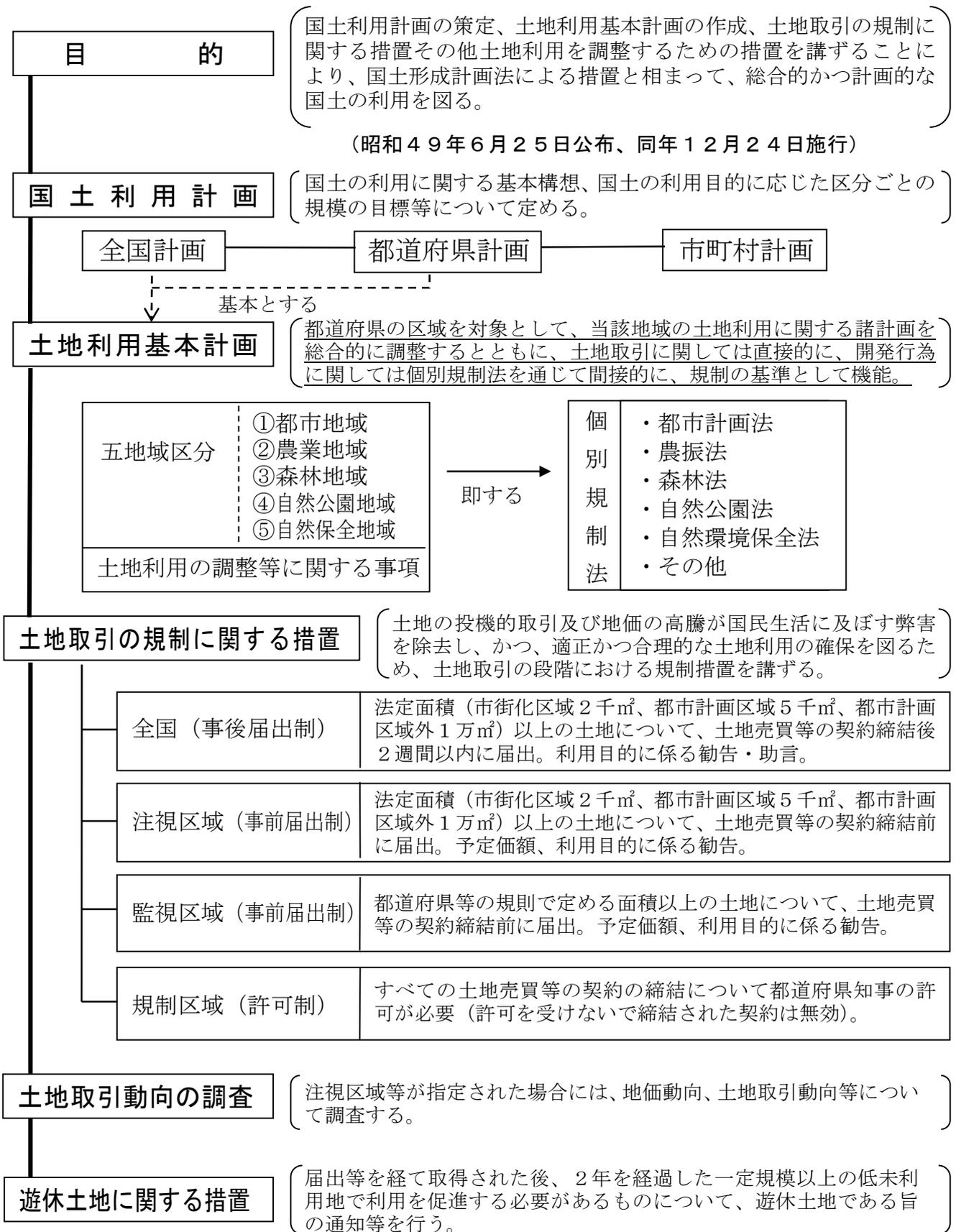


国土利用計画法の諸制度（概要）

| | |
|----------------------|----|
| 国土利用計画法の概要 | 1 |
| 国土利用計画法に基づく土地取引規制制度 | 2 |
| 事後届出制 手続のフロー | 4 |
| 注視区域指定の手続 | 5 |
| 注視区域における事前届出制 手続のフロー | 6 |
| 監視区域指定の手続 | 7 |
| 監視区域における事前届出制 手続のフロー | 8 |
| 規制区域指定の手続 | 9 |
| 規制区域における許可制 手続のフロー | 10 |
| 遊休土地制度について | 11 |

