

# 資 料 編

## 目 次

1. 土地取引規制	
(1) 国土利用計画法に基づく届出制度の概要	1
(2) 事後届出及び注視区域における事前届出制度	2
(3) 監視区域における事前届出及び規制区域における許可制度	3
(4) 注視区域指定の手続き	4
(5) 監視区域指定の手続き	5
(6) 仙台市における監視区域の指定状況の変遷	6
(7) 遊休土地制度	13
(8) 土地取引規制関連調査	15
(9) 仙台市国土利用計画法専門委員	17
2. 土地利用審査会	18
3. 公有地の拡大の推進に関する法律に基づく事務	22
(1) 届出・申出状況	23
(2) 届出・申出にかかる事務の流れ	24

発行 仙台市財政局理財部 財産管理課

平成29年度版

# 1. 土地取引規制

## (1) 国土利用計画法に基づく土地売買等の届出制度の概要

### ① 事後届出制（法 23 条） …現在は仙台市全域が事後届出制である

一定面積以上の大規模な土地取引を行った場合、その土地を取得した者（買主）は、契約締結後 2 週間以内に都道府県知事（政令指定都市の場合は市長）に対し土地の利用目的等を届け出なければならない。

都道府県知事（政令市市長）は、届出から 3 週間以内（6 週間に延長される場合あり）に審査を行い、届出のあった土地の利用目的が公表されている土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画に適合せず、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場合は、土地利用審査会（後述）の意見を聞いた上で、届出者（買主）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。（法第 24 条）

また、都道府県知事（政令市市長）は、届出者に対し土地の利用目的について必要な助言を行うことができる。（法第 27 条の 2 第 1 項）

※ 事後届出を要する面積については、以下の通り。

市街化区域	2,000 m <sup>2</sup> 以上
その他の都市計画区域（市街化調整区域）	5,000 m <sup>2</sup> 以上
都市計画区域外	10,000 m <sup>2</sup> 以上

### ② 事前届出制（法 27 条の 3、法 27 条の 6） …現在指定されているのは東京都小笠原村のみ

都道府県知事（政令市市長）は、地価の急激な上昇、またはそのおそれがある場合、区域と期間を定めて、注視区域又は監視区域を指定することができる。注視区域及び監視区域に指定された区域内においては、一定面積以上の土地取引をしようとする者は、事前（契約前）に都道府県知事（政令市市長）に対し予定価格や土地の利用目的を届け出なければならない。

