国土利用計画法に基づく土地取引の規制に関する措置等の運用指針

平成 20 年 11 月 10 日
改正 令和 7 年 4 月 1 日

国土利用計画法(以下「法」という。)では、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ことを目的として、法第 4 章及び第 5 章において土地取引の規制に関する措置を定めている。また、法第 6 章に規定されている遊休土地に関する措置は、土地取引の規制に関する措置を事後的に補完しつつ、遊休土地の活用を図ろうとするものである。

もとより土地取引規制に関する措置等の法の運用は、地方公共団体の判断と責任によって行われるものであるが、本指針は、法制度の趣旨から想定される解釈・運用等について、国としての原則的な考え方を示すことにより、地方公共団体の行う各種の土地利用関係施策の円滑な実施に資することを目的として定めるものである。

なお、地域の実情、個別の事案等によっては、本指針に示した原則的な考え方によらない運用が必要となる場合もあり得る。

※ 1 本指針は、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づき行う技術的な助言の性格を有するものである。

※ 2 本指針は、社会経済状況の動向や法令の改正等を踏まえ、随時改正されるものである。

※ 3 本指針では、「令」とは国土利用計画法施行令(昭和 49 年政令第 387 号)を、「規則」とは国土利用計画法施行規則(昭和 49 年総理府令第 72 号)を指す。

また、「許可(制)」とは法第 12 条から第 22 条の措置を、「事前届出(制)」とは法第 27 条の 3 から第 27 条の 9 の措置を、「事後届出(制)」とは法第 23 条から第 27 条の 2 の措置を指す。

なお、「届出(制)」とは事前届出(制)及び事後届出(制)を指す。

<目次>

I	許可又は届出を要する範囲等について	1
II	届出に係る事務処理について	7
III	「一団の土地」について	10
IV	事前確認について	13
V	土地の利用目的等の審査について	20
VI	勧告等の措置について	28
VII	助言について	32
VIII	監視区域について	33
IX	遊休土地に関する措置について	38
X	土地利用審査会の組織及び運営等について	43
XI	立入検査及び土地調査員について	44

I 許可又は届出を要する範囲等について

1 土地売買等の契約の範囲について

(1) 土地売買等の契約の要件について

法第 14 条第 1 項、第 23 条第 1 項又は第 27 条の 4 第 1 項(第 27 条の 7 第 1 項において準用する場合を含む。)の規定により許可又は届出を必要とする土地売買等の契約は、次の①から③までのすべての要件を満たすものである。

① 権利性

土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利(以下「土地に関する権利」という。)の移転又は設定であること。この場合において「これらの権利の取得を目的とする権利」とは、土地に関する所有権、地上権又は賃借権の移転又は設定を要求しうるべき民法上の予約完結権、買戻権等を意味するものである。

② 対価性

土地に関する権利の移転又は設定が対価の授受を伴うものであること。この場合における対価は、必ずしも金銭に限らず、一般的に金銭に換算しうる経済的価値を広く包括するものである。

③ 契約性

土地に関する権利の移転又は設定が契約により行われるものであること。この場合における契約は、予約を含むものである。

(2) 土地売買等の契約に該当しないもののうち、その主たるものは、おおむね次のとおりである。

① 土地に関する権利に該当しないと認められるもの

(i) 地役権、永小作権、使用貸借権、抵当権、不動産質権等

(ii) 地下又は空間の区分地上権

区分地上権(民法第 269 条の 2)として地下又は空間の使用のみを目的とする地上権又はこれと同種の賃借権及び電気事業者が送電線を設置する場合等地下及び空中の使用を目的として設定される土地の使用権等の債権は、土地に関する権利に含まれない。

(iii) 公法上の使用権

森林法第 50 条の規定により設定される使用権は、公法上の使用権であり、土地に関する権利に含まれない。

(iv) 財団の移転

工場財団等の財団の移転は、財団そのものが移転されるものであり、土地に関する権利の移転に該当しない。

(v) 霊園又は公園墓地の分譲等

いわゆる霊園又は公園墓地の分譲については、その分譲に係る権利の性格等は必ずしも明確ではないが、その使用が永代にわたるものであること等墓地の性格等からみて通

常の賃借権ではなく、社会通念上いわゆる永代使用权として、一種の慣習的な権利と考えられており、当事者における契約の形式等の如何を問わず、土地に関する権利に含まれないものと解して差し支えない。なお、いわゆる寺院墓地等旧来の墓地使用权についても同様である。

② 対価の授受が認められないもの

(i) 贈与(負担付贈与を含む。)、財産分与、信託の引受及びその終了、遺産の分割

ただし、土地の贈与を受けて債務の引き受けをする場合等負担と贈与に客観的に対価関係があると認められる場合は、対価の授受があるものとみなす。

(ii) 権利金その他の一時金相当額の授受を伴わない地上権又は賃借権の移転又は設定

土地に関する地上権又は賃借権の移転又は設定における「対価」とは、その移転又は設定に際して支払われる権利金その他の一時金相当をいうものであり、年々又は月々の地代、賃料等はこれに該当しないものである。したがって、地上権等に係る契約のうち、新たな権利の設定等を伴わない契約の更新又はその延長は対価の授受を伴わないものと認められる。

また、権利金その他の一時金相当額の支払を伴わないもの、又は単に地代又は賃料等の一括払いがなされるに過ぎないものについても同様である。

(iii) 分収造林契約等

分収林特別措置法にいう分収造林契約又はこれに相当する植林等のための地上権設定契約等については、対価の授受を伴わないものと認められる。また、工事、砂利採取等に供するために行われる使用权等の設定は、通常、土地売買等の契約に該当しない場合が多いと考えられるが、その実態に即して適宜判断する必要がある。

(iv) 契約の合意解除

いわゆる契約の合意解除については、一般的には、解除の際における金銭等の授受は対価性がないものと解する。

(v) 協同組合に対する現物出資

森林組合法第9条第3項の出資組合又は同法第93条第1項の生産森林組合に現物出資をする場合等協同組合に対する現物出資は、対価性が認められないものと解する。

③ 土地に関する権利の移転又は設定が契約により行われたものと認められないもの

(i) 形成権の行使

(ア) 相続、法人の合併・分割等の包括承継である場合、土地収用、時効等の原始取得である場合、土地区画整理法の換地処分、都市再開発法の権利変換、土地改良法の換地処分及び交換分合である場合、予約完結権、買戻権、解除権の行使等。

(イ) 都市計画法第52条の3第3項(第57条の4により準用する場合を含む。)、第52条の4第1項(第57条の5により準用する場合を含む。)、第57条第3項、第67条第2項及び第68条第1項の規定による土地に関する権利の移転は、形成権の行使によるものであり、土地売買等の契約に該当しないものと解する。

(ii) その他契約性があるものと認められないもの

(ア) 農地法第 75 条の 8 第 1 項の裁定により土地に関する権利を買い取る場合及び入会林野等に係る権利関係の近代化の助長に関する法律第 3 条の入会林野整備計画又は同法第 19 条の旧慣使用林野整備計画を定める場合は、契約の締結行為の存在が認められないものと解する。

(イ) 土地改良法第 94 条の 2 の規定により付替工事によって生じた道路又は水路を構成する土地と付替工事によって用途を廃止した道路又は水路を構成する土地とを交換する場合、道路法第 92 条第 4 項の規定により不用物件を交換する場合、土地改良法第 94 条の 4 の 2 第 2 項の規定により同項に規定する者に対し、基幹的な土地改良施設を構成する土地の共有持分を与える場合等は、土地売買等の契約に該当しないものと解して差し支えない。

(3) 土地売買等の契約に該当するもののうち、留意する必要があるもの

① 営業譲渡

いわゆる営業譲渡については、その譲渡の対象となるのは個々の財産権であり、土地が含まれている限りは、その土地に係る譲渡は土地売買等の契約に該当する。

② 農地法の許可を停止条件とする農地等の所有権移転請求権の譲渡

農地法第 5 条及び第 73 条の許可を停止条件とする農地等の所有権移転請求権の譲渡は、「権利の取得を目的とする権利」の移転として土地売買等の契約に該当する。

③ 信託受益権の譲渡

信託契約による所有権の移転は一般的に対価性がないものと解されているが、信託受益権の譲渡については、信託期間満了時に受益者が信託財産である土地を所有することとなる場合、又はその可能性がある場合は、当該信託受益権は所有権の取得を目的とする権利に該当する。

④ 地位譲渡契約

いわゆる地位譲渡契約とは、売買等による所有権の移転や地上権、賃借権の設定等の土地取引を行うための契約を締結した当事者が、その契約当事者としての地位そのものを第三者に譲渡する場合をいうものであるが、これは、形式上対価が無償であっても、第三者に引き継がれることとなる残債も含めた実質的な対価が有償である場合には、所有権の取得を目的とする権利を取得することから、土地売買等の契約に該当する。

⑤ 第三者のためにする契約

いわゆる第三者のためにする契約とは、売買等による所有権等の移転の土地取引を行うための契約において、所有権等が直接第三者に移転することとしている場合をいうものであるが、これは、所有権等の取得を目的とする権利が移転していることから、対価を伴う場合には、土地売買等の契約に該当する。

⑥ 裁判所が認可した計画に従い行われる土地売買等の契約

裁判所が会社更正法第 199 条第 1 項に基づき認可した更正計画に従い行われる土地売買

等の契約は、令第6条第3号に規定する「会社更生法の規定に基づく手続において裁判所の許可を得て行われる場合」に該当しない。

また、民事再生法第174条第1項に基づき認可した再生計画についても同様である。

(4) その他留意すべき事項

① 法第14条、第23条及び第27条の4(第27条の7第1項において準用する場合を含む。)の規定の適用を受ける土地とは、審査可能な程度に特定した土地をいうものである。

② あっせん

依頼主と土地所有者等の間において直接売買契約が締結され、依頼を受けた者は単にあっせん等を行うに過ぎない形態によるものである場合には、当該契約は依頼主と土地所有者等を直接の当事者とする土地売買等の契約に該当する。

③ 委託

依頼主とその依頼を受けた者との間において、特定の土地を依頼を受けた者の名においてまず取得し、それを一定の条件のもとに依頼主に引き渡すことを約定する形態によるものである場合には、それぞれ依頼主とその依頼を受けた者及び依頼を受けた者と土地所有者等との間における契約の双方について許可又は届出を要する。

④ 代理

依頼を受けた者がその名において取得することとなる土地があらためて契約を締結することなく民事法上当然に依頼主に移転することを契約するときには、上記①のとおり、その土地が特定された際に、依頼を受けた者の当該土地の取得に関する契約と依頼主に当該土地を譲渡する契約とについて、許可又は届出を要する。

⑤ 積立式宅地建物販売契約

積立式宅地建物販売業者等とその相手方との間の積立式宅地建物販売契約等については、当該契約に係る積立金等によって購入されることとなる宅地等が特定されていない場合においては許可又は届出を要しない。

ただし、当該業者がその相手方に分譲等を行うとき等土地が特定した段階において行われる当該分譲契約等は許可又は届出を要する。

なお、権利の移転の態様等に応じて土地売買等の契約に該当するか否かを例示すると、おおむね別紙1のとおりである。

2 予約の解釈等について

土地売買等の契約には予約が含まれるものであり、以下の点に注意する必要がある。

(1) 予約の解釈

予約とは、当事者を法的に拘束する債権・債務関係がすでに生じている状態をいい、行為の実態に即して判断すべきものである。

なお、許可の申請又は届出を行うに先立ち、許可又は勧告がなされないことを停止条件と

し、若しくは不許可又は中止勧告がなされることを解除条件とする契約(予約を含む。)を締結することは、すでに土地売買等の契約が締結されているため、法第14条第1項又は第27条の4第1項(第27条の7第1項において準用する場合を含む。)に違反するものであるので注意する必要がある。

(2) 予約の範囲

① 手附金

いわゆる手附金については、その性格は多様であるが、少なくとも契約が成立したことを前提として交付されるものであるため、手附金又は実質的にこれと同様の性格を有する金銭等の授受が行われた場合には、当事者間における形式的な文書の有無等の如何を問わず、すでに契約がなされたものとみなすべきである。

② 売渡承諾書等

いわゆる売渡承諾書等については、必ずしも一律にその性格等を断定すべきものではないが、一般的には当事者を法的に拘束するものではなくいわば念書性格を有するに過ぎないものと解されるため、手附金の授受等を伴うものでない限り、契約(又は予約)に該当しないものとして取り扱って差し支えない。

③ 申込証拠金

いわゆる申込証拠金であって、契約の締結に至らなかった場合にはその全額を返済することが受領書に明記されている等の方法により明らかにされているものについては、契約(又は予約)に該当しないものとして取り扱って差し支えない。

3 許可制及び届出制の適用除外について

(1) 許可制及び届出制の適用除外については、次の条項において規定されている。

① 許可制

法第14条第2項及び令第6条

② 事後届出制

法第23条第2項及び令第17条

③ 注視区域における事前届出制

法第27条の4第2項及び令第17条の2

④ 監視区域における事前届出制

法第27条の7第1項において準用する法第27条の4第2項及び令第18条の2

(2) 令第6条第3号に規定する裁判所の許可を得て行われる場合について

令第6条第3号に規定する「裁判所の許可を得て行われる場合」には、裁判所の許可を条件とする契約も含まれる。

ただし、裁判所の許可を条件とする所有権移転請求権(あるいは請求しうる地位)を譲渡する契約は、同号に該当しないものと解する。

(3) 令第6条第11号に規定する非常災害に際し必要な応急措置について

令第6条第11号の非常災害に際し必要な応急措置には、緊急急傾斜地崩壊対策事業、緊急砂防事業、災害復旧事業で特に緊急を要するもの、宅地造成等規制法第17条の規定に基づき命じられた行為で特に緊急を要するもの、その他これらに類する災害防止のため必要な応急工事が含まれる。

