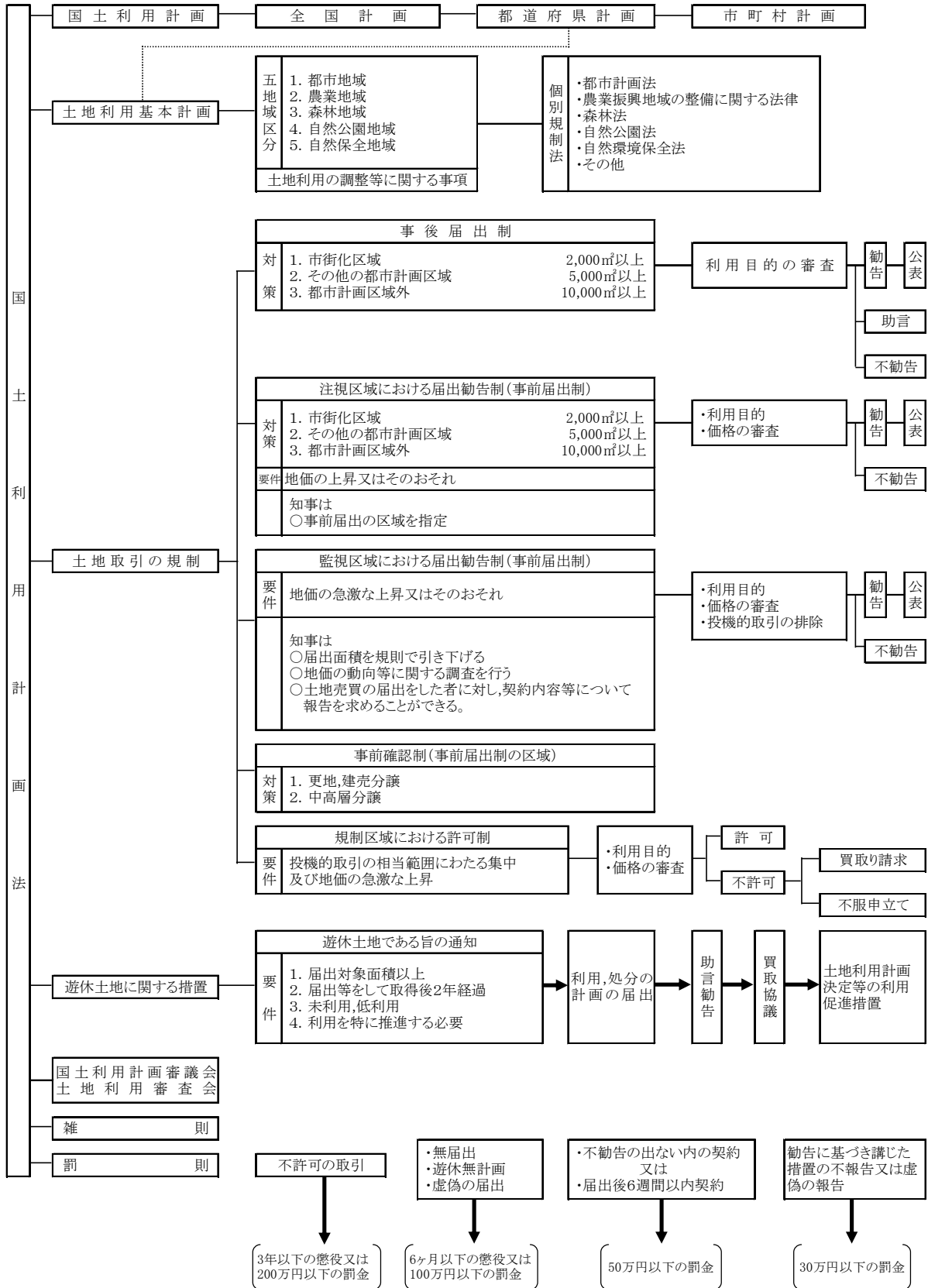


第3章 国土利用計画法の概要

国土利用計画法は、昭和40年代後半の土地投機の過熱化、地価の異常な高騰を背景に、土地投機を抑制し、限られた資源である国土を総合的かつ計画的に利用することを目的として昭和49年6月に制定され、同年12月から施行されました。

