

国土利用計画法

(昭和四十九年法律第九十二号)

(抄)

【土地利用審査会について】	第三十九条、第四十四条	2
【土地の利用目的について】	第二十三条、第二十四条	3
【注視区域について】	第二十七条の三、第二十七条の四、 第二十七条の五	4
【監視区域について】	第二十七条の六、第二十七条の七、 第二十七条の八	7
【規制区域について】	第十二条、第十四条、第十七条、 第二十条	9
【遊休土地について】	第二十八条、第二十九条、第三十一条、	1 2
〔参考〕		
国土利用計画法に基づく土地取引の規制に関する措置等の運用指針【抜粋】		1 4
土地利用審査会条例		2 0

【土地利用審査会について】

(土地利用審査会)

第三十九条 都道府県に、土地利用審査会を置く。

- 2 土地利用審査会は、この法律の規定によりその権限に属させられた事項を処理する。
- 3 土地利用審査会は、委員五人以上で組織する。
- 4 委員は、土地利用、地価その他の土地に関する事項について優れた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事が、都道府県の議会の同意を得て、任命する。
- 5 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。
 - 一 破産者で復権を得ない者
 - 二 拘禁刑以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
- 6 都道府県知事は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。
- 7 都道府県知事は、委員が次の各号のいずれかに該当するときは、都道府県の議会の同意を得て、その委員を解任することができる。
 - 一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。
 - 二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。
- 8 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、議事に加わることはできない。
- 9 土地利用審査会は、第十二条第六項、同条第十三項（同条第十五項において準用する場合を含む。）、第十六条第二項、第二十四条第一項、第二十七条の三第二項（同条第四項（同条第五項において準用する場合を含む。）において準用する場合を含む。）、第二十七条の五第一項、第二十七条の六第二項（同条第四項（同条第五項において準用する場合を含む。）及び第二十七条の七第四項において準用する場合を含む。）、第二十七条の八第一項又は第三十一条第一項の規定に係る所掌事務を処理するときは、関係市町村長の出席を求め、その意見を聴かなければならない。
- 10 第三項から前項までに定めるもののほか、土地利用審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、都道府県の条例で定める。

(大都市の特例)

第四十四条 第十二条、第十四条、第十六条、第十八条、第十九条、第二十二條から第二十七条の九まで、第二十八条から第三十二条まで、第三十五条、第四十一条及び前条の規定により都

道府県知事の権限に属するものとされている事務は、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市（以下「指定都市」という。）においては、当該指定都市の長が行う。この場合においては、第十二条から第十九条まで、第二十二条から第二十七条の九まで、第二十八条から第三十二条まで、第三十五条、第三十九条及び前三条の規定中 都道府県又は都道府県知事に関する規定は、指定都市又は指定都市の長に関する規定として指定都市又は指定都市の長に適用があるものとする。

【土地の利用目的について】

（土地に関する権利の移転又は設定後における利用目的等の届出）

第二十三条 土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち当該土地売買等の契約により土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる者（次項において「権利取得者」という。）は、その契約を締結した日から起算して二週間以内に、次に掲げる事項を、国土交通省令で定めるところにより、当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければならない。

一 土地売買等の契約の当事者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名

二 土地売買等の契約を締結した年月日

三 土地売買等の契約に係る土地の所在及び面積

四 土地売買等の契約に係る土地に関する権利の種別及び内容

五 土地売買等の契約による土地に関する権利の移転又は設定後における土地の利用目的

六 土地売買等の契約に係る土地の土地に関する権利の移転又は設定の対価の額（対価が金銭以外のものであるときは、これを時価を基準として金銭に見積つた額）

七 前各号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める事項

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合には、適用しない。

一 次のイからハまでに規定する区域に応じそれぞれその面積が次のイからハまでに規定する面積未満の土地について土地売買等の契約を締結した場合（権利取得者が当該土地を含む一団の土地で次のイからハまでに規定する区域に応じそれぞれその面積が次のイからハまでに規定する面積以上のものについて土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる場合を除く。）

イ 都市計画法第七条第一項の規定による市街化区域にあつては、二千平方メートル

ロ 都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域（イに規定する区域を除く。）にあつては、五千平方メートル

- ハ イ及びロに規定する区域以外の区域にあつては、一万平方メートル
 - 二 第十二条第一項の規定により指定された規制区域、第二十七条の三第一項の規定により指定された注視区域又は第二十七条の六第一項の規定により指定された監視区域に所在する土地について、土地売買等の契約を締結した場合
 - 三 前二号に定めるもののほか、民事調停法による調停に基づく場合、当事者の一方又は双方が国等である場合その他政令で定める場合
- 3 第十五条第二項の規定は、第一項の規定による届出があつた場合について準用する。

(土地の利用目的に関する勧告)