国土利用計画法の概要



※ 都道府県地価調査 (施行令第9条)

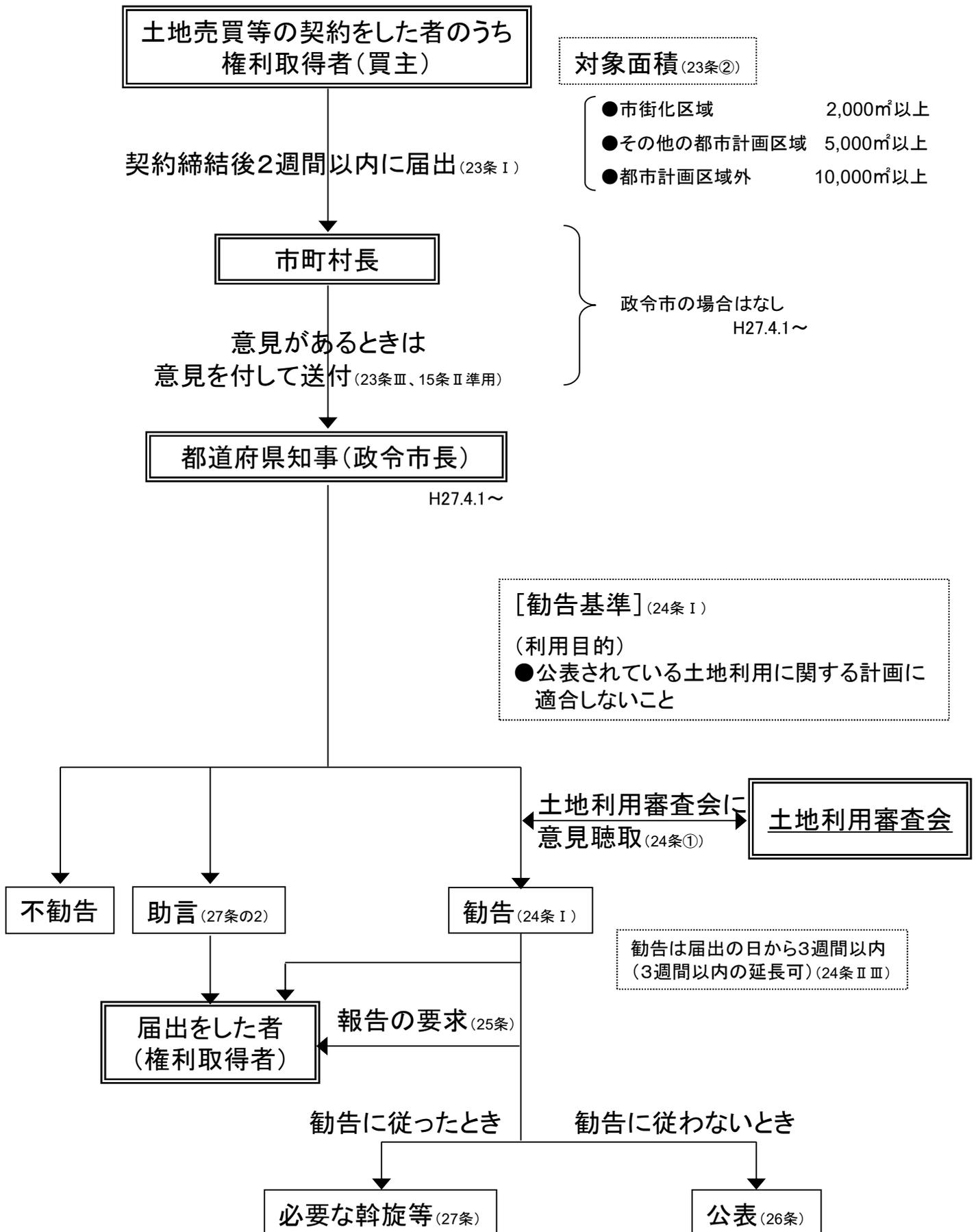
土地取引規制における価格審査において、相当な価額の算定に資するため、都道府県知事が毎年1回、各都道府県の基準地 (令和5年は全国 21,381 地点) について不動産鑑定士の鑑定評価を求め、これを審査、調整し、一定の基準日 (7月1日) における正常価格を公表するものである。

