

北海道土地利用審査会の概要

令和5年(2023年)3月28日

目次

・北海道土地利用審査会の組織	1
・国土利用計画法の概要	2
・土地利用審査会の所掌事務一覧	3
・国土利用計画法の土地取引規制	4
・事後届出制度の概要	5
・注視区域・監視区域の指定要件等	6
・道内における過去の監視区域指定状況	7

北海道土地利用審査会の組織

1 設置根拠 国土利用計画法(昭和49年法律第92号)第39条
北海道土地利用審査会条例(昭和49年条例第48号)

2 委員の定数 7名(議会の同意を得て任命)

3 委員の構成 法律実務、不動産鑑定、自然環境保全、都市計画、農業、林業、その他

分野	氏名	職業等
法律実務	高橋 智	弁護士
不動産鑑定	藤田 絵理子	不動産鑑定士
自然環境保全	露崎 史朗	北海道大学大学院地球環境科学研究院教授
都市計画	森 朋子	札幌市立大学デザイン学部准教授
農業	中村 由美子	農業(千歳市農業委員会委員)
林業	有末 道弘	林業(北海道森林組合連合会代表理事会長)
土地取引	森尾 薫	宅地建物取引士

4 委員の任期 3年(第17期:令和4年10月30日~令和7年10月29日)

5 所掌事務 国土利用計画法に基づき土地取引の規制に当たって意見を述べる。
・土地取引を規制すべき区域の指定等について
・土地取引に対する勧告等について

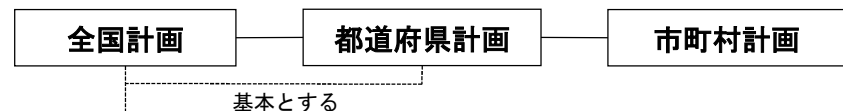
国土利用計画法の概要

目的

国土利用計画の策定、土地利用基本計画の作成、土地取引の規制に関する措置その他土地利用を調整するための措置を講ずることにより、国土形成計画法による措置と相まって、総合的かつ計画的な国土の利用を図る。

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について定める。



土地利用基本計画

都道府県の区域を対象として、当該地域の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。

五 地 域	都市地域	個 別 規 制 法	都市計画法	都市計画区域
	農業地域		農振法	農業振興地域
	森林地域		森林法	地域森林計画対象民有林等
	自然公園地域		自然公園法	国立・国定公園等
	自然保全地域		自然環境保全法	道自然環境保全地域等

