

# 1 国土利用計画法のあらまし

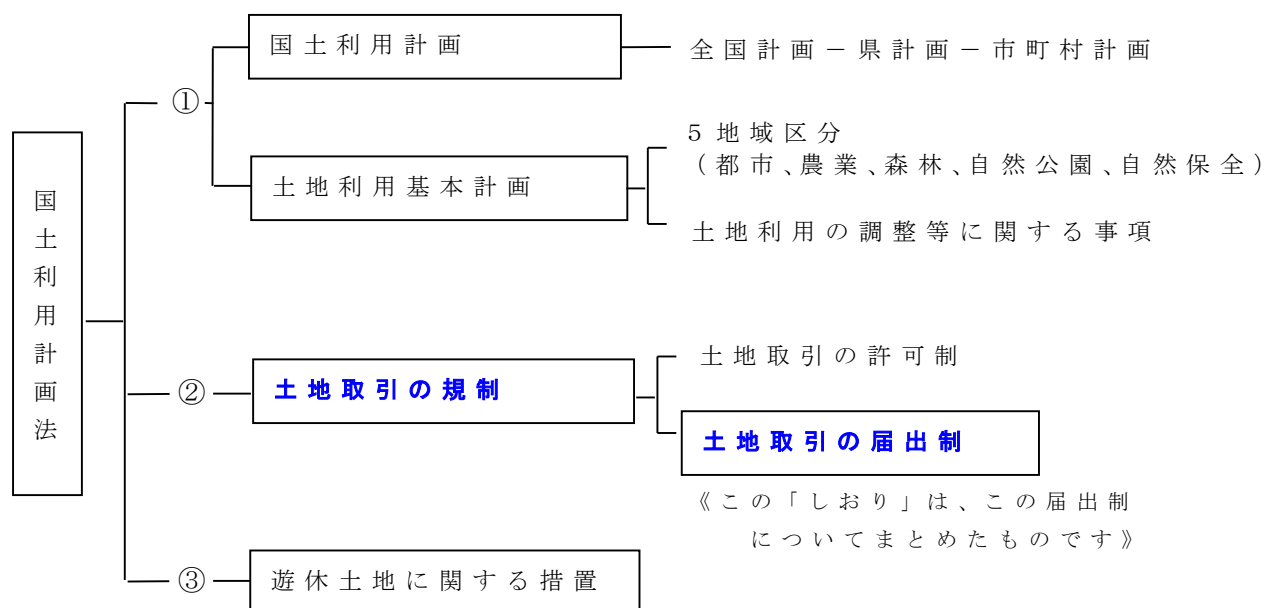
## ◎ この法律のねらい

国土利用計画法は、総合的で計画的な国土の利用を図ることを目的としたもので、土地対策の要となる法律です。

## ◎ この法律の柱

- ① 国土の計画的な利用を図るため、その基本となる**国土利用計画を定める**とともに、この国土利用計画に基づいて望ましい土地利用を進めるもととなる**土地利用基本計画**を定めること。
- ② 適正で合理的な土地利用の確保と地価高騰の防止を図るため、**土地の取引を規制**すること。
- ③ **活用されていない土地**を公共福祉優先の立場から積極的に**活用**すること。

## ◎ この法律の体系図



## 2 土地取引規制制度

### ◎ 土地取引規制制度の目的

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するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るために設けられたもので、**許可制**と**届出制**に分けられています。

### ◎ 許可制とは

許可制が適用される地域は、投機的土地取引が相当範囲にわたり集中して行われたり、行われるおそれがあるとともに、地価が急激に上昇したり、上昇するおそれがある地域で、知事が**規制区域**として指定した地域です。

規制区域内において土地取引をしようとするときは、面積の大小にかかわらず、知事の**許可**を受けなければなりません。

令和 7 年現在まで、全国で規制区域に指定された区域はありません。

### ◎ 届出制とは

規制区域以外の地域において**一定基準面積以上の土地の取引**をするときは、原則として、**契約（予約を含む）締結日から 2 週間以内に、取引価格や利用目的を知事に届け出なければなりません（事後届出制）**。

ただし、**注視区域**又は**監視区域**（3 頁参照）内において、土地の取引をする場合には、**契約締結の 6 週間以上前**に届出が必要となります（**事前届出制**）。

○ 届出を要するのは、次の**四つの要件**にあてはまる土地取引です。

- ・ 取引面積が、法で定められた**基準面積以上**であること。→ 5 頁参照
- ・ 土地に関する**所有権などの移転・設定**であること。→ 6 頁参照
- ・ **対価**の授受が伴うものであること。→ 6 頁参照
- ・ **契約**により行われるものであること。→ 6 頁参照