内容は、①国土利用計画の策定、②土地利用基本計画の作成、③土地取引の規制、④遊休土地に関する措置のおおむね四つについて規定しています。



1 国土利用計画

国土利用計画は、国、県及び市町村がそれぞれの区域について、総合的かつ計画的な国土の利用を確保するために定める長期構想であり、国土の利用に関する行政上の指針となるものです。

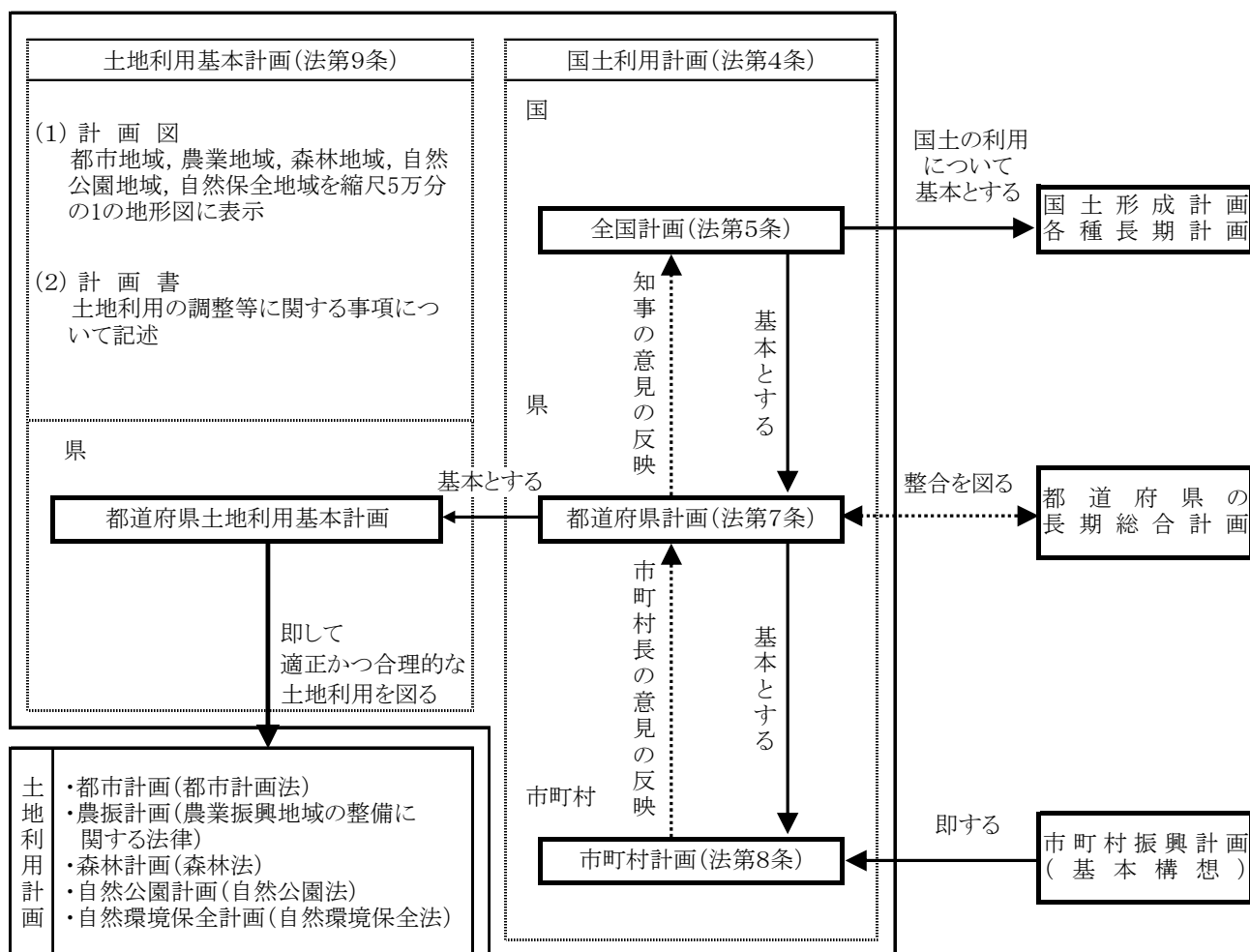
その計画事項は、

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. 2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