→ 即する

国土利用計画審議会所管

土地取引の規制に関する措置

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、土地取引段階における規制措置を講じる。

《勧告（許可）要件等》

下記以外	事後届出制	利用目的
注視区域	事前届出制	価格＋利用目的
監視区域		本道指定区域なし
規制区域	許可制	

土地取引動向の調査

注視区域等が指定された場合には、地価動向、土地取引動向等について調査する。

遊休土地に関する措置

届出等を経て取得された後、2年を経過した一定規模以上の低未利用地で、利用を促進する必要があるものについて、遊休土地である旨の通知等を行う。

土地利用審査会所管

土地利用審査会の所掌事務一覧

国土利用計画法では、土地取引の規制に関する措置にあたり、次のとおり、土地利用審査会の意見を聴くなどして、措置を講じるものと定められている。

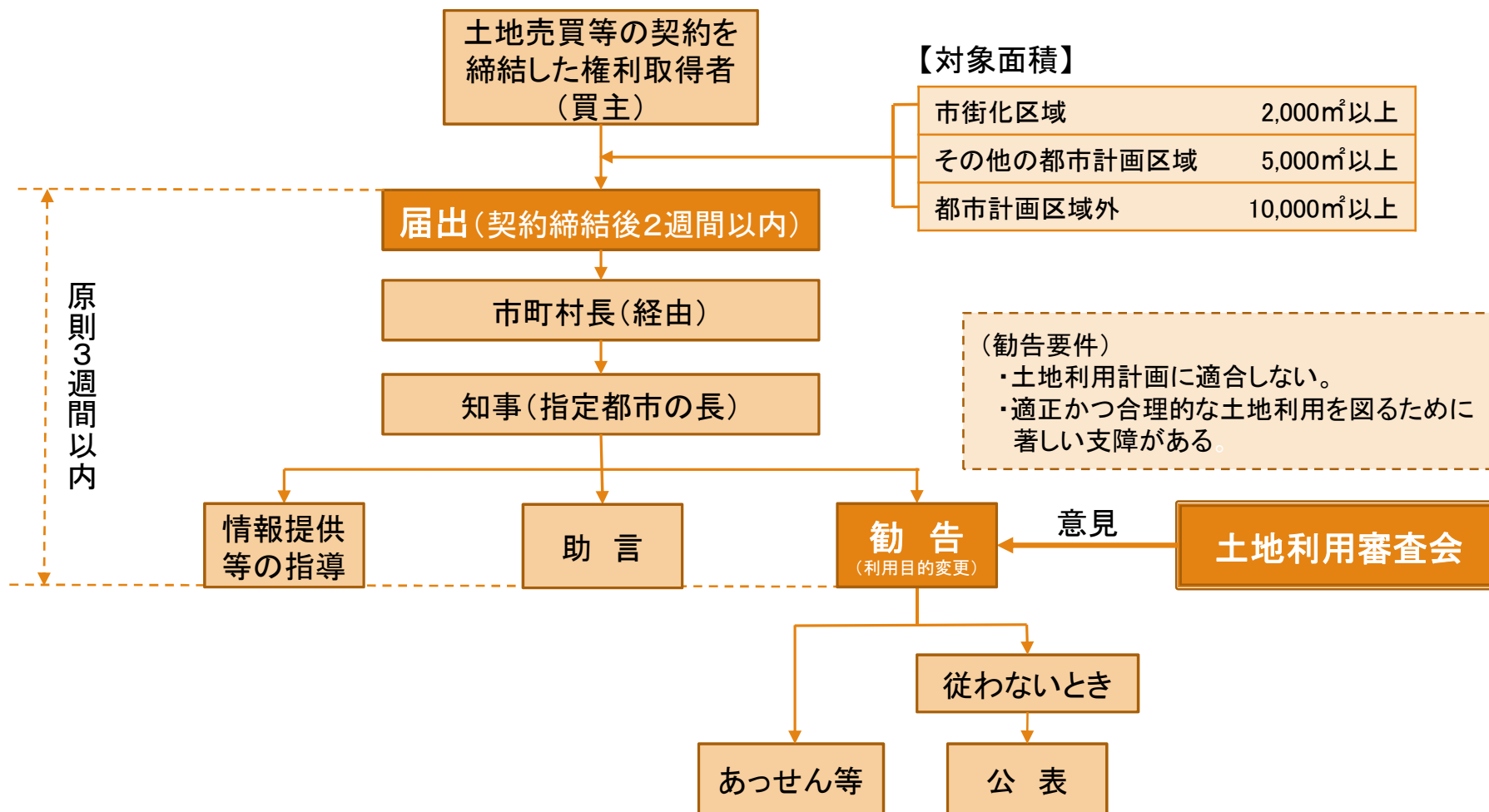
区 分		事 務 の 内 容	国土法関係条文
土地取引を規制すべき区域の指定等に係る事務	規制区域	<ol style="list-style-type: none"> 1 区域の指定が相当であるか確認すること 2 区域の指定解除が相当であるか確認すること 3 区域の減少が相当であるか確認すること 	第12条第6項 第12条第13項 第12条第15項
	注視区域	<ol style="list-style-type: none"> 1 区域の指定について意見を述べること 2 区域の指定解除について意見を述べること 3 区域の減少について意見を述べること 	第27条の3第2項 第27条の3第4項 第27条の3第5項
	監視区域	<ol style="list-style-type: none"> 1 区域の指定について意見を述べること 2 区域の指定解除について意見を述べること 3 区域の減少について意見を述べること 4 事前届出の対象面積について意見を述べること 	第27条の6第2項 第27条の6第4項 第27条の6第5項 第27条の7第4項
土地取引に対する勧告等に係る事務		<ol style="list-style-type: none"> 1 規制区域における一定要件(事業用取引等)に該当する売買等契約の締結の許可について意見を述べること 2 規制区域における不許可処分不服申立てを裁決すること 3 事後届出に係る利用目的の変更勧告について意見を述べること 4 注視区域又は監視区域における売買等契約の締結の中止等勧告について意見を述べること 5 遊休土地の利用・処分計画の変更勧告について意見を述べること 	第16条第2項 第20条第2項 第24条第1項 第27条の5第1項 第27条の8第1項 第31条第1項

