

第5章 土地取引の規制

1 土地取引規制制度のあらまし

この制度は、適正で合理的な土地利用を確保し、土地の投機的取引と地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するために設けられたもので、許可制と届出制があります。

(1) 許可制

土地の投機的取引が集中して行われたり、行われるおそれがあるとともに、地価が急激に上昇したり、上昇するおそれがある地域で、都道府県知事が規制区域として指定した地域において適用されます。

規制区域において土地取引を行う場合には、特定の場合を除き、面積の大小にかかわらず都道府県知事の許可が必要です。

なお、規制区域については、令和5年度末まで全国で指定された例はありません。

(2) 届出制

近年の地価下落傾向により、国の土地政策の目標が「地価抑制」から「土地の有効利用」へと転換されたことを受け、平成10年9月に国土利用計画法が一部改正され、一定規模以上の土地取引については、原則として、事前届出制から事後届出制へと移行されました。

ただし、注視区域及び監視区域（59頁参照）に指定された地域においては、事前届出制が適用されます。

令和5年3月現在、本県において事前届出制が適用されている地域はありません。

①事後届出制

国土利用計画法第23条に基づき、一定規模（市街化区域2,000㎡、市街化区域を除く都市計画区域5,000㎡、都市計画区域外10,000㎡）以上の一団の土地について、土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者（買主）は契約日から起算して2週間以内に、市町村長を経由して都道府県知事に届出を行う必要があります。

届出を受けた都道府県知事は、土地の利用目的について審査を行い、利用目的が土地の利用に関する計画に適合しない場合、土地利用審査会の意見を聴いて、3週間（審査期間の延長通知があった場合には最長6週間）以内に、利用目的の変更を勧告し、その是正を求めることができ、勧告に従わないときは公表することができます。

また、土地の利用目的について必要な助言をすることができます。

②事前届出制

国土利用計画法第27条の4及び第27条の7に基づき、注視区域及び監視区域において、一定規模（注視区域は事後届出制と同様。監視区域は都道府県知事が規則で定める面積。）以上の一団の土地について、土地売買等の契約を締結しようとする場合は、当事者双方（売主、買主）は契約を締結する前に、市町村長を経由して都道府県知事に届出を行う必要があります。

届出を受けた都道府県知事は、土地の取引予定価格と利用目的について審査を行い、予定価格が著しく適性を欠く場合や利用目的が土地の利用に関する計画に適合しない場合、また監視

区域内の土地取引については1年以内の土地転売で投機的取引と認められる場合などには、土地利用審査会の意見を聴いて、6週間以内に取引の中止又は変更を勧告し、その是正を求めることができ、勧告に従わないときは公表することができます。

審査の結果、予定価格や利用目的が著しく適正を欠くものでないと認めたときは、届出から6週間以内に勧告をしない旨を文書により通知(不勧告通知)し、当事者はこの通知を受け取ることにより契約を締結することができます。

なお、勧告に先立ち、価格及び利用目的について変更を指導することがあります。

※事前確認制

国土利用計画法施行令第17条の2に基づき、注視区域及び監視区域において、届出を要する面積以上の土地を宅地分譲、建売分譲又はマンション分譲等をする際、分譲業者があらかじめ分譲予定価格が著しく適正を欠かないことについて都道府県知事の確認を受け、この確認を受けた価格の範囲内で分譲する場合には、個々の分譲契約について改めて届出をする義務が免除されます。

この制度は、宅地分譲等の取引(契約)の形態が定型化、類型化していること、分譲価格も分譲業者が決定することができることなどを踏まえ、分譲業者・購入者双方の便宜を考慮して設けられたものです。

対象は、①造成された宅地を住宅施設用地にあつては1区画500㎡以下(面積が800㎡以下の区画であつて法面の部分を除いた部分が500㎡以下のものを含む)、福祉・利便施設用地にあつては1区画1,000㎡以下の区画を設けて分譲する場合、②建物の区分所有権と併せて土地に関する権利の共有持分を分譲する場合(マンション等)、③不動産特定共同事業に係る共有持分を譲渡する場合等です。