## ○ 事前確認制（事前届出制の例外措置）

注視区域又は監視区域内において、住宅地等を分譲する場合には、あらかじめ**分譲予定価格**について**知事の確認**を受けることにより、届出義務が免除される制度が設けられています。詳しくは、**13**頁以下をご覧ください。

## ◎ 注視区域及び監視区域制度とは

### （１）注視区域制度

#### ① 指定区域

知事は、地価が一定の期間内に社会的経済的事情の変動に照らして相当な程度を超えて上昇し、又は上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる区域を、注視区域に指定することができます。

#### ② 指定期間

知事が**５年以内**の期間で定めます。

### （２）監視区域制度

#### ① 指定区域

知事は、地価の急激な上昇又はそのおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域を、監視区域に指定することができます。

#### ② 指定期間

知事が**５年以内**の期間で定めます。

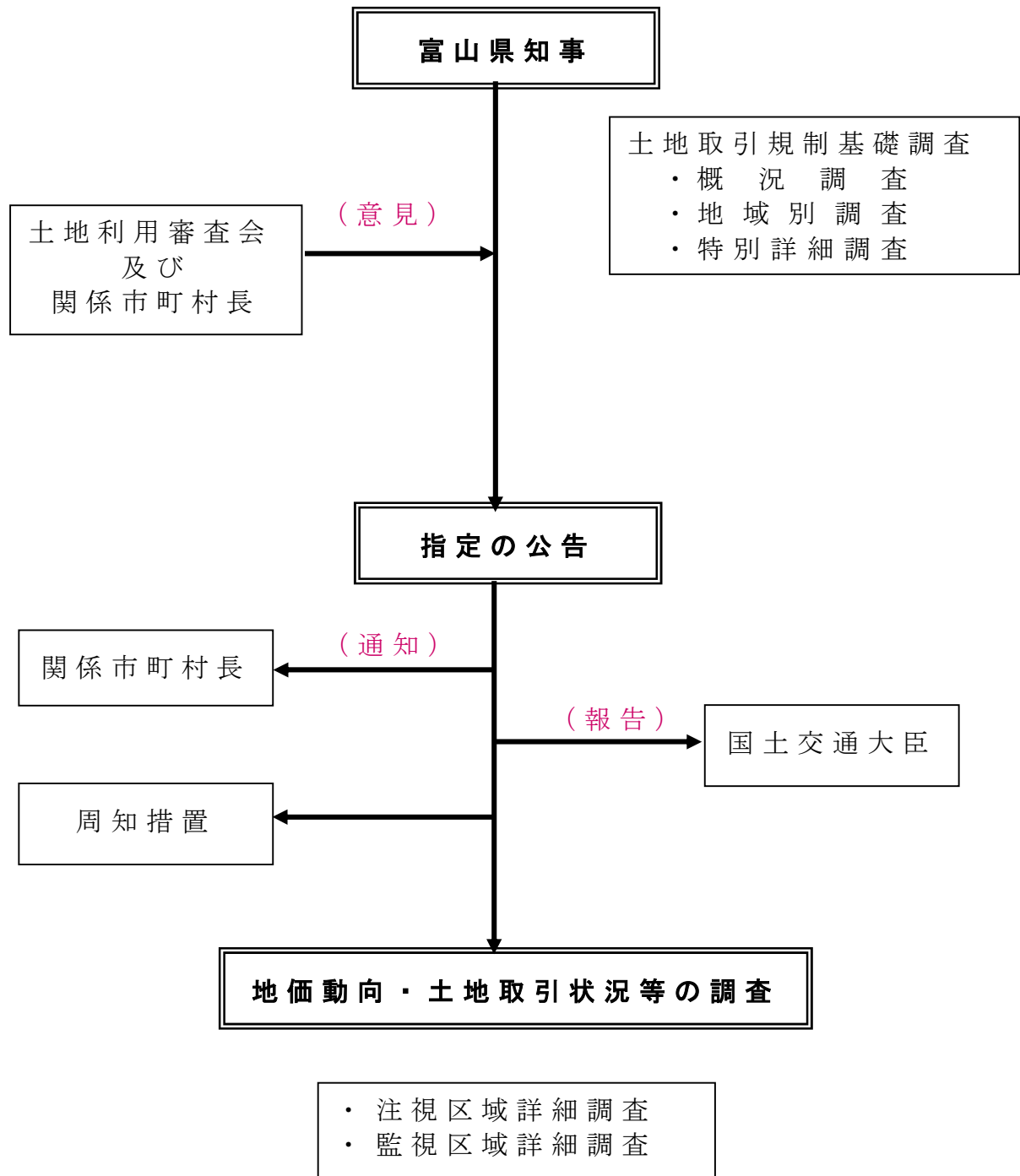
#### ③ 届出面積基準の引き下げ

知事は、監視区域を指定する場合、当該区域における土地取引の届出を要する**面積の基準を規則で引き下げる**ことができます。

### （３）本県の指定状況

現在、富山県内に注視区域及び監視区域の指定はありません。

#### ( 4 ) 注視区域及び監視区域指定のしくみ



### 3 届出を要する土地の面積（基準面積）

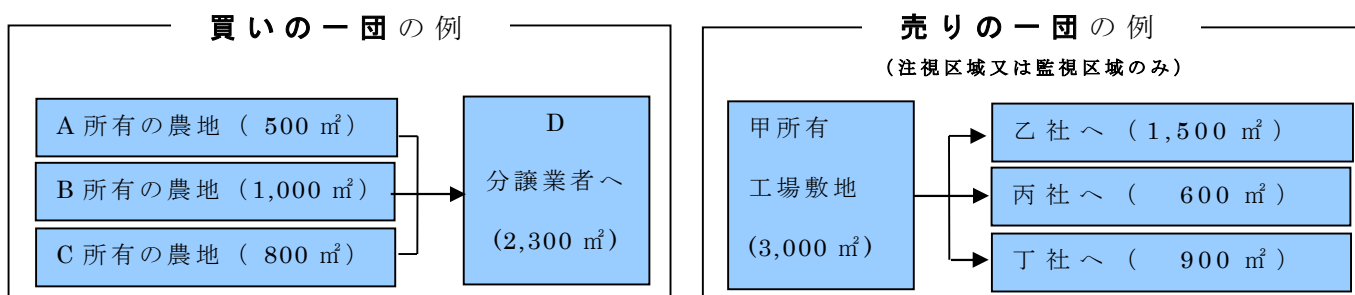
次の基準面積以上の一団の土地について取引をする場合には、届出が必要です。

	事後届出制	事前届出制	
		注視区域内	監視区域内
面積要件	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	知事が規則で定める面積以上	
一団の土地	買いの一団	買いの一団 ・ 売りの一団	

#### ◎ 一団の土地とは

土地の利用上、現に一体の土地を構成し、又は一体としての利用が可能なひとまとまりの土地（物理的一体性のある土地）で、当事者の一方又は双方が一連の計画のもとに取引をしようとする土地（計画的に一貫性のある土地）をいいます。

また、次の例のように、一つ一つの取引面積は小さくても、一団の土地として基準面積以上になる場合は、それぞれの契約について届出が必要です。



（注）いずれの例も、市街化区域内の取引を想定しています。

