

国土利用計画法に基づく土地取引規制制度の運用について

R7.3.4 熊本県地域振興課

概要

- ・ 菊陽町、大津町、合志市及び菊池市旭志地域の4市町について、昨年度に続き、監視区域等の指定に係る検討を行った。
- ・ 検討の結果、進出企業や公共事業の用地確保に関して支障を来しているとの情報がないこと等から、現段階では区域指定は行わないこととした。
- ・ ただし、宅建業者へのアンケート調査結果で、TSMC 進出以降、購入された土地が放置される事例や投機的取引と思われる事例を見聞きする頻度が増加傾向にあると考える回答も多くあったことから、今後は、勧告も視野に入れ、積極的に届出者に対して助言等を行うとともに、届出の徹底に向けた制度周知を行うこととする。
- ・ また、引き続き、土地取引等のデータ収集等により、モニタリングを継続する。

1 これまでの経緯等

(1) 令和5年度までの経緯

- ・ 菊陽町周辺の4市町（菊陽町、大津町、合志市及び菊池市の旭志地域）では、令和3年11月のTSMCの本県への進出決定以降、地価の上昇が顕著であることから、規制強化（監視区域、注視区域及び規制区域の指定）の必要性を検討するため、令和5年度に土地取引状況を調査。
- ・ 令和5年度は、調査結果を踏まえ、直ちに規制強化は行わないものの、今後も地価の上昇が見込まれることから、引き続き土地取引等のデータ収集や関係者へのヒアリング等により、モニタリングを継続していくこととしていた。【令和6年3月】

(2) 令和6年度における調査・検討

- ・ 昨年度と同様に土地取引状況等に関するデータ収集を行った。
- ・ また、4市町内で営業する全宅地建物取引業者にアンケート調査を実施した。
- ・ このほか、4市町から区域指定に関する意見を聴取した。

2 調査結果及び注視区域・監視区域指定の検討

(1) 土地取引状況等

- ・ 昨年度に引き続き、土地取引の増加と並行して活発な開発が行われている状況が続いている（別冊資料12項）。また、昨年度に引き続き、割合は小さいものの、短期的転売が一定程度行われている（別冊資料23項）。
- ・ 現時点では、農振白地だけでなく、農用地区域内の農地についても、農地転用不許可を解除条件とした取引が多くみられる。関係市町からは、こうした案件が耕作放棄地となることを懸念する声もあった。
- ・ 一方で、県の各部からの聞き取りによると、進出企業や公共事業の用地確保に関しては支障を来しておらず、市町からも積極的に区域指定をしてほしいという相談はない状況。

(2) 宅地建物取引業者アンケート調査の結果

- ・ 4市町で営業している宅建業者へのアンケートでは、TSMC 進出以降、購入された土地が放置される事例や投機的取引と思われる事例を見聞きする頻度は増加傾向にあると考える宅建業者が多いことが分かった（別冊資料26項）。

(3) TSMC 進出後の届出案件の確認等

- ・ 現時点では、利用目的による勧告を行うことができるが、区域指定を行った場合、これに加えて価格による勧告を行うことができることとなる（一方、制度上助言はできなくなる）。
- ・ このため、これまでの届出案件で勧告対象となるものがあるかどうかを確認したところ、価格による勧告に該当する案件（土地の価値に見合わないような高額の取引）はなく、区域指定をしたとしても今のところ勧告する案件は見当たらない。

(4) 注視区域・監視区域指定の要件充足性の検討

- ・ 国土法で規定された注視区域の指定要件の一つである「地価の年率5%以上の上昇」、監視区域の指定要件である「地価の年率10%以上の上昇」は、現時点で満たされている。しかし、現時点においては、土地取引の増加と並行して開発も増加しており、短期間転売の割合も小さい。

また、宅建業者へのアンケート結果では、購入された土地が放置された事例等を見聞きする頻度が増えたと考える宅建業者が多かったが、庁内関係課や関係市町からの聞き取り結果からは進出企業や公共事業の用地確保に関しては支障を来しておらず、積極的に区域指定をしてほしいという相談もなかった。

