

国土利用計画法に基づく事前届出制度等について
(第 97 回千葉県土地利用審査会資料)

令和 6 年 1 2 月 1 6 日

千葉県県土整備部用地課

事前届出制度とは

- 一定規模以上（注視区域の場合）の土地売買等の契約を締結しようとする場合に、当事者が知事へ利用目的等の届出を行う制度である。ただし、当該制度が適用されるのは、当該地が下記区域に指定されている場合である。
 - ・地価の高騰を防ぐため、
 - ・地価が相当な程度を超えて上昇した場合又はそのおそれがある場合、
 - ・注視区域（事後届出制と同面積以上）
 - ・地価が急激な上昇又はそのおそれがある場合、
 - ・監視区域（都道府県規則で定める面積以上）
 - ・規制区域（許可制）を知事が指定することができる。
 - ・指定した場合、土地の利用目的の変更に加えて、取引価格が著しく適正を欠く場合には、契約の中止等について勧告することができる。
 - ・本県は、H7.2.1に県内監視区域の指定を解除している。

注視区域（事前届出制）とは

- 『**注視区域**』とは
 - 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、または上昇するおそれがあり、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じる恐れがあると認められる区域。
 - 都道府県知事または政令指定都市の長が指定。
- 『**注視区域**』の指定状況
 - 注視区域制度が創設されて以来、現在まで、指定された区域はない。
 - 平成10年の国土利用計画法の改正により、注視区域の創設と全国における大規模な土地取引に係る届出が、事前から事後へ移行。

注視区域の概要

- 1 制度の区分：事前届出制
- 2 根 拠：国土利用計画法第27条の3～5
- 3 施行時期：H10.9
- 4 区域指定要件：
 - ・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
- 5 対象面積要件：
 - ・市街化区域：2,000 m²以上
 - (事後届出制に同じ) ・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
- 6 届出時期：契約締結前
- 7 勧告要件：
 - ・価格（届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと）
 - ・利用目的（公表された土地利用計画に適合しないこと等）
- 8 措 置：知事の勧告（契約の締結の中止をすべきことを含む）、措置の報告、土地に関する権利の処分についてのあっせん、公表

監視区域（事前届出制）とは

- ・『**監視区域**』とは
 - ・地価の急激な上昇また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。
 - ・都道府県知事または政令指定都市の長が指定。
- ・『**監視区域**』の指定状況
 - ・平成5年11月1日の時点では58都道府県・政令指定都市(1,212市町村)において指定。
 - ・バブル崩壊後の地価の下落傾向等を踏まえ、監視区域の緩和・解除の実施。
 - ・平成11年12月1日時点において、指定している地方公共団体は、1都(東京都小笠原村)にまで減少。
 - ・その後、国会等の移転先候補地選定に伴い、平成12年1月に関係8府県(48市町村)において指定。
 - ・現在、監視区域を指定している地方公共団体は、1都(東京都小笠原村)のみ。

監視区域の概要

- 1 制度の区分：事前届出制
- 2 根拠：国土利用計画法第27条の6～9
- 3 施行時期：S62.8
- 4 区域指定要件：
 - ・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に支障を生ずるおそれ
- 5 対象面積要件：都道府県が規則で定める面積（事後届出及び注視区域の対象面積未滿）
- 6 届出時期：契約締結前
- 7 勧告要件：
 - ・価格（届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと）
 - ・利用目的（公表された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
- 8 措置：知事の勧告（契約の締結の中止をすべきことを含む）、措置の報告、土地に関する権利の処分についてのあっせん、公表

規制区域（許可制）とは

- 『**規制区域**』とは
 - 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、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た区域。
 - 都道府県知事または政令指定都市の長が指定。
- 『**規制区域**』では『許可制』が適用され、全ての土地売買等の契約の締結について、都道府県知事または政令指定都市の長の許可が必要。
- 『**規制区域**』の指定状況
 - 国土利用計画法の施行(昭和49年)以来、現在まで、指定された区域はない。

