

秋田県の土地利用

【土地利用対策の概要】

平成30年12月

秋田県建設部建設政策課

秋田県の土地利用 【土地利用対策の概要】

目 次

第1章 国土利用計画法の概要

第1 国土利用計画法の沿革	1-1
第2 国土利用計画法の概要	1-2

第2章 国土の利用に関する計画

第1 国土利用計画	2-1
1 国土利用計画の役割	2-1
2 秋田県国土利用計画の改定	2-4
3 国土利用計画の管理運営	2-8
第2 土地利用基本計画	2-11
1 土地利用基本計画の策定	2-11
2 土地利用基本計画の機能（役割）について	2-11
3 五地域区分	2-12
4 五地域区分における土地利用の原則	2-13
5 五地域区分が重複する地域の土地利用調整指導方針	2-14
6 土地利用基本計画の管理及び運用	2-16

第3章 土地取引規制等

第1 土地取引規制制度の概要	3-1
1 土地取引規制制度	3-1
2 土地取引規制の対象	3-4
第2 事後届出制	3-8
第3 事前届出制	3-11
第4 許可制	3-13
第5 遊休土地制度	3-14
第6 大規模取引等事前指導	3-16
第7 土地取引規制関連調査	3-17
第8 租税特別措置法に基づく優遇措置制度	3-18

第4章 土地の先買い制度

第1 公有地の拡大の推進に関する法律	4-1
第2 制度の概要	4-1

第5章 地価公示・地価調査

第1	公的土地評価制度の概要と比較	5-1
第2	地価公示制度の概要	5-2

第6章 市町村の土地取引届出等事務

第1	市町村への権限移譲	6-1
第2	市町村への権限移譲の状況と関係手続きにかかる担当窓口	6-2

第7章 その他

第1	土地に関する調査	7-1
1	土地基本調査	7-1
2	土地所有・利用概況調査	7-2
3	土地利用現況把握調査	7-2
4	土地利用動向調査	7-2
第2	土地に関する情報	7-3

第 1 章 国土利用計画法の概要

第 1 国土利用計画法の沿革

国土利用計画法の制定 [昭和 49 年 12 月 24 日施行]

我が国においては、昭和 30 年代以降における人口、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ていたことに加え、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な要請となるに至った。このような状況にかんがみ、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制定された。

昭和 62 年法改正（監視区域制度の創設） [昭和 62 年 8 月 1 日施行]

上記の土地取引規制により、地価は概ね安定的に推移していたが、昭和 58 年頃から、東京の都心商業地を中心とした地価の高騰が、大都市圏の商業地等から周辺の住宅地にも波及し、様々な弊害を国民生活に及ぼすこととなった。このため、地価が急激に上昇している地域等を都道府県知事が指定し、それまで届出制の対象となっていない小規模な土地取引等についても、届出を義務づけることができる監視区域制度を創設する等により、地価高騰の弊害の除去及び適正かつ合理的な土地利用の確保を図ることとした。

平成元年法改正（投機的取引にかかる勧告の特例） [平成元年 3 月 20 日施行]

土地基本法の制定とあわせて、土地対策の一環として土地取引規制の充実を図ることとし、監視区域における投機的な土地取引による届出にかかる勧告に関する特例を設け、投機的取引の抑制を図るとともに、遊休土地の面積要件の引き下げ、期間要件の短縮などの改正を行った。

平成 10 年法改正（事後届出制への移行、注視区域制度の創設） [平成 10 年 9 月 1 日施行]

バブル後の地価の下落、経済・社会・土地をめぐる状況の変化を背景に、新たな土地政策確立のため、平成 9 年 2 月「新総合土地政策推進要綱」が閣議決定され、今後の土地政策の目標が「地価抑制」から「土地の有効利用」へ転換することとなり、土地取引にかかる規制の緩和等を進め、土地取引の活性化を図ることが重要となった。この改正において、大規模土地取引にかかる事前の届出に関する措置（事前届出制）に代えて、事後届出制を設けるとともに、地価が相当程度上昇している区域に限り、大規模な土地取引について届出を事前とする注視区域制度が創設された。

平成 11 年法改正（地方分権の推進） [平成 12 年 4 月 1 日施行]

地方分権を推進するため、地方分権推進計画に基づき、国土利用計画法に基づく機関委任事務を原則自治事務とする等の改正を行った。

平成 16 年法改正（交付金制度の廃止） [平成 16 年 4 月 1 日施行]

三位一体改革に基づく法施行事務費の一般財源化の一環として、土地利用基本計画の作成等に要する経費の財源に充てるための交付金制度を廃止するための改正を行った。

第2 国土利用計画法の概要

1 目的

本法は、国土利用計画の策定に関し必要な事項について定めるとともに、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、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。

2 概要

(1) 国土利用計画

国土利用計画は、全国計画、都道府県計画及び市町村計画からなり、それぞれの計画において、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及びその地域別の概要等について定める。

全国計画は、国土の利用に関する国の計画の基本となるものであり、国が定める（国土交通大臣（環境の保全に関する基本的な政策に係るものについては、環境大臣と共同）が案を作成し、閣議決定）。

都道府県計画及び市町村計画は、それぞれ都道府県及び市町村が定めることができる。

(2) 土地利用基本計画

都道府県は、国土利用計画（全国計画及び都道府県計画）を基本として、土地利用基本計画を策定し、都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の五地域と土地利用の調整等に関する事項について定める。

(3) 土地利用の規制に関する措置

土地利用基本計画に即して適正かつ合理的な土地利用が図られるよう、関係行政機関の長、関係地方公共団体及び関係地方公共団体の長は、(4)～(6)に定めるものを除くほか、別に法律で定めるところにより、公害の防止、自然環境及び農林地の保全、歴史的風土の保存、治山、治水等に配慮しつつ、土地利用の規制に関する措置その他の措置を講ずる。

(4) 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、次の土地取引の規制に関する措置を講ずる。

①事後届出制

全国にわたり、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち権利取得者は、契約締結後2週間以内に、知事に対し、利用目的、取引価格等を届け出なければならない。

知事は、土地利用審査会の意見を聴いて、届出を行ったものに対し、利用目的について必要な変更をすべきことを勧告することができる。勧告に従わない場合には、その旨及び当該勧告の内容を公表することができる。

②注視区域制度（事前届出制）

知事は、地価が相当な程度を越えて上昇し又は上昇するおそれがある区域を、期間を定めて注視区域として指定することができる。

注視区域において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結しようとする者は、事前に知事に対し、予定対価の額、利用目的等を届け出なければならない。

知事は、届出から6週間以内に審査を行い、価格又は利用目的が不適当な場合には、土地利用審査会の意見を聴いて、届出を行ったものに対し、契約の中止等の措置を講ずるよう勧告することができる。勧告に従わない場合には、その旨及び当該勧告の内容を公表することができる。

③監視区域制度（事前届出制）

知事は、地価が急激に上昇し又は上昇するおそれがある区域を監視区域として指定し、監視区域内の土地取引の届け出対象面積の下限を県の規則により引き下げることができる。

監視区域において、県の規則において定められた一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結しようとする者は、事前に知事に対し、予定対価の額、利用目的等を届け出なければならない。

勧告等の仕組みについては、注視区域と同様であるが、監視区域内においては、通常の勧告要件（価格及び利用目的）に加え、投機的取引と認められる一定の取引についても勧告することができる。

④規制区域制度（許可制）

知事は、土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ又はそのおそれがあるとともに、地価が急激に上昇し又は上昇するおそれがあると認められる区域（都市計画区域の場合）等を規制区域として指定し、規制区域内における全ての土地取引を許可に係らしめることができる。

（５）国等の適正な地価形成についての配慮

国、地方公共団体等が土地取引を行う場合には、適正な地価の形成が図られるよう配慮するものとする。

（６）遊休土地に関する措置

知事は、届出等により取得された土地が取得後2年を経過して未利用・低利用の状態にあり、当該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は、遊休土地である旨の通知をすることができる。通知を受けた者は通知に係る遊休土地の利用又は処分に関する計画を届け出なければならず、知事は必要な助言を行い、土地利用審査会の意見を聴いて勧告をすることができる。

勧告に係る遊休土地について、勧告を受けた者が勧告に従わない場合には、当該遊休土地の買取りを希望する地方公共団体、土地開発公社等は買取りの協議を行うことができる。

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、総合的かつ計画的
な国土の利用を図る。

(昭和49年6月25日公布、同年12月24日施行)

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
等について定める。

全国計画

都道府県計画

市町村計画

基本とする

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、規制の規準として機能。

五地域区分

- ①都市地域
- ②農業地域
- ③森林地域
- ④自然公園地域
- ⑤自然保全地域

土地利用の調整等に関する事項

即する

個別
規制
法

- ・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
- ・その他

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ずる。

事後届出制
(全国)

法定面積以上の土地について、土地売買等の契約締結後2週間以内に届出。
利用目的に係る勧告・助言。

注視区域
(事前届出制)

法定面積以上の土地について、土地売買等の契約締結前に届出。
予定価格、利用目的に係る勧告。

監視区域
(事前届出制)

都道府県規則で定める面積以上の土地について、土地売買等の契約締結前に
届出。予定価格、利用目的に係る勧告。

規制区域
(許可制)

すべての土地売買等の契約の締結について知事の許可が必要。
(許可を受けないで締結された契約は無効。)

※法定面積

市街化区域	2,000㎡
その他の都市計画区域	5,000㎡
都市計画区域外	10,000㎡

土地取引動向の調査

土地取引規制制度を的確に運用するため、地価動向、土地取引動向等
について調査。

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。

第2章 国土の利用に関する計画

第1 国土利用計画

1 国土利用計画の役割

(1) 国土利用計画の目的

国土利用計画は、国土利用計画法（以下「法」という。）第2条に定められた国土利用の基本理念に即して、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、長期にわたって安定した均衡ある国土の利用を確保することを目的として策定されるものであり、国土の利用に関する行政上の指針となるものである。

第2条（基本理念）

国土の利用は、国土が現在及び将来における国民のための限られた資源であるとともに、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤であることにかんがみ、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と国土の均衡ある発展を図ることを基本理念として行うものとする。

(2) 国土利用計画の体系

国土利用計画は、国、都道府県、市町村がそれぞれの区域について定めるものとされており、都道府県計画は全国計画を基本とし（法第7条）、市町村計画は都道府県計画を基本として（法第8条）策定しなければならない。

また、法第5条及び第7条に定めるところ、全国計画の案を作成する場合は都道府県知事の意見を聴くほか、都道府県知事の意向が全国計画の案に十分反映されるよう必要な措置を講ずるものとされ、都道府県計画を定める場合には市町村長の意見を聴くほか、市町村長の意向が都道府県計画に十分反映されるよう必要な措置を講ずるものとしている。したがって、市町村計画を策定して都道府県計画をさらに全国計画を見直すというフィードバックのフローがまた重要な意義を有しており、国土利用計画の体系が下からの積み上げを要請しているものである。

このように全国計画－都道府県計画－市町村計画の三者が有効に機能することが、国土利用計画の体系として期待されているところである。

※参考図表 （表1）国土利用計画制度の概要

（図1）国土利用計画の体系図及び土地利用基本計画、個別法との関係図

(3) 国土利用計画の計画事項

国土利用計画（全国、都道府県、市町村とも）には次に掲げる事項を定めることとされている。

（法施行令第1条）

①国土の利用に関する基本構想

長期にわたって安定した均衡ある国土の利用を確保するため、災害の防止、環境の保全及び土地の有効利用等の観点からみた国土の利用条件を明らかにするとともに、利用区分ごとの国土の利用の基本的方向を明らかにする。

②国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要

農用地、森林、宅地等の地目並びに公共施設用地、環境保全地域等の主要な用途等の区分別に目標面積を定め、さらに自然的、社会的、経済的及び文化的条件を勘案した地域ごとに規模の目標とその概要を示す。

③前項に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

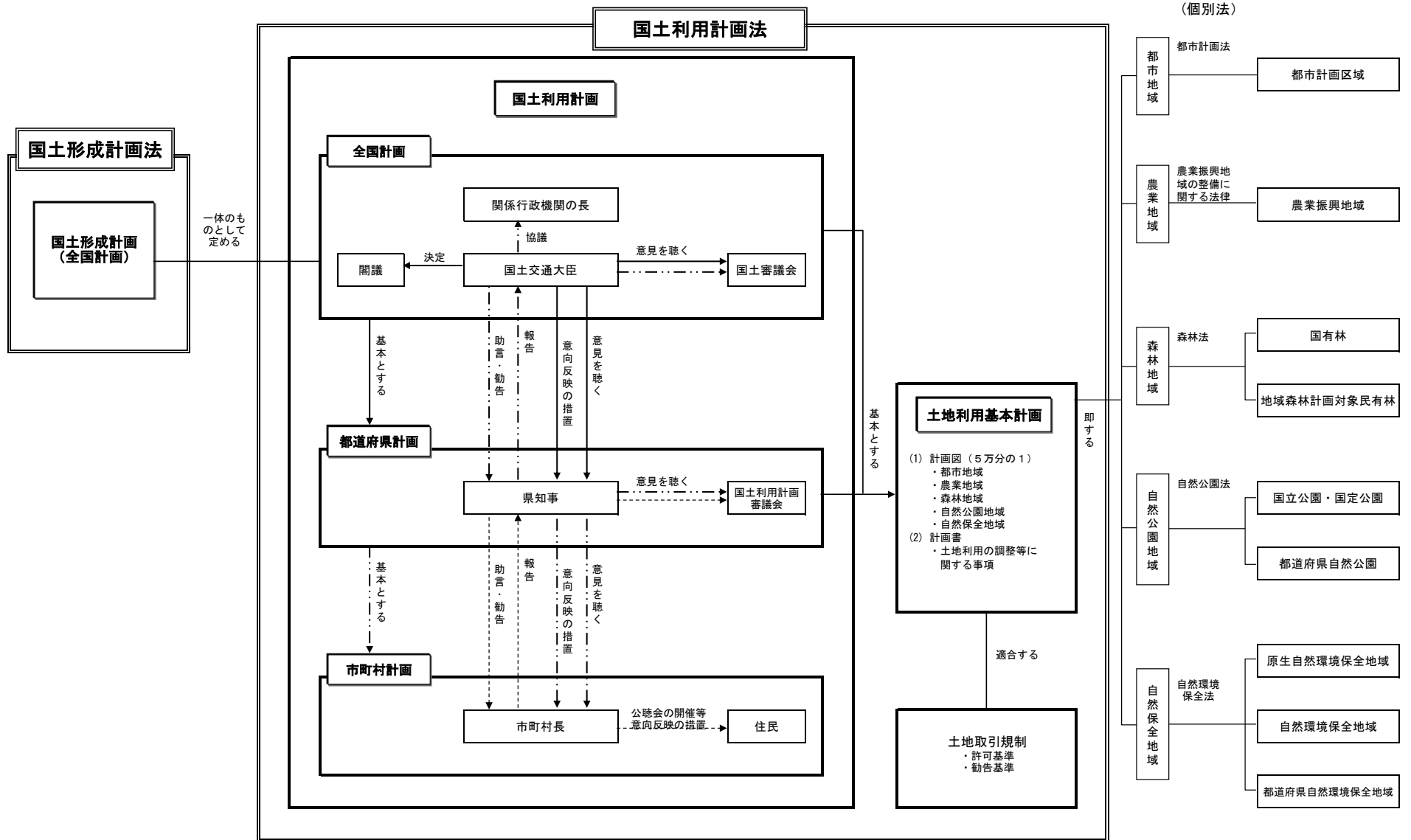
表 1

国土利用計画制度の概要

	全国計画	都道府県計画	市町村計画
策定主体	・ 国	・ 都道府県	・ 市町村
策定義務	・ 定めるものとする。	・ 定めることができる。	・ 定めることができる。
定める内容	1 国土の利用に関する基本構想 2 国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要 3 前号に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要 (構想図はなし)	同左 (構想図の作成については特に指導していない)	同左 (参考資料として構想図の作成を指導)
他の計画等との関係	・ 国土形成計画と一体のものとして作成する。 ・ その他の国の計画に対し、国土の利用に関して基本となる。 ・ 土地利用基本計画の基本となる。 ・ 都道府県計画の基本となる。	・ 全国計画を基本とする。 ・ 土地利用基本計画の基本となる。 ・ 市町村計画の基本となる。	・ 都道府県計画を基本とする。
策定手続き	・ 国土審議会の意見を聴く。 ・ 都道府県知事の意見を聴く。 ・ 都道府県知事の意向が案に十分反映されるよう必要な措置を講ずる。 ・ 閣議の決定を求める。	・ 国土利用計画審議会の意見を聴く。 ・ 市町村長の意見を聴く。 ・ 市町村長の意向が十分反映されるよう必要な措置を講ずる。	・ 公聴会の開催等住民の意向を十分反映させるために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
計画の報告・公表、助言・勧告	・ 計画を公表する。	・ 国土交通大臣へ報告しなければならない。 ・ 計画の要旨を公表するよう努めなければならない。 ・ 国土交通大臣は、国土審議会の意見を聴いて、必要な助言又は勧告をすることができる。	・ 都道府県知事へ報告しなければならない。 ・ 計画の要旨を公表するよう努めなければならない。 ・ 都道府県知事は、国土利用計画審議会の意見を聴いて、必要な助言又は勧告をすることができる。

