

土地利用審査会の職務等について

1	土地利用審査会の概要	・・・・・・・・・・ P 1
2	土地取引規制制度の概要	・・・・・・・・・・ P 2～6
3	遊休土地制度の概要	・・・・・・・・・・ P 7
(参考)		
※	国土利用計画法（抄）	・・・・・・・・・・ P 8
※	土地利用審査会条例	・・・・・・・・・・ P 9
※	土地利用審査会運営規程	・・・・・・・・・・ P 10

1 土地利用審査会の概要

1 設置根拠

- (1) 国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号） 第 39 条第 1 項
- (2) 土地利用審査会条例（昭和 49 年宮城県条例第 40 号）

2 国土利用計画法の沿革

我が国では、昭和 30 年代以降、人口・産業の大都市への集中に伴い大都市地域において土地利用の混乱、地価の高騰等が生じたほか、昭和 40 年代後半には、投機的な土地取引の増大により全国的な地価の異常高騰、土地の大量買い占め、乱開発による自然環境の破壊等が発生し、土地問題の解決が国民の最大かつ緊急の要請となった。

このような状況に鑑み、**土地の投機的な取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するとともに、乱開発の未然防止と遊休土地の有効利用の促進**を通じて、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的とする国土利用計画法が昭和 49 年に制定された。

しかしながら、バブル崩壊後の地価の下落等に伴い、我が国の土地政策の目標は「地価抑制」から「土地の有効利用」へ転換され、平成 10 年には、一定規模以上の土地取引に係る事前届出制を**原則事後届出制に改め、土地の利用目的のみを審査対象とする規制緩和**が行われている。

3 主な職務内容

(1) 土地取引規制制度関係

- ① 土地取引価格の規制を行う区域（注視・監視・規制区域）の指定及び解除等への意見等
- ② 土地取引届出に対して勧告等する場合の意見

(2) 遊休土地制度関係

遊休土地の計画に対して勧告する場合の意見

※ 仙台市内の土地に係る上記職務は、国土利用計画法第 44 条（大都市の特例）の規定により、「仙台市土地利用審査会」が所管している。

2 土地取引規制制度の概要

1 内容

土地取引規制制度は、土地の投機的取引や地価の高騰を抑制するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、国土利用計画法に基づき、土地取引を規制する制度で、その態様として、届出制及び規制区域における許可制がある。

届出制については、地価動向等を踏まえ、取引規制を合理化し、土地取引の円滑化に資することを目的に国土利用計画法の一部が改正され、平成 10 年 9 月 1 日に施行された。この法改正により、原則として、事前届出制（契約締結前の届出）から事後届出制（契約締結後の届出）に移行した。

事後届出制においては、取引価格について勧告等を行わないことになり、土地の利用目的についてのみ、適正かつ合理的な土地利用を図る観点から、審査・勧告等を行うこととなった。

しかし、今後とも、局地的には地価の上昇が生じるおそれも否定できないことから、地価が相当程度上昇する場合などには、事前届出制が適用される区域を、**注視区域として機動的に期間を限って指定する制度が新たに設けられた。**

現在は、東京都小笠原村で監視区域が指定されている以外は、区域指定がなされておらず、事後届出制が適用されている。

【参考】地価動向等を把握するための調査

○ 地価公示（地価公示法第 2 条）

国土交通省土地鑑定委員会が、主に都市計画区域内を対象として、毎年 1 月 1 日時点における調査地点の正常価格を 3 月中旬頃に公表するもの。

平成 28 年県内調査地点数 宅地及び宅地見込地：554 地点

○ 都道府県地価調査（国土利用計画法施行令第 9 条）

都道府県知事が、都市計画区域内だけでなく都市計画区域外の土地も対象として、毎年 7 月 1 日時点における調査地点の正常価格を 9 月中旬頃に公表するもの。

平成 28 年県内調査地点数 宅地及び宅地見込地：385 地点、林地：20 地点

○ 短期地価動向調査（本県任意調査）

東日本大震災後の平成 24 年地価公示の際、沿岸部の急激な地価上昇が見られたことから、土地取引価格の規制を行う区域指定の判断に資するため、沿岸部の 5 地点について平成 25・26 年に 3 ヶ月毎に地価動向の調査を実施したもの。

