

# 第 3 章

## 国土利用計画法



### 過去 10 年の出題分析

↓テキスト項目	出題年→	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
第 3 章全体		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
1 国土利用計画法の目的と全体像											
2 事後届出制		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
3 事前届出制						●					

※出題されている年度に●を記入しています。

# 1 国土利用計画法の目的と全体像 **C**

一般庶民が土地を買えるように値上がりを防止します

学習時間 10分



## その趣旨は？

一時期、東京都銀座の土地は切符一枚程度の広さで1万円を超える値段に跳ね上がったことがありました。そうなる職場の近くに家を購入し、庭に犬がいて家族がゆったりと暮らして…なんてことは一部の大金持ち以外にはかなわぬ夢となってしまう。このような地価の高騰を抑えて庶民でも購入できるようにしておくために作られた法律が国土利用計画法です。

## (1) 国土利用計画法の目的

この法律が作られたのは、日本の地価が急に値上がりしだした高度成長期(昭和40年代)でした。その当時で作った制度が、届出制と許可制の2つでした。その結果、土地の値段は落ち着き、法律を作った目的がある程度達成できたようです。

しかし、昭和50年代後半から、いわゆるバブル経済の影響で、都心部やリゾート地などの地価が急に値上がりしだしました。

このような局部的な値上がりを抑えるため、昭和62年に、地価の上昇が激しいところにだけ厳しい規制をかける目的で監視区域という制度が国土利用計画法の中に作られました。しかし、思惑どおりには世の中動いてくれません。

その後、バブルがはじけて一気に地価が下がりました。そこで、平成10年になって、装いあらたに、全国的な土地の有効活用を目的とする事後届出制という制度と、将来また訪れるかもしれない地価の上昇を予測して大規模な土地取引だけを事前にチェックする注視区域という制度が作られて今に至ります。

## (2) 国土利用計画法の目的をどうやって実現するの？

### ①土地取引の事後届出制

大規模な土地取引について、事後的にでもいにか、役所に取引価格等を届け出させることで、上の目的を達成する手段。これが土地取引の事後届出制です。

事後届出制は、一定の面積以上の土地取引について、契約の締結後に都道府県知事に届け出ることを要求する制度です。都道府県知事は、届出を受けた内容に問題がある場合には、土地の利用目的について必要な変更をすべきことを勧告することができます。

### ②土地取引の事前届出制

事前に役所に取引価格等を届け出させることで急激な地価の上昇を抑える制度です。事前届出制には、「注視区域内」におけるものと、「監視区域内」におけるものの2つがあります。

注視区域内における届出制とは、一定の面積以上の土地取引に際しては、契約の締結前に都道府県知事に届け出ることを要求する制度です。

監視区域内における届出制は、届出対象面積を地域の実態に即して都道府県の規則で定めることができるものです。その他の点に関しては、注視区域内における届出制とほぼ同じです。

### ③土地取引の許可制

都道府県知事が許可しなければ土地取引はできないとする厳しい制度です。

## 2-1 届出が必要な取引<事後届出制 A

土地の利用目的をチェックします

学習時間 60分

### (1) 事後に届出が必要?

土地取引に係る契約(土地に関する権利の移転または設定をする契約。予約を含む)をしたときは、届出が必要です(監視区域または注視区域に指定されていない地域)。

### (2) 届出が必要な契約とは?

一定の契約行為だけが届出の対象となっています。

	届出が不要なもの	届出が必要なもの
「土地に関する権利」にあたら ない	<ul style="list-style-type: none"> <li>・抵当権の設定</li> <li>・不動産質権の設定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売買・交換契約(予約を含む)</li> </ul>
「対価を得て」にあたら ない	<ul style="list-style-type: none"> <li>・贈与</li> <li>・相続</li> <li>・遺産分割</li> <li>・法人の合併</li> <li>・信託(受託後の有償処分は届出を要する)</li> <li>・時効による取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・譲渡担保</li> <li>・代物弁済の予約</li> <li>・賃貸借・地上権設定契約(設定の対価がある場合)</li> <li>・<u>形成権</u>の譲渡</li> </ul>
「移転・設定する契約」にあたら ない	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>形成権</u>の行使</li> </ul>	