図 1

国土利用計画の体系図及び土地利用基本計画、個別法との関係図



2 秋田県国土利用計画の改定

近年の県土利用を取り巻く状況について、土地需要の基本的な指標となる人口の加速的な減少、防災や環境・景観保全に対する意識の高まり、市街地の空洞化などに代表される土地利用問題への対応などの新たな課題が生じてきている。これらの状況の変化に的確に対応するため、また、県計画の基本となる「全国計画」が平成20年7月に閣議決定されたことを受け、秋田県国土利用計画（第四次）が平成20年10月に県議会議決され公表された。

現行計画においては、県土利用の基本方針として次の3点を掲げ、地域類型別、利用区分別に県土利用の基本指針を定めている。

県土利用の質的向上	○安全で安心できる県土利用 ○循環と共生を重視する県土利用 ○美しくゆとりある県土利用
県土の有効利用と土地需要の量的調整	○都市的土地利用の高度化 ○自然的土地利用の適正保全 ○低未利用地の有効利用により都市的土地利用への転換抑制を基本
県土利用の総合的なマネジメント	○低未利用地の利用促進等、限られた土地の有効利用 ○都市的土地利用と自然的土地利用の適切な配置と組み合わせ ○土地利用にかかる地域の創意工夫ある取組みの促進、広域的な影響を考慮した地域間の調整 ○多様な主体の県土管理への参画等

今後、人口や世帯数が減少するとともに、コンパクトな都市形成へ方向性から、開発事業など都市的土地利用への転換がさらに低下すると見込まれる中であって、県土利用における諸課題及び今後の基本方針を、別紙のように整理している。 → （別紙）秋田県国土利用計画（第四次）素案の要点

（改定のポイント）

- 土地需要に対し、既存の低未利用地の利用促進を図るなど、県土の有効利用の視点を加え、自然的土地利用からの都市的土地利用への転換抑制を基本とする。
- 人口等の減少や開発圧力の低下を、県土の質的向上をより一層積極的に推進する好機ととらえ、「安全・安心」、「循環と共生の重視」、「美しさ等」の視点による県土利用を重視する。
- 広域的な影響を考慮した地域間の調整や、多様な主体の県土管理への参画促進等により、県土利用の総合的なマネジメントに取り組む。
- こうした方針を基本とし、土地利用の調整を図るだけでなく、県土をよりよい状態で次世代へ引き継ぐ「持続可能な県土管理」を行っていくことが重要となる。

【計画のフレーム】

基準年次及び目標年次		平成17年	平成29年
人口等	人口 基準年次 → 目標年次	115万人	→ 103万人
	世帯数 基準年次 → 目標年次	393千世帯	→ 381千世帯
地域類型		都市、農山漁村、自然維持地域	
県土の利用目的に応じた区分		農用地、森林、原野、水面等 道路、宅地、その他、市街地	
地域区分		県北、県中央、県南	

秋田県国土利用計画（第四次）の要点

平成20年10月現在

【県土利用における諸課題】

○人口減少・高齢化 → 低未利用地の増加、土地利用効率の低下
○産業振興をめざす基盤整備、生産効率の重視 → 土地の利用集積
○市町村合併等による土地利用の再編
○地目間の土地利用転換は鈍化傾向

○災害の増加と被害の甚大化、農山漁村における県土管理水準の低下
○地球環境、自然環境への負荷の増大への対応と豊かな環境の継承
○景観の毀損、生活環境の悪化、良好な景観や自然とのふれあい志向

○大規模商業施設の郊外立地と市街地の未利用地等の関係性
○地域間の交流と様々な人々の土地利用への参画
○土地利用への住民の参画意識の高まりや独自の取組みの必要性

【県土利用の基本方針】

県土利用の質的向上

○安全で安心できる県土利用
○循環と共生を重視する県土利用
○美しくゆとりある県土利用

- ・防災と減災の組み合わせ
- ・生物の多様性が確保された自然の保全、再生、創出
- ・水辺、里山、街並み景観の維持

県土の有効利用と土地需要の量的調整

○都市的土地利用の高度化
○自然的土地利用の適正保全
○低未利用地の有効利用により都市的土地利用への転換抑制を基本

- ・都市機能の集約、効率化
- ・地球温暖化への対応
- ・耕作放棄地等の適正利用

県土利用の総合的なマネジメント

○低未利用地の利用促進等、限られた土地の有効利用
○都市的土地利用と自然的土地利用の適切な配置と組み合わせ
○土地利用にかかる地域の創意工夫ある取組みの促進、広域的な影響を考慮した地域間の調整
○多様な主体の県土管理への参画等



県土をよりよい状態で次世代へ引き継ぐ「持続可能な県土管理」

【地域類型別の基本方向】

都市

・環境への負荷低減
・街なか居住、コンパクトな都市形成
・都市的土地利用転換の抑制を基本 等

農山漁村

・公益的機能を有する県民共有の財産
・多様な主体の参画による資源の管理
・立地条件に応じた地域資源の活用 等

自然維持地域

・次世代へ引き継ぐ県民の財産
・生態系の連続性の確保、自然再生 等

機能分担・交流連携

【利用区分別の基本方向】

農地	森林	原野	水面河川等	道路	住宅地	工業用地	その他宅地	公共施設等	レク用地	低未利用地	沿岸域
----	----	----	-------	----	-----	------	-------	-------	------	-------	-----

横断的観点・相互関連性

・農林地の公益的機能の維持増進、農用地の効率的利用と生産性向上、森林資源の循環利用
・河川等の安全性の確保と施設の適切な維持管理
・道路等の維持管理による既存用地の持続的な利用
・耐震、環境性能を含めた住宅ストックの質の向上、市街地の環境保全
・大規模集客施設の広域的な影響、地域の合意形成を踏まえた適正立地
・公共施設等の拡散防止、低未利用地の再生利用、街なか立地への配慮 等

【県土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要】

フレーム

基準年次と目標年次：平成17年と平成29年

目標年次における人口と世帯数の想定

地域区分：県北、県中央、県南

【措置の概要】

- (1) 公共の福祉の優先
- (2) 国土利用計画法等の適切な運用
- (3) 県土の保全と安全性の確保
- (4) 環境の保全と美しい県土の形成
- (5) 土地利用の転換の適正化
- (6) 県土の有効利用の促進
- (7) 多様な主体の参画
- (8) 県土に関する調査の推進及び計画の点検

公共の福祉の優先、規制・誘導措置を通じた総合的な対策の実施
市町村計画の策定、地域の取組み事例等の情報共有
災害に配慮した県土利用への誘導、減災対応
地球環境保全への取組推進、循環型社会の構築、自然再生、景観の維持形成
低未利用地の有効利用、自然的土地利用の転換抑制
農林地の多面的機能増進、低未利用地の優先利用、既存住宅の維持更新
土地所有者、地域住民、ボランティア等による直接・間接的な県土管理
各種指標による計画管理、計画の総合的な点検

表 2

県土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標（改定時における推移）

平成30年3月現在

区分	第 1 次					第 2 次					第 3 次					第 4 次					第 5 次						
	昭48	昭60	構 成 比		伸び 48／60	昭57	昭70	構 成 比		伸び 57／70	平 4	平17	構 成 比		伸び 4／17	平17	平29	構 成 比		伸び 17／29	平27	平37	構 成 比		伸び 27／37		
			昭48	昭60				昭57	昭70				平 4	平17				平17	平29				平27	平37		平27	平37
農 用 地	百ha	百ha	%	%	%	百ha	百ha	%	%	%	百ha	百ha	%	%	%	百ha	百ha	%	%	%	百ha	百ha	%	%	%		
農 地	1,794	1,924	15.5	16.6	107.2	1,643	1,669	14.2	14.4	101.6	1,642	1,585	14.1	13.7	96.5	1,562	1,519	13.5	13.1	97.2	1,476	1,433	12.7	12.3	97.1		
採草放牧地	196	227	1.7	2.0	115.8	19	19	0.2	0.2	100.0	47	47	0.4	0.4	100.0	41	41	0.4	0.4	100.0	41	41	0.4	0.4	100.0		
森 林	8,257	8,198	71.1	70.6	99.3	8,376	8,367	72.1	72.0	99.9	8,392	8,387	72.3	72.2	99.9	8,383	8,381	72.2	72.2	99.9	8,379	8,377	72.2	72.1	99.9		
原 野	374	143	3.2	1.2	38.2	324	199	2.8	1.7	61.4	123	84	1.1	0.7	68.3	137	122	1.2	1.1	89.1	107	92	0.9	0.8	86.0		
水面・河川・水路	406	436	3.5	3.8	107.4	400	419	3.4	3.6	104.8	403	417	3.5	3.6	103.5	403	413	3.5	3.6	102.5	423	433	3.6	3.7	102.4		
道 路	240	317	2.1	2.7	132.1	251	309	2.2	2.7	123.1	290	354	2.5	3.0	122.1	330	363	2.8	3.1	110.0	396	429	3.4	3.7	108.3		
宅 地	172	200	1.5	1.7	116.3	223	252	1.9	2.2	113.0	251	283	2.2	2.4	112.7	287	302	2.5	2.6	105.2	317	332	2.7	2.9	104.7		
住 宅 地	152	169	1.3	1.5	111.2	151	162	1.3	1.4	107.3	161	172	1.4	1.5	106.8	178	184	1.5	1.6	103.4	190	196	1.6	1.7	103.2		
工 業 用 地	12	20	0.1	0.2	166.7	16	23	0.1	0.2	143.8	17	22	0.1	0.2	129.4	15	20	0.1	0.2	133.3	25	30	0.2	0.3	120.0		
その他の宅地	8	11	0.1	0.1	137.5	56	67	0.5	0.6	119.6	73	89	0.6	0.8	121.9	94	98	0.8	0.8	104.3	102	106	0.9	0.9	103.9		
そ の 他	366	393	3.2	3.4	107.4	394	400	3.4	3.4	101.5	512	506	4.4	4.4	98.8	510	512	4.4	4.4	100.4	514	516	4.4	4.4	100.4		
合 計	11,609	11,611	100.0	100.0	100.0	11,611	11,615	100.0	100.0	100.0	11,613	11,616	100.0	100.0	100.0	11,612	11,612	100.0	100.0	100.0	11,612	11,612	100.0	100.0	100.0		
市 街 地	49	77			157.1	71	89			125.4	85	98			115.3	87	87			100.0	87	87			100.0		

表 3

国土利用計画の策定状況

平成29年3月現在

【全国計画】

	第一次	第二次	第三次	第四次	第五次
策定年次（閣議決定） （目標年次）	昭和51年5月 （昭和60年）	昭和60年12月 （昭和70年）	平成8年2月 （平成17年）	平成20年7月 （平成29年）	平成27年8月 （平成37年）

【秋田県計画】

	第一次	第二次	第三次	第四次
策定年次（県議会議決） （目標年次）	昭和52年3月 （昭和60年）	昭和61年3月 （昭和70年）	平成8年6月 （平成17年）	平成20年10月 （平成29年）

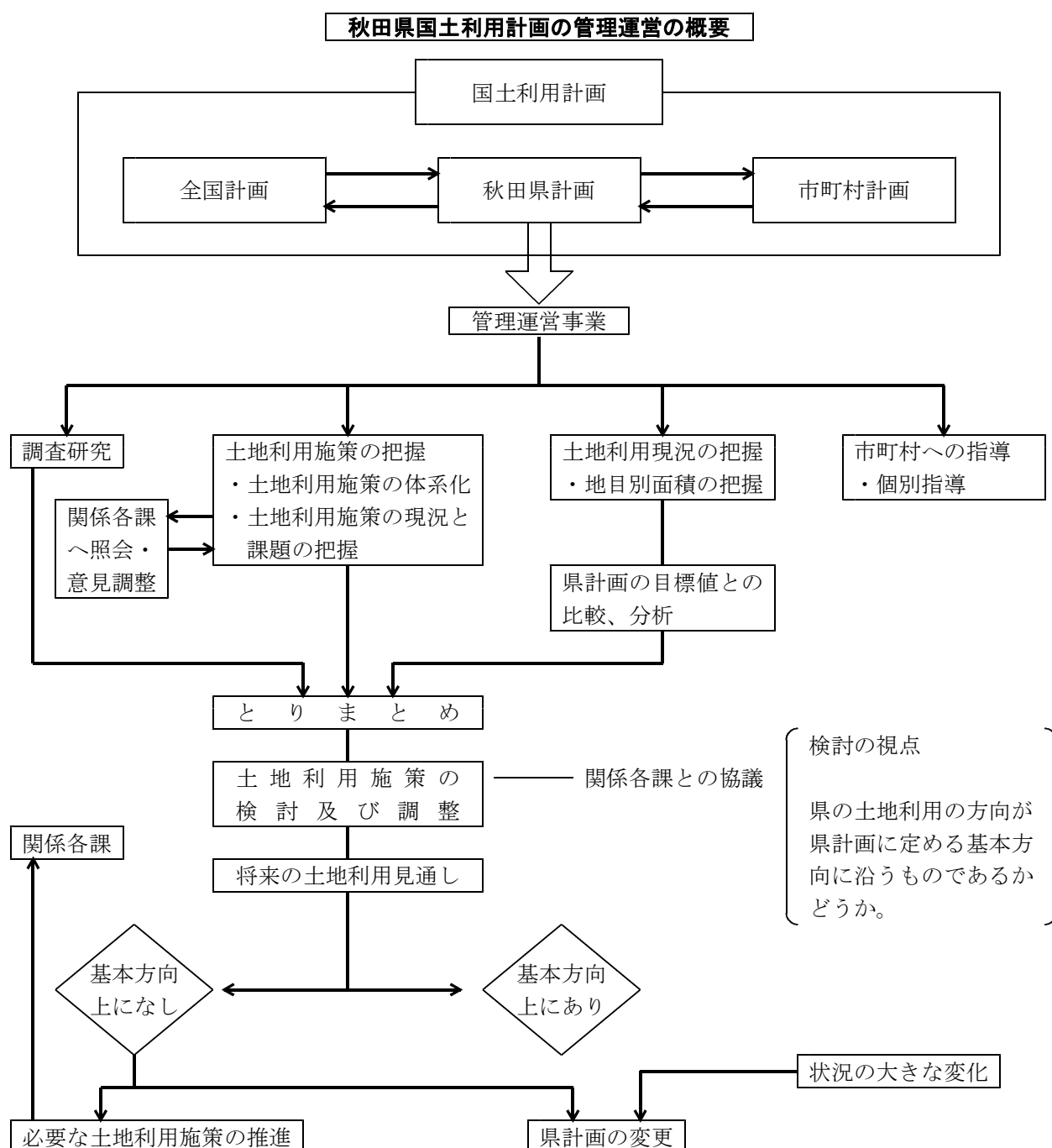
【市町村計画】 上段：策定（議決）年次 下段：（目標年次）

市町村名	第一次	第二次	第三次	第四次
1 秋 田 市	昭和61年3月 （平成7年）	平成10年3月 （平成22年）	平成23年3月 （平成32年）	
2 能 代 市	平成21年12月 （平成31年）			
3 横 手 市	平成24年3月 （平成29年）			
4 大 館 市	昭和57年9月 （平成2年）	平成4年3月 （平成12年）	平成13年3月 （平成22年）	
5 湯 沢 市	平成22年3月 （平成28年）			
6 鹿 角 市	昭和59年6月 （平成2年）	平成3年6月 （平成12年）	平成13年2月 （平成22年）	平成22年12月 （平成32年）
7 由 利 本 荘 市	平成18年3月 （平成26年）	平成27年5月 （平成36年）		
8 潟 上 市	平成21年6月 （平成29年）			
9 北 秋 田 市	平成18年6月 （平成27年）			
10 に か ほ 市	平成19年3月 （平成28年）	平成29年3月 （平成38年）		
11 小 坂 町	昭和58年3月 （平成2年）	平成4年6月 （平成12年）	平成16年3月 （平成22年）	
12 藤 里 町	昭和63年9月 （平成7年）			
13 三 種 町	平成21年6月 （平成29年）			
14 八 峰 町	平成23年6月 （平成29年）			
15 五 城 目 町	昭和59年3月 （平成2年）	平成10年12月 （平成17年）		
16 八 郎 潟 町	昭和59年12月 （平成2年）			
17 井 川 町	昭和59年9月 （平成2年）	平成4年3月 （平成12年）		
18 美 郷 町	平成22年3月 （平成29年）			
19 羽 後 町	昭和59年2月 （平成2年）	平成4年3月 （平成12年）	平成14年3月 （平成22年）	
20 上 小 阿 仁 村	昭和60年3月 （平成2年）			

3 国土利用計画の管理運営

秋田県国土利用計画は、県土利用に関する基本的計画であり、県土の利用区分別規模の目標及び目標を達成するために必要な措置の概要を定めており、県土利用に関しては、県計画に定められた県土利用の基本構想が行政上の指針となるものである。

