

国土利用計画法

(昭和49.6.25) 最近改正 平成29.4.26 法25号

1. 土地取引の規制のしくみ

この法律における土地取引の規制に関する措置は、①規制区域における土地取引の許可制、②監視区域における土地取引の事前届出・勧告制、③注視区域における土地取引の事前届出・勧告制、④全国にわたる一定規模以上の土地取引の事後届出・勧告制の4つに分類されます。

2. 規制区域内における土地売買等の契約の制限

(1) 規制区域 (法第12条)

都道府県知事は、次に掲げる区域を、期間を定めて規制区域として指定します。

- ① 都市計画区域のうち、土地の投機的取引が集中して行われ、又は行われるおそれがある区域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
- ② 都市計画区域外の区域のうち、①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

(2) 制限の内容 (法第14条第1項)

規制区域内に所在する土地について、土地売買等の契約を締結しようとする場合には、当事者は、予定対価の額及び契約締結後の土地の利用目的等について都道府県知事の許可を受けなければなりません。許可を受けた後に、予定対価の額の増額や利用目的の変更をして、当該契約を締結しようとするときも、同様です。

この場合の土地売買等の契約は、土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利の移転又は設定（対価を得て行われるものに限る。）をする契約のことをいい、予約を含みます。

3. 全国の区域における事後届出制 (法第23条第1項)

全国の区域において、一定規模以上の土地（一団の土地を含む。）について土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち権利取得者は、契約締結後2週間以内に、土地が所在する市町村長を経由して、都道府県知事に対し、利用目的、取引価額等を届け出なければなりません。

届出を要する土地売買等の契約の対象面積は以下のとおりです。

- ① 市街化区域…………… 2,000㎡以上
- ② 市街化区域を除く都市計画区域…………… 5,000㎡以上
- ③ 都市計画区域以外の区域……………10,000㎡以上

都道府県知事は、届出に係る利用目的が土地利用基本計画その他の土地利用計画のうち公表されているものに適合しない場合、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と認めるとき、土地利用審査会の意見を聴いて、土地の利用目的について必要な変更を勧告できます。

4. 注視区域、監視区域における事前届出制

(1) 注視区域制度 (法第27条の4第1項、第3項)

都道府県知事又は指定都市の長は、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区域を、注視区域として指定することができます。

注視区域において、一定面積以上の一団の土地について土地売買等の契約を締結しようとする場合には、当事者は事前に都道府県知事又は指定都市の長に対し、予定対価の額、利用目的等を届け出なければなりません。届出に係る事項を変更しようとするときも同様です。

届出を要する土地売買等の契約の対象面積は以下のとおりです。

- ① 市街化区域…………… 2,000㎡以上

- ② 市街化区域を除く都市計画区域…………… 5,000㎡以上
- ③ 都市計画区域以外の区域……………10,000㎡以上

都道府県知事等は、届出から6週間以内に審査を行い、価格又は利用目的が不適當な場合には、土地利用審査会の意見を聴いて、届出を行った者に対し、契約の中止等の措置を講ずるよう勧告することができることとされています(法第27条の5第1項)。

また、勧告する必要がないと認めるときには、届出を行った者に対し、遅滞なくその旨の通知(不勧告通知)をすることとされています。

届出をした者は、届出から6週間を経過するまで、又は、勧告若しくは通知を受けるまで、その土地売買等の契約を締結してはなりません(法第27条の4第3項)。

(2) 監視区域制度(法第27条の7第1項)

都道府県知事又は指定都市の長は、地価が急激に上昇し又は上昇するおそれがある区域を、監視区域として指定し、監視区域内の土地取引の届出対象面積の下限を、都道府県等の規則により引き下げることができます。

監視区域において、都道府県等の規則において定められた一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結しようとする者は、事前に都道府県知事又は指定都市の長に対し、予定対価の額、利用目的等を届け出なければなりません(事前届出制のしくみは注視区域制度と同様です)。

監視区域内においては、通常の勧告要件(価格及び利用目的)に加え、投機的取引に該当しているかどうかについて審査を行い勧告することができることとされています。

(3) 事前届出を要する「土地売買等の契約」の適用除外

届出を必要とする土地売買等の契約は、規制区域の許可制の場合と同様ですが、届出制においては、許可制の場合に加え、次の場合等も適用除外とされています。

- ① 規制区域に所在する土地
- ② 土地収用法による事業の認定の告示等に係る事業の用に供されるためのものである場合
- ③ 森林法第55条、都市計画法第56条の規定にかかるものである場合
- ④ 事前確認を受けた場合
- ⑤ 当事者の一方又は双方が国、地方公共団体その他政令で定める法人である場合 など

〈土地取引規制制度について〉

	右3区域以外の土地 (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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・地価の急激な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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
届出 対象 面積	市街化区域 市街化区域を除く都市計画区域 都市計画区域外	2,000㎡以上 5,000㎡以上 10,000㎡以上	都道府県知事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 時期	契約締結後 (2週間以内)	契約締結前		契約締結前 (許可制)
勧告 要件	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等	価格又は利用目的 <ul style="list-style-type: none"> ・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 	価格又は利用目的 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・投機的取引にあたること等 	価格又は利用目的 (不許可基準) <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・投機的取引にあたること等