



国土利用計画法における 注視・監視区域制度について

令和3年11月9日



目次

- 1 宮城県土地利用審査会の概要 … 2
- 2 国土利用計画法の沿革 … 3
- 3 事後届出制に係る手続きのフロー … 4
- 4 注視・監視区域などの制度概要 … 5
- 5 指定検討の目安となる地価上昇率等 … 6～7
- 6 本県における監視区域の指定実績 … 8

宮城県土地利用審査会の概要

- 1 設置根拠 国土利用計画法第39条第1項
土地利用審査会条例（昭和49年宮城県条例第40号）
- 2 所掌事務
 - ・ 規制，監視及び注視区域の指定及び解除等への意見※
 - ・ 土地取引届出に対し勧告する場合の意見
 - ・ 遊休土地の計画に対し勧告する場合の意見 等
- 3 委 員 7人（議会の議決を要する）
- 4 任 期 3年（任期：令和元年12月23日～令和4年12月22日）

※ 仙台市の上記事務に関する権限は，仙台市に帰属しており，本審査会とは別に，仙台市土地利用審査会が設置されている。

国土利用計画法の沿革

1 諸課題

我が国では、昭和30年代以降、人口・産業の大都市への集中に伴い大都市地域において土地利用の混乱、地価の高騰等が生じたほか、昭和40年代後半には、投機的な土地取引の増大により全国的な地価の異常高騰、土地の大量買い占め、乱開発による自然環境の破壊等が発生し、土地問題の解決が国民の最大かつ緊急の要請となった。

2 法制定

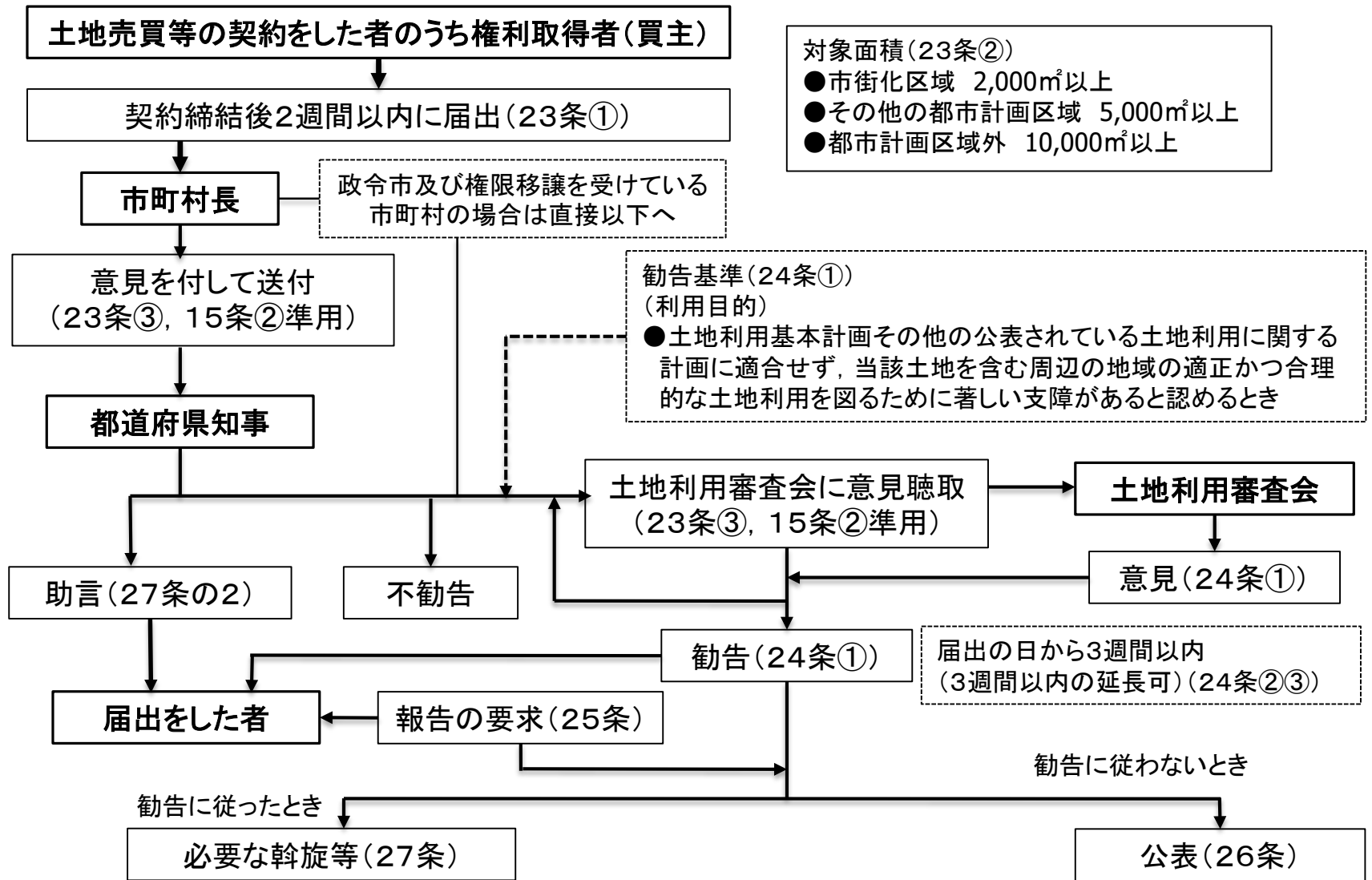
このような状況に鑑み、土地の投機的な取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するとともに、乱開発の未然防止と遊休土地の有効利用の促進を通じて、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的とする国土利用計画法が昭和49年に制定された。

