

資料 1

第50回岩手県土地利用審査会

令和4年12月19日

目次

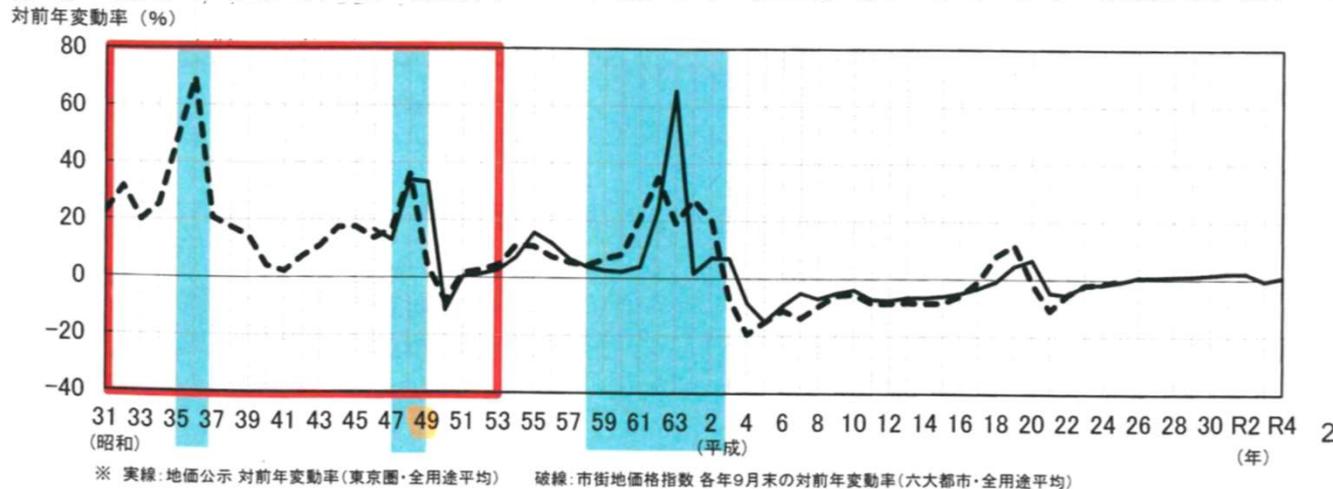
- 1 国土利用計画法及び土地利用審査会の概要
- 2 過去の審議事例
- 3 土地取引等の状況及び昨今の動向

1 国土利用計画法及び土地利用審査会の概要

1 国土利用計画法及び土地利用審査会の概要

地価動向と国土利用計画法の経緯

- 昭和30年代以降：人口・産業の大都市への集中
→大都市地域において土地利用の混乱・地価が高騰
- 昭和40年代後半：投機的取引増大
→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



土地問題の解決が最大かつ緊急の課題
国土利用計画法制定(昭和49年)

1 国土利用計画法及び土地利用審査会の概要

国土利用計画法の内容(制定当時)

① 国土利用計画の策定

- ・ 国土の利用目的別の長期目標を示すもの
- ・ 国、都道府県、市町村が策定

② 土地利用基本計画の策定

- ・ 都市や農業、森林、自然公園、自然保全の地域を総合的に調整するもの
- ・ 都道府県が策定

③ 土地取引規制制度

- ・ 取引価格と利用目的を行政が審査し、土地利用の適正化と地価の抑制を図るもの
- ・ 投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ、地価急上昇のおそれがある場合は規制区域を指定(許可制)。その他の地域は法定規模以上の土地取引を事前に届出

④ 遊休土地制度

- ・ 土地の有効かつ適切な利用を特に促進する必要がある場合に、遊休土地である旨を通知して、利用促進を図るもの

1 国土利用計画法及び土地利用審査会の概要

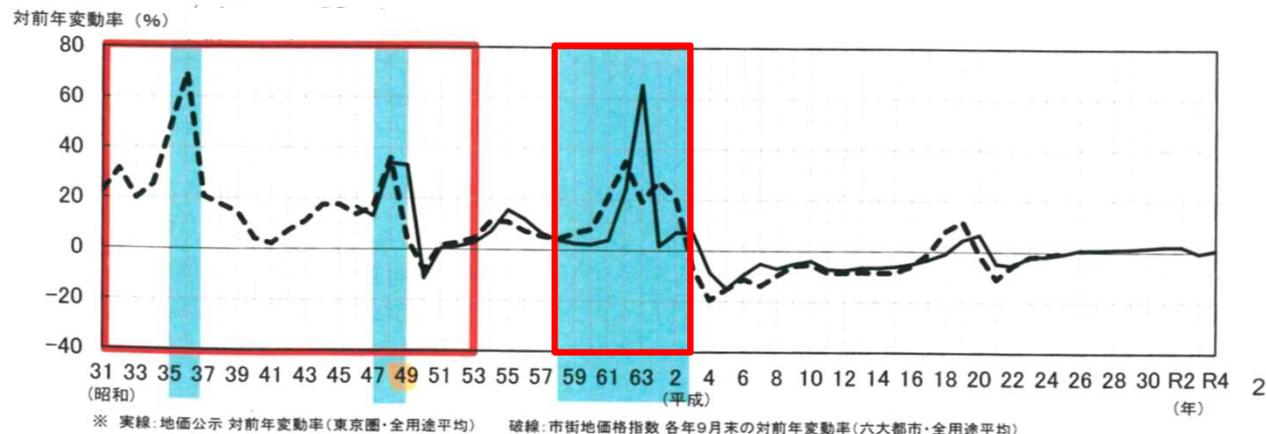
国土利用計画法の内容(現在)

○昭和62年(監視区域制度の設立)

- ・昭和58年頃...東京の都心商業地を中心に地価高騰。周辺住宅地における買換え需要増大。また、投機的取引も増大し、関西圏や地方圏へ波及
→小規模な土地取引についても監視が必要 (**監視区域制度**創設)

○平成10年(事後届出制への移行、注視区域制度の設立)

- ・バブル後...地価下落、土地の有効利用を図るため「新総合土地政策推進要綱」の閣議決定
→土地取引の活性化を図る必要がある (**事後届出制**への移行、**注視区域制度**創設)



1 国土利用計画法及び土地利用審査会の概要

国土利用計画法に基づく土地取引制度

○昭和49年(国土利用計画法の制定)

区域	右以外の区域	規制区域
手続	事前届出制	許可制
対象	法定面積以上の土地	全ての土地

○昭和62年(監視区域制度の設立)

区域	右以外の区域	監視区域	規制区域
手続	事前届出制		許可制
対象	法定面積以上の土地	都道府県で定めた面積以上の土地	全ての土地

○平成10年(事後届出制への移行、注視区域制度の設立)

区域	右以外の区域	注視区域	監視区域	規制区域
手続	事後届出制	事前届出制		許可制
対象	法定面積以上の土地		都道府県で定めた面積以上の土地	全ての土地

○監視区域及び規制区域の指定状況

- ・監視区域
東京都小笠原村が指定

- ・注視区域、規制区域
県内及び全国でも指定実績なし

1 国土利用計画法及び土地利用審査会の概要

現行制度の詳細

区域	右以外の区域	注視区域	監視区域	規制区域
区分	事後届出制	事前届出制		許可制
届出等義務者	譲受人	譲渡人及び譲受人		
面積要件	法定面積以上		都道府県で定めた面積以上	全ての土地
指定要件	なし	<ul style="list-style-type: none"> ・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じるおそれ 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・投機的取引の相当程度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
審査内容	利用目的	価格及び利用目的	価格、利用目的及び投機的取引	
勧告等の内容	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
処理日数	3週間以内	6週間以内		

1 国土利用計画法及び土地利用審査会の概要

区域指定の目安

(1) 注視区域(国土利用計画法第27条の3 I) 「注視区域の指定に係る基準」(平成10年総理府告示第25号)

- I 当該地域の1年間の地価上昇率が5%を超えていること
- II 以下のいずれかに該当し、Iに該当することとなることが見込まれること
 - ア 四半期の地価上昇率が2期連続で2%超、又は3期連続上昇かつ上昇率の合算率が5%超
 - イ 大規模な事業の実施が予定され、四半期の地価が2期連続上昇かつ上昇率の合算率が3%超
 - ウ 国会等の移転先の候補地であること
- III 大規模な事業の実施が予定され、四半期の地価が2期連続で上昇かつ事業の円滑な実施に著しい支障