となっており、それぞれの区域（全国、都道府県、市町村）について、農用地、森林、宅地等の利用区分ごとの規模の目標を設定し、これをどのように実現していくかの基本方向を示すものです。

なお、県計画は、平成 21 年 3 月に平成 29 年を目標とする第四次計画が策定されています。

<国土利用計画の体系>



県土の利用区分ごとの規模の目標

区 分	平成17年 (ha)	平成29年 (ha)	構 成 比		増減
			平成17年 (%)	平成29年 (%)	H29/H17比率 (%)
農 用 地	177,900	174,200	29.2	28.6	97.9
農 地	177,200	173,500	29.1	28.5	97.9
採草放牧地	700	700	0.1	0.1	100.0
森 林	189,300	187,900	31.1	30.8	99.3
原 野	100	100	0.0	0.0	100.0
水面・河川・水路	53,700	53,700	8.8	8.8	100.0
道 路	41,100	43,700	6.7	7.2	106.3
宅 地	69,800	71,900	11.5	11.8	103.0
住 宅 地	43,400	44,900	7.1	7.4	103.5
工 業 用 地	8,300	8,400	1.4	1.4	101.2
その他の宅地	18,100	18,600	3.0	3.0	102.8
そ の 他	77,700	78,100	12.7	12.8	100.5
合 計	609,600	609,600	100.0	100.0	100.0
市 街 地	23,300	23,300	—	—	100.0

国土利用計画（市町村計画）策定状況（平成22年3月31日現在）

市町村名	第一次計画				第二次計画				第三次計画				第四次計画			
	策定年月日	基準年次	目標年次	備考	策定年月日	基準年次	目標年次	備考	策定年月日	基準年次	目標年次	備考	策定年月日	基準年次	目標年次	備考
水戸市	S56.6.26	S50	S65	×												
結城市	S55.6.16	S50	S65		H3.3.6	S60	H12	×								
下妻市	S58.3.10	S50	S65		H3.11.13	S60	H12		H14.6.18	H12	H23		H19.11.16	H17	H29	
取手市	H9.3.21	H5	H17	×												
ひたちなか市	H14.9.20	H12	H17	×												
守谷市	S56.3.16	S50	S65		H7.12.14	H2	H12		H14.3.26	H12	H23					
常陸大宮市	S56.3.11	S50	S65	×												
神栖市	H13.3.23	H10	H22													
鉾田市	H20.3.10	H17	H28													
茨城町	S55.3.18	S50	S65		H5.3.18	S60	H12	×								
大洗町	S55.9.24	S50	S65	×												
城里町	H18.6.23	H15	H27													
河内町	S55.3.12	S50	S65	×												
八千代町	S55.3.19	S50	S65		H3.6.11	S60	H12	×								
境町	S58.3.16	S55	S65		H5.3.18	S60	H12	×								
利根町	S55.3.12	S50	S65	×												
東海村	H6.3.18	S60	H12		H15.3.13	H12	H22									

注 備考欄の「×」は、当該市町村における現行計画が目標年次を経過しているもの。

2 土地利用基本計画

土地利用基本計画は、国土利用計画によって示された土地利用の理念、配分等を基本として各個別規制法に基づく諸計画の上位計画として、各種の土地利用計画の総合調整機能を果たすものです。

計画の内容は、計画図（縮尺 5 万分の 1）と計画書により構成されています。

計画図は都市地域、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の範囲を図面表示したものです。

計画書は、県土利用の基本方向、地域別土地利用の基本方向、五地域の土地利用の原則及び地域区分の重複する地域における土地利用の調整指導方針を文章表示しています。

3 土地取引の規制

国土利用計画法（以下「法」という。）に基づく土地取引の規制は、知事の指定する規制区域内の土地取引については許可制を、それ以外の地域内の土地については知事への事前届出制を適用し、土地の投機的取引及び地価の高騰を防止して適正かつ合理的な土地利用の確保を図ってきました。