国土利用計画法に基づく土地取引規制制度

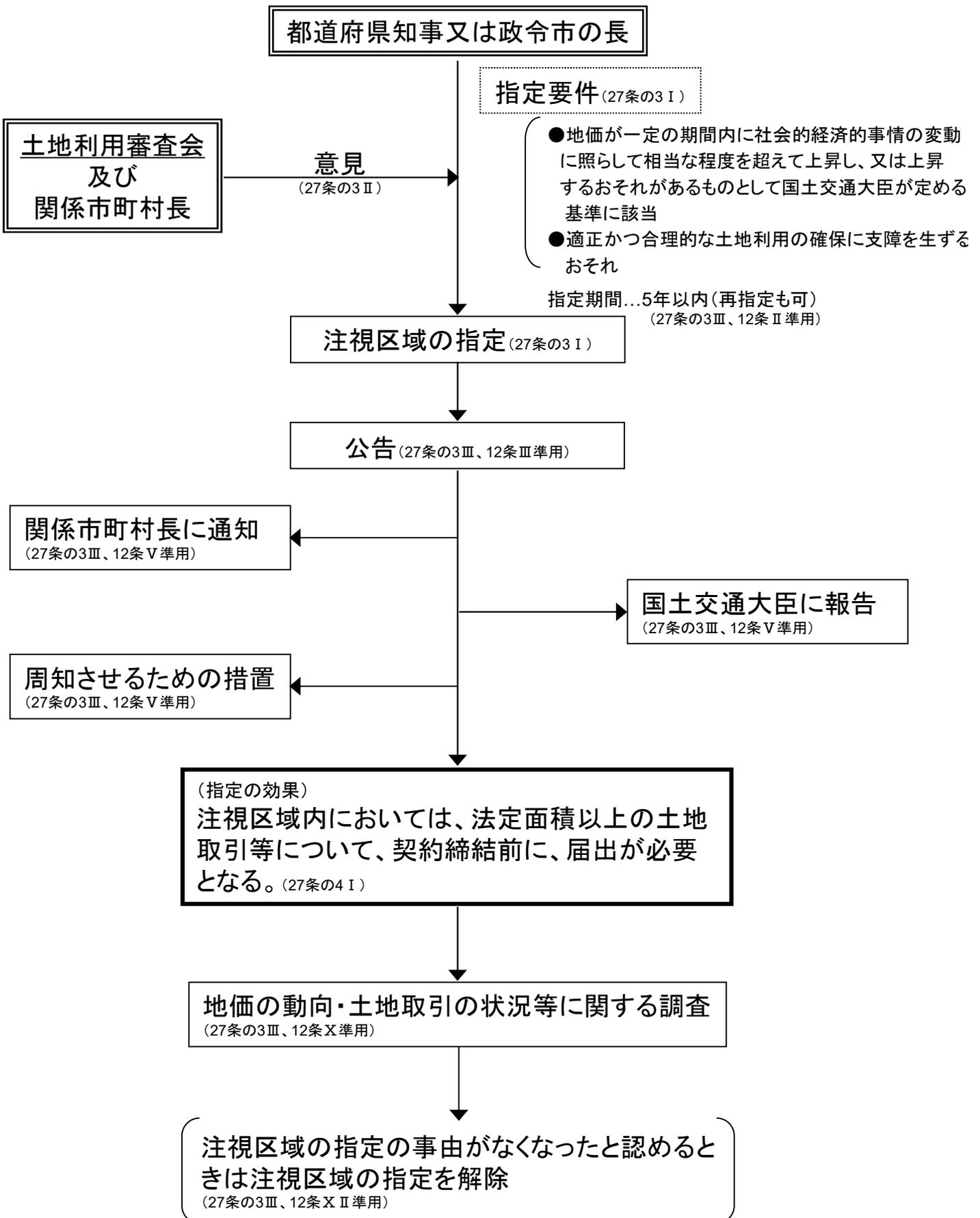
| 制度の区分 | 事後届出制 | 事前届出制 (注視区域) | 事前届出制 (監視区域) | 許可制 (規制区域) |
|----------|---|---|---|--|
| 根拠 | 23条～27条の2 | 27条の3～5 | 27条の6～9 | 12条～22条 |
| 施行時期 | H10.9 (S49-H10は事前届出制) | H10.9 | S62.8 | S49.12 |
| 区域指定要件 | なし (右3区域以外の地域) | <u>地価の社会的経済的に相当な程度を超えた上昇又はそのおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる区域を、期間を定めて、注視区域として指定することができる。</u> (27条の3) | <u>地価の急激な上昇又はそのおそれがあり、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。</u> (27条の6) | 次に掲げる区域を、期間を定めて、規制区域として指定するものとする。 ・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が認められる等 (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 | <u>利用目的のみ</u> ・公表された土地利用計画に適合しないこと等 (24条) | <u>価格及び利用目的</u> ・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 | <u>価格及び利用目的</u> ・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 | <u>価格及び利用目的</u> (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おっせん (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) |
| 制度運用状況 | 全国 (東京都小笠原村を除く) | 指定実績なし | 令和6年2月末現在 東京都小笠原村のみ指定 過去の指定状況(熊本県) 熊本市 S62～H11 天草地区 H2～H9 阿蘇地区 H3～H8 | 指定実績なし |

