

国土利用計画法の土地取引規制制度

(交通基盤部土地対策課)

第 1 土地取引規制制度

国土利用計画法においては、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目的として、土地取引の規制に関する措置を定めている。

土地取引の規制に関する措置は、全国に一般的に適用される事後届出制と、地価の上昇の程度等によって区域、期間を限定して適用される注視区域制度（事前届出制）、監視区域制度（事前届出制）及び規制区域制度（許可制）から構成される。

<国土利用計画法の構成>



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)
根拠	23条～27条の2	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 (右3区域以外の地域)	・地価の社会的経済的に相当な程度(5%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 (27条の3)	・地価の急激な(10%程度)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 (27条の6)	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 (12条)
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 (23条)	2,000㎡以上 5,000㎡以上 10,000㎡以上 (27条の4)	都道府県知事等が規則で定める面積(左の面積未満)以上 (27条の7)	(面積要件なし)
届出(申請)時期	契約締結後 2週間以内 (利用目的・対価の額) (23条)	契約締結前 (届出をした者は6週間契約をしてはならない) (27条の4第3項) (27条の7)		契約締結前
勧告(許可)要件	利用目的のみ (価格審査を原則行わない) ・公表された土地利用計画に適合しないこと等 (24条)	価格及び利用目的 ・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	価格及び利用目的 ・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	価格及び利用目的 (不許可基準) ・区域指定時の相当な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 (16条)
措置	・知事の勧告(24条) ・措置の報告(25条) ・公表(26条) ・土地に関する権利の処分のあつせん (27条) ・助言(27条の2)	・勧告等(27条の5) ・25条～27条準用	・勧告等(27条の8) ・報告徴収(27条の9) ・25条～27条、27条の5第2項、第3項準用	・許可又は不許可 (17条) (申請日から6週間以内に処分) ・許可を得ない契約は無効 (14条)
参考		指定実績なし	令和7年1月4日まで 東京都小笠原村のみ指定	指定実績なし

第2 土地利用審査会の役割

1 区域指定に関するもの

(1) 規制区域の指定又は解除の確認(法第12条第6項、第13項)

