資料　3

土地利用審査会の所掌事務等について

1　国土利用計画法における土地取引規制の目的

国土利用計画法では、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ことを目的として、土地取引の規制に関する措置を定めている。

2　土地利用審査会の所掌事務一覧

国土利用計画法では、土地取引の規制に関する措置にあたり、次のとおり、土地利用審査会の意見を聴くなどして、措置を講じるものと定められている。

区　分		事　務　の　内　容	国土法関係条文
土地取引を規制すべき区域の指定等に係る事務	規制区域	1　区域の指定が相当であるか確認すること。 2　区域の解除が相当であるか確認すること。 3　区域の減少が相当であるか確認すること。	第12条第6項 第12条第13項 第12条第15項
	注視区域	1　区域の指定について意見を述べること。 2　区域の解除について意見を述べること。 3　区域の減少について意見を述べること。	第27条の3第2項 第27条の3第4項 第27条の3第5項
	監視区域	1　区域の指定について意見を述べること。 2　区域の解除について意見を述べること。 3　区域の減少について意見を述べること。 4　事前届出の対象面積について意見を述べること。	第27条の6第2項 第27条の6第4項 第27条の6第5項 第27条の7第4項
土地取引に対する勧告等に係る事務		1　許可区域における一定要件（事業用取引等）に該当する売買等契約の締結の許可について意見を述べること。 2　規制区域における不許可処分の不服申立てを裁決すること。 3　事後届出に係る利用目的の変更勧告について意見を述べること。 4　注視区域又は監視区域における売買等契約の締結の中止等勧告について意見を述べること。 5　遊休土地の利用・処分計画の変更勧告について意見を述べること。	第16条第2項 第20条第2項 第24条第1項 第27条の5第1項 第27条の8第1項 第31条第1項

3　札幌市の扱い

国土利用計画法に基づく土地利用規制に係る事務は、札幌市（政令指定都市）においては、道知事ではなく、札幌市長が行う。

国土利用計画法の概要

目　　的

- 国土利用計画の策定
- 土地利用基本計画の策定、土地取引の規制に関する措置その他土地利用の調整措置

により、国土形成計画法による措置と相まって、総合的かつ計画的な国土の利用を図る。

基 本 理 念

- 国土は限られた資源であり、生活・生産の基盤
- 公共の福祉の優先
- 自然環境の保全
- 健康で文化的な生活環境の確保
- 国土の均衡ある発展

国 土 利 用 計 画

国土の利用に関する基本構想、国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標等について定める。

全国計画 ― 都道府県計画 ― 市町村計画

基本とする

土地利用基本計画

都道府県の区域を対象として、当該地域の土地利用に関する諸計画を総合的に調整する、土地利用に関するマスタープラン。

五地域区分	①都市地域 ②農業地域 ③森林地域 ④自然公園地域 ⑤自然保全地域
土地利用の調整等に関する事項	

即する →

	・都市計画法 ・農振法 ・森林法 ・自然公園法 ・自然環境保全法 ・その他

土地取引の規制に関する措置

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。

事後届出制（全国）	法定面積（市街化区域 2 千㎡、都市計画区域 5 千㎡、都市計画区域外 1 万㎡）以上の土地について、土地売買等の契約締結後 2 週間以内に届出。利用目的に係る勧告・助言。
注視区域（事前届出制）	法定面積（市街化区域 2 千㎡、都市計画区域 5 千㎡、都市計画区域外 1 万㎡）以上の土地について、土地売買等の契約締結前に届出。予定価額、利用目的に係る勧告。
監視区域（事前届出制）	都道府県の規則で定める面積以上の土地について、土地売買等の契約締結前に届出。　予定価額、利用目的に係る勧告。
規制区域（許可制）	すべての土地売買等の契約の締結について都道府県知事の許可が必要（許可を受けないで締結された契約は無効）。

遊休土地に関する措置

届出等を経て取得された後、2 年を経過した一定規模以上の低未利用地で、利用を促進する必要があるものについて、遊休土地である旨の通知等を行う。

国土利用計画法の土地取引規制制度の概要

区　分	届出・勧告制			許可制
	事後届出制	事前届出制		規制区域
		注視区域	監視区域	
区域指定要件	なし （全　域） ※右3区域以外の地域	・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（都市計画区域内）等
指定権者	都道府県知事（指定都市の長）			都道府県知事
届出の対象面積	・市街化区域　2,000㎡以上 ・その他の都市計画区域　5,000㎡以上 ・都市計画区域外　10,000㎡以上		知事（指定都市の長）が規則で定める面積（左の面積未満）以上	面積要件なし （全ての土地取引）
届出（申請）時期	契約締結後2週間以内	契約締結（6週間）前		契約締結（6週間）前
届出（申請）義務者	買主のみ	買主・売主		買主・売主
審査項目	利用目的のみ	価格・利用目的	価格・利用目的	価格・利用目的
勧告（許可）要件	・公表された土地利用計画に適合しないこと等	・届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと等	・届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと等 ・投機的取引に当たること	（不許可基準） ・区域指定時の相当の価額に照らし適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと等 ・投機的取引に当たること
指定の現況	右の区域以外 （道内は全域）	該当なし （現在まで指定なし）	1都 （1村（小笠原村））	該当なし （現在まで指定なし）
施行時期	平成10年9月 （S49-H10年は事前届出制）	平成10年9月	昭和62年8月	昭和49年12月