制度の運用は、都道府県知事又は指定都市の長が行う。

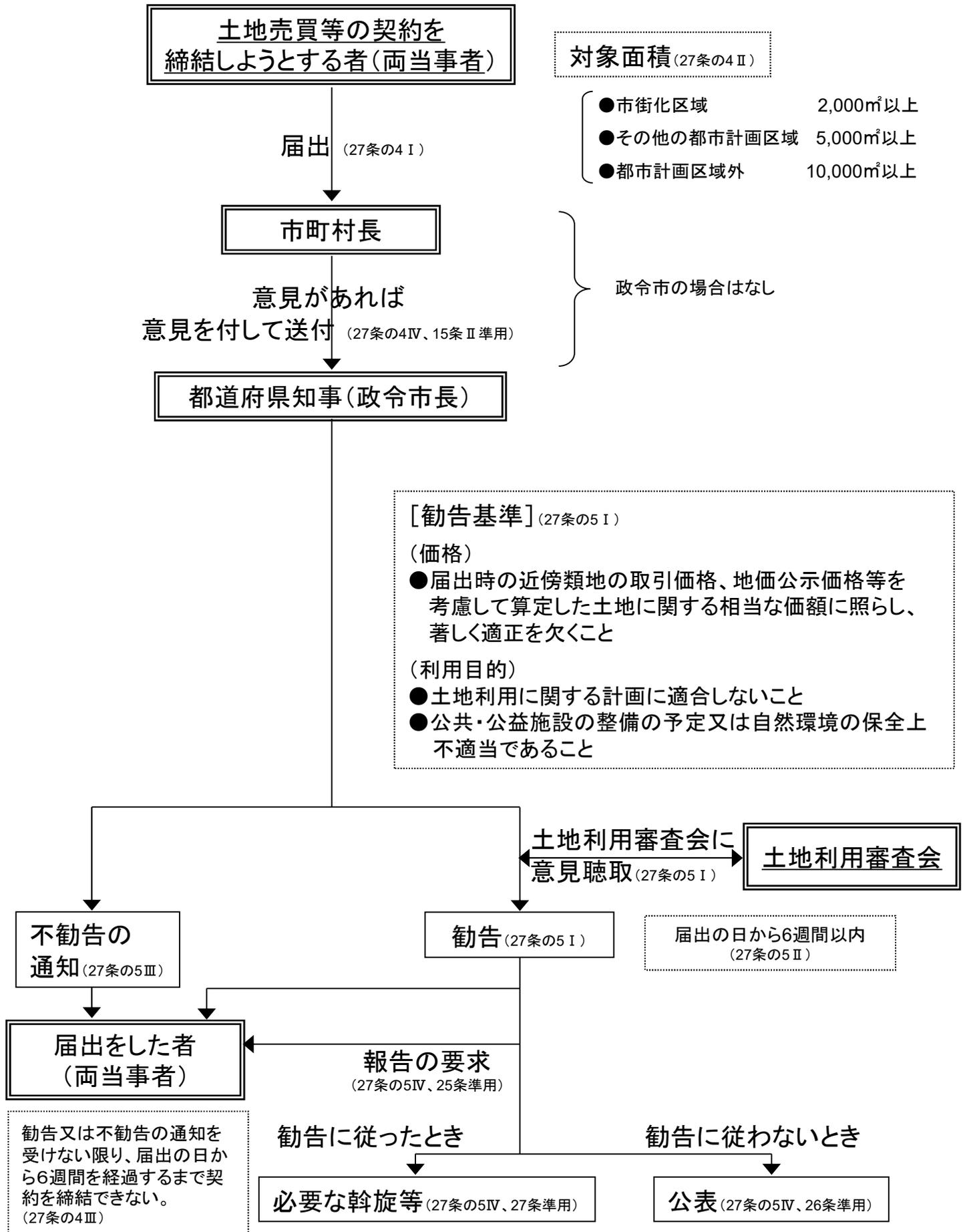