第二十四条 都道府県知事は、前条第一項の規定による届出があつた場合において、その届出に係る土地に関する権利の移転又は設定後における土地の利用目的に従つた土地利用が土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画（国土交通省令で定めるところにより、公表されているものに限る。）に適合せず、当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があると認めるときは、土地利用審査会の意見を聴いて、その届出をした者に対し、その届出に係る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る。

- 2 前項の規定による勧告は、前条第一項の規定による届出があつた日から起算して三週間以内にしなければならない。
- 3 都道府県知事は、前条第一項の規定による届出があつた場合において、実地の調査を行うため必要があるときその他前項の期間内にその届出をした者に対し第一項の規定による勧告をすることができない合理的な理由があるときは、三週間の範囲内において、前項の期間を延長することができる。この場合においては、その届出をした者に対し、同項の期間内に、その延長する期間及びその期間を延長する理由を通知しなければならない。

【注視区域について】

(注視区域の指定)

第二十七条の三 都道府県知事は、当該都道府県の区域のうち、地価が一定の期間内に社会的経済的事情の変動に照らして相当な程度を超えて上昇し、又は上昇するおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当し、これによつて適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる区域（第十二条第一項の規定により規制区域として指定された区域又は第二十七条の六第一項の規定により監視区域として指定された区域を除く。）を、期間を定めて、注視区域として指定することができる。

- 2 都道府県知事は、注視区域を指定しようとする場合には、あらかじめ、土地利用審査会及び関係市町村長の意見を聴かなければならない。
- 3 第十二条第二項から第五項まで及び第十項から第十二項までの規定は、注視区域の指定について準用する。この場合において、同条第十項中「第一項」とあるのは「第二十七条の三第一項」と、「行うものとする」とあるのは「行うことができる」と読み替えるものとする。
- 4 第二項及び第十二条第五項の規定は、前項において準用する同条第十二項の規定による注視区域の指定の解除及びその公告について準用する。この場合において、同条第五項中「第三項」とあるのは「第二十七条の三第三項において準用する第十二条第十二項」と、「指定された区域及び期間その他国土交通省令で定める事項」とあり、及び「当該事項」とあるのは「その旨」と読み替えるものとする。
- 5 第三項において準用する第十二条第十二項及び前項の規定は、注視区域に係る区域の減少及びその公告について準用する。
- 6 注視区域の全部又は一部の区域が、第十二条第一項の規定により規制区域として指定された場合又は第二十七条の六第一項の規定により監視区域として指定された場合においては、当該注視区域の指定が解除され、又は当該一部の区域について注視区域に係る区域の減少があつたものとする。この場合においては、第十二条第三項（第二十七条の六第三項において準用する場合を含む。）の規定による公告をもつて注視区域の指定の解除又は区域の減少の公告があつたものとみなす。

(注視区域における土地に関する権利の移転等の届出)

第二十七条の四 注視区域に所在する土地について土地売買等の契約を締結しようとする場合には、当事者は、第十五条第一項各号に掲げる事項を、国土交通省令で定めるところにより、当該土地が所在する市町村の長を経由して、あらかじめ、都道府県知事に届け出なければならない。その届出に係る事項のうち、土地に関する権利の移転若しくは設定の予定対価の額の変更（その額を減額する場合を除く。）をして、又は土地に関する権利の移転若しくは設定後における土地の利用目的の変更をして、当該契約を締結しようとするときも、同様とする。

- 2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合には、適用しない。
 - 一 第二十三条第二項第一号イからハまでに規定する区域に応じそれぞれその面積が同号イからハまでに規定する面積未満の土地について土地売買等の契約を締結する場合（土地売買等の契約の当事者の一方又は双方が当該土地を含む一団の土地で同号イからハまでに規定する区域に応じそれぞれその面積が同号イからハまでに規定する面積以上のものについて土地に関する権利の移転又は設定をすることとなる場合を除く。）
 - 二 前号に定めるもののほか、民事調停法による調停に基づく場合、当事者の一方又は双方が国等である場合その他政令で定める場合

- 3 第一項の規定による届出をした者は、その届出をした日から起算して六週間を経過する日までの間、その届出に係る土地売買等の契約を締結してはならない。ただし、次条第一項の規定による勧告又は同条第三項の規定による通知を受けた場合は、この限りでない。
- 4 第十五条第二項の規定は、第一項の規定による届出のあつた場合について準用する。

(注視区域における土地売買等の契約に関する勧告等)

第二十七条の五 都道府県知事は、前条第一項の規定による届出があつた場合において、その届出に係る事項が次の各号のいずれかに該当し当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があると認めるときは、土地利用審査会の意見を聴いて、その届出をした者に対し、当該土地売買等の契約の締結を中止すべきことその他その届出に係る事項について必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