(2) 監視区域(国土利用計画法第27条の6 I) 「土地取引の規制に関する措置等の運用指針」(平成20年国交省通知)

- ・ 1年間に少なくとも10%程度の地価上昇がみられる地域は早急に指定の要否について決定すべき。
- ・ 大規模開発プロジェクト等が予定地域等は、事業計画の決定等に先立ち、指定について検討すべき。

⇒年間10%程度の地価上昇でも、合理的な要因や最終需要者による需要の存在など、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、区域の対象とならない。(国指針)

1 国土利用計画法及び土地利用審査会の概要

国土利用計画法の構成

条番号	章の標題等
1 ~ 3	第1章 総則(目的・基本理念)
4 ~ 8	第2章 国土利用計画
9 ~ 11	第3章 土地利用基本計画等
12 ~ 22	第4章 土地に関する権利の移転等の許可
23 ~ 27	第5章 土地に関する権利の移転等の届出
28 ~ 35	第6章 遊休土地に関する措置
36 ~ 39	第7章 審議会等及び土地利用審査会
40 ~ 45	第8章 雑則
46 ~ 50	第9章 罰則

1 国土利用計画法及び土地利用審査会の概要

土地利用審査会の処理事項

(1) 知事は、次の場合、あらかじめ土地利用審査会の意見を聴かなければならない。

①規制区域内における土地売買等を許可（一定要件に該当する場合の許可）する場合

②土地売買等の届出について勧告する場合

③注視区域及び監視区域の指定、解除及び区域の減少を行う場合

④監視区域における届出対象面積を県の規則で定める場合

⑤遊休土地の有効かつ適切な利用の促進のため勧告する場合

(2) 知事は、規制区域の指定、解除及び区域の減少が相当であることについて、公告の日から起算して2週間以内に土地利用審査会の確認を求めなければならない。

(3) 土地利用審査会は、法第14条第1項の処分（土地に関する権利の移転等の許可）についての審査請求を受理し、裁決しなければならない。

 上記の事案が生じた都度、審査会を開催

1 国土利用計画法及び土地利用審査会の概要

土地利用審査会のこれまでの開催状況

(1) ~平成9年

- ・土地利用審査会設置開始(昭和49年)から35回開催。
- ・主な開催内容
 - 勧告案件の審議
 - 監視区域（現：注視区域）の指定について
 - 土地取引状況の報告や土地利用基本計画の審議
 - 現地調査（宅地開発、大規模レジャー施設開発、工業団地開発の状況）

(2) 平成10年以降

- ・3年毎に委員改選の直後に開催し、会長の互選を行っている。
- ・東日本大震災津波以降は、平成23年度～平成25年度に毎年度2回、平成26年度及び平成28年度に各1回、監視区域指定に係る検討等のため開催している。

2 過去の審議事例

2 過去の審議事例

勧告案件の審議事例

(1) 第13回 (昭和53年)

一関市の土地取引にかかる勧告
(概要)

- ・ 適正を欠く対価での取引
- ・ (利用目的) 現況のまま保有

(2) 第27回 (平成4年)

旧玉山村藪川の山林価格の引き下げ勧告
(概要)

- ・ 適正を欠く対価での取引
- ・ (利用目的) 資産保有

2 過去の審議事例

監視区域の指定について（ケース1）

第23回（昭和63年）

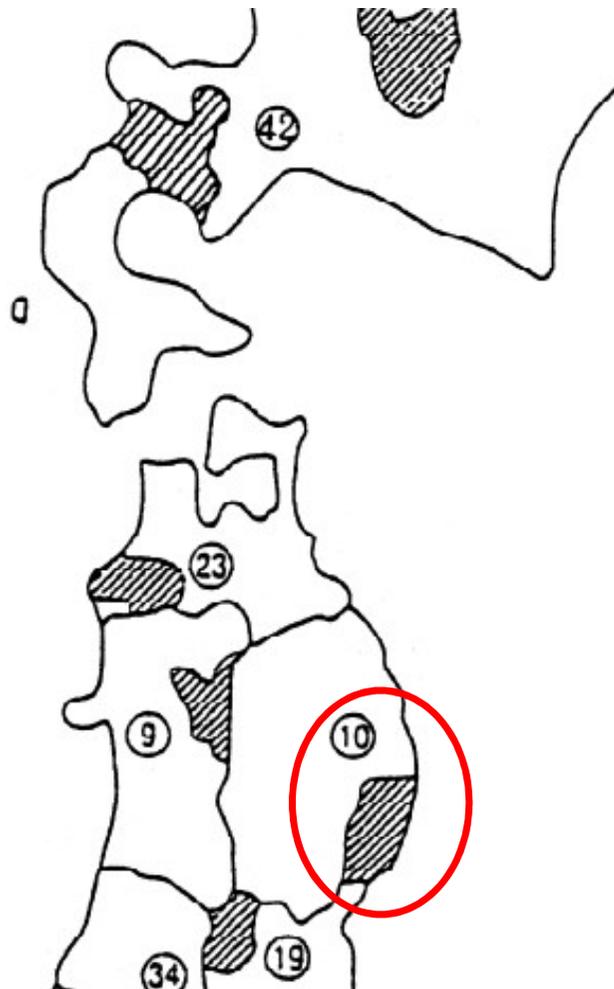
- ・「さんりく・リアス・リゾート」構想地域に係る監視区域の指定検討

（概要）

- ・総合保養地域整備法（昭和62年、通称「リゾート法」）に基づく基本構想の策定
- ・地価上昇への懸念から、平成元年1月に監視区域に指定
- ・平成元年3月に基本構想が国から同意

2 過去の審議事例

監視区域の指定について（ケース1）



■ 指定範囲

大船渡市・陸前高田市・釜石市・遠野市・住田町
・三陸町・大槌町の一部(約35,833ha)

■ 届出対象面積

2,000㎡以上

■ 指定期間

平成元年1月20日～平成6年1月19日（5年間）

平成6年1月20日～平成9年1月19日

■ 指定解除の理由

- ・平成7年以降の地価が住宅地は平均1%未満、商業地は▲1%未満と下落傾向
- ・全国の地価も平成4年以降、住宅地、商業地とも下落傾向
→当面は地価の急激な再上昇はないものと判断

