

次の場合は、**地価上昇の恐れがないため**届出が不要となります。

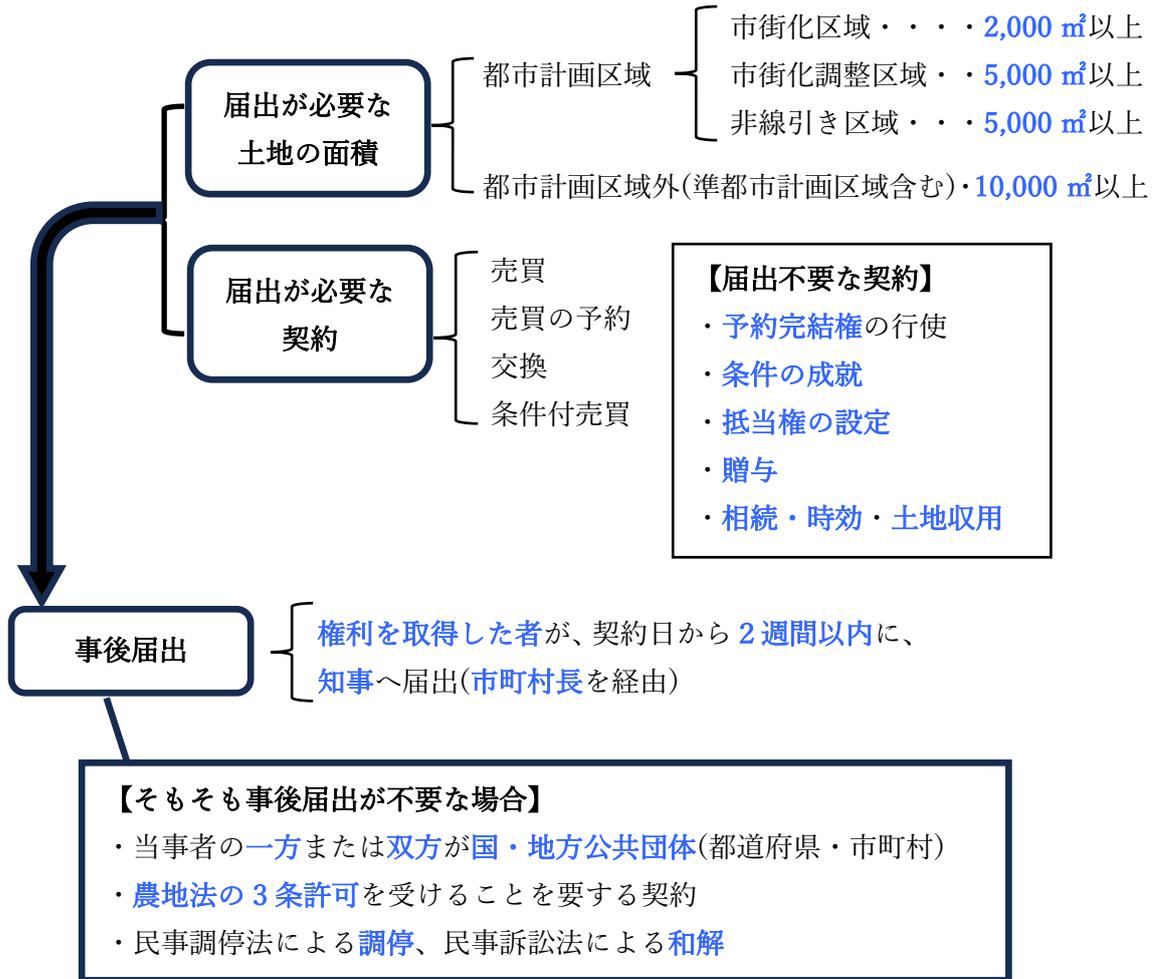
【事後届出が不要な場合】

- ・当事者の一方または双方が、**国・地方公共団体**(都道府県・市町村等)などの場合
- ・**農地法3条許可**を受けることを要する場合
- ・民事調停法による**調停**(第三者が介入して当事者間の合意を形成すること)
- ・民事訴訟法による**和解**(当事者が譲り合って合意に達すること)

