

# 資料 I

(議題 (I) 関連資料)

# 1 國土利用計画法及び土地利用規制の概要について

## 目的

國土利用計画及び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、総合的かつ計画的な國土の利用を図る。

## 基本理念

健康で文化的な生活環境の確保と國土の均衡ある発展を図る。

## 國土利用計画審議会の職務権限範囲

### 國土利用計画

國土の利用に関する基本構想、國土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標等を定める。

#### 全国計画（国）

基本

#### 都道府県計画

基本

#### 市町村計画

※策定は任意

基本

### 土地利用基本計画

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plan。

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

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

## 土地利用審査会の職務権限範囲

### 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國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。

許可制

届出制

事前届出

事後届出

規制区域

監視区域

注視区域

その他の区域

※現在、県内に規制区域、監視区域、注視区域の指定はなく、すべて事後届出制

### 遊休土地に関する措置

届出等を経て取得された後、2年が経過した一定規模以上の低未利用地で、利用を特に促進する必要があるものについて、通知・勧告等を行う。

# 1 土地利用計画法及び土地利用規制の概要について

現在、佐賀県で指定区域なし

## 土地取引規制制度一覧

制度区分	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）
区域指定要件	なし (右3区域以外の地域)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地価の急激な上昇又はそのおそれ</li> <li>・適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）等</li> </ul>
対象面積要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域</li> <li>・その他の都市計画区域</li> <li>・都市計画区域外</li> </ul>	<p>2,000m<sup>2</sup>以上 5,000m<sup>2</sup>以上 10,000m<sup>2</sup>以上</p>	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（許可制）
届出・申請時期	契約締結後2週間以内	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）		契約締結前（許可制）
勧告・許可要件	<p>【利用目的のみ】 ・公表された土地利用計画に適合しないこと</p>	<p>【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</p>	<p>【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</p>	<p>【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</p>
勧告内容	利用目的の変更	契約締結中止など	同左	
措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・勧告</li> <li>・措置の報告</li> <li>・公表</li> <li>・土地に関する権利の処分の斡旋</li> <li>・助言</li> </ul>	・勧告等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・勧告等</li> <li>・報告徴収</li> </ul>	・許可又は不許可
現状	<p>届出件数（国内） ・R5年 17,235件 ・R6年 16,433件</p>	指定実績なし	現在は、東京都小笠原村の都市計画区域のみ指定（～R12.1.4）	指定実績なし

# 1 國土利用計画法及び土地利用規制の概要について

適正かつ合理的な  
土地利用の確保

3

その事態を緊急に除去しなければ、  
著しく困難となると認められるとき

規制区域  
(許可)

困難となるおそれがあると認められ  
るとき

監視区域  
(事前届出)

支障を生ずるおそれがあると認めら  
れるとき

注視区域  
(事前届出)

事後届出

社会経済的事情  
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  
して國土交通大  
臣の定める基準に  
該当するとき

地価が急激に上  
昇し、又は上昇す  
るおそれがあると認  
められるとき

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、地価が急激に  
上昇し、又は上昇す  
るおそれがあると認  
められるとき

地価の上昇等

3

# 1 国土利用計画法及び土地利用規制の概要について

## 注視区域、監視区域、規制区域の指定状況

### (1) 規制区域

昭和49年の法施行以来、**今まで、指定された区域はなし。**

### (2) 監視区域

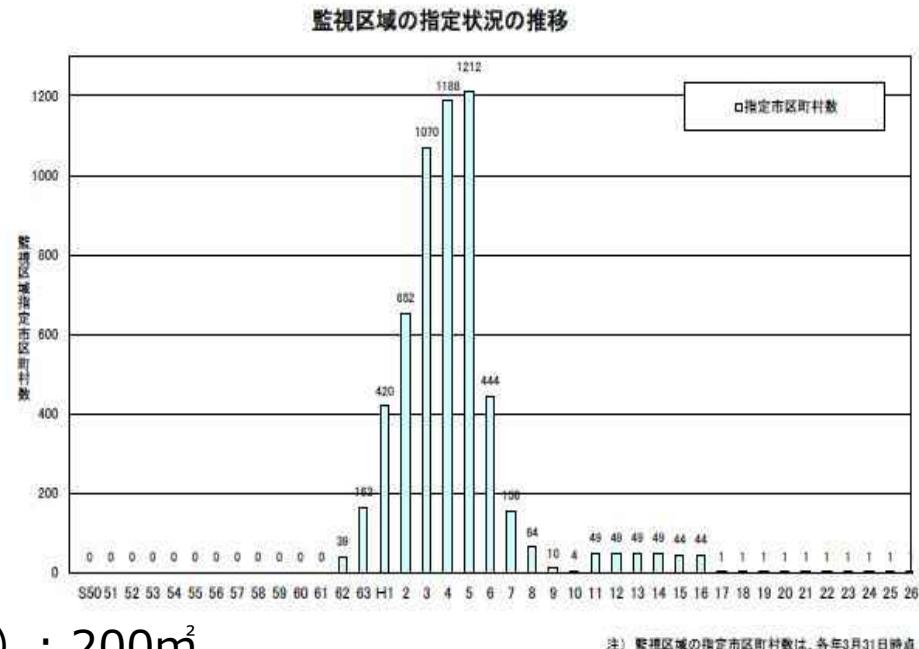
昭和62年の制度創設以来、指定区域が拡大され、ピーク時の平成5年11月時点では、58都道府県・政令市（1,212市町村）で指定。

