

当面は届出制度が適用

国土利用計画法が昨年12月24日施行になりました。当面は一定規模以上の面積の土地取引について...

国土利用計画法が施行になりました。この法律の施行にもなるとなると当面届出制度が適用されることになり、一定規模以上の土地取引等(地上権、賃借権の移転または設定を含む)をしようとする場合は、取引の契約をする前に売手、買手双方の連名で市町村長を経由して知事に届出をしなければならなくなります。

そこで、この届出制度のことについて特に私たちに身近な問題について紹介してみよう。

先日、こんな問合わせの電話が県庁の土地利用対策課にかかってきました。

「私は、自分の土地を多少持っていますが、ある分譲住宅地を造成する業者から私が持っている土地のうち百坪程を売って貰いたいという相談がありました。こんな場合も届出が必要でしょうか。」

この問合せの内容は、簡単なようですが、私たちに身近な、多くの問題を含んでいますのであえて引用させて貰いました。

☆一定規模以上の土地取引は、届出が必要、しかし一定規模以下でも届出が必要な場合もあること。

最初にもちよつとふれましたように一定規模以上の土地取引をしようとする場合は、届出が必要だと述べましたが、その一定規模とは、次の三つの場合をいいます。

- (一) 市街化区域では、二平方メートル
(二) 市街化区域を除く都市計画区域では、五平方メートル
(三) 右の(一)、(二)以外の区域では、一万平方メートル

問合せの件は、百坪程で二平方メートルを越えていませんから、最もきびしい市街化区域内の場合であっても届出の必要はないように見えます。

しかし、問合せの場合は、土地を買おうとする相手方が分譲住宅地を造成するため、多くの地主の人から広く一団の土地を購入する、そのなかの一部として交渉があったようです。

このように、いわゆる売買の当事者(売手、買手双方のこと)の一方が、売却(又は取得)しようとする土地そのものは所定規模以下であっても、相手の方で、取得(又は売却)しようとするのがそれを含めた一層大きな一団の土地であって全体の面積が一定規模以上(市街化区域の場合では二平方メートル以上)であるような場合には、届出の対象となるように今度の法律で定められています。

問合せの方の話をくわしくききますと、業者が造成をしようとする計画している全部の土地は、市街化区域内で、二平方メートルを越えているとのことでしたから、問合せをされた方の売ろうとされる土地がたとえ二平方メートル以下であっても届出が必要だということになるわけですね。

このことは、問合せの件と逆の場合も同じことが言えるのです。それは、例えば分譲住宅地を購入する場合です。

幸い問合せの土地は、住宅用地として適当な市街化区域内の土地でしたので、この点問題はないようでした。

☆土地取引の届出では、土地の価格も規制を受けること。

さて、次に国土利用計画法の土地取引規制の大きな特色である土地価格の規制について述べてみましょう。

国土利用計画法ができた背景の一つに近年異常に上昇を続けてきた地価を抑制

売価格についての確認申請をして、知事の確認を受けている場合は一つ一つの届出の必要はないことになっています。ただしこれは、分譲する一区画が五百平方メートル以下の場合だけ適用されます。この場合注意していただきたいのは、価格についての知事確認というのは、「著しく適正を欠く」価格ではないという確認で、その本来の趣旨は、一件一件の届出を免除するということなのです。

☆土地の利用目的が適切でない場合は、土地取引の中止などの勧告を受けることがあること。

また、前のお問合せの件に戻りますが、売ろうと考えられている土地がどのような種類の土地であるか、その土地の所在がどこなところにあるか、といったことも土地取引の届出の際、重要なこととなります。といえますのは、国土利用計画法では、届出をした場合、土地の利用目的と土地の価格の二つについてチェックするようになっているからです。

土地価格については、後で述べることにし、土地の利用目的についてまず申し上げたいのは、取引をしようとする土地は、どんな使われ方が最も適切であるかということですね。

その物差しの一つとして、県では「土地利用基本計画」という計画をつくっています。

☆事前確認を受けている場合は、届出の必要はないこと。

先に住宅地分譲の売買の場合、分譲する全体の土地(一団の土地)が一定規模以上のときは、届出が必要だと述べました。しかし住宅地分譲業者が、事前に販