事後届出制 手続のフロー（23条～27条の2）



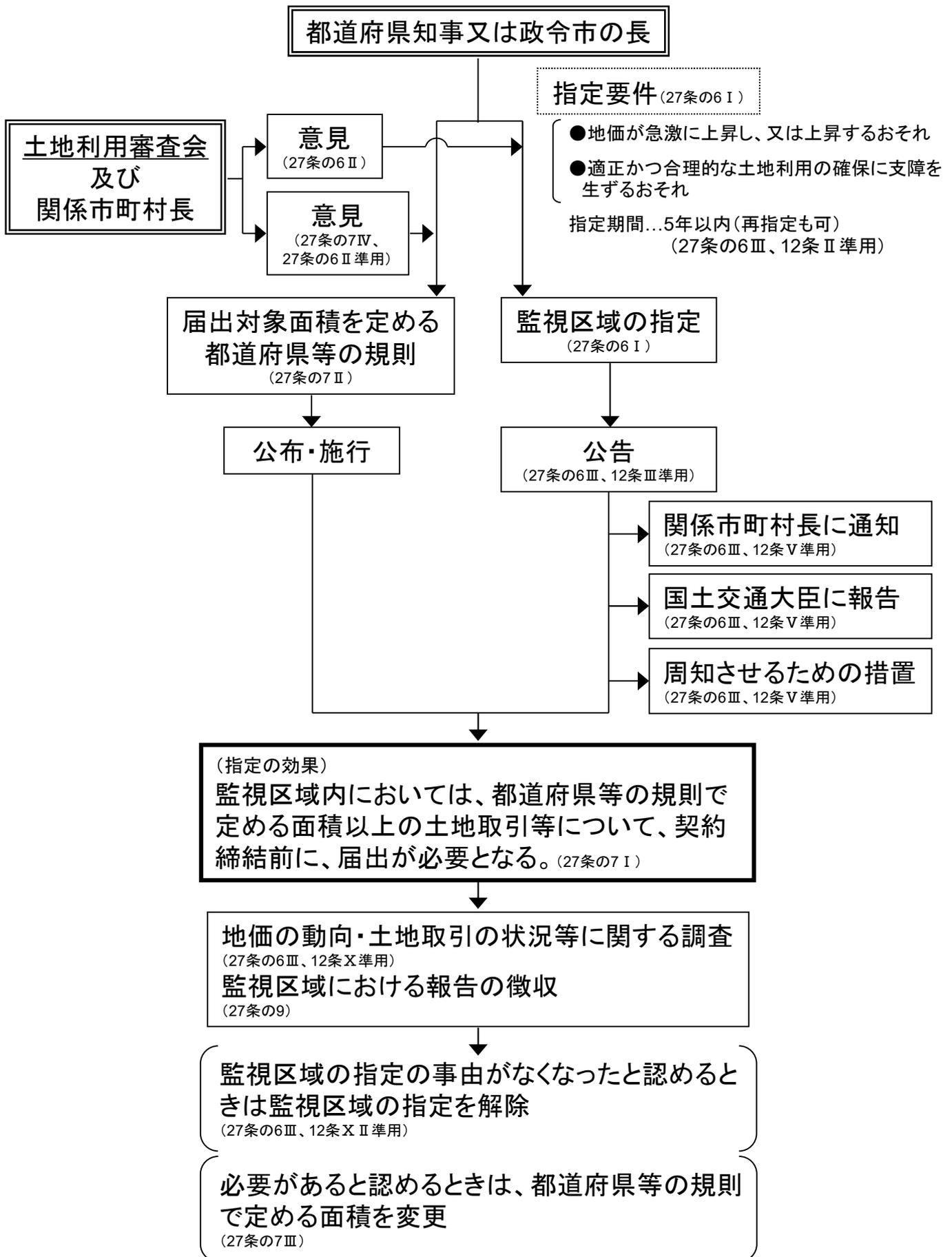
注視区域指定の手續（27条の3）