しかし、県計画は具体的な事業の実施計画ではないことから、県計画に定めた目標を達成するためには、具体的な土地利用施策を所管する各部局において、個々の施策を実施していくことが必要となる。さらに県計画を管理する観点から、個々の施策実施の結果として県土利用の現況と推移を把握し、これに対する課題を取りまとめたうえ、県土地利用調整委員会等で総合的な立場から土地に関する問題点について整理、検討することにより、県計画の目標達成を図るとともに、計画を見直すための基礎資料としても活用されるものとなる。こうした流れについて、「秋田県国土利用計画管理運営要領」（昭和57年9月27日企画調整部長通知）として定めている。



秋田県国土利用計画管理運営要領

第1 趣旨

この要領は、秋田県国土利用計画（以下「県計画」という。）の管理運営事業の推進のために必要な事項を定めるものとする。

第2 管理運営事業の目的

管理運営事業は、県計画に基づき、県土の適切な利用が推進されるよう、土地利用に関する調査及び各種施策の総合調整を行うことを目的とする。

第3 実施事項

1 市町村計画の指導

国土利用計画体系の確立を図る観点から、市町村の実情に応じて、市町村計画の管理運営に関する指導、助言を行う。

2 土地利用現況把握調査

県計画の管理運営の一環として、土地利用の現況を把握するため、毎年度市町村ごとに次により調査を行う。

- (1) 土地利用現況を地目区分による面積地で把握するため、「様式1」により調査を行う。
- (2) 前記調査は、諸種の統計資料等精度の高いものに基づき把握することとし、把握時点は原則として前年度10月1日とする。

3 土地利用に関する施策体系の明示

土地利用関係部局の土地利用に関する事業内容等についての資料「様式2」に基づき、毎年度県土利用に関する施策の体系を明らかにするものとする。

4 土地利用に関する各種施策の調整

県計画の進行管理に資するため、土地利用に関する施策の現況と課題について、土地利用関係部局の協力のもとに、毎年度「様式3」により明らかにするものとする。

第4 土地利用に関する連絡協議

土地利用に関する連絡協議は、秋田県土地利用調整委員会設置要綱（昭和49年6月1日施行）第3、3による幹事会において行うこととし、協議事項は、おおむね次のとおりとする。

- 1 県計画の目標を達成するための各種調整に関すること。
- 2 土地利用に関する施策と、その課題についての検討及び解決のための調整に関すること。
- 3 土地利用の現況及び推移並びに県計画と各種中・長期計画との関連性等についての検討に関すること。
- 4 土地利用上大幅な変更等が生じた場合についての情報提供及びその調整に関すること。
- 5 県計画の見直しに関する各種資料の提供及び検討・調整に関すること。
- 6 その他土地利用の調整に関すること。

第5 調査研究

県計画の管理運営を的確に行い、また、見直しを行う場合の計画の合理性を高めるため、次の研究を行う。

- 1 計画の管理運営上問題になる特定地目について、地域類型別に各種調査方法での実態調査に基づくそれぞれの相関及び補正手法の検討。
- 2 地域類型別モデル市町村の選定による現状地目の実態調査と、これの基づく各種調査手法の検討。
- 3 その他、計画の管理運営を的確に行うために必要な調査手法の研究及び検討。

第6 諸報告

- 1 県計画の管理運営にあたって、特に問題となる事項について、随時、建設部長が知事に報告するものとする。
- 2 土地利用現況調査の結果については、調査実施年の翌年の1月末日までに国土交通省へ提供するものとする。

附 則

この要領は、昭和57年 9月14日から施行する。

この要領は、平成10年12月 4日から施行する。

この要領は、平成14年 4月 1日から施行する。

この要領は、平成20年10月 3日から施行する。

この要領は、平成24年 4月 1日から施行する。

※ 様式省略

第2 土地利用基本計画

1 土地利用基本計画の策定

土地利用基本計画は、国土利用計画法第9条に基づいて、知事が当該県の区域について、都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の五地域区分ならびに土地利用の調整等に関する事項を定める計画であり、国土利用計画（全国計画及び都道府県計画）を基本として県が策定している。

なお、この計画の策定にあたっては、審議会等及び市町村長の意見を聴くことのほか、市町村長の意向が十分反映されるよう必要な措置を講ずることとなっている。

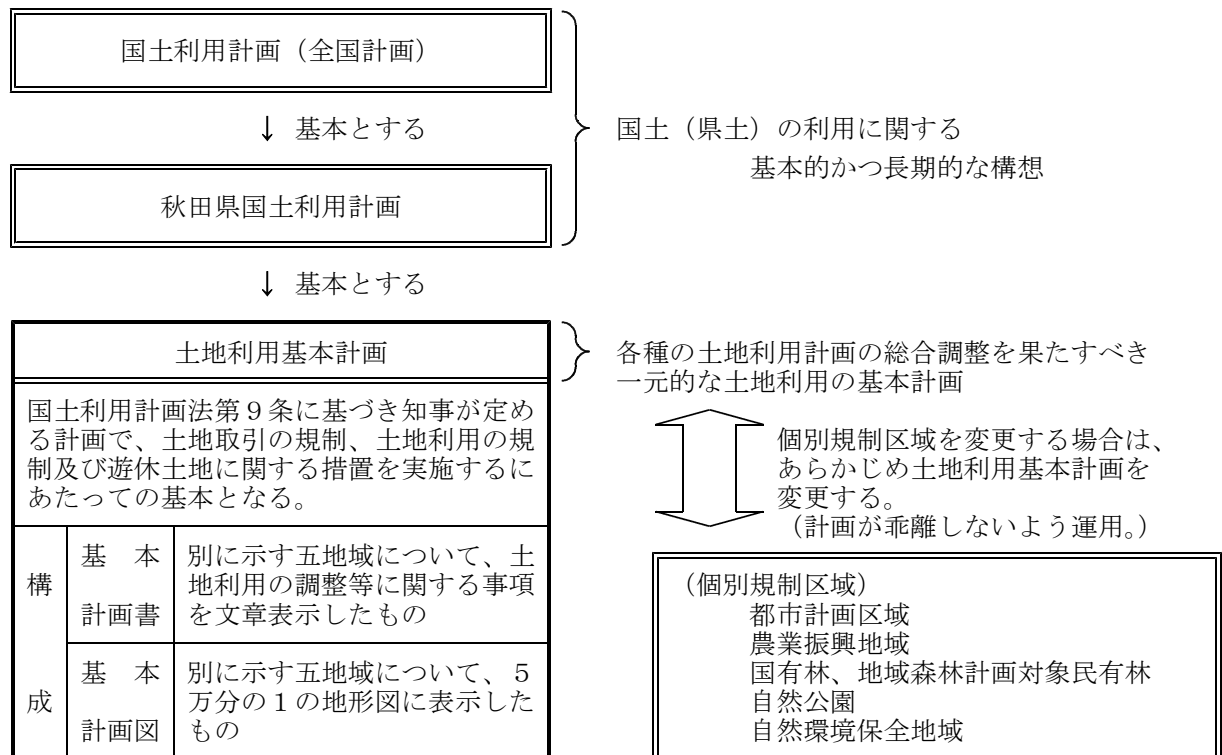
また、関係行政機関の長との協議を前提として、国土交通大臣に意見聴取することとされている。

2 土地利用基本計画の機能（役割）について

土地利用基本計画は、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（以下「個別法」といいます。）に基づく諸土地利用計画に対する上位計画として、行政内部の総合調整機能を果たすとともに、土地利用規制については直接的に、開発行為については個別法における開発許可制を通じて間接的に、規制の規準としての役割を果たすものである。

個別法に基づく諸土地利用計画は、各個別法の立法趣旨を背景として定められるものであるが、個別法に基づく諸計画のみでは、総合的な見地にたった適正かつ合理的な土地利用の推進に十分対応できないことから、土地利用基本計画は個別法の枠を超えた一元的な計画を策定し、土地利用の総合的かつ基本的な方向付けを行うことにより、各種の土地利用計画の総合調整機能を果たそうとするものである。

すなわち、諸土地利用計画を所掌する関係部局で構成される土地利用に関する調整会議を開催し、土地利用基本計画の適正な管理を通じて、その総合調整機能が果たされることとなる。このことから、土地利用基本計画は「土地取引規制の根拠」と「行政内部の総合調整」の機能（役割）をもつ計画といえるものである。



3 五地域区分

土地利用基本計画における五地域は、本質的には個別法における指定地域・区域を投影したものであり、この基本計画を行政部内における個別法担当部局と一体となって一元的に管理・運営していくことにより、総合的かつ計画的な県土の利用が図られる。

区分	五地域の基準	参考表示する地域等	個別法による土地利用規制
都市地域	一体の都市として、総合的に開発し、整備し、及び保全する必要がある地域であり、都市計画法第5条により 都市計画区域 として指定されることが相当な地域	市街化区域 市街化調整区域 その他都市計画区域 における用途地域	開発行為の制限 市街化区域 1,000㎡以上 調整区域 原則制限 用途地域等 3,000㎡以上 (能代市に限り1,000㎡以上) 都市計画区域外 10,000㎡以上
農業地域	農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域であり、農業振興地域の整備に関する法律第6条による 農業振興地域 として指定されることが相当な地域	農用地区域	農用地区域 開発行為の制限 農地法による転用の許可 農用地区域以外 開発行為に対する勧告
森林地域	森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域であり、森林法第2条第3項に規定する 国有林の区域 又は同法第5条第1項の 地域森林計画の対象となる民有林の区域 として定められることが相当な地域	保安林	保安林 原則開発行為制限 保安林以外 1ha超の開発行為制限
自然公園地域	優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要がある地域であり、自然公園法第2条第1項の 自然公園 として指定されることが相当な地域	特別保護地区 特別地域	一定行為の制限
自然保全地域	良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要がある地域であり、自然環境保全法第14条の 原生自然環境保全地域 、同法第22条の 自然環境保全地域 又は同法第45条第1項に基づく都道府県 条例による自然環境保全地域 として指定されることが相当な地域	特別地区	一定行為の制限（禁止）

1 五地域区分における土地利用の原則

区分	土地利用の考え方	細区分	土地利用の原則（骨子）
都市地	良好な都市環境の確保、形成及び機能的な都市基盤の整備等に配慮しつつ、既成市街地の整備を推進するとともに、市街化区域又は用途区域において今後新たに必要とされる宅地を計画的に確保、整備することを基本とする。	市街化区域	安全性、快適性、利便性等に十分配慮した市街地の開発、交通体系の整備、上下水道その他の都市施設の整備を計画的に推進するとともに、当該地域内の樹林地、水辺地等自然環境を形成しているもので、良好な生活環境を維持するため不可欠なものについては、積極的に保護、育成を図るものとする。
		市街化調整区域	特定の場合を除き、都市的な利用を避け、良好な都市環境を保持するための緑地等の保全を図るものとする。
		その他の都市計画区域	用途地域内については市街化区域における土地利用に準ずるものとし、用途地域以外の都市地域については土地利用の動向を踏まえ、環境および農林地の保全に留意しつつ、都市的な利用を認めるものとする。
農地	農用地が食糧供給源として国民の最も基礎的な土地資源であるとともに、良好な生活環境や自然環境の構成要素であることにかんがみ、現況農用地は極力その保全と有効利用を図るとともに、県土の有効利用、生産性の向上等の見地から、農用地区域について今後新たに必要とされる農用地を計画的に確保、整備する。	農用地区域	農業生産の基盤として確保されるべき土地であることにかんがみ、土地改良、農用地造成等の農業基盤の整備を計画的に推進するとともに、他用途への転用は行わない物とする。
		農用地区域を除く農業地域内の農地等	都市計画等農業以外の土地利用計画との調整を了した場合には、その転用は極力調整された計画等を尊重し、農業生産力の高い農地、集団的に存在している農地、または農業に対する公共投資の対象となった農地（以下「優良農地」という。）は、後順序に転用されるよう努めるものとし、農業以外の土地利用計画との調整を了しない地域および農業以外の土地利用計画の存しない地域においては、優良農地の転用は原則として行わないものとする。
森林地	森林が木材生産等の経済的機能を持つとともに、国土保全、水源かん養、保健文化、生活環境の保全等の公益的機能を通じて県民生活に大きく寄与していることにかんがみ、必要な森林の確保を図るとともに、森林の有する諸機能が、最高度に発揮されるようその整備を図る。	保安林	国土保全、水源かん養、生活環境の保全等の諸機能の積極的な維持増進を図るべきものであることにかんがみ、適正な管理を行うとともに、他用途への転用は行わないものとする。
		保安林以外の森林	経済的機能及び公益的機能の維持増進を図るものとし、林地の保全に特に留意すべき森林、施業方法を特定されている森林、水源としての依存度の高い森林、優良人工造林地またはこれに準ずる天然林等の機能の高い森林については、極力他用途への転用を避けるものとする。
自然公園地	自然公園が優れた自然の風景地であり、その利用の増進を図ることにより県民の保健、休養及び教化に資するものであることにかんがみ、優れた自然の保護とその適正な利用を図る。	特別地域	その風致又は景観の維持を図るべきものであることにかんがみ、都市的利用、農業的利用等を行うための開発行為は極力避けるものとする。
		普通地域	都市的土地利用、または農業的利用を行うための大規模な開発、その他自然公園としての風景地の保護に支障をきたすおそれ

			のある土地利用は極力避けるものとする。
自然 保全 地域	自然環境が人間の健康で文化的な生活に欠くことのできないものであることにかんがみ、広く県民が、その恵沢を享受するとともに将来の県民に自然環境を継承することができるよう、積極的に保全を図る。	特別地区	その指定の趣旨にかんがみ、特定の自然環境の状況に対応した適正は保全を図るものとする。
		その他の地域	原則として土地の利用目的を変更しない。

5 五地域区分が重複する地域の土地利用調整指導方針

2地域が重複する地域においては、次に掲げる調整指導方針に即し、3以上の地域が重複する地域においては、次の調整指導方針におけるそれぞれの関係からみた優先順位、指導の方向等を考慮し、地域別の土地利用の基本方向に沿った適正かつ合理的な土地利用を図る。

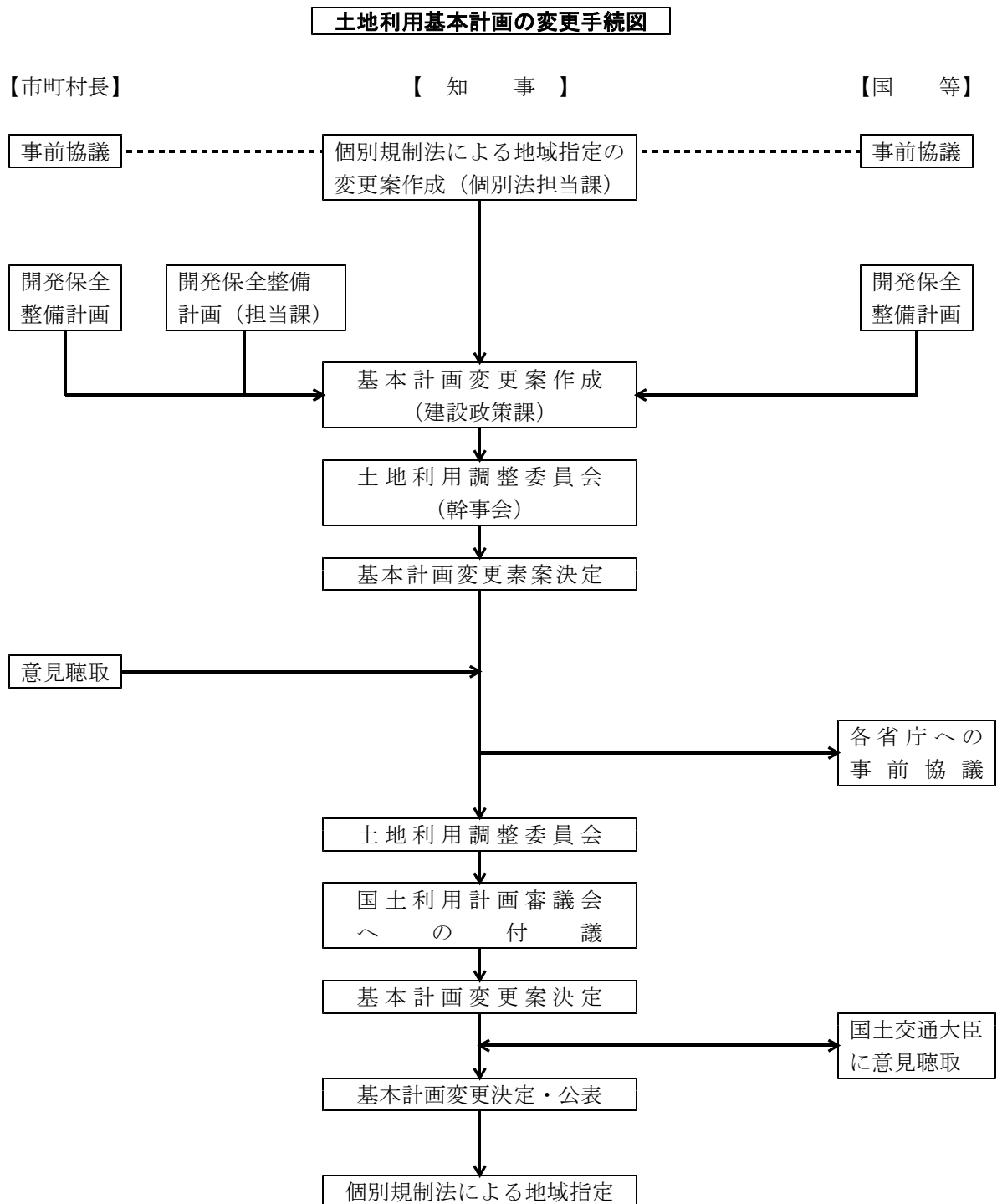
五地域 区 分	重複す る地域	重複する細区分	調整指導方針
都市 地 域	農 業 地 域	・市街化区域及び用途地域以外の都市地域 ・農用地区域	農用地としての利用を優先させる。
		・市街化区域及び用途地域以外の都市地域 ・農用地区域以外の農業地域	土地利用の現況に留意しつつ、農業上の利用との調整を図りながら、都市的な利用を認める。
	森 林 地 域	・都市地域 ・保安林の区域	災害から都市を守り、快適な都市環境を維持するため、保安林としての利用を優先させる。
		・市街化区域又は用途地域 ・保安林の区域以外の森林地域	緑地としての森林の保全に留意しつつ、都市的な利用を図る。
		・市街化区域又は用途地域以外の都市地域 ・保安林の区域以外の森林地域	森林のもつ公益的機能及び森林としての利用の現況に留意しつつ、森林としての利用との調整を図りながら、都市的な利用を認めるものとする。なお、海岸部の森林については、防風、防砂、公衆の保健等のため積極的に保全する。
	自 然 公 園 地 域	・市街化区域又は用途地域以外の都市地域 ・特別地域	自然公園としての保護及び利用を優先させる。
		・市街化区域又は用途地域以外の都市地域 ・特別地域以外の自然公園地域	自然公園としての保護及び利用との調整を図りながら、都市的な利用を認める。
	自 然 保 全 地 域	・市街化区域又は用途地域以外の都市地域 ・特別地区	自然環境の保全を優先させる。
		・市街化区域又は用途地域以外の都市地域 ・特別地区以外の自然保全地域	自然環境の保全に留意しつつ、都市的な利用を認める。