- ・ **都市計画区域** … 一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要があるとして、都市計画法に基づき指定した区域をいいます。
- ・ **市街化区域** …… 都市計画区域のうち、すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として都市計画法に基づき指定した区域をいいます。
- ・ **市町村別の指定状況** …… 17頁の一覧表を参照してください。

## 4 届出を要する土地取引（土地売買等の契約）

届出は、土地に関する所有権、地上権、賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする**権利の移転・設定**が、**対価**を伴う**契約（予約を含む）**により行われる場合に必要となります。

これにあてはまる土地取引を、**土地売買等の契約**とよんでいます。

### 土地売買等の契約の要件該当性

権利移転の形態（原因）	土地売買等の契約の要件該当性	権利	対価	契約	備考
1 地役権、永小作権、抵当権、不動産質権の移転又は設定	×	×	○	○	形成権の行使である
1-2 空中又は地下の区分地上権の移転又は設定	×	×	○	○	
1-3 抵当権消滅請求、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、信託の引受及び終了	×	○	×	○	
3 形成権の行使	×	○	○	×	
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・分割、遺産の分割、遺贈、負担付遺贈、包括遺贈	×	○	×	×	原始取得 権利の移転なし
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 4	注 4	○	○	
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	△	○	○	○	

※経済的価値を有しない負担の場合

- （注） 1 左欄の○印は、土地売買等の契約に該当するもの  
 2 左欄の×印は、土地売買等の契約に該当しないもの  
 3 左欄の△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  
 4 信託受益権の譲渡については、その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が判断されます。  
 5 **適用除外**はこのほかにもありますので、詳しくは7頁をご覧ください。