なお、沿岸部における地価上昇は落ち着きを見せたことから、平成 27 年以降は実施していない。

○ 土地取引規制基礎調査（本県任意調査）

土地取引動向の概況を把握し、土地取引価格の規制を行う区域指定の判断に資するため、半期ごとに「概況調査」を実施している。

なお、東日本大震災後における沿岸部の急激に地価上昇に呼応して、沿岸部を中心とした詳細な状況を把握するために、平成 25～27 年に「地域別調査」を実施したが、沿岸部における地価上昇は落ち着きを見せたことから、平成 28 年以降は実施していない。

2 各規制区域等の概要と本県の指定実績

平成10年規制緩和前の、区域指定外
地域における規制とはほぼ同じ内容

(1) 各規制区域等の概要

制度の区分	右3区域以外の地域 (事後届出制)	注視区域 (事前届出制)	監視区域 (事前届出制)	規制区域 (許可制)
指定根拠	23条～27条の	27条の3～5	27条の6～9	12条～22条
施行時期	平成10年9月 (S49-H10は事前届出制)	平成10年9月	昭和62年8月	昭和49年12月
区域指定要件	なし ※現在、本県では右3区域の指定がないため、県内全域に適用されている。	・地価の社会的経済的に相当な程度を超えた上昇又はそのおそれ ・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	・地価の急激な上昇又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれ	投機的取引の相当範囲にわたる集中又はそのおそれ、及び地価の急激な上昇又はそのおそれ等
対象面積要件	・市街化区域 ・その他の都市計画区域 ・都市計画区域外	2,000㎡以上 5,000㎡以上 10,000㎡以上	都道府県知事等が規則で定める面積(左の面積未満)以上	全ての土地取引(面積要件なし)
届出(申請)時期	契約締結後 2週間以内	契約締結前		
届出義務者	譲受人のみ	譲渡人及び譲受人		
勧告(許可)要件	利用目的のみ	価格及び利用目的	価格、利用目的及び投機的取引	
勧告等内容	利用目的の変更	契約の中止及び必要な措置 (予定対価の引下げ、利用目的の変更)		不許可
本県の指定実績	—	なし (全国でもなし)	下記2参照	なし (全国でもなし)
処理日数	3週間以内	6週間以内		
当課の事務内用	書面審査	書面審査 + 現地調査		

(2) 本県における監視区域の指定実績

該当市町村・地域名	指定期間
仙台市	S62.12.1 → H7.7.1
名取市、多賀城市	H2.7.2 → H7.6.1
塩竈市、岩沼市、七ヶ浜町、利府町、大和町、富谷町、大衡村	H2.10.1 → H7.6.1
栗駒・船形リフレッシュリゾート地域 (栗駒高原・鳴子・鬼首・葉菜地区)	H1.12.1 → H9.4.1

