

一団の土地について

国土利用計画法では、取引される土地の面積が届出要件に満たない場合は、届出が不要となっています。しかし、届出要件に満たない土地を含む「一団の土地」について、最終的な取得面積が届出要件以上となる土地売買等の契約を締結する場合は、取引される個々の土地の面積が届出要件未満であっても、すべて最初の契約から届出が必要となります。

一団の土地は、「土地利用上、現に一体の土地を構成しており、または、一体としての利用することができるひとまとまりの土地で、かつ、権利取得者が一連の計画の下に、土地売買等の契約によって取得する法定面積以上の土地のこと」をさします。

【判断の基準】

以下の3つの特徴を全て満たす場合に、「一団の土地」として届出の対象となります。

(1) 主体の同一性

権利取得者が同一であることをさします。売買契約の場合、売主が複数人であっても、買主が同一主体である場合をさします。

(2) 物理的同一性

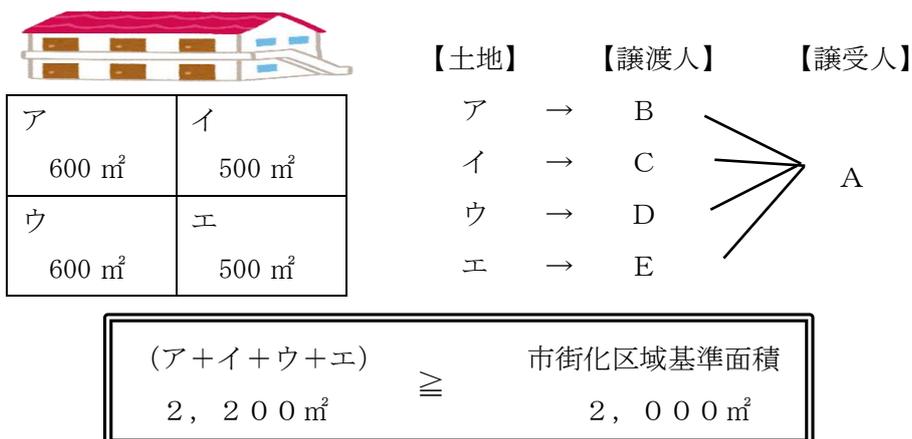
連続するひとまとまりの土地として構成されている場合や、道路や小河川等で分断されている場合にあっても、工事等で土地利用上一体として利用することができる場合をさします。

(3) 計画的同一性

複数の契約が一連の事業計画をもとに、時期や目的等が関連をもって締結されている場合をさします。

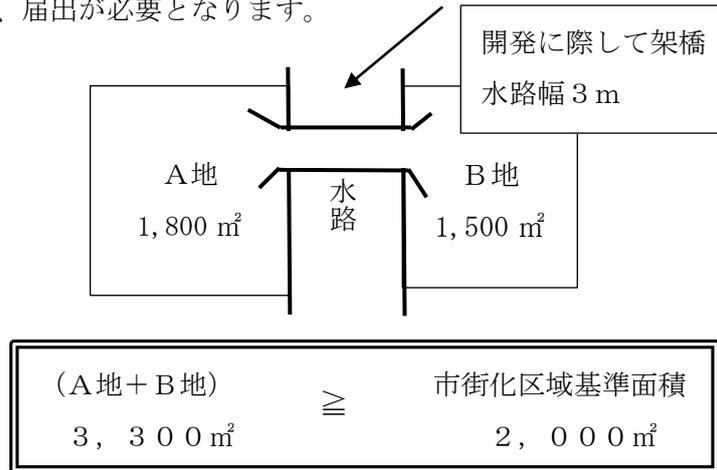
【具体例】

例1 市街化区域内でAが集合住宅建設のためB、C、D、Eから土地を取得した場合
→ 個別の面積が届出要件以下でも譲受人が同一であるため、「主体の同一性」「物理的同一性」「計画的同一性」が認められ、「一団の土地」となり、届出が必要となります。



例2 甲が工場建設のために取得予定のA地・B地（市街化区域）が水路で分断されている場合（なお、B地から公道へ通ずるように開発時に架橋する計画がある。）

→ A・B地は、水路によって分断されているが、水路の状況から通常の架橋工事方法で土地利用上A地とB地を一体として利用可能と認められる。そのため、「主体の同一性」「物理的一体性」「計画の一貫性」が認められ、「一団の土地」となり、届出が必要となります。



例3 市街化区域内でAが工場建設のため、Bから4月1日に（ア）の土地、Cから5月1日に（イ）の土地、6月1日にDから（ウ）の土地を取得した場合

→ 個別の面積が届出要件以下であっても、全ての土地を同一事業で利用するため、「主体の同一性」「物理的一体性」「計画の一貫性」が認められ、「一団の土地」となり、届出が必要となります。

※AはB・C・Dと契約締結した日からそれぞれ2週間以内に届出が必要です。