2 過去の審議事例

監視区域の指定について（ケース2）

第25回（平成2年）及び第26回（平成4年）

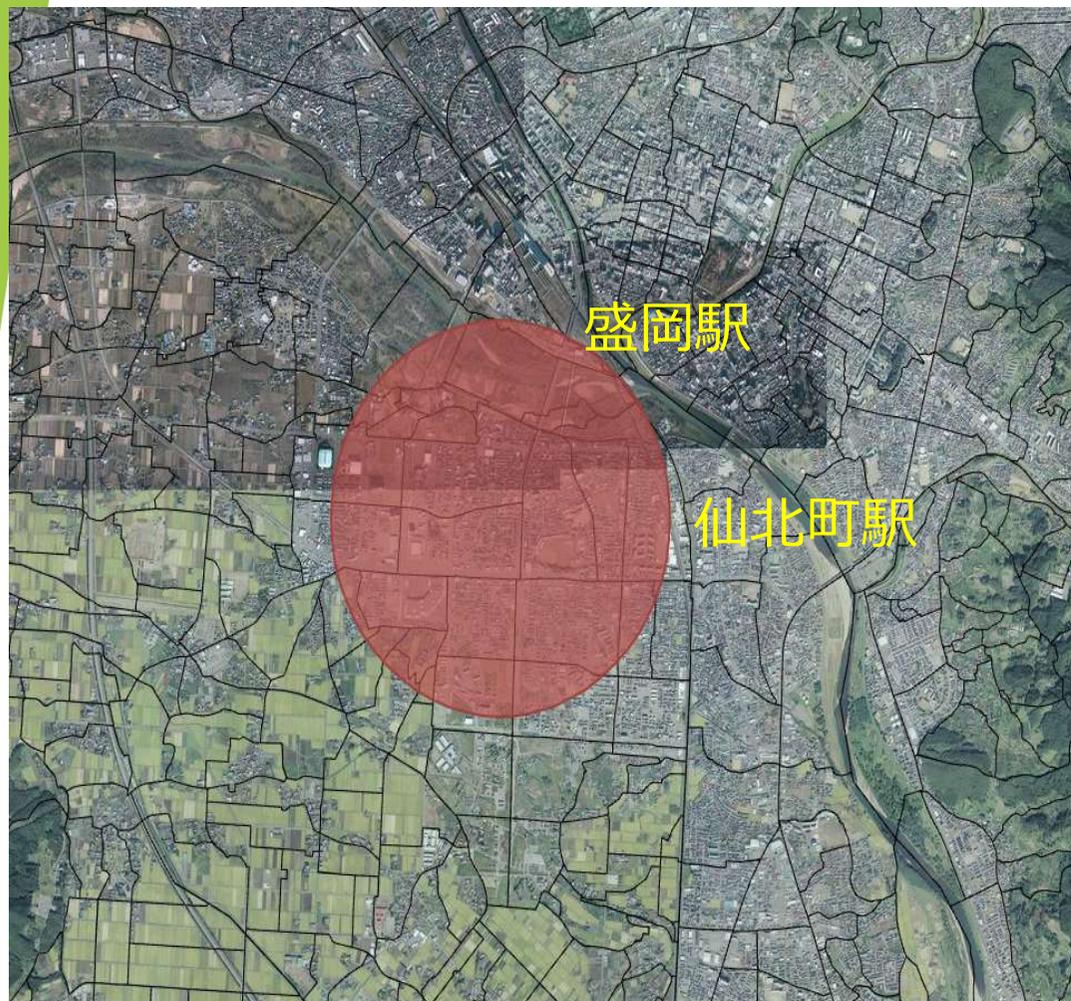
- ・盛岡市（平成4年旧都南村追加）の市街化区域に係る監視区域

(概要)

・バブル景気による、株価・地価の資産価格の急激な上昇とそれに伴う盛岡市及び旧都南村の市街化区域にて急激な地価上昇が懸念されたことから、監視区域に指定されたもの

2 過去の審議事例

監視区域の指定について（ケース2）



■ 指定範囲

平成2年指定時...盛岡市市街化区域（3,647ha）

平成4年指定時...旧都南村市街化区域（1,029ha）

■ 届出対象面積

300㎡以上

■ 指定期間

平成2年11月1日～平成7年10月31日

■ 指定解除の理由

- ・平成6年～7年度の地価が住宅地は2.5%、2.0%と上昇率が鈍化、商業地が▲3.2%、▲1.0%と下落傾向となった。
 - ・平成4年以降、土地取引及び届出件数に大きな変動がなくなった。
 - ・全国の地価は平成4年以降、住宅地、商業地とも下落
- 当面は地価の急激な再上昇はないものと判断

2 過去の審議事例

東日本大震災による監視区域の指定検討について

(概要)

- ・東日本大震災による被災地において、復興事業の進捗に伴い地価の上昇が懸念されたことから、監視区域に指定するか審査会で検討

(指定によるメリット)

- ・高値取引の防止及び適正な土地取引の推進
- ・契約前の事前届出制による不正取引の防止

(指定によるデメリット)

- ・土地供給の減少や長期的な地価上昇
- ・利用目的審査の困難性、契約締結前の時間的拘束及び届出者の負担など

→岩手県の住宅地平均価格は震災以前より10年連続で下落していたこと、投機目的によるバブル期の買い占め時と状況(背景)が異なっている。また、被災地ではほとんど自家用の購入であり、転売の可能性が低いことから、指定は見送り、地価の動向を定期的に把握することとした(短期地価動向調査の実施)。

3 土地取引等の状況及び昨今の動向

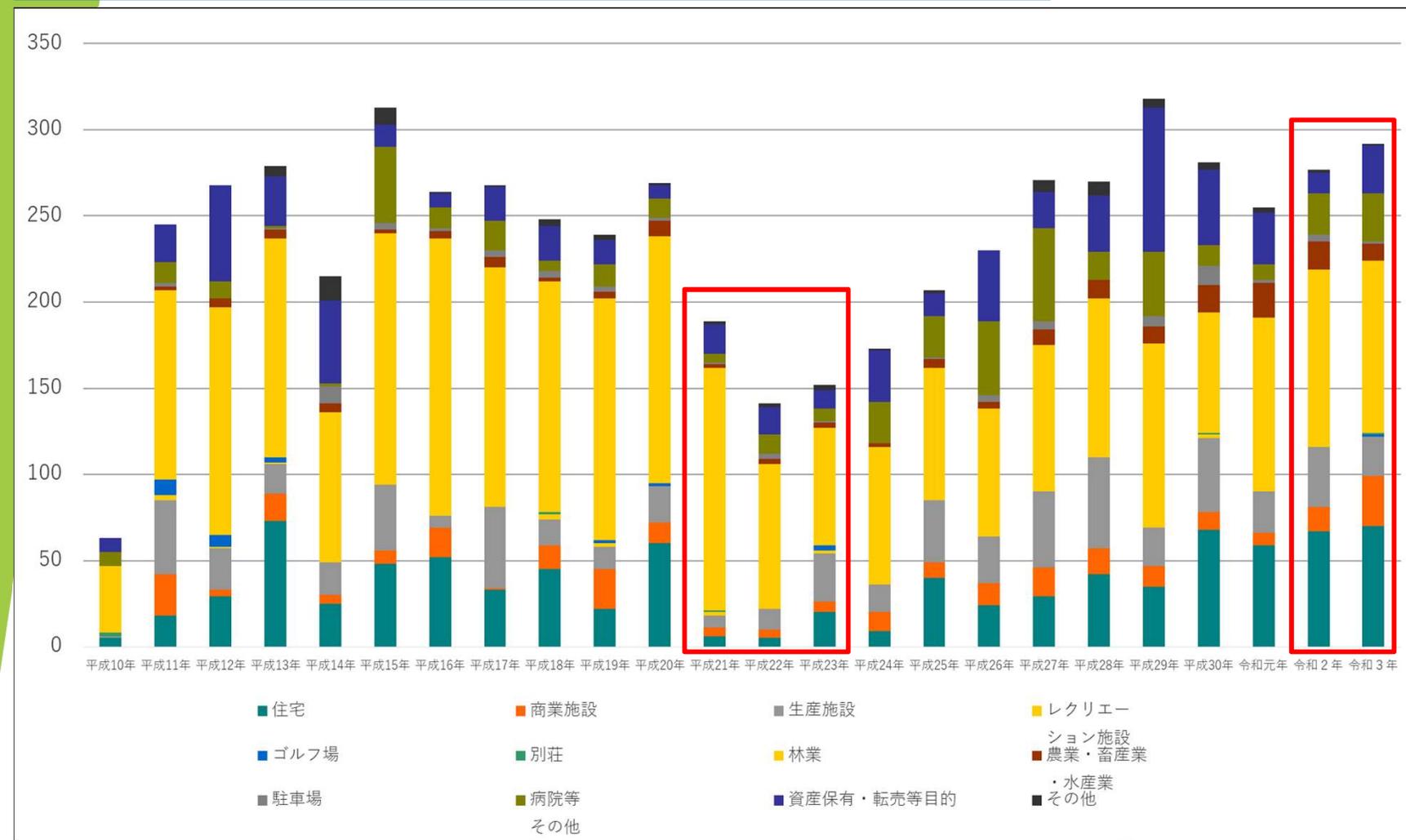
3 土地取引等の状況及び昨今の動向

当県における土地取引利用目的の傾向

	住宅	商業施設	生産施設	レクリエーション施設	ゴルフ場	別荘	林業	農業・畜産業 ・水産業	駐車場	病院等 その他	資産保有・ 転売等目的	その他	計
平成10年	5	0	1	0	0	2	39	0	0	8	8	0	63
平成11年	18	24	43	3	9	0	110	2	2	12	22	0	245
平成12年	29	4	24	1	7	0	132	5	0	10	56	0	268
平成13年	73	16	17	1	3	0	127	5	1	1	29	6	279
平成14年	25	5	19	1	0	0	86	5	10	2	48	14	215
平成15年	48	8	38	1	0	0	145	2	4	44	13	10	313
平成16年	52	17	7	3	0	0	158	4	2	12	8	1	264
平成17年	33	1	47	3	0	0	136	6	4	17	20	1	268
平成18年	45	14	15	3	0	1	134	2	4	6	20	4	248
平成19年	22	23	13	2	2	0	140	4	3	13	14	3	239
平成20年	60	12	21	0	2	0	143	9	2	11	8	1	269
平成21年	6	5	7	2	0	1	141	2	1	5	17	2	189
平成22年	5	5	12	1	0	0	83	3	3	11	16	2	141
平成23年	20	6	28	2	3	0	68	3	1	7	11	3	152
平成24年	9	11	16	3	0	0	77	2	0	24	30	1	173
平成25年	40	9	36	3	0	0	74	5	1	24	13	2	207
平成26年	24	13	27	2	0	0	72	4	4	43	41	0	230
平成27年	29	17	44	2	0	0	83	9	5	54	21	7	271
平成28年	42	15	53	1	0	0	91	11	0	16	33	8	270
平成29年	35	12	22	1	0	0	106	10	6	37	84	5	318
平成30年	68	10	43	2	0	1	70	16	11	12	44	4	281
令和元年	59	7	24	1	0	0	100	20	2	9	30	3	255
令和2年	67	14	35	2	0	0	101	16	4	24	12	2	277
令和3年	70	29	23	0	1	1	100	10	1	28	28	1	292