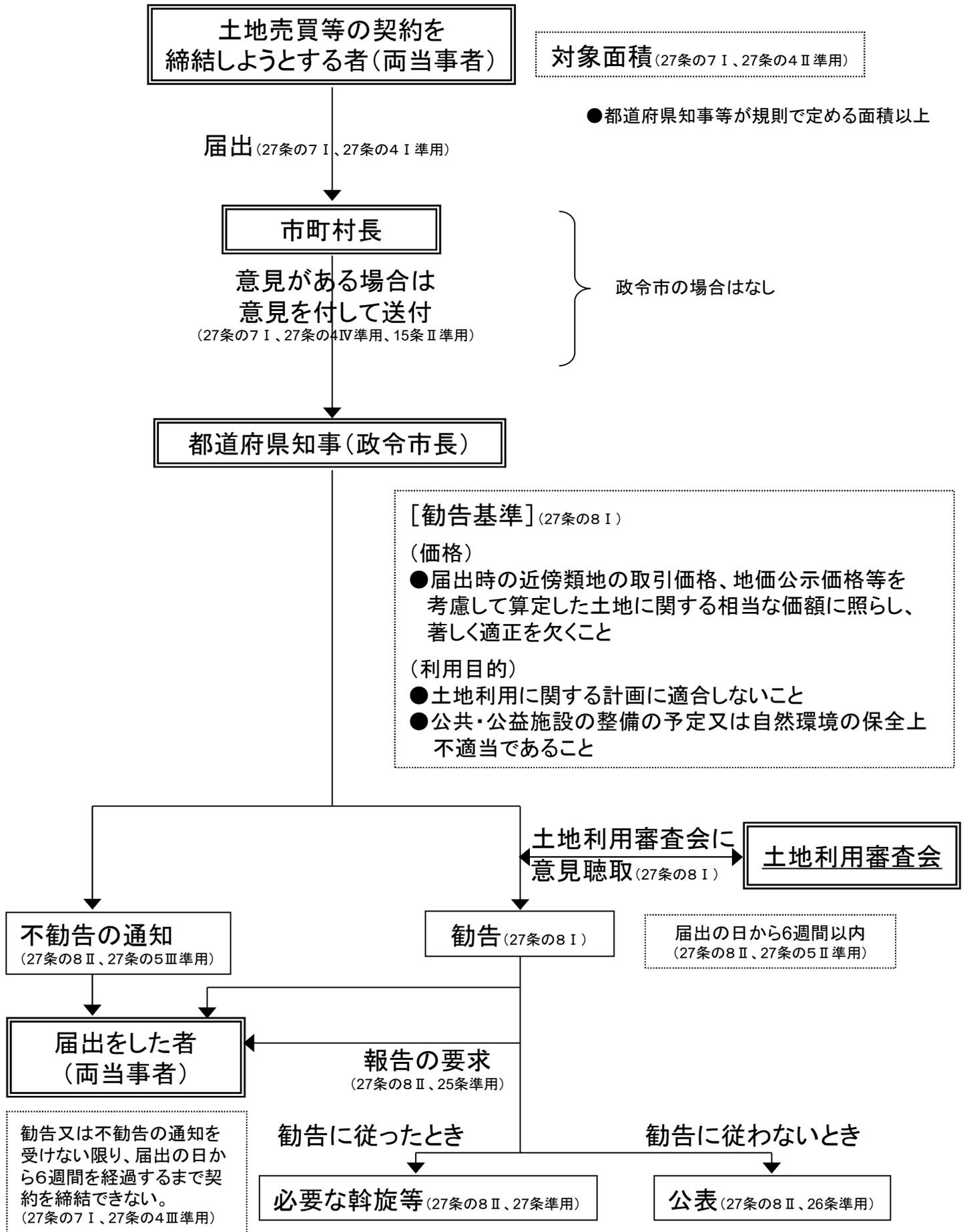
注視区域における事前届出制 手続のフロー (27条の4~27条の5)