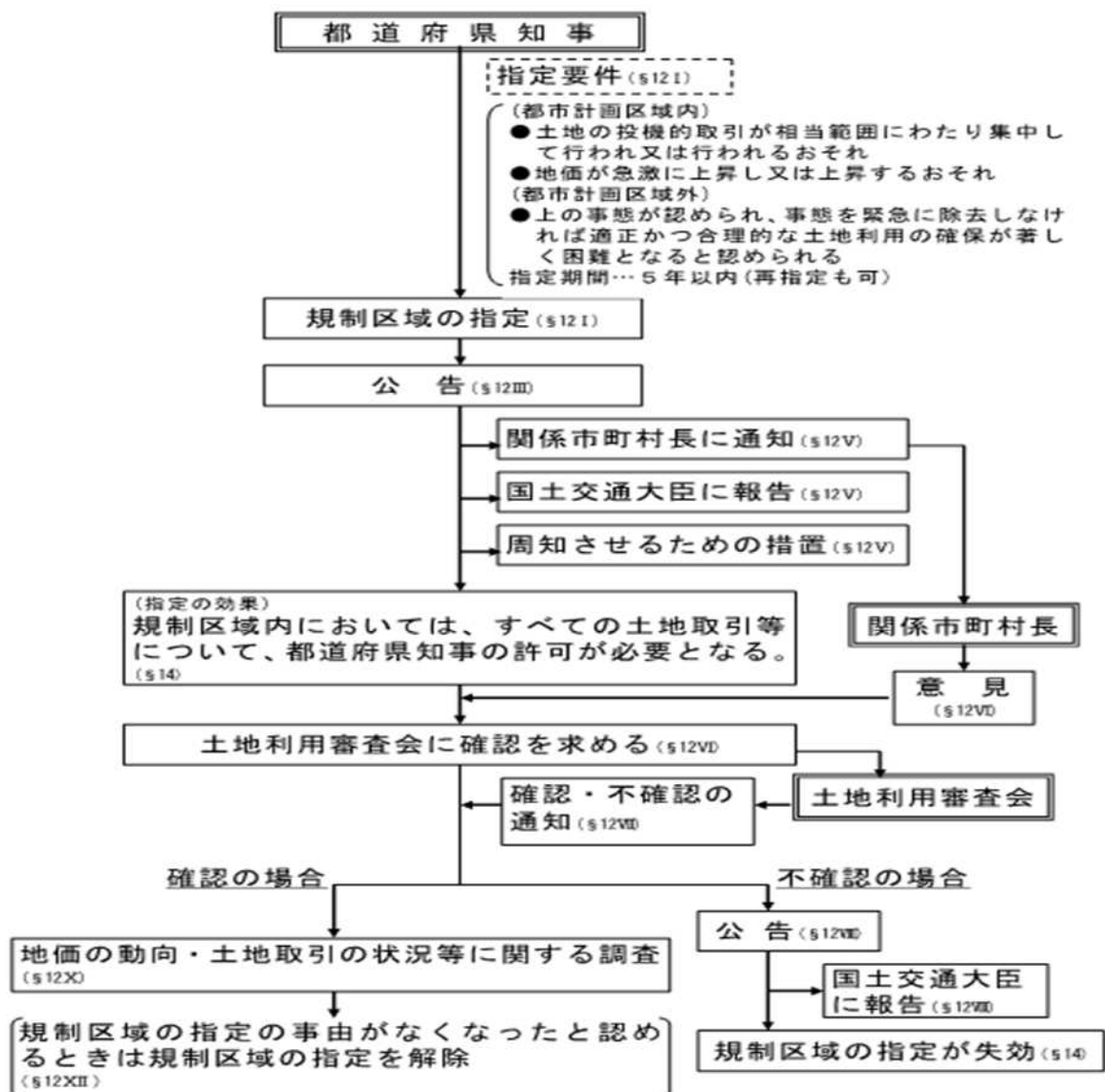
ア 知事は、土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ、又は行われるおそれがあり、及び地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあると認められる区域を、5年以内に限りて規制区域として指定することができる。この場合、知事はその区域及び期間を公告しなければならない。

知事は、公告の日から2週間以内にその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(以下「審査会」という。)の確認を求める。審査会の確認を受けられなかったときは、当該指定は指定時にさかのぼって効力を失う。

イ 知事は、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、指定を解除する。この場合、あらかじめ指定の解除が相当であることについて、審査会の確認を受けなければならない。