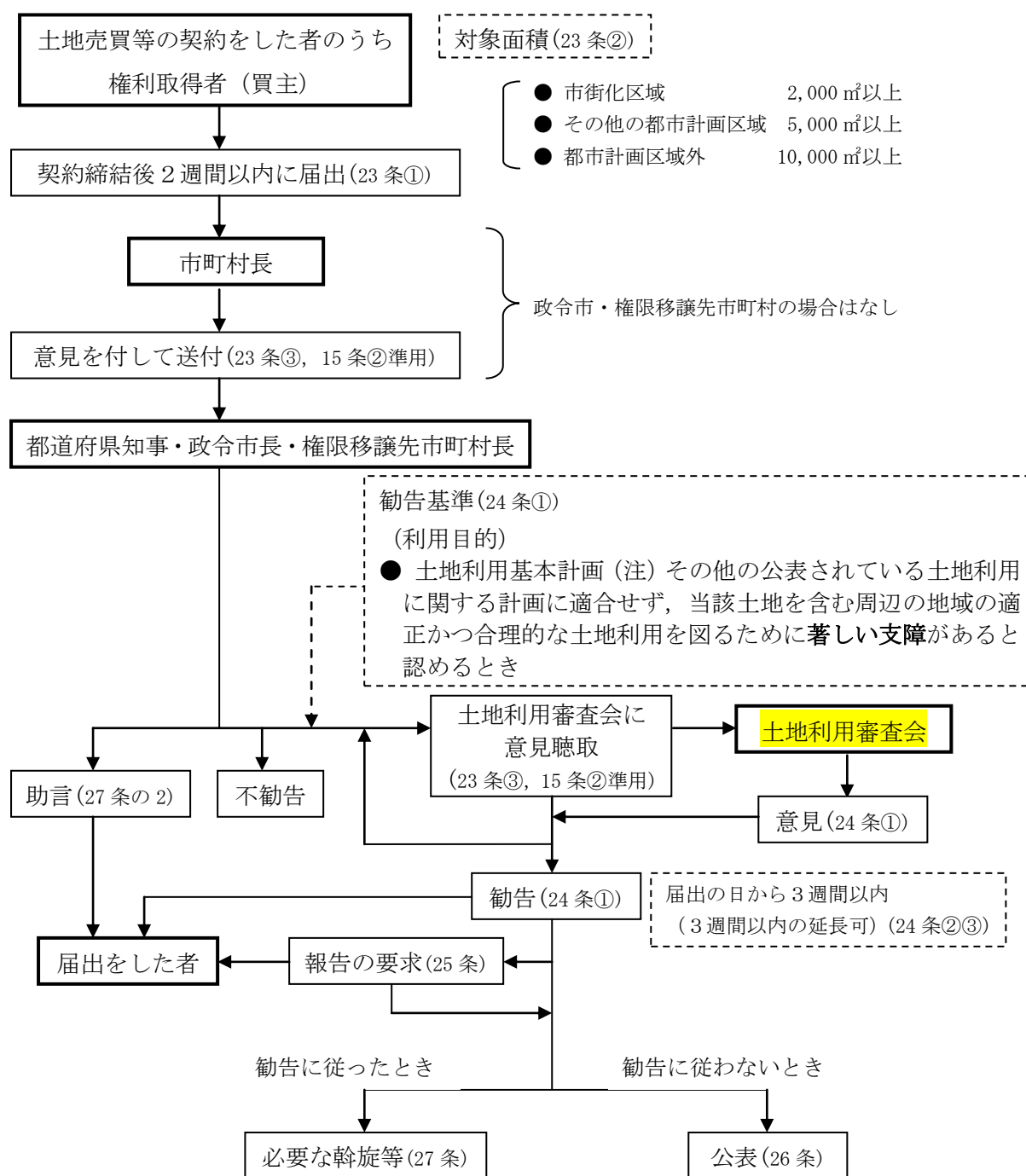
注1) 市町村全域が指定区域となっているわけではない。(例: 都市計画区域内のみ)

注2) 指定期間中の指定区域・届出対象面積の一部変更あり(例: 200㎡以上→300㎡以上)

【参考】現在の全国における監視区域指定状況(平成29年1月現在)

- 1カ所のみ → 東京都小笠原村の都市計画区域(～平成32年1月4日)