## 5 届出を要しないもの（適用除外）

規制区域内の土地取引や事前確認を受けた宅地分譲は届出を要しません。  
これらのほか、次のような土地取引は適用除外とされています。

### 適用除外とされているもの

- ・ 民事調停法による調停に基づく場合
- ・ 当事者の一方又は双方が国、地方公共団体又は次の法人である場合
  - ① 港務局
  - ② (独)水資源機構
  - ③ (独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構
  - ④ 日本勤労者住宅協会
  - ⑤ 地方道路公社
  - ⑥ (独)都市再生機構
  - ⑦ (独)中小企業基盤整備機構
  - ⑧ 地方住宅供給公社
  - ⑨ (独)空港周辺整備機構
  - ⑩ 土地開発公社
- ・ 民事訴訟法による和解である場合
- ・ 預金保険法第5章若しくは第7章の2、農水産業協同組合貯金保険法第6章、保険業法第2編第10章第2節、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、民事再生法、農水産業協同組合の再生手続の特例等に関する法律、外国倒産処理手続きの承認援助に関する法律、会社更生法、破産法又は会社法第2編第9章若しくは第3編第8章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
- ・ 公有水面埋立法第27条第1項の許可を受けることを要する場合
- ・ 家事事件手続法による調停に基づく場合
- ・ 土地収用法第15条の2のあっせんに基づく場合又は同法50条の規定による和解である場合
- ・ 農地法第3条第1項の許可を受けることを要する場合（同項各号に掲げる場合のうち国土交通省令で定める場合を含む。）

- ・新住宅市街地開発法第30条第1項の規定により同法及び同法第22条第1項の認可を受け、又は同条第2項の同意を得た処分計画に従って造成施設等を処分する場合
- ・新都市基盤整備法第48条第1項の規定により同法及び同法第45条第1項の同意を得た処分計画に従って施設用地を処分する場合
- ・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
- ・非常災害に際し必要な応急措置を講ずるために行われる場合（当該土地が所在する市町村の長の認定を受けている場合に限る。）
- ・国土利用計画法第32条の規定により遊休土地を買い取る場合
- ・土地収用法第26条第1項（同法第138条第1項において準用する場合を含む。）の規定による事業の認定の告示（都市計画法その他の法律の規定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に関する権利について移転又は設定が行われる場合
- ・森林法第50条第1項に規定する使用権が設定されている土地について同法第55条第1項の協議に基づきその所有権の移転が行われる場合
- ・都市計画法第55条第4項の規定により土地の買取りの申出の相手方として公告された者が同法第56条第1項の規定により土地を買い取る場合
- ・都市計画法第58条の10の規定により遊休土地を買い取る場合

## 6 届出をしなかったら……

### ◎ 罰則

土地売買等の契約をしてから2週間以内に届出をしなかったり、監視区域又は監視区域内で届出をしないで契約を締結した場合、あるいは偽りの届出をすると、**6か月以下の拘禁刑又は100万円以下の罰金**に処せられることがあります。



## 7 届出は契約後 2 週間以内（事後届出制）

### ◎ 届出は誰が、いつ、どこへ

事後届出制では、土地の権利取得者（買主）が、契約を締結した日から起算して 2 週間以内（契約締結日を含みます。）に、土地の所在する市町村の担当窓口届け出なければなりません。

提出された届出書は、市町村から県（県民生活課）へ、市町村長の意見を付して送付されます。

○ 市町村の担当窓口 → 17 頁の一覧表を参照してください。

- ・ 契約には、**予約**を含みます。
- ・ 手付金、申込証拠金その他名目のいかなを問わず、**当事者を拘束する金銭の授受**があれば、契約（予約）とみなします。
- ・ **売買承諾書等**の念書的な文書の授受は、手付金等**当事者を拘束する金銭の授受がない限り**、契約（予約）に該当しません。