- 一 届出に係る土地に関する権利の移転又は設定の予定対価の額が、近傍類地の取引価格等を考慮して政令で定めるところにより算定した土地に関する権利の相当な価額（その届出に係る土地が地価公示法第二条第一項に規定する公示区域に所在し、かつ、同法第六条の規定による公示価格を取引の指標とすべきものである場合において、その届出に係る土地に関する権利が所有権であるときは、政令で定めるところにより同条の規定による公示価格を規準として算定した所有権の価額）に照らし、著しく適正を欠くこと。
 - 二 届出に係る土地に関する権利の移転又は設定後における土地の利用目的が土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画に適合しないこと。
 - 三 届出に係る土地に関する権利の移転又は設定後における土地の利用目的が、道路、水道その他の公共施設若しくは学校その他の公益的施設の整備の予定からみて、又は周辺の自然環境の保全上、明らかに不適當なものであること。
- 2 前項の規定による勧告は、前条第一項の規定による届出があつた日から起算して六週間以内にしなければならない。
 - 3 都道府県知事は、第一項の規定による勧告をする必要がないと認めたときは、遅滞なく、その旨を前条第一項の規定による届出をした者に通知しなければならない。
 - 4 第二十五条から第二十七条までの規定は、第一項の規定による勧告について準用する。この場合において、同条中「当該土地の利用目的が変更された」とあるのは、「当該土地売買等の契約の締結が中止された」と読み替えるものとする。

【監視区域について】

(監視区域の指定)

第二十七条の六 都道府県知事は、当該都道府県の区域のうち、地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあり、これによつて適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域（第十二条第一項の規定により規制区域として指定された区域を除く。）を、期間を定めて、監視区域として指定することができる。

- 2 都道府県知事は、監視区域を指定しようとする場合には、あらかじめ、土地利用審査会及び関係市町村長の意見を聴かなければならない。
- 3 第十二条第二項から第五項まで及び第十項から第十二項までの規定は、監視区域の指定について準用する。この場合において、同条第十一項中「第一項」とあるのは「第二十七条の六第一項」と、「行うものとする」とあるのは「行うことができる」と読み替えるものとする。
- 4 第二項及び第十二条第五項の規定は、前項において準用する同条第十二項の規定による監視区域の指定の解除及びその公告について準用する。この場合において、同条第五項中「第三項」とあるのは「第二十七条の六第三項において準用する第十二条第十二項」と、「指定された区域及び期間その他国土交通省令で定める事項」とあり、及び「当該事項」とあるのは「その旨」と読み替えるものとする。
- 5 第三項において準用する第十二条第十二項及び前項の規定は、監視区域に係る区域の減少及びその公告について準用する。
- 6 監視区域の全部又は一部の区域が、第十二条第一項の規定により規制区域として指定された場合においては、当該監視区域の指定が解除され、又は当該一部の区域について監視区域に係る区域の減少があつたものとする。この場合においては、同条第三項の規定による公告をもつて監視区域の指定の解除又は区域の減少の公告があつたものとみなす。

(監視区域における土地に関する権利の移転等の届出)

第二十七条の七 第二十七条の四の規定は、監視区域に所在する土地について土地売買等の契約を締結しようとする場合について準用する。この場合において、同条第二項第一号中「同号イからハまでに規定する面積未満」とあるのは「同号イからハまでに規定する面積に満たない範囲内で都道府県知事が都道府県の規則で定める面積未満」と、「同号イからハまでに規定する面積以上」とあるのは「当該都道府県の規則で定められた面積以上」と、同条第三項中「次条第一項」とあるのは「第二十七条の八第一項」と、「同条第三項」とあるのは「同条第二項において準用する第二十七条の五第三項」と読み替えるものとする。

- 2 都道府県知事は、前条第一項の規定により監視区域を指定するときは、前項において読み替えて準用する第二十七条の四第二項第一号に規定する都道府県の規則を定めなければならない。

- 3 都道府県知事は、前条第三項において準用する第十二条第十項の規定による調査の結果、必要があると認めるときは、前項の都道府県の規則で定める面積を変更するものとする。
- 4 前条第二項の規定は、第二項の都道府県の規則を定めようとする場合について準用する。

(監視区域における土地売買等の契約に関する勧告等)

第二十七条の八 都道府県知事は、前条第一項において準用する第二十七条の四第一項の規定による届出があつた場合において、その届出に係る事項が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、土地利用審査会の意見を聴いて、その届出をした者に対し、当該土地売買等の契約の締結を中止すべきことその他その届出に係る事項について必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

