

一団の土地について

1. 一団の土地とは

国土利用計画法では、一定の面積未滿の土地について取引を行う場合は届出を必要としていませんが、「一団の土地」で一定の面積以上となるものについては、届出を必要としています。（第23条第2項第1号）

ここでいう「一団の土地」とは、「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、権利取得者が一連の計画の下に取引を行った土地」のことをいいます。

①主体の同一性

原則として、権利取得者が同一主体であることが必要です。

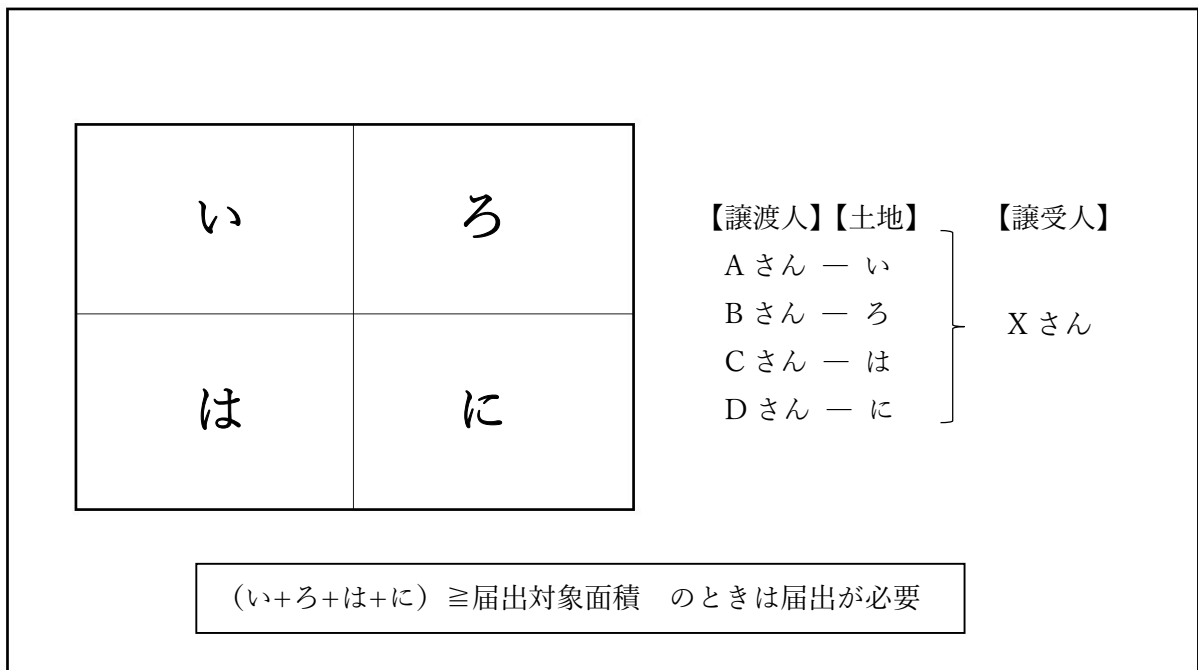
②物理的一体性

ひとまとまりの土地として物理的な一体性を有することが必要です。

※道路や川で分断されていても一団の土地として該当する場合があります。判断に迷う場合は、那須塩原市建設部都市計画課都市計画係（電話：0287-62-7159）へお問い合わせください。

③計画的ー貫性

複数の土地取引が、一連の計画の下に行われていることが必要です。



※届出対象面積 都市計画区域内：5,000 m²以上
都市計画区域外：10,000 m²以上

2. 一団の土地に関する具体例

一団の土地としての届出の要否について、いくつか事例を紹介します。

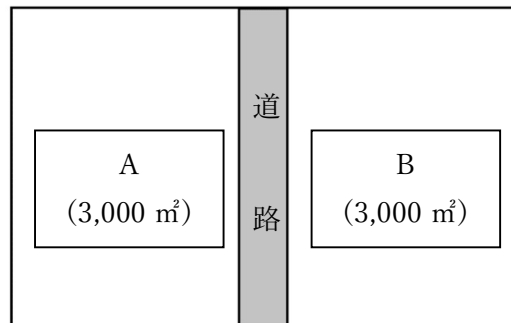
1. 主体の同一性について

例：事業者 A が商業施設を建設するために土地 a (3,000 m²) を購入し、同時期に事業者 A の社長 B が土地 a と隣接する土地 b (3,000 m²) を同じ利用目的で購入した。(土地 a 及び b は都市計画区域内)

*「主体の同一性」は、単に登記簿上の名義の同一性をみるのではなく、相互の関係性等も考慮して判断します。この場合、購入者 B は事業者 A の社長であり、また利用目的も同じことから実質的に同一の主体とみなすことができるため、届出が必要です。

2. 物理的一体性について

例：道路で分断されている2つの土地 A・B (都市計画区域内) を購入した。



*「物理的一体性」は、その土地が、一体としての利用に供することができるかどうかで判断します。今回の例では、以下のケースが考えられます。

①分断している道路が、交通量の少ない小さな道路で、土地 A と B の容易な往来が可能
→土地 A 及び B の一体利用が可能である一団の土地と判断できるため、届出が必要です。

②中央分離帯のある大きな道路で分断されており、土地 A と B の容易な往来が困難
→土地 A 及び B の一体利用は困難であるため、届出は不要です。

3. 計画的に一貫性について

例：事業者 X が、都市計画区域内の土地 A (5,000 m²) と、隣接する土地 B (4,000 m²) を買収し、開発を行おうとしていた。しかし、土地 B の買収交渉が難航したため、先に土地 A を買収して土地 A の開発を行った。その後、土地 B の交渉がまとまり、さらに開発を進めるために土地 B の買収を行った。

*「計画的に一貫性」とは、契約の時期に関わらず、当初から当該土地を一体として利用することを前提としていたかどうかで判断します。このケースでは、当初から一体利用の意思があったことは明らかで、土地 A と土地 B の土地取引は、密接な関連をもってなされたものであることから、届出が必要です。

◎ここで紹介した事例はあくまで一例です。このほか様々なケースがありますので、届出の要否の判断に迷う場合は、下記まで御相談ください。

那須塩原市 建設部 都市計画課 都市計画係（電話番号:0287-62-7159）