- (4) 令第17条第3号に規定する都市計画法その他の法律の規定による事業の認定の告示について

令第17条第3号中、都市計画法その他の法律の規定により事業認定の告示とみなされるものには、都市計画法第62条第1項及び公共用地の取得に関する特別措置法第10条第1項の告示、鉱業法第106条第5項及び採石法第36条第5項の公告の場合が含まれる。

4 届出の対象となる面積について

一定規模未満の土地売買等の契約については、一団の土地を構成するものの部分であるときを除き、届出が必要でない旨規定されている(「Ⅲ 「一団の土地」について」を参照)。

- (1) 届出制の届出対象面積については、次の条項において規定されている。

① 事後届出制

法第23条第2項第1号(市街化区域にあつては2,000㎡以上、市街化区域を除く都市計画区域にあつては5,000㎡以上、都市計画区域以外の区域にあつては10,000㎡以上の土地)

② 注視区域における事前届出制

法第27条の4第2項第1号(市街化区域にあつては2,000㎡以上、市街化区域を除く都市計画区域にあつては5,000㎡以上、都市計画区域以外の区域にあつては10,000㎡以上の土地)

③ 監視区域における事前届出制

法第27条の7第1項で準用する法第27条の4第2項第1号(上記①の面積に満たない範囲内で都道府県又は指定都市の規則で定められた面積以上の土地)

- (2) 共有地の持分譲渡における面積の算定

土地に関する権利が共有に係るものである場合にあつては事例の大半を占めると思われる、いわゆるマンション一戸分譲の場合を考慮し、共有持分を共有地全体の面積に乗じて得た面積によって面積要件を判定して差し支えない。

この場合において、複数の者が共有持分を取得して共同事業を行う場合等にあつては、「一団の土地」の考え方を踏まえ、実質的な主体の同一性等が認められる場合には、各共有者の共有持分の合計を共有地全体の面積に乗じて得た面積によって面積要件を判断すべきである(「Ⅲ 「一団の土地」について」を参照)。

II 届出に係る事務処理について

1 届出書の記載事項、記載要領及び提出部数等について

(1) 届出書の記載事項及び記載要領

事後届出に係る届出書については、別紙2「事後届出標準様式」を例示するので参考とされたい。

届出書の記載については、事前届出については許可申請書の記載事項と同じく規則第4条に掲げる事項を、事後届出については規則第19条の3に掲げる事項を記載すべきものであり、その記載要領は、規則別記様式第3の2又は別紙2「事後届出標準様式」の備考欄に記載されているところによる。

なお、記載要領の詳細については、事前届出については別紙3「土地売買等届出書記載要領」を、事後届出については別紙2「事後届出標準様式」に添付する入力フォームの入力内容を参考とされたい。

(2) 届出書の提出部数

事前届出に係る届出書は、規則第20条の3第1項の規定により、正本及び副本を提出するものとされている。事務処理上の観点から、複数の副本の提出を指導により求める場合でも、当該複数の副本の提出がなかったことによる不利益を届出当事者に課することはできない点に留意する必要がある。

(3) 法第23条第1項第5号に規定する「土地の利用目的」の記載内容について

法第23条第1項第5号に規定する「土地の利用目的」は、当該契約に係る土地の利用について用途、規模等をもって判断するものであるが、この場合の用途は建築基準法に規定する用途別表に記載されている程度の詳細性を求めるものではない。

2 添付図書について

(1) 添付図書の部数

規則第20条第2項に定める添付書類については、1部（都道府県又は指定都市の長が別に定める場合にあつては、当該部数）を添付する。規則第20条の3第2項に定める添付図書については、届出書の正本及び副本一部につきそれぞれ1部添付する。

(2) 届出書に添付すべき規則第5条第2項第2号から第5号までに掲げる図書について

規則第20条第2項又は第20条の3第2項の規定により添付すべき規則第5条第2項第2号から第5号までに掲げる図書については、それぞれ下記により取り扱うこととする。

① 第2号「土地の位置を明らかにした縮尺5万分の1以上の地形図」

縮尺5万分の1以上の地形図に、届出に係る土地及びそれと併せて同一の利用目的に供される土地の全体の位置を示したものであり、都道府県又は指定都市の長が提出する必要がないと認める場合は、添付することを要しない。

② 第3号「土地及びその付近の状況を明らかにした縮尺5千分の1以上の図面」

縮尺5千分の1以上の図面に、届出に係る土地及びそれと併せて同一の利用目的に供される全体の土地とその付近の土地利用等の状況を示したものである。

③ 第4号「土地の形状を明らかにした図面」

届出に係る土地が三角地であるか不整形地であるか等の土地の形状を明らかにする見取図を適宜の方法により作成したもので足りる。

④ 第5号「土地の面積の実測の方法を示した図書」

届出に係る土地について実測が行われている場合において、実測求積図等その実測の根拠を適宜の方法により明らかにした書面で足りる。

(3) 「法第27条の8第1項第2号に該当するかどうかを明らかにすることができる書類」について

規則第20条の3第2項に規定する監視区域に所在する土地についての土地に関する権利の移転の届出の場合に添付すべき「当該届出に係る事項が法第27条の8第1項第2号に該当するかどうかを明らかにすることができる書類」については下記により取り扱うべきである。

① 届出に係る事項が同号イからへまでのいずれかに該当しない場合には同号に該当しないこととされていることから、同号イからへまでのいずれかに該当しないことを明らかにすることができる書類(例えば同号ロに該当しないことを明らかにすることができる登記事項証明書)は、同号に該当しないことを明らかにすることができる書類として取り扱うものとする。

② 届出に係る事項が同号イからへまでのいずれかに該当しないことを明らかにすることができる書類を例示すると、おおむね別紙4のとおりである。

(4) 一団の土地に関する添付図書の取扱い

規則第20条第2項ただし書又は第20条の3第2項ただし書に定めるところにより添付すべき図書の取扱いについては、一団の土地に関して届出がなされているもの等でその内容等をすでに了知している場合等については、必ずしも、個々の届出のすべてについて規則所定の添付図書の提出を求める必要がない場合も考えられるので、個々の事案に応じて、適宜弾力的な運用を図って差し支えない。

3 届出書が提出されたときの処理方法等について

(1) 受理すべき届出書及び受理日について

受理すべき届出書とは、法令に定められた様式に従い必要な事項がすべて記載されており、法令上添付すべき図書がすべて添付されているものをいうものであり、受理すべき適法な届出書が提出された場合には、受理日は市町村長が当該届出書を受け付けた日である。したがって、当該届出書を受け付けた日と市町村長が受理のための審査を了し当該届出書を受理すべきものと認めた日又は受理書を発行した日とが異なる場合においても受理日は当該受け付け日である。

(2) 受理書

起算日を明確にするため、当事者から要請があれば、市町村長において受付けた日を明記した受理書を発行することが望ましい。

(3) 市町村長から都道府県知事への意見について(法第 15 条第 2 項(第 23 条第 3 項及び第 27 条の 4 第 4 項(第 27 条の 7 第 1 項において準用する場合を含む。))で準用する場合を含む。))
関係)

① 趣旨

法第 15 条第 2 項(第 23 条第 3 項及び第 27 条の 4 第 4 項(第 27 条の 7 第 1 項において準用する場合を含む。))で準用する場合を含む。))の規定により、市町村長は、申請書又は届出書を都道府県知事に送付する際に意見があるときは、その意見を付さなければならないものとされているが、これは、下記の趣旨に基づくものである。

(i) 土地取引等について最も密接な関連を有する地方公共団体の長としての市町村長に対し、その意見を取引規制に反映せしめる機会を制度的に保証すること。

(ii) 許可又は勧告基準を適用するに当たっては、その区域の事情に最も精通していると認められる市町村長の事実判断を尊重することが妥当であると認められること。

上記の趣旨に鑑み、できる限り市町村長の意見を広汎かつ的確に反映させることが望ましいものであるため、法所定の期間内で可能な限度においてその趣旨を十全に活用すべきものであるため、法所定の期間内で可能な限度においてその趣旨を十全に活用すべきである。

② 意見書の記載方法等について

意見書の記載方法等については、別紙 5 及び別紙 5-2 を例示するので参考とされたい。

4 市町村長から届出書の送付を受けた場合の留意点について

都道府県知事は、市町村長から意見書を付して届出書の送付を受けたときは、それぞれの事案に応じ、適宜、関連部局へその旨を連絡する等の措置を講ずるべきである。なお、この場合においては、特に下記の点に留意する必要がある。

(1) 公有地の拡大の推進に関する法律第 4 条第 3 項に規定する届出の取扱いについて

事前届出に係る事案が、公有地の拡大の推進に関する法律第 4 条第 3 項の規定により同条第 1 項の規定による届出とみなされる場合に該当するものであるときは、同法所管部局と密に連絡を取り合うべきである。

(2) 農地法の許可に関する意見が提出された場合について

農地法所管部局から届出に係る事案について、農地法第 5 条第 1 項又は第 73 条第 1 項の許可の見通し等に関する意見が提出された場合には、特に両制度がいずれも取引規制に係るものであることに鑑み、土地の利用目的の適否についての判断が相互に食い違うこととならないようその調整を図るべきである。

Ⅲ 「一団の土地」について

土地売買等の契約の当事者の一方又は双方(事後届出制の場合は、権利取得者に限る。)が、当該土地を含む一団の土地で届出対象面積以上のものについて土地売買等の契約を締結する場合は、取引される個々の土地が届出対象面積未満であっても、すべて最初の契約から届出が必要となる。(法第 23 条第 2 項かっこ書又は第 27 条の 4 第 2 項かっこ書(第 27 条の 7 第 1 項において準用する場合を含む。))

1 一団の土地の判断基準について

届出を要することとなる一団の土地とは、土地利用上現に一体の土地を構成しており、又は一体としての利用に供することが可能なひとまとまりの土地で、かつ、当事者の一方又は双方(事後届出の場合は、権利取得者)が、一連の計画の下に、土地に関する権利の移転又は設定を受け、又は行うその土地が法所定の面積以上であるものをいうと解され、次の(1)から(3)までのすべての要件を満たすものである。

(1) 主体の同一性

一団の土地の認定は、原則として、当事者の一方又は双方(事後届出の場合は、権利取得者)が同一主体である場合について行うものである。

(2) 物理的一体性

一団の土地の認定は、土地に関する権利の移転又は設定を受け、又は行うこととなる土地が、相互に接続するひとまとまりの土地として物理的な一体性を有する場合について行うものである。なお、この場合において、相当規模の開発用地の取得の場合等において、その取得予定に係る土地の現状が、通常の工事方法等により土地利用上一体としての利用に供することが可能と認められるものである限り、道路、小河川等により分断されている場合であっても物理的な一体性を認定し得るものである。

(3) 計画的な一貫性

一団の土地の認定は、二以上の土地売買等の契約が一連の計画のもとに、その時期、目的等について相互に密接な関連をもって締結される場合について行うものである。

この場合において、二以上の土地売買等の契約が計画的な一貫性をもって行われているか否かは、用地取得等に係る交渉の相手方の範囲及びその土地の規模等から、社会通念に従い、適宜判断する。

2 一団の土地に関する留意点

(1) 事後届出における一団の土地について

法第 23 条第 2 項第 1 号かっこ書の規定により事後届出を要することとなる一団の土地の認定等については、事後届出の対象となるのが、権利取得者が土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる場合(いわゆる「買いの一団」)に限られるものである。

(2) 面積要件の算定について

一団の土地は、法所定の面積(監視区域が指定された場合には、都道府県又は指定都市の規則に規定された面積。)以上の土地について、土地に関する権利の移転又は設定(対価を得て行われる移転又は設定に限る。)が行われる場合に認定されるものである。

なお、一団の土地のうち届出を要するのは、土地売買等の契約により行われたものに限られる。

3 一団の土地に係る法の適用について問題となり得る事例

一団の土地に係る法の適用について問題となり得る事例を例示すれば、おおむね下記のとおりと考えられる。

(1) 届出対象面積を異にする区域にまたがる一団の土地について

一団の土地が法第 23 条第 2 項第 1 号イ及びロの区域(市街化区域及び市街化区域を除く都市計画区域)、ロ及びハの区域(市街化区域を除く都市計画区域及び都市計画区域以外の区域)又はイ及びハの区域(市街化区域及び都市計画区域以外の区域)にまたがっている場合には、それぞれその面積が 2,000 m²、5,000 m²、又は 2,000 m²以上のものである限り、すべて届出を要するものである。

また、一団の土地が監視区域と同号イ、ロ又はハの区域にまたがっている場合には、その一団の土地の面積が当該都道府県若しくは指定都市の規則で定められた面積以上のものである限り、監視区域に所在する土地について、すべて事前届出を要するものである。なお、監視区域以外の同号イ、ロ又はハの区域の土地については、上記に従い、届出の要否を判断するものとする。

(2) 継続して分譲等を行うことが予定されている土地について

造成宅地の分譲等の場合において、現に分譲等を行おうとする土地が法所定の面積未満のものであっても、それに接続する土地について造成工事が行われていること等さらに継続して分譲等を行うことが予定されている土地であることが明らかであるものについては、これを合算した土地を一団の土地として取り扱うべきである。

