

## 土地利用審査会の業務（処理事項）について

## 1. 設置の根拠（国土利用計画法第39条）

第1項 都道府県に土地利用審査会を置く。

第4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。

## 2. 委員の構成（S49年8月 国土庁土地局長通知・・・技術的助言）

法律実務、不動産鑑定、自然環境保全、都市計画、農業、林業、経済の分野を通じて、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のうちから選任する。

## 3. 任期

3年（県土地利用審査会条例第2条）

※委員の任期 R7.12.22～R10.12.21

## 4. 所掌事務（国土利用計画法第39条第2項）

## (1) 土地取引について規制する区域の指定・解除・減少に係る意見等

- ・「注視区域」、「監視区域」の指定・解除・減少についての意見を述べること
- ・「規制区域」の指定・解除・減少が相当であることの確認をすること

## (2) 「注視区域」及び「監視区域」における土地取引に係る勧告

- ・注視区域、監視区域における土地取引に係る事前届出の価格及び利用目的に対して知事が勧告する場合における意見を述べること

## (3) 「規制区域」における土地取引の許可等

- ・規制区域における土地取引について、許可基準に該当するものとして知事が許可する場合に意見を述べること
- ・土地取引の不許可処分についての審査請求に対する裁決を行うこと。

## (4) 土地取引の事後届出に係る勧告

- ・土地取引の事後届出に係る利用目的に対して知事が勧告する場合における意見を述べること

## (5) 遊休土地

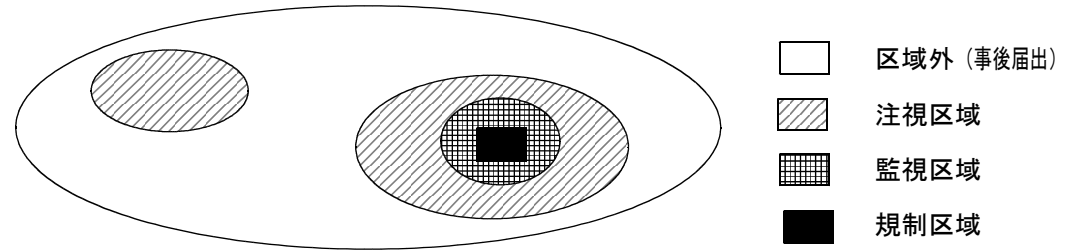
- ・遊休土地利用計画の届出に対して市町村長が勧告する場合における意見を述べること