ただし、都市計画法の開発許可や建築基準法の建築確認をすでに受けており、かつ、完成後の宅地や建物の価格が審査できる程度に造成が進んでいることが必要です。

申請を受けた都道府県知事は、分譲予定価格について審査を行い、著しく適正を欠かない場合は、6週間(審査期間の延長通知があつた場合は最長9週間)以内に申請価格を確認する旨の通知(確認書)を交付し、これにより申請者は有効期間に限り申請価格の範囲内で分譲契約を締結することができます。

申請価格が著しく適性を欠く場合は、土地利用審査会の意見を聴いて、確認しない旨の通知(不確認書)を申請者に交付します。なお、不確認の決定に先立ち、価格の引下げを指導することがあります。

なお、有効期間経過後引き続き分譲を行う場合や、有効期間内で土地等の形状を変更した場合は、再度確認を受ける必要があります。

2 国土利用計画法の届出の月別推移

(単位 : 件)

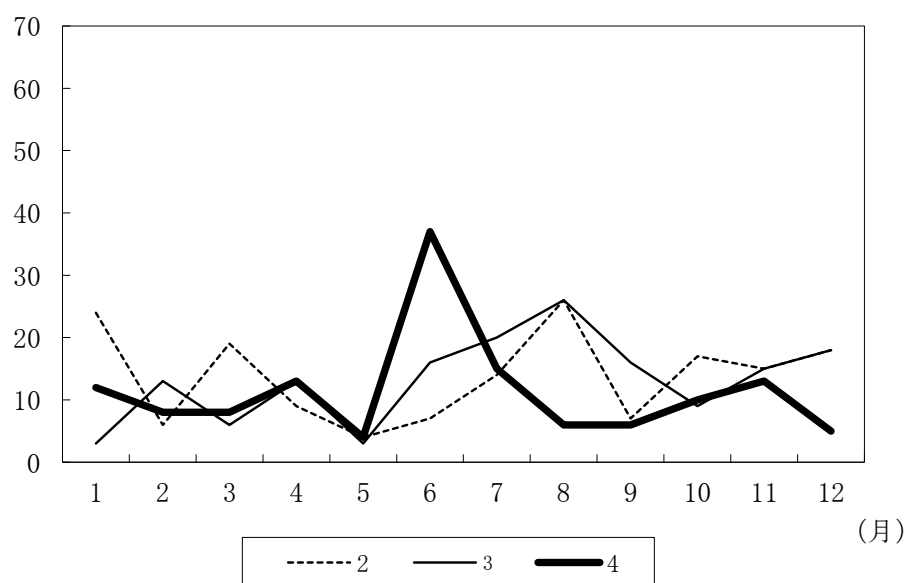
年 月	平成24	25	26	27	28	29	30	令和元	2	3	4
1	14	20	5	49	6	11	12	16	24	3	12
2	26	5	15	4	15	26	4	30	6	13	8
3	32	15	17	28	17	10	14	10	19	6	8
4	6	12	18	7	27	23	22	17	9	13	13
5	20	11	12	6	7	33	13	11	4	3	4
6	9	13	21	15	22	15	19	29	7	16	37
7	4	11	10	9	11	28	15	18	14	20	15
8	3	6	28	2	23	32	20	16	26	26	6
9	15	6	23	6	15	29	33	45	7	16	6
10	10	4	4	13	24	21	34	14	17	9	10
11	19	16	12	10	26	14	14	13	15	15	13
12	9	20	29	28	31	36	26	20	18	18	5
計	167	139	194	177	224	278	226	239	166	158	137

資料: 県民生活課

(注) 国土利用計画法の一部改正により、平成10年9月以降、事後届出となった。
また事前確認制については県内において適用地域がなくなったため、申請はない。

(単位: 件)

▼届出件数の月別推移



3 届出の状況

資料: 県民生活課
(単位 : 件)

