

山梨県土地利用審査会の概要

設置の根拠

国土利用計画法（以下、「法」という）第39条第1項

※ 地方自治法第138条の4第3項の規定に基づく附属機関

委員数

6人

委員の任期

3年（山梨県土地利用審査会条例第2条第1項）

令和元年10月28日～令和4年10月27日

委員の構成

「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」
(法第39条第4項)

「法律実務、不動産鑑定、自然環境保全、都市計画、農業、林業等の分野を通じて、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」

(昭和49年8月1日付け49国土利第2号国土庁土地局長通達)

審査会の権限

- 1 規制区域の指定、解除、減少が相当であることの確認
(法第12条第6項・第13項・第15項により準用する第13項)
- 2 規制区域内の土地取引の許可についての知事の諮問に対する答申
(法第16条第2項)
- 3 規制区域内の土地取引の許可に対する不服申立ての受理・裁決・審理
(法第20条第2項・第3項)
- 4 土地取引の届出に係る勧告についての知事の諮問に対する答申
(法第24条第1項)
- 5 注視区域の指定、解除、減少についての知事の諮問に対する答申
(法第27条の3第2項・第4項により準用する第2項・第5項により準用する第2項)
- 6 注視区域内の土地取引の届出に係る勧告についての知事の諮問に対する答申
(法第27条の5第1項)
- 7 監視区域の指定、解除、減少についての知事の諮問に対する答申
(法第27条の6第2項・第4項により準用する第2項・第5項により準用する第2項)
- 8 監視区域内の土地取引の規制面積を規則で定める場合の知事の諮問に対する答申
(法第27条の7第2項)
- 9 監視区域内の土地取引の届出に係る勧告についての知事の諮問に対する答申
(法第27条の8第1項)
- 10 遊休土地の適切な利用に係る勧告についての知事の諮問に対する答申
(法第31条第1項)

国土利用計画法に基づく土地取引規制制度

経緯

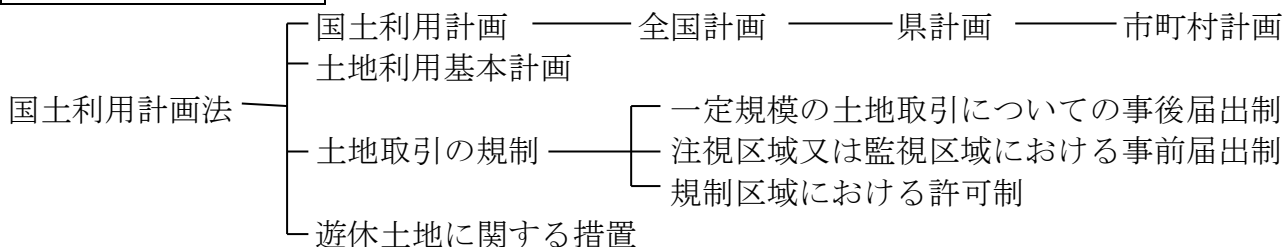
地価は、昭和30年代から40年代にかけて対前年比10%以上の上昇率で上昇し、さらに列島改造ブームと過剰流動性を背景とした土地需要のため、47年には、対前年比30.9%、48年には32.4%と大幅に上昇しました。

地価の高騰と土地利用の混乱という土地問題に対処するため、様々な土地対策（都市計画法、自然環境保全法の制定等）が講じられ、昭和49年に土地利用計画体系の総合性を確保するため、国土の利用目的別の長期目標を示す国土利用計画と個別の計画を総合調整する土地利用基本計画とを内容とする国土利用計画法が制定されました。

国土利用計画法の目的

国土利用計画法は、国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、遊休土地に関する措置を規定し、投機的な土地取引及び地価高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するとともに、乱開発の未然防止と遊休土地の有効利用の促進を通じて、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的としています。

国土利用計画法の体系



土地取引の規制

土地は、公共性をもった限られた資源ですので、有効に利用していく必要があります。

国土利用計画法では、適正かつ合理的な土地利用の確保を図り、適正価格での土地取引を推進するため、大規模な土地取引について届出を求め、その利用目的等を審査し、適正かつ合理的な土地利用を図る上で支障がある場合には、勧告等の措置を講じる届出・勧告制等が設けられています。

国土利用計画法に基づく土地取引規制は、

- 1 一定規模の土地取引についての事後届出制
- 2 注視区域又は監視区域における事前届出制
- 3 規制区域における許可制

から成っています。

土地取引についての届出制

一定規模*の土地取引について土地売買等の契約を締結した者のうち、権利取得者は、当該契約に係る土地の利用目的及び価格を知事に届け出なければなりません。

知事は、土地の利用目的が不適当な場合には、利用目的の変更を勧告することができ、勧告に従わないときには、その旨を公表できることとされています。

《届出が必要となる土地取引の「一定規模」》

- ・市街化区域：2,000 m²以上
- ・その他の都市計画区域：5,000 m²以上
- ・都市計画区域外：10,000 m²以上

《利用目的の変更の勧告が想定される事例》

- ・市街化調整区域内での開発行為
- ・農振農用地区域内での開発行為
- ・保安林区域内での開発行為

※個別法の手続きにより、許可を得ることが可能な場合などは除く

注視区域又は監視区域における事前届出制

① 注視区域制度

知事は、地価が相当程度上昇し、又はその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。

注視区域においては、大規模な土地取引について土地売買等の契約を締結しようとする者は、当該契約に係る予定価格及び土地の利用目的を事前に知事に届け出なければなりません。