### ◎ 何を届け出るのか

**土地売買等届出書**に、土地の所在、面積、取引価格、利用目的など届出事項を記入して、**添付図書**とともに提出してください。

※ 提出部数については、事前に各市町村の担当課へ確認をお願いします。

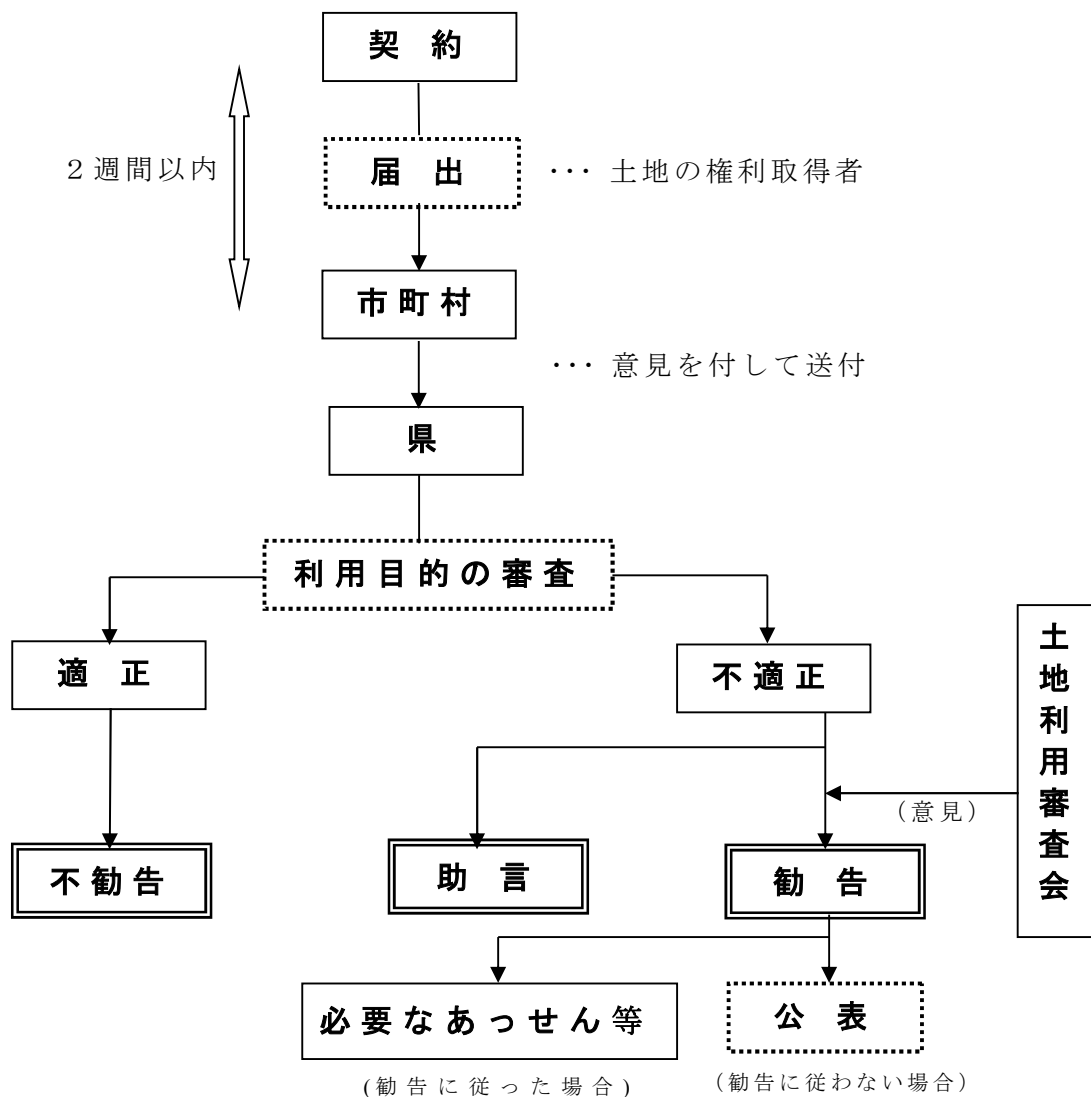
#### ○ 添付する図書

位 置 図	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
周辺状況図	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（地形図、住宅案内図等）
平 面 図	土地の形状を明らかにした図面 （縮尺 5 百分の 1 ～ 2 千分の 1 程度の平面図又は公図の写し）
契約書の写	当該届出に係る土地売買等の契約書又はそれに代わるものの写し

○ **届出書の書き方** → 届出様式の注釈を参照してください。

○ **届出用紙** は、県のホームページからダウンロードできます。

### ◎ 届出事務の流れ



## ◎ 利用目的の審査

届出を受けた知事は、**土地の利用目的**について審査を行い、利用目的が**土地の利用に関する計画**に適合しない場合、**土地利用審査会**の意見を聴いて、**3週間**（審査期間の延長通知があった場合には最長6週間）以内に、**利用目的の変更を勧告**し、その是正を求めることがあります。この勧告に従わないときは、このことを県民に**公表**することがあります。

また、土地の利用目的について、必要な**助言**をすることがあります。

### ・ 土地利用審査会

土地について優れた知識と経験を有し、公正な判断ができる7名の委員で構成された、県の附属機関です。

## ○ 土地の利用に関する計画

土地の利用目的審査では、土地利用基本計画との適合性のほか、各法令等を所管する部局の意見を聞き、これらの法令等による土地利用計画に適合しているかについて審査します。