(1) 届出の市町村別件数

年 市町村	平成27年	28年	29年	30年	令和元 年	2年	3年	4年
富山市	84	122	134	96	85	73	80	59
高岡市	19	43	47	16	32	14	24	36
魚津市	1	7	3	16	4	15		
氷見市	1	3	3	1	1	1		6
滑川市	11	1	9	15	13	11	9	1
黒部市	2	6	32	5	31	2	9	12
砺波市	13	17	5	6	5	1	19	1
小矢部市	6	2	20	10	1	13	4	11
南砺市	1	1	10	10	8	1	5	
射水市	35	13	12	32	40	21	5	9
市計	173	215	275	207	220	152	155	135
舟橋村		1		13		0		
上市町	1	2	2		16	13	2	1
立山町		4		6	1	1		
入善町	2	2				0	1	
朝日町	1		1		2	0		1
町村計	4	9	3	19	19	14	3	2
合計	177	224	278	226	239	166	158	137

(2) 届出の処理状況

(単位:件、千㎡)

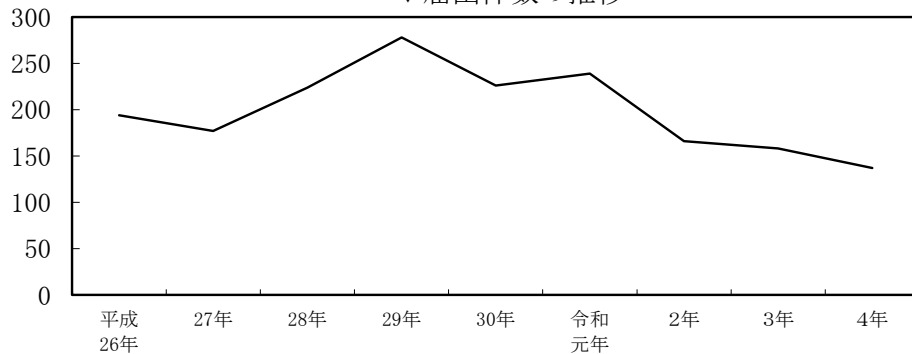
区分			年	平成 26年	27年	28年	29年	30年	令和元年	2年	3年	4年
届 出			件 数	194	177	224	278	226	239	166	158	137
			面 積	1,117	2,691	824	2,146	1,104	915	1,361	1419	892
処 理			件 数	186	176	224	275	236	249	163	157	145
			面 積	1,069	2,732	780	2,019	1,220	994	1,347	1399	937
う ち	審 査 済		件 数	186	176	224	275	236	249	163	157	145
			面 積	1,069	2,732	780	2,019	1,220	994	1,347	1399	937
	う	勸 告	件 数	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			面 積	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ち	助 言	件 数	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			面 積	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		指導後、助言・ 勧告ともせず	件 数	-	2	-	-	-	-	-	-	-
			面 積	-	5	-	-	-	-	-	-	-
	取り下げ		件 数	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			面 積	-	-	-	-	-	-	-	-	-
審 査 繰 越			件 数	10	1	2	3	0	0	0	1	0
			面 積	33	244	4	3	0	0	0	8	0

資料:県民生活課

※「審査繰越」については、年度末に届出があった案件のうち、処理が翌年度に繰り越されたものである。

(単位:件)

▼届出件数の推移



令和4年の届出件数は、前年に比べ、減少している。

(単位:千㎡)

▼届出面積の推移



令和4年の届出面積は、前年に比べ減少している。

(3)届出案件の利用目的の状況

利用目的 年		住宅地	別荘	生産施設 (工場等)	商業施設	レクリエーション施設
平成24年	件 数	82	0	21	13	5
	面 積	145,384	0	90,489	41,917	18,507
平成25年	件 数	57	0	36	21	1
	面 積	143,876	0	186,988	107,925	5,999
平成26年	件 数	71	0	15	18	0
	面 積	146,249	0	135,529	183,254	0
平成27年	件 数	77	0	31	24	0
	面 積	126,755	0	158,340	83,111	0
平成28年	件 数	116	0	26	24	0
	面 積	189,859	0	189,755	75,569	0
平成29年	件 数	146	0	40	36	0
	面 積	351,457	0	175,386	73,571	0
平成30年	件 数	102	0	33	30	0
	面 積	188,299	0	196,640	122,506	0
令和元年	件 数	98	0	37	46	0
	面 積	179,727	0	215,421	120,161	0
令和2年	件 数	64	0	58	22	1
	面 積	92,822	0	284,346	54,404	5,625
令和3年	件 数	60	0	49	19	0
	面 積	117,292	0	209,700	95,284	0
令和4年	件 数	64	0	33	19	0
	面 積	114,906	0	305,731	70,133	0