3 事後届出制に係る手続のフロー

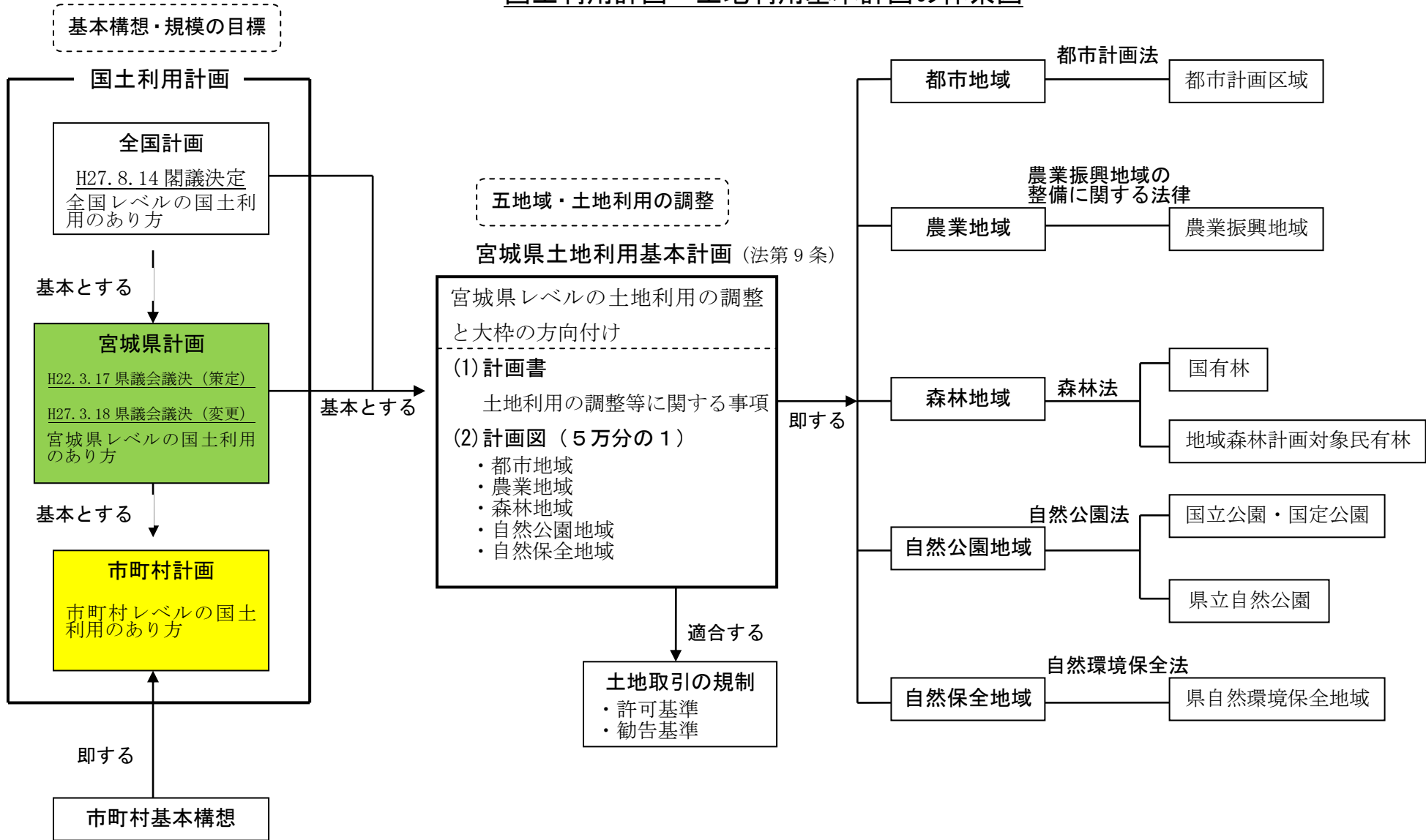


注) 土地利用基本計画 (国土利用計画法第 9 条)

