

国土利用計画法に基づく事後届出について

国土利用計画法(国土法)には、土地の投機的取引及び地価の高騰を抑制するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、事後届出制があります。

事後届出制は、法定面積以上の土地取引について、開発行為に先んじて、土地の取引段階において土地の利用目的を審査することで、必要な場合は助言・勧告によりその早期是正を促す仕組みとなっています。

1 届出が必要な場合

法定面積以上の一団の土地の売買等の契約を行い、土地の権利を取得された方は、届出が必要となります。

(1) 法定面積とは？

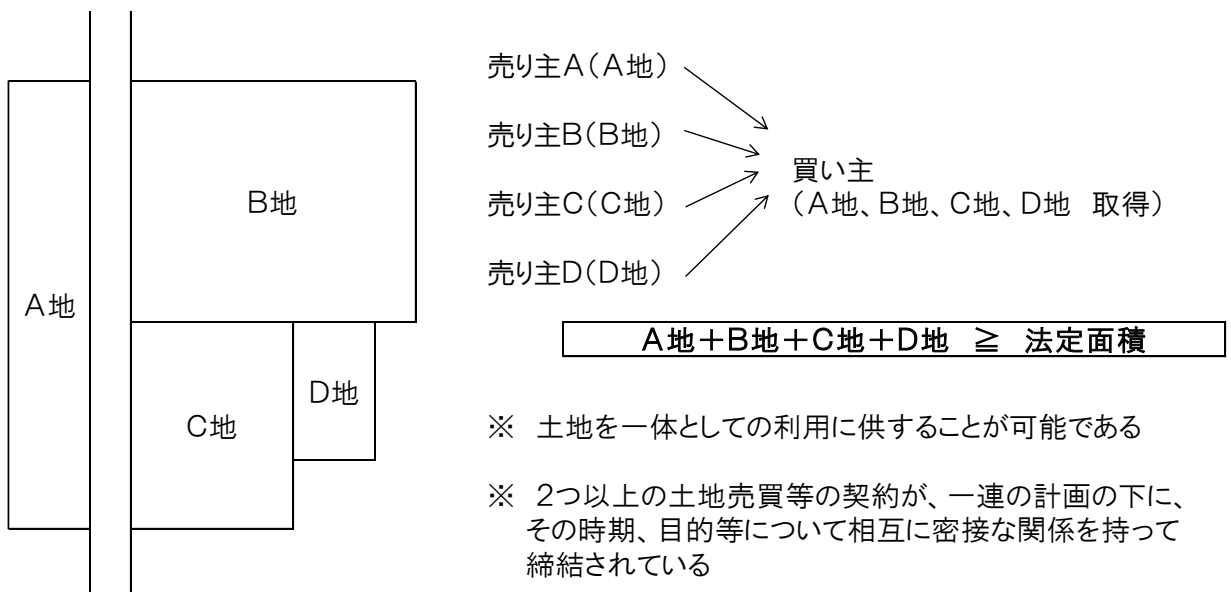
その土地が都市計画法上、どの区域かによって、以下のとおり届出が必要な面積が定められています。[国土法第23条第2項]

市街化区域	2,000㎡以上
市街化区域を除く都市計画区域	5,000㎡以上
都市計画区域外の区域	10,000㎡以上

(2) 一団の土地

個々の土地取引が法定面積未満であっても、権利取得者(買い主等)が取得する土地の合計が法定面積以上になれば、届出が必要です。

届出は一契約ごとに1件の届出が必要です。添付書類に、一団の土地の範囲、及び今回届出の土地の位置を着色ください。



(3)届出の対象となる取引

届出の対象となる「土地売買等の契約」とは次の①～③の要件のすべてを満たすもののことを言います。[国土法第14条第1項、施行令第5条]

- 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」(金銭に限らない)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。

<対象となる取引の例>

売買(入札、保留地処分、共有持分の譲渡、営業譲渡等を含む)、交換、譲渡担保、代物弁済、代物弁済予約、地位譲渡、地上権・賃借権の移転又は設定、予約完結権・買戻権の譲渡、信託受益権の譲渡、など

※これらの取引の予約・停止(解除)条件付契約の場合も届出が必要です

(4)届出が不要な場合

- 国、地方公共団体、UR都市機構、住宅供給公社、土地開発公社などを契約相手とするもの
- 抵当権の設定、地役権・使用賃借権の移転又は設定など
※抵当直流通約(抵当権者が弁済期に所有権を取得する契約)などは届出が必要です
- 贈与、遺産分割など(対価の授受を伴わないもの)
- 形成権の行使(契約によらないもの)
相続、法人合併による包括承継、区画整理等の換地処分、買戻権の行使など
※買戻権を第三者に譲渡する場合や区画整理の保留地処分などは届出が必要です
- 破産法、会社更生法、民事再生法などに基づく手続きで裁判所の許可を得て行われるもの
※裁判所の許可の内容が個別の土地を明示していない場合は、届出が必要です

2 届出手続きについて

(1)届出期限

契約締結日を含めて2週間以内に届出が必要です。

2週間を経過している場合は、受理できませんのでご注意ください。

<例>

日	月	火	水	木	金	土
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

契約締結日	届出期限
4月14日(月)	4月28日(月)
4月15日(火)	4月28日(月)
4月16日(水)	4月30日(水)

※届出期限日が休日の場合は翌日が期限日

(2)届出に必要な書類

提出書類	備 考	部 数
土地売買等届出書	4部複製 1契約毎に届出が必要	4

添付書類	備 考	部 数
1 位置図	縮尺5万分の1以上の地形図	4
2 付近の状況図	縮尺5千分の1以上の図面（住宅地図で可） 土地の位置を着色ください	4
3 見取図	土地の形状を明らかにした図面（公図の写しで可） 土地の位置を着色ください	4
4 契約を証する書類	契約書の条文、特約条項を含むすべてのページ、又はこれに代わるその他の書類	4

場合により必要な書類	備 考	部 数
委任状	届出を代理人名で行うときは、代理権の範囲を明確にした委任状が必要です。 ※単に仲介する不動産業者は、上記の代理人には該当しません (参考書式参照)	4
共有者名簿	届出書の記載欄に記載しきれない場合に提出ください。 (参考書式参照)	4
土地に関する事項	届出書の記載欄に記載しきれない場合に提出ください。 (参考書式参照)	4

(3)届出窓口

岐阜市役所 17階 まちづくり推進政策課
(岐阜市司町 40 番地 1)

提出は、**窓口**に**直接**ご持参ください。(郵送は受け付けておりません)

窓口で届出書の記載、添付書類の不備・誤り等が無いか審査した上で、不備等がなければ受理となります。

提出された副本1部に受理印を押印し返却します。

(4)助言・勧告

正式に受理された後、利用目的の審査を行います。

利用目的が土地に関する計画等に適合しない場合等には、**助言・勧告**を行います。勧告を受けた権利取得者は、勧告に基づき講じた措置について報告いただきます。勧告に従わないときは、その旨を、公報、マスコミ等を通じて公表します。

利用目的が適正と認められた場合、原則として勧告しない旨の通知書は交付しません。受理日から起算して3週間以内に勧告及び審査期間延長に係る通知がない場合には、不勧告であったものとみなしてください。

(5)罰則

届出をしなかったり、偽りの届出をすると、6ヵ月以上の懲役又は100万円以下の罰金に処せられることがあります。

問合せ先

岐阜市役所
まちづくり推進部まちづくり推進政策課
(岐阜市役所 17階)

住所 岐阜市司町40番地1
電話 058-214-4494(直通)