(単位 : 件、㎡)

ゴルフ場	林業	農・畜産・水産業	その他	計
2	1	1	42	167
990,027	1,213,400	7,919	1,861,635	4,369,278
0	0	1	23	139
0	0	21,186	1,489,512	1,955,486
0	0	2	88	194
0	0	89,364	563,049	1,117,446
1	0	0	44	177
5,206	0	0	2,317,506	2,690,919
0	6	0	52	224
0	120,546	0	248,542	824,270
0	1	0	55	278
0	19,959	0	1,526,451	2,146,824
0	1	0	60	226
0	12,448	0	583,941	1,103,834
0	1	0	57	239
0	17,107	0	382,631	915,047
0	2	1	18	166
0	605,069	3,687	315,231	1,361,184
0	1	0	29	158
0	46,219	0	950,609	1,419,103
0	1	1	19	137
0	69,048	12,756	318,958	891,532

資料:県民生活課

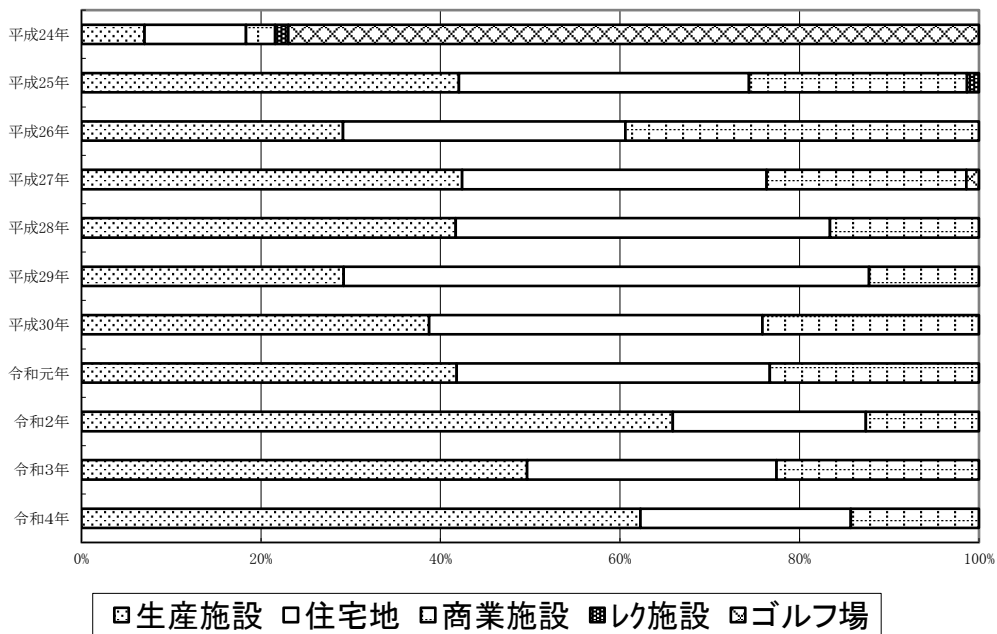
利用目的状況別に見ると、住宅地については、届出件数は前年に比べ増加し、面積は前年に比べ、減少した。

生産施設については、届出件数は前年に比べ減少し、面積は前年に比べ増加した。

商業施設については、届出件数は横ばい、面積は前年に比べ、減少した。

駐車場などを含むその他の届出件数、面積ともに前年に比べ減少した。

(4)届出案件の利用目的別面積の推移(林業、農・畜産・水産業、その他を除く)



資料: 県民生活課

住宅地と生産施設が大きな面積割合を占めている年が多いが、ゴルフ場の届出がある年はその割合が大きくなる傾向にある。これはゴルフ場の届出1件あたりの面積がほかの用途に比べてきわめて大きいことによるものと思われる。

(5)届出案件の当事者の状況(受理ベース)

(単位 : 件)