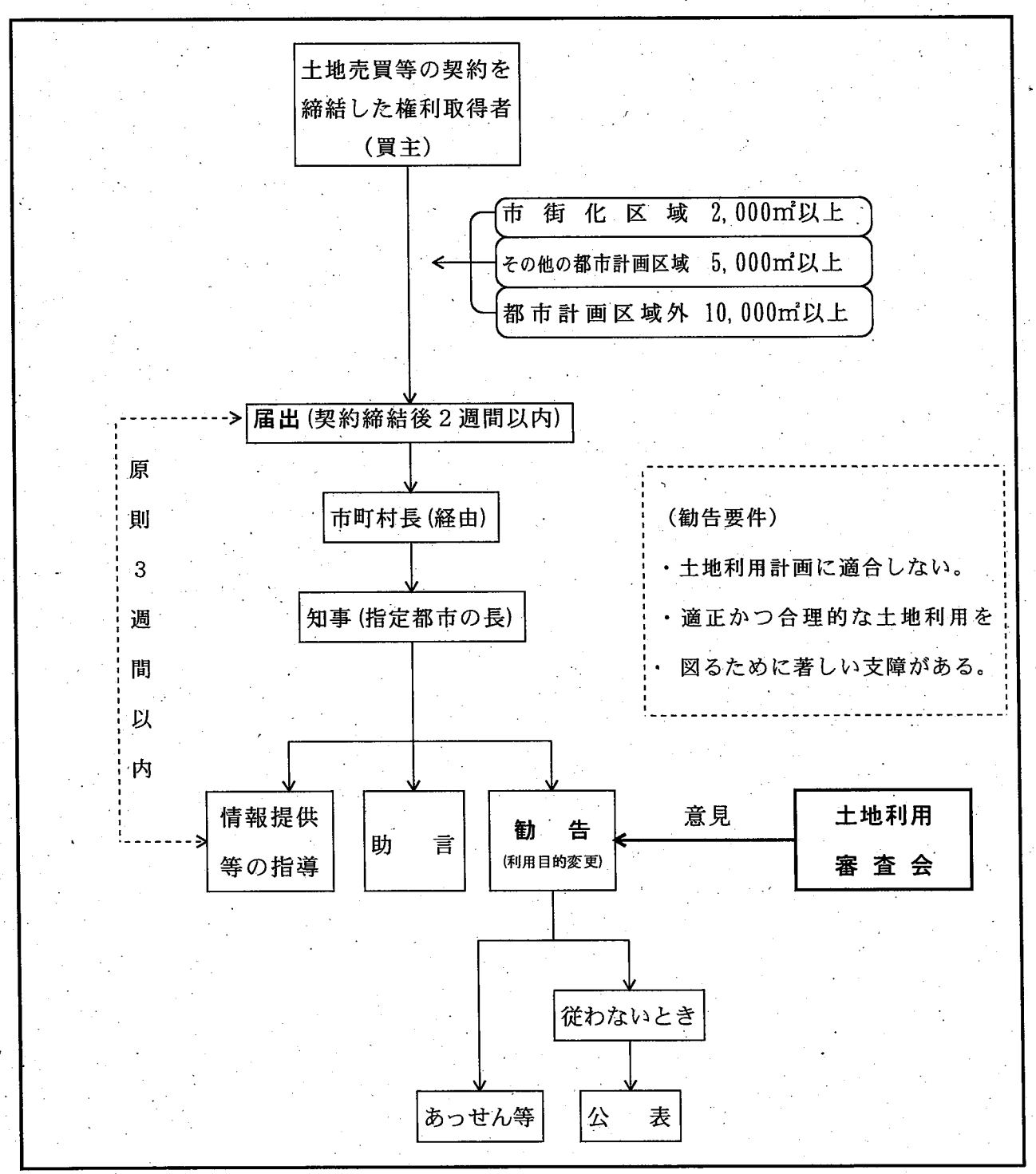
注　注視区域は、平成10年法改正において、届出を原則事後制に変更するのと併せて、地価が相当程度上昇する場合などに機動的に区域と期間を限って事前届出制を実施できるよう創設されたもの。