#### 用語

**形成権**…単独の意思表示のみによって法律効果を生じさせることのできる権利をいいます。具体的には、解除権・予約完結権・取消権・相殺権などがあります。



### ちょっと付け足し

#### 届出の要・不要が紛らわしいケース

信託契約は信託財産を受託者が運用するものなので対価性がないため、信託契約の締結については事前届出・事後届出とも不要です。信託契約というのは、地主 A(委託者)が信託会社 B(受託者)への所有権移転という形をとり、信託会社Bはその土地を担保にお金を借りて建物を建てて賃貸し、その利益を AB に還元するという不動産運用をいいます。その際、賃貸という形式をとらず土地の上にマンションを建てて分譲する(売却)という方法もとられます。これを信託財産の有償処分と呼びます。

### (3) 取引の規模は?

一定面積以上の取引だけが届出対象となります。

市街化区域	2,000 m <sup>2</sup> 以上
その他の都市計画区域内	5,000 m <sup>2</sup> 以上
都市計画区域外 (準都市計画区域内含む)	10,000 m <sup>2</sup> 以上

※個々の面積は小さくても、権利取得者(買主等)が取得する土地の合計が、上記の面積以上となる場合には届出が必要です。

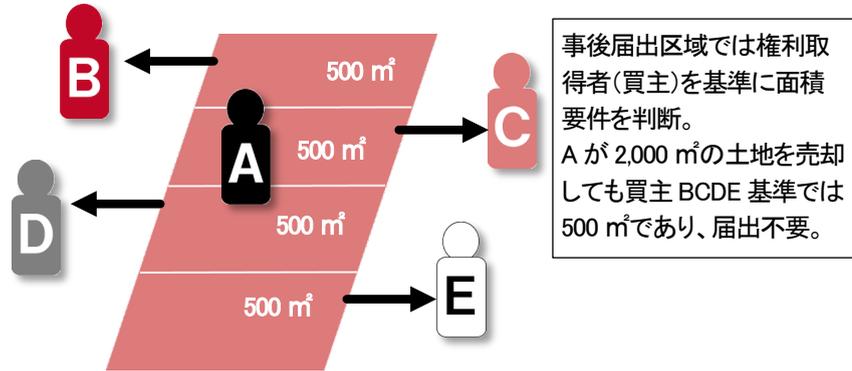
都市計画区域外において A が所有する面積 12,000 m<sup>2</sup>の土地について、A の死亡により当該土地を相続した B は、事後届出を行う必要はない。

2015(O)

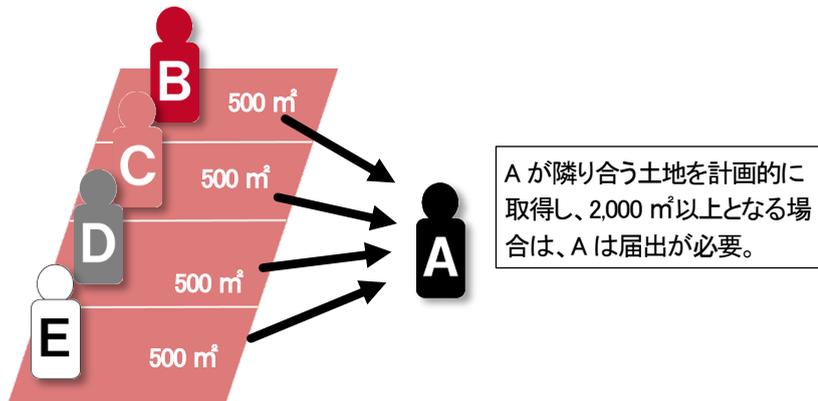
(4)一団の土地だけが届出の対象？

一団の土地とは、土地利用上、現に一体の土地を構成し、または一体としての利用に供することが可能なひとまとまりの土地で、当事者の一方または双方が一連の計画の下に土地に関する権利の移転または設定を行おうとするその土地をいいます。一団の土地の取引にあたるかどうかは、①物理的一体性(相互に接続するひとまとまりの土地であること)、②計画的ー貫性(契約が一連の計画の下に密接な関連をもって締結されること)で判断されます。

①個別に売却等する場合(市街化区域内の場合)



②買い占める場合(市街化区域内の場合)



ここではコシを覚える

過去問

11-15 12-15 15-21 16-15 19-22 20-22

□届出が必要な面積要件は、市街化区域は 2,000 m<sup>2</sup>以上、その他の都市計画区域内は 5,000 m<sup>2</sup>以上、都市計画区域外(準都市計画区域内含む)は、10,000 m<sup>2</sup>以上である。