区 分	個人→個人	個人→法人	法人→個人	法人→法人	計
平成24年	4	128	5	30	147
平成25年	1	96	6	36	139
平成26年	4	149	1	40	194
平成27年	1	129	2	45	177
平成28年	13	170	2	39	224
平成29年	14	199	6	59	278
平成30年	5	182	2	37	226
令和元年	14	202	1	22	239
令和2年	1	133	0	32	166
令和3年	1	111	1	45	158
令和4年	5	87	1	44	137

資料: 県民生活課

個人→法人が圧倒的に多く、それに次いで法人間で当事者となった届出が多い。

4 注視区域制度

平成10年9月の国土利用計画法の一部改正により、経済状況などの変化に伴う局地的な地価の上昇に機動的に対応することを目的に注視区域制度が創設されました。

同法第27条の3に基づき、都道府県知事は、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超えて上昇し、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に支障を生ずるおそれがあると認められる区域を、5年以内の期間で、注視区域に指定することができます。

令和5年3月現在、本県において注視区域に指定されている地域はありません。

5 監視区域制度

昭和62年6月の国土利用計画法の一部改正により創設された制度で、同法第27条の6に基づき、都道府県知事は、地価の急激な上昇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を、5年以内の期間で、監視区域に指定することができます。

また、監視区域を指定する場合、都道府県知事は、当該区域における届出面積基準を規則で引下げることができます。

本県においては、地価動向・土地取引動向等を勘案し、昭和63年12月1日から平成6年11月30日までの6年間、富山市内の一部地域を監視区域に指定したが、平成6年12月1日以降、指定した地域はありません。

(参考) 本県における指定の経緯

- | | | |
|---|------------|--|
| ① | 昭和63年12月1日 | 富山駅周辺地域(約180ha)を監視区域に指定(平成3年11月30日まで) |
| | | 300㎡以上要届出 |
| ② | 平成2年11月1日 | 富山市の市街化区域(約6,556ha)に監視区域を拡大、届出面積要件を変更(平成3年11月30日まで) |
| | | 商業地域 200㎡以上要届出 |
| | | その他の地域 300㎡以上 // |
| ③ | 平成3年12月1日 | 富山市の市街化区域全域(約6,556ha)を監視区域に再指定(平成6年11月30日まで) |
| | | ただし、都市計画区域の線引変更(平成4年9月11日告示)により、監視区域面積は、約6,607haとなる |
| ④ | 平成6年2月15日 | 富山市の市街化区域のうち、水橋、四方、呉羽、五福及び岩瀬地区等(約2,130)を解除し、届出面積を次のとおり変更した |
| | | 商業地域 200㎡以上 |
| | | 商業地域以外の地域 300㎡以上 |
| | | } 一律600㎡以上 |
| ⑤ | 平成6年12月1日 | 指定期間の満了後は、再指定せず、現在に至る。 |

6 「公有地の拡大の推進に関する法律」の施行状況

資料：管理課

(1) 公拡法に基づく届出及び買取り希望申出の処理状況

(単位：件)

区 分	年 度	総件数	協議通知を 伴ったもの	左の内訳		
				協議成立	協議不成立	協議中
法第4条第1項 第1号～第5号 の届出 (200㎡以上)	48.12.1～29.3.31	189	30	10	20	0
	29	8	0	0	0	0
	30	11	0	0	0	0
	31	14	2	0	2	0
	2	8	0	0	0	0
	3	10	0	0	0	0
	4	10	0	0	0	0
	計	250	32	10	22	0
法第4条第1項 第6号の届出 (5,000㎡～ 10,000㎡以上)	48.12.1～29.3.31	1,131	18	11	7	0
	29	1	0	0	0	0
	30	4	0	0	0	0
	31	6	2	0	2	0
	2	1	0	0	0	0
	3	1	0	0	0	0
	4	5	0	0	0	0
	計	1,149	20	11	9	0
法第5条の申出 (200㎡以上)	48.12.1～29.3.31	3,069	3,045	2,861	82	34
	29	30	30	30	0	0
	30	22	21	19	0	2
	31	22	22	17	0	5
	2	4	4	4	0	0
	3	8	8	7	1	0
	4	10	9	9	0	0
	計	3,165	3,139	2,947	83	41
計	48.12.1～29.3.31	4,389	3,093	2,882	109	34
	29	39	30	30	0	0
	30	37	21	19	0	2
	31	42	26	17	4	5
	2	13	4	4	0	0
	3	19	8	7	1	0
	4	25	9	9	0	0
	計	4,564	3,191	2,968	114	41