3 土地取引等の状況及び昨今の動向

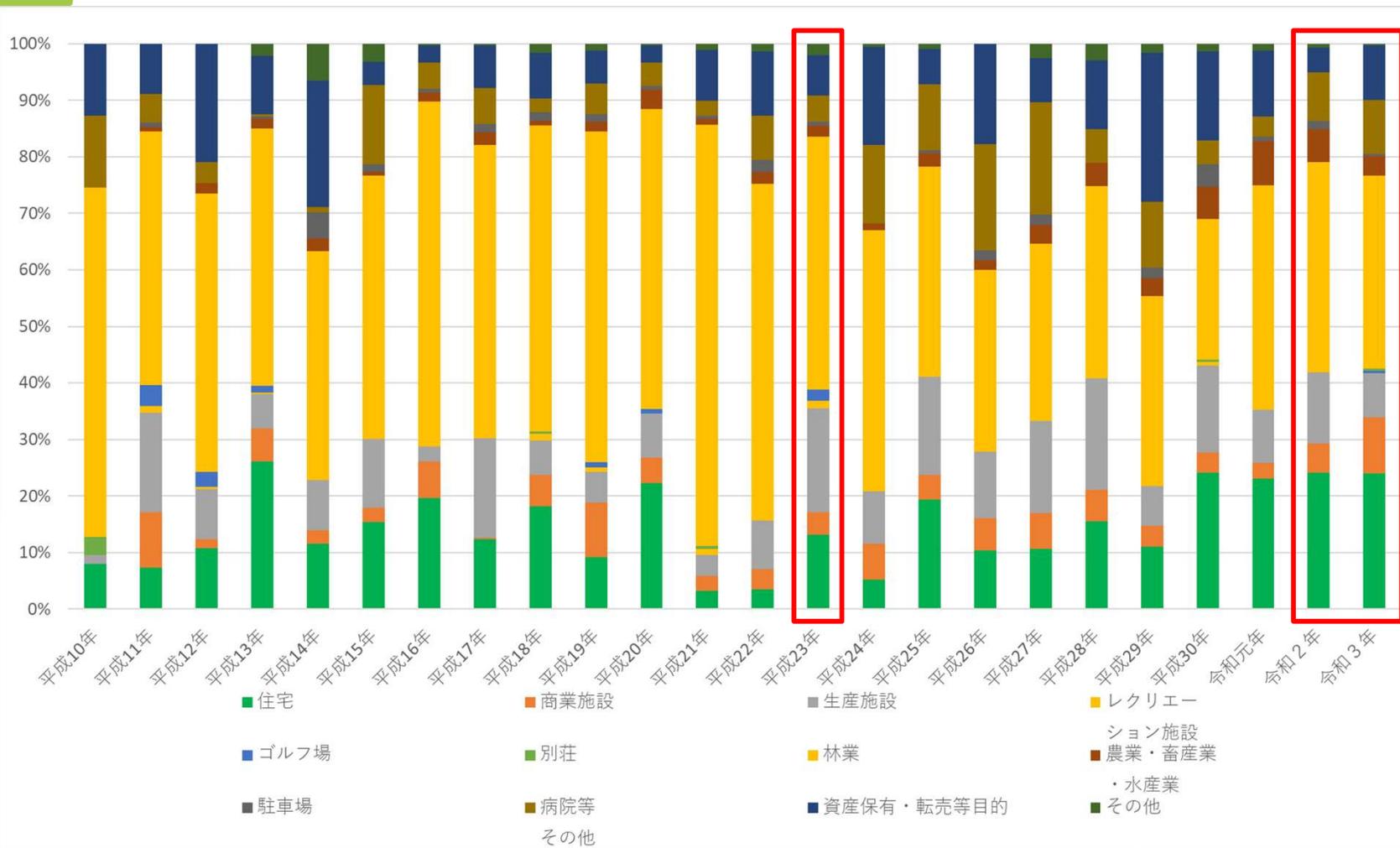
当県における土地取引利用目的の傾向



- ・平成10年9月より事後届出制に移行
- ・平成20年9月に「リーマン・ショック」が発生。
- ・土地の取引件数も影響を受け、届出件数の減少傾向がみられた

3 土地取引等の状況及び昨今の動向

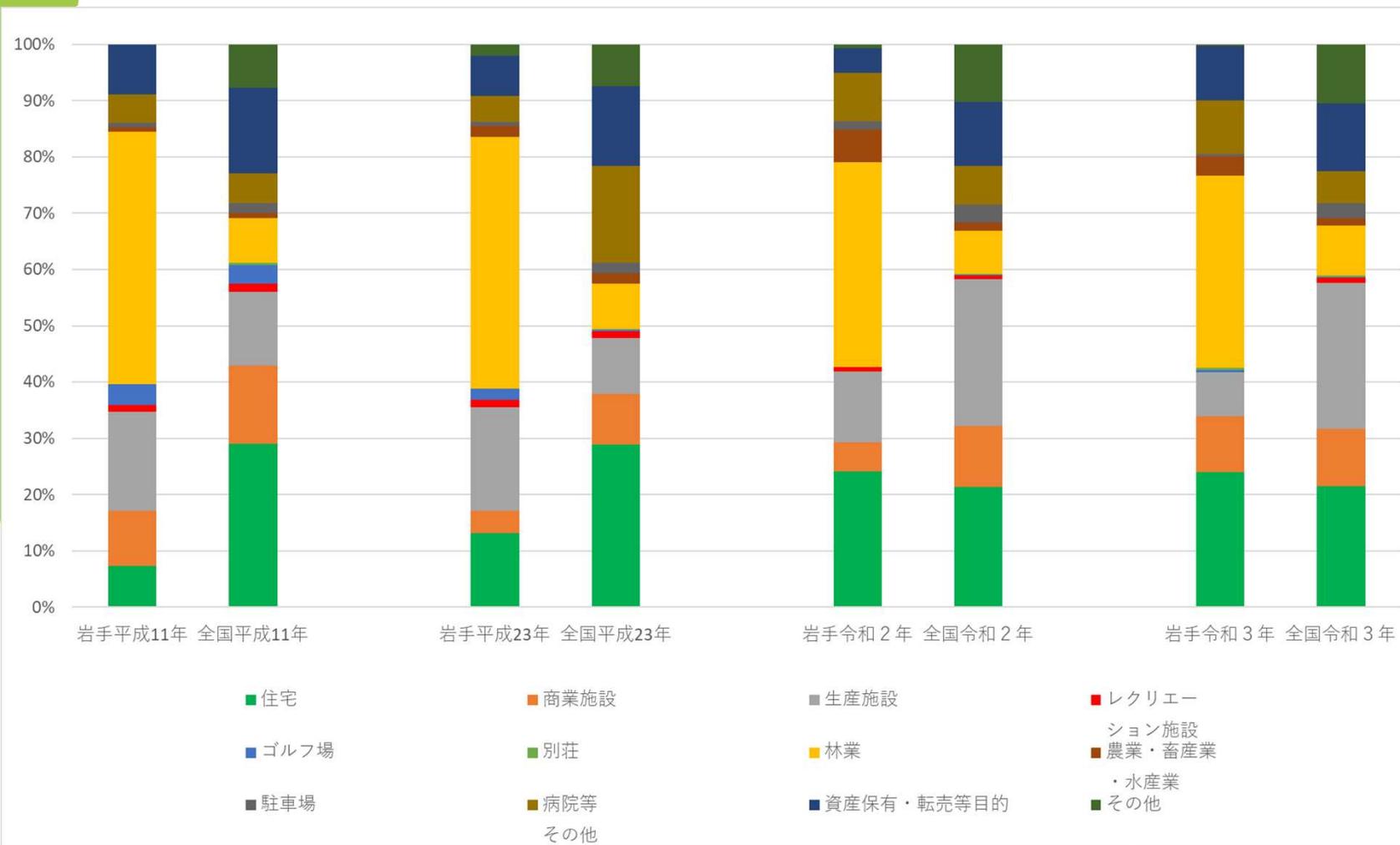
当県における土地取引利用目的の傾向



- ・ 東日本大震災以前は林業(山林)の取引が多く占めていた
- ・ 震災後数年は、病院等の施設建設による土地取得が増加。近年は住宅宅地用の土地取得が増加傾向にある
- ・ 新型コロナウイルス感染症による影響による利用目的の変動は目立った動きはない模様

