

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）

➤ 委員数

6人

➤ 任 期

3年（山梨県土地利用審査会条例第2条第1項）

令和7年10月28日～令和10年10月27日

➤ 審査会の権限

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る。

国土利用計画法に基づく土地取引規制

- 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

⇒ これらの土地取引規制に関する知事の諮問に対する答申

土地取引についての届出制

➤ 届出制について

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らない。

知事は、土地の利用目的が不適當な場合には、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る。

《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・監視区域・規制区域

① 注視区域

- ・知事は、地価が「相当な程度上昇し、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る。
- ・注視区域において、土地売買等の契約を締結しようとする者は、事前に知事に届け出なければならない。
- ・知事は、予定価格及び土地の利用目的が不適當な場合には、契約の中止等を勧告することができる。

《注視区域の指定基準》

- ・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。

(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)

② 監視区域

- ・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る。
- ・監視区域において、土地売買等の契約を締結しようとする者は、事前に知事に届け出なければならない
- ・知事は、予定価格及び土地の利用目的が不適當な場合には、契約の中止等を勧告することができる。

《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

- ・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り、及び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」を規制区域として指定することができる。
- ・規制区域において、土地売買等の契約を締結しようとする場合は、知事の許可を受けなければならない。

➤ 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）