農 業 地 域	森 林 地 域	・ 農業地域 ・ 保安林の区域	保安林としての利用を優先させる。
		・ 農用地区域 ・ 保安林の区域以外の森林地域	農用地としての利用を優先させるものとする が、農業上の利用との調整を図りながら、森林 としての利用を認める。
		・ 農用地区域以外の農業地域 ・ 保安林の区域以外の森林地域	森林としての利用を優先させるものとするが、 土地利用の現況に留意しつつ、農業上の利用を 認める。
	自 然 公 園 地 域	・ 農業地域 ・ 特別地域	自然公園としての保護及び利用を優先させる。
		・ 農用地区域 ・ 特別地域以外の自然公園地域	自然公園としての保護及び利用に留意しつつ、 農業上の利用を図る。
		・ 農用地区域以外の農業地域 ・ 特別地域以外の自然公園地域	自然公園としての保護及び利用との調整を図り ながら、農業上の利用を認める。
	自 然 保 全 地 域	・ 農用地区域 ・ 特別地区以外の自然保全地域	自然環境の保全に留意しつつ、農業上の利用を 図る。
		・ 農用地区域以外の農業地域 ・ 特別地区	自然環境の保全を優先させる。
		・ 農用地区域以外の農業地域 ・ 特別地区以外の自然保全地域	自然環境の保全との調整を図りながら、農業上 の利用を認めるものとする。
	森 林 地 域	自 然 公 園 地 域	・ 保安林 ・ 自然公園地域
・ 保安林以外の森林地域 ・ 特別地域			自然公園としての保護及び利用との調整を図り ながら、森林としての利用を認める。
・ 保安林以外の森林地域 ・ 特別地域以外の自然公園地域			自然公園としての保護及び利用に留意しつつ、 森林としての利用を図る。
自 然 保 全 地 域		・ 保安林以外の森林地域 ・ 特別地区	自然環境の保全を優先させる。
		・ 保安林以外の森林地域 ・ 特別地区以外の自然保全地域	自然環境の保全に配慮しつつ、森林としての利 用を図る。

6 土地利用基本計画の管理及び運用

土地利用基本計画は、個別規制法に基づく諸計画に対する上位計画として位置づけられており、個別規制法による地域又は区域の指定又は変更は、該当する土地利用基本計画の地域区分の範囲内で行うよう運用するが、土地利用基本計画で定めた地域外において、個別規制法の地域又は区域の指定又は変更を行う必要が生じた場合は、あらかじめ土地利用基本計画の変更を行う必要がある。

土地利用基本計画の変更については、「秋田県土地利用基本計画変更事務処理要領」を定め、関係課及び関係機関との調整・協議を経て、国土交通大臣に協議して行われる。



秋田県土地利用基本計画変更事務処理要領

第1 趣旨

秋田県土地利用基本計画（以下「基本計画」という。）を変更する場合の事務処理については、「土地利用基本計画について」（昭和50年6月25日付け土-158）によるもののほか、この要領に定めるところによるものとする。

第2 建設政策課長への協議

基本計画を変更する必要がある場合には、次により建設政策課長に協議するものとする。

1 地域区分の変更の場合

- (1) 個別規制法による地域・区域の指定又は変更を基本計画において定められた地域外で行う必要がある場合には、あらかじめ基本計画の変更を要するので、個別規制法を所管する課（別記1）の長は、土地利用基本計画変更説明資料（様式1-1）及び土地利用基本計画変更補足説明資料（様式1-2）に関係図書を添付して行うものとする。なお、協議の時期は、別表1～6に掲げるところによるものとする。
- (2) 個別規制法による地域・区域の指定、変更又は解除を基本計画において定められた地域内で行う必要がある場合には、あらかじめ基本計画の変更は要しないが、各部局間の意見の調整を要するので、個別規制法を所管する課の長は、指定、変更又は解除前に土地利用基本計画変更説明資料（様式1-1）及び土地利用基本計画変更補足説明資料（様式1-2）に関係図書を添付して行うものとする。
- (3) 国が所管する地域・区域の変更に関して、個別規制法担当課に対する協議又は意見聴取があったときは、当該事務を所管する課の長は、その意見を付して行うものとする。

2 公的機関の開発保全整備計画の変更の場合

基本計画第3に掲げる開発保全整備計画に新たに計画を追加する必要がある場合又は掲載の計画に変更生じた場合には、その計画に係わる事業を所管する課の長は、土地利用基本計画変更説明資料（様式2）に関係図書を添付して行うものとする。

3 土地利用の調整等に関する事項等の変更の場合

社会的経済的条件の変化等により、土地利用の原則又は重複する地域における土地利用の調整指導方針を変更する必要がある場合には、土地利用基本計画変更説明資料（様式3）に関係図書を添付して行うものとする。

第3 基本計画変更案の作成

建設政策課長は、基本計画の変更の協議があったときは、五地域担当部局等の意見の調整を行い、基本計画変更案を作成するものとする。ただし、第2の1(2)により協議があったものについて基本計画変更案の作成は、第6による報告があった後に行うことを妨げないものとする。

第4 関係省庁への事前協議

建設政策課長は、基本計画変更案について国土交通省その他関係省庁と事前協議をするものとする。

第5 決定上の手続

建設政策課長は、第4の手続きを了した後、次により法定上の手続きをとるものとする。

- (1) 市町村長からの意見聴取
- (2) 秋田県国土利用計画審議会からの意見聴取
- (3) 国土交通大臣に協議
- (4) 基本計画変更の決定、公表

第6 報告

個別規制法を所管する課の長は、別記2に掲げる地域・区域の指定、変更又は解除をしたときは、すみやかに地域・区域の指定、変更、解除報告書（様式4）に関係図書を添付して、建設政策課長に報告するものとする。国が所管する地域・区域については国からその通知を受けたときも同様とする。

別記1

基本計画の地域	個別規制法による地域・区域	所 管 課
都 市 地 域 農 業 地 域 森 林 地 域 自 然 公 園 地 域 自 然 保 全 地 域	都 市 計 画 区 域 農 業 振 興 地 域 地域森林計画対象民有林 自 然 公 園 地 域 自 然 環 境 保 全 地 域	建 設 部都市計画課 農林水産部農林政策課 農林水産部森林整備課 生活環境部自然保護課 生活環境部自然保護課

別記2

大 区 分	細 区 分
都 市 計 画 区 域 農 業 振 興 地 域 森 林 自 然 公 園 区 域 自 然 環 境 保 全 区 域	市街化区域、市街化調整区域、その他都市計画区域における用途地域 農用地区域 保安林、国有林、地域森林計画対象民有林 特別地域、特別保護地区 特別地区

※様式及び別表 省略

第3章 土地取引規制等

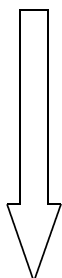
第1 土地取引規制制度の概要

1 土地取引規制制度

国土利用計画法においては、土地の投機的取引及び地価の高騰を抑制するとともに、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、土地取引の規制に関する措置を定めており、全国に一律に適用される事後届出制と、地価の上昇の程度等によって区域、期間を限定して適用される規制区域制度、監視区域制度及び注視区域制度から構成されています。

(参考) 国土利用計画法に基づく土地取引規制制度（区域指定制度）の変遷

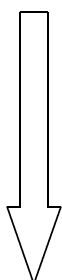
昭和49年法定



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年改正

・監視区域の創設



区域	右以外区域	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	都道府県の規則で定める面積以上の土地	全ての土地

平成10年改正

・事後届出制への移行
・注視区域制度の創設

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		都道府県の規則で定める面積以上の土地	全ての土地

国土利用計画法に基づく土地取引規制制度一覧

区域区分	右 3 区域以外の地域	注視区域	監視区域	規制区域
制度形態	事後届出制	事前届出制	事前届出制	許可制
根拠条項	23条～27条の 2	27条の 3 ～ 5	27条の 6 ～ 9	12条～22条
区域指定要件	なし	・ 地価が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 (27条の3)	・ 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 (27条の6)	・ 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 (12条)
指定状況	右以外全域	指定実績なし	東京都小笠原村 ※H26年度末年現在	指定実績なし
(秋田県)	(全市町村)	(指定なし)	(指定なし)	(指定なし)
届出対象面積	市街化区域 その他の都市計画区域 都市計画区域以外 (23条)	2,000㎡以上 5,000㎡以上 10,000㎡以上 (27条の4)	知事が規則で定める面積以上 (左の面積未満) (27条の7)	面積要件なし 〔全ての土地取引が対象〕
届出義務者	権利取得者(譲受人)	当事者(譲渡人・譲受人双方)		
届出・申請時期	契約締結後 2 週間以内 (23条)	契約締結前 〔届出をした者は 6 週間契約をしてはならない〕 (27条の4第3項)	(27条の7)	契約締結前
勧告(許可)要件	利用目的のみ 〔価格審査を原則〕行わない (24条)	価格及び利用目的 ・ 届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと ・ 土地利用計画に適合しないこと等 (27条の5)	価格及び利用目的 ・ 届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと ・ 土地利用計画に適合しないこと等 ・ 投機的取引にあたること (27条の8)	価格及び利用目的(不許可基準) ・ 区域指定時の相当な価額に照らし適正を欠くこと ・ 土地利用計画に適合しないこと ・ 投機的取引にあたること等 (16条)
措 置	・ 知事の勧告(24条) ・ 措置の報告(25条) ・ 公表 (26条) ・ 土地に関する権利の処分のあつせん (27条) ・ 助言 (27条の2)	・ 勧告等 (27条の5) ・ 25～27条準用	・ 勧告等 (27条の8) ・ 報告徴収 (27条の9) ・ 25～27条、27条の5第2項、第3項準用	・ 許可又は不許可 (17条) 〔申請日から 6 週間以内に処分〕 ・ 許可を得ない契約は無効 (14条)

(参考) 監視区域の指定状況

年 度	全国の監視区域指定状況 ()内は市区町村数	秋田県の監視区域指定状況
監視区域制度 創設時 (S62)	1 都 1 県 2 指定都市 (39)	
昭和 6 2 年度末	1 都 2 府12県 8 指定都市 (163)	
昭和 6 3 年度末	1 都 2 府29県10指定都市 (420)	平成元年 2 月 _____ 監視区域指定 「北緯40度シーズナル・リゾートあきた」の重点整備地区 及びその周辺地域 約21,000ha (鹿角、森吉、阿仁、合川、田沢湖、西木 6市町村) ※知事が規則で定めた面積 (届出対象面積) 2,000㎡以上
平成 元年度末	1 都 2 府32県11指定都市 (652)	
平成 2 年度末	1 都 1 道 2 府41県11指定都市 (1,070)	
平成 3 年度末	1 都 1 道 2 府42県11指定都市 (1,188)	
平成 4 年度末	1 都 1 道 2 府42県12指定都市 (1,211)	
★(8/2～11/30) 平成 5 年度末	1 都 1 道 2 府42県12指定都市 (1,212) 1 都 1 道 2 府42県12指定都市 (1,210)	
平成 6 年度末	1 都 1 府26県 3 指定都市 (444)	
平成 7 年度末	1 都 1 府11県 2 指定都市 (156)	
平成 8 年度末	1 都 1 府 7 県 1 指定都市 (64)	
平成 9 年度末	1 都 1 府 4 県 1 指定都市 (10)	
平成 1 0 年度末	1 都 2 県 (4)	平成 6 年 1 月 ↓ 平成 9 年 3 月
平成 1 1 年度末	1 都 1 府 7 県 (49)	
平成 1 2 年度末	1 都 1 府 7 県 (49)	
平成 1 3 年度末	1 都 1 府 7 県 (49)	
平成 1 4 年度末	1 都 1 府 7 県 (49)	
平成 1 5 年度末	1 都 1 府 6 県 (44)	
平成 1 6 年度末 ～平成 2 8 年度末	1 都 (1)	

★印はピーク時を示す

2 土地取引規制の対象

(1) 土地売買等の契約

国土利用計画法における許可又は届出の対象となる「土地売買等の契約」の定義は、許可制、届出制とも共通しており、以下の3つの要件の全てを満たすものをいいます。(法14条1項、令5条)

- ① 土地の所有権、地上権、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。
- ② 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。
- ③ 土地に関する権利の移転又は設定が「契約」（予約を含む。）により行われるものであること。

① 土地に関する権利の移転又は設定

土地に関する権利には、上記の3つ以外は含まれないため、地役権、永小作権、抵当権、質権等の設定又は移転については、許可又は届出は不要です。

一方、所有権等の取得を目的とする権利、例えば所有権の移転等を要求しうる代物弁済の予約完結権、買戻権、農地法5条の許可を停止条件とする農地所有権の移転請求権等については、土地に関する権利に含まれます。

② 対価の授受

第2の要件は「対価」の授受を伴うものであることです。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りますが、贈与、信託の引受け又はその解除による権利の移転又は設定については、対価の授受を伴わないものとして許可又は届出を要しないこととなります。

また、地上権若しくは賃借権の移転又は設定において、その対価とは、権利金その他名目のいかんを問わず権利の設定等に伴う一時金相当額として支払われるものをいい、このような一時金を伴わない地上権設定契約等については許可又は届出は不要です。

③ 契約（予約を含む。）の存在

第3の要件として「契約」による権利の移転又は設定であることを要します。契約には「予約」を含むものと法律上明記されています。特に、予約契約については、事後届出制の対象となりますので留意が必要です。

契約を要件としているのは、契約によらない権利の移転又は設定を許可又は届出の対象から除外していることを法律上明らかにすることを目的としたものです。

したがって、予約完結権、解除権、買戻権等形成権の行使による権利の移転等の場合は契約には該当しません。また、相続、法人の合併等の包括継承である場合、土地収用、換地処分、都市再開発法の権利返還等もこれに該当しないので、許可又は届出は不要です。

表 土地売買等の契約の範囲

権利移転の形態（原因）	土地売買等の 契約の要件 該当性（注）	（権利）	（対価）	（契約）	備 考
1 地役権、永小作権、使用賃借権、抵当権、不動産質権の移転又は設定	×	×	○	○	
1-2 空中又は地下の区分地上権の移転又は設定	×	×	○	○	
1-3 滌除、代価弁済	×	×	○	×	
1-4 工場財団等の移転	×	×	○	○	
2 贈与、負担付贈与、財産分与、合意解除、信託の引受け及び終了	×	○	×	○	
3 形成権の行使	×	○	○	×	} 形成権の行使である。
3-2 予約完結権の行使	×	○	○	×	
3-3 買戻権の行使	×	○	○	×	
3-4 解除	×	○	○	×	
4 交換分合（土地改良）	×	○	○	×	
5 相続、法人の合併、遺産の分割、遺贈、負担付遺贈、包括遺贈	×	○	×	×	} 原始取得である。 } 権利の移転はない。
5-2 時効	×	○	×	×	
5-3 土地収用	×	○	×	×	
5-4 換地処分（土地改良・区画整理）	×	○	×	×	
5-5 権利変換（都市再開発）	×	○	×	×	
5-6 共有持分の放棄	×	○	×	×	
6 売買契約、売買予約、入札	○	○	○	○	
6-2 保留地処分（区画整理）	○	○	○	○	
6-3 共有持分の譲渡	○	○	○	○	
6-4 営業譲渡	○	○	○	○	
7 譲渡担保	○	○	○	○	
8 代物弁済、代物弁済予約	○	○	○	○	
9 交換	○	○	○	○	
10 形成権の譲渡	○	○	○	○	
10-2 予約完結権の譲渡	○	○	○	○	
10-3 買戻権の譲渡	○	○	○	○	
11 信託受益権の譲渡	注 2	注 2	○	○	信託受益権の内容により判断
11-2 地位譲渡	○	○	○	○	
11-3 第三者のためにする契約	○	○	○	○	
12 停止条件付、解除条件付契約	○	○	○	○	
13 滞納処分、強制執行、担保権の実行としての競売（その例による競売を含む。）、企業担保権の実行	△	○	○	○	
13-2 民事調停、家事審判、裁判上の和解	△	○	○	○	