(3) 無償移管が確定している土地について

造成宅地の分譲等の場合において、その造成宅地内に、公共空地、公益的施設用地等が存する場合については、それらの面積を含めて、法第 27 条の 4 第 2 項第 1 号(第 27 条の 7 第 1 項において準用する場合を含む。)の適用関係の認定を行うものとする。ただし、道路、公園等で市町村等へ無償で移管されたもの等土地に関する権利の移転又は設定が対価を得て行われていないものは、その面積を控除した面積により取り扱うものとする。事前届出又は事前確認があった後、公共空地、公益的施設用地等が市町村等へ無償で移管された場合にも同様とする。

(4) 再分譲地について

造成宅地の分譲等の場合において、当該宅地を造成した者から建売業者等が分譲を受け、

さらにその土地を他に分譲する等の場合には、建売業者等の行う分譲については、その建売業者等の分譲に係る土地について法の適用関係の認定を行うべきである。なお、その態様に応じ、適宜、事前確認の対象となった一団の土地について、建売業者等が土地を取得し建物の建築を行ってそれらを一般需要者に販売する場合等においては、関係部局との連携を密にして当該建売業者等に対し指導することが望ましい。

(5) 線の事業用地について

上・下水道の敷設、ガス導管の埋設若しくは送電用又は配電用の施設又は装置の設置等はもとより、狭小な幅員の土地を利用する事業が長距離又は長区間にわたり行われる場合にあっては、他の通常の用途に供することの不可能な特殊な形態の土地であり、周辺の土地利用や地価へ与える影響も微少であることから、当該事業用地については一団の土地に該当しないものとして取り扱って差し支えない。

(6) 一団の土地における保留地処分について

土地区画整理事業における保留地処分について、一団の土地の面積要件の算定は、当該土地区画整理事業に係る土地全体について行うのではなく、保留地のうち物理的一体性を持つ一団の保留地について法の適用関係の認定を行うべきである。ただし、土地区画整理法第25条の2の規定による参加組合員(令第14条に掲げる法人を除く。)が、換地処分によって取得した土地が数個所に分散している場合において当該土地を売却しようとするときは、個々の参加組合員ごとに当該参加組合員が換地処分によって取得した土地を一団の土地として法の適用関係の認定を行うべきである。

(7) 仮換地の指定又は保留地予定地の面積要件について

土地区画整理事業における仮換地の指定後、換地処分までの間に、仮換地又は保留地予定地に係る土地売買等の契約については、当該仮換地又は保留地予定地の面積等を基準として取り扱うべきである。

(8) 既取得地との計画的に一貫性について

すでに取得済の土地の隣接地について買収等を行う結果、それを合算すれば法所定の面積以上となる場合には、既取得地についての取得状況、その後の利用状況等からみて、一連の計画に基づく買い進みの一環として行われるものであるか否かを基準として取り扱うものとする。

(9) 共同事業等について

複数の主体が共通の計画の下に用地取得を行う場合においても、それぞれの主体ごとに法の適用関係を認定すべきである。ただし、特に、用地取得後における開発計画で主要な公共施設等の共用を予定しているとともに、いずれの者かの用地取得状況の如何によっては他方の用地取得も変更を余儀なくされる程度にそれらの者の用地取得が相互に密接な関連を持つ場合には、実質的に同一主体であると認定しそれらの者を一体のものとして取り扱うべきである。

この場合においては、それらの者の資本系列、過去の業務提携の実績等をも勘案すること

が望ましい。

なお、数人の土地所有者が相互に土地を提供して造成した宅地の分譲を行う場合等であっても、公共施設等の共用、造成費用の負担方法等からみて実質的に同一主体と認定される場合には同様に扱うべきである。また、業者間分譲等が実質的に同一主体と認定すべき者の間で行われている場合には、再分譲について、同様に扱うべきである。

また、複数の買手が物理的に一体性を有する土地において競合して土地に関する権利を取得しようとする場合であっても、それらの者が一の事業者又は買手の計画又は意図の下に行動し、当該土地に関する権利を当該事業者等自身が、又は当該事業者等の指導等を受けた他の買手が買収しようとするときにあっては、これらの者を実質的に同一主体であると認定すべきである。

(10) 届出対象面積以上の一団の土地を取得する可能性がある場合について

開発の計画又は意図においては取得に係る土地が届出対象面積以上となるか否か不明確な場合であっても、届出対象面積以上の一団の土地の取得となる可能性がある場合には、個々の契約について届出を要するものとするべきである。

(11) 監視区域指定前後にわたる一団の土地について

監視区域指定の前後にかけて継続して土地を取得し、又は分譲等を行っている場合における法第 27 条の 7 第 1 項において準用する第 27 条の 4 第 2 項第 1 号の適用については、監視区域指定後に取得し、又は分譲等が予定されている土地面積の合計が都道府県知事又は指定都市の長が規則で定める面積以上のものである場合について、届出を要するものとする。

ただし、監視区域の指定前に注視区域が指定されている場合において、注視区域指定の後に取得し、又は分譲等が予定されている土地面積の合計が注視区域における法所定の面積以上のものである場合には、上記にかかわらず、監視区域における届出を要するものとする。

(12) 注視区域指定前後にわたる一団の土地

注視区域指定の前後にかけて継続して土地を取得し、又は分譲等を行っている場合における法第 27 条の 4 第 2 項第 1 号の適用については、注視区域指定後に取得し、又は分譲等が予定されている土地面積の合計が法所定の面積以上のものである場合について、届出を要するものとする。

ただし、注視区域の指定前に監視区域が指定されている場合において、監視区域指定の後に取得し、又は分譲等が予定されている土地面積の合計が注視区域における法所定の面積以上のものである場合には、上記にかかわらず、注視区域における届出を要するものとする。

IV 事前確認について

令第 17 条の 2 第 1 項第 3 号から第 5 号まで及び規則第 21 条の規定による事前確認制度は、事前届出制の適用除外措置として設けられている。

なお、事前確認を求めるか又は事前届出を行うかについては、当事者の選択に委ねられてい

る。

1 事前確認の対象等について

(1) 住宅施設等の用に供するために造成された宅地(令第17条の2第1項第3号関係)

令第17条の2第1項第3号は、次の①から③までの面積以下の区画についてのみ事前確認制度の対象とする旨を定めており、一団の土地に含まれるものであっても、この要件に該当しない区画に係るものがある場合には当該区画については法第27条の4第1項(第27条の7第1項において準用する場合を含む。)の事前届出により取り扱うべきであるが、この場合においても事前指導として審査を行い、後刻事前届出が提出された場合にはすみやかに措置しうるようにすることが望ましい。

① 住宅地

住宅施設の用に供する土地については面積500㎡以下の区画(面積が800㎡以下の区画であって、法面の部分を除いた面積が500㎡以下のものを含む。)

② 医療施設等の用に供する土地

医療施設、購買施設その他の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設の用に供する土地については面積1,000㎡以下の区画。

③ 主として保養の目的に供される住宅施設の用に供する土地

主として保養の目的に供される住宅施設の用に供する土地について、都道府県又は指定都市の規則で500㎡を超え1,500㎡以下の範囲内で面積を定めた場合にあっては、当該面積以下の区画。

なお、同号の住宅施設には通常の住宅のほか別荘等が含まれることを否定するものではなく、また、いわゆる宅地分譲はもとより建売分譲をも含むものである。

また、同号ハの規定は、主として保養の目的に供される住宅施設の用に供する土地については、その取引が行われる地域が比較的限られており、かつ、地域によってその周辺における土地取引及び土地利用の動向が異なるため、事前確認の対象とすべき区画の面積を全国一律に定めることが適当でないので、規則で特例的にその対象面積の上限を引き上げることができることとしたものである。

(2) 建物の区分所有権と併せて土地に関する権利の移転又は設定が行われる場合(令第17条の2第1項第4号関係)

令第17条の2第1項第4号は、建物の区分所有権と併せて土地に関する権利の移転又は設定が行われる場合で、かつ、当該土地に関する権利が共有(準共有)に係るものである場合について、同項第3号と同様に事前確認の対象とする旨を定めているが、マンション分譲の場合に限らず、事務所等の場合にも同条第4号に該当する。

(3) 不動産特定共同事業法第2条第3項に規定する不動産特定共同事業契約に基づく出資等(令第17条の2第1項第5号関係)

令第17条の2第1項第5号は、不動産特定共同事業法第2条第3項に規定する不動産特

定共同事業契約に基づく出資、賃貸、賃貸の委任その他規則で定める行為の目的となる土地に関する権利の移転又は設定が行われ、かつ、当該土地に関する権利が当該不動産特定共同事業契約に係る同条第5項に規定する不動産特定共同事業者又は同条第6項に規定する事業参加者の共有(準共有)となる場合(いわゆる土地に関する権利の共有持分の事前販売)について、事前確認の対象とする旨を定めている。ただし、当該土地に関する権利の移転又は設定が当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障がある場合として規則第21条の3で定める場合に該当する事案は、事前確認の対象とはならず、事前届出を要するものである。

(4) 事前確認を受けた場合における事前届出の適用除外の範囲

事前確認を受けた場合に届出が適用除外とされるのは、確認に係る価額を超えない価額で土地に関する権利の移転又は設定を行う場合に限られており、当該確認に係る価額を超えて行う必要が生じた場合には、改めて事前確認を求めるか、又は事前届出をすべきものである。

2 事前確認の対象となる住宅地等と認められない場合について

(1) 法令等による必要な審査等を未だ経ていない場合

法第27条の5第1項第2号及び第3号並びに第27条の8第1項第2号の該当性については、事前確認における審査事項となっていないが、これは、令第17条の2第1項第3号から第5号に該当する住宅地等については既に宅地造成等の過程において個別規制法等によるチェックがなされていること及び申請人により区画形質の変更等の事業が行われていることが通例であること等を考慮したものである。したがって、その土地の利用又は開発について、法律又は条例等による審査等を未だ経ていない場合には、令第17条の2第1項第3号から第5号までに該当しないものであり、事前届出によるべきものとして取り扱って差し支えない。

なお、その利用又は開発等に着工した段階において法律又は条例等による審査等を要しないものであった場合については、適宜事前確認を行うものとして取り扱うべきである。

(2) 別荘地等の分譲

別荘地等の分譲について、特段の造成工事等を行わず森林等の現状のままその分譲を行う場合にあっては、令第17条の2第1項第3号中「造成された宅地である土地」に該当しないものである。

(3) 業者間分譲について

事前確認制度においては、区画に係る土地ごとに土地に関する権利の移転又は設定を行うものである限り、結果的に同一人に複数区画、又は共有持分が譲渡されることとなる場合が必ずしも否定されるわけではない。したがって、令第17条の2第1項第3号又は第4号に該当する住宅地等に関する確認については、各区画ごとの対価として予定されている価額が適正である限り、いわゆる業者間分譲を行うこととなる事案に係るものであっても事前確認の対象となり得るものである。

(4) 不動産特定共同事業に係る共有持分の事前販売について

令第17条の2第1項第5号及び規則第21条第2項の規定による事業契約に係る土地に関する権利の共有持分の事前販売に係る事前確認については、上記(1)から(3)によるほか、下記の点に留意すべきである。

① 任意組合又は匿名組合に対する共有持分の現物出資

令第17条の2第1項第5号の規定は、土地に関する権利の共有持分の事前販売を事前確認の対象とする旨を定めているが、事前販売後に行われる民法上の任意組合(不動産特定共同事業法第2条第3項第1号)又は商法上の匿名組合(同項第2号)に対する当該共有持分の現物出資については、対価性が認められず土地売買等の契約に該当しないため、事前届出を要しない。

② 匿名組合型による事前販売について

不動産特定共同事業法第2条第3項第2号に規定する不動産特定共同事業契約(いわゆる匿名組合型)に係る土地に関する権利の共有持分の事前販売についても、対象となる土地に関する権利は事前販売時に事業者又は事業参加者の共有となるものであるため、事前確認の対象となり得るものである。

③ 開発型による事前販売について

更地に関する権利の共有持分の販売後当該土地について建物の建築等を行い、当該土地及び建物を事業契約に基づく賃貸借等の目的とする場合(いわゆる開発型)についても、事前確認の対象となり得るものである。

④ 中古物件について

中古物件についても、事前確認の対象となり得るものである。

⑤ 申請に係る土地以外の事業契約に係る土地について

申請に係る土地に係る事業契約に基づく賃貸借等の目的となる土地が申請に係る土地以外に存する場合においては、申請に係る土地以外の当該事業契約に係る土地が法所定の面積未満であっても規則第21条第2項第3号の規定に従い所要の記載をさせる必要がある。

3 監視区域における事前確認について

監視区域においては、届出対象面積が引き下げられており、小規模な宅地分譲等についても事前届出の必要が生じているが、一区画又は一戸の分譲については、事前確認制の適用は予定されていないこと、また、中古物件については、利用目的が法令等による必要な審査等を経ないことから、これらについては、事前確認制の適用について留意すべきである。

4 有効期間について

(1) 有効期間

令第17条の2第1項第3号かっこ書、第4号かっこ書及び第5号かっこ書に規定する期間(いわゆる事前確認の有効期間)については、個別の事案に応じて適宜所要の期間を定める

ことができるものであるが、12カ月を一応の目安とすることが望ましい。

(2) 監視区域における有効期間

監視区域が指定されている地域における有効期間についても、個別の事案に応じて適宜所要の期間を定めることができるものであるが、6カ月を一応の目安とすることが望ましい。特に、周辺の地価が下落していると認められる場合等においては、適正な地価の形成が阻害されることのないよう、適切な期間の設定に留意すべきである。

なお、有効期間内(延長された場合にあっては、延長後の有効期間)であっても権利の移転又は設定の対象となる土地等の形状が確認に係るものと著しく異なることとなった場合には、事前届出又は再度の事前確認を必要とするものとして取り扱うべきである。