3 土地取引等の状況及び昨今の動向

全国と当県の土地取引利用目的比較

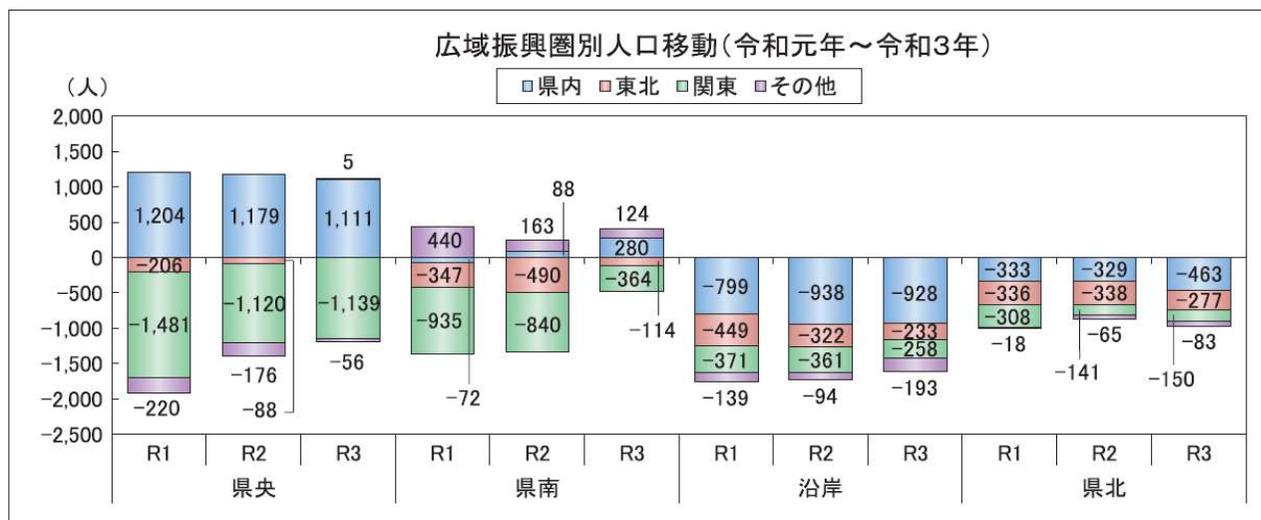
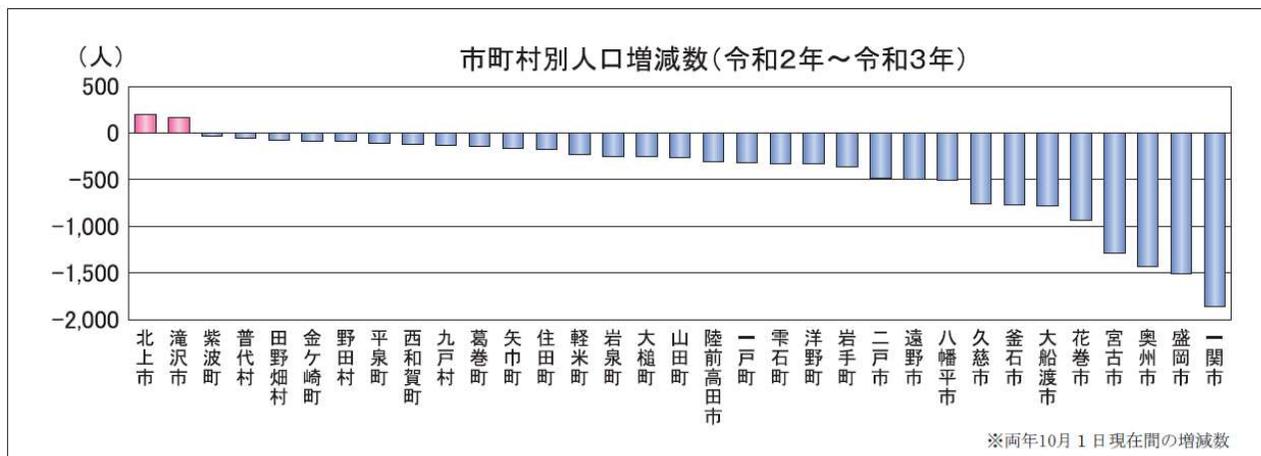