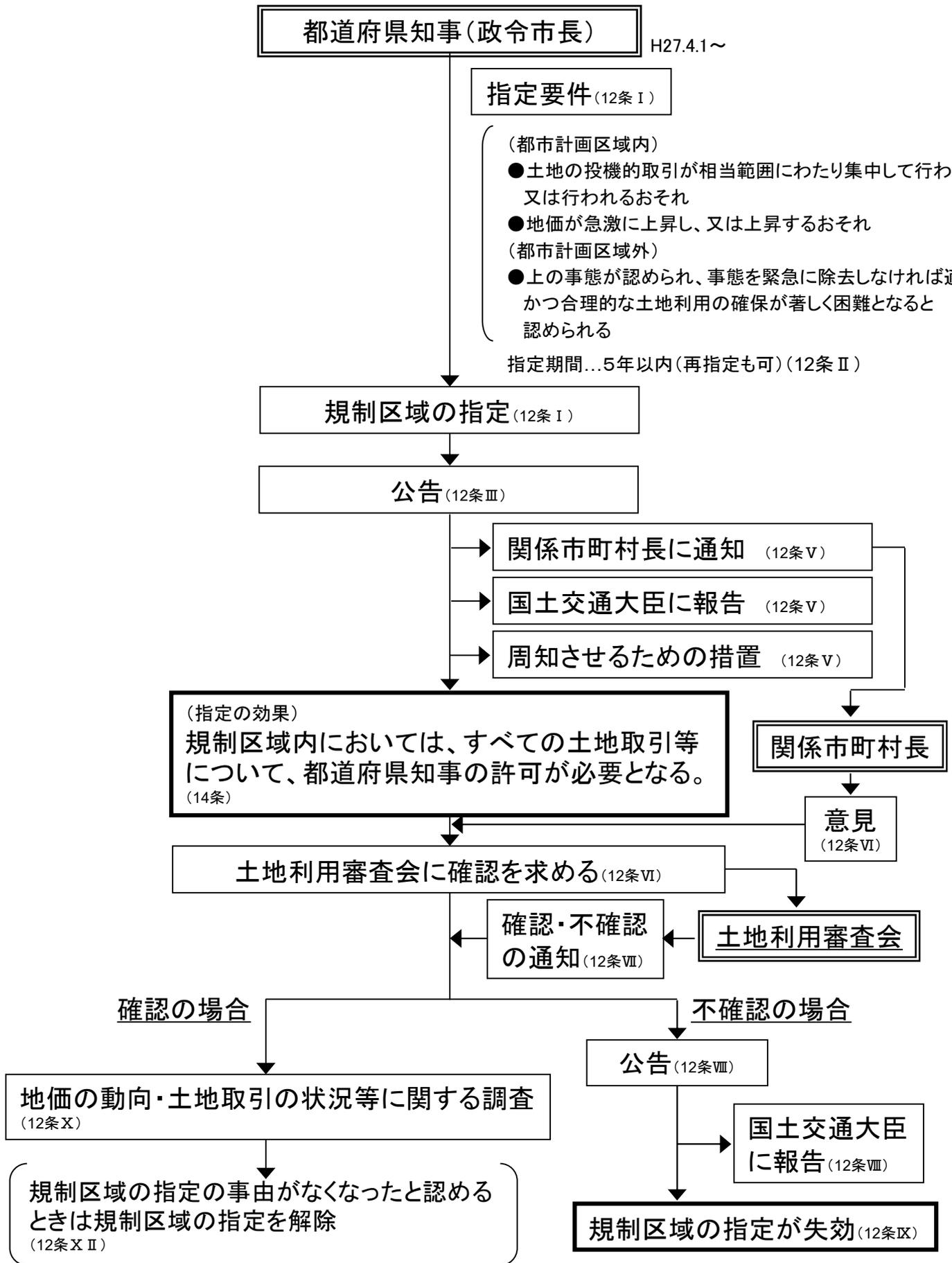
監視区域指定の手續 (27条の6)