5 審査期間について

(1) 審査期間

前確認の審査期間については、土地取引の円滑化を図る見地から法第27条の5第2項の届出制における審査期間との均衡を考慮して令第17条の2第2項により確認申請書の受理の日から6週間以内とされているが、この期間内においても、審査期間が定められている趣旨に鑑み、審査を極力速やかに行うものとし、審査の結果当該対価として予定されている価額について確認をすることとした場合は、直ちに申請者に対し確認の通知を行うべきである。

(2) 審査期間の延長

令第17条の2第3項の規定は、6週間の期間内に確認又は不確認の決定をすることが困難である場合において、その期間を延長し、審査を継続することによりかえって円滑かつ迅速な処理が可能となる事案があるという実態を考慮して特に設けられたものであるので、この趣旨を踏まえ、その適用は次のような場合に限定すべきである。

- ① 申請者に対し、申請書に記載された事項に関し説明又は資料の提出を求めた場合において、その説明又は資料の提出の遅延等の理由により審査が遅延するとき。
- ② 申請に係る対価として予定されている価額が法第27条の5第1項第1号に該当するため当該価額をもっては不確認となる旨を申請者に対し告知した場合で、申請者が当該価額を再検討するのに時日が必要であると認められるとき。

(3) 審査期間を延長する場合の留意点について

- ① 6週間の期間内に、申請者に対し、その期間内において処理を了することが困難である理由及び処理を了すべき期日を通知するものとされている。
- ② 処理を了すべき期日については、できるだけ早期に処理を了することを旨として定めるべきであり、3週間の範囲内において、審査期間を延長することができることから、受理の日から起算して9週間を超えることはできない。
- ③ (2)の②の告知は、受理の日から起算して6週間以内に相当の時間的余裕をもって行うべきである。

6 有効期間の延長について

期間満了前に当該事前確認を受けた者から有効期間の延長の申請があり、かつ、周辺の地価の動向等から相当と認められる場合、確認の有効期間を延長することができることとして差し支えない。

ただし、有効期間の延長は、有効期間の満了日における契約終了物件について、当該期間満了後も確認に係る価額を超えない価額で、かつ、確認に係る区画の形状の変更又は確認に係る建物の改築等をせずに土地に関する権利の移転又は設定を行う場合に限られるものと解する。

なお、地価が下落していると認められる場合又は下落することが相当程度確実であると認められる場合には、再度の確認申請又は事前届出によるべきものとして取り扱うべきである。

7 確認に係る事務の取扱いに関する留意点について

(1) 確認申請書記載要領

確認申請書については、別紙6「確認申請書記載要領」を例示するので参考とされたい。

(2) 延長通知書様式

令第17条の2第3項の規定により審査期間が延長される場合において、申請者に対する延長の通知については、別紙7の様式による通知書を例示するので参考とされたい。

(3) 受理日

受理すべき適法な確認申請書が提出された場合には、受理日は当該確認申請書を受付けた日である。したがって、当該確認申請書を受付けた日と受理のための審査を了し当該確認申請書を受理すべきものと認めた日又は受理書を発行した日とが異なる場合においても、受理日は当該受付け日である。

(4) 確認書様式

確認については、その確認に係る価額を超えない価額で土地に関する権利の移転又は設定を行うものである限り事前届出の適用除外とされるものであるため、確認することとした場合はその旨を申請者に通知するものとされている。当該通知については、別紙8の様式による確認書を例示するので参考とされたい。

(5) 不確認書様式

申請に係る事案について、確認をしないこととした場合において、申請者に対する通知については、別紙9の様式による不確認書を例示するので参考とされたい。

(6) 土地利用審査会の意見聴取

都道府県知事は、審査の結果確認をしないこととする場合においては、それが実質的に事前届出における勧告と類似の効果をもつこと、改めて事前届出が行われれば勧告の対象となる公算が大であること等の事情を考慮し、制度のより一層適正な運用を期するため、あらかじめ土地利用審査会の意見を聴くことが望ましい。

この場合においては、審査の内容が土地に関する権利の移転又は設定の対価として予定されている価額に限られていることに鑑み、土地利用審査会の包括的な委任を受けて、不動産鑑定その他地価に関する経験と知識を有する若干名の委員の意見を聴くことをもって土地利

用審査会の意見を聴くこととする等の運営方法も考えられる。

(7) 事前確認制度と行政不服審査

事前確認制度は、確認があった場合に限り事前届出を適用除外とするものにとどまり、確認申請によるか事前届出によるかは申請者の選択に委ねられており、また、確認されない場合においても事前届出を行うことは可能である。したがって、申請に係る事案について確認されない者又は確認しない旨の通知を受けた者については不服申立ての利益がないと解され、確認しないこと又は確認しない状態については行政不服審査の対象となり得ないものであると解する。

(8) 有効期間の満了日の記載等

事前確認について有効期間が定められたときは、有効期間の延長又は再度の確認を受けないで当該期間の満了後土地売買等の契約を締結した場合には無届取引となるものであるので、確認書中にその旨及び有効期間の満了日を明記すべきである。また、事前確認に空白期間が生じないように、申請者に対しては、有効期間満了日前の相当な期日において契約終了物件について有効期間の延長申請又は再度の確認申請を行うべき旨を指導することが望ましい。

(9) 添付書類の簡素化について

土地に関する権利の相当な価額の算定に当たり必要と認められる物件説明書、見積書等の資料を求める場合においては、申請者に過重な負担を課することとならないよう必要最小限のものに限定すべきである。特に、有効期間満了後の再度の確認申請においては、規則第 21 条第 2 項各号に定める地形図(令第 17 条の 2 第 1 項第 5 号の土地に関する権利の移転又は設定の対価として予定している価額について同号の規定による確認を受けようとする者にとっては、当該地形図及び規則第 21 条第 1 項の申請書に係る事項が規則第 21 条の 3 各号のいずれかに該当することを明らかにすることができる書類)についても、当初の確認申請書に添付されたものをもって代えることや、当初の確認申請書に添付された資料と同一のものについて再度の徴取は省略することが望ましい。

(10) 規則第 21 条第 2 項に規定する「前項の申請書に係る事項が第 21 条の 3 各号のいずれかに該当することを明らかにすることができる書類」について

規則第 21 条第 2 項に規定する「前項の申請書に係る事項が第 21 条の 3 各号のいずれかに該当することを明らかにすることができる書類」について、当該書類を例示すると、おおむね別紙 10 のとおりであるが、必要な書類の提出を求めるに当たっては、申請者に過重な負担を課することとならないよう、特に配慮すべきである。

(11) 確認後の調査

事前確認に従い土地に関する権利の移転又は設定が行われているか否かを調査する場合には、一般的には販売状況報告書の徴取が考えられるが、必要に応じて契約書の写しを徴する場合においても抽出調査により行うこと等により申請者に過重な負担を課することとならないよう配慮すべきである。

8 確認の有効期間の延長に係る事務の取扱いに関する留意点について

(1) 延長申請

有効期間の延長申請については、別紙 11 の様式による有効期間延長申請書を例示するので参考とされたい。申請書には確認通知書の写し(有効期間の再延長に係る事案にあっては、前回の有効期間延長通知書の写し)及び販売状況報告書を添付すべきである。

(2) 延長通知

有効期間を延長する場合にあっては、申請者に対し通知するものとし、延長後の有効期間の満了日を明記すべきである。当該通知については、別紙 12 の様式による有効期間延長通知書を例示するので参考とされたい。

(3) 延長しない旨の通知

確認に係る価額の変更等があり、有効期間の延長申請によるべきものでない場合又は周辺の地価の動向に照らして有効期間を延長しないこととする場合には、速やかに改めて確認申請を行うべき旨を申請者に対し通知すべきである。当該通知については、別紙 13 の様式による通知書を例示するので参考とされたい。

V 土地の利用目的等の審査について

1 規制区域において許可することができる利用目的等について(法第 16 条第 1 項第 2 号関係)

(1) 許可の対象となる利用目的について

法第 16 条第 1 項第 2 号イからホまで、及び令第 12 条第 1 号から第 4 号までの規定は、規制区域において許可することができる場合を限定的に列記したものであるが、規制区域指定の事由、その区域の広狭等を総合的に勘案し、かつ、具体的な申請事案に即して投機的取引のおそれを認め難いものについては、これらの条項を弾力的に運用することにより、規制区域における正常な社会・経済活動を阻害することとならないよう注意する必要がある。

- ① 法第 16 条第 1 項第 2 号イについては、現に土地収用法上の手続を経ていることを要せず、いわゆる収用適格事業を行うことができる者がその事業のために用地を取得することをもって足りるものである。
- ② 法第 16 条第 1 項第 2 号ロについては、個人が自ら居住する住宅を建設するための土地の取得について定めたものであり、法人はこれに該当しないものである。
- ③ 法第 16 条第 1 項第 2 号ハの事業の内容等については別段の制約はなく、また、密接な関連を有する事業であるか否かの認定は、必ずしも具体的な原料供給等の関係が現にあること等を要せず一般的に事業活動上の相互関係を認め得るものであれば足りるものである。
- ④ 法第 16 条第 1 項第 2 号ニの福祉又は利便のために必要な施設としては、物品の小売業その他の日常生活に必要な施設等はもとより、類似の地域に通常存すると認め得るもの等については広く含めて解して差し支えない。なお、必要な施設であるか否かの認定は、当該施設の性格そのものについて判断すべきものであり、既存の同種業務との関連等の観点

から判断すべきものではない。また、市町村長の認定は、法第 15 条第 2 項の規定により市町村長が意見書を送付する際に、当該意見書に認定する旨を併記すれば足りるものである。

⑤ 法第 16 条第 1 項第 2 号ホについては、規制区域において許可することができる場合の包括条項と解されるため、規制区域の実態を踏まえて弾力的に活用すべきである。また、「地域の健全な発展を図るために必要である」事業の範囲は極めて広範に及ぶものであり、工鉱業、住宅宅地供給等地域の発展を阻害せず、かつ、具体的な事案に即して投機的取引と認められないものについては広く含めて解して差し支えない。なお、「土地利用上適切である」か否かの認定は、申請に係る土地の利用と周辺の土地利用との調整という観点から行うべきものである。この場合においても同項第 3 号の適用関係において「適合する」とした趣旨は充分活かされるべきである。

⑥ 法第 16 条第 1 項第 2 号への政令で定める場合として、令第 12 条において、上記の事業等を行う者に土地を提供した者が自ら代替地を取得する場合、これらの事業等を行う者が代替地として提供するために取得する場合、国等がこれらの事業等を行うときに当該国等にその用地を提供するためにあらかじめ取得する場合及び代物弁済等通常の経済活動の一環として行われる場合を定めているが、個々の事案に即して、代替関係の有無等を適宜判断すべきである。

(2) 土地利用審査会の意見の聴取について

法第 16 条第 1 項第 2 号ホ又はヘに該当するものについて許可する場合には、あらかじめ、土地利用審査会の意見を聴くこととされている。土地利用審査会の組織及び運営に関し必要な事項は都道府県又は指定都市の条例で定めるものであるが、規制区域の実情等からみて、一般的に同号ホ又はヘに該当するものとして定型化又は類型化し得るものがある場合において、あらかじめ、土地利用審査会の了解を得たときには、都道府県知事又は指定都市の長限りで許可し、事後に報告する等も考えられる。

2 「土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画に適合しないこと」について（法第 16 条第 1 項第 3 号（第 24 条第 1 項及び第 27 条の 5 第 1 項第 2 号（第 27 条の 8 第 1 項第 1 号において準用する場合を含む。）関係）

(1) 「土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画」について

これらの規定中「土地利用基本計画」とは、法第 9 条第 2 項の規定に基づく 5 万分の 1 の図面中表示された地域区分と同条第 3 項の土地利用の調整等に関する事項を指すものである。

また、「その他の土地利用に関する計画」とは、法令（条例を含む。）の根拠に基づき特定の区域を限って、その区域内の土地について一定の利用を促進し、又は禁止等をしている計画を総称するものであるが、必ずしも計画その他の名称の如何を問うものではなく、その実質により判断するものである。

(2) 「その他の土地利用に関する計画」の例について

上記(1)に該当する土地利用に関する計画としては、次に掲げるもののほか広範に及ぶも

のと解すべきである。

- ① 都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法等による諸計画
- ② 法律に基づく手続を経て定められた道路、鉄軌道その他の公共施設等の整備に係る土地の区域
- ③ 自然保全、災害防止等のため法令に基づき指定等が行われた土地の区域
- ④ 農地法による農地転用許可について第一種農地、第二種農地その他同一基準に基づきその処理が行われるものとされている土地
- ⑤ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律による風俗関連営業の禁止区域
- ⑥ 条例に基づく土地利用規制が行われている土地の区域

(3) 土地利用に関する計画に適合するか否かの認定について

上記(1)及び(2)による土地利用に関する計画に適合するか否かの認定は、上記諸法律による許可基準等を踏まえて、個々の事案に係る土地の利用目的が土地利用計画に及ぼす影響等を総合的に勘案して行うべきものであるが、その具体的な運用に当たっては、特に次の点に留意する必要がある。

① 「適合」の解釈について

「適合」とは、許可申請又は届出に係る土地の利用目的が、上記の計画において促進又は禁止されている状態に対し、積極的に寄与する、積極的に阻害する、中立的に機能する、の三つの態様のうち、積極的に寄与する、又は中立的に機能する、の如く機能している状態を指すものである。

② 「土地利用に関する計画」の内容について

土地利用に関する計画は、法令(条例を含む。)によりその根拠が明らかにされているものであり、かつ、実体的に規制基準としての機能を果しうる程度に具体的に内容が明確にされていることが必要である。したがって、都道府県等の定めるいわゆる開発構想等については、一般的にはこれらの規定の適用はないものと解する。