平成 10 年に法の一部改正が行われ、最近の土地動向を踏まえ、土地取引を合理化し、土地取引の円滑化に資するため、事前届出制に代えて、事後届出制へ移行し、地価が相当程度上昇している区域に限り届出を事前とする注視区域制度が新たに設けられました。

ア 届出・勧告制（法第 5 章以下）

（ア）事後届出制（法第 23 条以下）

一定面積以上の土地取引*1（買いの一団の土地取引*3を含む）をしたときは、権利取得者は契約締結後 2 週間以内に知事に届け出る必要があります。知事は利用目的について審査を行い、土地利用が不適当な場合には、土地利用審査会の意見を聴いて、勧告することができます。

（成約価格については、勧告は行いません。）

（イ）事前届出制（法第 27 条の 3 以下）

注視区域及び監視区域において一定規模以上の土地取引（一団の土地取引*2を含む）をしようとするときは、当事者は契約の 6 週間前までに知事に届け出る必要があります。知事は取引価格と利用目的について審査を行い、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、契約の中止その他必要な措置を講ずべきことを勧告することができます。

（a）注視区域制（法第 27 条の 3 以下）

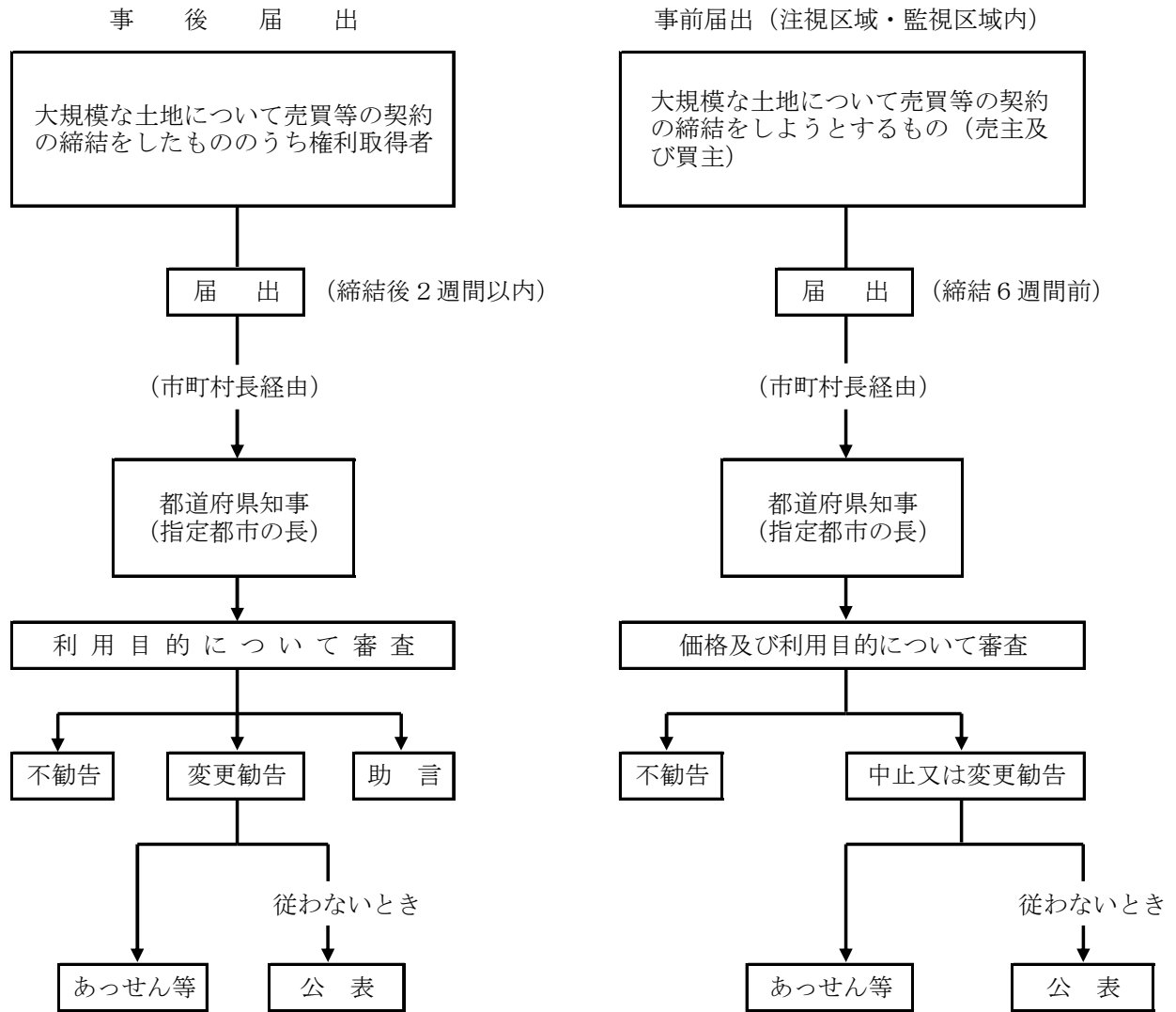
知事は、地価が相当な程度を超えて上昇し、又は上昇するおそれがあると認められる地域を、期間を定めて注視区域として指定することができます。