- 一 その届出に係る事項が第二十七条の五第一項各号のいずれかに該当し当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があること。
- 二 その届出が土地に関する権利の移転をする契約の締結につきされたものである場合において、その届出に係る事項が次のイからへまでのいずれにも該当し当該土地を含む周辺の地域の適正な地価の形成を図る上で著しい支障を及ぼすおそれがあること。
 - イ 届出に係る土地に関する権利を移転しようとする者が当該権利を土地売買等の契約により取得したものであること（その土地売買等の契約が民事調停法による調停に基づくものである場合、当該権利が国等から取得されたものである場合その他政令で定める場合を除く。）。
 - ロ 届出に係る土地に関する権利を移転しようとする者により当該権利が取得された後二年を超えない範囲内において政令で定める期間内にその届出がされたものであること。
 - ハ 届出に係る土地に関する権利を移転しようとする者が、当該権利を取得した後、その届出に係る土地を自らの居住又は事業のための用その他の自ら利用するための用途（一時的な利用その他の政令で定める利用を除く。以下この号において「自ら利用するための用途」という。）に供していないこと。
- ニ 届出に係る土地に関する権利を移転しようとする者が次のいずれにも該当しないこと。
 - (1) 事業として届出に係る土地について区画形質の変更又は建築物その他の工作物の建築若しくは建設（以下この号において「区画形質の変更等」という。）を行つた者
 - (2) 債権の担保その他の政令で定める通常の経済活動として届出に係る土地に関する権利を取得した者
- ホ 届出に係る土地に関する権利の移転が次のいずれにも該当しないこと。
 - (1) 債権の担保その他の政令で定める通常の経済活動として行われるもの
 - (2) 区画形質の変更等の事業の用又はこれらの事業の用に供する土地の代替の用に供するために土地に関する権利を買い取られた者に対しその権利の代替の用に供するために

行われるものであつて政令で定めるもの

(3) 届出に係る土地に関する権利を移転しようとする者に政令で定める特別の事情があつて行われるもの

へ 届出に係る土地に関する権利の移転を受けようとする者が次のいずれにも該当しないこと。

(1) 届出に係る土地を自ら利用するための用途に供しようとする者

(2) 事業として届出に係る土地について区画形質の変更等を行つた後、その事業としてその届出に係る土地に関する権利を移転しようとする者

(3) 届出に係る土地を自ら利用するための用途に供しようとする者にその届出に係る土地に関する権利を移転することが確実であると認められる者

(4) 届出に係る土地について区画形質の変更等を事業として行おうとする者にその届出に係る土地に関する権利を移転することが確実であると認められる者

2 第二十五条から第二十七条までの規定並びに第二十七条の五第二項及び第三項の規定は、前項の規定による勧告について準用する。この場合において、第二十七条中「当該土地の利用目的が変更された」とあるのは「当該土地売買等の契約の締結が中止された」と、第二十七条の五第二項及び第三項中「前条第一項」とあるのは「第二十七条の七第一項において準用する第二十七条の四第一項」と読み替えるものとする。

【規制区域について】

(規制区域の指定)

第十二条 都道府県知事は、当該都道府県の区域のうち、次に掲げる区域を、期間を定めて、規制区域として指定するものとする。

一 都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第四条第二項に規定する都市計画区域にあつては、その全部又は一部の区域で土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ、又は行われるおそれがあり、及び地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあると認められるもの

二 都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域以外の区域にあつては、前号の事態が生ずると認められる場合において、その事態を緊急に除去しなければ適正かつ合理的な土地利用の確保が著しく困難となると認められる区域

2 規制区域の指定の期間は、次項の規定による公告があつた日から起算して五年以内で定めるものとする。

3 都道府県知事は、規制区域を指定する場合には、その旨並びにその区域及び期間を公告しなければならない。

4 規制区域の指定は、前項の規定による公告によつてその効力を生ずる。

- 5 都道府県知事は、第三項の規定による公告をしたときは、速やかに、指定された区域及び期間その他国土交通省令で定める事項を国土交通大臣に報告し、かつ、関係市町村長に通知するとともに、当該事項を周知させるため必要な措置を講じなければならない。
- 6 都道府県知事は、第三項の規定による公告をしたときは、その公告の日から起算して二週間以内に、関係市町村長の意見を付して規制区域の指定が相当であることについて土地利用審査会の確認を求めなければならない。
- 7 土地利用審査会は、前項の規定により確認を求められたときは、二週間以内に、規制区域の指定が相当であるかどうかの決定をし、都道府県知事にその旨を通知しなければならない。
- 8 都道府県知事は、規制区域の指定について第六項の確認を受けられなかつたときは、その旨を公告するとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。
- 9 規制区域の指定は、前項の規定による公告があつたときは、その指定の時にさかのぼつて、その効力を失う。
- 10 都道府県知事は、規制区域を指定した場合には、当該区域を含む周辺の地域における地価の動向、土地取引の状況等を常時は握するため、これらに関する調査を行わなければならない。
- 11 都道府県知事は、規制区域の指定期間が満了する場合において、前項の規定による調査の結果、指定の事由がなくなつていないと認めるときは、第一項の規定により規制区域の指定を行うものとする。
- 12 都道府県知事は、第十項の規定による調査の結果、規制区域についてその指定の事由がなくなつたと認めるときは、その旨を公告して、当該規制区域の指定を解除するものとする。
- 13 都道府県知事は、前項の規定による公告をしようとするときは、あらかじめ、その旨を関係市町村長に通知し、当該関係市町村長の意見を付して規制区域の指定の解除が相当であることについて土地利用審査会の確認を受けなければならない。
- 14 第五項の規定は、第十二項の規定による公告について準用する。この場合において、第五項中「指定された区域及び期間その他国土交通省令で定める事項」及び「当該事項」とあるのは、「その旨」と読み替えるものとする。
- 15 前三項の規定は、規制区域に係る区域の減少及びその公告について準用する。