③ 個別法の規制基準を超えて届出に係る土地の利用目的の適否の判断を下す場合について

都市計画施設の区域、市街地開発事業の施行区域、市街地開発事業等予定区域、市街地再開発促進区域、土地区画整理促進区域又は住宅街区整備促進区域内における個々の事案に係る土地の利用目的が、それぞれ都市計画法第52条の2若しくは第53条、都市再開発法第7条の4第1項若しくは大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第7条第1項若しくは第26条第1項の許可を要しない場合又は都市計画法第54条、都市再開発法第7条の4第2項若しくは大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第7条第2項若しくは第26条第2項の許可基準を充足する場合においても、当該都市計画施設の整備事業又は市街地開発事業の事業化の見通し、周辺の土地利用の動向等に照らし不相当であり、当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があると認めるときは、開発部局の意見等を総合的に判

断してこれらの規定を適用することができる。

特に、監視区域として指定された区域においては、地価高騰を抑制する観点からの判断、並びに上記の区域における事業促進の必要性の観点からの判断と、総合的に判断することが求められることから、法第 27 条の 8 第 1 項第 1 号の活用に当たっては留意する必要がある。

④ 公的機関の開発保全整備計画について

土地利用基本計画において土地利用上配慮されるべきものであるとされた公的機関の開発保全整備計画に係る事業の予定地域内の土地については、当該計画に適合しない利用目的に対してこれらの規定を適用できるものである。

また、積極的な利用目的を有しない者が土地取得等を行うことにより当該計画の実施が実質的に著しく阻害される場合においてもこれらの規定を適用して差し支えない。

⑤ 特定の利用目的をもたない土地取引等について

資産保全を目的とする等特定の利用目的をもたない土地取引等は、一般的には上記①にいう中立的に機能しているものと考えられるが、農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域内の農用地等土地利用計画上特定の利用に供すべきことが予定され、遊休化を防止する観点から所要の措置を講ずることとされている場合には、一般に積極的に阻害するものと認定することができる。

また、いわゆる現状有姿分譲についても、例えば、当該土地取引による森林の細分化により、森林法による地域森林計画の達成が困難となる場合には、林務担当部局と協議の上、当該計画を積極的に阻害するものと認定することができる場合もある。

なお、こうした特定の利用目的をもたない土地取引等については、価格審査及び監視区域に所在する土地にあっては法第 27 条の 8 第 1 項第 2 号の審査を特に厳格に行うとともに、当事者から必要に応じ届出後における利用目的の変更を報告させる等の措置を講ずるべきである。

(4) 法第 24 条第 1 項に規定する「土地利用に関する計画」について

法第 24 条第 1 項の運用に当たっては、権利取得者の予見可能性の確保の観点から、その他土地利用に関する計画が規則第 20 条の 2 に規定する方法により、公表されているものに限られることに特に留意するとともに、次の事項に留意する必要がある。

① 土地利用に関する計画は、法令に定められている場合、法令に基づき公告・縦覧されている場合、法令に基づき計画を定めた旨を告示している場合等があるが、これらはいずれも公表された土地利用計画に該当するものである。

② 規則第 20 条の 2 の規程中「公にしておかれる」とは、土地利用に関する計画を秘密にしないとの趣旨であり、事務所における備え付けのほか、求めに応じ提示すること等を含むものである。

3 「道路、水道その他の公共施設若しくは学校その他の公益的施設の整備の予定からみて、又は周辺の自然環境の保全上、明らかに不適當なものであること」について(法第 16 条第 1 項第

4号(第27条の5第1項第3号(第27条の8第1項第1号において準用する場合を含む。))関係)

(1) 公共施設又は公益的施設の整備の予定からみて、明らかに不適當であるか否かの認定について

① これらの規定中「公共施設」とは、道路、下水道、水道、河川、排水路、治水、砂防又は防潮施設等を、「公益的施設」とは、義務教育施設、鉄道その他の交通施設等を含むものであるが、土地の利用目的に係る規制要件としての趣旨にかんがみ、土地利用上重要な意味をもつ根幹的な施設に関してこれらの規定を適用するものとする。また、これらの規定の適用については、その土地の属する個別規制法による地域区分の如何を勘案するとともに、主として大規模な開発行為を前提とする取引に関してこれらの規定の適用関係の問題になる場合が多いと考えられるが、その場合には、自ら所要の施設の整備等を行うこととしているときにはこれらの規定に該当しないものとして取り扱って差し支えない。

② これらの規定中、公共施設又は公益的施設の整備の予定からみて明らかに不適當であるとは、許可の申請又は届出に係る土地についてその届出等に係る用途、計画面積、計画人口等に従いその土地の利用又は開発等が行われた場合には、公共施設又は公益的施設の整備計画等の著しい変更を余儀なくされ、又は既存の公共施設又は公益的施設の整備水準等に著しい支障を及ぼすこととなり、適正かつ効果的な公共施設等の整備が阻害されると認められる場合をいうものである。

③ 上記②の趣旨に従い、公共施設又は公益的施設の整備の予定の有無等の判断に当たっては、届出等の時点において未だその整備等に係る予算措置が講じられていないこと、その整備計画が確定していないこと等の事由のみをもってこれらの規定に該当するものとして画一的な処理を行うべきものでなく、その届出等に係る利用目的に実際に供されることとなる時期、その届出等に係る土地を含む地域についての市街化の見通し、又は都道府県又は市町村の長期計画等によるその地域についての将来の開発の動向等を総合的に考慮して行うべきである。

④ 上記②及び③に従いこれらの規定の運用を行うに当たっては、できる限り公共施設又は公益的施設の整備の状況及び将来の計画又はその整備見通し等についての資料又は情報等の収集に努めるとともに、届出等に係る事案の審査に当たっては、その届出等に係る利用目的に伴い新たな整備が必要となることが予想され、又は既存の整備水準若しくはその供給能力等からみて支障を生ずると認められる公共施設又は公益的施設の整備等を担当する部局の意見を聴する等、その運用に十全を期するべきである。

⑤ 大規模な開発事業等にあつては、その開発者において所要の公共施設等の整備を行う場合が多いと考えられるので、その場合には、別途、その整備予定等の見通しについて事情等を聴取し、所要の調整等を了したうえで、これらの規定の適用を行うべきである。

(2) 周辺の自然環境の保全上、明らかに不適當なものであるか否かの認定について

周辺の自然環境の保全上、明らかに不適當であるか否かの認定は、届出等に係る土地の用

途あるいは人工面率の増加等によりその土地又はその土地を含む一帯の地域における良好な自然環境が損なわれる場合はもとより、届出等に係る用途、計画面積、計画人口又は人工面率等から推定されるその土地の利用又は開発に伴う周辺地域における自然環境への影響等を十分に考慮して行う必要がある。なお、人工面率が高いことに伴う土砂流出等による下流部への影響等の場合の如く必ずしも直接その土地に隣接する土地等に限らず広範囲にわたりその影響等を検討すべき場合があるので、特に留意するべきである。

4 土地の利用目的を審査するに当たっての留意点について

(1) 利用目的審査の対象について

届出等に係る土地の利用目的についての審査は、個別の届出に係る土地のほか、すでに取得している土地又は今後取得する予定の土地を含めた全体の土地に係る利用目的について行うべきである。

(2) 届出書記載事項の審査範囲

届出等に係る土地の利用目的の審査は、それが取引段階におけるものであることにかんがみ、様式中の記載要領に係る事項等の範囲において行うものであり、施設の配置又はその設計等技術的内容等にわたるべきものではない。

(3) 法第 27 条の 2 による助言の基準

法第 23 条第 1 項に基づく届出があった場合は、届出に係る土地の利用目的が公表されている土地利用に関する計画に適合するか否かの審査のほか、法第 27 条の 2 の規定による助言制度の趣旨にかんがみ、助言を行う見地から、土地利用に関する計画(公表されているものを除く。)に適合するか又は道路、水道その他の公共施設若しくは学校その他の公益的施設の整備の予定若しくは周辺の自然環境の保全上、明らかに不適當でないか併せて審査することが望ましい。

(4) 関連部局との連絡・調整

許可の申請又は届出に係る土地の利用目的の審査に当たっては、上記によるほか、次の事項を考慮の上、当該土地の利用目的に係る開発等の規制に係る諸法律の運用との間にできる限りその調整を図っておくべきであることから、関連部局との連絡・調整体制の確立を図ることが望ましい。

① 法による許可又は勧告基準の適用については、法所管部局の判断と責任において行うものである。

② 届出等に係る土地の利用目的に関し、関連諸法律による許可基準の適用関係等についての関連部局の意見が提出された場合には、これを十分考慮して所要の勧告等の措置を講ずる。なお、審査資料及びその期間等の制約から明確な意見が得られなかった場合には、上記①の趣旨にかんがみ、法所管部局の判断に基づき、許可又は勧告等の措置を講じ、併せて、必要に応じ、所要の指導等を行うものとする。

5 監視区域における投機的取引に対する審査等について(法第 27 条の 8 第 1 項第 2 号関係)

(1) 法第 27 条の 8 第 1 項第 2 号の対象となる届出

対象となる届出は、監視区域に所在する土地についての土地に関する権利の移転をする契約の締結につきされたものであり、その届出に係る土地が監視区域に所在するものでないもの又は地上権設定契約等土地に関する権利の設定をする契約の締結につきされたものはこれに該当しない。なお、届出に係る土地が監視区域の内外にまたがっているときは監視区域に所在するものとして取り扱うものとする。

(2) 法第 27 条の 8 第 1 項第 2 号イについて

届出に係る事項が同号イに該当するためには、譲渡人が届出に係る土地に関する権利を土地売買等の契約により取得したものでなければならないが、その具体的な判断に当たっては下記によるものとする。

- ① その土地売買等の契約は、上記 I 1 (1) ①から③までのすべての要件を満たすものでなければならない。
- ② その土地売買等の契約の締結に当たり届出が行われたものであることは必要なく、例えば、その届出が、監視区域の指定前に取得された届出対象面積未滿の土地等に係るものである場合においても同号イに該当するものとして取り扱う。

(3) 法第 27 条の 8 第 1 項第 2 号ロについて

同号ロの期間は、譲渡人により届出に係る土地に関する権利を取得された後届出がされるまでの期間であって、実際に契約が締結されるまでの期間ではない。

なお、届出に係る土地に関する権利が取得時期の異なる一団の土地に係るものである場合には、届出前直近の取得時期により判断する。

(4) 法第 27 条の 8 第 1 項第 2 号ハ並びにへ(1)及び(3)について

同号ハについては、単に届出に係る土地の上に建築物その他の工作物が存するのみでは「自ら利用するための用途」に供したとはいえず、自らの居住又は事業のための用その他の自ら利用するための用途に実際に供したことが必要である。

また、同号ハ並びにへ(1)及び(3)については、脱法行為の防止の観点から、令第 18 条の 5 の規定により、次に掲げる場合に該当するときには、届出に係る土地取引が投機的取引であるおそれが強いことにより、自ら利用するための用途に供した、又は供しようとするものとして取り扱わないこととする。

- ① 建築物その他の工作物(以下単に「工作物」という。)で仮設のもの(以下「仮設工作物」という。)による利用の場合、仮設工作物以外の工作物による利用の場合又は土地に工作物の存しない場合であって、その利用の期間が社会通念に照らし著しく短いとき
- ② その土地又は土地に存する建築物等に係る整備の水準、使用の頻度又は管理の状態その他の利用の程度が、周辺地域における同一又は類似の用途に係る土地の利用の程度からみて社会通念に照らし著しく劣っていると認められる場合(その認定に当たってはⅩ 1 (6)を参照。)

③ 届出に係る土地に係る工作物の延べ床面積のごく一部のみを利用する場合等その土地に係る工作物について合理的に期待される利用の程度に比し実際の利用の程度が社会通念に照らし著しく劣っていると認められる場合

(5) 法第 27 条の 8 第 1 項第 2 号ニ(1)について

同号ニ(1)において、事業として行う区画形質の変更等とは、宅地分譲業者の行う宅地造成、建売分譲業者の行う建売住宅の建設、マンション分譲業者の行うマンション建設等事業として行う届出に係る土地についての区画形質の変更又は建築物その他の工作物の建築若しくは建設、すなわち事業として届出に係る土地に積極的に資本を投下して価値を付加することをいうものであり、継続的な事業活動の一環として行われるとは認められないものや単なる建築物等のいわゆる上物の除却・整地及び模様替・修繕はこれに該当しないものとして取り扱って差し支えない。

(6) 法第 27 条の 8 第 1 項第 2 号ニ(2)及びホ(1)について

① 届出に係る土地に関する権利を移転しようとする者が債権の担保又は代物弁済として当該権利を取得した者である場合又は届出に係る土地に関する権利の移転が債権の担保又は代物弁済として行われるものである場合には、それぞれ同号ニ(2)又はホ(1)に該当しないものとするが、これらの場合において、債権の担保又は代物弁済は通常の経済活動として行われるものであることを前提としている。

② 債権の担保又は代物弁済としては、具体的には譲渡担保契約及び代物弁済契約(その予約及び停止条件付きのものを含む。)が想定されるが、これらの契約が通常の経済活動に該当するかどうかは、当該契約のみならず当該契約に係る金銭債務等の原因たる契約も併せて判断されるべきものである。

したがって、当該契約に係る金銭債務等の原因となった契約の締結から当該金銭債務等の履行期限までの期間が、特段の合理的理由もなく社会通念に照らし著しく短い場合等当該契約自体が合理性を欠くものと認められる場合には、通常の経済活動には該当しないものとして取り扱う。