（注） 1 本欄の○印は、土地売買等の契約に該当するもの、×印は、土地売買等の契約に該当しないもの、△印は、土地売買等の契約に該当するが、法又は令により適用除外とされているものを示す。

（注） 2 契約の内容によって、土地売買等の契約に該当するか否か判断される。

(2) 適用除外

(1) の3つの要件を満たすものは、原則として許可又は届出を要しますが、次の場合については許可又は届出を要しないものとされています。

- ア) 法又は他の法律の許可制度等を通じて、土地取引について価格と利用目的の両面から審査が行われることが期待される場合
 イ) 司法的ないしは準司法的手続きが関与する場合等

表 適用除外の具体事項

○：適用除外 ×：許可必要 ー：該当しない

事 項	事 後 届 出 制	事 前 届 出 制		許 可 制 規 制 区 域
		注 視 区 域	監 視 区 域	
規制区域における不許可買取り	ー	ー	ー	○
公有水面埋立法の許可	○	○	○	○
農地法第3条の許可を要する場合	○	○	○	○
民事調停法による調停	○	○	○	○
民事訴訟法による和解	○	○	○	○
家事審判法による調停	○	○	○	○
商法、破産法、会社更生法、保険業法、金融機関等の更生手続の特例等に関する法律金融機能の再生のための緊急措置に関する法律又は民事再生法に基づく特別清算手続等において裁判所の許可を得て行われる場合	○	○	○	○
土地収用法によるあっせん又は和解の場合	○	○	○	○
農地法第80条第2項の規定による土地の売払い	○	○	○	○
新住宅市街地開発法により処分計画に従って行う場合	○	○	○	○
新都市基盤整備法により処分計画に従って行う場合	国等の場合に該当			○
滞納処分、強制執行、担保権の実行としての競売（その例による競売を含む。）又は企業担保権の実行により換価する場合	○	○	○	○
非常災害の応急措置を講ずるために行われる場合	○	○	○	○

事 項	事 後 届 出 制	事 前 届 出 制		許 可 制 規制区域
		注視区域	監視区域	
規制区域の指定前に事前届出があった場合 〔注視区域・監視区域 → 規制区域〕	—	—	—	○
当事者の一方又は双方が国等である場合 ・ 国、地方公共団体 ・ 政令で定める法人等 〔港務局、独立行政法人都市再生機構、独立行政 法人水資源機構、独立行政法人中小企業基盤整 備機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備 支援機構、地方住宅供給公社、日本勤労者住宅 協会、独立行政法人空港周辺整備機構、地方道 路公社及び土地開発公社〕	○	○	○	※
国土利用計画法の遊休土地の買取り	○	○	○	×
都市計画法の遊休土地の買取り	○	○	○	×
土地収用法による事業認定の告示（都市計画法等により 事業の認定の告示とみなされるものを含む。）に係る事 業の用に供される土地を任意買収する場合	○	○	○	×
森林法第 5 5 条の協議に基づき土地の所有権の移転が行 われる場合	○	○	○	×
都市計画法第 5 6 条の規定による土地の買取りの場合	○	○	○	×
住宅分譲、マンション分譲、不動産特定共同事業の場合 で事前確認がされた場合	—	○	○	×
規制区域の指定解除前に許可申請があった場合 〔規制区域 → 事後届出制〕 〔規制区域 → 注視区域・監視区域〕	○ —	— ○	— ○	— —
注視区域・監視区域の指定解除前に事前届出があった場 合 〔注視区域・監視区域 → 事後届出制〕	○	—	—	—
事前届出制の区域解除・変更前に事前届出があった場合 〔監視区域 → 注視区域〕 〔注視区域 → 監視区域〕	— —	○ —	— ○	— —

※許可制に関し、国等に関する特例として、国、地方公共団体及び令第 1 4 条に定める上記の法人が
契約の当事者であるときは、知事との協議の成立をもって、許可があったものとみなすこととされて
います。

第2 事後届出制

事後届出制は、全国にわたる一般的な土地取引規制制度として、適正かつ合理的な土地利用の確保の観点から、一定規模以上の土地取引について、その取引段階で土地取得後の利用目的が不適切な場合に、その是正を促す仕組みとなっています。

一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち土地に関する権利を取得することとなるもの（権利取得者＝譲受人）は、契約締結後2週間以内に、当該土地が所存する市町村長を経由して、知事に利用目的等を届け出なければなりません。市町村長は届出を受理したときは、遅滞なく、その意見を付して知事に送付しなければなりません。

知事は※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せず、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られるときは、土地利用審査会の意見を聴いて、原則として3週間以内に、その届出を行ったものに対し、その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ことを勧告することができます。勧告を受けた者が、その勧告に従わない場合には、その旨及び当該勧告の内容を公表することができます。

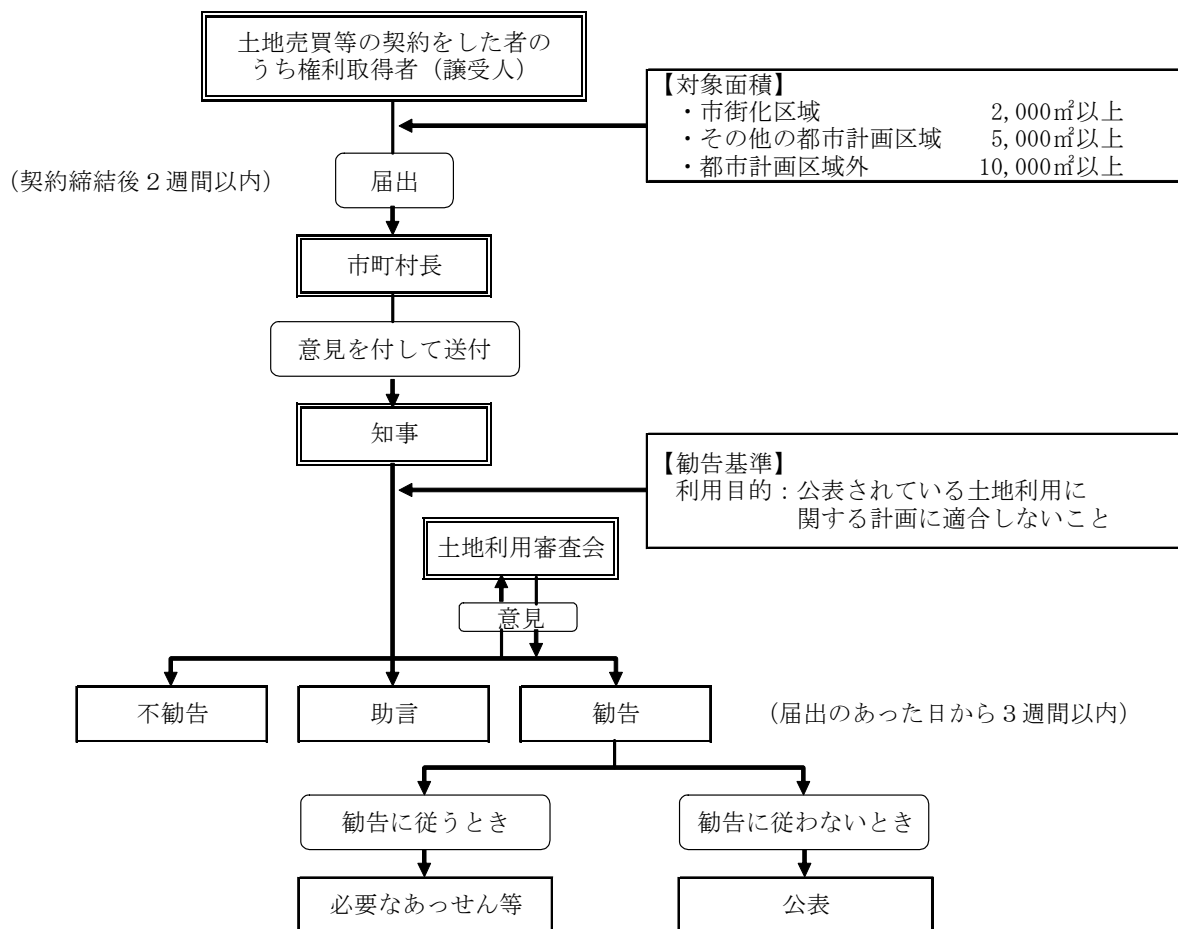
また、知事は土地の利用目的について当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るため、届出者に対し必要な助言を行うことができます。

なお、届出をしなかった場合又は虚偽の届出をした場合には、罰則の適用があります。

※平成17年度より、知事権限の移譲を受けている市町村があります。

（詳細は、第6章「第6 市町村の土地取引届出等事務」を参照）

図 事後届出制のフロー



○届出対象面積等について

(1) 届出対象面積

① 都市計画法第7条第1項の市街化区域	2, 000 m ² 以上
② 都市計画法第4条第2項の都市計画区域（①の市街化区域を除く。）	5, 000 m ² 以上
③ その他の区域（①、②以外の区域。）	10, 000 m ² 以上

(2) 一団の土地

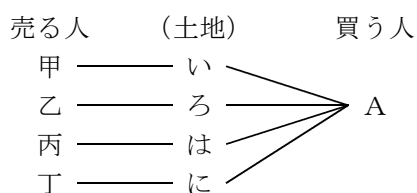
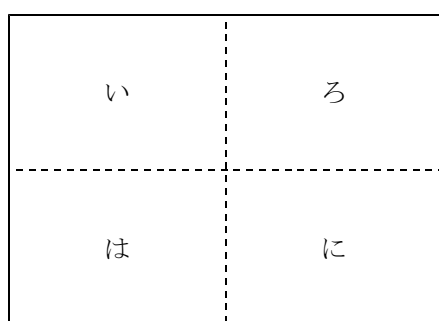
国土利用計画法では、届出対象面積未満の土地について土地売買等の契約を締結する場合は届出を要しませんが、この土地売買等の契約の当事者の一方又は双方（事後届出制においては権利取得者）が当該土地を含む「一団の土地」で届出対象面積以上のものについて土地売買等の契約を締結する場合は、取引される個々の土地が届出対象面積未満であってもすべて最初の契約から届出を要することとされています。

「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、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行おうとするその土地が法に定める面積以上であるものをいいます。

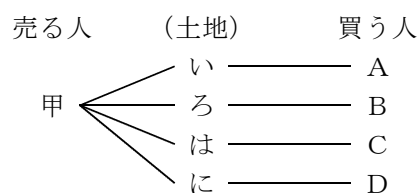
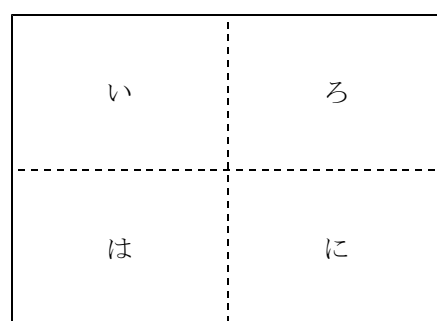
このような一団の土地に係る特例が設けられているのは、取引単位を細分化することによって届出を免れようとする行為を防止するとともに、個々の契約単位に見れば法に定める面積未満のものでも、取引全体としてみれば法所定の面積以上になるものについては、利用目的の審査を行うことが妥当であると考えられたためです。

なお、事後届出制においては、権利取得者が取得した土地の合計が法所定の面積以上の場合、すなわち、いわゆる「買いの一団」の場合にのみ届出を要することとされています。そのため、届出義務が権利取得者のみに課されていることから、もともとの土地が一団であったにせよ、法所定の面積未満の分割された土地を取得した場合にあっては届出は不要となります。（「買いの一団」に対し、「売りの一団」といい、事前届出制の場合には届出の対象となります。）

【買いの一団】



【売りの一団】



事後届出制においては、**い+ろ+は+に** の合計面積が法所定の面積以上の場合

【買いの一団】での土地取得者Aさんは、事後届出が必要となります。

【売りの一団】での土地取得者A～Dさんは、事後届出は不要です。

(3) 一団の土地の判断基準

- | |
|-----------------------------------|
| ① 主体の同一性
② 物理的一体性
③ 計画的・一貫性 |
|-----------------------------------|

① 主体の同一性

原則として、権利取得者が同一主体であること。

② 物理的一体性

土地が、相互に連続するひとまとまりの土地として、土地利用上現に一体の土地を構成しているか、又は一体としての利用に供することが可能であること。なお、相当規模の開発用地取得の場合等において、その取得予定地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、道路や小河川等により分断されている場合であっても、物理的に一体であるものとして取り扱います。

③ 計画的・一貫性

2以上の土地売買等の契約が一連の計画の下に、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ていること。したがって、土地売買等の契約が用地取得にかかる交渉の関係から、その契約時期が異なる場合であっても、当初の計画に沿ってなされたものである限りは計画的・一貫性があるものとして取り扱います。

第3 事前届出制

(1) 注視区域制度

今後の地価上昇に機動的に対応して、区域と期間を限って土地の取引価格についても規制が可能となる事前届出制を適用させる制度であり、平成10年の国土利用計画法の改正により設けられました。

知事は、地価が相当な程度を超えて上昇し、又は上昇するおそれがあるものとして国土交通省が定める基準に該当し、これにより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、土地利用審査会及び関係市町村長の意見を聴き、5年以内の期間を定めて、注視区域を定めることができます。

なお、注視区域は制度創設からこれまで、指定された区域はありません。

国土交通省が定める基準： 当該地域の1年間の地価上昇率が5%を超えていること

(2) 監視区域制度

監視区域制度は、バブル期の地価高騰に対処するため昭和62年の国土利用計画法改正により創設された制度であり、届出の面積要件を引き下げることにより、小規模土地取引についても価格及び利用目的を審査するとともに、勧告要件を拡充し、短期転売等の投機的な土地取引についても勧告を行えることとしています。

知事は、地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあり、これにより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、土地利用審査会及び関係市町村長の意見を聴き、5年以内の期間を定めて、監視区域を定めることができます。また、指定と同時に県規則により届出の対象面積を定めなければなりません。

区域指定の運用指針： 1年間に少なくとも10%程度の地価上昇がみられる地域
大規模開発プロジェクト等が予定されている地域 等

(3) 事前確認制

事前届出制である注視区域及び監視区域において、適用除外の一類型として設けられたものであり、住宅団地の分譲、マンションの分譲、不動産特定共同事業に係る共有持分の譲渡等を行おうとするものが、譲渡予定価格が著しく適正を欠かないことについて、あらかじめ知事の確認を受け、かつ当該確認に係る価格を超えない価格で分譲等を行う場合に限り、届出の対象外とするものです。事前確認の有効期間は1年となっています。

