

第5章

土地取引の規制

第5章 土地取引の規制

| | |
|----------------------------|----|
| 1. 土地取引規制制度 | 57 |
| (1) 土地取引規制制度の概要 | 57 |
| (2) 遊休土地制度等の補完措置 | 57 |
| (3) 土地取引規制基礎調査 | 58 |
| 2. 事後届出制度 | 59 |
| ○ 事後届出制度の仕組み | 59 |
| ○ 届出の件数等 | 60 |
| 3. 監視区域および注視区域の指定 | 64 |
| (1) 監視区域の指定 | 64 |
| (2) 注視区域の指定 | 64 |
| 4. 監視区域・注視区域内の事前届出制度 | 65 |
| ○ 事前届出制度の仕組み | 65 |
| 5. 事前確認制度 | 66 |
| ○ 事前確認制度の仕組み | 66 |
| 6. 規制区域制度 | 67 |
| ○ 規制区域制度の仕組み | 67 |
| 7. 遊休土地制度 | 68 |
| ○ 遊休土地制度の仕組み | 68 |
| 8. 大規模土地取得等の事前協議 | 69 |
| (1) 土地取得の事前協議 | 69 |
| ○ 土地取得事前協議の仕組み | 69 |
| (2) 開発行為の事前協議 | 69 |
| ○ 事前協議の申出件数および面積の推移 | 70 |

1. 土地取引規制制度

(1) 土地取引規制制度の概要

国土法に基づく土地取引規制制度には、地価が急激に上昇するおそれがある地域(規制区域)についてすべての土地取引を許可制とすることができる規制区域制度があるほか、一定規模以上の土地取引に適用される「届出制」が設けられている。

これらの制度は、土地取引について土地の利用目的および取引価格の両面から行政が直接介入し、土地利用の適正化と地価の抑制を図るためのものである。

届出制には、地価が安定している局面において全国で一般的に適用される事後届出制度があり、一定規模以上の土地取引については、土地取引段階で土地取得後の利用目的が不適切な場合には、その是正を促す仕組みとなっている。

そのほか、届出制には、地価高騰防止の観点から、地価の上昇局面で、土地の取引価格についても規制を行うことができる注視区域制度および監視区域制度があり、地価が相当程度を超えて上昇するおそれがある場合は、機動的にこれらの制度へ移行することとしている。知事は、区域と期間を定めて、土地の利用目的はもとより、土地の取引価格についても契約締結前の段階で事前に届出をさせることとし、価格および利用目的が不適切な場合には、届出を行った者に対して契約の中止等の措置を講ずるよう勧告等を行うことが出来る仕組みとなっている。(事前届出制度)

なお、事前届出制度となる注視区域制度および監視区域制度の下では、住宅地・マンションなどの分譲について、事前に分譲価格の確認を受ければ、改めて届出を要しない事前確認制度がある。

また、大規模な土地取引が行われる場合には、国土法の適正かつ円滑な運用と開発行為の適正な誘導を目的に定められた福井県土地利用指導要綱に基づき、事前に協議することにより各種の行政指導を行うこととしている。

(2) 遊休土地制度等の補完措置

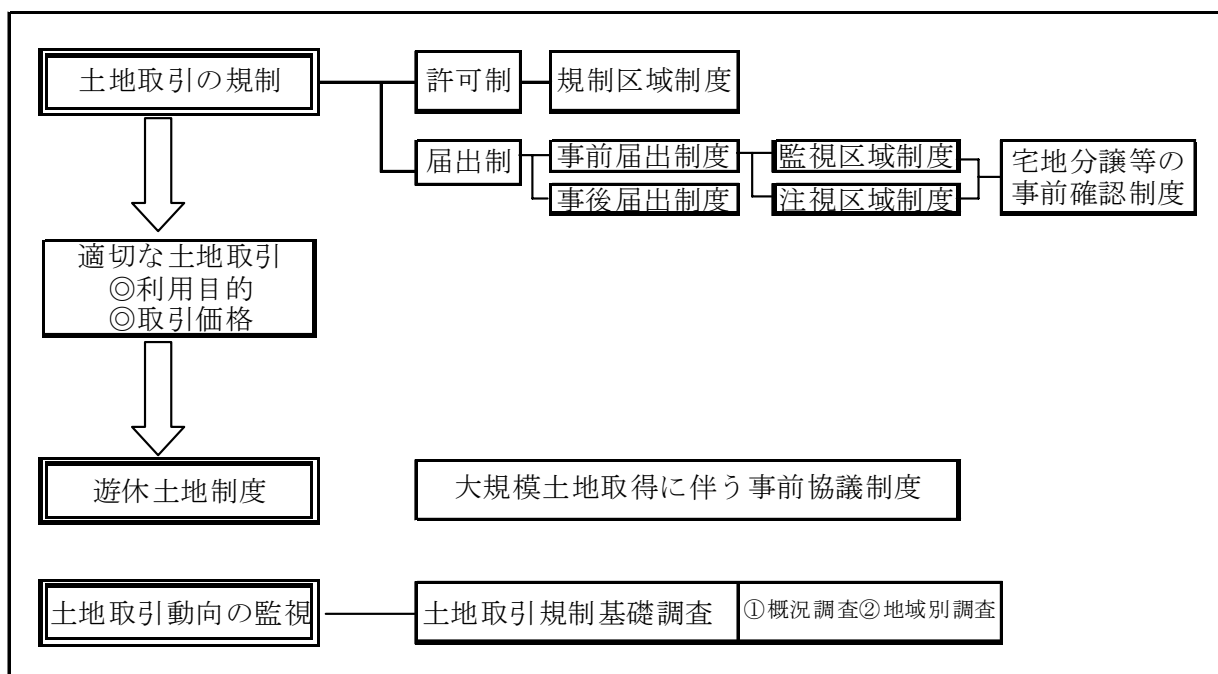
本制度は、許可または届出に際して行われる土地の利用目的が適正に行われたかどうかを事後的に補完するためのものであり、取得後2年を経過した一定規模以上の遊休土地については、その有効利用を図るため、助言・勧告の措置を講ずることができるとなっている。