- ・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との適合性
- ・法律に基づく手続き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との適合性
- ・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との適合性
- ・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であることとの適合性
- ・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との適合性
- ・条例に基づく土地利用規制が行われている土地の区域との適合性
- ・その他の土地利用に関する計画との適合性
- ・公共公益的施設の整備予定若しくは周辺の自然環境の保全上、適正であるか

## ◎ 取引価格について

事後届出制では、土地の取引価格について、指導・勧告等を行うことはありません。

## ◎ 不勧告通知書の発行について

審査の結果、利用目的が適正である場合、原則として不勧告通知書は発行されません。

## 8 届出は契約の6週間前まで（事前届出制（注視区域及び監視区域））

### ◎ 事前届出制とは

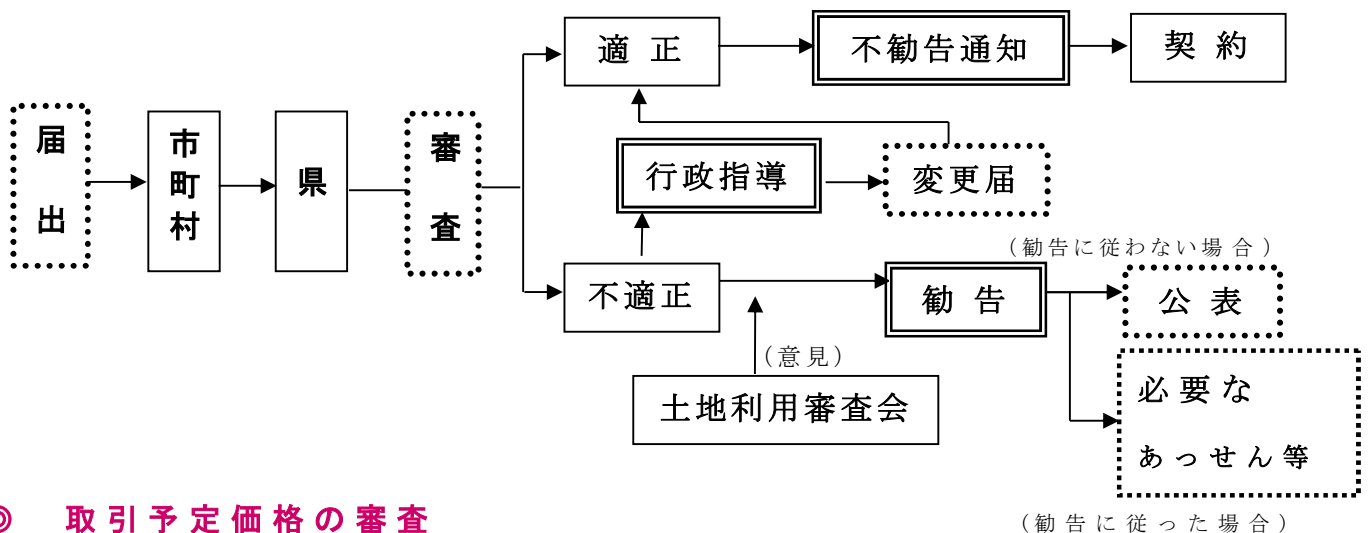
注視区域又は監視区域内で土地の取引をしようとするときは、取引の当事者双方（買主・売主）が、契約（予約を含む）の6週間以上前までに、その土地の所在する市町村の担当窓口届け出なければなりません。

### ◎ 審査することから

届出を受けた知事は、土地の取引予定価格と利用目的について審査を行い、予定価格が著しく適性を欠く場合や、利用目的が土地の利用に関する計画に適合しない場合、また監視区域内の土地取引については一年以内の土地転売で投機的取引と認められる場合などには、取引の中止又は変更を勧告することがあります。なお、この場合、勧告に先立ち価格の引き下げなどを指導することがあります。

審査の結果、予定価格や利用目的が著しく適正を欠くものではないと認められた場合には、届出から6週間以内に勧告をしない旨を文書により通知（不勧告通知）します。この通知を受け取れば、契約ができることとなります。

### ◎ 届出事務（事前届出制）フロー図



### ◎ 取引予定価格の審査

地価公示の公示価格や地価調査の標準価格などに照らして、取引予定価格が著しく適正を欠くかどうかを審査します。

地価公示や地価調査については、15頁を参照してください。

## 9 事前確認制（注視区域及び監視区域）

**事前確認制**とは、**注視区域又は監視区域内**において、届出を要する面積以上の**住宅地等を分譲**する場合に、分譲業者が、あらかじめ**分譲予定価格**が著しく適正を欠かないことについて**知事の確認**を受け、この**確認を受けた価格の範囲内で分譲**する場合に限って、個々の分譲契約についての**届出義務が免除**される制度です。