③ 同号ニ(2)において、債権の担保又は代物弁済に係る金銭債務等の弁済期到来前(当該契約が仮登記担保契約に関する法律第 1 条に規定する仮登記担保契約に該当する場合には、同法第 2 条第 2 項に規定する清算期間の経過前)に届出がなされた場合には、当該届出に係る土地に関する権利を移転しようとする者は、当該権利を取得した者には該当しないものとして取り扱う。

(7) 法第 27 条の 8 第 1 項第 2 号ホ(3)について

同号ホ(3)については、災害、都市計画の変更等真に譲渡人の責めに帰すことのできないやむを得ない理由により、届出に係る土地についての区画形質の変更等の事業の実施が著しく困難又は不相当と認められる場合のみが該当し、単に諸事情の変化により需要の減退が予想されること等を理由に事業計画を変更し、又は事業の実施を断念したような場合等はこれに該当しないものとして取り扱う。

(8) 法第 27 条の 8 第 1 項第 2 号へについて

同号へにおいて、譲受人等が届出に係る土地を自ら利用するための用途に供しようとする者又は届出に係る土地について区画形質の変更等を事業として行おうとする者に該当するかどうかの判断に当たっては、事業計画の概要、事業の開始及び完成の時期等を具体的に記載した事業計画書、資金計画書(借入金にあっては借入先を明らかにしたもの)等の添付を求めるほか、必要に応じ当事者等から事情を聴取するなどにより、譲受人等が当該土地を自ら利用するための用途に供すると認められるか否か及び譲受人等による事業の実施の確実性等を十分審査する必要がある。

また、届出の事後措置において必要に応じ現地調査を行うなどにより、譲受人等が当該土地を自ら利用するための用途に供したか否か及び事業計画に従い事業を実施したか否かについて把握に努めることが望ましい。

なお、同号ホ(2)において譲受人が区画形質の変更等の事業を行う者であるか否かを審査する場合にも、上記趣旨は十分活かされるべきである。

(9) 法第 27 条の 8 第 1 項第 2 号へ(3)及び(4)について

同号へ(3)及び(4)については、届出に係る土地を自ら利用するための用途に供しようとする者に対し当該土地に関する権利を譲渡することを約し、かつ、当該土地の上に住宅を請負の方法により新築するものであることが確実であると認められる者又は届出に係る土地について区画形質の変更等を事業として行おうとする者の委託を受けて当該事業のための用地取得を行う者等、届出に係る土地を自ら利用するための用途に供しようとする者又は届出に係る土地について区画形質の変更等を事業として行おうとする者へ届出に係る土地に関する権利を移転することが確実であると認められる者に限りこれに該当するものとして取り扱う。

(10) 法第 41 条の規定による立入検査等の活用

法第 27 条の 8 第 1 項第 2 号の運用に当たっては、現地調査等を活用し、厳格な審査に努めるとともに、必要に応じ、法第 41 条の規定により、届出に係る土地又は当事者の営業所等への立入検査及び関係者への質問を行い、審査に遺漏なきを期するべきである。

VI 勧告等の措置について

1 勧告について(法第 24 条第 1 項及び第 27 条の 5 第 1 項(第 27 条の 8 第 1 項において準用する場合を含む。)関係)

勧告については、届出に係る事項が、法第 24 条第 1 項若しくは第 27 条の 5 第 1 項各号のいずれかに該当し当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があると認めるとき又は監視区域に所在する土地についての土地に関する権利の移転の届出にあっては、法第 27 条の 8 第 1 項第 2 号イからヘまでのいずれにも該当し、当該土地を含む周辺の地域の適正な地価の形成を図る上で著しい支障を及ぼすおそれがあると認めるときに限り

勧告することができるものとされている。

通常、予定対価の額が著しく適正を欠くときは、適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があると、また、法第 27 条の 8 第 1 項第 2 号イからへまでのいずれにも該当する場合には、適正な地価の形成を図る上で著しい支障を及ぼすおそれがあるとそれぞれ推認して差し支えない。

2 事後届出における勧告について(法第 24 条第 1 項関係)

(1) 勧告書様式

届出に係る土地の利用目的について必要な変更をすべき旨の勧告については、別紙 14 の様式による勧告書を例示するので参考とされたい。

(2) 勧告の内容

届出に係る土地の利用目的が、法第 24 条第 1 項に該当すると認められる場合には、当該土地について定められている土地利用に関する計画に定められた土地の利用目的へ変更するなど、当該土地利用に関する計画に適合するよう所要の講ずべき措置をできる限り具体的に示して勧告を行うべきである。

(3) 勧告書の到達

3 週間以内(延長した場合には最長 6 週間以内)に権利取得者が勧告の内容を了知し得るような状態におくよう措置する必要がある。

3 事前届出における勧告について(法第 27 条の 5 第 1 項(第 27 条の 8 第 1 項において準用する場合を含む。)関係)

(1) 勧告書様式

届出に係る事案に応じその届出に係る土地売買等の契約の締結を中止すべき旨の勧告(以下「中止勧告」という。)又は届出に係る事項について所要の変更等の措置を講ずべき旨の勧告(以下「変更勧告」という。)については、別紙 14 の様式による勧告書を例示するので参考とされたい。

(2) 予定対価の額に関する勧告

届出に係る予定対価の額が、法第 27 条の 5 第 1 項第 1 号に該当すると認められる場合には、予定対価の額について減額すべき割合又は準拠すべき価額の水準を示して変更勧告を行うべきであり、中止勧告は、届出に係る予定対価の額が同号の基準からの乖離の程度が極めて大きい場合等について行うべきである。

(3) 土地の利用目的に関する勧告

届出に係る土地の利用目的が、法第 27 条の 5 第 1 項第 2 号又は第 3 号に該当すると認められる場合には、届出に係る用途そのものが不適当なものであるときにあつては中止勧告を、その他の事由によるものであるときには、一般的には、自然環境保全の見地から緑地を保全するような注意を喚起したりすることなど、所要の講ずべき措置をできる限り具体的に示し

て変更勧告を行うべきである。

(4) 投機的取引に関する勧告

届出に係る事項が法第 27 条の 8 第 1 項第 2 号に該当すると認められる場合には、一般的には、中止勧告を行うべきである。

(5) 勧告の対象者

勧告を行うに当たっては、両当事者に対して行うものであるが、勧告の内容が利用目的に係るものであり、譲渡人には直接関係のないものである場合には、譲受人だけに所要の勧告を行うことも考えられる。

(6) 変更勧告書に附記する内容

変更勧告を行う場合には、届出後 6 週間を経過する日までの間であっても、勧告の内容に従って契約を締結して差し支えない旨を勧告書に附記しておくべきである。

(7) 勧告書の到達

事前届出制においては 6 週間以内に当事者が勧告の内容を了知し得るような状態におくよう措置する必要がある。

4 勧告等を行うに当たっての留意点について

(1) 一団の土地に関する勧告

届出に係る土地が法第 23 条第 2 項第 1 号又は第 27 条の 4 第 2 項第 1 号かつこ書(第 27 条の 7 第 1 項において準用する場合を含む。)の一団の土地に係るものであるときには、その最初に行われる届出に際して当該一団の土地に係る利用目的の審査を行い、それぞれ上記 2 (2)、3 (3)に準じて措置する。なお、この場合において、届出に係る用途そのものはおおむね妥当と認められるときであって、当該一団の土地の一部にその利用目的に供することが不相当と認められる土地が存する場合等においては、その最初に行われた届出の際に所要の指導等を行い、併せて、その不相当と認められる土地についてなお届出がされたときには、改めて所要の勧告を行う。

(2) 措置内容

届出に係る事項について勧告を行う場合には、その勧告に従わないときにはその旨を公表することができるものとされている法第 26 条の趣旨にかんがみ、当事者(事後届出にあつては、権利取得者)において勧告に従い講ずべき措置を明確に了知し得るよう、できる限り具体的に措置内容等を明らかにして行うべきである。

(3) 勧告内容の指導及び周知

勧告の実効を確保するため当事者(事後届出にあつては、権利取得者)に対し勧告に従うよう十分な指導を行うとともに、地元市町村に対して勧告の内容を通知しておくべきである。

(4) 関連部局との連絡・調整

勧告を行うに当たっては、上記によるほか、当該土地の利用目的に係る諸法律の運用との間にできる限りその調整を図っておくべきであることから、関連部局との連絡・調整体制の

確立を図ることが望ましい。

5 不勧告通知について(法第 27 条の 5 第 3 項(第 27 条の 7 第 1 項において準用する場合を含む。)関係)

(1) 不勧告通知書様式

いわゆる不勧告通知については、別紙 15 の様式による不勧告通知書を例示するので参考とされたい。

(2) 不勧告通知の対象

不勧告通知を行う場合には、両当事者に対して行うものである。

(3) 不勧告通知書に附記する内容

不勧告通知を行う場合には、届出後 6 週間を経過する日までの間であっても、契約を締結して差し支えない旨及び届出に係る土地の利用に当たっては、他の法令等に係る許可の申請等をしなければならない場合がある旨を不勧告通知書に附記しておくことが望ましい。

(4) 不勧告通知書の通知

不勧告通知は、事前届出に係る事項が法第 27 条の 5 第 1 項各号及び第 27 条の 8 第 1 項各号に該当しないことが明らかになった場合には、公有地の拡大の推進に関する法律による手続との調整を要する場合等を除き、できる限り速やかに行うべきである。

6 事後届出の不勧告通知について

事後届出に係る事項が法第 24 条第 1 項に該当しないことが明らかになった場合に、申請者の便宜に供するため、同項の規定による勧告をしない旨の通知を行うことは差し支えない。

7 勧告に基づき講じた措置の報告について(法第 25 条(第 27 条の 5 第 4 項又は第 27 条の 8 第 2 項において準用する場合を含む。)関係)

届出に係る事項について勧告を行った場合には、下記の事項を参考の上、勧告の内容に応じて、法第 25 条(第 27 条の 5 第 4 項又は第 27 条の 8 第 2 項において準用する場合を含む。以下(1)において同じ。)の規定に基づき報告を求めること等により、勧告後の措置等の把握に十全を期するべきである。

(1) 中止勧告をする場合

中止勧告をする場合には、併せてその後の措置について法第 25 条の規定による報告をすべき旨を附記しておくべきである。

(2) 予定対価の額について変更勧告を行った場合

届出に係る予定対価の額について変更勧告を行った場合には、必要に応じ、契約書の写しの提出を求める等の措置を講ずることが望ましい。

(3) 土地の利用目的について変更勧告を行った場合

届出に係る土地の利用目的について変更勧告を行った場合には、その勧告の内容等に応ず

る所要の変更事項についてその内容等の報告を求めるべきである。

8 公表について(法第26条(第27条の5第4項及び第27条の8第2項において準用する場合を含む。)関係)

(1) 公表の趣旨

公表は、社会一般の批判を通じて勧告制度の実効を確保しようとするものである。

(2) 公表の方法

下記の点を考慮の上、都道府県等の公報に登載するほか、当該土地の所在する市町村、当事者の所在する都道府県は、国土交通省等の関係行政機関にその内容を通知するとともに、新聞等の広報手段を通じ又は市町村窓口に提示する等の方法により勧告内容等を積極的に住民に周知させる措置を講ずるべきである。なお、内容の通知については、別紙16の様式による公表事例報告を例示するので参考とされたい。

① 公表の対象

公表を行うに当たっては、一般的には両当事者について公表すべきであるが、勧告の内容によっては、当事者の利害が相対立し、当該勧告に従うかどうかの判断も当事者によって異なることがあるため、届出当事者の一方だけを公表することも考えられる。

② 公表前の指導

公表を行うに当たっては、特に事前に当事者(事後届出にあっては、権利取得者。)の事情を十分に聴取し、勧告に従うよう所要の指導を行うことが望ましい。

(3) 土地利用審査会による事前の了承

公表を行うに当たっては、当事者の事情等を考慮し、公表措置が他の類似の事例との均衡のとれたものであるよう留意するとともに、土地利用審査会による事前の了承を得ておくことが望ましい。

VII 助言について

(1) 助言の要件について(法第27条の2関係)

法第23条第1項に基づく届出に係る土地の利用目的が、次の事項に該当する場合には、必要な助言を積極的に行うべきである。ただし、勧告を行う場合はこの限りでない。

① 土地利用に関する計画に適合しない場合

② 道路、水道その他の公共施設若しくは学校その他の公益的施設の整備の予定からみて、明らかに不適當なものである場合

③ 周辺の自然環境の保全上、明らかに不適當なものである場合

④ 上記①から③までの場合のほか、特に当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図る上で必要な場合

(2) 関連部局との連絡・調整

助言を行うに当たっては、上記によるほか、当該土地の利用目的に係る諸法律の運用との間にできる限りその調整を図っておくべきであることから、関連部局との連絡・調整体制の確立を図ることが望ましい。

(3) 行政手続条例との関係

助言を行うに当たっては、都道府県又は指定都市における行政手続条例の範囲内で行われるべきものである。

(4) 地方公共団体が独自に行う行政指導との関係

この規定は、地方公共団体が独自に行う行政指導を妨げるものではない。

Ⅷ 監視区域について

届出制は、全国にわたり一定規模以上の土地取引を届出の対象とすることにより、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ものであるが、社会情勢の変化の中で地域によっては一定規模以上の土地取引のみを届出制の対象とすることではその目的を十分に達成できない場合がある。

このような状況を踏まえ、地価が急激に上昇し、又はそのおそれがある区域における届出制の所期の目的を十分達成するとともに、地価の動向、土地取引の状況等を綿密に精査し、必要に応じ円滑な規制区域指定の準備にも資するため、監視区域の機動的かつ効果的な指定を行う必要がある。