また、土地取引が無届で行われた場合等の補完措置についても、一定の基準により措置することとしている。

(3) 土地取引規制基礎調査

規制区域ならびに監視区域および注視区域の指定に先立ち、判断材料を得るための基礎調査として次の2調査を実施している。

- ①概況調査：全県下を対象として、土地取引の件数・面積を把握し、地域別調査の可否を判断する。
- ②地域別調査：概況調査に基づき、特に詳細な調査を必要とする地域について、土地取引の件数・面積および地価動向・開発状況を調査する。



2. 事後届出制度（国土法第23条～第27条の2）

《市街化区域》では2,000㎡以上、《その他の都市計画区域》では5,000㎡以上、《都市計画区域外》では10,000㎡以上の一団の土地について、土地売買等の契約をした場合には、買主は、契約締結後2週間以内に、市町村長を経由して、知事に届け出なければならない。

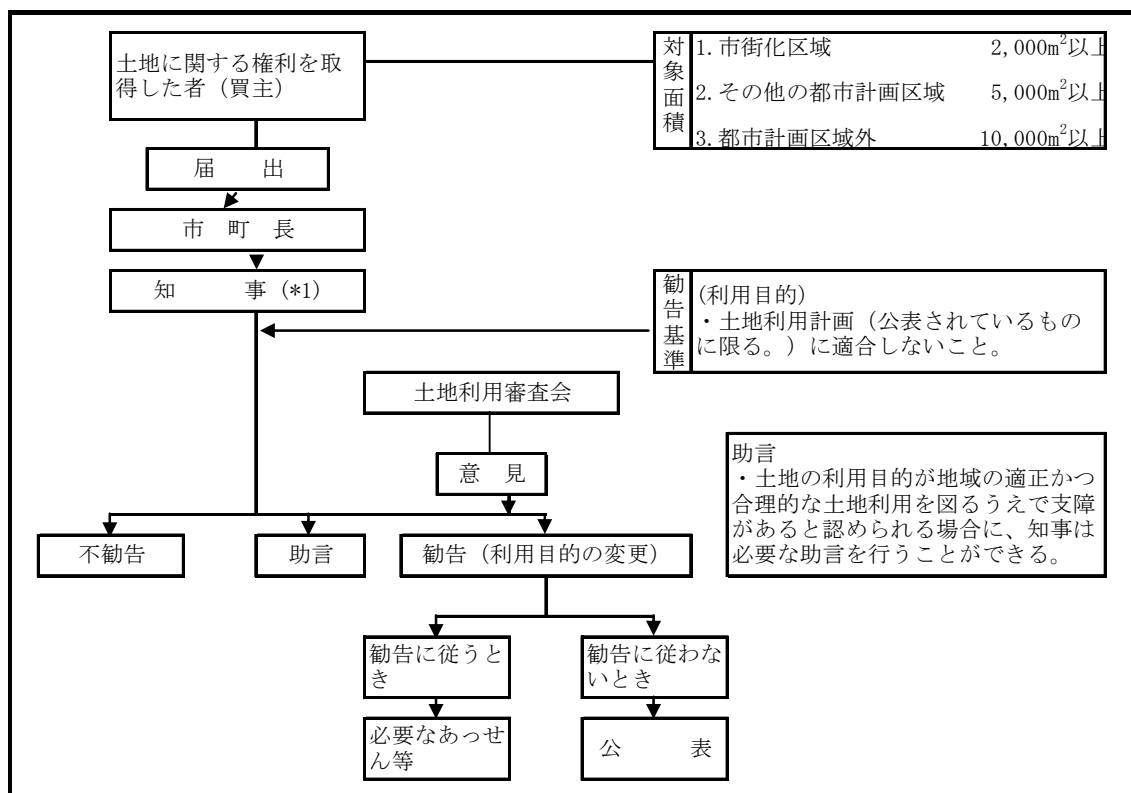
知事は、届出のあった土地の利用目的について審査を行い、その利用の目的が公表されている土地利用に関する計画に適合しない場合には、土地利用審査会の意見を聴いて利用目的の変更を勧告し、勧告に従わないときは、その旨およびその勧告の内容を公表することができる。