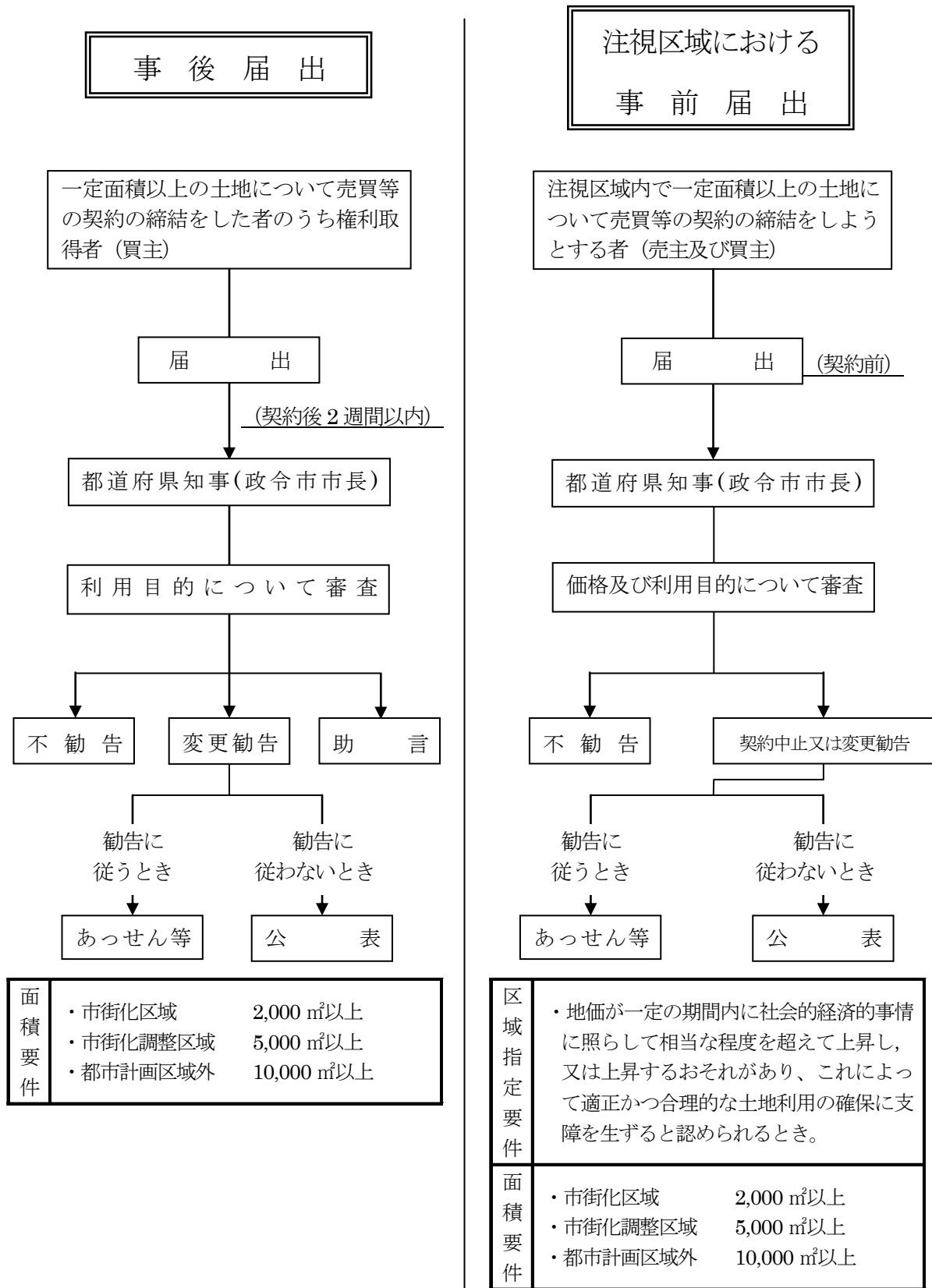
都道府県知事（政令市市長）は、届出から 6 週間以内に審査を行い、価格又は利用目的が不適当な場合には、土地利用審査会の意見を聞いて、届出者に対し契約中止等の措置を講ずるよう勧告することができる。

※ **事前確認制度** ……注視区域及び監視区域内で住宅団地やマンションの分譲等を行う場合、事前に分譲予定価格等について都道府県知事(政令市市長)の確認を得たときは、個別の売買について事前届出が不要となる。