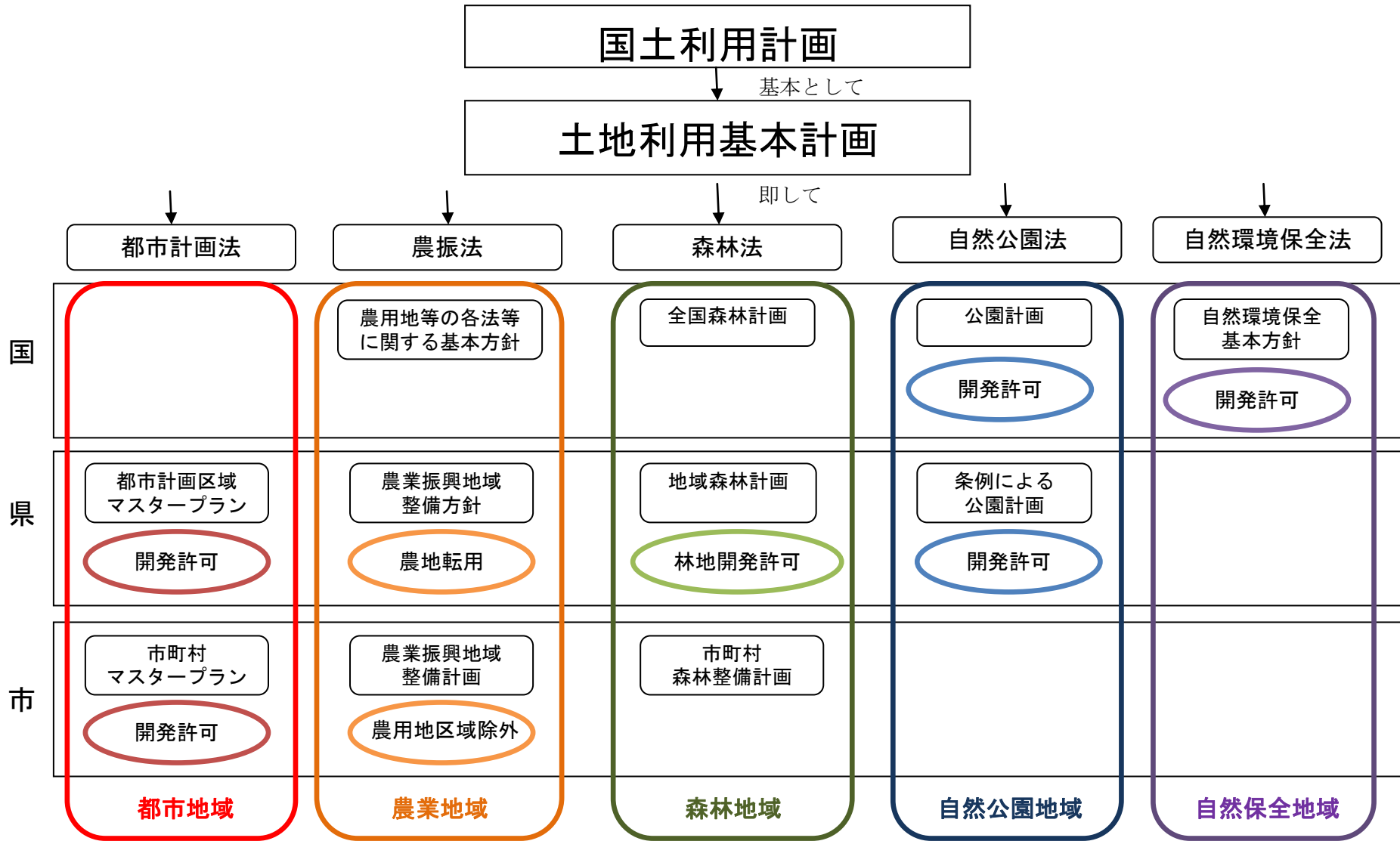
国土の利用に関する基本構想 (土地利用の方向性) などを定める「国土利用計画」を基本とし、県の区域について、①都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域の五地域区分、②土地利用の調整等に関する事項を定める計画で、「計画書」と五地域を 5 万分の 1 の地形図上に記した「計画図」からなる。

