

国土利用計画法に基づく土地取引規制制度の運用状況について

概要

- ・ 国土利用計画法に基づく土地取引規制制度については、県内では現在、同法第23条に基づく事後届出制による規制のみが行われているところ。
- ・ 菊陽町周辺の4市町（菊陽町、大津町、合志市及び菊池市の旭志地域）では地価の上昇が顕著であることから、規制強化（監視区域、注視区域及び規制区域の指定）の必要性を検討するため、土地取引の状況を調査した。
- ・ 調査結果を踏まえると、いずれの地域も各指定要件を満たしていないため直ちに規制強化は行わないものの、今後も地価の上昇が見込まれることから、引き続き土地取引等のデータ収集や関係者へのヒアリング等により、モニタリングを継続していく。

1 土地取引規制制度について

- ・ 国土利用計画法(以下、「国土法」という。)に基づき、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ため、事前・事後の届出又は許可制により、利用目的や取引価格を制限するもの。
- ・ 現在は全国的に事後届出制が適用されており、事前届出制（監視区域）として指定されているのは、東京都小笠原村1カ所のみである。（表1）

2 現在の県内の状況

- ・ 令和3年11月のTSMCの本県への進出決定以降、菊陽町、大津町、合志市及び菊池市旭志地域においては、地価上昇が顕著となっている。
- ・ 国土交通省から平成20年に発出された「国土利用計画法に基づく土地取引の規制に関する措置等の運用指針」には、「年率10%程度の上昇が見られる地域については監視区域指定の要否を検討すべき」と示されている。
- ・ 菊陽町、大津町、合志市及び菊池市旭志地域の4市町（以下、「4市町」という。）においては、現時点において、10%以上の地価上昇が見られる調査地点がある（別冊資料1頁）ことから、土地取引の状況を調査した。

3 注視区域、監視区域、規制区域について

- ・ 注視区域については国土法第27条の3、監視区域については同第27条の6、規制区域については同第12条にそれぞれ規定されている。
- ・ 各区域の指定要件、指定後の取り扱いについては、それぞれ表2、表3のとおり。

表1 全国における区域の指定状況

区分	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)
施行時期	平成10年9月	昭和62年8月	昭和49年12月
指定状況	平成10年の法改正による注視区域制度創設以来、全国で指定されたことは無い。	バブル期には盛んに活用され、ピーク時の平成5年には、当時の全国の3分の1を超える1212市区町村で指定されていた。 現在、東京都小笠原村のみ指定。 [本県における過去の指定状況] 熊本市S62～H11、天草地区H2～H9 阿蘇地区H3～H8	制度創設以来、全国で指定されたことは無い。

※注視区域による規制の内容は、平成10年法改正以前における事前届出制と基本的に同じ。

表2 指定要件

区分	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)
国土法の区域指定に関する規定	都道府県知事は、 地価が一定の期間内に社会的経済的事情の変動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 国土交通大臣が定める基準に該当し、 <u>これによって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があると認められる</u> 区域を、期間を定めて、注視区域として指定することができる。 (27条の3)	都道府県知事は、 地価が急激に上昇し、 又は 上昇するおそれがあり、 <u>これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる</u> 区域を、期間を定めて、監視区域として指定することができる。 (27条の6)	都道府県知事は、 次に掲げる区域を、 指定するものとする。 一 都市計画区域にあっては、 <u>その全部又は一部の区域で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もの</u> 二 都市計画区域以外の区域にあっては、前号の事態が生ずると認められる場合において、その事態を緊急に除去しなければ適正かつ合理的な土地利用の確保が著しく困難となると認められる区域 (12条)

表3 指定後の取扱い

区分	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)
届出対象 面積	市街化区域 2,000 m ² 以上 その他の都市計画区域 5,000 m ² 以上 都市計画区域外 10,000 m ² 以上	都道府県知事等が規則で 定める面積 [*] 以上 ([*] 左の面積未満)	面積要件なし
届出 時期	契約締結前 (届出をした者は原則として6週間契約をしてはならない)		契約締結前
審査 内容	価格及び利用目的		価格及び利用目的
措置	契約締結中止などを勧告することができる		許可又は不許可
措置の 効力	強制力なし (従わない場合は氏名や勧告内容を公表)		許可を受けない契約は無効

4 検討結果

(1) 監視区域について

ア 調査対象地域について

- ・ 菊陽町、大津町、及び合志市においては、過去1年間の地価上昇率が10%以上の地点が複数あるため、市町全域を指定の対象地域と想定した(別冊資料1頁)。
- ・ なお、菊池市については、旭志地域で10%以上の上昇が見られたものの、その他の地域の地価上昇率は5%未満と低いため、旭志地域のみを指定の対象地域と想定した。

イ 監視区域指定の判断

- ・ 指定する場合の想定地域である4市町は、いずれも1年間の地価上昇率が10%を超えている。ただし、土地の最終的な使用者による需要(実需)増を背景としている(別冊資料3～5頁、23～25頁)。
- ・ 今後も地価が上昇するおそれはあるものの、現時点においては、土地取引の増加と並行して開発も増加しており、短期間転売の割合も小さく、関係者へのヒアリング結果からも、取得された土地が利活用されず放置される事例は見られない(別冊資料13～16頁、21～25頁)。
- ・ 以上のことから、現時点においては、適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあるとは認められない。

(2) 注視区域について

ア 調査対象地域（指定する場合の想定地域）について

- ・ 監視区域と同様に、菊陽町、大津町、及び合志市においては市町全域、菊池市は旭志地域を指定の対象地域と想定した。

イ 注視区域指定の判断

- ・ 指定する場合の想定地域である4市町は、いずれも1年間の地価上昇率が5%を超えており、今後も地価が上昇するおそれはあるものの、現時点においては、土地取引の増加と並行して開発も増加しており、短期間転売の割合も小さく、関係者へのヒアリング結果からも、取得された土地が利活用されず放置される事例は見受けられていない（別冊資料13～16頁、21～25頁）。
- ・ 以上のことから、現時点においては、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があるとは認められない。

(3) 規制区域について

- ・ 4市町は都市計画区域であり、いずれの地域も地価の上昇が認められるものの、関係者へのヒアリング結果（別冊資料23～25頁）を踏まえると、現時点においては、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るとは認められない。

5 今後の対応

- ・ 「4 検討結果」を踏まえると、いずれの地域も各指定要件を満たしていないため直ちに規制強化は行わないものの、今後も地価の上昇が見込まれることから、引き続き土地取引等のデータ収集や関係者へのヒアリング等により、モニタリングを継続していく。