また、届出の利用目的が地域の適正かつ合理的な土地利用を図る上で支障があると認められる場合には、知事は、必要な助言を行うことができる。

届出を行わず、または虚偽の届出をした場合には、6月以下の懲役または100万円以下の罰金に処せられる。

なお、事後届出制度は、国土法の改正により、従前の事前届出制度に代えて、注視区域制度とともに創設されたものであり、平成10年9月1日から実施されている。

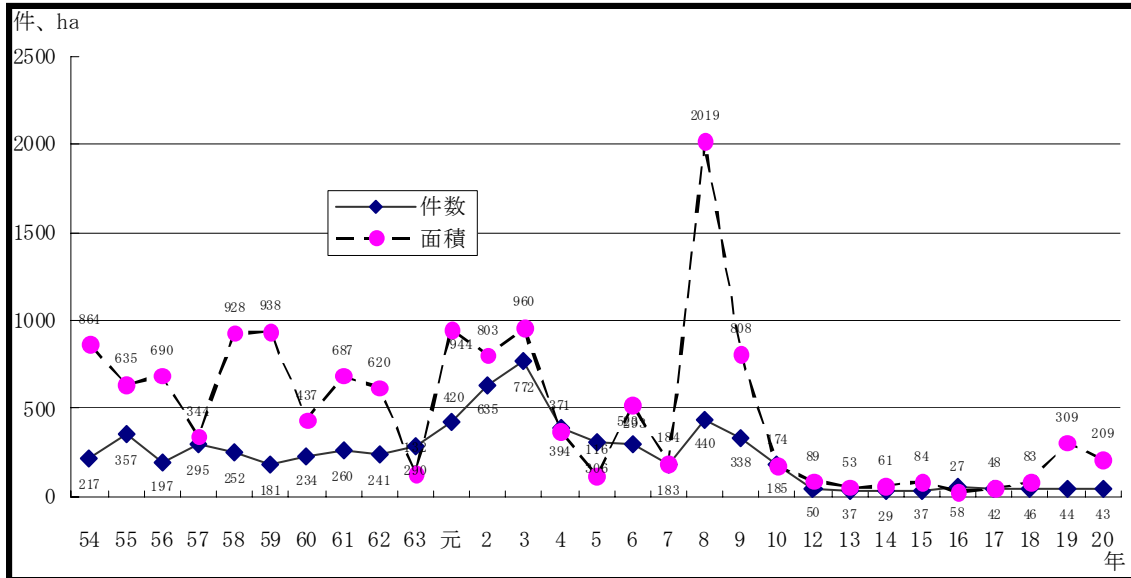
○ 事後届出制度の仕組み



(*1)但し、福井市、小浜市の届出は各市で審査を行う。

○ 届出の件数等 (平成10年8月までは国土法改正前の事前届出、平成10年9月以降は国土法改正後の事後届出)

届出件数および面積の推移



届出の件数および面積の推移を見ると、平成4年以降は、件数・面積は激減し、平成7年には、監視区域の指定期間の満了（平成7年3月31日）により一段と減少した。

平成8年は、前年と比べて件数は約2.4倍、面積は約11倍となっている。これは、生産施設用地および物流団地用地の届出があったためである。

平成9年の届出面積の増加は、造林事業の届出があったためである。

平成10年以降は、事後届出制度への移行（平成10年9月1日）とともに、件数および面積が平成9年以前と比較して減少している。

届出件数および処理状況

(単位：件、ha、%)

| 区 分 | 16年 | | 17年 | | 18年 | | 19年 | | 20年 | |
|-------------|-----|----|-----|----|-----|----|-----|-----|-----|-----|
| | 件数 | 面積 | 件数 | 面積 | 件数 | 面積 | 件数 | 面積 | 件数 | 面積 |
| 前年からの継続届出総数 | 4 | 15 | 2 | 16 | 3 | 2 | 2 | 1 | 0 | 0 |
| 処 理(A) | 60 | 26 | 41 | 60 | 47 | 84 | 45 | 307 | 43 | 209 |
| 〔 勸 告 〕 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 〔 助 言 〕 | — | — | 1 | 0 | — | — | 1 | 0 | — | — |
| 〔 指 導 〕 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 〔 取 下 げ 〕 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 〔 小 計(B) 〕 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 指導率(B)/(A) | — | — | 2.4 | — | — | — | — | — | — | — |
| 審査繰越 | 2 | 16 | 3 | 2 | 2 | 1 | 1 | 3 | — | — |
| 公 表 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |

市町別届出状況

(単位：件、ha)

| 区 分 | 16年 | | 17年 | | 18年 | | 19年 | | 20年 | |
|------------|-----|----|-----|----|-----|----|-----|-----|-----|-----|
| | 件数 | 面積 | 件数 | 面積 | 件数 | 面積 | 件数 | 面積 | 件数 | 面積 |
| 県 計 | 58 | 27 | 42 | 48 | 46 | 81 | 44 | 309 | 43 | 209 |
| 福 井 市 | 21 | 11 | 10 | 6 | 18 | 8 | 11 | 9 | 17 | 40 |
| 敦 賀 市 | 4 | 1 | 5 | 1 | 1 | 0 | 3 | 3 | 2 | 22 |
| 越 前 市 | 1 | 1 | - | - | 7 | 11 | 4 | 3 | 3 | 5 |
| 小 浜 市 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 2 | 4 | 7 | - | - |
| 大 野 市 | - | - | - | - | 5 | 32 | 8 | 201 | 6 | 111 |
| 勝 山 市 | - | - | - | - | 2 | 3 | - | - | - | - |
| 鯖 江 市 | 2 | 0 | 8 | 21 | 4 | 10 | 1 | 1 | 1 | 0 |
| あ わ ら 市 | - | - | - | - | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 |
| 坂 井 市 | 21 | 4 | 15 | 14 | 4 | 7 | 5 | 15 | 2 | 1 |
| 永 平 寺 町 | - | - | - | - | - | - | 1 | 1 | 1 | 6 |
| 池 田 町 | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 | 8 |
| 南 越 前 町 | - | - | 2 | 3 | 1 | 1 | 2 | 12 | 3 | 5 |
| 越 前 町 | 1 | 1 | - | - | 1 | 0 | - | - | - | - |
| 美 浜 町 | - | - | - | - | - | - | 1 | 17 | 2 | 2 |
| 高 浜 町 | 3 | 4 | 1 | 2 | - | - | - | - | - | - |
| お お い 町 | 1 | 1 | - | - | 1 | 7 | 1 | 2 | 1 | 1 |
| 若 狭 町 | 2 | 2 | - | - | - | - | 2 | 37 | 1 | 2 |

(注) 面積1ha未満は、「0」と表示

利用目的別届出状況

(単位：件、ha、%) 注：件、ha、%)