1 監視区域の指定等について

(1) 指定要件

監視区域の指定要件は、規制区域の指定要件と異なり、地価動向に関するものに限ることにより、適時適切に指定することができることとしたものであるが、指定要件の判断に当たっては、次の点に留意する必要がある。

① 「地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれ」があるか否かについては、当該地域における従来からの地価の趨勢・土地取引の状況、全国の地価の趨勢、社会経済情勢等を勘案し、実態に即して判断することとなるが、この判断に当たっては、従来の地価高騰時の当該地域における地価上昇の状況や、その背景となった社会経済情勢を踏まえつつ、土地取引動向等に関する調査を行っている地域についてはその結果をもとにした的確な判断に努めるべきである。

② 「適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれ」があるか否かについては、地価の急激な上昇又はそのおそれが生じていれば、通常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推認して差し支えない。

(2) 指定の範囲

監視区域の指定は、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。

ただし、同一区域内に土地取引の動向又は地価の動向等を異にする地域が含まれている場合には、町丁目等により指定することも考えられる。

なお、地価の急激な上昇又はそのおそれが、都道府県又は指定都市の区域を越えて広範に生じている場合には、相互の連絡調整を密にし、効果的な規制が行えるよう区域を決定すべきである。

(3) 注視区域との関係

監視区域の指定に当たっては、それまでに注視区域を指定していなくても監視区域を指定することが可能である。

(4) 指定要件の判断に当たっての具体的指標について

地価の動向に関する指定要件の判断に当たっての具体的指標としては、下記の①から④までの指標等が考えられる。

- ① 用途地域別又は地価公示地点若しくは地価調査地点別の地価動向の推移、全国の類似地域における地価動向の推移
- ② 地域別の土地取引件数の推移、法人取引が占める割合の推移、法人取引に占める域外法人取引の割合の推移、短期間に転売を行う取引の件数の推移
- ③ 金融機関の貸出金利の動向、不動産取引関連融資の実績の推移
- ④ 開発プロジェクト等の構想若しくは計画の有無又は実施状況

地価上昇の未然防止の観点からの地価の上昇前又はその周辺地域への波及前における先行的指定に努めるべきであることから、1年間に少なくとも10%程度の地価上昇がみられる地域については早急に指定の要否について決定すべきである。また、大規模開発プロジェクト、リゾート整備等が予定されている地域等においては、地価上昇の可能性が高いと考えられることから、事業計画、区域の決定等に先立ち、監視区域等の指定について検討すべきである。

さらに、監視区域を指定してもなお地価の上昇率が低下しない地域については、早急に届出対象面積の引下げを行うべきである。

なお、具体的適用に当たっては、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。

(5) 指定都市と道府県との連絡・調整

指定都市については、当該指定都市の区域について指定都市の長が監視区域を指定することとなるため、その場合は監視区域の範囲等について事前に道府県の担当部局と連絡・調整することが望ましい。

(6) 指定期間

監視区域は5年以内の指定期間を定めて指定することとされているが、これは監視区域の指定事由が消失した後もいたずらに指定を継続することを避ける趣旨であるので、必要かつ十分な範囲で期間を定めることはもちろん、指定期間内であっても地価の動向等に関する調

査の結果を反映し、的確に指定の解除又は区域の減少を行う必要がある。

なお、指定期間満了時において指定事由が消失していない場合に引き続き当該区域について監視区域制度を施行するときは、新たに監視区域を指定することとなる。

また、監視区域指定後その周辺の地域において指定要件を充足することとなった場合には、その地域について新たに監視区域を指定することとなる。

(7) 指定の公告

監視区域の指定の公告については、別紙 17 の様式を例示するので参考とされたい。

(8) 指定の周知措置

監視区域の指定は、規制区域の指定の場合と同様迅速に行うべきであることから、指定に係る周知措置については指定後に行うことで足りることとしているが、事前に周知措置をとる必要がある場合には、効率的な執行に留意して行うべきである。

(9) 監視区域の指定の解除等

監視区域の周辺地域を含む当該地域において地価の安定傾向が定着している場合であって、当該地域及び全国の地価動向、土地取引の状況、金融情勢、景気動向等の社会経済情勢及び地域の実情からみて地価上昇のおそれがない場合には、監視区域の指定を解除するべきである。その際、必要に応じ、段階的に区域の減少又は届出対象面積の緩和を行うべきである。

なお、2年以上継続して当該地域において地価の下落傾向が見られ、かつ、再上昇のおそれがない場合には、速やかに監視区域の指定を解除するべきである。

(10) 監視区域の指定の解除等の判断に当たっての具体的指標について

監視区域の指定の解除等の判断に当たっての具体的指標としては、下記の①から④までの指標等が考えられる。

① 当該地域及び全国における地価動向

- (i) 地価公示、都道府県地価調査等における調査地点別、用途地域別等の地価動向の推移
- (ii) 全国の地価動向の推移

② 監視区域における届出等の実態、指導・勧告の状況及び契約状況

- (i) 届出件数の推移及びその内訳
- (ii) 価格の引下げ等の指導又は勧告を行った届出件数の全届出件数に対する割合及びその詳細

(iii) 届出等のあった土地売買等の契約価格動向

③ 地価動向との関連性をもつと考えられる指標の動向

地価動向との関連性をもつと考えられる指標として下記のもの挙げられるが、地域によっては、下記の指標以外にも地価動向との関連性をもつものが存在する場合も考えられるので、必要に応じ、他の項目についても把握しておくべきである。

- (i) 売買による土地所有権移転登記件数
- (ii) 新設住宅着工戸数

- (iii) 商業用着工床面積
- (iv) 約定平均金利
- (v) 平均株価
- (vi) マネーサプライ
- (vii) 不動産業向け貸出残高
- (viii) 法人企業経常利益

④ その他地域の実情として考慮すべき事項

公共事業等地域の開発プロジェクトが地価に影響を及ぼすと考えられる地域にあっては、その実施状況等について把握するべきである。

また、法令等により監視区域の指定について努力義務が規定されている地域にあっては、当該地域における整備方針、当該計画等の進捗状況、同種の計画等を有している他地域の状況等について十分考慮するべきである。

(11) 監視区域の指定の解除又は減少時の事前届出等について

監視区域を解除した際、事前届出又は事前確認申請のうち審査中であるものについては、法第 23 条第 2 項第 1 号イ、ロ又はハに規定する面積以上の土地取引となるもの（一団の土地の扱いを受けるものを含む。）を除き、速やかに不勧告通知等を行うべきである。

監視区域を減少した際に当該減少した区域内の土地に関する事前届出又は事前確認申請のうち審査中であるものについても、同様の取扱いとするべきである。

2 届出対象面積の引下げについて

(1) 届出対象面積の設定

監視区域においては、区域の指定と同時に、監視区域が指定された法第 23 条第 2 項第 1 号イ、ロ又はハに規定する区域についてその区分に応じそれぞれ同号イ、ロ又はハに規定する面積を引き下げることとされているが、その場合においては、監視区域における面積規模別の土地取引状況、届出対象となる土地取引に対する是正指導等が全土地取引に及ぼす影響、都道府県及び市町村の事務処理能力等を勘案して実効ある届出制の運用が可能となるよう定める必要がある。

具体的には、1 年間に少なくとも 10% 程度の地価上昇がみられる地域について監視区域を指定する場合には、全土地取引件数の過半が届出対象となるという要件を満たすよう設定することが望ましい。しかし、地域の実情によりこれが困難な場合にあっては、少なくとも、監視区域を指定してもなお地価の上昇率が低下しない地域及び 1 年間に 20% 程度以上の地価上昇がみられる地域については、届出対象面積をさらに引き下げるなどこの要件を満たすことが望ましい。

なお、届出対象面積の引下げに当たっても、上記 1 (2) の趣旨が該当するので留意するべきである。

また、引き下げた届出対象面積を指定する都道府県又は指定都市の規則については、別紙

18の様式を例示するので参考とされたい。

(2) 土地利用審査会及び関係市町村長の意見聴取

届出対象面積の変更を行う場合においても、あらかじめ土地利用審査会及び関係市町村長の意見を聴取するものとされている。

(3) 届出対象面積を引き上げた場合の事前届出について

引き下げた届出対象面積を引き上げた場合における当該引き上げた部分の面積に相当する面積の土地に係る土地取引で審査中のものの取扱いは、上記1(11)と同様とするべきである。

3 監視区域に係る調査及び報告徴収について

(1) 指定前の調査

監視区域指定前の調査は、監視区域の指定要件充足の蓋然性が高い地域について、地価の動向等を常時監視できるようにしておくべきである。

(2) 指定後の調査

監視区域指定後における地価の動向、土地取引の状況及び土地利用の状況についての調査は、当該監視区域における届出対象面積の変更、当該監視区域の周辺地域での新たな監視区域の指定、監視区域の指定解除等の措置に的確に反映することができるよう正確かつ迅速に行うべきである。

(3) 調査の範囲

監視区域指定後における調査の対象地域は、監視区域として指定した区域及びそれに隣接する都市計画法第8条の規定による用途地域等の個別規制法に基づく地域区分に係る区域又は市町村の区域を単位として、従来の地価高騰時期における地価上昇の状況等を勘案して設定するべきである。

(4) 宅地建物取引業者が当事者となった土地売買等の契約等についての報告

宅地建物取引業法第45条の規定により、宅地建物取引業者は正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならないとされているが、法第27条の9の規定により、宅地建物取引業者が当事者となった土地売買等の契約等について報告することは、正当な理由に該当するものである。

(5) 報告徴収の活用

監視区域において、地価の動向及び土地利用の状況を適正に調査するには、報告徴収を活用することが必要となるので、報告徴収権限を的確に発動するとともに、必要に応じて督促、聴取等を行い、報告事項の正確な把握に努めるべきである。

Ⅹ 遊休土地に関する措置について

法第6章の規定による遊休土地に関する措置については、許可又は届出に際して行われる土地利用目的の審査を事後的に補完する意味をかねていることにかんがみ、届出等に際し、資産

保全を目的とする等特定の利用目的をもたないこととされていた土地又は利用目的は特定されていたが現在の利用目的がこれと異なっている土地については、その事情を十分考慮し、法の適用を判断する必要がある。

1 遊休土地である旨の通知について(法第 28 条第 1 項関係)

(1) 通知の対象等について

① 通知の対象となる土地

法第 28 条第 1 項の規定による通知は、許可又は届出に係る土地について行うものであり、許可又は届出によらないで取得された土地は対象とはならない。

② 都市計画法第 58 条の 6 第 1 項の規定による通知との関係

都市計画法第 58 条の 6 第 1 項の規定による通知に係る土地は、法第 28 条第 1 項の規定による通知の対象から除外されているとともに、同項の規定による通知を行った土地は、都市計画法第 58 条の 6 第 1 項の規定による通知の対象から除外されている。

③ 認定の時期

通知を行う場合の要件とされている法第 28 条第 1 項各号の該当の有無は、通知を行う時点においてそれぞれ認定するものである。

(2) 地上権者又は賃借権者に対する通知

地上権者又は賃借権者については、その土地の所有者が通知の相手方となる限りは、当該地上権等の設定の時期、その面積等の如何を問わず、すべて通知し得るものとされている。なお、所有者に通知した結果、地上権等が設定されていることが判明した場合には、その時点で別途その地上権者等に通知することも差し支えない。

(3) 通知の方法

遊休土地である旨の通知を受けた者は 6 週間以内に利用又は処分に関する計画を届け出なければならないこととされ、この期間内に届出を行わない場合には法第 47 条第 1 号に基づき罰則が適用されるものであることから、当該期間の起算日に疑義を生じないよう遊休土地である旨の通知は配達証明等による方法で行うべきである。

(4) 法第 28 条第 1 項第 1 号の一団の土地の認定について

① 一団の土地の要件

法第 28 条第 1 項第 1 号における一団の土地は、法第 23 条第 2 項第 1 号又は第 27 条の 4 第 2 項第 1 号(第 27 条の 7 第 1 項において準用する場合を含む。)かっこ書の一団の土地に準じ、社会通念に従い、相互に接続するひとまとまりの土地として物理的な一体性を有する土地を意味するものである。

② 土地の取得が継続して行われている場合

土地の取得が継続して行われている場合にあって、すでに取得された一部の土地について通知を行うことも可能ではあるが、特に大規模な事業等については、未だ土地の取得が完了していないこと等も考えられるため、その取得の状況、今後の見通し等を十分勘案

するべきである。

③ 一団の土地の一部の認定について

一団の土地として認定し得べき土地の一部を限り、これを一団の土地として認定することは可能であるが、いたずらに土地利用の細分化をもたらし、又は所有者等の利用の可能性を著しく損なうこととならないよう配慮するべきである。

(5) 法第 28 条第 1 項第 2 号の規定による「取得」について

法第 28 条第 1 項第 2 号の「取得」とは、実質的に所有権の移転等が完了したことをいい、必ずしも登記名義の移転等を要しないものであり、下記の事項に留意するべきである。

① 農地等については、所有権移転等の仮登記のみが行われ未だ農地法第 5 条及び第 73 条の許可を受けていない場合にあっては取得したと解すべきでない。

② 土地区画整理事業等に基づく換地については、その従前地の取得時をもって当該換地の取得時とみなすものとする。ただし、仮換地指定が行われたにとどまる場合には、仮換地と従前地との地番及び面積の対応関係、仮換地を使用する権利の内容等が確定的でないこと、及び事業が継続中であることから通知を差し控えるべきである。