### ◎ この制度の趣旨

宅地分譲等は、取引（契約）の形態が定型化・類型化しているほか、分譲価格も分譲業者が決定しうる事情にあることなどを踏まえ、分譲業者・購入者の双方の便宜を考慮して設けられたものです。

### ◎ どのような土地が対象になるのか

- ① 造成された宅地を住宅施設用地にあっては1区画500㎡以下の区画（面積が800㎡以下の区画であって、のり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、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 建物の区分所有権と併せて、土地に関する権利の共有持分を分譲する場合（マンション分譲等）
- ④ 不動産特定共同事業契約に基づく出資等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、その権利が事業者又は事業参加者の共有となるものである場合

### ◎ 申請は誰が、いつ、どこへ

確認を受けるための申請（**確認申請**）は、**分譲業者が単独**で、契約の相手方が定まっていない段階で、その分譲地等の存する**市町村の担当窓口**へ行きます。

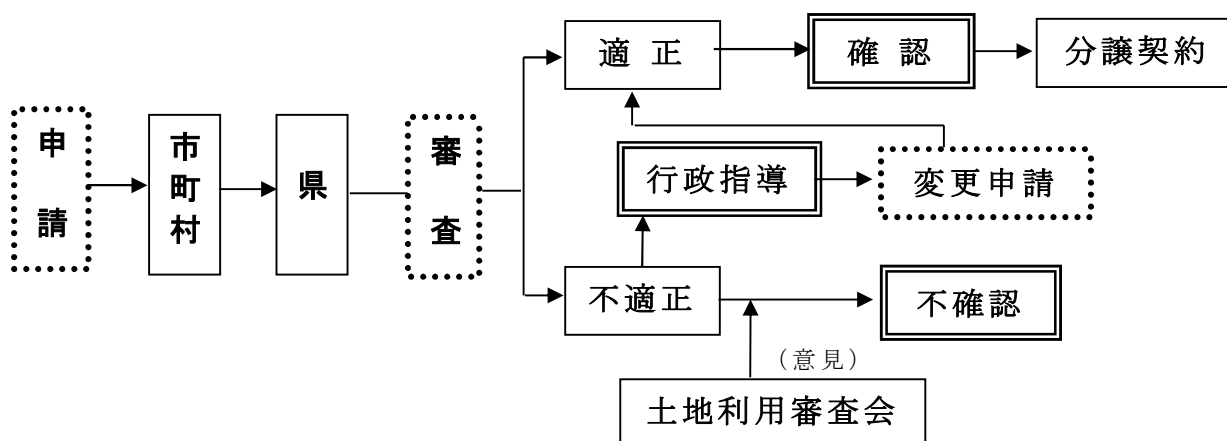
ただし、都市計画法の開発許可や建築基準法の建築確認をすでに受けており、かつ、完成後の宅地や建物の**価格が審査できる程度**に造成工事が進んでいる（**概ね80%程度以上**）ことが必要です。

## ◎ 審査することから

申請を受けた知事は、**分譲予定価格**について審査を行い、申請価格が著しく適性を欠かない場合は、申請の日から**6週間**（審査期間の延長通知があった場合には最長9週間）**以内**に申請価格を確認する旨の通知（**確認書**）を申請者に交付します。この通知を受け取れば、**1年の間申請価格の範囲内**で分譲契約を結ぶことができます。

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

## ◎ 確認申請事務フロー図



## ◎ 再度の確認手続き

**確認の有効期間（1年間）を経過**した後も引き続き分譲するときや、有効期間内であっても**土地等の形状に変更**があったとき（宅地分譲を建売分譲に変更したときなど）は、**再度**、確認を受けなければいけません。

なお、前回に確認を受けた価格を超えず、かつ土地等の形状に変更がない場合には、**有効期間の延長申請**ができます。この場合には、有効期間満了日の4週間前までに、有効期間の延長申請をしなければいけません。

## 10 地価公示・地価調査とは

国や県では、地価の正しい水準やその変動状況を明らかにし、**適正な地価の形成**に寄与することを目的として、毎年、定められた地点について価格の調査を行い、その結果を一般に公表しています。