| 区分 | | 年 | | | | |
|----------------|----|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| | | 16年 | 17年 | 18年 | 19年 | 20年 |
| 住宅地 | 件数 | 20 (34.5) | 17 (40.5) | 10 (21.7) | 3 (6.8) | 1 (2.3) |
| | 面積 | 6 (22.2) | 8 (16.7) | 14 (16.9) | 2 (0.6) | 0 (0.0) |
| 別荘地 | 件数 | 0 (-) | 0 (-) | 0 (-) | 0 (-) | 0 (-) |
| | 面積 | 0 (-) | 0 (-) | 0 (-) | 0 (-) | 0 (-) |
| 商業施設 | 件数 | 22 (37.9) | 0 (-) | 9 (19.6) | 11 (25.0) | 2 (4.7) |
| | 面積 | 4 (14.8) | 0 (-) | 5 (6.0) | 8 (2.6) | 2 (1.0) |
| 生産施設 | 件数 | 9 (15.5) | 9 (21.4) | 11 (23.9) | 3 (6.8) | 2 (4.7) |
| | 面積 | 7 (25.9) | 20 (41.7) | 29 (34.9) | 6 (1.9) | 1 (0.5) |
| ゴルフ場 リゾート施設 | 件数 | 0 (-) | 0 (-) | 1 (2.2) | 0 (-) | 0 (-) |
| | 面積 | 0 (-) | 0 (-) | 1 (1.2) | 0 (-) | 0 (-) |
| 農畜産業 | 件数 | 0 (-) | 0 (-) | 1 (2.2) | 1 (2.3) | 1 (2.3) |
| | 面積 | 0 (-) | 0 (-) | 1 (1.2) | 1 (0.3) | 1 (0.5) |
| 林業 | 件数 | 0 (-) | 2 (4.8) | 1 (2.2) | 7 (15.9) | 0 (0.0) |
| | 面積 | 0 (-) | 3 (6.3) | 1 (1.2) | 158 (51.1) | 0 (0.0) |
| その他 (資産保有含) | 件数 | 7 (12.1) | 14 (33.3) | 13 (28.3) | 19 (43.2) | 37 (86.0) |
| | 面積 | 10 (37.0) | 17 (35.4) | 32 (38.6) | 134 (43.4) | 205 (98.1) |
| 計 | 件数 | 58 (100.0) | 42 (100.0) | 46 (100.0) | 44 (100.0) | 43 (100.0) |
| | 面積 | 27 (100.0) | 48 (100.0) | 83 (100.0) | 309 (100.0) | 209 (100.0) |

(注) () 内は、構成比率を示す。

地目別届出状況

(単位：件、ha、%) (注) 〃：件、ha、%)

| 年 区分 | | 16年 | 17年 | 18年 | 19年 | 20年 |
|---------|----|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| 宅地 | 件数 | 32 (55.2) | 16 (38.1) | 31 (67.4) | 15 (34.1) | 16 (37.2) |
| | 面積 | 9 (33.3) | 29 (60.4) | 55 (66.3) | 13 (4.2) | 58 (27.8) |
| 田畑 | 件数 | 13 (22.4) | 10 (23.8) | 8 (17.4) | 6 (13.6) | 4 (9.3) |
| | 面積 | 2 (7.4) | 3 (6.3) | 8 (9.6) | 22 (7.1) | 2 (1.0) |
| 山林 | 件数 | 7 (12.1) | 11 (26.2) | 7 (15.2) | 19 (43.2) | 17 (39.5) |
| | 面積 | 11 (40.7) | 10 (20.8) | 20 (24.1) | 267 (86.4) | 142 (67.9) |
| その他 | 件数 | 6 (10.3) | 5 (11.9) | 0 (0.0) | 4 (9.1) | 6 (14.0) |
| | 面積 | 5 (18.5) | 6 (12.5) | 0 (0.0) | 7 (2.3) | 6 (2.9) |
| 計 | 件数 | 58 (100.0) | 42 (100.0) | 46 (100.0) | 44 (100.0) | 43 (100.0) |
| | 面積 | 27 (100.0) | 48 (100.0) | 83 (100.0) | 309 (100.0) | 209 (100.0) |