※国土利用計画法の施行以降、本県を含め全国で規制区域の指定実績なし。

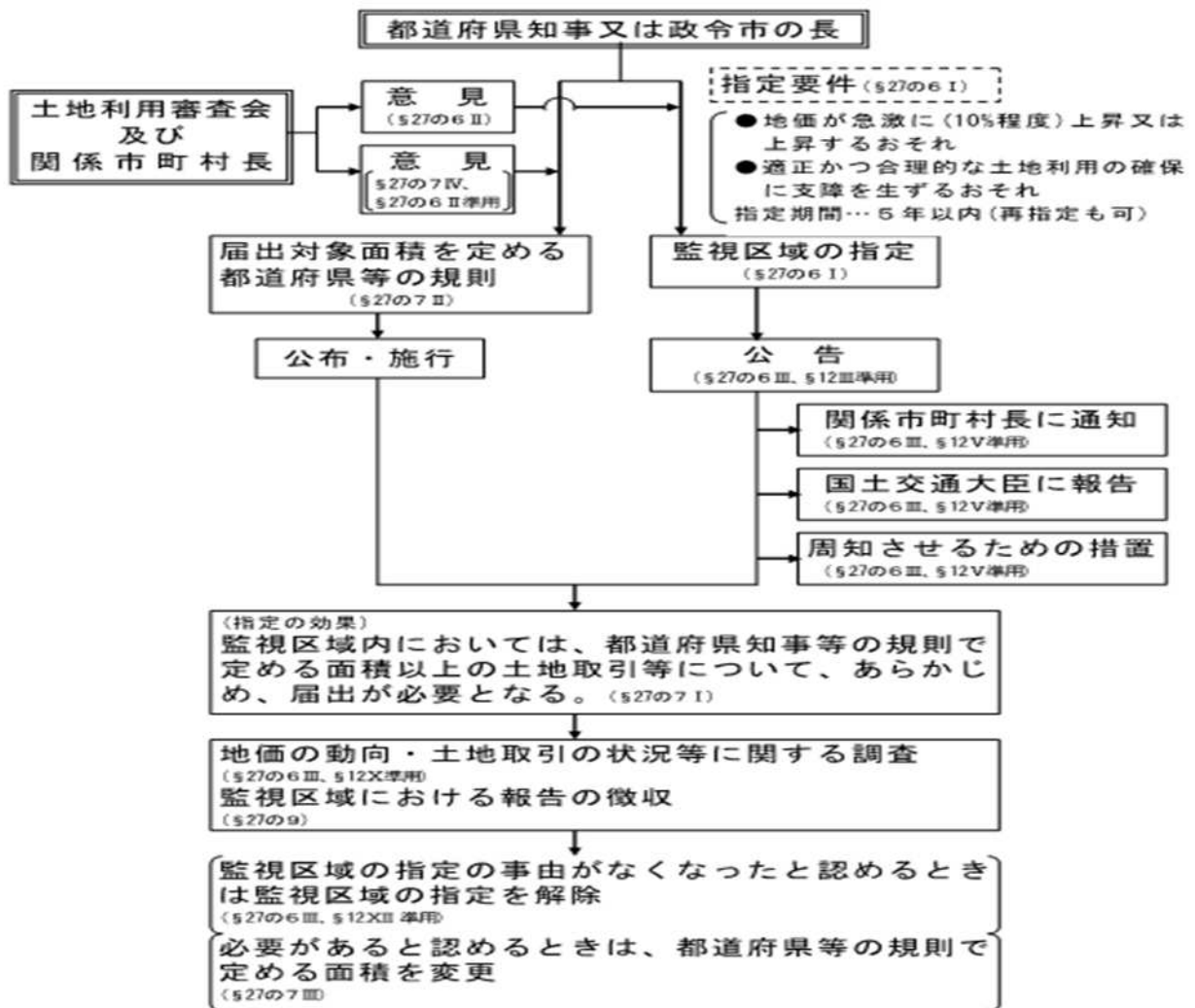
<規制区域指定の手続フロー>



(2) **監視区域**の指定又は解除に係る意見具申(法第27条の6第2項、第4項)

- ア 知事は、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区域を、5年以内に限って監視区域として指定することができる。この場合、知事はあらかじめ審査会の意見を聴かなければならない。
- イ 知事は、監視区域について、その指定事由がなくなつたと認めるときは、当該監視区域の指定を解除する。この場合、知事はあらかじめ審査会の意見を聴かなければならない。

<監視区域指定の手續フロー>



<監視区域指定状況> (本県は昭和63年12月から平成7年3月まで指定)

区分	指定日	指定市町村	指定区域	区域面積 (ha)	届出対象面積 (㎡以上)
1次	63.12.1	静岡市、浜松市、沼津市	中心商業地	597	300
2次	元.8.1	上記を含む12市町	商業地域、住居地域等	33,085	200・300・2000
3次	2.4.1	1次・2次を含む43市町	市街化区域、市街化調整区域等	241,117	100・150・200・1000
拡大再指定	3.12.1	57市町	都市計画区域等	354,027	100・150・200・1000
緩和	6.3.1	57市町	緩和区域 市街化区域、用途区域	354,027	300,1000 (緩和)
再緩和	6.12.1	28市町	都市計画区域等	241,733	500,2000 (再緩和)
解除	7.4.1		全面解除		

