

千葉県土地利用審査会について

(第97回千葉県土地利用審査会資料)

令和6年12月16日

千葉県県土整備部用地課

- 1 国土利用計画法の法体系
- 2 国土利用計画法に係る附属機関について
- 3 土地利用審査会の設置根拠
- 4 土地利用審査会の事務
- 5 国土利用計画法届出制度の変遷
- 6 国土利用計画法に基づく届出フロー
- 7 事後届出制における勧告制度

1 国土利用計画法の法体系

国土利用計画法

国土利用計画

国土の利用に関する基本構想、国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標等について定める。

全国計画

基本とする

都道府県計画

基本とする

市町村計画

基本とする

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とともに、土地取引に関しては直接的に、開発行為に関しては個別規制法を通じて間接的に、規制の基準として機能。

千葉県国土利用計画地方審議会

適合する

即する

土地取引の規制

投機的取引・地価高騰による弊害を除去し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、土地取引の段階における規制措置を講ずる。届出制での助言・勧告。

千葉県土地利用審査会

※地価調査 (施行令第9条)

都道府県知事が毎年7月1日時点の基準地の正常価格を公表する。

土地取引規制の価格審査において、相当な価格の算定に資する。

千葉県地価調査委員会

遊休土地に関する措置

都市地域

農業地域

森林地域

自然公園地域

自然保全地域

都市計画法

農振法

森林法

自然公園法

自然環境保全法

個別規制法

2 国土利用計画法に係る附属機関について

1 千葉県国土利用計画地方審議会（国土法第38条）：**国土利用計画・土地利用基本計画**

- ・知事の諮問に応じ、国土の利用に関する基本的な事項及び土地利用に関し重要な事項を調査審議する。
- ・国土利用計画の策定並びに土地利用基本計画の策定及び変更にあたり、県土利用の在り方について、専門的な立場から審議を行う。

2 千葉県土地利用審査会（国土法第39条、千葉県土地利用審査会条例）：**土地取引規制**

- ・事後届出制における勧告時の意見聴取、その他の国土利用計画法によりその権限に属せられた事項を処理する。

3 千葉県地価調査委員会（国土法施行令第9条、千葉県行政組織条例第28条）：**地価調査**

- ・県が行う地価調査事業の円滑な推進を図る。
- ・地価調査地点（基準地）の選定に関する事、基準地の標準価格の判定に関する事を審議する。

3 土地利用審査会の設置根拠

【国土利用計画法第39条】

- ・都道府県に、土地利用審査会を置く。（第1項）
- ・土地利用審査会は、委員五人以上で組織する。（第3項）
- ・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。（第4項）

【千葉県土地利用審査会条例】

- ・審査会は、委員七人以内で組織する。（第2条）
- ・審査会は、会長が招集する。（第4条）
 - 審査会は、会長（会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する者）を含む過半数の委員の出席がなければ、会議を開くことができない。（第3項）
 - 審査会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。（第4項）
- ・審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮つて定める。（第5条）

4 土地利用審査会の事務

- ① 知事が国土利用計画法による「規制区域」を指定または解除をした場合に、それが相当であることを確認をする。
- ② 規制区域内の一定のものについて許可を出すに当たり意見ををする。
- ③ 不許可処分に不服のある者が審査請求した場合に審査する。
- ④ 国土利用計画法による「注視区域」及び「監視区域」を指定または解除する場合に意見をする。
- ⑤ 注視区域、監視区域、遊休土地、その他国土利用計画法の届出を必要とする区域においてした届出に対して、知事が「勧告」をする場合の意見をする。

5 国土利用計画法届出制度の変遷

○昭和49年法制定時

区域	右以外の区域	規制区域
手続	(事前届出制)	(許可制)
対象面積	法定面積以上の土地	全て



- ・規制区域内の土地取引についての許可制
- ・法定面積以上の土地取引についての事前届出制

○昭和62年改正

・監視区域制度の創設

区域	右以外の区域	監視区域	規制区域
手続	(事前届出制)		(許可制)
対象面積	法定面積以上の土地	都道府県の規則で定める面積以上の土地	全て



- ・監視区域制度の創設
平成元年改正時に監視区域における投機的取引を勧告対象に追加
- ※現在は東京都小笠原村のみ指定されている。

○平成10年改正

・事後届出制への移行

・注視区域制度の創設

区域	右以外の区域	注視区域	監視区域	規制区域
手続	(事後届出制)	(事前届出制)		(許可制)
対象面積	法定面積以上の土地	都道府県の規則で定める面積以上の土地		全ての土地



- ・法定面積以上の土地取引について、事前届出制から事後届出制へ移行
- ・注視区域制度の創設

図：国土交通省作成資料「国土利用計画法の概要」より

6 国土利用計画法に基づく届出フロー



(例)

- ・都市計画
- ・農業振興地域の整備に関する計画
- ・地域森林計画
- ・公園計画 等

図：国土交通省作成資料「国土利用計画法の概要」より

7 事後届出制における勧告制度

対象	土地の 利用目的
範囲	土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画（公表されたもの）に適合しないこと
措置	利用目的の変更勧告
期間	届出の日から起算して3週間以内 （合理的な理由がある場合、最長3週間の延長）
従わない場合	その旨及び当該勧告の内容の公表
過去事例	全国において、令和5年度末時点（平成10年9月～令和5年3月）で、 合計4件（最後の事例は平成17年）。 → 千葉県は事例無し