(注) () 内は構成比率を示す。

3. 監視区域および注視区域の指定

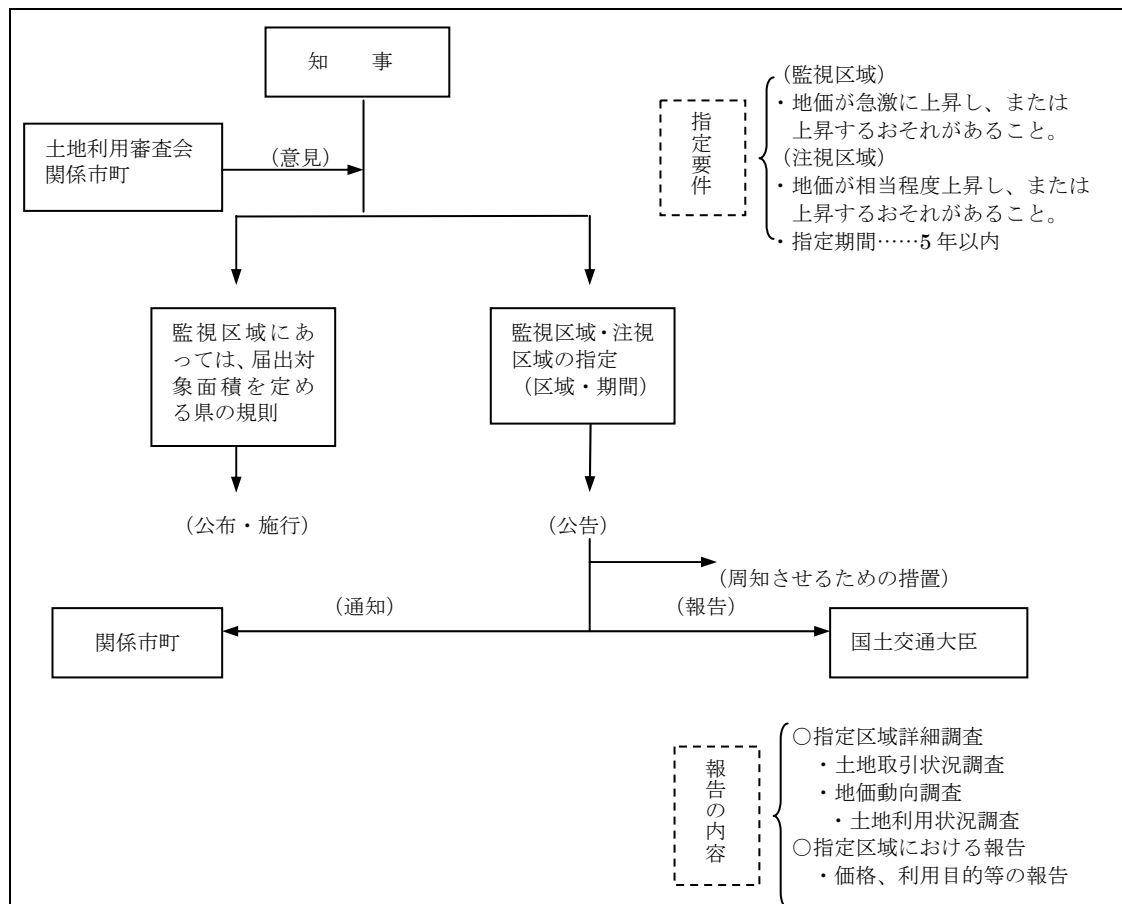
(1) 監視区域の指定（国土法第27条の6）

知事は、地価が急激に上昇し、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を、期間（5年以内）を定めて監視区域として指定することができる。届出対象面積を引き下げることにより、小規模な土地取引についても地価高騰の防止を図ることになる。

福井県では、福井市の市街化区域全域を平成2年4月2日から平成7年3月31日まで監視区域に指定した。

(2) 注視区域の指定（国土法第27条の3）

知事は、地価が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、またはおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当し、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と認められる区域を、期間（5年以内）を定めて、注視区域として指定できる。



4. 監視区域・注視区域内の事前届出制度

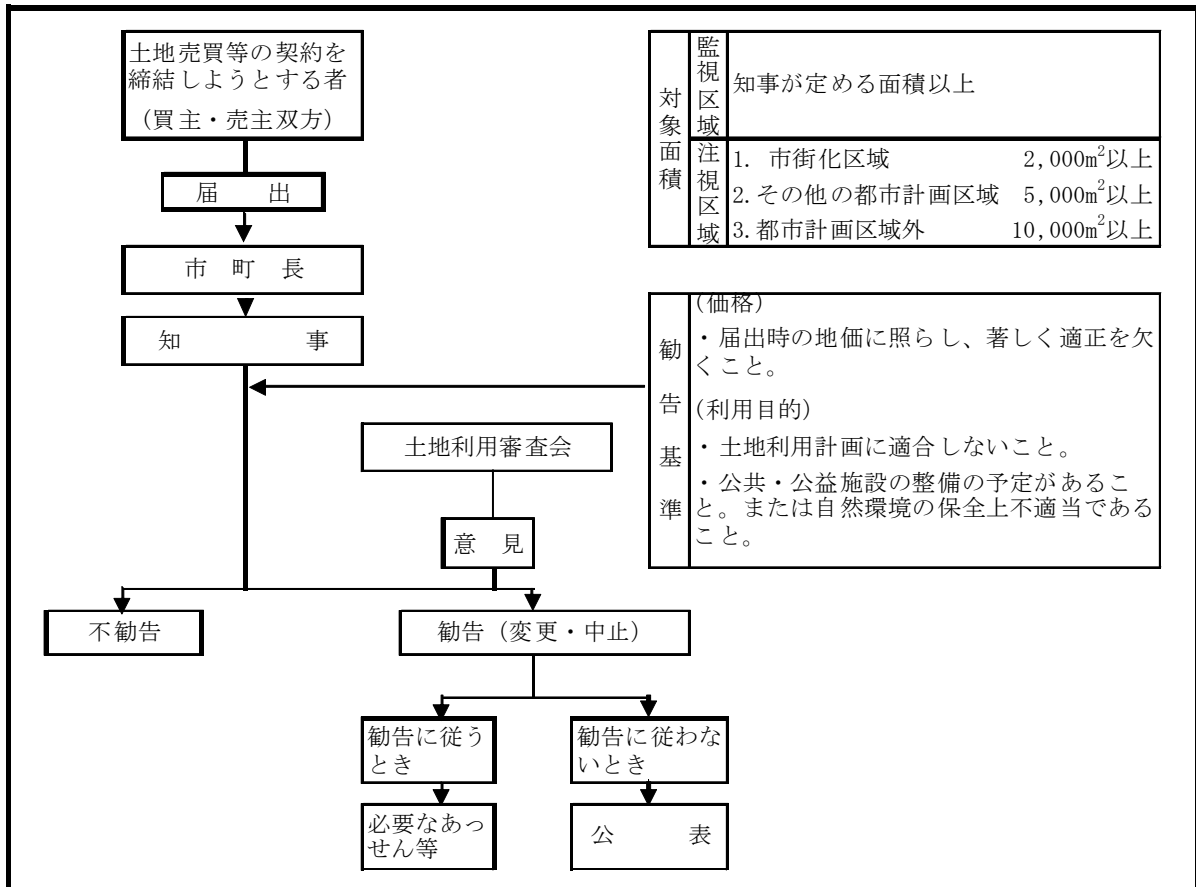
(国土法第27条の4、第27条の5、第27条の7、第27条の8)

監視区域内では「知事が定める面積以上」、注視区域内では「市街化区域で2,000㎡以上、その他の都市計画区域では5,000㎡以上、都市計画区域外では10,000㎡以上」の一団の土地について土地売買等の契約をしようとする場合には、当事者(買主・売主の双方)はあらかじめ市町長を経由して、知事に届け出なければならない。また、届出後6週間は、その契約を締結してはならない。

知事は、届出価格と利用目的について審査を行い、当該土地を含む周辺の地域の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場合には、土地利用審査会の意見を聴いて、契約の中止等の勧告をし、勧告に従わないときは、その旨およびその勧告内容を公表することができる。