(土地に関する権利の移転等の許可)

第十四条 規制区域に所在する土地について、土地に関する所有権若しくは地上権その他の政令で定める使用及び収益を目的とする権利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（対価を得て行われる移転又は設定に限る。以下同じ。）をする契約（予約を含む。以下「土地売買等の契約」という。）を締結しようとする場合には、当事者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。その許可に係る事項のうち、土地に関する権利の移転若しくは設定の予定対価の額（予定対価が金銭以外のものであるときは、

これを時価を基準として金銭に見積った額。以下同じ。)の変更(その額を減額する場合を除く。)をして、又は土地に関する権利の移転若しくは設定後における土地の利用目的の変更をして、当該契約を締結しようとするときも、同様とする。

- 2 前項の規定は、民事調停法（昭和二十六年法律第二百二十二号）による調停に基づく場合その他政令で定める場合には、適用しない。
- 3 第一項の許可を受けないで締結した土地売買等の契約は、その効力を生じない。

（許可又は不許可の処分）

第十七条 都道府県知事は、第十四条第一項の許可の申請があつたときは、その申請があつた日から起算して六週間以内に、許可又は不許可の処分をしなければならない。

- 2 前項の期間内に同項の処分がされなかつたときは、当該期間の満了の日の翌日において第十四条第一項の許可があつたものとみなす。

（不服申立て）

第二十条 第十四条第一項の規定に基づく処分に不服がある者は、土地利用審査会に対して審査請求をすることができる。

- 2 土地利用審査会は、前項の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日（行政不服審査法（平成二十六年法律第六十八号）第二十三条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあつては、当該不備が補正された日）から起算して二月以内に、裁決をしなければならない。
- 3 土地利用審査会は、前項の裁決を行う場合においては、行政不服審査法第二十四条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。
- 4 第一項の規定による審査請求については、行政不服審査法第三十一条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第九条第三項の規定により読み替えられた同法第三十一条第二項から第五項までの規定を準用する。
- 5 土地利用審査会の裁決に不服がある者は、国土交通大臣に対して再審査請求をすることができる。

【遊休土地について】

(遊休土地である旨の通知)

第二十八条 都道府県知事は、第十四条第一項の許可又は第二十三条第一項若しくは第二十七条の四第一項（第二十七条の七第一項において準用する場合を含む。）の規定による届出に係る土地を所有している者のその所有に係る土地（都市計画法第五十八条の七第一項の規定による通知に係る土地を除く。）が次の各号の要件に該当すると認めるときは、国土交通省令で定めるところにより、当該土地の所有者（当該土地の全部又は一部について地上権その他の政令で定める使用及び収益を目的とする権利が設定されているときは、当該権利を有している者及び当該土地の所有者）に当該土地が遊休土地である旨を通知するものとする。

一 その土地が、その所在する次のイからハまでに規定する区域に応じそれぞれ次のイからハまでに規定する面積以上の一団の土地であること。

イ 規制区域にあつては、次の(1)から(3)までに規定する区域に応じそれぞれ次の(1)から(3)までに規定する面積

(1) 都市計画法第七条第一項の規定による市街化区域にあつては、千平方メートル

(2) 都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域（(1)に規定する区域を除く。）にあつては、三千平方メートル

(3) (1)及び(2)に規定する区域以外の区域にあつては、五千平方メートル

ロ 監視区域にあつては、第二十七条の七第二項の都道府県の規則で定める面積（当該面積がイの(1)から(3)までに規定する区域に応じそれぞれイの(1)から(3)までに規定する面積に満たないときは、それぞれイの(1)から(3)までに規定する面積）

ハ 規制区域及び監視区域以外の区域にあつては、第二十三条第二項第一号イからハまでに規定する区域に応じそれぞれ同号イからハまでに規定する面積

二 その土地の所有者が当該土地を取得した後二年を経過したものであること。

三 その土地が住宅の用、事業の用に供する施設の用その他の用途に供されていないことその他の政令で定める要件に該当するものであること。

四 土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画に照らしその土地を含む周辺の地域における計画的な土地利用の増進を図るため、当該土地の有効かつ適切な利用を特に促進する必要があること。