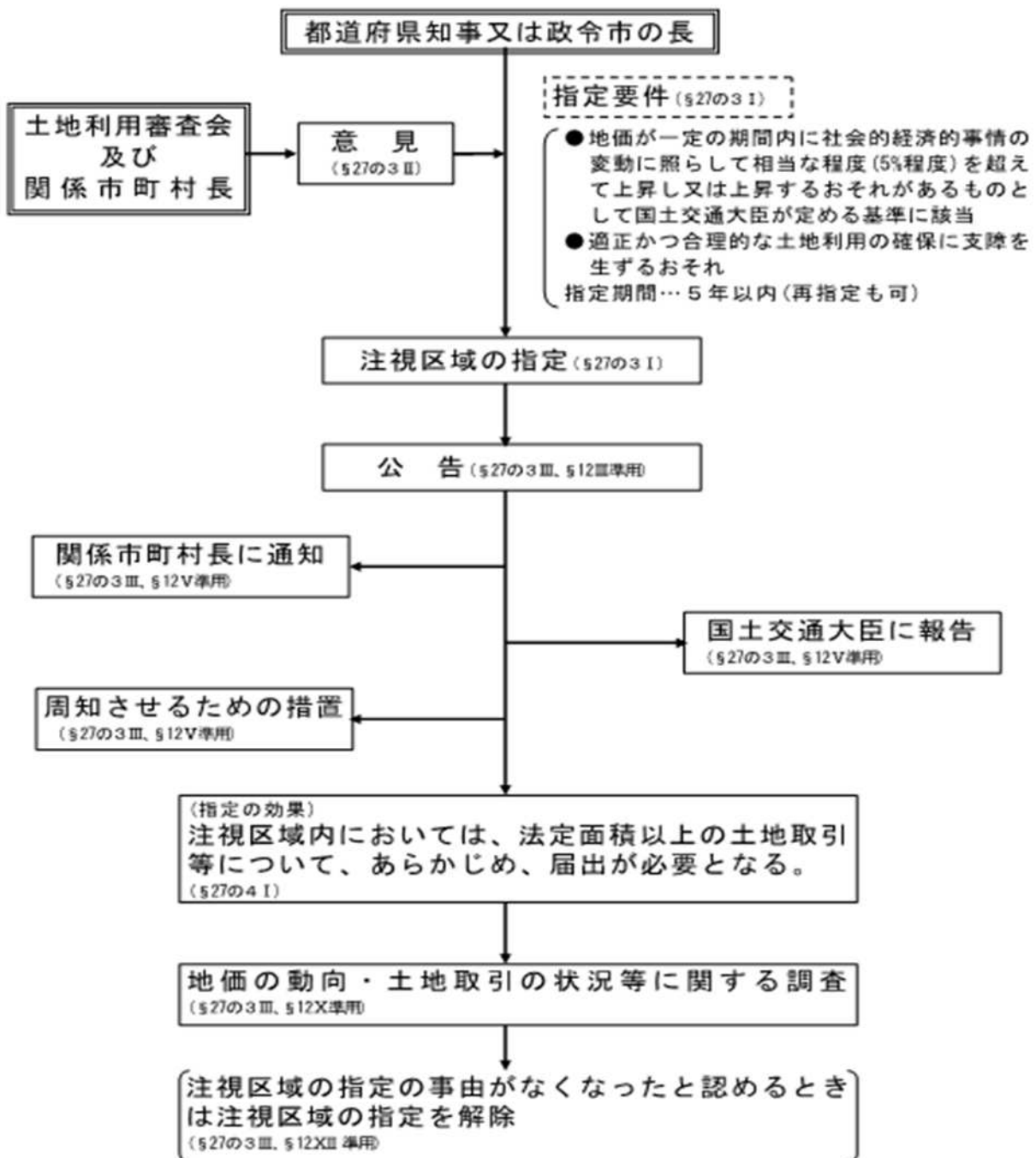
(3) **注視区域**の指定又は解除に係る意見具申(法第27条の3第2項、第4項)