届出をしないで契約をし、または虚偽の届出をした場合には、6月以下の懲役または100万円以下の罰金に処せられる。

○ 事前届出制度の仕組み



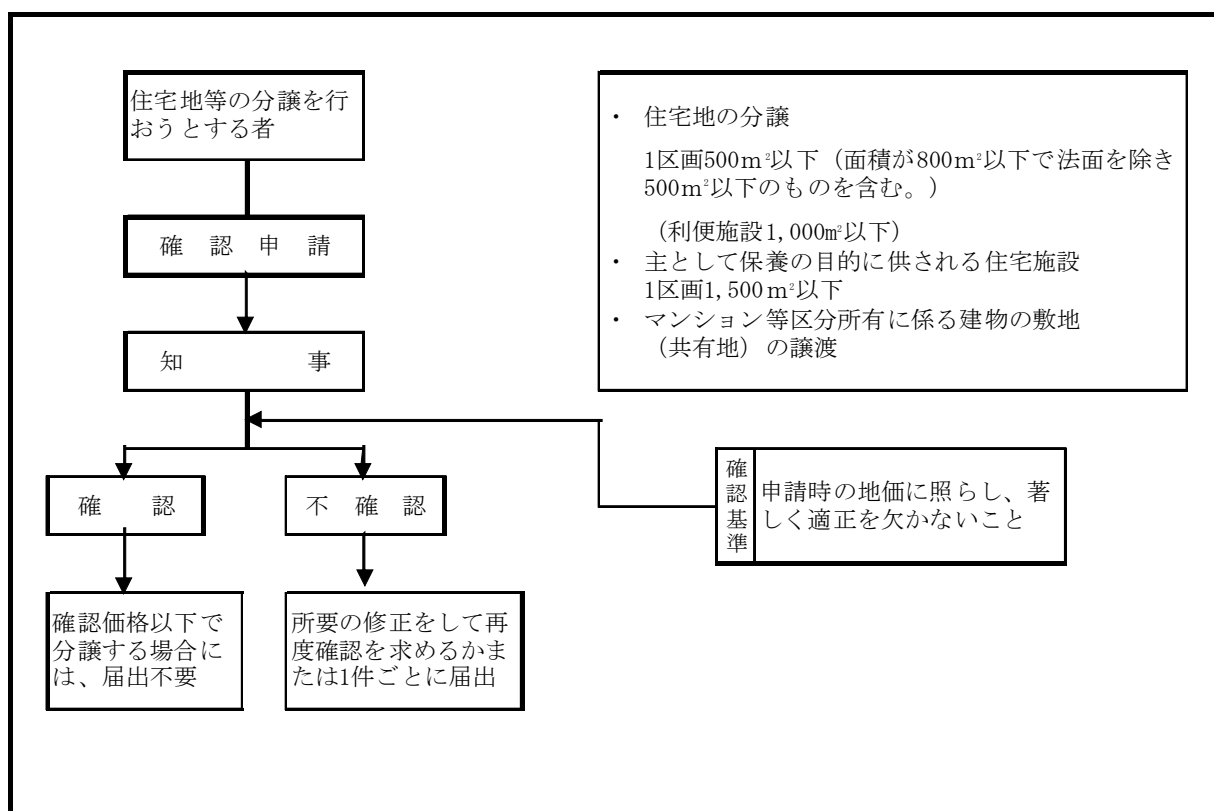
5. 事前確認制度（国土利用計画法施行令第17条の2第3号～第5号）

監視区域制度・注視区域制度のもとで行われる事前届出制度では、当事者（買主・売主の双方）における一契約ごとに個別に届出が必要であるが、1区画の面積が500㎡以下の住宅団地の分譲、マンションの分譲等の場合については、予定価格について事前に知事の確認を受けることによって、改めて届出を必要としないこととなっている。この制度を事前確認制度という。

この事前確認制度は、一定の住宅地等の分譲については、取引の形態が定型化または類型化されている上、通常、利用目的については既に都市計画法の開発行為の許可等の段階で審査されているため、価格についてのみ審査すれば足りることおよび購入者（買主）の便宜を図ることなどのために、事前届出制度の適用除外の一環として設けられているが、事前届出制度と実質的に異なるものではない。

確認を行う場合においては、長期間にわたる地価動向の見通しが困難であるため、一定期間を区切って分譲価格の確認が行われることになっており、その有効期間満了後に売れ残っている住宅地を引き続いて分譲しようとするときには、改めて知事の再確認を受ける必要がある。