規制区域の概要

- 1 制度の区分：許可制
- 2 根 拠：国土利用計画法第12条～22条
- 3 施行時期：S49.12
- 4 区域指定要件：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
- 5 対象面積要件：面積要件なし
- 6 申請時期：契約締結前
- 7 不許可基準：
 - ・ 価 格（区域指定時の相当な価額に照らし適正を欠くこと）
 - ・ 利用目的（公表された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
- 8 措 置：許可または不許可（許可を得ない契約は無効）

注視区域・監視区域指定の目安となる基準について

1 『注視区域』の指定基準（要約・抜粋）

「国土利用計画法第27条の3第1項の注視区域の指定に係る基準」（H10.8.26）により、目安となる基準が示されている。

- ・当該地域の1年間の地価上昇率が5%を超えていること。

（実質的な地価上昇率が5%を相当程度下回ると認められる場合を除く）

→ 物価や所得が相当程度上昇している場合などは、これらの要因を総合的に勘案した上で、**実質的に指定の必要性を判断すること。**

<略>

2 『監視区域』の指定基準（要約・抜粋）

「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ついて」（H20.11.10）により、目安となる指針が示されている。

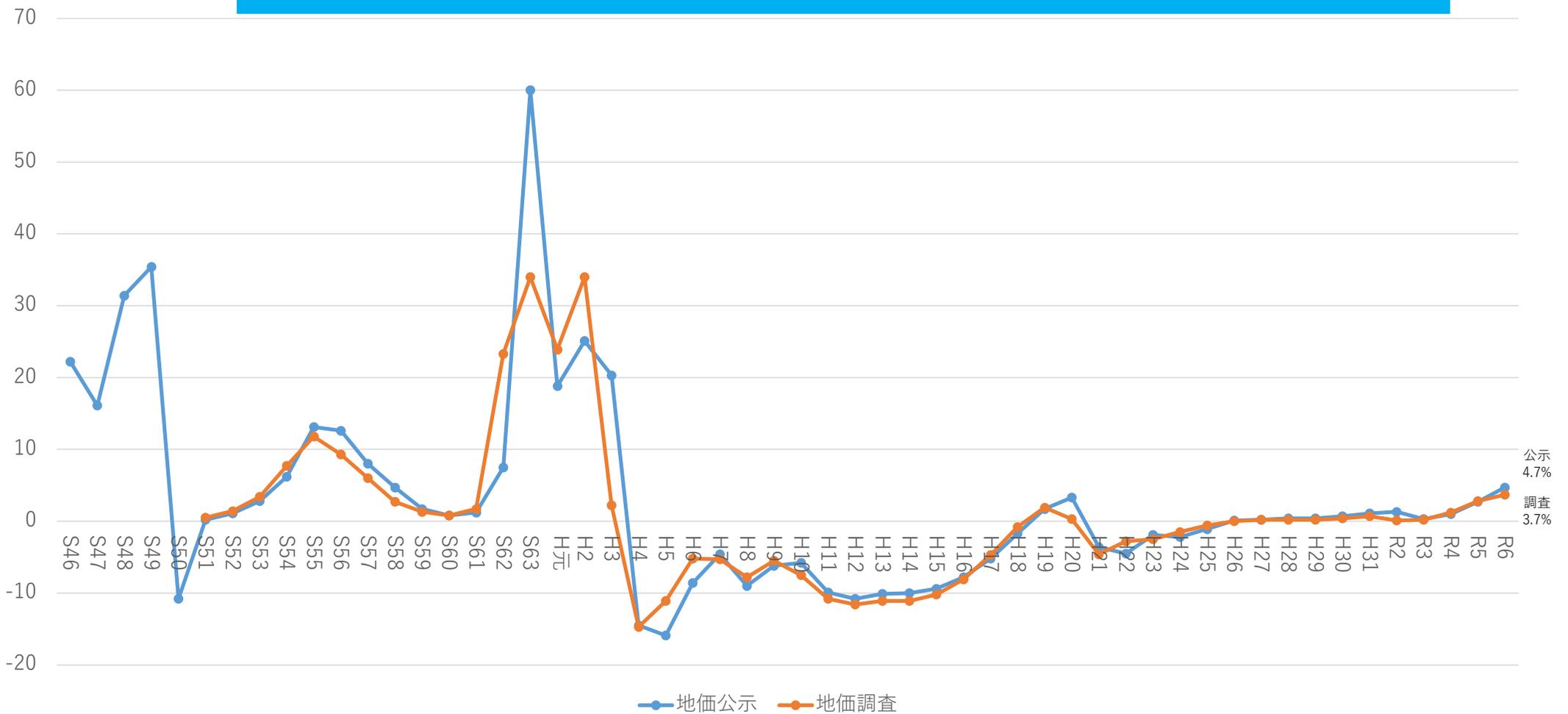
- ・1年間に少なくとも10%程度の地価上昇がみられる地域については早急に指定の要否について決定すべき。