ア 知事は、地価が相当な程度を超えて上昇し、又は上昇するおそれがあると認められる区域を、5年以内に限って注視区域として指定することができる。この場合、知事はあらかじめ**審査会**の意見を聴かなければならない。

イ 知事は、注視区域について、その指定事由がなくなつたと認めるときは、当該注視区域の指定を解除する。この場合、知事はあらかじめ**審査会**の意見を聴かなければならない。

※平成10年の注視区域制度導入以来、本県を含め全国で注視区域の指定実績なし。

<注視区域指定の手続フロー>



2 監視区域内における土地売買等届出に対する知事の勧告に係る意見具申

(第27条の8第1項)

ア 知事が規則で定める面積(100㎡等)以上の土地の売買契約等をしようとする場合、当事者は、予め予定対価の額、土地の利用目的等を知事に届出なければならない。

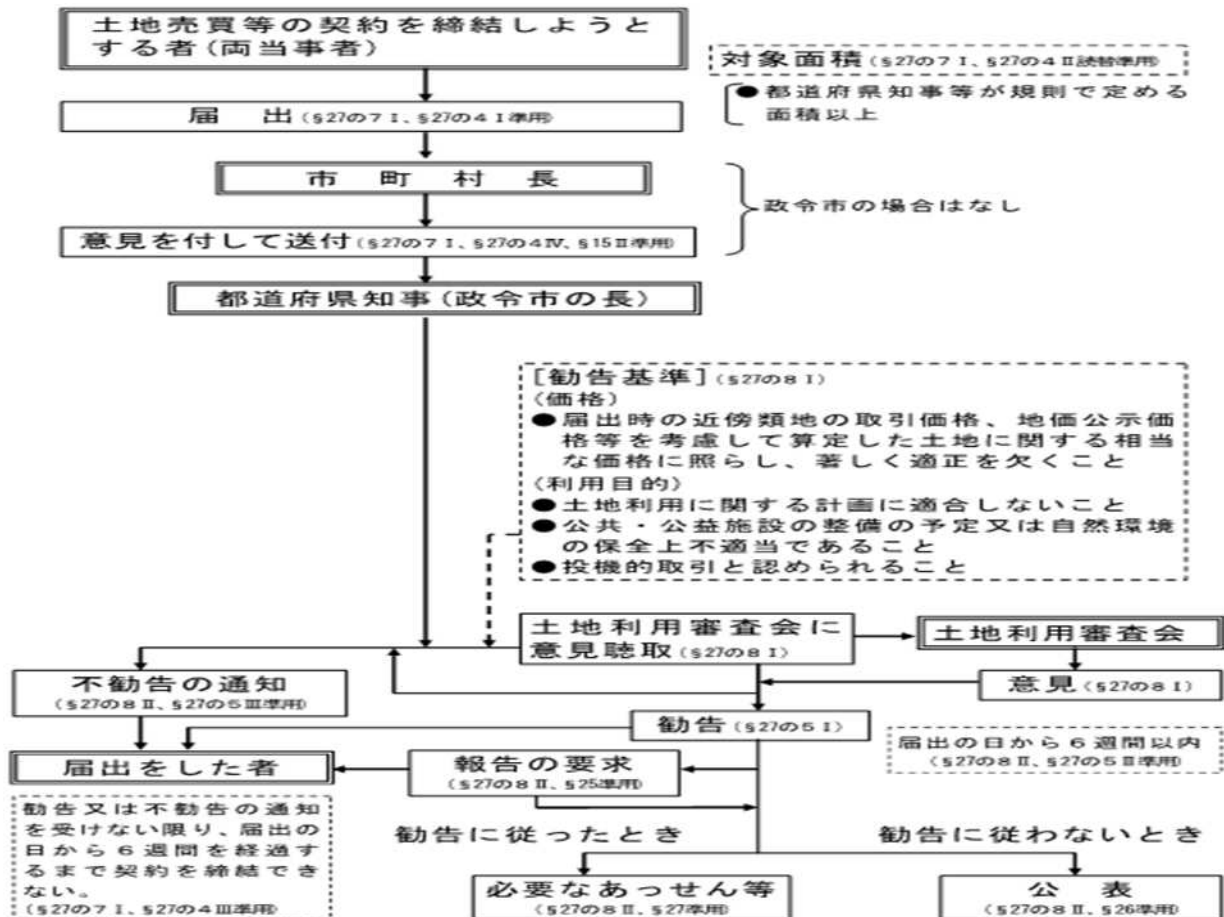
イ 知事は、予定対価の額が相当な価額に照らし著しく適正を欠く、土地の利用目的が土地利用基本計画に適合しない等と認められ、適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障がある等と認めるときは、審査会の意見を聴いて、届出者に対し、契約締結の中止等を勧告することができる。