※ 国土利用計画法に基づく土地利用規制に係る事務は、札幌市(政令指定都市)においては、道知事ではなく札幌市長が行う。

国土利用計画法の土地取引規制

区域	規制手段	時期	区域指定要件等	対象面積	勧告内容	運用状況	権限主体
全国 (区域指定なし)	事後届出	契約締結後 2週間以内	—	市街化区域: 2,000㎡以上 その他の土地計画区域: 5,000㎡以上	・利用目的の 変更	全国	都道府県 政令市
注視区域	事前届出	契約締結前	地価の相当程度の上昇があれば、都道府県知事等が指定	都市計画区域外: 1ha以上	・利用目的や 価格の変更 ・契約締結の 中止	なし	都道府県 政令市
監視区域	事前届出	契約締結前	地価の急激な上昇等があれば、都道府県知事等が指定	都道府県知事等が 規則で定める面積以上	・利用目的や 価格の変更 ・契約締結の 中止	1村 (東京都 小笠原村)	都道府県 政令市
規制区域	許可	契約締結前	投機的取引の集中、地価の急激な上昇等があれば、都道府県知事等が指定	区域内の全ての土地取引	・利用目的や 価格が適正 でない場合は不許可とする	なし	都道府県 政令市

事後届出制度の概要



【勧告の状況】

平成10年から事後届出制度へ移行されたが、平成7年の監視区域の解除以降、勧告を行った例はない。
 （H5年：1件、H6年：3件、H7年：2件、H8年以降：0件）

注視区域・監視区域の指定要件等

	注視区域	監視区域
1. 指定要件	<ul style="list-style-type: none"> ・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越えて上昇し、又は上昇する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じるおそれがあると認められる区域 (国土法第27条の3第1項) 	<ul style="list-style-type: none"> ・地価が急激に上昇し、又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が困難となるおそれがあると認められる区域 (国土法第27条の6第1項)
2. 指定の判断	<ul style="list-style-type: none"> ・地価上昇率:年間5%超 (H10総理府告示) ・当該地域の地価の水準が極めて低い場合、当該地域の地価が上昇に転じる以前にかなりの程度の下落が見られていた地域において一時的に地価が上昇した場合、地域の振興の必要性がある場合等、地域のおかれている諸状況を十分考慮に入れるものとし、指定の妥当性を総合的に判断 (H10国土庁課長通達) 	<ul style="list-style-type: none"> ・地価上昇率:年間10%程度 (H20国交省課長通知) ・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 (同上) ・年間10%程度の地価上昇が見られる場合であっても、それが適正かつ合理的な土地利用の結果として生じた事象であれば、法の趣旨に鑑み、監視区域の対象とはならないと解するべき <ul style="list-style-type: none"> ＜実務上の主なポイント＞ ・年間10%程度の地価上昇地点において、地価上昇の合理的な要因があるか ・土地取引件数が急増していないか ・土地取引件数の増加に比べ、着工件数の増加が伴っているか (H26国交省マニュアル)
3. 指定範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、市町村の全域又は個別規制法に基づく地域区分等に係る区画を単位として指定する。 ただし、町丁目等を単位に指定することも考えられる。 (H20国交省課長通知) 	

道内における過去の監視区域指定状況

名称	指定期間	届出対象地域及び届出対象面積			
北海道 (札幌市を除く)	H2.8.1～H7.2.28	函館市の市街化区域	H3.5.31まで	商業地域 近隣商業地域	200㎡以上
				上記以外の市街化区域	300㎡以上
			H3.6.1以降		200㎡以上
			H6.4.1以降		300㎡以上
		江別市、千歳市、恵庭市、広島町、上磯町の各市街化区域、 石狩町、七飯町の各市街化区域の一部		H3.5.31まで	300㎡以上
				H3.6.1以降	200㎡以上
	H6.4.1以降			300㎡以上	
	H3.6.1～H7.2.28	小樽市の市街化区域の一部	H6.3.31まで	200㎡以上	
			H6.4.1以降	300㎡以上	

注 現在、道内において監視区域等の指定はない。

道内における過去の監視区域指定状況

(参考) 札幌市の状況

名称	指定期間	届出対象地域及び届出対象面積		
札幌市	S62.10.1～ H6.12.31	都心商業地の一部 (主として容積率 600%以上の地域)	S63.5.9まで	300㎡以上
			S63.5.10以降	200㎡以上
			H1.5.20以降	100㎡以上
			H6.3.1以降	300㎡以上
	S63.5.10～ H6.12.31	上記以外の都心部 (主として容積率 300%以上の地域)	H1.5.19まで	200㎡以上
			H1.5.20以降	100㎡以上
			H6.3.1以降	300㎡以上
			H1.5.19まで	300㎡以上
			H1.5.20以降	200㎡以上
			H6.3.1以降	300㎡以上
	H2.8.1～ H6.12.31	上記以外の市街化区域全域	H6.2.28まで	200㎡以上
			H6.3.1以降	300㎡以上