なお、事後届出制においては、いわゆる「売りの一団」はそもそも届出が不要であるため、事前確認制度の適用はありません。

図 事前届出制のフロー

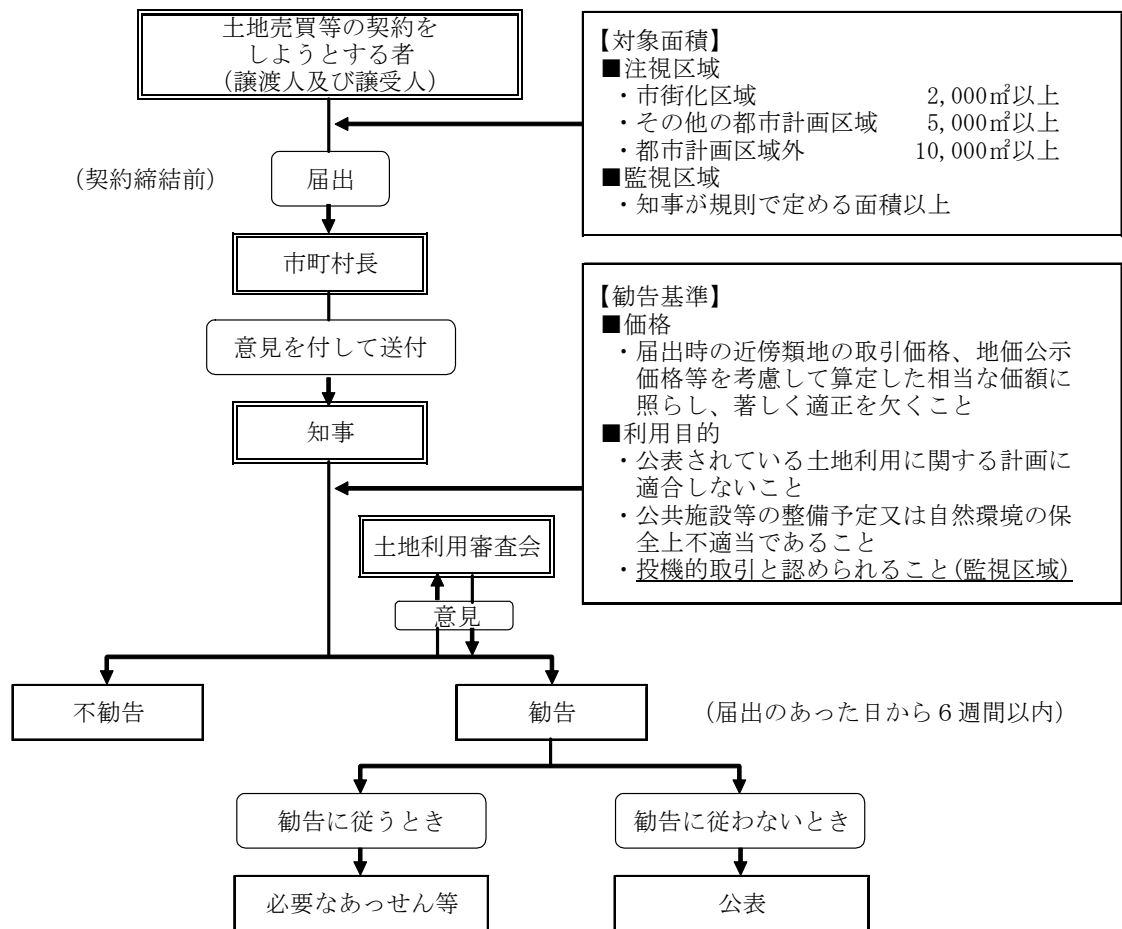
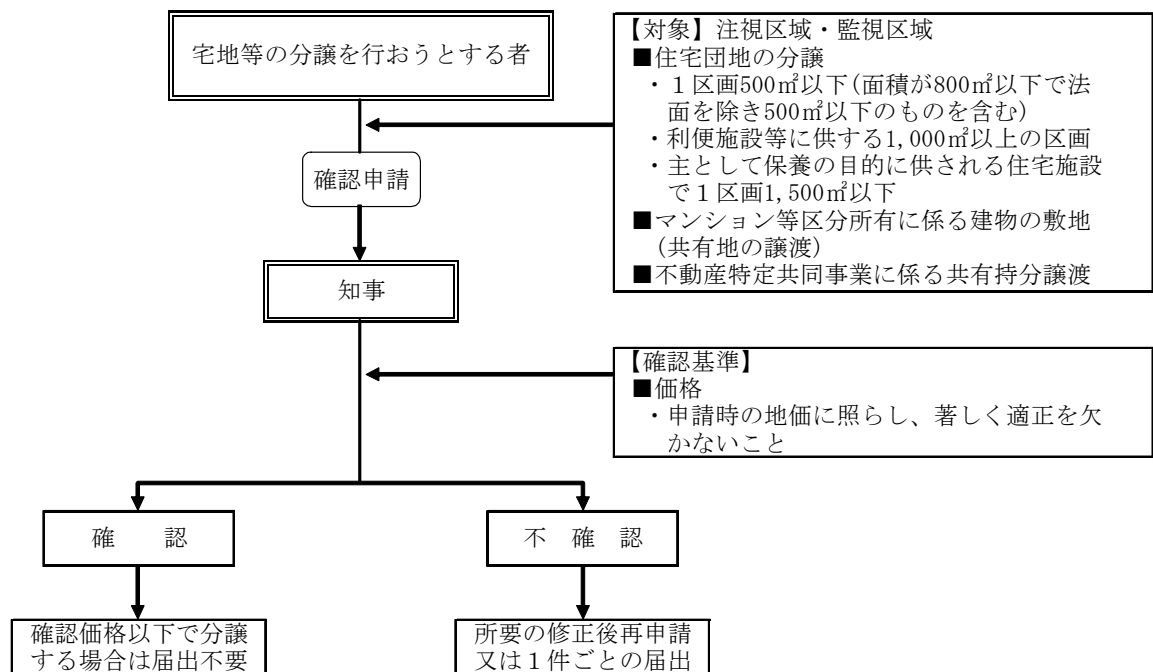


図 事前確認制のフロー



第4 許可制

(1) 規制区域制度

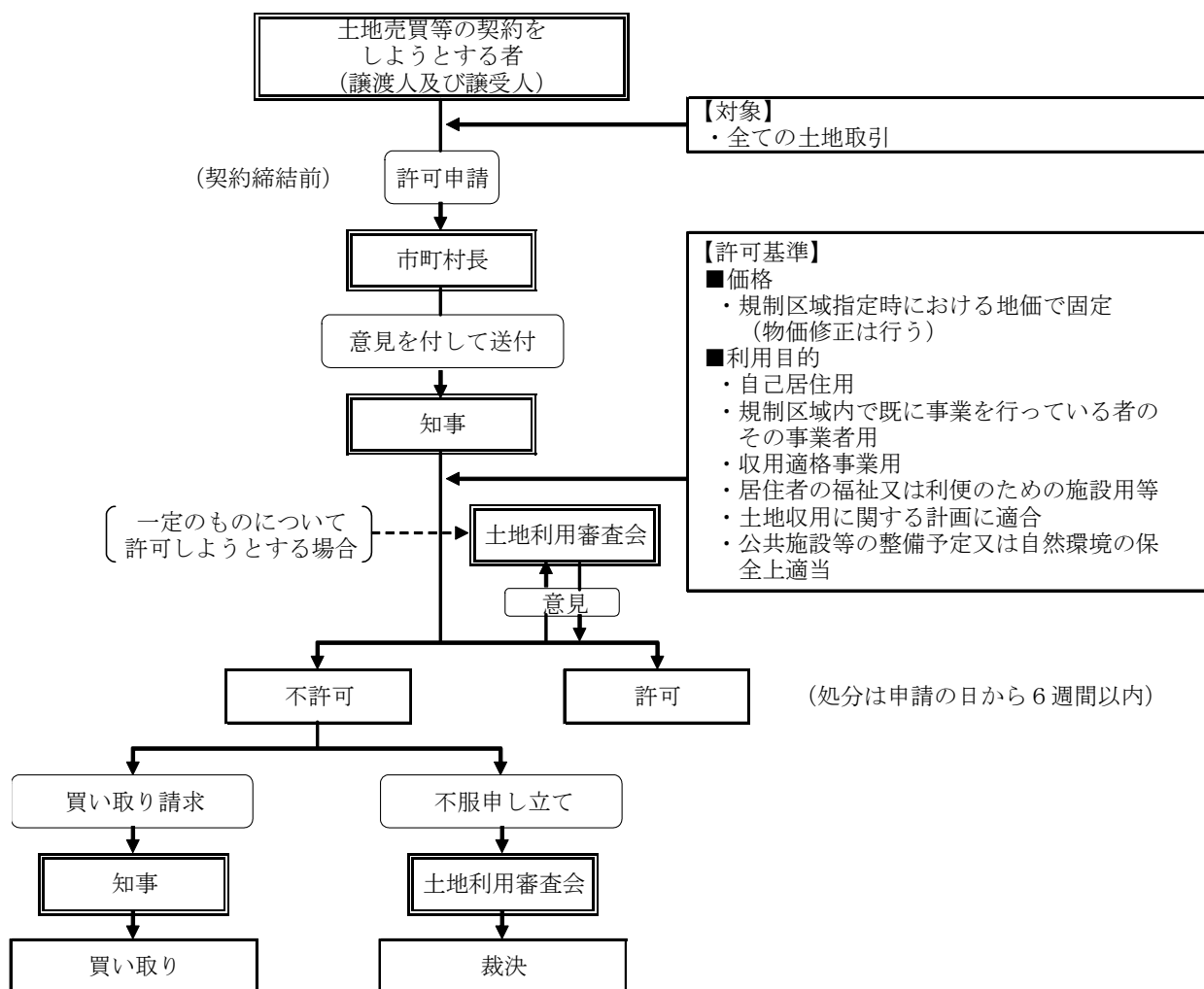
規制区域制度は、地価の高騰をもたらすような土地取引及び土地の投機的取引を規制することを目的として、一定の区域と期間を限って、全ての土地取引を許可制とするものです。

知事は、土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われまたはそのおそれがある、地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあると認められる区域等を、5年以内の期間を定めて、規制区域として指定することができます。

規制区域内において、土地売買等の契約を締結しようとする場合には、当事者は、契約を締結する前に、市町村長を経由して知事の許可を得なければならず、許可を得ないで締結した土地売買等の契約はその効力を生じません。

なお、規制区域は国土利用計画法の施行以来これまで、指定は行われていません。

図 許可制のフロー



第5 遊休土地制度

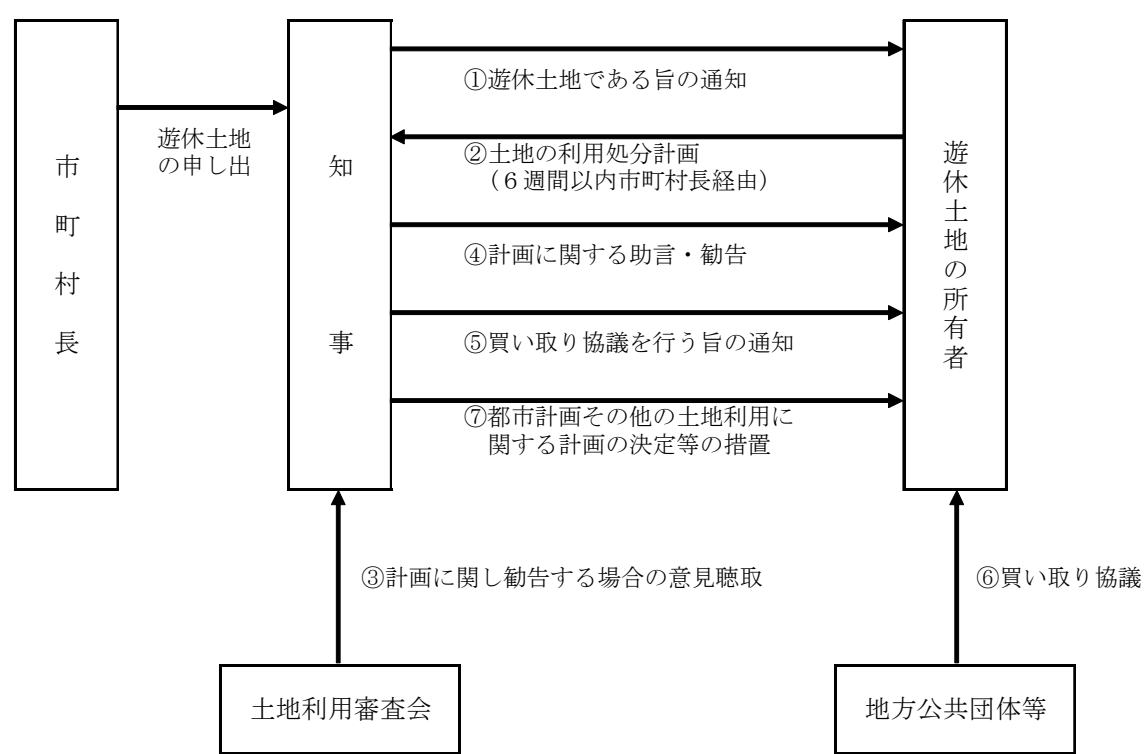
遊休土地制度は、許可又は届出に際して行われる土地利用目的の審査を事後的に補完する意味を兼ねており、次の要件に該当する土地について、知事が自ら又は市町村長の申し出に基づき、これを遊休土地として認定し、土地の所有者等の自発性を極力尊重しつつ、その土地の積極的活用を図ろうとするものです。

知事は、遊休土地として認定した場合、その旨を土地所有者等に通知し、その所有者等から遊休土地の利用又は処分に関する計画の提出を求め、必要に応じて助言・勧告等を行うことができます。

遊休土地の認定要件

【1号要件】 許可又は届出に係る土地で、以下の面積要件を満たす一団の土地であること			
	市街化区域	その他の都市計画区域	都市計画区域外
規制区域	1,000㎡以上	3,000㎡以上	5,000㎡以上
監視区域	都道府県で定める面積 ※ただし、その面積が規制区域に示す面積 未満である場合は、規制区域欄の面積		
その他	2,000㎡以上	5,000㎡以上	10,000㎡以上
【2号要件】 取得後2年を経過していること			
【3号要件】 低利用又は未利用であること			
【4号要件】 土地利用に関する計画に照らし、その土地を含む周辺の地域における計画的な土地利用の増進を図るため、当該土地の有効かつ適切な利用を特に促進する必要があること			

図 遊休土地制度のフロー



(参考) 遊休土地制度(国土利用計画法)と遊休土地転換利用促進地区制度(都市計画法)の比較表

	遊休土地制度(国土利用計画法)	遊休土地転換利用促進地区制度(都市計画法)
目 的	- 土地の有効利用による適正かつ合理的な土地利用の確保 - 投機的土地取引の未然防止 - 許可又は届出に際して行われる土地利用目的審査の事後的な補完	土地の有効かつ適切な利用による都市機能の増進 等
制度創設年	昭和49年(国土利用計画法制定時)	平成2年(都市計画法改正)
実施主体	都道府県及び政令市	市町村(都市計画決定権者)
地区設定	なし(全国が対象)	- 都市計画区域(市街化区域内) - おおむね5,000㎡以上 - 当該区域内の土地の遊休化が、計画的な土地利用の増進を図る上で著しい支障となっていること
通知の対象となる土地	- 国土利用計画法上の許可又は届出に係る土地 - ただし、附則第2条の規定により、昭和44年1月1日以降法施行日の前日(昭和49年12月23日)までに取得された土地についても、遊休土地の通知を行うことができる - 一定面積以上の土地 - 取得後2年経過 - 未利用、低利用 - 利用を特に促進 等	- 国土利用計画法のような限定はなく、国土利用計画法施行前から保有されている土地についても対象 - 遊休土地転換利用促進地区内の土地(地区指定後2年経過) - 一定面積以上の土地 - 取得後2年経過 - 未利用、低利用 - 利用を特に促進 等
面 積	市街化区域 2,000㎡(1,000㎡)以上 その他の都市計画区域 5,000㎡(3,000㎡)以上 都市計画区域内 10,000㎡(5,000㎡)以上 (注)1 ()内は規制区域 2 監視区域では届出対象面積以上	1,000㎡以上
通知後の利用促進手段	- 計画の届出 - 助言 - 勧告等 - 買い取り協議 - 土地利用に関する計画の決定等の措置	- 計画の届出 - 勧告等 - 買い取り協議
勧告の要件	- 届出に係る計画に従った利用又は処分が当該土地の有効かつ適切な利用の促進を図る上で支障 - 土地利用審査会の意見聴取	届出に係る計画に従った利用又は処分が当該土地の有効かつ適切な利用の促進を図る上で支障

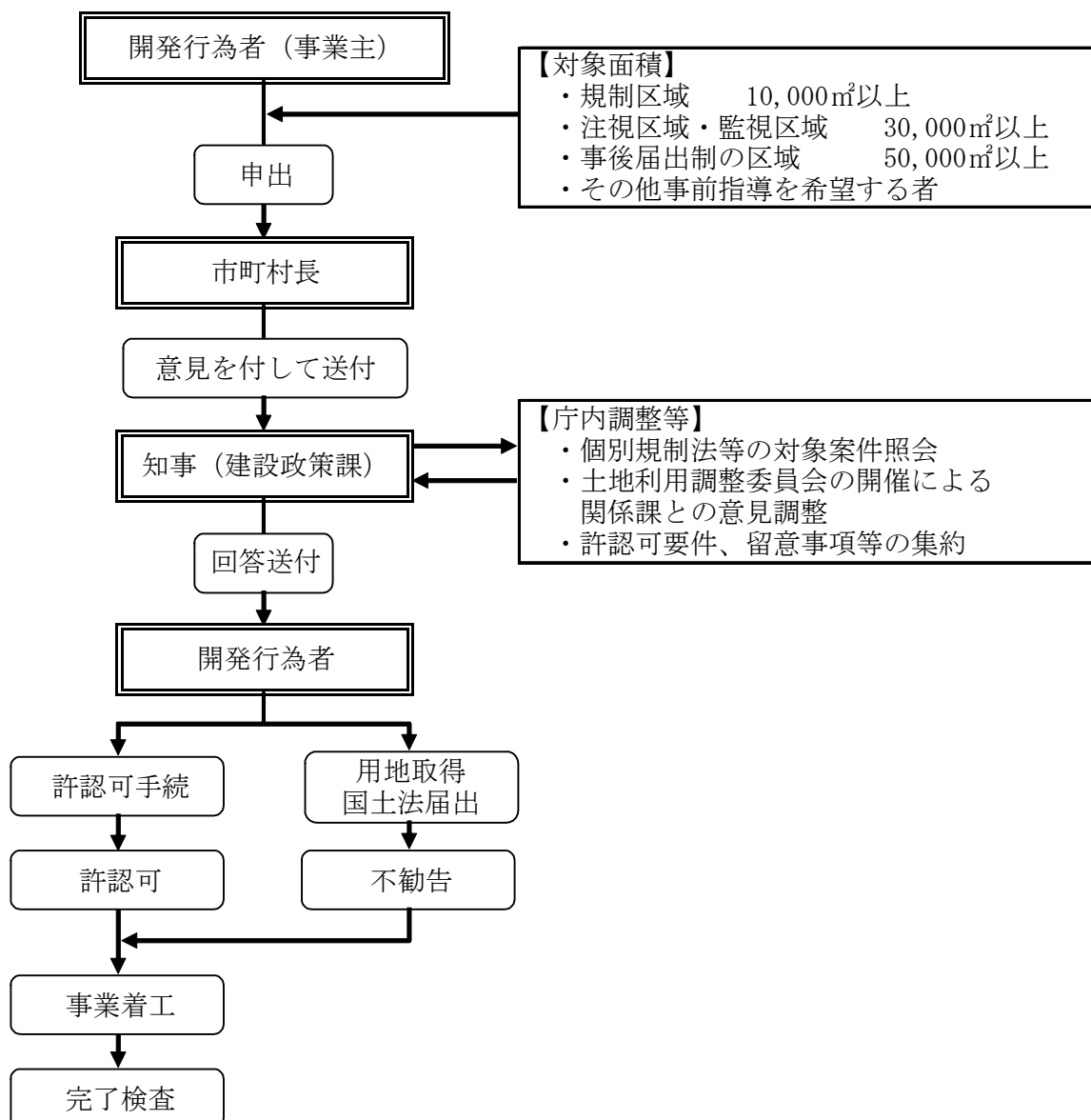
第6 大規模取引等事前指導

大規模な開発行為は、周辺の土地利用に与える社会的な影響が大きいほか、国土利用計画法をはじめとする土地利用関係法令に基づく多くの許認可手続が必要となります。このため、個別の手続に先立って事前指導を行うことにより、開発事業者の手続の円滑化に資するとともに、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、「秋田県大規模取引等事前指導要綱」による事前申出制度を設けています。

