

静岡県土地利用審査会

1 設置の目的、根拠

- (1) 目的 国土利用計画法に基づく土地取引規制措置の的確かつ公正な適用を図るための意見・助言を聴く
- (2) 根拠 国土利用計画法第39条第1項、静岡県土地利用審査会条例、同審査会運営規程

2 組織

- (1) 土地利用審査会は、7人で組織する。(法第39条第3項、条例第2条第1項)。
- (2) 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、知事が議会の同意を得て任命する(法第39条第4項)。
- (3) 委員の任期は3年(条例第2条第2項)。今回：令和4年12月21日～令和7年12月20日
- (4) 審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める(条例第3条)。

3 審議事項

- (1) 国土利用計画法に基づき、県知事が土地取引を規制する区域(注視区域、監視区域及び規制区域)を指定、変更、解除する場合に、その内容を審議し意見する。
- (2) 国土利用計画法に基づく土地取引の届出について、県知事が届出者に対し、土地利用目的の見直しを求める勧告等を行う場合に、その内容を審議し意見する。
- (3) 遊休土地に認定された土地について、県知事が届出者に対し、利用計画の変更を求める勧告を行う場合に、その内容を審議し意見する。

4 その他

「土地利用審査会委員」と「地価調査会委員」との兼務(静岡県地価調査会設置要綱)

国土利用計画法：土地取引規制の概要

| 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 |
| 対象取引 | 土地売買等の契約要件 ・土地に関する権利の移転又は設定 ・対価の授受 ・契約の存在 具体例 売買、交換、営業譲渡、譲渡担保、代物弁済、共有持分の譲渡、一時金を伴う賃借権等設定、譲渡予約完結権及び買戻権等の譲渡等 | | | |
| 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 | ・地価の急激な上昇(10%程度)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 | ・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 | 都道府県知事等が規則で定める面積(左の面積未満)以上 | | 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 | | 契約締結前 |
| 勧告(許可)要件 | 利用目的のみ (価格審査を行わない) 公表された土地利用計画に適合しないこと等 届出後、3週間以内に勧告等を通知 | 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 |
| 現状 | | 指定実績なし | 県内 指定区域なし (H7.4に全面解除) | 指定実績なし |

静岡県：過去の監視区域指定状況

| 区分 | 指定日 | 指定市町村 | 指定区域 | 届出対象面積 |
|-----|----------|-----------|---------|-----------|
| 1次 | S63.12.1 | 静岡・浜松・沼津 | 中心商業地 | 300(㎡以上) |
| 2次 | H元.8.1 | 静岡外 11市町 | 商業地、住宅地 | 200～2000 |
| 3次 | H2.4.1 | 静岡外 42市町村 | 都計区域内外 | 100～1000 |
| 〃 | H3.12.1 | 静岡外 56市町 | 同上 | 同上 |
| 緩和 | H6.3.1 | 同上 | 同上 | 300, 1000 |
| 再指定 | H6.12.1 | 静岡外 27市町 | 同上 | 500, 2000 |
| 解除 | H7.4.1 | 同上 | 全面解除 | |