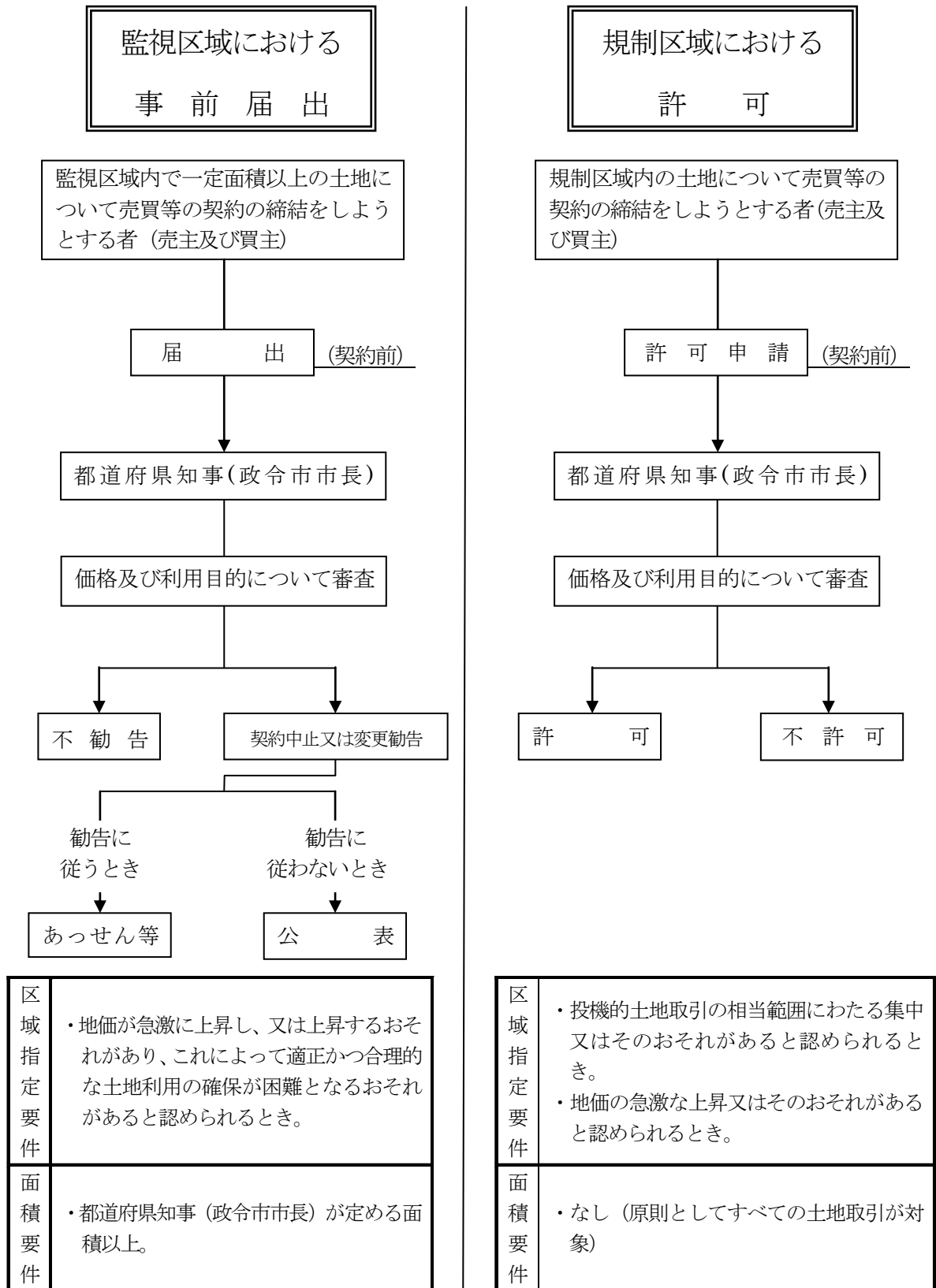
### ③ 許可制（法 12 条） …全国的に指定実績なし

都道府県知事（政令市市長）は、土地の投機的取引が集中し、地価が急激に上昇している場合、区域と期間を定めて、規制区域を指定することができる。規制区域に指定された区域内では、原則としてすべての土地取引について都道府県知事（政令市市長）の許可が必要となる。