○ 事前確認制度の仕組み



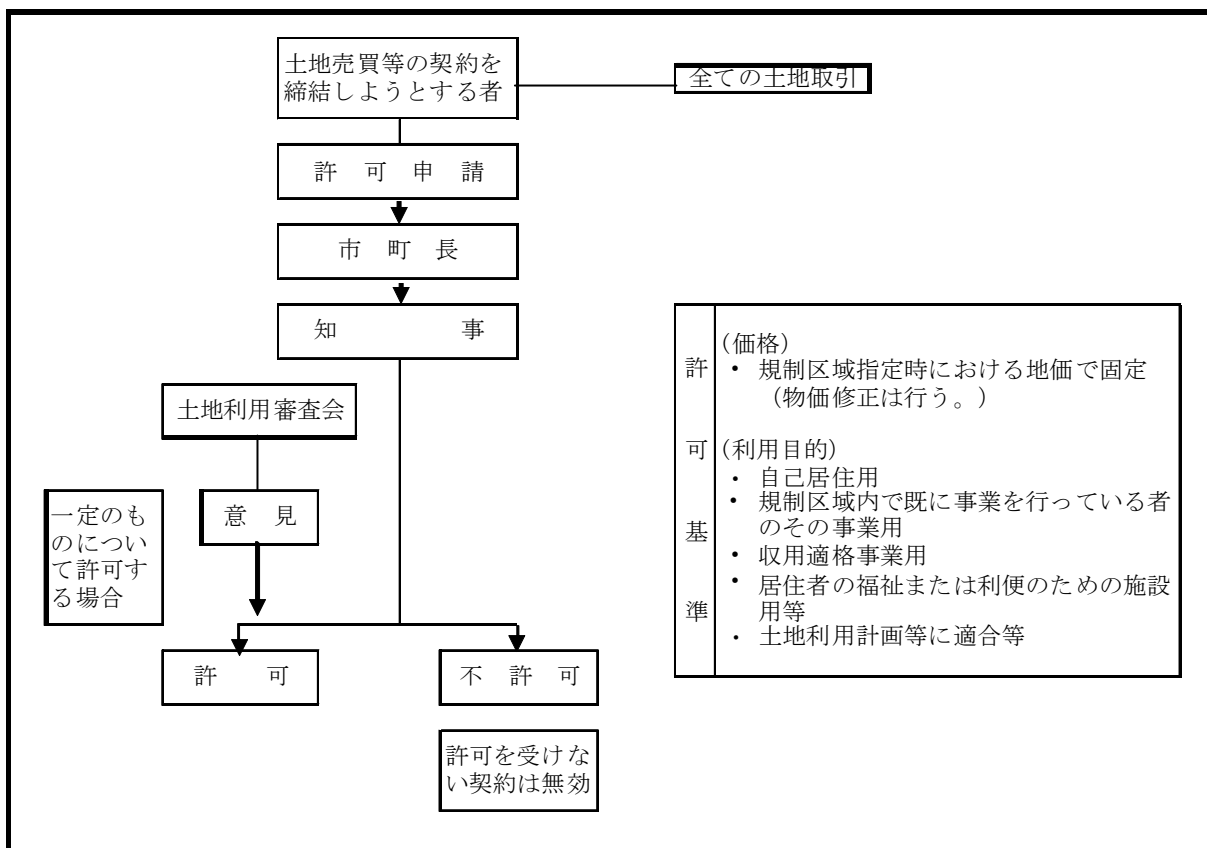
6. 規制区域制度（国土法第4章）

土地投機の集中や地価高騰といった事態が生じたり、または生ずるおそれがある場合には、こうした事態が県民生活に及ぼす悪影響を最小限に抑え、あるいは未然に防止するため、知事は当該地域を期間（5年以内）を定めて規制区域に指定し、その区域内における土地売買等の契約の締結を行おうとする場合には、その面積の大小を問わず許可を受けなければならないとする制度である。

許可を受けずに行った土地売買等の契約は無効である。また、不許可の処分を受けた場合には、当該土地の所有者等は、知事に対し、許可基準とされた価額で土地に関する権利を買い取るべきことを請求することができる。

現在までのところ全国的に規制区域に指定されたところはない。

○ 規制区域制度の仕組み



7. 遊休土地制度（国土法第6章）

許可または届出（事前届出・事後届出）に係る土地の所有者等が、その土地の取得後、2年間以上経過してもなお未利用のまま放置している土地について、有効かつ適切な利用を促進する必要があるものについては、知事が自ら、または市町長の申出に基づいて遊休土地として認定し、所有者等からその土地の利用または処分に関する計画の提出を求めて、所有者等の自発性を尊重しつつ、その積極的活用を促進する。

知事は、当該計画について必要な助言をするほか、当該計画の内容が不適當であると認める場合には、土地利用審査会の意見を聴いて、計画変更等の勧告をすることができる。

所有者がこの勧告に従わないときは、買取りを希望する地方公共団体等との買取り協議を行わせることとし、この場合には、土地所有者等は、正当な理由なくして協議を拒んではならない。

【遊休土地の要件】

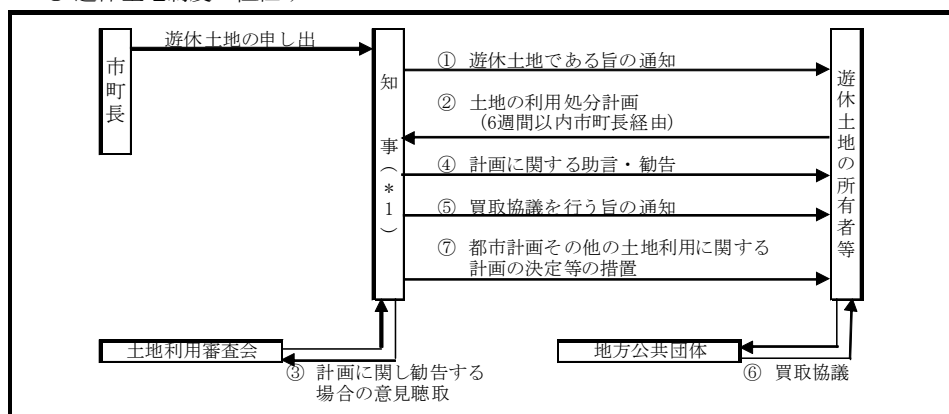
| | | |
|------------|--|-----------|
| 一号要件《規制区域》 | ・市街化区域 | 1,000㎡以上 |
| | ・その他の都市計画区域 | 3,000㎡以上 |
| | ・都市計画区域外 | 5,000㎡以上 |
| 《監視区域》 | ・県の規則で定められた届出を要する面積以上（当該面積が上記の面積に満たないときは、上記の場合の面積以上） | |
| 《その他の区域》 | ・市街化区域 | 2,000㎡以上 |
| | ・その他の都市計画区域 | 5,000㎡以上 |
| | ・都市計画区域外 | 10,000㎡以上 |

二号要件 取得後2年を経過したものであること。

三号要件 全く利用されていないか、利用の程度が著しく劣っていると認められること。

四号要件 土地利用基本計画等に照らして、その土地を含む周辺の地域における計画的な土地利用の促進を図るため、その有効かつ適切な利用を特に促進する必要があること。

○ 遊休土地制度の仕組み



(*1)但し、福井市、小浜市の調査案件は各市で調査を行う。

8. 大規模土地取得等の事前協議（福井県土地利用指導要綱）

国土法に基づく届出について、その適正かつ円滑な運用に資するとともに、開発行為の適正な誘導による土地利用上の調整を図るため、大規模土地取得等については、福井県土地利用指導要綱に基づき、事業者等からの申出による事前協議において必要な指導を行うこととしている。