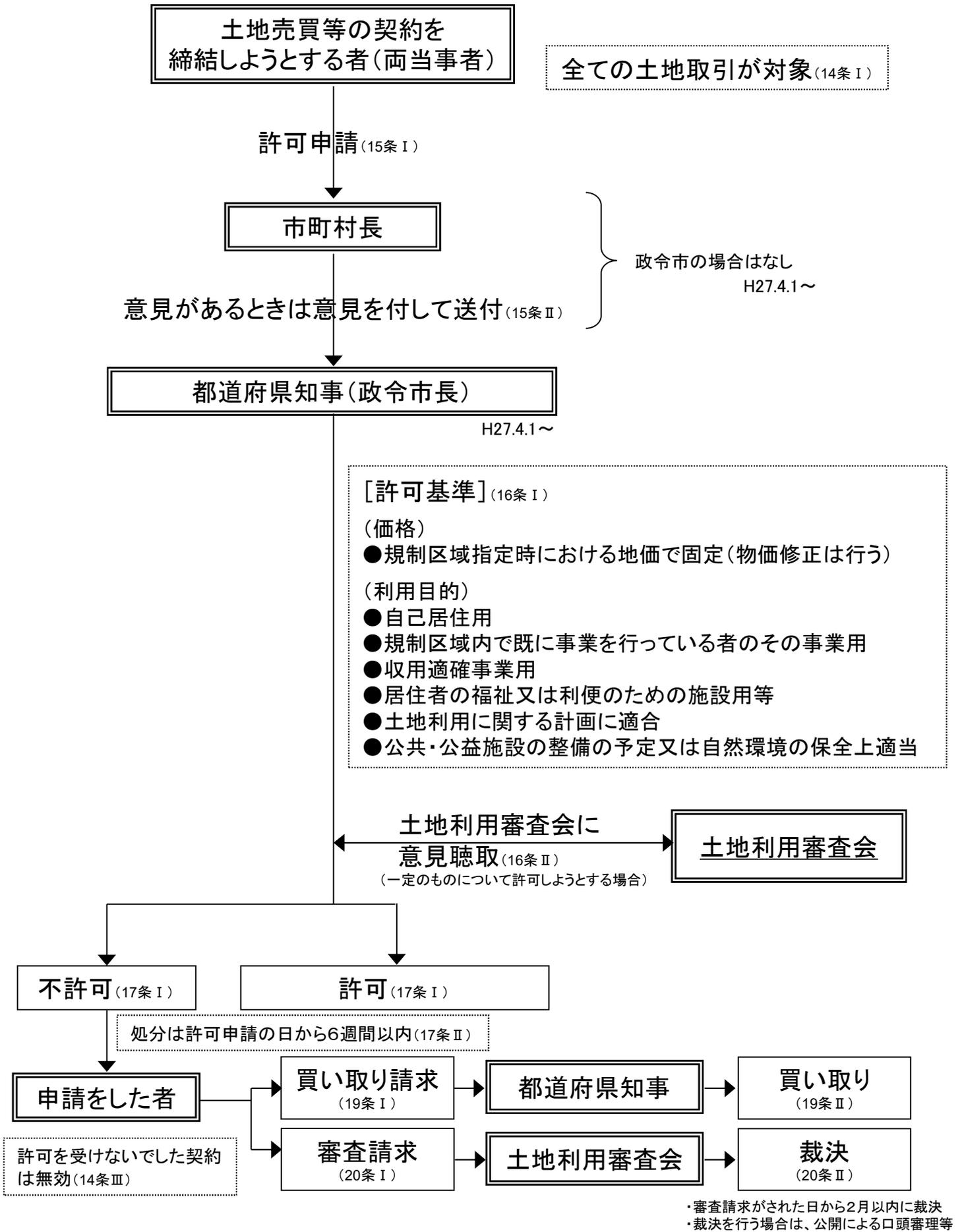
監視区域における事前届出制 手続のフロー（27条の7～27条の8）



規制区域指定の手続（12条）



規制区域における許可制 手順のフロー（14条～21条）



遊休土地制度について（28条～35条）

遊休土地制度とは、土地の取得後、適正な利用が図られていない低・未利用地について、その土地所有者に積極的な利用を促すための制度として、国土利用計画法に位置づけられています。

この制度の適用は、国土利用計画法に規定された土地取引の許可又は届出が行われたもののうち、以下に示す「遊休土地の要件」に該当する低・未利用地が対象となります。（したがって、要件を満たさない面積規模の小さな土地や取引が行われていない土地などは対象となりません）。

要件に該当する低・未利用地について遊休土地である旨の通知を行い、その土地所有者から遊休土地の利用処分の計画を提出させた上、必要な助言や勧告等を行い、その活用を図るものです。

■遊休土地の要件

- ① 1号要件：国土法第23条の届出を要する面積（市街化区域2,000㎡、その他の都市計画区域5,000㎡、その他の区域10,000㎡）以上の一団の土地であること。
- ② 2号要件：取得後2年を経過
- ③ 3号要件：低・未利用な状態
- ④ 4号要件：周辺状況から利用を特に促進する必要性

■遊休土地制度の概要