昭和63年度から平成6年度まで(下表の網掛け部分)は、監視区域が指定されていた時期であり、区域の指定・変更・解除及び県が行う土地取引に対する勧告の是非について意見具申するために開催した。監視区域の指定が解除された平成7年度以降は、勧告の是非を審査する案件はない。

年度区分	S63	H元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
開催回数	3	17	30	25	11	7	8	4	2	1	2	0	0	2	0	0	1	0
勧告件数	0	14	28	24	11	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

年度区分	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	R1	2	3	4
開催回数	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1
勧告件数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

<監視区域における事前届出制のしる手続フロー>



3 区域外における土地売買等届出（事後届出）に対する知事の勧告に係る意見具申

(法第24条第1項)

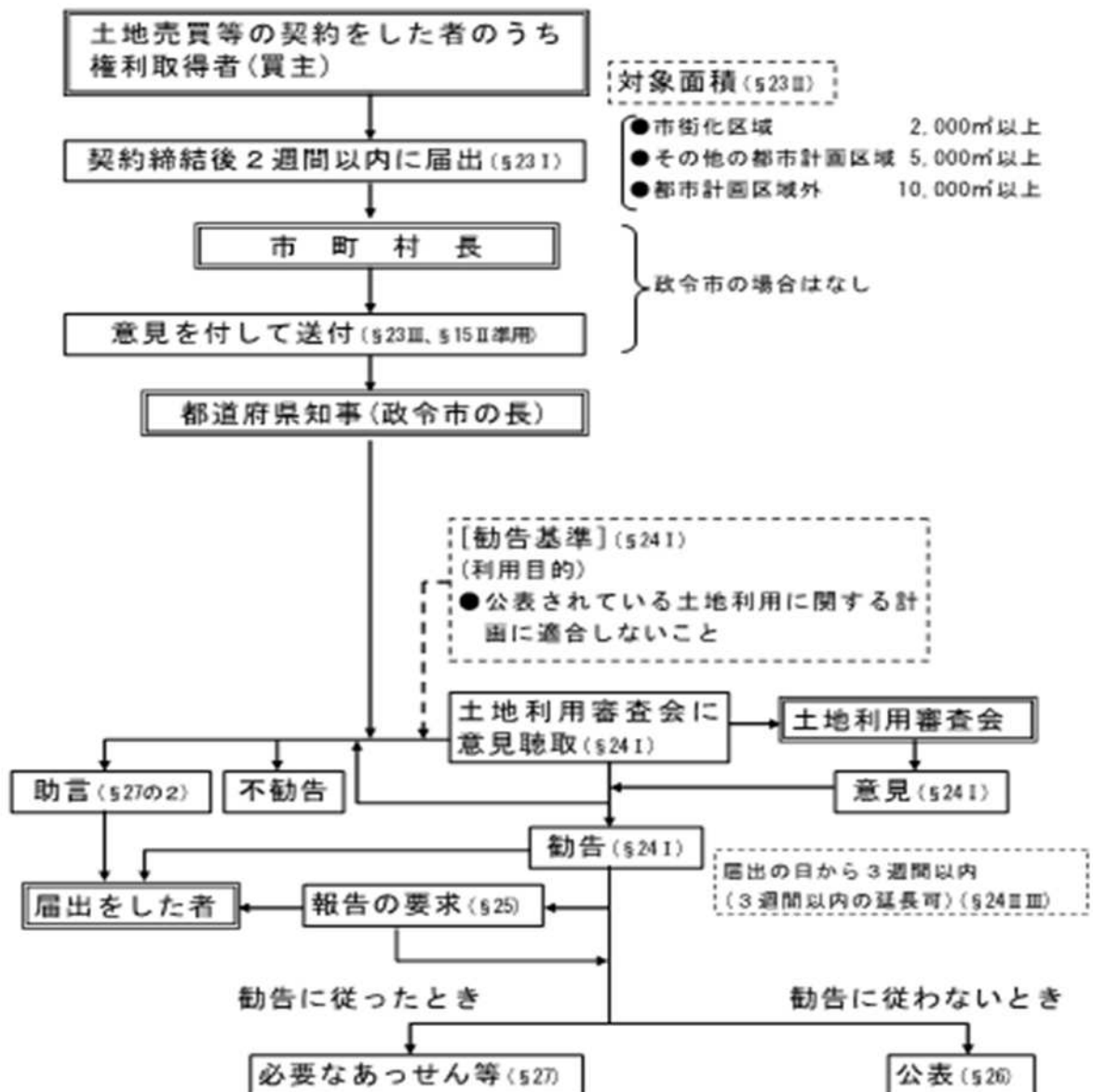
ア 土地取引の段階において、取得後の利用目的を審査し、必要な指導を行うことにより、適正かつ合理的な土地利用の確保を図る。

イ 一定面積以上の土地（市街化区域2,000㎡、市街化区域を除く都市計画区域5,000㎡、都市計画区域外10,000㎡）について、土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち土地に関する権利を取得する者は、契約締結後2週間以内に、市町村長を経由して都道府県知事に対し、利用目的、取引価格等を届け出なければならない。