- ・全国と比較すると、当県は林業利用による土地取引が多いことが分かる
- ・令和以降では住宅による土地取得割合は全国レベルと同等の割合で推移している

3 土地取引等の状況及び昨今の動向

人口移動

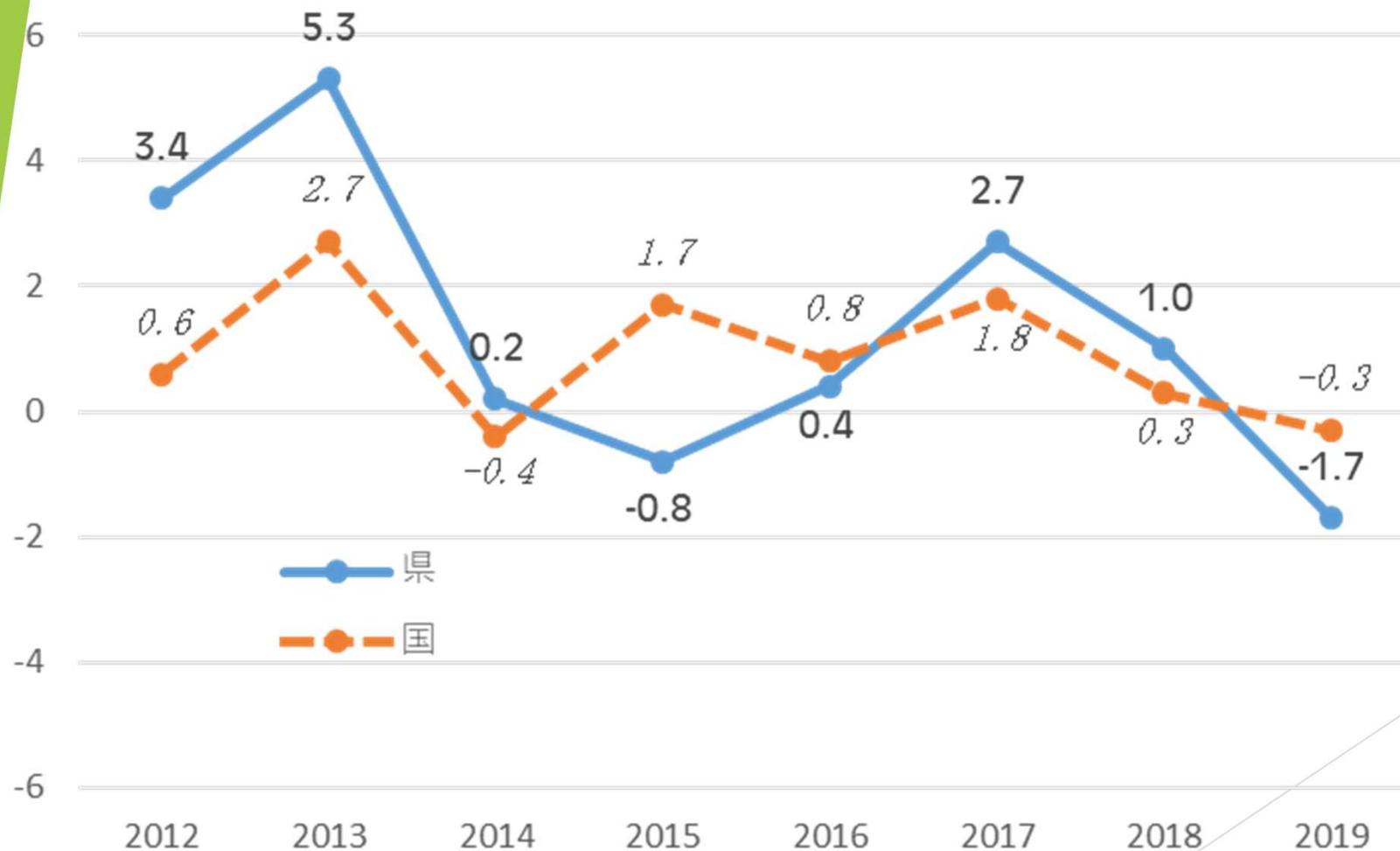
多くの市町村で人口減少が進んでいるが、県内移動は県央、県南で転入超過



3 土地取引等の状況及び昨今の動向

経済成長率

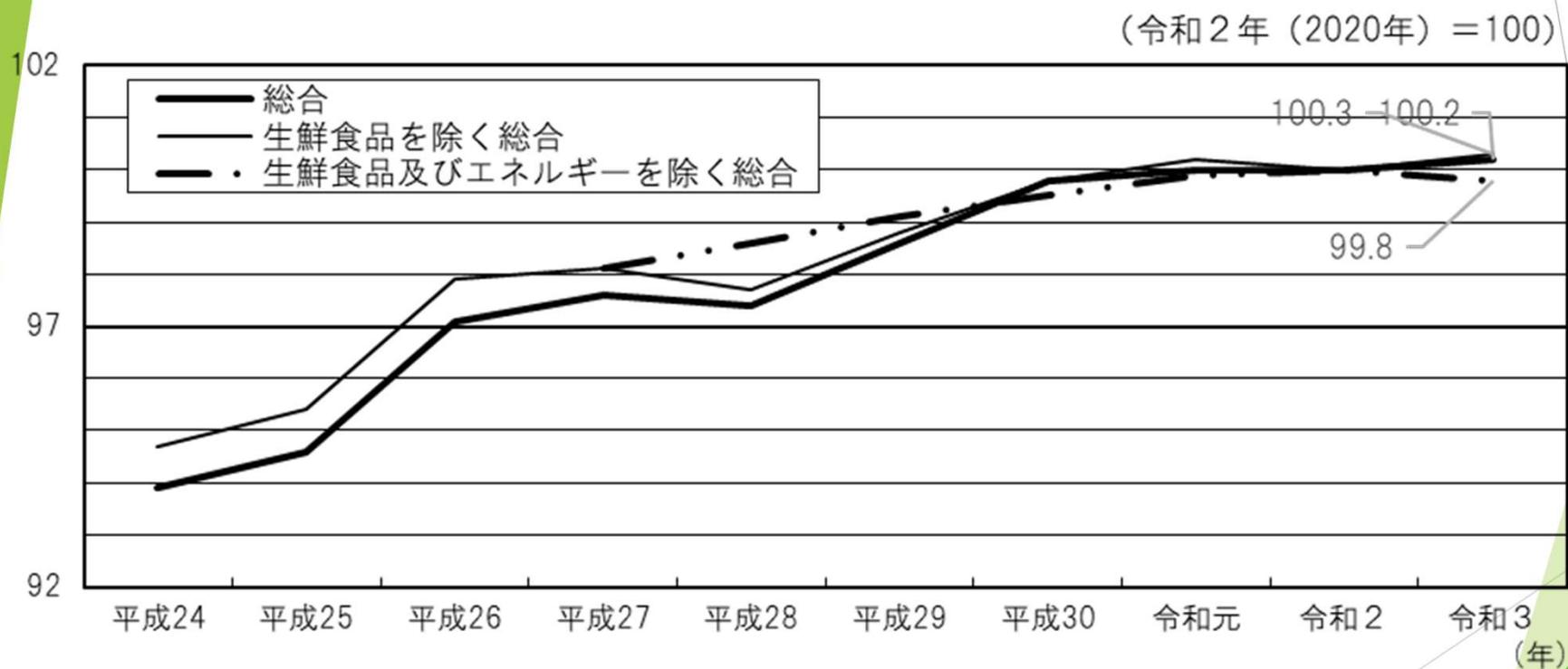
2016年度から3年連続プラス成長、2019年度に減少に転じている。



3 土地取引等の状況及び昨今の動向

消費者物価指数

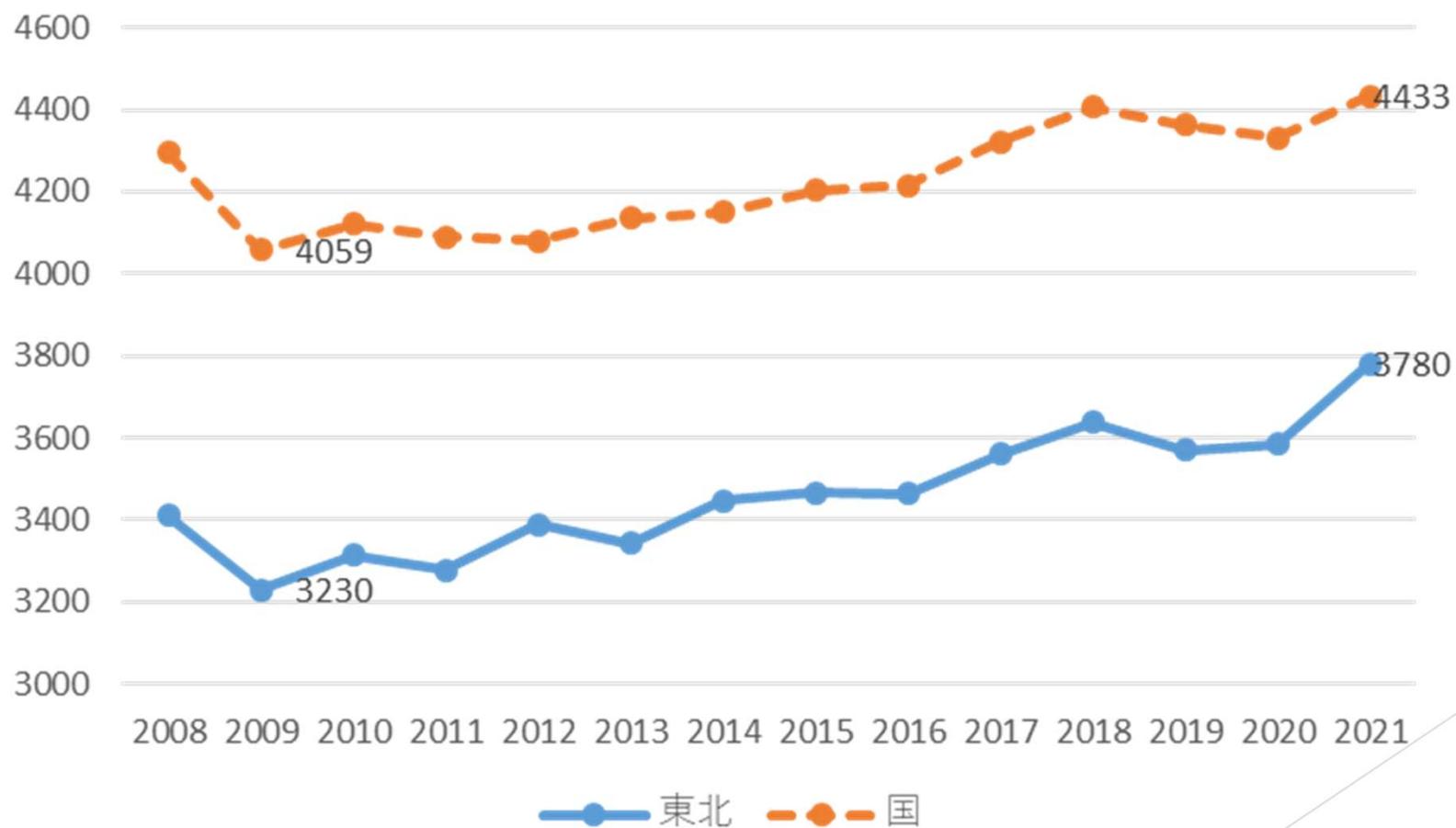
総合指数は2020年を100として100.3となっている。



3 土地取引等の状況及び昨今の動向

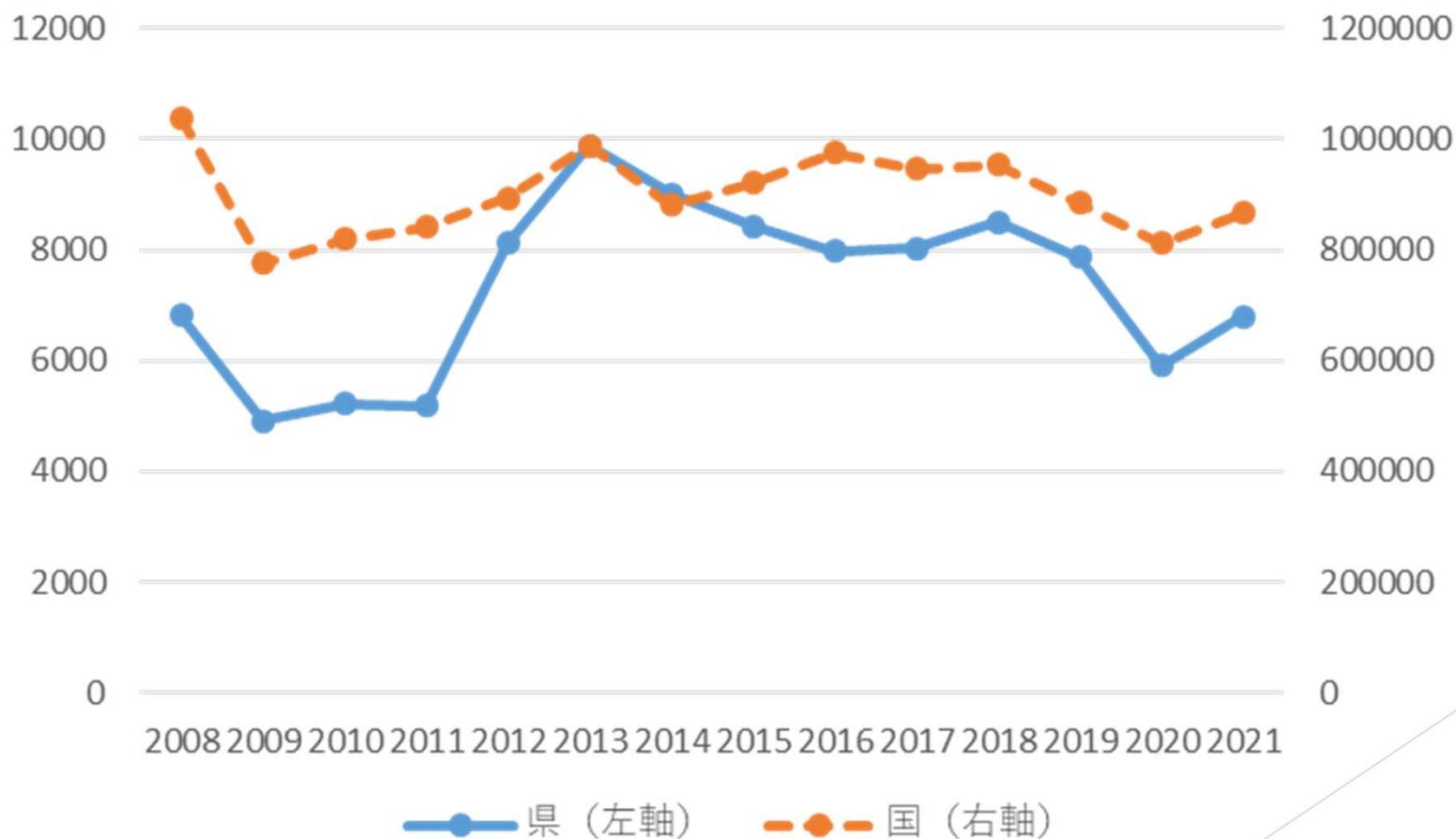
平均給与