3 現状

しかしながら、バブル崩壊後の地価の下落等に伴い、我が国の土地政策の目標は「地価抑制」から「土地の有効利用」へ転換され、平成10年には、一定規模以上の土地取引に係る事前届出制を原則事後届出制に改め、土地の利用目的のみを審査対象とする規制緩和が行われた。



事後届出制の手続きフロー



注視・監視区域などの制度概要

制度の区分	右3区域以外の地域 (事後届出制)	注視区域 (事前届出制)	監視区域 (事前届出制)	規制区域 (許可制)
指定根拠	23条～27条の2	27条の3～5	27条の6～9	12条～22条
施行時期	平成10年9月 (S49-H10は事前届出制)	平成10年9月	昭和62年8月	昭和49年12月
区域指定要件	なし ※現在、本県では右3区域の指定がないため、県内全域に適用されている。	・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	・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が困難となるおそれ	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
対象面積要件	・市街化区域 ・その他の都市計画区域 ・都市計画区域外	2,000㎡以上 5,000㎡以上 10,000㎡以上	都道府県知事等が規則で定める面積(左の面積未満)以上	全ての土地取引 (面積要件なし)
届出(申請)時期	契約締結後 2週間以内	契約締結前		
届出義務者	譲受人のみ	譲渡人及び譲受人		
勧告(許可)要件	利用目的のみ	価格及び利用目的	価格、利用目的及び投機的取引	
勧告等内容	利用目的の変更	契約の中止及び必要な措置 (予定対価の引下げ、利用目的の変更)		不許可
本県の指定実績	—	なし (全国でもなし)	P6参照	なし (全国でもなし)
処理日数	3週間以内	6週間以内		
当課の事務内用	書面審査	書面審査 + 現地調査		

指定検討の目安となる地価上昇率等

年間上昇率

- 注視区域では**5%超**、監視区域では**10%程度**が指定検討の目安とされている。

指定範囲

- 「原則として、市町村等を単位として行い、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行うべきである。」（注視・監視共通）

指定の判断①

- 「当該地域の地価の水準が極めて低い場合、当該地域の地価の上昇に転じる以前にかなりの程度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条件を十分考慮に入れるものとし、〈中略〉指定の妥当性を総合的に判断するものとする。」（注視区域）
- 「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。」（監視区域）

国土交通省課長通知より

指定検討の目安となる地価上昇率等②

指定の判断②

- 国の指針によると、「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、監視区域の対象にならないと解するべきである。」とされており、指定検討を判断するための「実務上のポイント」として、次の2点が挙げられている。（監視区域）
 - 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存在するか。
 - 当該地点の利便性の向上、最終需要者による需要が伴っているか。

土地取引規制に関するマニュアル(国土交通省)より

本県における監視区域の指定実績

本県では、平成9年4月に監視区域の指定解除が行われて以降、価格規制は実施していない。
 なお、注視区域については、平成10年9月の制度施行以来、全国的にも指定実績はなく、
現在、価格規制を行っているのは、東京都小笠原村（監視区域）のみにとどまる。

該当市町村・地域名	指定期間
仙台市	S62.12.1 → H7.7.1
名取市，多賀城市	H2.7.2 → H7.6.1
塩竈市，岩沼市，七ヶ浜町，利府町 大和町，富谷町，大衡村	H2.10.1 → H7.6.1
栗駒・船形リフレッシュリゾート地域 (栗駒高原・鳴子・鬼首・薬菜地区)	H1.12.1 → H9.4.1

【参考】地価調査における県平均変動率 ※ () は仙台市の平均変動率

年	住宅地	商業地
昭和61年	1.0% (2.2%)	3.7% (12.4%)
昭和62年	0.9% (2.0%)	3.6% (11.7%)
昭和63年	1.4% (3.1%)	9.2% (26.6%)
平成元年	4.0% (10.6%)	8.7% (18.6%)
平成2年	17.6% (45.2%)	18.2% (34.5%)
平成3年	4% (6.7%)	5.2% (8.5%)
平成4年	-0.4% (-3.3%)	-1.4% (-3.7%)

S62.12~
監視区域指定