地 価 公 示				地 価 調 査		
国（土地鑑定委員会）が地価公示法に基づき実施			調査主体	県が国土利用計画法施行令に基づき実施		
都市計画区域			調査区域	県下全域（15市町村）		
標準地（R7.1調査）			県内の調査地点数	基準地（R7.7調査）		
計線 画引き 区域 都市	住宅地	148		計線 画引き 区域 都市	住宅地	145
	宅地見込地	2			宅地見込地	3
	商業地	70			商業地	68
	工業地	8			工業地	5
	小計	228			小計	221
その他の都市計画区域		0		その他の都市計画区域		0
計		228		都市計画区域外		0
				林地		5
				計		226
公示価格			価格名称	標準価格		
毎年1月1日			基準日	毎年7月1日		
毎年3月下旬			公表時期	毎年9月下旬		

### ○ 標準地・基準地

ある一定のひろがりをもつ地域のうちで、土地の利用状況、環境、面積、形状等が**標準的な土地**が選ばれています。

### ○ 公示価格・標準価格

売り手にも買い手にもかたよらない**正常な価格**をあらわしています。

### ○ 価格などを詳しく知るには

県のホームページで公表しています。

## ◎ 公示価格・標準価格の活用

- ・ 一般の土地取引の際に取引価格の目安となります。
- ・ 国土利用計画法による土地取引の事前届出の審査基準とします。
- ・ 県や市町村が公共用地を取得する際の基準とされます。
- ・ 不動産鑑定評価の際の基準となります

## 11 国土法の届出に係るQ & A

**Q** 10人の土地所有者から、法定面積以上のひとまとまりの土地を購入しましたが、それぞれの契約日は何日か離れています。このような時、事後届出の期限である**2週間**は、いつから数えるのですか。

**A** 事後届出は、**それぞれの契約日から2週間以内**に提出する必要があります。従って、このような場合、10人目の契約が終わってから2週間後に全ての届出をすると、最後の契約日以前の取引については、**無届取引**となってしまうので注意が必要です。

**Q** 法定面積以上の一団の土地で、**賃貸借契約**を結びました。届出は必要ですか。

**A** 賃貸借契約の場合、賃借権の設定が**対価を伴う契約**によって行われる場合に、届出が必要です。この時、権利金その他の**一時金相当額の授受**がある場合には届出が必要となりますが、敷金その他地代の不払いの場合の担保として支払われるものなどについては、それが著しく高額な場合を除き、一般に一時金としては取り扱いません。

**Q** 事後届出をしようと思っていますが、**取引価格が高いと指導や勧告を受けるのですか。**

**A** 事後届出制では、**取引価格については指導・勧告は行われません**。ただし、注視区域や監視区域における事前届出については、取引予定価格が著しく適正を欠くものであれば、指導・勧告をすることがあります。

**Q** 法定面積以上の**一団の分譲宅地を販売**しようと思っていますが、事前に確認を受けたり、事後に届出をしたりする必要はありますか。

**A** 事後届出制では、事前確認の対象となるようないわゆる「売りの一団（→5頁参照）」の取引については、法律上届出が不要となっていますので、**事前確認はもとより、事後届出も必要ありません**（一区画で法定面積を超えるような土地を分譲する時は、別途買主に事後届出義務が課されます）。

ただし、注視区域及び監視区域に指定されている地域においては、事前届出制が適用されますので、事前確認制も適用されます。



## 12 市町村別一覧表

R7年4月現在

市町村名	担当窓口		区域指定		
	担当課名	代表電話	都市計画区域		都市計画 区 域 外
			市街化 区域	その他の都 市計画区域	
富山市	都市計画課	(076) 443-2105(直通)	○	○	○
高岡市	都市計画課	(0766) 20-1404(直通)	○	○	○
魚津市	建設課	(0765) 23-1089(直通)		○	○
氷見市	都市計画課	(0766) 74-8078(直通)		○	
滑川市	都市計画課	(076) 475-1446(直通)		○	○
黒部市	都市計画課	(0765) 54-2647(直通)		○	○
砺波市	企画政策課	(0763) 33-1145(直通)		○	
小矢部市	企画政策課	(0766) 67-1760(内255)		○	
南砺市	政策推進課	(0763) 23-2052(直通)		○	○
射水市	都市計画課	(0766) 51-6680(直通)	○	○	○
舟橋村	住民生活課	(076) 464-1121(内22)		○	
上市町	企画課	(076) 472-2473(内226)		○	○
立山町	総務課	(076) 462-9967(直通)		○	○
入善町	秘書政策室	(0765) 72-2871(直通)		○	○
朝日町	財政管理課	(0765) 83-1100		○	○