国土利用計画審議会 (法第 38 条) 等の意見を聴いて定められる。

国土利用計画・土地利用基本計画の体系図



個別規制法に基づく計画制度を踏まえた土地利用基本計画の体系図



3 遊休土地制度の概要

1 内容

遊休土地制度は、遊休土地の積極的な活用を図るとともに、土地に関する権利の移転等の許可又は届出に際して行われる土地利用目的の審査を事後的に補完する意味を持つ制度である。

都道府県知事等は、取得後2年を経過した一定規模以上の遊休土地について、その所有者に当該土地が遊休土地である旨の通知を行うものとし（法第28条）、通知を受けた者は、当該遊休土地の利用又は処分に関する計画を届け出なければならない（法第29条）。

さらに、都道府県知事等は、土地の有効かつ適切な利用に関し必要な助言（法第30条）や、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について勧告等（法第31条）を行うとともに、勧告を受けた者が勧告に従わない場合には、買取り協議を行う旨の通知をするものとする（法第32条）。

なお、宮城県においては、仙台市を除く34市町村のうち33市町村に事務権限を移譲している（平成29年1月時点）。

【遊休土地の要件（法第28条第1項）】

〔1号要件〕一定規模以上の一団の土地

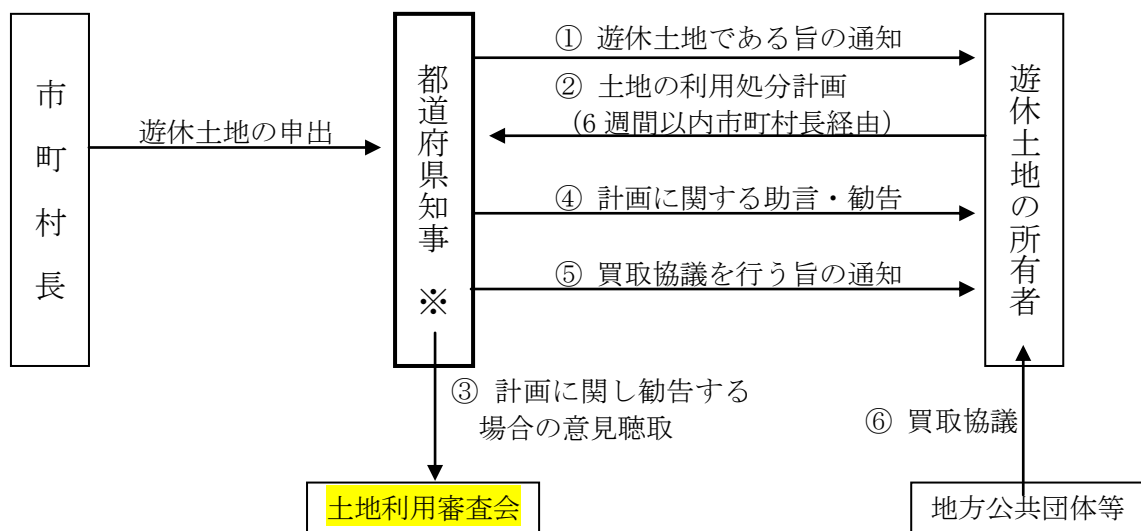
区 分	市街化区域	その他の都市計画区域	都市計画区域外
面 積	2,000 m ²	5,000 m ²	10,000 m ²

〔2号要件〕取得後2年を経過

〔3号要件〕低・未利用な状態

〔4号要件〕周辺状況から利用を特に促進する必要性

【遊休土地制度の手続のフロー】



※ 指定都市については、指定都市の長、権限移譲先市町村にあつては、市町村長

国 土 利 用 計 画 法 (抄)

昭和49年6月25日
法律第92号

(土地利用審査会)