## 国土利用計画法に基づく土地取引規制

### ＜趣 旨＞

土地の投機的取引及び地価の高騰が「国民生活に及ぼす弊害を除去」し、かつ、「適正かつ合理的な土地利用の確保」を図るため、土地取引について、

- ①事後届出制、②「注視区域」及び「監視区域」における事前届出制、③「規制区域」における許可制を設け、これを規制する。



	権利移転等に関する事後届出制	注視区域	監視区域	規制区域（許可制）
区域指定要件	<p>■ なし（ただし、通年）</p> <p>＜届出事項＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約年月日</li> <li>・ 土地の所在、面積、取引価格</li> <li>・ 契約に係る権利の種別、内容</li> <li>・ 権利移転後の土地利用目的等々</li> </ul>	<p>■ 地価が一定期間内に、社会的経済的事情に照らして相当な程度を超えて上昇、又はそのおそれがあること</p> <p>■ 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おそれがあると認められる区域</p>	<p>■ 地価の急激な上昇、又はそのおそれがあること</p> <p>■ 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認められる区域</p> <p>＜本県の状況＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成2年に、4区域を指定。（徳島市、鳴門市等の一部区域）</li> </ul>	<p>■ 土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ、又はその恐れがあつて、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（都市計画区域）</p> <p>■ 前記事態が生ずると認められる場合で、緊急に事態除去を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認められる区域（都市計画区域以外）</p>
届出対象面積	<p style="text-align: center;">市街化区域 その他都市計画区域 都市計画区域外</p>	<p>2, 000㎡以上</p> <p>5, 000㎡以上</p> <p>10, 000㎡以上</p>	<p>■ 都道府県知事等が規則で定める面積以上（左記面積未満）</p>	<p>■ 面積要件なし</p>
届出等の時期	<p>■ 契約締結後（事後届出制）</p>	<p>■ 契約締結前（事前届出制）</p>		<p>■ 契約締結前</p>
勧告の要件	<p>■ 利用目的のみ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用目的が、土地利用基本計画等（個別法）に適合せず、周辺地域の適正かつ合理的な土地利用に著しい支障が認められるとき</li> </ul>	<p>■ 価格及び利用目的</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 価格が届出時の相当な価格に照らし、著しく適正を欠くこと</li> <li>・ 土地利用基本計画等に適合しないことなど</li> </ul>	<p>■ 価格及び利用目的</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 価格が届出時の相当な価格に照らし、著しく適正を欠くこと</li> <li>・ 投機的取引に当たること</li> <li>・ 土地利用基本計画等に適合しないこと</li> </ul>	<p>■ 価格及び利用目的（不許可基準）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区域指定時（公告時）の相当な価格に照らし、適正を欠くこと</li> <li>・ 投機的取引に当たること</li> <li>・ 土地利用基本計画等に適合しないこと</li> </ul>
勧告等の内容	<p>■ 利用目的の変更（勧告）</p>	<p>■ 契約締結の中止等（勧告）</p>	<p>■ 契約締結の中止等（勧告）</p>	<p>—</p>
公表	<p>■ 勧告に従わない場合、公表</p>	<p>■ 勧告に従わない場合、公表</p>		<p>■ 許可のない取引は無効（許可処分）</p>
審査会事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用目的の変更の勧告</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区域指定・解除等、</li> <li>・ 契約中止等の勧告</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区域指定・解除等に係る公告後の確認、</li> <li>・ 許可処分、審査請求</li> </ul>