（b）監視区域制（法第 27 条の 6 以下）

知事は、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地域を、期間を定めて監視区域として指定し、届出対象面積を県の規則で引き下げることができます。

また、監視区域内の土地取引においては、取引価格と利用目的の審査に加え、1 年以内の土地転売で投機的取引と認められる場合には取引中止又は変更の勧告ができるようになっていきます。

届出勧告制のしくみ



※ 届出の対象面積

事後届出 事前届出 (注視区域内)	<ul style="list-style-type: none"> ・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㎡
事前届出 (監視区域内)	・知事等が定める面積

(c) 事前確認制度（施行規則第21条）

事前確認制度は、事前届出制において宅地分譲、建売分譲、マンション分譲等譲渡人が複数の区画の一団の土地を不特定多数の者に分譲する場合に、その予定価格について著しく適正を欠くものではないことの知事の確認をあらかじめ受けたものについては、定められた有効期間内は個々の土地取引の届出を必要としない制度です。

(d) 価格の事前協議

価格の事前協議は、法令上の制度ではなく、知事が運用上実施しているものであり、大規模な開発に伴う用地買収等のように、当事者の一方が多数の相手を対象として土地取引を行う場合、必要と認められるものについて届出の前に事前協議を受けることができます。

なお、当然のことながら、最終的には法令に基づく届出は必要となります。

* 1 一定面積以上の土地取引とは

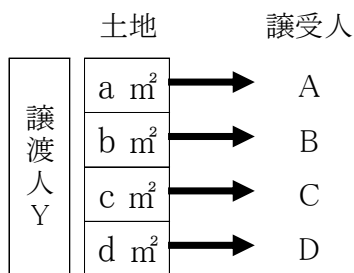
(法定届出対象面積)

- ・市街化区域…………… 2,000 m²以上
- ・市街化調整区域…………… 5,000 m²以上
- ・一般都市計画区域…………… 5,000 m²以上
- ・都市計画区域以外…………… 10,000 m²以上