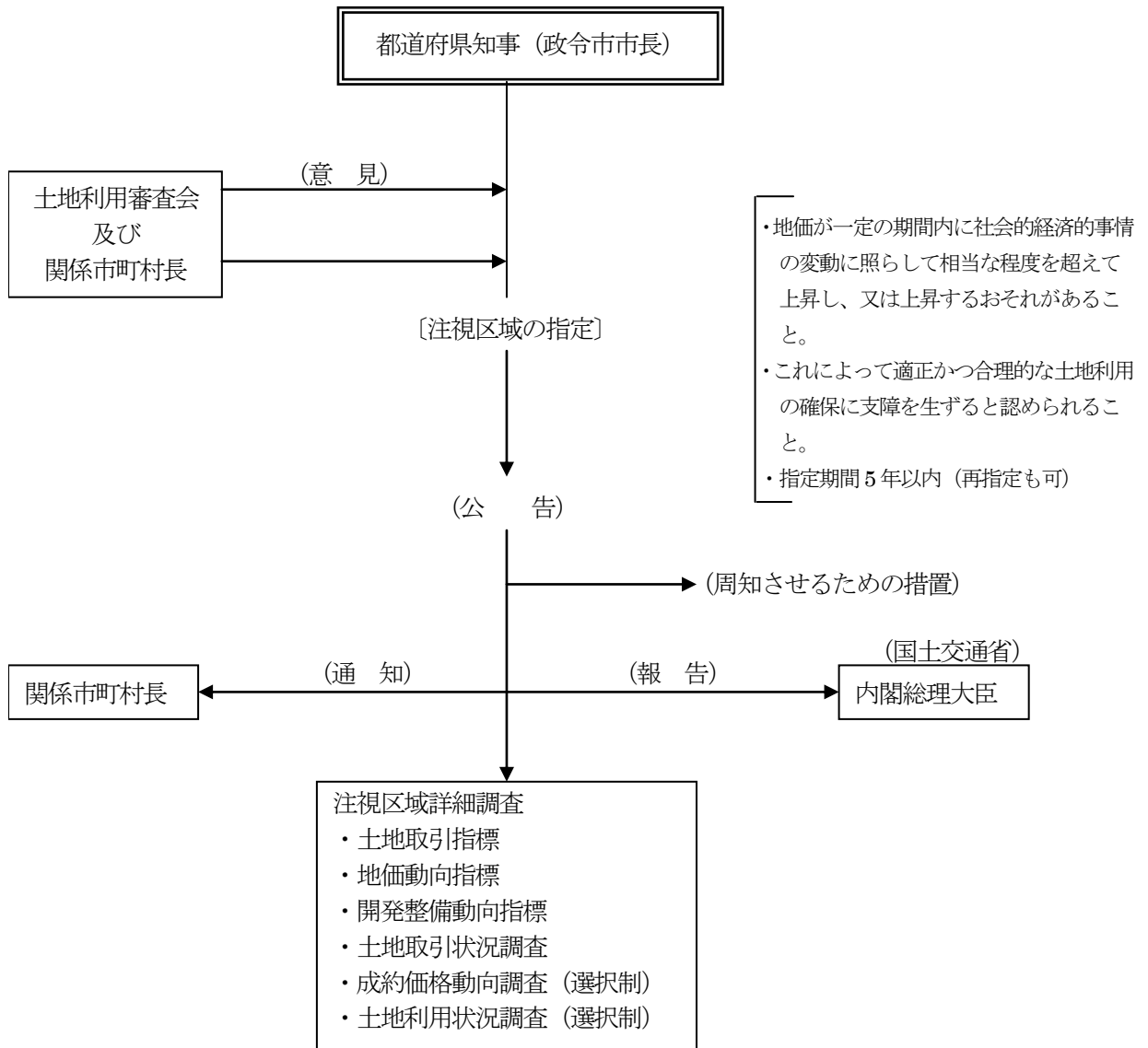
(2) 事後届出及び注視区域における事前届出制度



(3) 監視区域における事後届出及び規制区域における許可制度



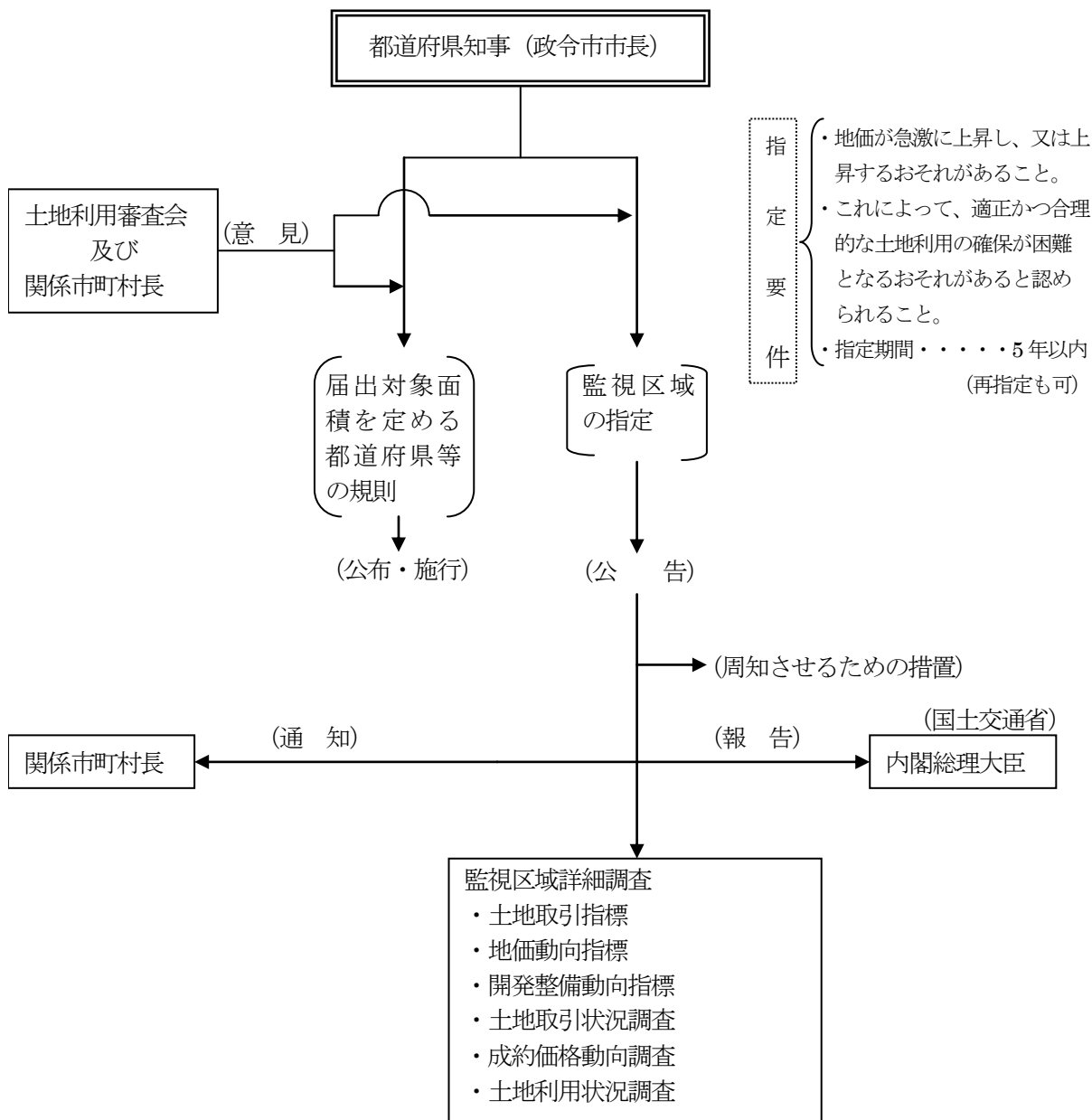
#### (4) 注視区域指定の手続き



平成 10 年 9 月 1 日施行の国土利用計画法の一部改正により、都道府県知事（指定都市においてはその長）は、地価が一定期間内に社会的経済的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、期間を定めて、「注視区域」として指定することができるようになり（法第 27 条の 3）、注視区域に所在する大規模な土地について土地取引を行おうとする場合には、都道府県知事（指定都市においてはその長）に届出をしなければならないこととされている（法第 27 条の 4）。

なお、その届出事項が、一定の要件に該当し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、その届出をした者に対し当該土地売買等の契約の締結を中止すべきこと等を勧告することができることとされている。（法第 27 条の 5）。

(5) 監視区域指定の手続き



指  
定  
要  
件

- ・地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあること。
- ・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こと。