ウ 知事は、土地の利用目的が土地利用基本計画に適合しない等と認めるときは、審査会の意見を聴いて、届出者に対し、利用目的の変更を勧告することができる。

※事後届出制では土地の利用目的のみ審査を行い、価格については審査ではなく分析を行っている。

<事後届出制の手続フロー>



県内の土地取引等の資料（政令市を含む県全体）

1 土地取引件数・面積の推移（暦年）（令和4年9月末現在）

（単位：件・ha）

	H元年	H25年	H26年	H27年	H28年	H29年	H30年	R1年	R2年	R3年	R3/R2	R4年
件数	63,919	38,884	38,948	38,971	39,949	40,593	40,461	39,338	38,607	39,751	103.0%	28,523
面積	6,329	2,864	4,037	2,877	3,329	3,906	3,682	3,063	2,620	2,910	111.1%	1,752

2-1 国土法に基づく届出等の件数（令和4年10月末現在）※事務処理市は9月末

（単位：件）

区分	年度	H30年度		R1年度		R2年度		R3年度		R4年度	
		受理	処理	受理	処理	受理	処理	受理	処理	受理	処理
静岡県	処理等件数	237	232	206	199	312	241	219	307	122	124
	利用目的指導	3		4		8		0		0	
	指導内容	助言		助言		助言		—		—	
政令市	処理等件数	145	145	214	214	277	277	294	294	168	168
	利用目的指導	0		0		0		0		0	
	指導内容	—		—		—		—		—	
事務処理市	処理等件数	216	216	259	251	226	223	260	267	118	108
	利用目的指導	0		0		0		2		2	
	指導内容	—		—		—		助言		助言	
合計	処理等件数	598	593	679	664	815	741	773	868	408	400
	利用目的指導	3		4		8		2		2	