2 市町村長は、当該市町村の区域内に所在する土地のうち前項の要件に該当するものがあるときは、都道府県知事に対し、同項の規定による通知をすべき旨を申し出ることができる。

3 都道府県知事は、都市計画法第七条第一項の規定による市街化区域に所在する土地について第一項の規定による通知をしたときは、遅滞なく、その旨をその通知に係る土地が所在する市町村の長に通知しなければならない。

(遊休土地に係る計画の届出)

第二十九条 前条第一項の規定による通知を受けた者は、その通知があつた日から起算して六週間以内に、国土交通省令で定めるところにより、その通知に係る遊休土地の利用又は処分に関する計画を、当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければならない。

2 第十五条第二項の規定は、前項の規定による届出のあつた場合について準用する。

(勧告等)

第三十一条 都道府県知事は、第二十九条第一項の規定による届出があつた場合において、その届出に係る計画に従つて当該遊休土地を利用し、又は処分することが当該土地の有効かつ適切な利用の促進を図る上で支障があると認めるときは、土地利用審査会の意見を聴いて、その届出をした者に対し、相当の期限を定めて、その届出に係る計画を変更すべきことその他必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

2 第二十五条の規定は、前項の規定による勧告について準用する。

国土利用計画法に基づく土地取引の規制に関する措置等の運用指針【抜粋】

平成 20 年 11 月 10 日

改正 令和 7 年 4 月 1 日

Ⅷ 監視区域について

届出制は、全国にわたり一定規模以上の土地取引を届出の対象とすることにより、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るものであるが、社会情勢の変化の中で地域によっては一定規模以上の土地取引のみを届出制の対象とすることではその目的を十分に達成できない場合がある。

このような状況を踏まえ、地価が急激に上昇し、又はそのおそれがある区域における届出制の所期の目的を十分達成するとともに、地価の動向、土地取引の状況等を綿密に精査し、必要に応じ円滑な規制区域指定の準備にも資するため、監視区域の機動的かつ効果的な指定を行う必要がある。

1 監視区域の指定等について

(1) 指定要件

監視区域の指定要件は、規制区域の指定要件と異なり、地価動向に関するものに限ることにより、適時適切に指定することができることとしたものであるが、指定要件の判断に当たっては、次の点に留意する必要がある。

- ① 「地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれ」があるか否かについては、当該地域における従来からの地価の趨勢・土地取引の状況、全国の地価の趨勢、社会経済情勢等を勘案し、実態に即して判断することとなるが、この判断に当たっては、従来地価高騰時の当該地域における地価上昇の状況や、その背景となった社会経済情勢を踏まえつつ、土地取引動向等に関する調査を行っている地域についてはその結果をもとにして的確な判断に努めるべきである。
- ② 「適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれ」があるか否かについては、地価の急激な上昇又はそのおそれが生じていれば、通常適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると推認して差し支えない。

(2) 指定の範囲

監視区域の指定は、原則として、市町村等を単位として行い、又は個別規制法に基づく地域区分等に係る区画を単位として行うべきである。

ただし、同一区域内に土地取引の動向又は地価の動向等を異にする地域が含まれている場合には、町丁目等により指定することも考えられる。

なお、地価の急激な上昇又はそのおそれが、都道府県又は指定都市の区域を越えて広範に生じている場合には、相互の連絡調整を密にし、効果的な規制が行えるよう区域を決定

すべきである。

(3) 注視区域との関係

監視区域の指定に当たっては、それまでに注視区域を指定していなくても監視区域を指定することが可能である。

(4) 指定要件の判断に当たっての具体的指標について

地価の動向に関する指定要件の判断に当たっての具体的指標としては、下記の①から④までの指標等が考えられる。

- ① 用途地域別又は地価公示地点若しくは地価調査地点別の地価動向の推移、全国の類似地域における地価動向の推移
- ② 地域別の土地取引件数の推移、法人取引が占める割合の推移、法人取引に占める域外法人取引の割合の推移、短期間に転売を行う取引の件数の推移
- ③ 金融機関の貸出金利の動向、不動産取引関連融資の実績の推移
- ④ 開発プロジェクト等の構想若しくは計画の有無又は実施状況

地価上昇の未然防止の観点からの地価の上昇前又はその周辺地域への波及前における先行的指定に努めるべきであることから、1年間に少なくとも10%程度の地価上昇がみられる地域については早急に指定の要否について決定すべきである。また、大規模開発プロジェクト、リゾート整備等が予定されている地域等においては、地価上昇の可能性が高いと考えられることから、事業計画、区域の決定等に先立ち、監視区域等の指定について検討すべきである。