全国、東北6県ともに、2021年は3年ぶりの増加に転じた。



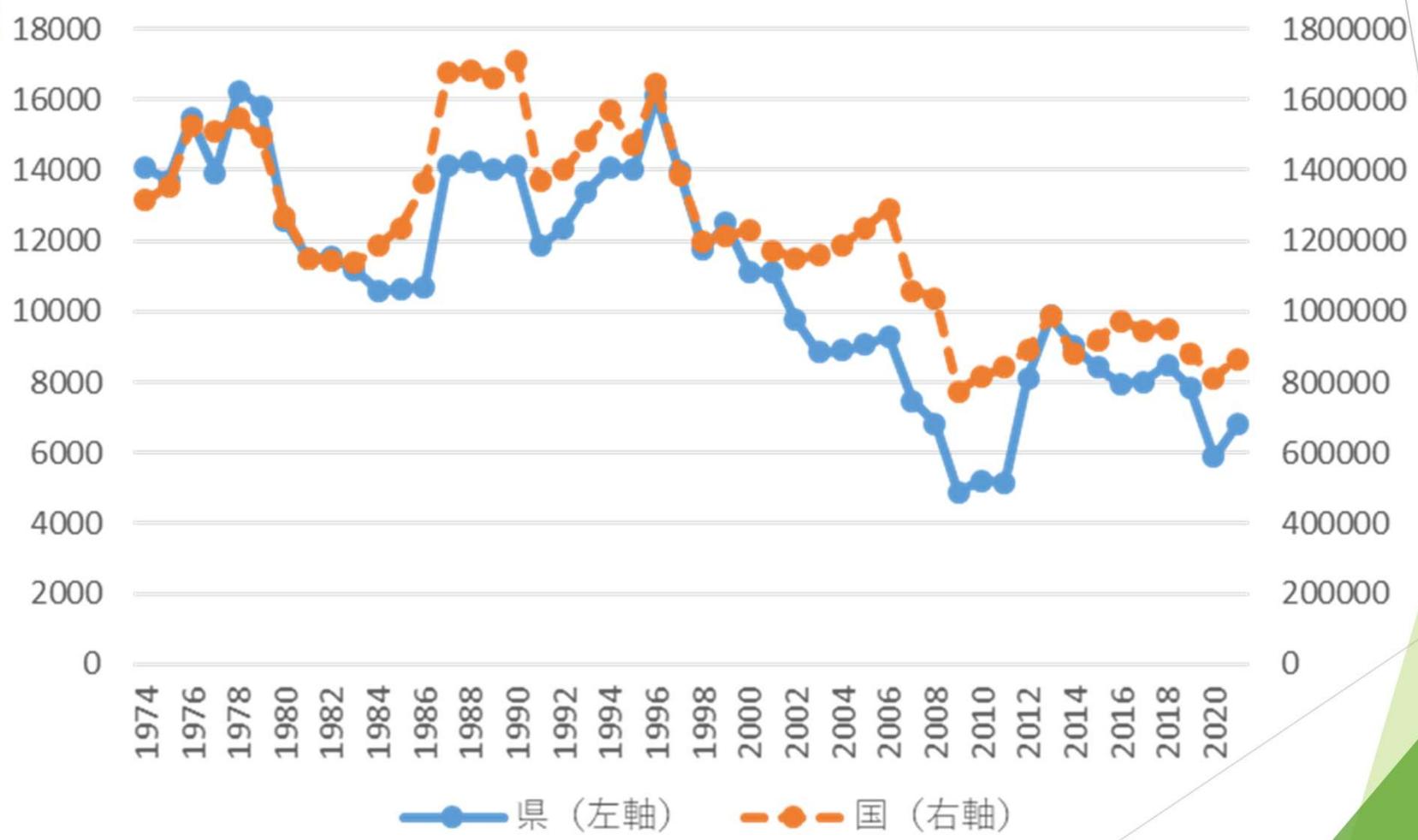
3 土地取引等の状況及び昨今の動向

新設住宅着工戸数 全国、本県ともに、2021年は3年ぶりの増加に転じた。



3 土地取引等の状況及び昨今の動向

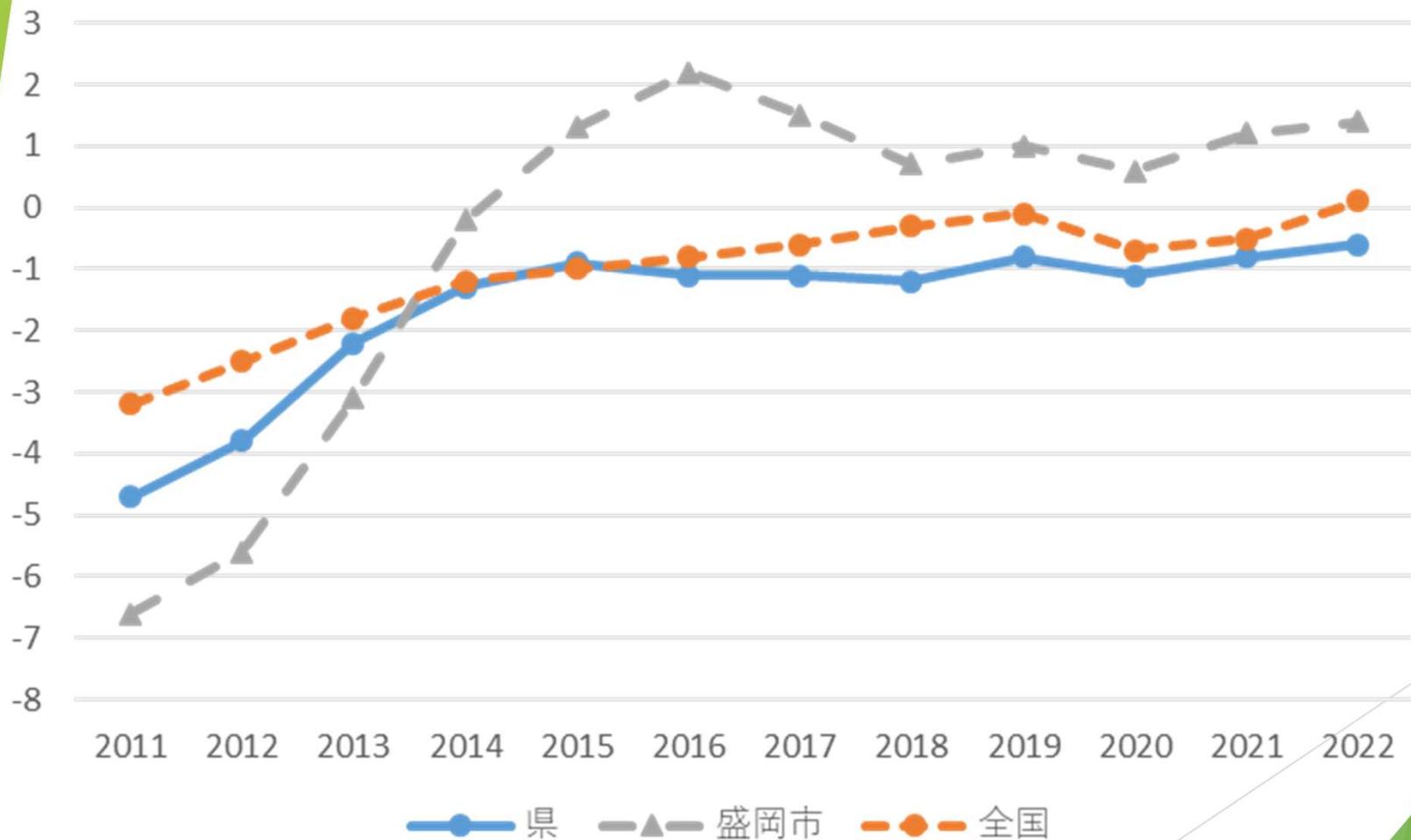
新設住宅着工戸数(昭和49年から推移)



3 土地取引等の状況及び昨今の動向

累積変動率（住宅地）

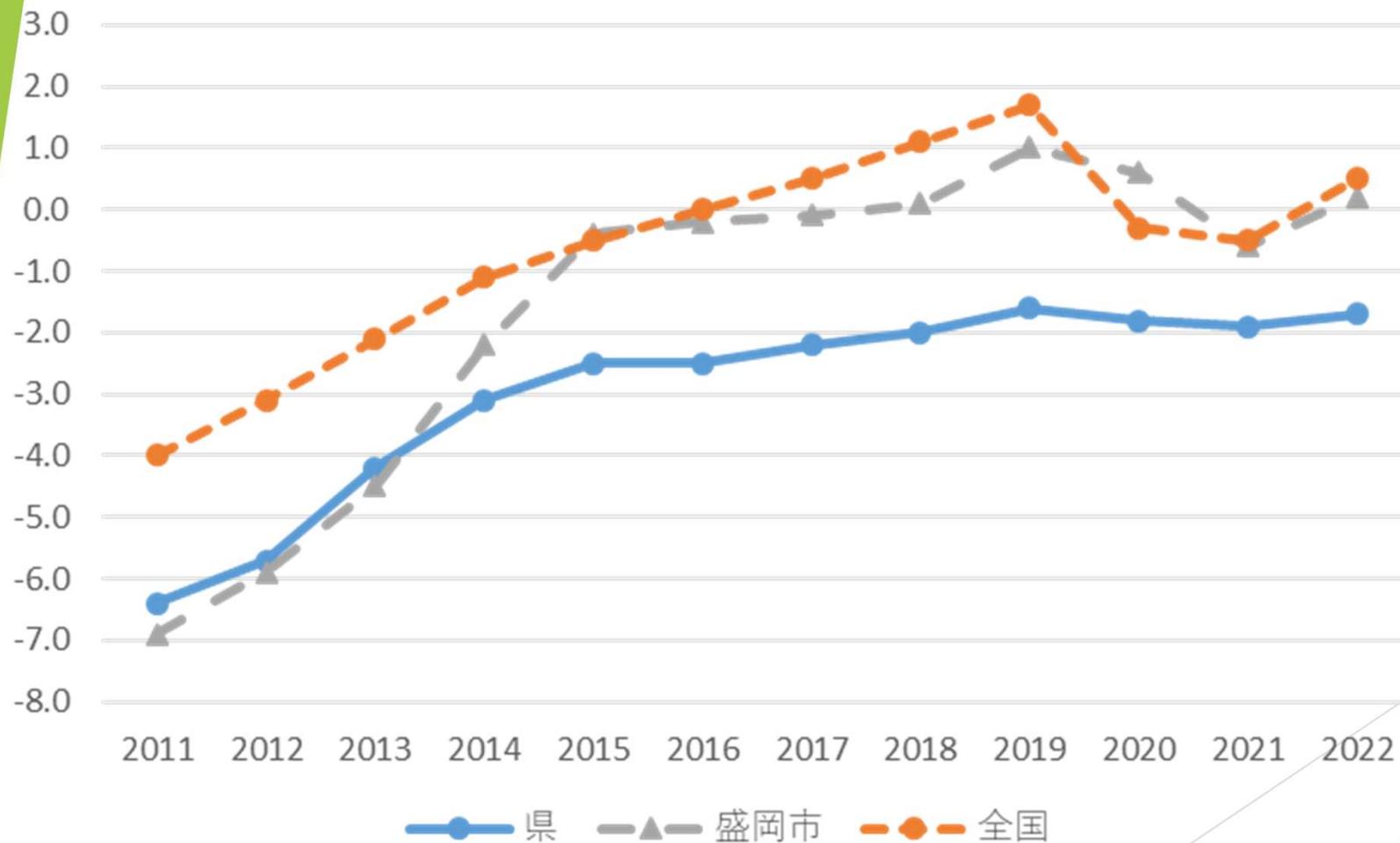
盛岡市は8年連続の上昇



3 土地取引等の状況及び昨今の動向

累積変動率（商業地）

盛岡市は新型コロナの影響から回復傾向



3 土地取引等の状況及び昨今の動向

注視区域、監視区域の指定について

- ✓ 震災以降、概ねプラス成長を維持してきた県内経済は、令和元年度以降新型コロナウイルス感染症の影響などにより厳しい状況が続いているもの、足元では持ち直しの動きが見られる。
- ✓ 県内の地価上昇率が高い地域では、都市開発等による利便性の向上など合理的な上昇要因がある。
- ✓ 盛岡市の平均変動率は住宅地で8年連続のプラスであるが、長期にわたり相当程度下落してきており、上昇率は1%台である。

⇒地価が上昇している地域は実需を伴っており、価格水準も合理的な水準であることから、注視・監視区域の指定検討を行う状況にはない。

おわりに

- ・現在、世界情勢は目まぐるしく変わっております。我が国においては、人口減少や少子高齢化等、様々な情勢の変化を踏まえ、限られた資源である県土の計画的な利用と持続可能で豊かな県土を形成していくことが必要です。
- ・また、近年では、豪雨による水害、土砂災害への対応、風力発電等の再生可能エネルギー導入と環境との調和など、土地利用の課題も多様化してきております。
- ・今後も、当審査会を通して、地価動向等の情報共有を図るとともに委員の皆様から忌憚のない御意見を頂戴出来れば幸いです。