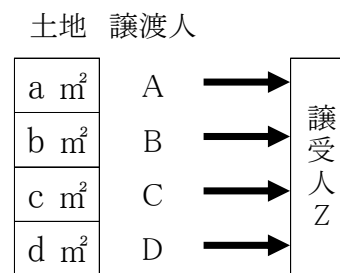
* 2 一団の土地取引とは

個々の取引面積は小さくても、合計すると一定面積以上となる〔図1〕,〔図2〕のような一団の土地取引は、個々の取引それぞれについて届出が必要となる。

〔図1〕



〔図2〕



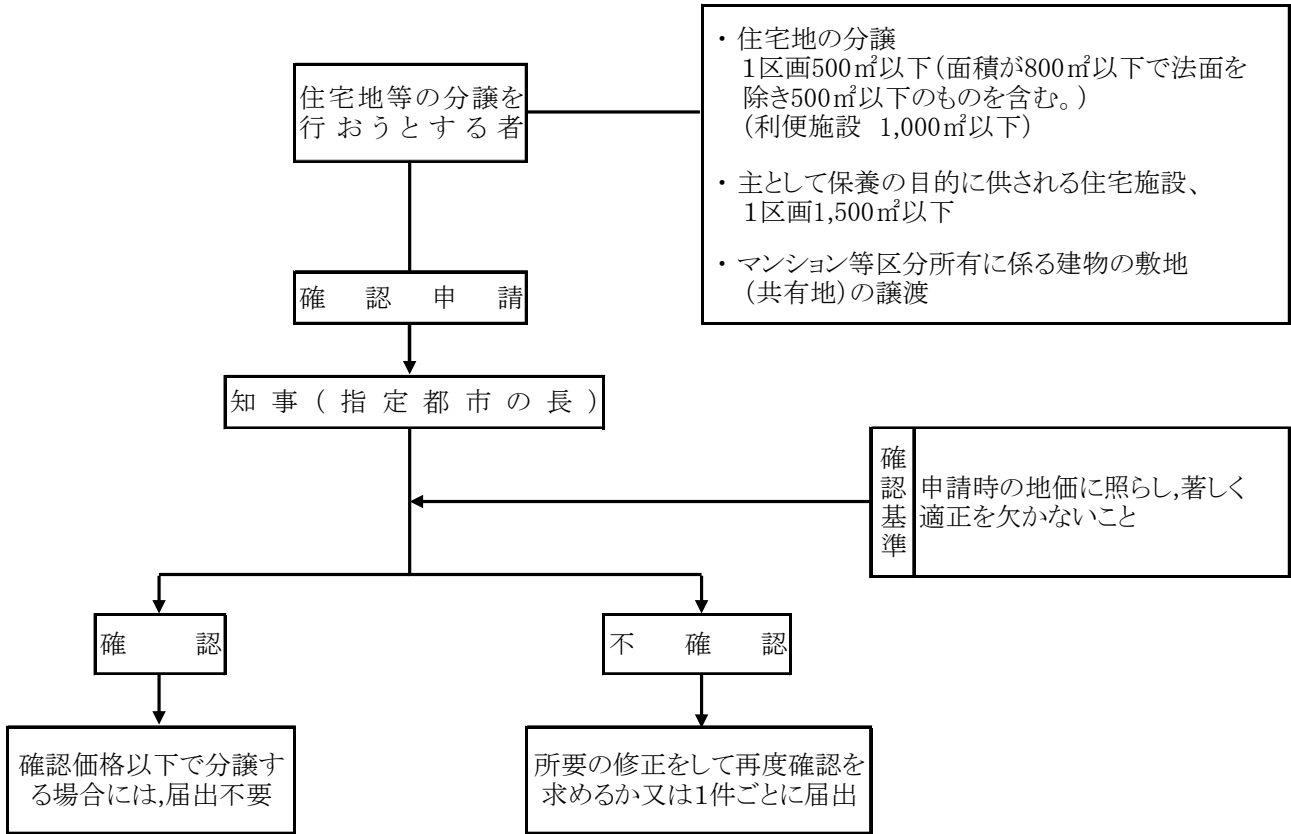
$$(a m^2 + b m^2 + c m^2 + d m^2) \geq \text{一定面積}$$