さらに、監視区域を指定してもなお地価の上昇率が低下しない地域については、早急に届出対象面積の引下げを行うべきである。

なお、具体的適用に当たっては、地価上昇率のほか、その地域の地価水準、土地取引の実態等地域の実情を総合的に判断する必要がある。

(5) 指定都市と道府県との連絡・調整

指定都市については、当該指定都市の区域について指定都市の長が監視区域を指定することとなるため、その場合は監視区域の範囲等について事前に道府県の担当部局と連絡・調整することが望ましい。

(6) 指定期間

監視区域は5年以内の指定期間を定めて指定することとされているが、これは監視区域の指定事由が消失した後もいたずらに指定を継続することを避ける趣旨であるので、必要かつ十分な範囲で期間を定めることはもちろん、指定期間内であっても地価の動向等に関する調査の結果を反映し、的確に指定の解除又は区域の減少を行う必要がある。

なお、指定期間満了時において指定事由が消失していない場合に引き続き当該区域について監視区域制度を施行するときは、新たに監視区域を指定することとなる。

また、監視区域指定後その周辺の地域において指定要件を充足することとなった場合には、その地域について新たに監視区域を指定することとなる。

(7) 指定の公告

監視区域の指定の公告については、別紙 17 の様式を例示するので参考とされたい。

(8) 指定の周知措置

監視区域の指定は、規制区域の指定の場合と同様迅速に行うべきであることから、指定に係る周知措置については指定後に行うことで足りることとしているが、事前に周知措置をとる必要がある場合には、効率的な執行に留意して行うべきである。

(9) 監視区域の指定の解除等

監視区域の周辺地域を含む当該地域において地価の安定傾向が定着している場合であって、当該地域及び全国の地価動向、土地取引の状況、金融情勢、景気動向等の社会経済情勢及び地域の実情からみて地価上昇のおそれがない場合には、監視区域の指定を解除すべきである。その際、必要に応じ、段階的に区域の減少又は届出対象面積の緩和を行うべきである。

なお、2年以上継続して当該地域において地価の下落傾向が見られ、かつ、再上昇のおそれがない場合には、速やかに監視区域の指定を解除すべきである。

(10) 監視区域の指定の解除等の判断に当たっての具体的指標について

監視区域の指定の解除等の判断に当たっての具体的指標としては、下記の①から④までの指標等が考えられる。

① 当該地域及び全国における地価動向

(i) 地価公示、都道府県地価調査等における調査地点別、用途地域別等の地価動向の推移

(ii) 全国の地価動向の推移

② 監視区域における届出等の実態、指導・勧告の状況及び契約状況

(i) 届出件数の推移及びその内訳

(ii) 価格の引下げ等の指導又は勧告を行った届出件数の全届出件数に対する割合及びその詳細

(iii) 届出等のあった土地売買等の契約価格動向

③ 地価動向との関連性をもつと考えられる指標の動向

地価動向との関連性をもつと考えられる指標として下記のものが挙げられるが、地域によっては、下記の指標以外にも地価動向との関連性をもつものが存在する場合も考えられるので、必要に応じ、他の項目についても把握しておくべきである。

(i) 売買による土地所有権移転登記件数

(ii) 新設住宅着工戸数

- (iii) 商業用着工床面積
- (iv) 約定平均金利
- (v) 平均株価
- (vi) マネーサプライ
- (vii) 不動産業向け貸出残高
- (viii) 法人企業経常利益

④ その他地域の実情として考慮すべき事項

公共事業等地域の開発プロジェクトが地価に影響を及ぼすと考えられる地域にあっては、その実施状況等について把握するべきである。

また、法令等により監視区域の指定について努力義務が規定されている地域にあっては、当該地域における整備方針、当該計画等の進捗状況、同種の計画等を有している他地域の状況等について十分考慮するべきである。

(11) 監視区域の指定の解除又は減少時の事前届出等について

監視区域を解除した際、事前届出又は事前確認申請のうち審査中であるものについては、法第 23 条第 2 項第 1 号イ、ロ又はハに規定する面積以上の土地取引となるもの(一団の土地の扱いを受けるものを含む。)を除き、速やかに不勧告通知等を行うべきである。

監視区域を減少した際に当該減少した区域内の土地に関する事前届出又は事前確認申請のうち審査中であるものについても、同様の取扱いとするべきである。

2 届出対象面積の引下げについて

(1) 届出対象面積の設定

監視区域においては、区域の指定と同時に、監視区域が指定された法第 23 条第 2 項第 1 号イ、ロ又はハに規定する区域についてその区分に応じそれぞれ同号イ、ロ又はハに規定する面積を引き下げることとされているが、その場合においては、監視区域における面積規模別の土地取引状況、届出対象となる土地取引に対する是正指導等が全土地取引に及ぼす影響、都道府県及び市町村の事務処理能力等を勘案して実効ある届出制の運用が可能となるよう定める必要がある。