- 第39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5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 禁錮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、委員が前項各号の一に該当するに至つたときは、その委員を解任しなければならない。
- 7 都道府県知事は、委員が次の各号の一に該当するときは、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、議事に加わることができない。
- 9 土地利用審査会は、第12条第6項、同条第13項(同条第15項において準用する場合を含む。)、第16条第2項、第24条第1項、第27条の3第2項(同条第4項(同条第5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27条の5第1項、第27条の6第2項(同条第4項(同条第5項において準用する場合を含む。))及び第27条の7第4項において準用する場合を含む。)、第27条の8第1項 又は第31条第1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、その書見を聴かなければならない。
- 10 第3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。

【職務内容】

区 分	内 容	条 項
区域の指定・解除・減少	注視区域の指定・解除・減少が相当であることの見解を述べること	法第27条の3第2, 4, 5項
	監視区域の指定・解除・減少が相当であることの見解を述べること	法第27条の6第2, 4, 5項
	監視区域の届出面積要件に係る規則の制定について意見を述べること	法第27条の7第4項
	規制区域の指定・解除・減少が相当であることの確認	法第12条第6, 13, 15項
勧告等	土地取引の事後届出に対して勧告する場合に意見を述べること (審査基準：利用目的)	法第24条第1項
	注視区域における土地取引の事前届出に対して勧告する場合に意見を述べること (審査基準：価格・利用目的)	法第27条の5第1項
	監視区域における土地取引の事前届出に対して勧告する場合に意見を述べること (審査基準：価格・利用目的・投機的取引)	法第27条の8第1項
	規制区域における土地取引について許可基準(地域発展となる適正事業等)に該当するものとして許可する場合に意見を述べること	法第16条第2項
	規制区域における不許可処分の審査請求に対する裁決 (この職務のみ仙台市内の土地も対象)	法第20条第2項
	遊休土地の利用計画に対して勧告する場合の見解	法第31条第1項

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、委員の互選によつて定める。

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つて決する。

(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、会長が審査会に諮つて定める。

土 地 利 用 審 査 会 運 営 規 程

(趣 旨)

第1条 この規程は、土地利用審査会条例（昭和49年宮城県条例第40号）第5条の規定に基づき、審査会の運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(会議の招集)

第2条 審査会の会議（以下「会議」という。）の招集は、会長が開催の日時及び場所並びに議事事項を示して、あらかじめ委員に通知して行うものとする。

(委員の欠席)

第3条 委員は、やむを得ない事由により会議に出席することができないときは、あらかじめその旨を会長に通知しなければならない。

(会議の非公開)

第4条 会議は、次の場合を除き、公開とする。

- (1) 国土利用計画法（昭和49年法律第92号）。以下「法」という。）第12条第6項、第13項及び第15項の規定による規制区域の指定、解除及び減少についての確認の審議
- (2) 法第16条第2項の規定による同条第1項第2号ホ及びへへの許可基準による規制区域内の土地に関する権利の移転等の許可についての意見の審議
- (3) 法第24条第1項、法第27条の5第1項及び法第27の8第1項の規定による届出に係る勧告についての意見の審議
- (4) 法第27条の3第2項、第4項及び第5項の規定による注視区域の指定、解除及び減少についての意見の審議
- (5) 法第27条の6第2項、第4項及び第5項の規定による監視区域の指定、解除及び減少についての意見の審議
- (6) 法第27条の7第4項の規定による監視区域内の届出対象面積の引下げについての意見の審議
- (7) 法第31条第1項の規定による遊休土地の計画に係る勧告についての意見の審議

(議事録の作成)

第5条 会議については、議事録を作成し、議長及び議長の指名する委員2名が署名押印するものとする。

(庶 務)

第6条 審査会の庶務は、震災復興・企画部地域復興支援課において処理するものとする。

(雑 則)

第7条 この規程の運用に関し必要な事項は、その都度会長が定めるものとする。