【発展】農地法3条許可と5条許可の違い

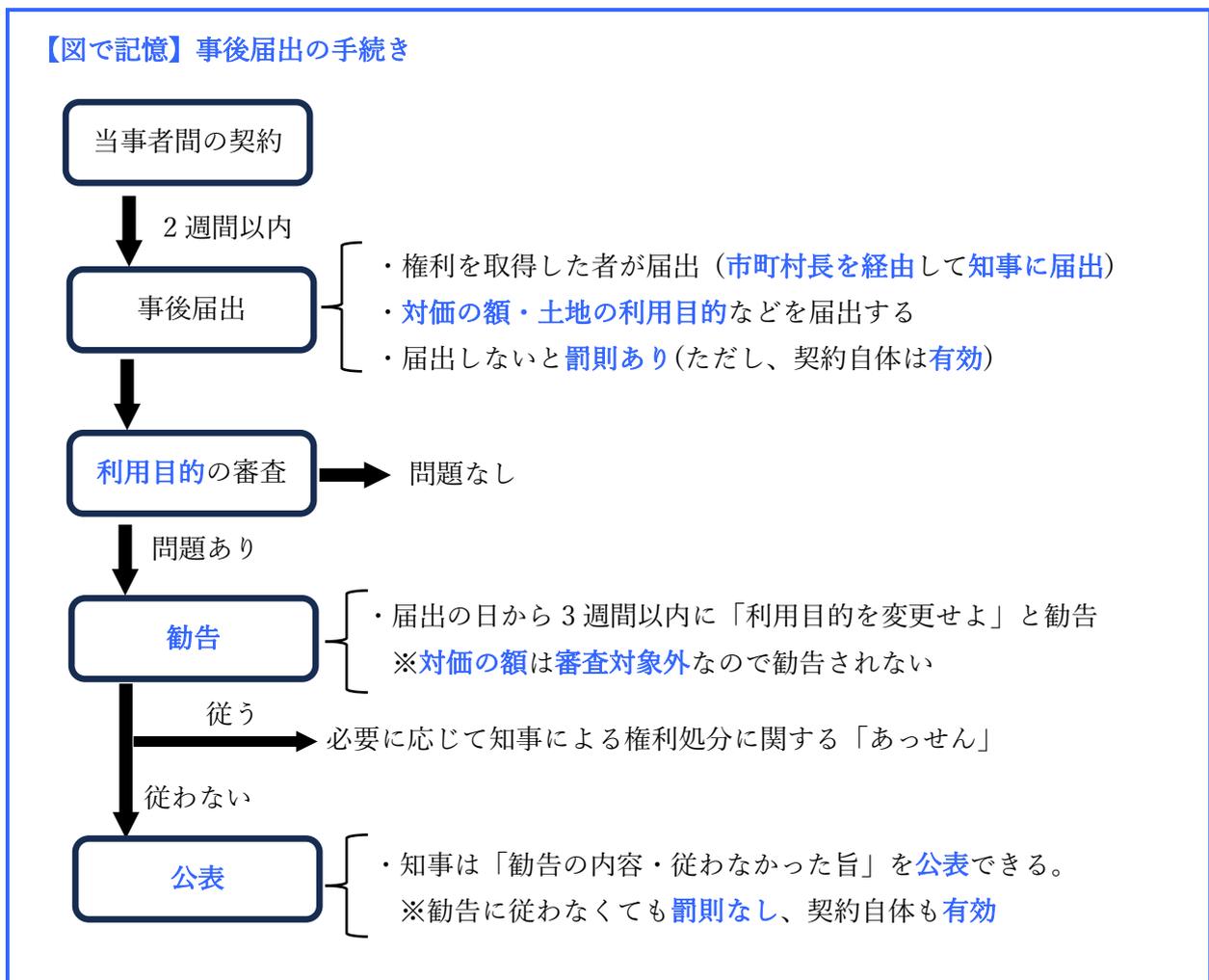
農地法3条許可とは農地を「**他人に譲渡する**」ときに必要な許可です。
利用目的は農地のままで、土地の名義が他人に移るだけなので、地価高騰のおそれはありません。
よって、事後届出も不要というワケです。
一方、農地法5条許可とは農地を「**農地以外に転用**」して「**他人に譲渡する**」ときの許可制度です。
農地以外の、例えば宅地にすると地価上昇の恐れがあるため、事後届出が必要となります。

【図で記憶】事後届出制度



4 事後届出の手続き

これまで、届出が必要な要件を見てきましたので、ここからは届出の手続きを見ていきます。図を用いてその流れを記憶するようにして下さい。



事後届出の場合「土地の利用目的だけが審査・勧告の対象である」という知識は頻出です。

3節 事前届出制 (試験にはほぼ出ない)

国土利用計画法では、事後届出が原則ですが、

より計画的な土地利用の必要性が高い地域、投機的な取引で著しい地価上昇が見込まれる地域は、事後届出では「手遅れ」という場合もあります。

そこで、このような地域を注視区域・監視区域に指定し、

契約をする「前」に届出をしてくださいという事前届出制を設けることになりました。

注視区域

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のある場合に指定される区域

監視区域

地価の急激な上昇またはそのおそれがある場合に指定される区域

つまり、監視区域の方が、地価上昇の度合いが激しい場合に指定されます。

注視・監視区域は都道府県知事が指定します。どちらも都市計画区域の内外を問わず指定できます。

事前届出が必要となる「契約」は、事後届出の場合と同じです。

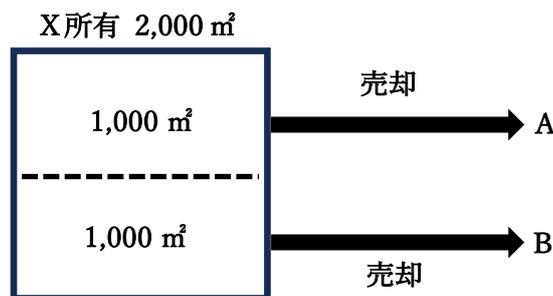
事前届出が必要となる「土地の面積」は、注視区域の場合は事後届出と同じです。

監視区域の場合は知事が都道府県の規則で定めます。

事後届出との違いを次の事例で確認します。

事例 4

市街化区域、かつ注視区域内にある X 所有の 2000 m²の土地について、A と B が時期をずらして 1000 m²ずつ取得した場合、届出をする義務のある者は誰か。



事前届出制では、契約を締結する両当事者(売主・買主)を基準に、届出が必要な面積に達しているかどうかを考えます。事例の場合、市街化区域内の 2000 m²の土地の売買をするので、事前届出が必要ということになります。また、事前届け出の義務があるのは売主・買主の全員となります。よって、売主 X、買主 A、B の 3 者全員に事前届出の義務があるということになります。

一方、これが注視区域内でない場合、「事後」届出の対象となります。

市街化区域内であれば、2000 m²以上の土地取引の場合、買主が事後届出をしなければなりません。ただし、事例の場合は買主 A・B 共に取得面積が 1000 m²なので、事後届出の必要はありません。

事前届出の場合、取引の額についても審査がされます。事後届出と異なりますので注意！