分筆売買や時期をずらした売買でも、計画性があれば一団の取引となる。

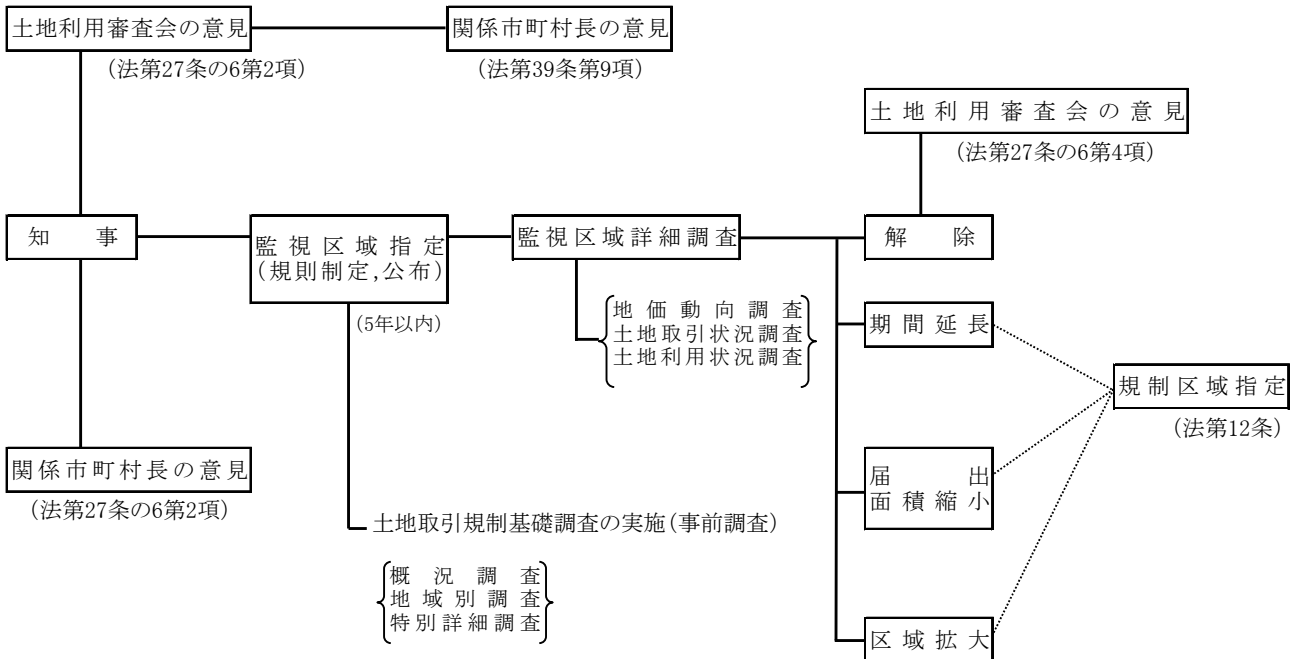
* 3 買いの一団の土地取引とは

* 2の〔図2〕の取引

事前確認制度のしくみ



監視区域指定のしくみ



4 遊休土地制度

土地取引の届出（第3章3-ア）をして取得した一定面積以上の土地が2年を経過しても未利用、低利用の場合には、知事はその土地の有効かつ適切な利用を促進するため、その土地を「遊休土地」に認定し、所有者等に通知します。

この通知を受けた所有者等は6週間以内にその土地の利用や処分の計画を知事に届け出なければなりません。

所有者等からの利用または処分計画の届出を受けて、知事はその土地の積極的な利用のために必要な助言や勧告を行うこととなっています。

遊休土地の要件

- ①一号要件…国土利用計画法第23条の届出を要する面積（市街化区域2,000㎡、その他の都市計画区域5,000㎡、その他の区域10,000㎡）以上の一団の土地であること。
- ②二号要件…その土地の所有者が当該土地を取得した後2年を経過したものであること。
- ③三号要件…全く利用されていないか、もしくは利用の程度が著しく劣っていると認められる土地であること。
- ④四号要件…土地利用基本計画等に照らして、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促進を図るため、その有効かつ適切な利用を特に促進する必要がある土地であること。

【 遊休土地の実態調査及び認定の状況 】

県では国土利用計画法に定める遊休土地に関する措置を適正かつ円滑に行うため、取得後2年を経過した一定面積以上の一団の土地について、その土地の利用又は未利用の状況（利用と判断した場合にも建築物の状況、建築物が存在しない場合には利用の状態等）について、毎年実態調査を実施しており、その結果は次のとおりです。

調査年度	実態調査(注1)		低・未利用地(注2)		遊休土地の通知	
	件数	面積(千㎡)	件数	面積(千㎡)	件数	面積(千㎡)
平成13年度	167	4,893	29	246	0	0
14	164	4,650	36	1,872	0	0
15	106	1,947	29	1,839	0	0
16	131	4,987	12	78	0	0
17	85	1,127	11	89	0	0
18	180	3,810	20	259	0	0
19	185	2,792	19	99	0	0
20	269	3,877	14	113	0	0
21	319	5,690	0	0	0	0

注1 利用現況調査表で期間要件に該当した一団の土地

注2 遊休土地等調査票に記載した土地（新規分+再調査分）

遊休土地制度のしくみ