→ 具体的運用に当たっては、地価上昇率のほか、その地域の地価水準、土地取引の実態等地域の実情を総合的に判断する必要がある。

千葉県過去の監視区域指定について

- 1 昭和62年9月1日に市川市及び浦安市の市街化区域を初めて指定して以来、平成元年までに県土の77%（80旧市町村の内71旧市町村）を指定
 - ・ S63.1.1時点の地価公示の平均変動率（全用途）60.0%
 - ・ S63.7.1時点の地価調査の平均変動率（全用途）34.0%
- 2 平成2年11月1日に千葉県全域を指定
 - ・ H2.1.1時点の地価公示の平均変動率（全用途）25.1%
 - ・ H2.7.1時点の地価調査の平均変動率（全用途）34.0%
- 3 平成7年2月1日に千葉県全域の指定を解除
 - ・ H6.1.1時点の地価公示の平均変動率（全用途）▲8.6%
 - ・ H6.7.1時点の地価調査の平均変動率（全用途）▲5.2%

地価公示・地価調査の平均変動率（全用途）の推移



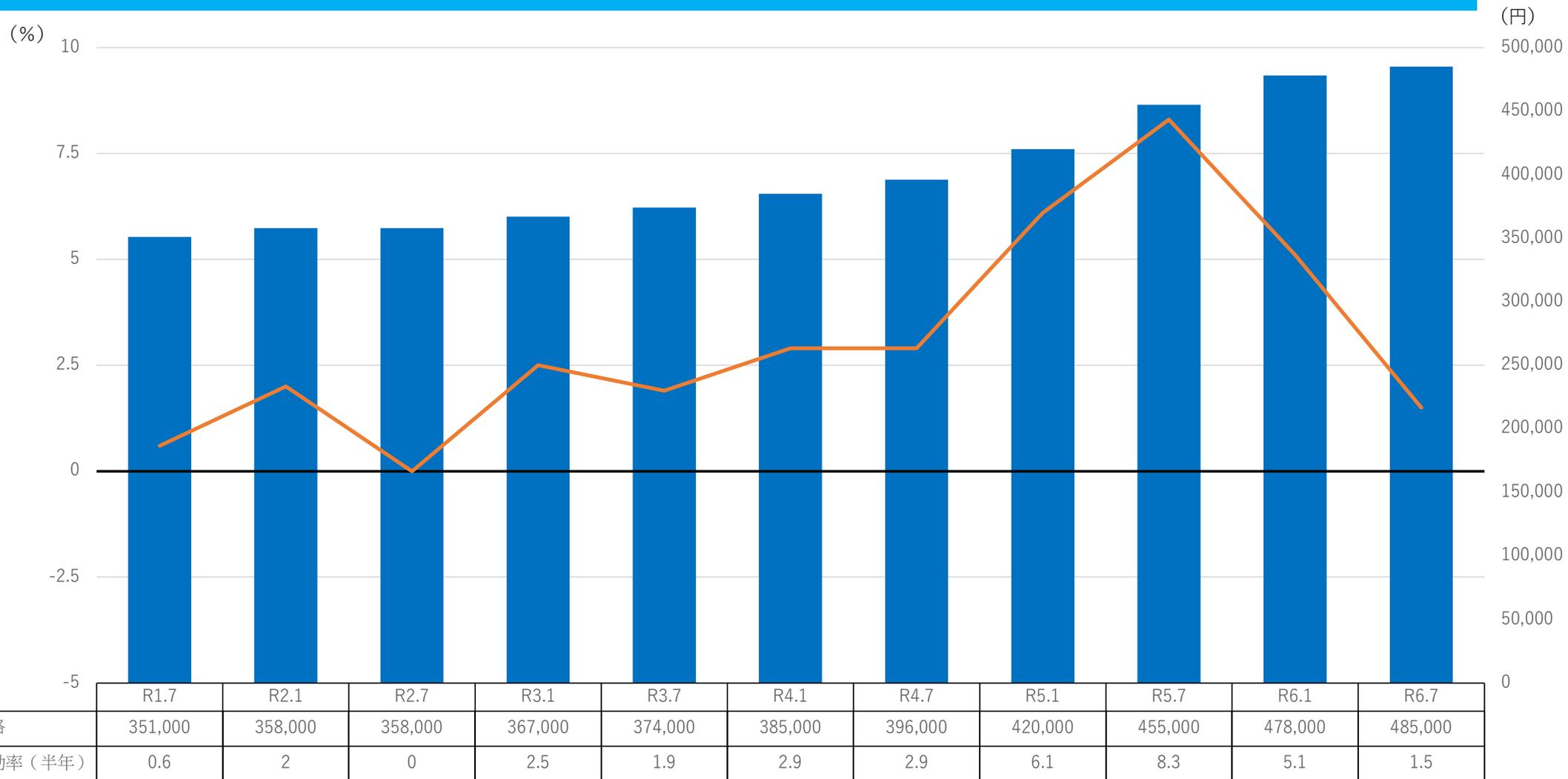
特に高い上昇率を示した市町村及び基準地

市町村	全用途平均変動率 (前年変動率)
市川市	10.7% (11.8%)
流山市	10.3% (7.4%)
浦安市	10.0% (9.7%)
船橋市	8.2% (7.6%)