## 徳島県土地利用審査会の活動等について

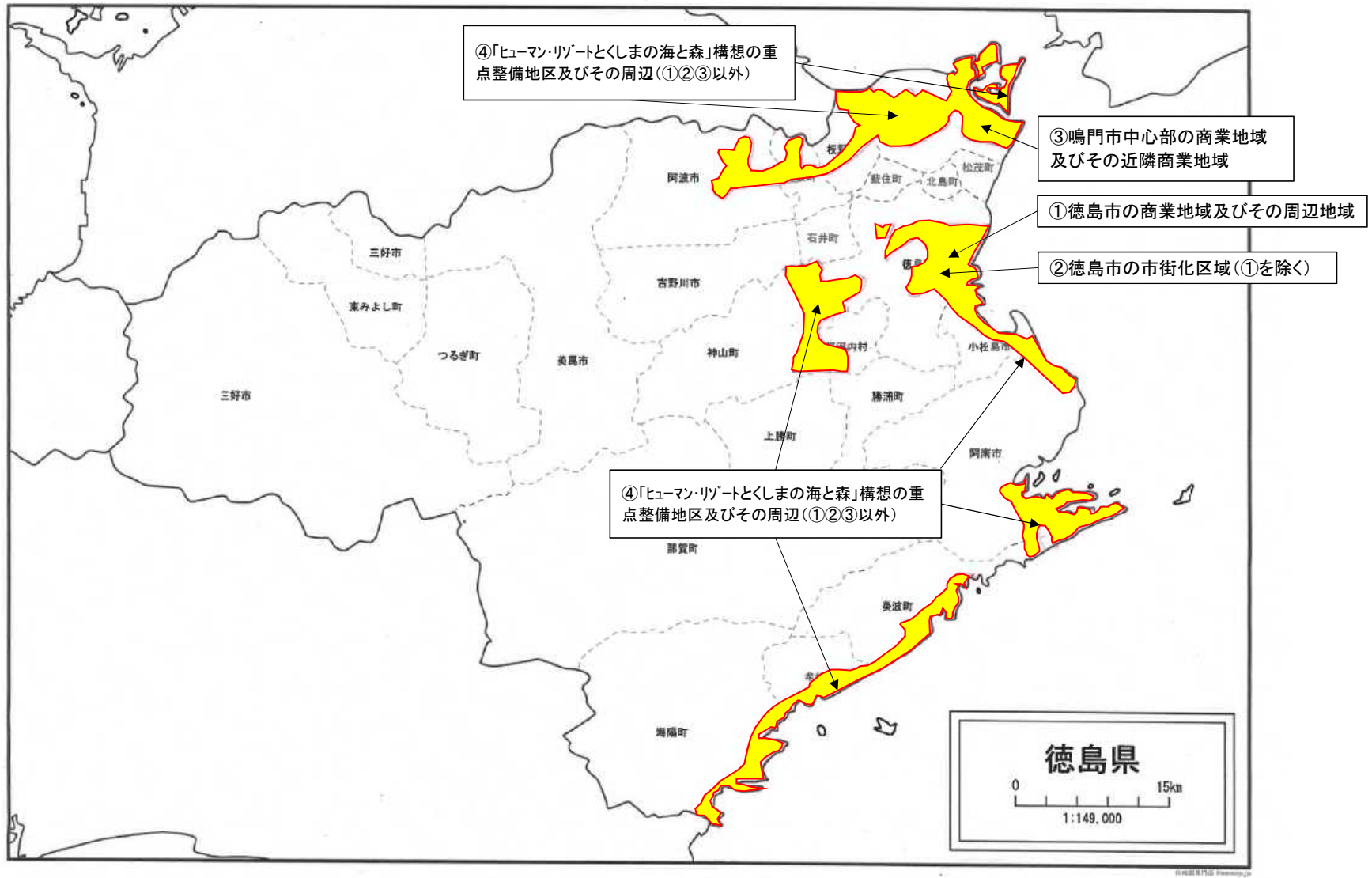
- 当審査会の活動状況について、地価の高騰が顕著であったバブル期（昭和61年12月から平成3年2月）及び県内に「監視区域」が指定された平成2年から平成7年までの5年間は、監視区域の運用状況等の報告や「事前届出制」に伴う指導件数の報告及び土地取引に係る価格審査もあり、勧告案件があれば年数回程度、開催していた。
- バブル崩壊後は、全国的な地価の下落傾向に伴い、土地売買届出件数が大きく減少したため、「事前届出制」であった土地取引の報告が、平成10年度に「事後届出制」に変更され、現在に至っている。
- こうした時代背景に伴い、当審査会の審査案件についても、指導や勧告等の対象となる事案が減少し、平成14年度以降は開催されていないものの、
- ◎ 土地の投機的取引による「県民生活に及ぼす弊害を除去」し、かつ、「適正かつ合理的な土地利用の確保」を図るため、当審査会に係る事案が発生した場合には適宜開催する。

---

### 〈参考〉過去の監視区域指定状況

- ① 指 定 日：平成2年6月25日  
指 定 区 域：徳島市の商業地域及びその周辺地域  
指 定 面 積：約977ha  
届出対象面積：300㎡以上  
指 定 期 間：平成2年6月25日～平成7年6月24日
- ② 指 定 日：平成2年10月30日  
指 定 区 域：徳島市の市街化区域（①の区域を除く）  
指 定 面 積：約2,510ha  
届出対象面積：300㎡以上  
指 定 期 間：平成2年10月30日～平成7年6月24日
- ③ 指 定 日：平成2年10月30日  
指 定 区 域：鳴門市中心部の商業地域及び近隣商業地域  
指 定 面 積：約78ha  
届出対象面積：300㎡以上  
指 定 期 間：平成2年10月30日～平成7年6月24日
- ④ 指 定 日：平成2年10月30日  
指 定 区 域：「ヒューマン・リゾートとくしまの海と森」構想における重点整備地区及びその周辺（①②③④の区域を除く）  
指 定 面 積：約29,591ha  
届出対象面積：市街化区域 1,000㎡以上  
市街化区域以外の区域 2,000㎡以上  
指 定 期 間：平成2年10月30日～平成7年6月24日

【監視区域】指定区域総括概況図



<注>この図面は当時の既存図面を参考に再作製したものである(R4.12)