- ・ 以上のことから、現時点においては、注視区域の指定要件の一つである「適正かつ合理的な土地利用確保が困難となるおそれ」及び監視区域の指定要件の一つである「適正かつ合理的な土地利用確保への支障のおそれ」があるとまでは言えず、また、区域指定をしたとしても勧告する案件は見当たらないため、現時点では区域指定は行わない。
- ・ ただし、農振白地だけでなく、農用地区域内の農地についても、農地転用不許可を解除条件とした取引が増えており、宅建業者のアンケート結果においても状況の変化が見られることから、事後届出制の下でできる助言を積極的に行いつつ、勧告案件があれば積極的に勧告し、勧告案件が多く見込まれる場合に区域指定を検討することとする。

3 今後の対応

- ・ 今後は、勧告案件があれば積極的に勧告し、勧告案件が多く見込まれる場合に区域指定を検討する。また、勧告に至らないが届出時点で既存の土地利用計画に合致しない取引については、助言を積極的に行い、関係行政庁への早期の相談に導く。
- ・ なお、現在、不勧告の場合は、届出者に対し、通知を原則として発出していないが、今後は不勧告の場合でも全て通知を発出し、現状の用途（農用地区域や市街化調整区域等）への適合性や開発に必要な許認可手続き、市町村の意見を記載し、届出者に教示していく。
- ・ また、無届案件もあると考えられることから、届出制度の周知を強化する。
- ・ 以上の取組を進めながら、引き続き、土地取引等のデータ収集等により、モニタリングを継続する。

● 土地取引規制制度について

- ・ 国土利用計画法(以下、「国土法」という。)に基づき、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、事前・事後の届出又は許可制により、利用目的や取引価格を制限するもの。
- ・ 現在は全国的に事後届出制が適用されており、事前届出制（監視区域）として指定されているのは、東京都小笠原村 1 ヲ所のみである。（表 1）

● 注視区域、監視区域、規制区域について

- ・ 注視区域については国土法第 27 条の 3、監視区域については同第 27 条の 6、規制区域については同第 12 条にそれぞれ規定されている。
- ・ 各区域の指定要件、指定後の取り扱いについては、それぞれ表 2、表 3 のとおり。

表 1 全国における区域の指定状況

区分	注視区域 ※ (事前届出制)	監視区域 (事前届出制)	規制区域 (許可制)
施行 時期	平成10年9月	昭和62年8月	昭和49年12月
指定 状況	平成10年の法改正による注視区域制度創設以来、全国で指定されたことは無い。	バブル期には盛んに活用され、ピーク時の平成5年には、当時の全国の3分の1を超える1212市区町村で指定されていた。 現在、東京都小笠原村のみ指定。 [本県における過去の指定状況] 熊本市S62～H11、天草地区H2～H9 阿蘇地区H3～H8	制度創設以来、全国で指定されたことは無い。

※注視区域による規制の内容は、平成 10 年法改正以前における事前届出制と基本的に同じ。

表2 指定要件

区分	注視区域 (事前届出制)	監視区域 (事前届出制)	規制区域 (許可制)
国土法の区域指定に関する規定	都道府県知事は、 地価が一定の期間内に社会的経済的事情の変動に照らして相当な程度を超えて上昇し、又は 上昇するおそれがあるものとして 国土交通大臣が定める基準に該当し、 <u>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</u> 区域を、期間を定めて、注視区域として指定することが<u>できる</u>。 (27条の3)	都道府県知事は、 地価が急激に上昇し、又は 上昇するおそれがあり、 <u>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</u> と認められる 区域を、期間を定めて、監視区域として指定することが<u>できる</u>。 (27条の6)	都道府県知事は、 次に掲げる区域を、指定<u>するものとする</u>。 一 都市計画区域にあっては、<u>その全部又は一部の区域で土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ、又は行われるおそれがあり、及び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もの</u> 二 都市計画区域以外の区域にあっては、前号の事態が生ずると認められる場合において、その事態を緊急に除去しなければ適正かつ合理的な土地利用の確保が著しく困難となると認められる区域 (12条)

表3 指定後の取扱い

区分	注視区域 (事前届出制)	監視区域 (事前届出制)	規制区域 (許可制)
届出対象面積	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	都道府県知事等が規則で定める面積*以上 (※左の面積未満)	面積要件なし
届出時期	契約締結前 (届出をした者は原則として6週間契約をしてはならない)		契約締結前
審査内容	価格及び利用目的		価格及び利用目的
措置	契約締結中止などを勧告することができる		許可又は不許可
措置の効力	強制力なし (従わない場合は氏名や勧告内容を公表)		許可を受けない契約は無効