対象となる大規模土地取引は、取引後の利用目的が開発行為を伴うもので、次の一に該当するものとなります。

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| ・ 国土利用計画法 14 条（規制区域）による許可を要するもの | 10,000㎡以上 |
| ・ " 23 条（事後届出制）による届出を要するもの | 50,000㎡以上 |
| ・ " 27 条の4（注視区域）及び | |
| 27 条の7（監視区域）による届出を要するもの | 30,000㎡以上 |
| ・ その他事前指導を希望する者のうち知事が必要と認めるもの | |

図 大規模取引等事前指導フロー



第7 土地取引規制関連調査

国土利用計画法に基づく土地取引規制関連調査は、次の種類があります。

①国土利用計画法に基づく届出等に係る調査

土地取引規制実態統計	事後届出制、事前届出制に基づく土地売買等の届出に係る受理・処理状況について統計分析処理を行い、土地取引規制制度の運用状況を常時的確に把握するものです。
------------	---

②指定事前調査

土地取引規制基礎調査	規制区域、注視区域、監視区域各制度の円滑かつ的確な運用を行うことと、各区域の指定に関する県の判断資料を作成する目的で実施します。
概況調査	県の全域を対象に、土地取引動向の概況について把握するとともに、地域別調査の要否を判断するための資料を得るものです。
地域別調査	概況調査等に基づき、規制区域、注視区域、監視区域の指定要件の充足の蓋然性の高い地域等を対象に、土地取引動向、地価動向、土地利用状況等の監視を行うとともに、特別詳細調査の実施、注視区域、監視区域の指定等の措置の要否に係る判断資料を得るものです。
特別詳細調査	地域別調査により規制区域の指定要件の充足の蓋然性の高い地域等を対象に、土地取引動向、地価動向等について濃密な監視を行い、規制区域の指定等の措置の要否に係る判断資料を得るものです。
首都機能移転候補地等特別調査	首都機能移転候補地等の区域指定に関する判断資料を作成する目的で実施します。

③指定地域等調査

詳細調査	注視区域又は監視区域を指定した場合に、注視区域又は監視区域に指定した区域及びその周辺地域における地価動向、土地取引状況等を把握し、当該注視区域又は監視区域の指定の継続、解除等の要否の判断資料を得るものです。
------	---

第8 租税特別措置法に基づく優遇措置制度

租税特別措置法には、土地の投機的な取引を抑制する目的で土地譲渡益重課制度が規定されていますが、その一方で、優良な宅地の供給を促進する場合にあっては、この重課制度の適用が除外される優遇措置制度も併せて設けられています。

優遇措置制度の適用を受けるには、一定の要件を満たした上で知事の審査・認定（適正価格等）を受ける必要があります。

法人等土地譲渡益重課制度の適用除外に係る認定事務としては、譲渡予定価額審査（優良住宅地供給等に対する適用除外要件）と、特定住宅用地譲渡認定（特定住宅用地譲渡に対する適用除外要件）があります。

譲渡予定価額審査・特定住宅用地譲渡認定の概要

	譲渡予定価額審査	特定住宅用地譲渡認定
特別措置 の 概 要	国土利用計画法の事前届出制の適用がない土地の譲渡で、優良住宅地の供給に資する一定要件を満たす場合、譲渡予定価額の審査を知事に申し出て、知事から意見のない旨の通知を受けることにより、土地譲渡益重課制度の適用除外を受けることができる。	宅地造成事業者が造成した宅地を宅建業者等が一括卸売する場合、譲渡者、譲受者の両者が知事の認定を受けることにより、土地譲渡益重課制度の適用除外を受けることができる。
申 出 者 申 請 者	譲 渡 人	当該譲渡の当事者 (造成業者と宅建業者等)
認定等の 要 件	①国土利用計画法の事前届出制がない土地であること ②一団の宅地の面積が1,000㎡以上であること ③所有期間が5年以下の土地であること ④都市計画法による開発許可若しくは知事の優良宅地の認定を受けていること、または優良住宅若しくは良質住宅の認定申請を行っていること ⑤土地の利用目的が住宅用地(別荘地を除く)工場用地、事務所用地等であること ⑥公募により分譲されるものであること ⑦譲渡予定価額が適正であること ⑧土地の譲渡に係る契約を締結しようとする日の6週間前までに申出が行われていること	①譲渡にかかる宅地の面積が、次の面積以上であること - 市街化区域 2,000㎡以上 - その他の都市計画区域 5,000㎡以上 - 都市計画区域外 10,000㎡以上 ②国土利用計画法の事前届出制の適用がある場合は、届出又は事前確認を行い、不勧告または確認の通知を受けていること ③国土利用計画法の事前届出制の適用がない場合は、適正価格である旨の知事の認定を受けていること ④造成事業者自ら造成した宅地で、開発許可又は優良住宅の認定を受けていること ⑤譲受者が住宅の建設事業を行う宅地建物取引業者であること ⑥譲受者が売建方式（自ら住宅を新築）または建売方式（請負により住宅を新築）により、かつ公募により分譲する者であること
手 数 料	43,000円	47,000円
根拠法令	租税特別措置法施行令 第19条第12項第4号 第38条の5第10項第4号	租税特別措置法施行令 第19条第11項 第38条の5第9項

図 譲渡予定価額審査のフロー

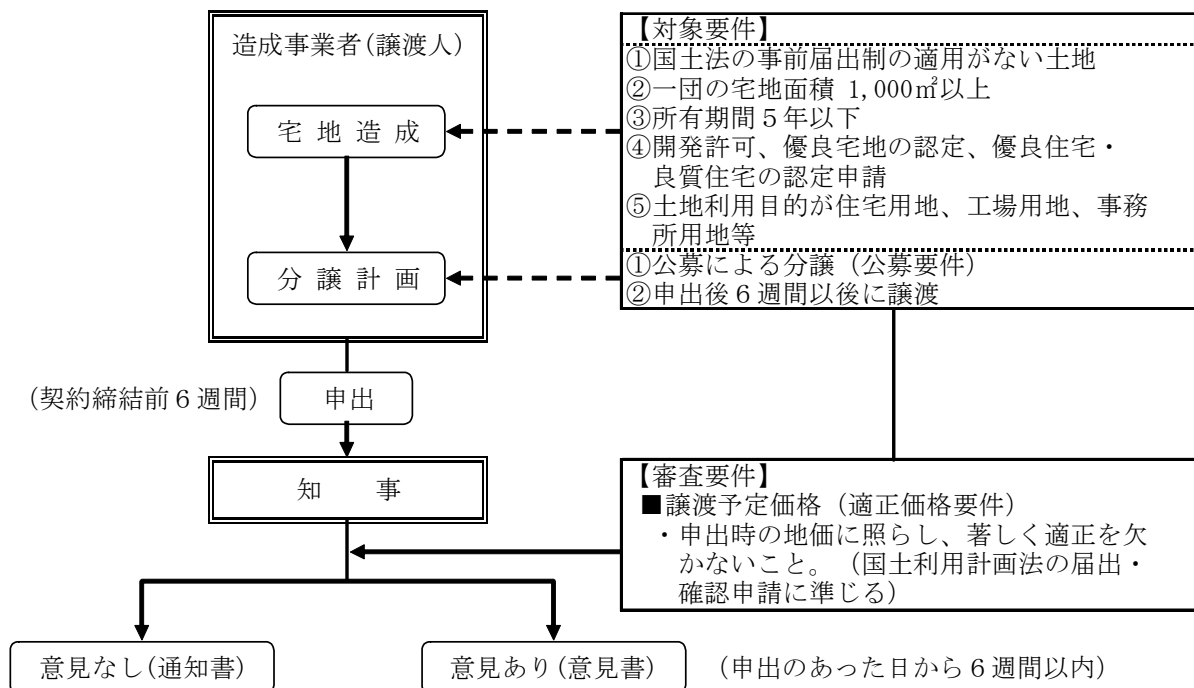
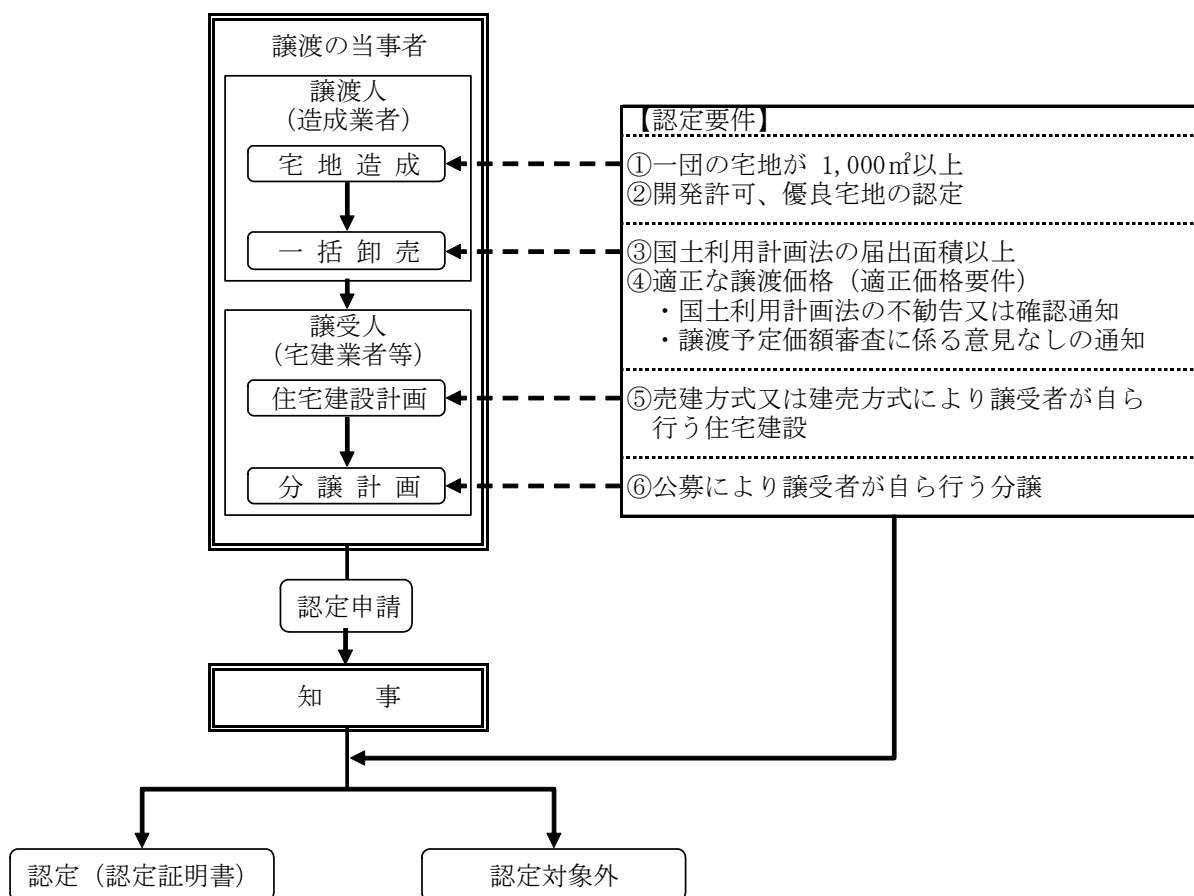


図 特定住宅用地譲渡認定のフロー



第4章 土地の先買い制度

第1 公有地の拡大の推進に関する法律

公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法）は、公共施設用地の先行取得制度の整備や、地方公共団体に代わって土地の先行取得を行うことを目的とする土地開発公社の創設制度等について規定し、公有地の計画的な拡大を推進し、その有効な利用を図ることにより、地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進を図ることを目的としています。

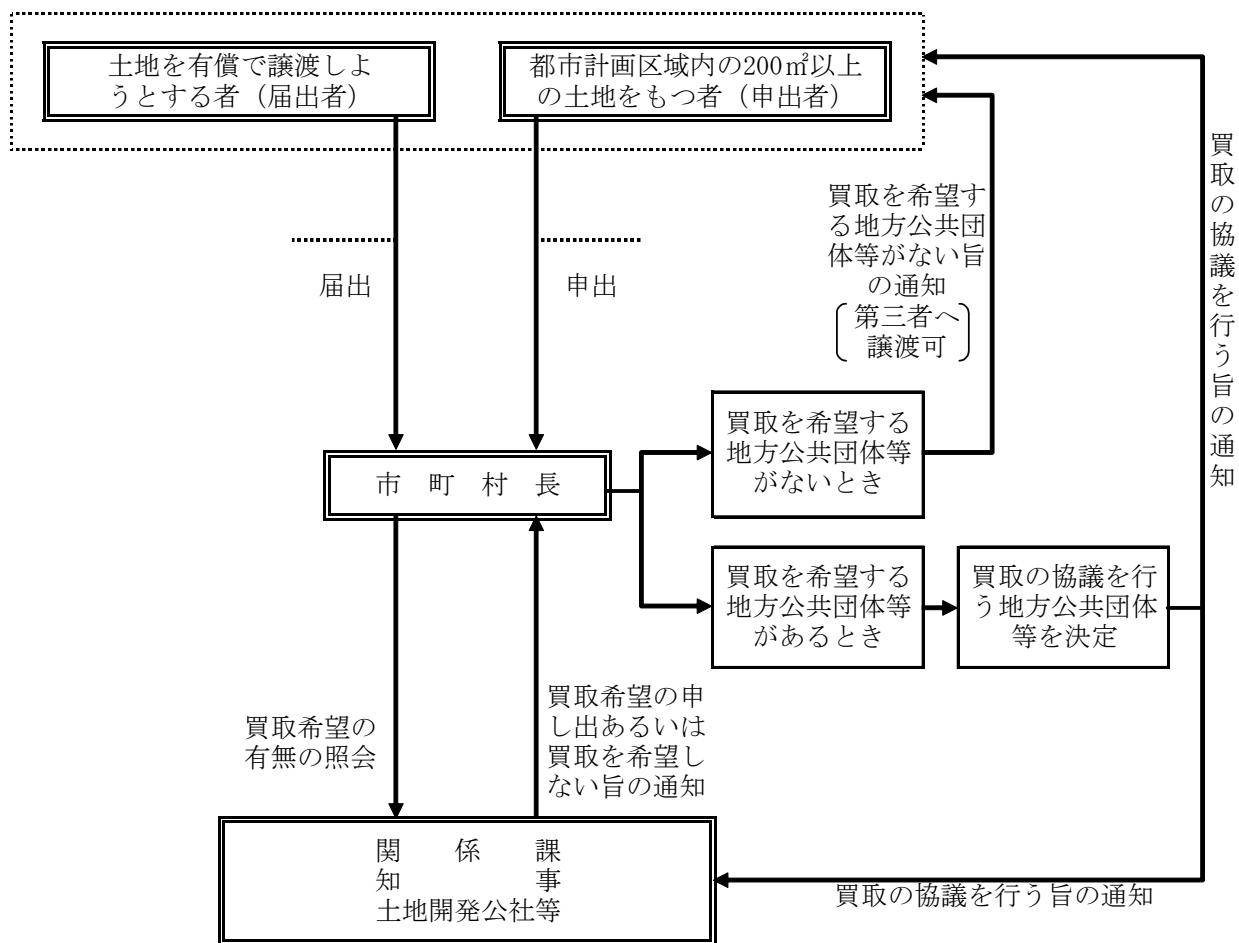
第2 制度の概要

届出又は申出により、公有地（公共施設用地）の効果的な確保をねらいとするもので、届出や申出された土地について、地方公共団体等が事業に要するため取得を希望した場合、知事の通知を受けて、その土地の買取について当該地方公共団体等が届出者又は申出者と協議することができます。届出者又は申出者は、正当な理由がなければ協議を拒否できません。