バブル崩壊後の地価の下落傾向等を踏まえ、監視区域の緩和・解除が実施され、指定団体が大幅に減少。

その後、国会等の移転先候補地選定に伴い、平成12年1月に関係8府県（48市町村）において指定されたが、**現在、監視区域を指定している団体は、東京都（小笠原村）のみ。**

佐賀県では、

- H2.7.1 佐賀市（中心商業地域 163ha）：200m<sup>2</sup>
- H2.11.1 唐津市（中心部ほか 430ha）：200m<sup>2</sup>
- H3.4.1 烏栖市（市街化区域・市街化調整区域の一部 2,049ha）：200m<sup>2</sup>・1000m<sup>2</sup>  
(H6.4.1に200m<sup>2</sup>は500m<sup>2</sup>に引上げ)  
→ H7. 4.1 全て解除。

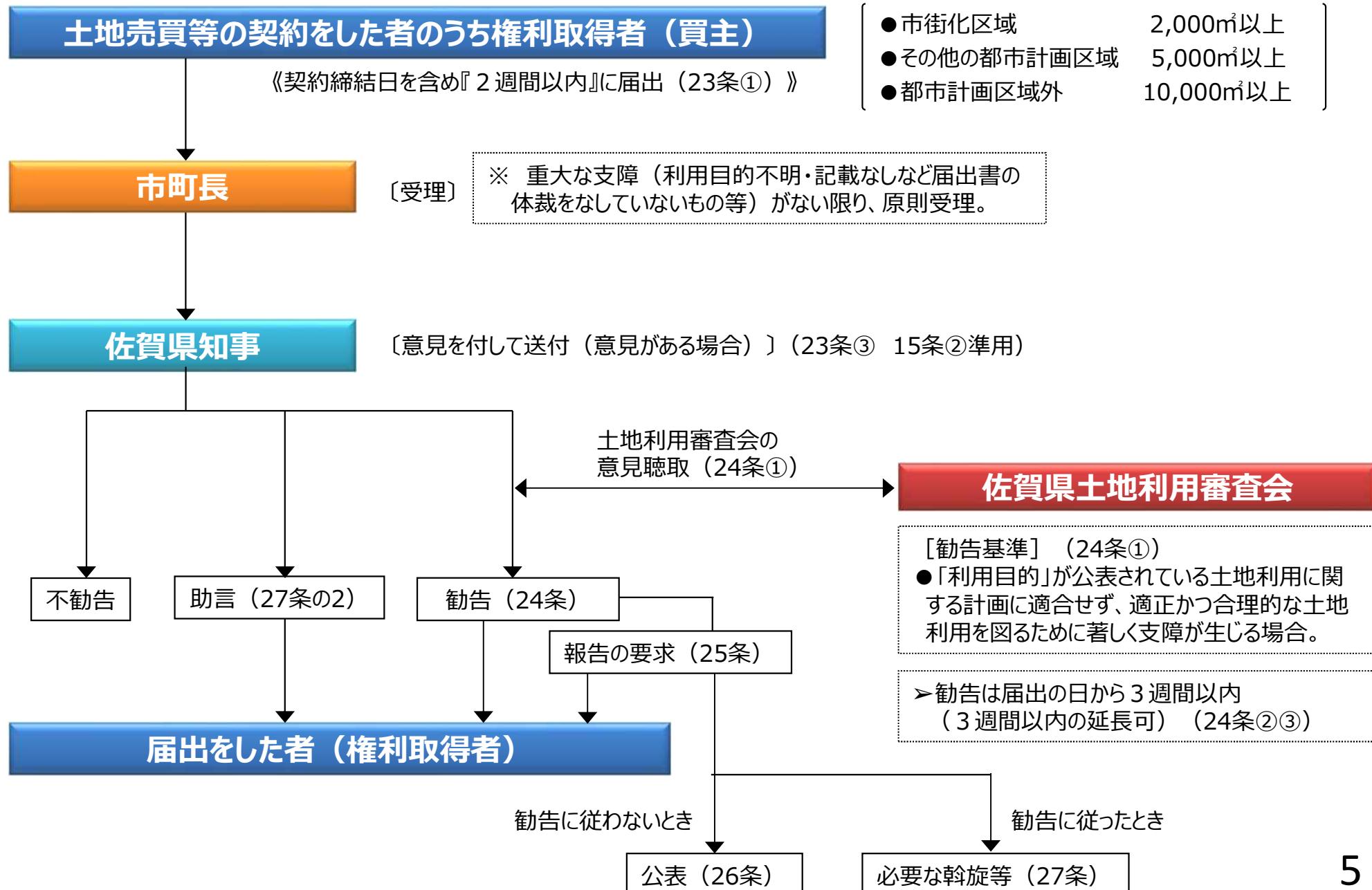


### (3) 注視区域

平成10年9月の改正法施行以来、**今まで、指定された区域はなし。**