2-2 土地取引の利用目的（令和4年10月末現在）※事務処理市は9月末

（単位：件・%）

目的	年度	H30年度		R1年度		R2年度		R3年度		R4年度	
		件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比
静岡県	住宅(含別荘)	49	20.7	63	28.6	38	12.2	17	7.8	38	31.1
	商業施設	16	6.8	12	5.8	5	1.6	13	5.9	10	8.2
	生産施設	74	31.2	67	32.5	180	57.7	127	58.0	50	41.0
	他の施設(含駐車場)	51	21.5	26	14.6	45	14.4	23	10.5	7	5.7
	林業用	1	0.4	0	0.0	3	1.0	5	2.3	4	3.3
	資産保有・転売等	45	19.0	35	17.0	39	12.5	32	14.6	12	9.8
	その他	1	0.4	3	1.5	2	0.6	2	0.9	1	0.8
	計	237	100.0	206	100.0	312	100.0	219	100.0	122	100.0
政令市	住宅(含別荘)	34	23.4	14	6.5	40	14.4	18	6.1	18	10.7
	商業施設	41	28.3	50	23.4	34	12.3	21	7.1	35	20.8
	生産施設	37	25.5	67	31.3	108	39.0	155	52.7	77	45.8
	他の施設(含駐車場)	25	17.2	69	32.2	85	30.7	45	15.3	27	16.1
	林業用	6	4.1	11	5.1	5	1.8	19	6.5	6	3.6
	資産保有・転売等	2	1.4	3	1.4	5	1.8	31	10.5	2	1.2
	その他	0	0.0	0	0.0	0	0.0	5	1.7	3	1.8
	計	145	100.0	214	100.0	277	100.0	294	100.0	168	100.0
事務処理市	住宅(含別荘)	104	48.1	57	21.6	77	34.1	60	23.1	28	23.7
	商業施設	21	9.7	15	5.8	19	8.4	31	11.9	14	11.9
	生産施設	41	19.0	123	47.5	61	27.0	117	45.0	38	32.2
	他の施設(含駐車場)	11	5.1	37	14.7	32	14.2	30	11.5	20	16.9
	林業用	1	0.5	2	0.8	3	1.3	2	0.8	1	0.8
	資産保有・転売等	29	13.4	25	9.7	31	13.7	20	7.7	17	14.4
	その他	9	4.2	0	0.0	3	1.3	0	0.0	0	0.0
	計	216	100.0	259	100.0	226	100.0	260	100.0	118	100.0
合計	住宅(含別荘)	187	31.3	134	19.7	155	19.0	95	12.3	84	20.6
	商業施設	78	13.0	77	11.3	58	7.1	65	8.4	59	14.5
	生産施設	152	25.4	257	37.8	349	42.8	399	51.6	165	40.4
	他の施設(含駐車場)	87	14.5	132	19.4	162	19.9	98	12.7	54	13.2
	林業用	8	1.3	13	1.9	11	1.3	26	3.4	11	2.7
	資産保有・転売等	76	12.7	63	9.3	75	9.2	83	10.7	31	7.6
	その他	10	1.7	3	0.4	5	0.6	7	0.9	4	1.0
	計	598	100.0	679	100.0	815	100.0	773	100.0	408	100.0

※1 静岡市は平成17年4月、浜松市は平成19年4月から政令市移行に伴い権限を法定移譲

※2 人口10万人以上の9市（沼津市、三島市、富士宮市、島田市、富士市、磐田市、焼津市、掛川市及び藤枝市）は平成21年4月から事務処理特例条例により権限を移譲