知事は、予定価格及び土地の利用目的が不適当な場合には、契約の中止等を勧告することができ、勧告に従わないときには、その旨を公表できることとされています。

《注視区域の指定基準》

(平成10年8月26日付け総理府告示第25号内閣総理大臣が定める基準)

- ・当該地域の1年間の地価上昇率が5%を超えていること。
- ・当該地域の四半期の地価上昇率が二期連続して2%を超え、又は当該地域の四半期の地価が三期連続して上昇し、かつ、当該各地価上昇率を合算した率が5%を超えていること。

② 監視区域制度

知事は、地価が急激に上昇し、又はそのおそれがある区域を監視区域として指定することができます。

監視区域においては、県の規則により定められた面積以上の土地取引について土地売買等の契約を締結しようとする者は、当該契約に係る予定価格及び土地の利用目的を事前に知事に届け出なければなりません。

知事は、予定価格及び土地の利用目的が不適当な場合に加え、投機的取引に当たる場合にも契約の中止等を勧告することができ、勧告に従わないときには、その旨を公表できることとされています。

《監視区域の指定基準》

- ・ 1年間に10%程度の地価上昇がみられる地域
(平成2年6月11日付け2国土利第188号・2国土地第166号国土庁土地局長通達)
- ・ 四半期地価動向調査において二期連続して3%以上の地価上昇がみられ、更に地価上昇のおそれがある場合
(平成6年12月16日付け6国土利第205号・6国土地第365号国土庁土地局長通達)

③ 規制区域制度

知事は、土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ、又はそのおそれがあるとともに、地価が急激に上昇し、又はそのおそれがあると認められる区域等を規制区域として指定することができます。

規制区域においては、原則として規制区域内における全ての土地取引で許可が必要となり、自己利用等の一定の場合を除き、土地取引について規制しています。

本県における監視区域指定の経緯

昭和62年	8月	1日	国土利用計画法改正（監視区域制度の創設）
昭和63年	12月	1日	甲府市市街化区域を指定
平成元年	3月	1日	甲府市市街化調整区域外12市町村に拡大
平成元年	12月	20日	13市町村を追加、上野原町の一部届出面積引下げ
平成2年	8月	20日	15市町村を追加、甲府市外24市町村の届出面積引下げ
平成2年	12月	1日	15町村を追加、2市1町を全域に拡大
※この時点で県下55市町村を監視区域に指定（平成5年11月30日まで）			
平成5年	12月	1日	期間満了に伴う監視区域の見直し ・小菅村、丹波山村は解除（再指定せず） 53市町村を平成8年3月31日まで再指定 （このうち24市町村の届出面積を緩和）
平成7年	5月	1日	全面解除
平成10年	9月	1日	国土利用計画法改正（注視区域制度の創設）

(参考) 根拠法令

国土利用計画法（昭和49年法律第92号）【抄】

（土地利用審査会）

第39条 都道府県に、土地利用審査会を置く。

- 2 土地利用審査会は、この法律の規定によりその権限に属させられた事項を処理する。
- 3 土地利用審査会は、委員5人以上で組織する。
- 4 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、都道府県知事が、都道府県の議会の同意を得て、任命する。
- 5 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることかできない。
 - 一 破産者で復権を得ない者
 - 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
- 6 都道府県知事は、委員が前項各号の一に該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。
- 7 都道府県知事は、委員が次の各号の一に該当するときは、都道府県の議会の同意を得て、その委員を解任することができる。
 - 一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。
 - 二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。
- 8 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、議事に加わることをできない。
- 9 土地利用審査会は、第12条第6項、同条第13項（同条第15項において準用する場合を含む。）、第16条第2項、第24条第1項、第27条の3第2項（同条第4項（同条第5項において準用する場合を含む。）において準用する場合を含む。）、第27条の5第1項、第27条の6第2項（同条第4項（同条第5項において準用する場合を含む。）及び第27条の7第4項において準用する場合を含む。）、第27条の8第1項又は第31条第1項の規定に係る所掌事務を処理するときは、関係市町村長の出席を求め、その意見を聴かなければならない。
- 10 第3項から前項までに定めるもののほか、土地利用審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、都道府県の条例で定める。

地方自治法（昭和22年法律第67号）【抄】

第138条の4

- 3 普通地方公共団体は、法律又は条例の定めるところにより、執行機関の附属機関として自治紛争処理委員、審査会、審議会、調査会その他の調停、審査、諮問又は調査のための機関を置くことができる。ただし、政令で定める執行機関については、この限りでない。