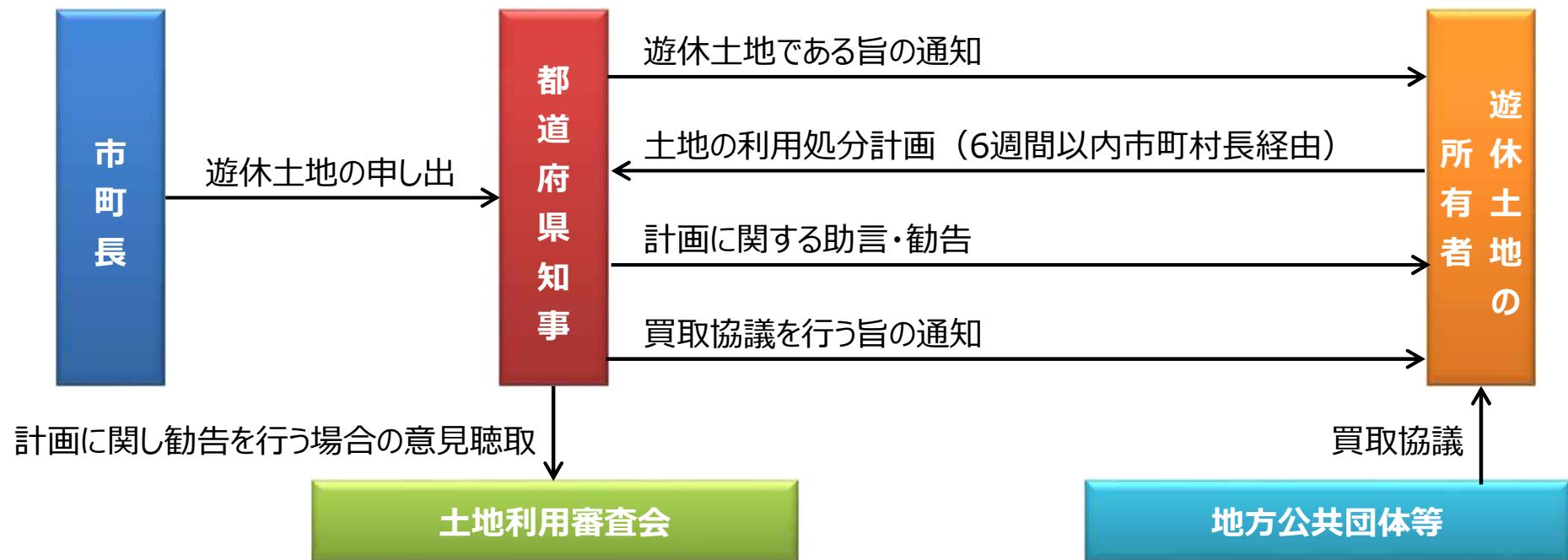
## 1 國土利用計画法及び土地利用規制の概要について

## 事後届出制 手続のフロー（23条～27条の2）



# 1 国土利用計画法及び土地利用規制の概要について

## 遊休土地に関する措置



### 【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

«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

	市街化区域	その他の都市計画区域	都市計画区域外
規制区域	1,000m <sup>2</sup>	3,000m <sup>2</sup>	5,000m <sup>2</sup>
監視区域	区域指定の際に都道府県の規則で定めた面積（ただし、その面積が上欄で定めた面積未満である場合は、上欄の面積）		
その他	2,000m <sup>2</sup>	5,000m <sup>2</sup>	10,000m <sup>2</sup>