（1）土地取得の事前協議

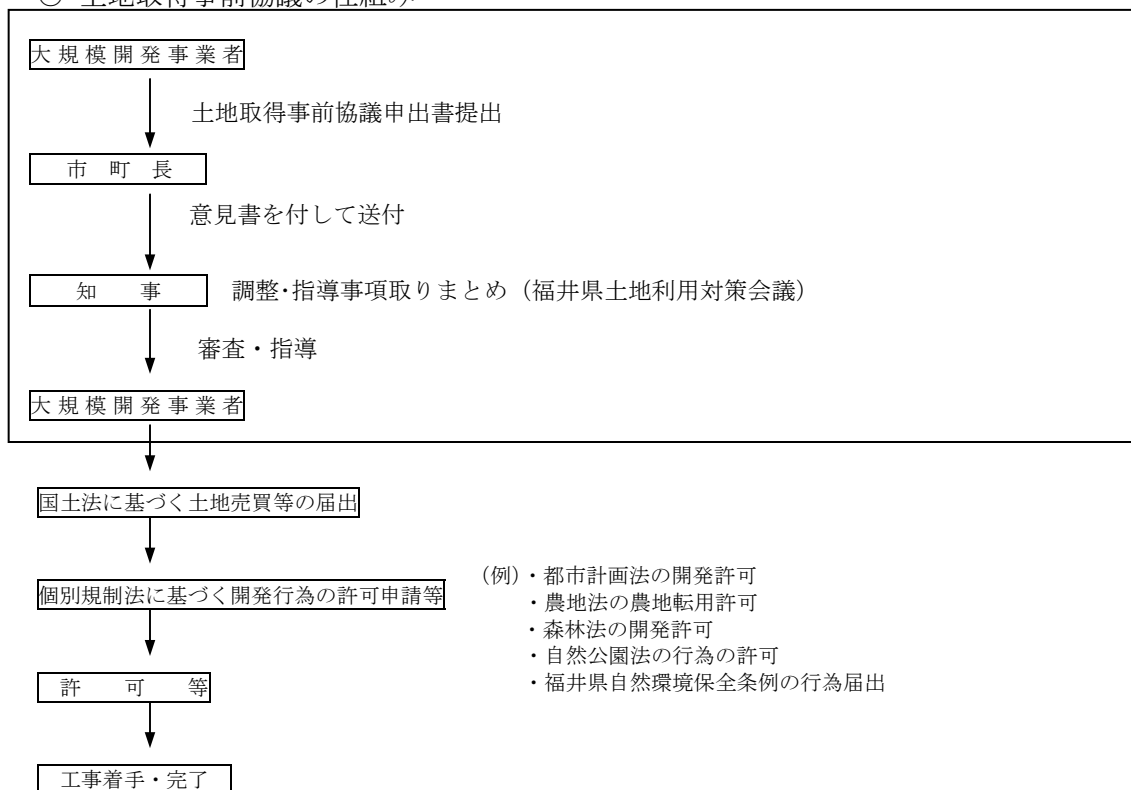
ゴルフ場などの大規模な開発行為については、国土法に基づく届出前に事前協議を行うことにより、その利用目的等について、個別規制法との適合性、自然環境の保全、災害の防止などの観点から指導を行う。

〔対象〕

ア 宅地開発のための一団の面積が2ha以上の土地取得

イ ゴルフ場、スキー場、遊園地等のレクリエーション施設等を新增設するための一団の面積が10ha以上の土地取得

○ 土地取得事前協議の仕組み



（2）開発行為の事前協議

個別規制法の規制対象から外れる地域において行われる開発行為（土地取得を伴わないため国土法の届出を要しない開発行為等で同一地域内で行われるものについても、対象となる。）については、上記と同様、自然環境の保全、災害防止等の観点から事前指導を行う。

〔対象〕 1ha以上の開発行為（個別規制法に基づく許可等を要する開発行為を除く。）

○ 事前協議の申出件数および面積の推移

(単位：件、ha)

| 年 | 件数 | 面積 | 内 容 |
|----|----|-------|--|
| 60 | 2 | 5.1 | 分譲住宅用地 2.5、旅館用地 2.6 |
| 61 | 7 | 140.6 | 工業用地 8.5、旅館用地 2.7、分譲住宅用地 12.2、 ゴルフ場用地 117.2 |
| 62 | 3 | 90.6 | 分譲住宅用地 4.6、ゴルフ場用地 86.0 |
| 63 | 4 | 17.1 | 分譲住宅用地 5.9、病院用地 7.3、レジャー施設 3.9 |
| 元 | 10 | 752.8 | ゴルフ場用地 452.4、スキー場 262.0、分譲住宅用地 30.9、 工業用地 5.2、病院用地 2.3 |
| 2 | 9 | 404.2 | ゴルフ場用地 285.0、リゾート施設 76.1、流通業務用地 30.6、 工業用地 9.8、分譲住宅用地 2.7 |
| 3 | 5 | 374.3 | ゴルフ場用地 357.5、分譲住宅用地 12.4、工業用地 4.4 |
| 4 | 5 | 275.5 | ゴルフ場用地 249.0、分譲住宅用地 21.8、工業用地 4.7 |
| 5 | 4 | 190.2 | ゴルフ場用地 171.0、分譲住宅用地 6.5、変電所用地 12.7 |
| 6 | 3 | 168.0 | ゴルフ場用地 146.7、分譲住宅用地 15.7、商工業団地 5.6 |
| 7 | 3 | 118.4 | 分譲住宅用地 5.6、ガス基地用地 105.5、商工業用地 7.3 |
| 8 | 2 | 5.4 | 分譲住宅用地 5.4 |
| 9 | 2 | 7.3 | 分譲住宅用地 7.3 |
| 10 | 0 | - | |
| 11 | 1 | 2.6 | 分譲住宅用地 2.6 |
| 12 | 0 | - | |
| 13 | 0 | - | |
| 14 | 0 | - | |
| 15 | 0 | - | |
| 16 | 0 | - | |
| 17 | 0 | - | |
| 18 | 0 | - | |
| 19 | 0 | - | |
| 20 | 0 | - | |