柏市	7.3% (6.3%)

基準地	平均変動率 (前年変動率)
<u>船橋9-1【工業地】</u> (西浦2丁目)	28.6% (19.9%)
印西9-1【工業地】 (松崎台)	13.3% (12.5%)
<u>浦安5-2【商業地】</u> (美浜1丁目)	18.4% (12.6%)
<u>流山-17【住宅地】</u> (おおたかの森南1丁目)	15.9% (15.1%)
成田-15【住宅地】 (並木町)	11.8% (5.3%)

※下線引き地点は用途別県内上昇率1位

市川市の代表的地点（住宅地）における地価の推移



※地価公示（市川－３５）・地価調査（市川－１０）の結果による（菅野二丁目）

地価上昇率全国1位地点

和暦	地価公示 (1月1日時点)	地価上昇率 (%)	地価調査 (7月1日時点)	地価上昇率 (%)
R6	熊本大津5-1 (熊本県)	33.2	大津5-1 (熊本県)	33.3
R5	北広島-1 (北海道)	30	大津5-1	32.4
R4	糸満9-1 (沖縄県)	28.4	菊陽9-1 (熊本県)	31.6
R3	豊見城9-1 (沖縄県)	29.1	豊見城9-1 (沖縄県)	28.9
R2	倶知安5-1 (北海道)	57.5	宮古島5-1 (沖縄県)	38.9
R1 (H31)	倶知安5-1 (北海道)	58.8	倶知安-2 (北海道)	66.7