(6) 法第 28 条第 1 項第 3 号の要件の認定について

法第 28 条第 1 項第 3 号の要件の認定に当たっては、その土地を含む近傍の土地における類似用途等について一般的又は標準的と認められる土地利用の形態又はその利用水準等を十分に比較衡量するとともに、下記の点に留意するべきである。

① その土地が住宅の用、事業の用に供する施設の用その他土地の利用方法として通常認められる用途のいずれにも全く供されていないこと。

② 何らかの用途に一応供されている土地（現に日常的な居住の用に供されている場合を除く。）で、当該土地に係る利用の程度が、その土地に建築物その他生産の用に供されている装置等（以下「建築物等」という。）が存する場合においては（i）及び（ii）の要件に、その他の場合においては（ii）の要件に該当すること。

（i） 建築物等がその構造又は工法等からみて明らかに仮設若しくは一時的な利用に供するためのものであると認められること。又は当該建築物等に係る敷地のその土地に占める割合が、法令による基準及び周辺地域における同一又は類似の用途に係る土地の利用の程度からみて著しく狭小であること。

この場合においては、その土地について火薬類取締法、高圧ガス保安法、電気事業法、ガス事業法又は石油パイプライン事業法等により土地の利用の程度等が制限されている場合にあっては、それらの基準と齟齬をきたさないよう、特に配慮する必要がある。

なお、建築基準法による基準等が存しない場合又はその建築物等が特殊な用途に係るものであり、これらの基準等をそのまま採用することが不適當な場合等にあっては、周辺地域の同一又は類似の用途に係る土地の利用状況からみて建築物等の敷地面積に対する割合が著しく狭小なものについて認定するものとする。

（ii） その土地又は土地に存する建築物等に係る整備の水準、使用の頻度又は管理の状態そ

の他の利用の程度が、周辺地域における同一又は類似の用途に係る土地の利用の程度からみて著しく劣っていると認められること。

なお、整備水準、使用頻度及び管理状態等について、その具体的内容を例示すればおおむね次のとおりである。

(ア) 整備水準とは、駐車場における舗装、屋根等の有無又は運動場における整備の程度等をいうものである。

(イ) 使用頻度とは、駐車場における経常的な駐車台数、資材置場における経常的な保管資材の量等をいう。

(ウ) 管理状態とは、管理人の有無、運動場における芝生の手入れ状況等をいう。

(エ) 山林等が森林経営の用として利用されているか否かについては、その樹種等の林況、その土地を取得した後における手入れの状態等を、その土地の所有者等の本来業務の性格等を踏まえつつ、総合的に考慮して判断するべきである。

(7) 法第 28 条第 1 項第 4 号の要件の認定について

① 本号中「土地利用に関する計画に照らし」とは、法律又は条例等に基づき作成された計画を総合的に勘案した結果、その土地についての利用の在り方が明確になっていれば足りるものであり、必ずしも具体的な利用方法等が確定している必要はない。

② 市街化区域又は用途地域等土地利用計画上積極的に都市的土地利用を図るべきものとされている地域内の土地で、緑地その他オープンスペースの保全の要請等による制約のないものについては、可能な限り遊休土地である旨の通知を行うことにより所有者等による利用の促進を図るべきである。

③ 土地利用基本計画において土地利用上配慮されるべきこととされた公的機関の開発保全整備計画の対象となっている土地又は次の事項のいずれかに該当する土地で、土地利用に関する各種規制法規の趣旨に照らし実質的にみても問題のないものについては、遊休土地である旨の通知を行うことが可能である。

(i) 住宅の建設、宅地の造成、公園・広場その他の公共施設若しくは学校その他の公益的施設の整備等の公的使用計画に基づき地方公共団体、土地開発公社等による取得又は賃貸借、使用貸借等の希望のある土地

(ii) 市街化区域又は用途地域等に存するおおむね 50～100ha の区域において近い将来相当な人口の増加及び市街化の進行が見込まれるため、相当量の公共・公益的施設の用地需要の発生が確実であり、かつ、周辺の土地利用状況の変化に伴う地価の上昇、権利関係の複雑化等により当該土地を公共・公益的施設の用に供する時点において取得することが著しく不利又は困難となるおそれがあると認められるため、地方公共団体、土地開発公社等により先行的に取得し又は賃貸借、使用貸借する等の希望のある土地

④ 自然環境を保全し、又は森林、農用地等としての利用を促進する必要がある場合についても本号の適用を排除するものではない。

⑤ 保安林、保安林予定森林、保安施設地区、保安施設予定地区、保安林整備計画において

保安林の指定が予定されている森林等機能の高い森林であるとされる森林は、本号に該当しないものとするべきである。

- ⑥ 一団の土地の一部について、すでに工事に着手している場合にあっては、不当に工事を遅延させている等の特殊な要因を認め得ない限り、遊休土地として認定するべきではない。また、都市計画法による開発許可等行政手続が申請中である場合等にあっては同様に扱うべきである。
- ⑦ 鉄道、発電所等その事業の性格上土地の取得から利用までに通常長期間を要すると認められる事業に係る土地にあっては、その事業化の見込が明らかである限り、遊休土地として認定するべきではない。なお、工場用地等将来の増設等を含めた最終的なレイアウトを想定して取得される土地の場合で、その一部が現に事業の用に供されており、かつ、今後の増設等の見込が明らかであるときにも同様に扱うべきである。

2 市町村長の申出について(法第 28 条第 2 項関係)

法第 28 条第 2 項の規定の運用に当たっては、同項の趣旨にかんがみ、その申出に応じて所要の措置を講ずることに努めるとともに、市町村長と常に密接な連絡調整を行うこと等により、その協力が得られるよう努めるべきである。

3 市町村長への通知について(法第 28 条第 3 項関係)

都市計画法第 7 条第 1 項の規定による市街化区域に所在する土地について法第 28 条第 1 項の規定による通知を行った場合には、遅滞なく、その通知に係る土地が所在する市町村の長に通知するものとされている。当該通知については、別紙 19 の様式による通知書を例示するので参考とされたい。

なお、市町村長が都市計画法第 58 条の 6 第 1 項の規定による通知を行った場合には、同条第 2 項の規定に基づき、遅滞なく、その旨を都道府県知事に通知することとされている。

4 遊休土地の利用又は処分に関する計画の届出について(法第 29 条第 1 項関係)

(1) 計画の確度

計画は通知のあった時点においてほぼ確定しているものであれば足り、必ずしも詳細な設計等を要求するものではない。

(2) 計画内容等の聴取等

規則第 23 条に規定する別記様式第 6 による届出があった場合には、その補正を命じ、又は不受理とするものではなく、必要に応じ、別途その詳細な計画内容等を聴取すること等によるものとするのが望ましい。

(3) 勧告しない旨の通知

法第 29 条第 1 項により届け出られた遊休土地の利用又は処分に関する計画の内容が、土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画に照らして当該土地の有効かつ適切な利用を

促進するうえで支障がないと認められる場合には、その旨を届出を行った者に対して通知するべきである。なお、勧告しない旨の通知については、別紙 20 の様式による通知書を例示するので参考とされたい。

5 遊休土地の利用又は処分に関する計画に対する勧告について(法第 31 条第 1 項関係)

(1) 計画に対する審査

法第 31 条第 1 項の適用は、届出に係る計画が各種の土地利用計画に消極的に抵触するかどうかという判断にとどまらず、土地利用基本計画その他の土地利用計画を総合的に勘案するとともに、周辺の土地利用の動向、各種施設整備の状況等を踏まえて、その土地について社会的に要請される利用の在り方を基準として行うべきである。

(2) 勧告の内容

勧告に従わないことが法第 32 条を適用するための要件となっていることにかんがみ、勧告は相当程度まで具体的かつ明確なものであることを要し、個別の事案に応じて、届出に係る計画の変更、工事等に着手すべきおおむねの時期等を届出者のその土地についての利用の可能性を極度に制約しない限りにおいて、できる限り明示して行うべきである。

6 買取りの協議について(法第 32 条関係)

(1) 買取りの協議を行う者

買取りの協議を行う者を定めるに当たっては、必ずしも法第 32 条第 1 項又は令第 21 条の法人のすべてに買取り希望の有無等を照会する必要はない。なお、令第 21 条の法人に買取りを希望する者が不在の場合において、国又は令第 21 条の法人に準ずべき公共的な法人がその土地の買取りを希望する場合にあっては、令第 21 条の法人のうちからこれらの者にかわってその土地を取得する者を選び、又はこれらの者に対し本条に準じて所要のあっせん等の措置を講ずることが望ましい。

(2) 買取りを希望する者の買取りの目的の適否

買取りを希望する者の買取りの目的の適否については、法第 31 条の規定による勧告の基準として想定されたその土地の「有効かつ適切な利用」との均衡を考慮するとともに、その目的に係る開発等については可及的速やかに着手し得るもの等であることが望ましい。

7 遊休土地の利用又は処分に関する計画の届出について勧告又は勧告しない旨の通知を行った土地に関する留意点について

(1) 利用又は処分の状況の把握

遊休土地の利用又は処分の状況については、必要に応じて市町村の協力を得て、所有者等からの報告の聴取や現地調査等により、常時その把握に努めるべきである。なお、当該聴取については、別紙 21 の様式による聴取書を例示するので参考とされたい。

(2) 遊休土地の一部が法第 28 条第 1 項第 1 号の要件を欠くこととなった場合

遊休土地の一部が利用又は処分されたことにより法第 28 条第 1 項第 1 号の要件を欠くこ

ととなった場合であっても、遊休土地の通知は、なお利用又は処分がされていない部分について有効であるので、当該なお利用又は処分がされていない部分について報告の聴取等を行うことが望ましい。

X 土地利用審査会の組織及び運営等について

土地利用審査会の組織及び運営に関し必要な事項については、法第 39 条第 3 項から第 9 項までに定めるもののほか、都道府県又は指定都市の条例で定めることとされている。

1 委員の構成

審査会の委員の構成については、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のうちから選任することにより、広く、各分野の意見が反映されるようにするべきである。

2 委員の任期

審査事務等の継続性の確保等を考慮し、適切な任期とするべきである。

3 委員の欠員等

委員に欠員を生じた場合には、可及的速やかに補充するべきであるが、欠員が生じている状態であっても土地利用審査会としての機能には特段の支障を及ぼさないものとする。ただし、この場合においても、規制区域の指定等特に慎重な配慮を必要とする議案については、委員総数の過半数で決する等の措置を講ずるべきである。

4 議事の公開

土地利用審査会の議事については、法第 20 条第 3 項の規定に基づく口頭審理は公開により行うものとされている。その他の場合においては、議案により判断するべきである。

5 法第 39 条第 8 項に規定する「事件」について

法第 39 条第 8 項の「事件」とは、審査請求の裁決又は勧告に係る議案等を意味するものであり、規制区域の指定に係る確認等はこれに該当しないものである。

XI 立入検査及び土地調査員について

1 立入検査及び質問について(法第 41 条関係)

(1) 立入検査又は質問の対象となる許可又は届出

立入検査又は質問は、法第 14 条第 1 項の許可の申請又は第 23 条第 1 項、第 24 条の 4 第 1 項(第 24 条の 7 第 1 項において準用する場合を含む。)若しくは第 29 条第 1 項の規定による届出が行われた場合において行い得るものであり、許可の申請又は届出をするべきであるにもかかわらずその許可の申請等を行っていないと認められる場合については、法第 41 条の適用はない。

また、規制区域の指定、その解除等又は遊休土地である旨の通知等についても、同条の適用はない。

(2) 立ち入ることができる場所

法第 41 条の規定により立ち入ることができるのは、許可の申請等に係る「当事者の営業所、事務所その他の場所」であり、通常は、その許可の申請等に係る取引等に関する帳簿等が存する場所に限られるものである。なお、当事者が個人である場合等においては、その居住の用に供されている住宅が法にいう営業所、事務所等と解される限りにおいてその住宅に立ち入ることも可能であるが、この場合には、特に慎重に行うべきである。

(3) 立ち入ることができないと解すべき場所

許可の申請等に係る取引について融資、信用保証等を行った金融機関、又はその媒介を行った宅地建物取引業者の事務所等には、立ち入ることはできないと解すべきである。

(4) 当事者が法人である場合の留意点

当事者が法人である場合において、その営業所又は支店等で用地取得に係る事務等が行われた場合については、その法人の本社又は本店等について立入検査を行うことは可能であるが、その場合においても、「この法律の施行に必要な限度」に限られるものであることに留意する必要がある。

2 土地調査員について(法第 42 条関係)

(1) 土地調査員制度の趣旨

法第 42 条の規定による土地調査員は、法第 41 条の規定による立入検査及び質問に関する職務を行う者として特別に任命されるものであり、その土地調査員としての資格又は身分に基づき、個々の事案についての都道府県知事又は指定都市の長の命令を待たず、当然に同条の規定による立入検査又は質問の権限を行使し得る。

(2) 資格及び身分

土地調査員は、令第 23 条の規定により、土地利用又は不動産の評価に関して経験と知識を有する職員のうちから、都道府県知事又は指定都市の長が任命することとされている。

(3) 権限

土地調査員の行う立入検査及び質問は、法第 41 条の規定に従い行うこととされており、その場合には、上記 1 によるものとする。

(4) 土地調査員でない職員の立入検査等

土地調査員に関する法第 42 条の規定は、個別の事案について、その都度、土地調査員でな

い職員が法第 41 条の規定に基づき立入検査又は質問を行うことを否定するものではない。

3 規則別記様式第 7 の記載について

規則別記様式第 7 中「職名」の項には、法第 41 条の規定により、特定の事案について個別の都道府県知事又は指定都市の長の命を受けて立入検査等を行う者については、その者の通常業務における職名を、土地調査員である者については、土地調査員である旨を記載することとする。