具体的には、1年間に少なくとも10%程度の地価上昇がみられる地域について監視区域を指定する場合には、全土地取引件数の過半が届出対象となるという要件を満たすよう設定することが望ましい。しかし、地域の実情によりこれが困難な場合にあっては、少なくとも、監視区域を指定してもなお地価の上昇率が低下しない地域及び1年間に20%程度以上の地価上昇がみられる地域については、届出対象面積をさらに引き下げるなどこの要件を満たすことが望ましい。

なお、届出対象面積の引下げに当たっても、上記1(2)の趣旨が該当するので留意するべきである。

また、引き下げた届出対象面積を指定する都道府県又は指定都市の規則については、別紙 18 の様式を例示するので参考とされたい。

(2) 土地利用審査会及び関係市町村長の意見聴取

届出対象面積の変更を行う場合においても、あらかじめ土地利用審査会及び関係市町村長の意見を聴取するものとされている。

(3) 届出対象面積を引き上げた場合の事前届出について

引き下げた届出対象面積を引き上げた場合における当該引き上げた部分の面積に相当する面積の土地に係る土地取引で審査中のものの取扱いは、上記 1 (11) と同様とするべきである。

3 監視区域に係る調査及び報告徴収について

(1) 指定前の調査

監視区域指定前の調査は、監視区域の指定要件充足の蓋然性が高い地域について、地価の動向等を常時監視できるようにしておくべきである。

(2) 指定後の調査

監視区域指定後における地価の動向、土地取引の状況及び土地利用の状況についての調査は、当該監視区域における届出対象面積の変更、当該監視区域の周辺地域での新たな監視区域の指定、監視区域の指定解除等の措置に的確に反映することができるよう正確かつ迅速に行うべきである。

(3) 調査の範囲

監視区域指定後における調査の対象地域は、監視区域として指定した区域及びそれに隣接する都市計画法第 8 条の規定による用途地域等の個別規制法に基づく地域区分に係る区域又は市町村の区域を単位として、従来の地価高騰時期における地価上昇の状況等を勘案して設定するべきである。

(4) 宅地建物取引業者が当事者となった土地売買等の契約等についての報告

宅地建物取引業法第 45 条の規定により、宅地建物取引業者は正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならないとされているが、法第 27 条の 9 の規定により、宅地建物取引業者が当事者となった土地売買等の契約等について報告することは、正当な理由に該当するものである。

(5) 報告徴収の活用

監視区域において、地価の動向及び土地利用の状況を適正に調査するには、報告徴収を活用することが必要となるので、報告徴収権限を的確に発動するとともに、必要に応じて督促、聴取等を行い、報告事項の正確な把握に努めるべきである。

X 土地利用審査会の組織及び運営等について

土地利用審査会の組織及び運営に関し必要な事項については、法第 39 条第 3 項から第 9 項までに定めるもののほか、都道府県又は指定都市の条例で定めることとされている。

1 委員の構成

審査会の委員の構成については、法律実務、不動産鑑定、自然環境保全、都市計画、農業、林業等の分野を通じて、土地利用、地価その他の土地に関する事項について優れた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから選任することにより、広く、各分野の意見が反映されるようにするべきである。

2 委員の任期

審査事務等の継続性の確保等を考慮し、適切な任期とするべきである。

3 委員の欠員等

委員に欠員を生じた場合には、可及的速やかに補充するべきであるが、欠員が生じている状態であっても土地利用審査会としての機能には特段の支障を及ぼさないものとする。ただし、この場合においても、規制区域の指定等特に慎重な配慮を必要とする議案については、委員総数の過半数で決する等の措置を講ずるべきである。

4 議事の公開

土地利用審査会の議事については、法第 20 条第 3 項の規定に基づく口頭審理は公開により行うものとされている。その他の場合においては、議案により判断するべきである。

5 法第 39 条第 8 項に規定する「事件」について

法第 39 条第 8 項の「事件」とは、審査請求の裁決又は勧告に係る議案等を意味するものであり、規制区域の指定に係る確認等はこれに該当しないものである。

土地利用審査会条例

昭和 49 年 10 月 15 日

宮城県条例第 40 号

(趣旨)

第 1 条 この条例は、国土利用計画法(昭和 49 年法律第 92 号)第 39 条第 10 項の規定に基づき、土地利用審査会(以下「審査会」という。)の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(委員の定数等)

第 2 条 審査会の委員の定数は、7 人以内とする。

2 委員の任期は、3 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

(会長)

第 3 条 審査会に会長を置き、委員の互選によって定める。

2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。

3 会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長が指名する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第 4 条 審査会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 審査会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 審査会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 前項の規定にかかわらず、国土利用計画法第 12 条の規定による規制区域の指定若しくは指定の解除又はその区域の減少に係る確認の議決は、委員総数の過半数をもって決する。

(委任)

第 5 条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮って定める。