また、届出者又は申出者は、買取協議の通知があった場合は通知の日から3週間、買取希望がなかった場合はその通知の日まで、当該土地を第三者に譲渡することはできません。

	届出制 〔対象区域内において土地を有償で譲渡しようとする場合〕	申出制 〔対象区域内において自己の所有する土地を地方公共団体等による買い取りを希望する場合〕
根拠条項	公拡法第4条第1項	公拡法第5条第1項
対象区域等	①都市計画施設の区域内の土地 ②都市計画区域内で次の区域内に所在する土地 ・道路決定区域 ・都市公園決定区域 ・河川予定地 ③新たな市街地の造成を目的とする土地 区画整理事業施行区域内の土地 ④新都市基盤整備事業又は住宅街区整備事業の施行区域内の土地 ⑤都市計画区域内生産緑地地区内の土地 〔①～⑤の土地で面積が200㎡以上のもの〕 ⑥都市計画区域内（市街化調整区域を除く）に所在する土地で次の面積以上の土地 ・市街化区域内 5,000㎡以上 ・その他の都市計画区域 10,000㎡以上	・都市計画区域内及び都市計画施設の区域内の土地で200㎡以上

図 公払法のフロー



第5章 地価公示・地価調査

第1 公的土地評価制度の概要と比較

区分	地価公示	(都道府県) 地価調査	相続税評価 (路線価)	固定資産税評価
根拠法	地価公示法 第2条第1項	国土利用計画法 施行令第9条第1項	相続税法 第22条	地方税法 第341条
目的等	1 一般土地取引の指標 2 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 3 公共事業用地の取得価格の算定の基準等	1 国土利用計画法の価格審査の規準の算定基礎等 〔2 地価公示と同様の役割〕	1 相続税及び贈与税課税のため	1 固定資産税課税のため 〔2 不動産取得税課税のため〕
実施機関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国税局長	市町村長
評価時点	毎年1月1日 (3月公表)	毎年7月1日 (9月公表)	毎年1月1日 (7月公表)	1月1日 (3年に1度)
評価方法	標準地について、所在及び地番、単位面積当たりの価格及び価格判定の基準日、地積及び形状等を公示 標準地について2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国土交通省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し、必要な調整を行って正常な価格を判定	基準地について、1人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って標準価格を判定	1 市街地的形態を形成する地域にある宅地 →路線価方式 2 その他の宅地 →固定資産税評価額倍率方式 公示価格、精通者意見価格、売買実例価格を基に、各路線、各地域のバランスをとって路線価又は倍率を評定 〔地価公示価格水準の8割程度〕	1 市街地的形態を形成する地域 →路線価方式 2 その他の地域 →標準宅地の評価額に比準する方式 売買実例価格から求める正常売買価格を基として適正な時価を求め、これに基づき評価額を算定 〔地価公示価格水準の7割を目途〕
対象地域	都市計画区域内	全国	全国	全国
閲覧場所	国土交通省 秋田県建設政策課 関係市町村	秋田県建設政策課 関係市町村	各税務署等	各市町村

第2 地価公示制度の概要

地価公示は、土地鑑定委員会が毎年1回標準地の正常な価格を公示し、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の規準とされ、また、国土利用計画法に基づく土地取引の規制における土地価格算定の規準とされる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的としています。

1 標準地の選定基準

地価の公示は、相当数の標準地を選定し、その価格について行うこととされています。

標準地は、「自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地」であり、一団の土地とは、同一使用者によって同一使用目的に供されている連続した一区画の土地をいいます。

標準地の公示価格は、一般の土地価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定や国土利用計画法に基づく土地取引規制における土地価格の審査の際の規準とされることから、次の点に留意して選定されています。

(1) 標準地の代表性

標準地は、市町村の区域内において、適切に分布し、当該区域全体の地価水準をできる限り代表しうるものであること。

(2) 標準地の中庸性

標準地は、当該近隣地域において、土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものであること。

(3) 標準地の安定性

標準地は、できる限り土地の利用状況が安定した近隣地域にあって、当該近隣地域の一般的用途に適合したものであること。

(4) 標準地の確定性

標準地は、土地登記簿、住居表示、建物、地形等によって明確に他の土地と区分され、かつ、容易に確認できるものであること。

2 標準地の価格の判定

公示されるのは、毎年1月1日における標準地の単位面積当たりの正常な価格です。「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合における通常成立すると認められる価格であり、市場性を有する不動産について、売手にも買手にもかたよらない客観的な価値を表したものです。

正常な価格の判定は、標準地に建物がある場合や地上権の設定、使用収益を制限する権利等がある場合には、これらが無いものとして（更地として）行われます。

第6章 市町村の土地取引届出等事務

第1 市町村への権限移譲

地方分権が進展する中で、県と市町村の役割を見直し、知事の権限に属する事務の市町村への移譲を推進することにより、市町村が自立的、主体的に個性豊かな地域づくりを展開し、及び県民が最も身近な市町村において総合的な行政サービスを受けることができるようにすることを目的に「市町村への権限移譲の推進に関する条例（平成16年12月24日秋田県条例第71号）」が制定され、市町村の長との協議・同意を経て、知事の事務の一部が市町村の長へ移譲されています。

権限移譲対象事務は、知事の権限に属する事務のうち、市町村が処理することが適当と認められるもので、市町村が総合的に行政を実施することができるよう、8つのパッケージとして定められています。

・福祉 ・長寿社会 ・子育て ・衛生 ・農林水産業 ・商工業 ・まちづくり ・安全安心
--

土地対策業務に関する権限移譲対象事務は、次の2事務が定められています。

まちづくりパッケージ（第10条）		
10	都市計画区域内の土地の譲渡等に係る届出の受理 【公有地の拡大の推進に関する法律】	(別表第69) 1 土地を譲渡しようとする場合の届出の受理（第4条第1項） 2 地方公共団体等による土地の買取りを希望する旨の申出の受理（第5条第1項） 3 土地の買取りの協議を行う地方公共団体等についての通知（第6条第1項、第3項）
11	土地に関する権利の移転及び設定後における利用目的等の届出の受理 【国土利用計画法】	(別表第70) 1 権利取得者の利用目的等の届出の受理（第23条第1項） 2 利用目的等の届出をした者に対する勧告等（第24条第1項、第3項） 3 勧告に基づき講じた措置の報告の徴収（第25条（準用規定：第31条第2項）） 4 勧告の内容等の公表（第26条） 5 土地に関する権利の処分のあっせん等（第27条） 6 利用目的等の届出をした者に対する助言（第27条の2） 7 遊休土地である旨の通知（第28条第1項） 8 遊休土地の利用等に関する計画の届出の受理（第29条第1項） 9 遊休土地の利用等に関する計画の届出をした者に対する助言（第30条） 10 遊休土地の利用等に関する計画の届出をした者に対する勧告（第31条第1項） 11 遊休土地の買取りの協議を行う地方公共団体等についての通知（第32条第1項） 12 土地利用に関する計画の決定等（第35条） 13 土地等の立入検査（第41条第1項）

権限の移譲に係る同意は、上記のパッケージごと又は1つの事務ごとに行うことができます。

なお、権限の移譲を受け入れていない市町村についても、届出等は市町村の長を経由して知事へ送付されることとなります。

2 市町村への権限移譲の状況と関係手続きにかかる担当窓口

平成29年3月現在

市 町 村	権限移譲の状況		受入開始年度 (公拡法／国土法)	手続きにかかる担当窓口	電話番号
	公拡法	国土法			
秋 田 市	中核市事務	○	平成17年度	都市整備部 都市計画課	018-888-5764
能 代 市	○	○	平成22年度	都市整備部 都市整備課	0185-89-2197
横 手 市	○	○	平成17年度	総務企画部 経営企画課	0182-35-2164
大 館 市	○	○	平成19年度	建設部 都市計画課	0186-43-7082
男 鹿 市	○	○	平成20年度	総務企画部 財政課	0185-24-9131
湯 沢 市	○	○	平成18年度	総務部 企画課	0183-73-2113
鹿 角 市	○	○	平成17年度	建設部 都市整備課	0186-30-0261
由利本荘市	○	○	平成19年度	建設部 都市計画課	0184-24-6333
潟 上 市	○	○	平成18年度	産業建設部 都市建設課	018-853-5337
大 仙 市	○	○	平成18年度	建設部 都市管理課	0187-66-4908
北 秋 田 市	○	○	平成18年度	総務部 総合政策課	0186-62-6606
に か ほ 市	○		平成18年度	総務部 企画課	0184-43-7509
仙 北 市	○	○	平成19年度	総務部 企画政策課	0187-43-1112
小 坂 町	○	○	平成20年度	総務課	0186-29-3907
上小阿仁村	—	○	平成17年度	総務課	0186-77-2221
藤 里 町	—	○	平成19年度	総務課	0185-79-2111
三 種 町	—	○	平成23年度	総務課	0185-85-4816
八 峰 町	—	○	平成21年度	企画財政課	0185-76-4603
五 城 目 町	○	○	平成18年度／平成20年度	まちづくり課	018-852-5342
八 郎 潟 町	○	○	平成17年度	総務課	018-875-5801
井 川 町	—	○	平成25年度	総務課	018-874-4411
大 潟 村	—	○	平成23年度	総務企画課	0185-45-2111
美 郷 町	○	○	平成19年度	企画財政課	0187-84-4901
羽 後 町	○	○	平成17年度	企画商工課	0183-62-2111
東 成 瀬 村	—	○	平成17年度	総務課	0182-47-3401
対象市町村	17	25			
受入市町村	17	24			

注： 「○」 権限移譲市町村 「—」 移譲対象外

第7章 その他

第1 土地に関する調査

1 土地基本調査

(1) 法人土地・建物基本調査

法人土地・建物基本調査は、これまで実施してきた「法人土地基本調査」、「法人建物調査」及び「企業の土地取得状況等に関する調査」という3つの統計調査を平成25年から統合・基幹統計化し、実施しているもので、法人が所有する土地及び建物の所有や当該法人による土地の購入及び売却の状況を明らかにし、全国及び地域別の土地及び建物に関する基礎資料を得ることを目的とするものです。

参考

① 法人土地基本調査

法人土地基本調査は、法人が所有する土地の所有及び利用の状況を明らかにすることにより、全国及び地域別の土地に関する基礎資料を得ることを目的として、国土交通省が5年ごとに実施している。

ア 実施状況

第1回 平成5年（統計報告調整法に基づく承認統計）

第2回 平成10年（統計法に基づく指定統計）

第3回 平成15年

第4回 平成20年

イ 調査対象

国及び地方公共団体以外の法人で、本邦に本所、本社又は本店を有するもののうち、資本金1億円以上のすべての会社と、資本金1億円未満の会社及び会社以外の法人から選定した約49万法人

ウ 調査方法

調査は往復郵送で実施し、調査対象法人への調査票の送付は国土交通省が行った。

調査票の回収については、資本金1億円以上の会社法人については、国土交通省が回収、資本金1億円未満の会社法人及び会社以外の法人については、都道府県を通じて回収。

エ 調査結果の公表

第3回調査の結果（確報集計結果） 平成17年 7月刊行

第4回調査の結果（確報集計結果） 平成22年12月刊行

② 法人建物調査

法人建物調査は、土地と一体的に利用される建物について、法人が所有する建物の所有及び利用の状況を明らかにすることにより、全国及び地域別の土地に関する基礎資料を得ることを目的として、土地法人調査の付帯調査として実施している。

ア 実施状況

第1回 平成10年

第2回 平成15年

第3回 平成20年

イ 調査対象、調査方法、調査結果の公表

法人土地調査に同じ。

(2) 世帯に係る土地基本統計

世帯に係る土地基本統計は、土地基本調査の中で我が国の世帯における土地の所有状況及び利用状況等に関する実態を全国及び地域別に明らかにすることにより、土地関係諸施策の基礎資料を得ることを目的に、総務省が実施する住宅・土地統計調査をもとに国土交通省が集計している。

①実施状況

第1回 平成5年（統計報告調整法に基づく承認統計）

第2回 平成10年（住宅・土地統計調査の結果を転写・集計）

第3回 平成15年

第4回 平成20年

②調査対象

調査時期に、調査単位区から抽出した住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯。

③調査方法

住宅・土地統計調査の結果から、必要事項を転写して集計。

④調査結果の公表

第3回調査の結果（確報集計結果） 平成17年 7月刊行

第4回調査の結果（確報集計結果） 平成22年12月刊行

2 土地所有・利用概況調査

土地所有・利用概況調査は、土地政策を適時適切に実施するための土地に関する情報を的確に把握するため、既存の公表資料や、国及び地方公共団体が実施している各種調査資料をもとに、土地の所有主体別（国・公有、民有）の現況や地目別の状況等について、国土交通省がとりまとめている。

①実施状況

第1回 平成4年度

以後、毎年度実施

②使用している主な資料等

全国都道府県市区町村別面積調（国土地理院）	：	行政面積等
国有財産現在額口座別調書（財務省）	：	国有地面積等
都道府県公共施設状況調査（総務省）	：	都道府県有地面積等
市町村公共施設状況調査（総務省）	：	市町村有地面積等
固定資産の価格等の概要調書（総務省）	：	民有地所有状況、地目別面積等
土地利用現況把握調査（国土交通省）	：	地目別土地利用現況

3 土地利用現況把握調査

土地利用現況把握調査は、秋田県国土利用計画の管理運営の一環として、土地利用の現況を把握するため、毎年度市町村毎に地目区分ごとに面積を把握するもので、諸種の統計資料等に基づき前年度10月1日現在でとりまとめています。

①実施状況

毎年度（前年10月1日現在の現況）

②地目区分の内訳

秋田県国土利用計画に定める地目区分による

（農地、森林、原野、水面・河川・水路、道路、宅地（住宅地、工業用地等）、その他）

4 土地利用動向調査

土地利用動向調査は、社会・経済事情の変動や、その他の情勢の推移に伴う現実の土地利用の動向を踏まえた土地利用の方向を示すため、土地利用基本計画の管理運営の一環として、土地利用の現況と動向を把握するものです。

①実施状況

毎年度（前年度の動向）

②調査事項

人口、経済に関する動向

土地取引に関する動向

開発動向（開発許可等の状況）

主要な施設の整備開発動向（交通施設、都市開発整備、農業・農村整備、その他施設整備）

地価動向

第2 土地に関する情報

情報・資料名等	内 容	最新の調査・策定 年 月 日	閲覧可能場所
秋田県国土利用計画	計画書及び関係資料	平成30年3月	建設政策課 県ホームページ
秋田県 土地利用基本計画	計画書 総括図（1/200,000） 計画図（1/50,000）12分割	平成30年3月	建設政策課 市町村 県ホームページ（計画書）
秋田県国土利用計画 管理運営資料	土地利用施策の現況と課題 利用区分別土地利用現況 利用区分別面積の推移 その他参考資料	平成29年10月 （平成27年度現況）	建設政策課 県ホームページ
土地利用動向調査	土地利用動向調査調書 土地利用転換動向総括図 主要施設整備開発等総括図	平成25年9月 （平成24年度現況）	建設政策課 県ホームページ
地価公示	地価公示価格等 標準地付近案内図	平成30年1月1日	国土交通省 建設政策課 市町村 ※国土交通省ホームページ
秋田県地価調査 （地価要覧）	地価調査価格 基準地案内明細図	平成30年7月1日	建設政策課 市町村 ※国土交通省ホームページ
秋田県の土地利用	土地利用に関する県の概要 土地利用現況、土地所有状況 土地取引状況、地価動向 土地利用対策の概要 等	平成30年10月	建設政策課 県ホームページ
土地利用ガイドブック	土地利用に関する許認可手続 の概要等	平成27年3月	建設政策課 県各地域振興局 市町村 県ホームページ

※県ホームページ「美の国あきたネット」 <http://www.pref.akita.lg.jp>
 トップページ→「各課別で探す」→「建設部」→「建設政策課」→「用地班」 又は
 トップページ→「分野別で探す」 →「土地・用地」 で土地関連情報がご覧になれます。

※土地利用基本計画図については、土地利用調整総合支援ネットワークシステム（LUCKY） <http://lucky.tochi.mlit.go.jp/> からご覧になれます。

※国土交通省ホームページ（土地情報関連）「土地総合情報ライブラリー」
<http://tochi.mlit.go.jp/> では、次のような情報が閲覧できます。

地価公示・都道府県地価調査	全国の地価公示・都道府県地価調査価格の検索等
土地取引価格	土地取引価格情報
土地関係統計調査資料	土地白書や法人土地・建物基本調査等の結果など
活用可能な国公有地等情報	利用可能土地の検索、登録、活用事例集など
土地利用調整総合支援ネットワーク	全国の土地利用基本計画図の閲覧
国土調査	国土調査結果等の閲覧