道内における過去の監視区域指定状況

名　称	指定期間	届出対象地域及び届出対象面積			
北海道	H2.8.1～H7.2.28	**函館市**の市街化区域	H3.5.31まで	商業地域、近隣商業地域	200㎡以上
				上記以外の市街化区域	300㎡以上
			H3.6.1以降		200㎡以上
			H6.4.1以降		300㎡以上
		江別市、**千歳市**、**恵庭市**、**広島町**、**上磯町**の各市街化区域、**石狩町**、**七飯町**の各市街化区域の一部	H3.5.31まで		300㎡以上
			H3.6.1以降		200㎡以上
			H6.4.1以降		300㎡以上
	H3.6.1～H7.2.28	**小樽市**の市街化区域の一部	H6.3.31まで		200㎡以上
			H6.4.1以降		300㎡以上
札幌市	S62.10.1～H6.12.31	都心商業地の一部（主として容積率600％以上の地域）	S63.5.9まで		300㎡以上
			S63.5.10以降		200㎡以上
			H1.5.20以降		100㎡以上
			H6.3.1以降		300㎡以上
	S63.5.10～H6.12.31	上記以外の都心部（主として容積率300％以上の地域）	H1.5.19まで		200㎡以上
			H1.5.20以降		100㎡以上
			H6.3.1以降		300㎡以上
		原則として都市計画道路環状通に囲まれた地域及び地下鉄に沿った地域で上記以外の部分	H1.5.19まで		300㎡以上
			H1.5.20以降		200㎡以上
			H6.3.1以降		300㎡以上
	H2.8.1～H6.12.31	上記以外の市街化区域全域	H6.2.28まで		200㎡以上
			H6.3.1以降		300㎡以上

注　現在、道内において監視区域等の指定はない。

事 後 届 出 制 度 の 概 要



注１　届出の状況　　（単位：件）

区分	H28年	H29年	H30年
件数	1,121	1,356	1,184

２　勧告の状況

平成７年の監視区域の解除以降、平成10年からの事後届出制度への移行もあり、勧告を行った例はない。（Ｈ５年：１件、Ｈ６年：３件、Ｈ７年：２件、Ｈ８年以降：０件）

北海道土地利用審査会の開催について

（平成５年度以降の状況）

年度	区分	開催年月日	主　な　内　容
Ｈ５	第68回	平成６年３月７日	・国土法に基づく監視区域の届出面積の変更について（諮問、答申）（200㎡→300㎡）
Ｈ６	第69回	平成６年６月16日	・地価動向、最近の届出状況等（報告） ・宗谷支庁管内での告発案件について（報告）
	第70回	平成６年７月21日	・届出に係る勧告案件について（諮問、答申）（上磯町：変更勧告２件）
	第71回	平成６年12月20日	・地価動向（報告） ・監視区域制度の運用状況（報告）
	第72回	平成７年１月26日	・監視区域の指定解除について（諮問） ・届出に係る勧告案件について（諮問、答申）（帯広市：変更勧告２件）
	第73回	平成７年２月６日	・監視区域の指定解除について（答申）
Ｈ７	第74回	平成７年６月22日	・監視区域の指定状況（報告） ・地価動向、最近の届出状況（報告） ・土地基本調査について（報告）
	第75回	平成７年11月27日	・土地利用審査会の運営について（会長の選任等） ・地価の現状について（報告）
Ｈ８	第76回	平成８年６月20日	・価格審査の運用について
	第77回	平成９年３月18日	・地価の現状等について（報告）
Ｈ９	第78回	平成10年３月19日	・運営規程の改正について ・地価の現状等について（報告）
Ｈ10	第79回	平成10年11月25日	・土地利用審査会の運営について（会長の選任等） ・国土利用計画法の改正及び地価動向について（報告）
Ｈ11	第80回	平成12年３月24日	・土地取引状況等について（報告） ・地価の状況について（報告）
Ｈ12	第81回	平成13年３月12日	・土地取引状況等について（報告） ・地価の状況について（報告）
Ｈ13	第82回	平成13年11月14日	・土地利用審査会の運営について（会長の選任等） ・土地取引状況及び地価動向について（報告）
Ｈ14	第83回	平成15年３月19日	・土地取引の規制等について（報告） ・地価の状況について（報告）
Ｈ15	第84回	平成16年３月22日	・運営規程の改正について ・土地取引の動向及び地価の状況について（報告）
Ｈ16	第85回	平成16年11月１日	・土地利用審査会の運営について（会長の選任等）
Ｈ17	第86回	平成18年３月27日	・運営規程の改正について ・土地取引の動向及び地価の状況について（報告）
Ｈ19	第87回	平成19年10月30日	・土地利用審査会の運営について（会長の選任等） ・土地取引及び地価の動向について（報告）
Ｈ22	第88回	平成22年11月17日	・土地利用審査会の運営について（会長の選任等） ・土地取引及び地価の動向について（報告）
Ｈ25	第89回	平成25年11月18日	・土地利用審査会の運営について（会長の選任等） ・土地取引及び地価の動向について（報告）
Ｈ28	第90回	平成28年11月18日	・土地利用審査会の運営について（会長の選任等） ・土地取引及び地価の動向について（報告）