◎ 公拡法による先買い制度とは

公共用地の取得について、土地収用法に基づく用地取得と異なり、未だ具体的な事業の予定地となっていない土地についても、土地所有者と先買い主体との間の協議成立により、土地を買い取ることができるもの。協議先買い制度ともいわれ、届出制と申出制がある。

- 1 法第4条第1項第1号～5号の届出とは、都市計画施設の区域内、道路決定区域等の区域内等に所在する200㎡以上の土地の有償譲渡に係るもの。
- 2 法第4条第1項第6号の届出とは、市街化区域内における5,000㎡以上の土地及びその他の都市計画区域内(市街化調整区域を除く。)における10,000㎡以上の土地の有償譲渡に係るもの。
- 3 法第5条の申出とは、都市計画区域内及び都市計画区域外の都市計画施設の区域内の200㎡以上の土地の買取り希望に係るもの。

(2) 買取り団体別内訳

(単位：件、㎡、千円)

団体名	買取り期間	件数	面積	金額
富 山 県	48.12.1～2.3.31	1	2,405	46,405
	2.4.1～3.3.31	0	0	0
	3.4.1～4.3.31	0	0	0
	4.4.1～5.3.31	0	0	0
	小 計	1	2,405	46,405
市 町 村	48.12.1～2.3.31	2,241	2,959,718	25,780,134
	2.4.1～3.3.31	4	1,470	19,880
	3.4.1～4.3.31	7	3,828	41,409
	4.4.1～5.3.31	9	9,981	113,649
	小 計	2,261	2,974,997	25,955,072
土 地 開 発 公 社	48.12.1～2.3.31	695	1,104,684	16,342,519
	2.4.1～3.3.31	0	0	0
	3.4.1～4.3.31	0	0	0
	4.4.1～5.3.31	0	0	0
	小 計	695	1,104,684	16,342,519
合 計	48.12.1～2.3.31	2,937	4,066,807	42,169,058
	2.4.1～3.3.31	4	1,470	19,880
	3.4.1～4.3.31	7	3,828	41,409
	4.4.1～5.3.31	9	9,981	113,649
	小 計	2,957	4,082,086	42,343,996

(注)土地の先買い制度に関する事務は、富山市内の土地については、平成8年度より富山市長が、高岡市内の土地については、平成21年度より高岡市長が、その他の市の区域内の土地については、平成24年度より当該土地の所在市の長が行うことになった。〔「市町村」には中核市である富山市の数値は含まない〕令和2年度からは、事務処理特例条例の改正により、当該土地の所在町の長へ権限を移譲している。

(3) 買取り目的別内訳

(単位：件、㎡、千円)

	48.12.1～3.3.31			3.4.1～4.3.31			4.4.1～5.3.31			合 計		
	件数	面積	金額	件数	面積	金額	件数	面積	金額	件数	面積	金額
住 宅	113	183,149	2,180,365							113	183,149	2,180,365
学 校	59	77,832	571,663				4	5,754	72,383	63	83,586	644,046
公園・緑地	862	1,554,044	9,067,742							862	1,554,044	9,067,742
河 川	50	117,807	679,379							50	117,807	679,379
社会福祉及び文化施設	325	396,926	6,852,134				3	3,810	35,936	328	400,736	6,888,070
公用施設	364	435,849	5,511,488	5	3,368	40,262				369	439,217	5,551,750
代替地	422	305,838	7,615,384							422	305,838	7,615,384
そ の 他	637	776,046	7,234,144	2	460	1,147	1	189	3,610	640	776,695	7,238,901
道 路	109	220,787	2,476,638				1	228	1,720	110	221,015	2,478,358
合 計	2,941	4,068,278	42,188,937	7	3,828	41,409	9	9,981	113,649	2,957	4,082,087	42,343,995

地方公共団体等が買取りした土地は、都市の健全な発展に資するため、道路や公園などの公共施設の用地として活用される。