- ・指定期間・・・5年以内  
(再指定も可)

法においては、都道府県知事（指定都市においてはその長）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」として指定することができることとされており（法第 27 条の 6）、都道府県知事等が規則で定める一定面積以上の土地取引を行おうとする場合には、都道府県知事等に届出をしなければならないこととされている（法第 27 条の 7）。

なお、監視区域内においては、短期転売のうち投機的取引と認められるものについても勧告が行えることとされている（法第 27 条の 8）。

## (6) 仙台市における監視区域の指定状況の変遷

### ① 監視区域の指定

本市においては、昭和 62 年 12 月に宮城県が旧仙台市及び旧泉市の一部について監視区域を指定したのが第 1 次の指定である。本市が平成元年 4 月に政令指定都市に移行したことに伴い、当時県が指定していた区域を改めて監視区域として指定している。地価の上昇傾向により、同年 12 月に監視区域の拡大及び届出対象面積の引き下げを行い、また、さらに平成 2 年 7 月に区域の拡大を行ったことで、市街化区域の全域が監視区域となった。さらに同年 11 月には監視区域を市街化調整区域にまで拡大するとともに、市街化区域の一部について届出対象面積を引き下げた。この時の届出対象面積は、市街化区域が 100 m<sup>2</sup>以上、市街化調整区域が 2,000 m<sup>2</sup>以上であった。

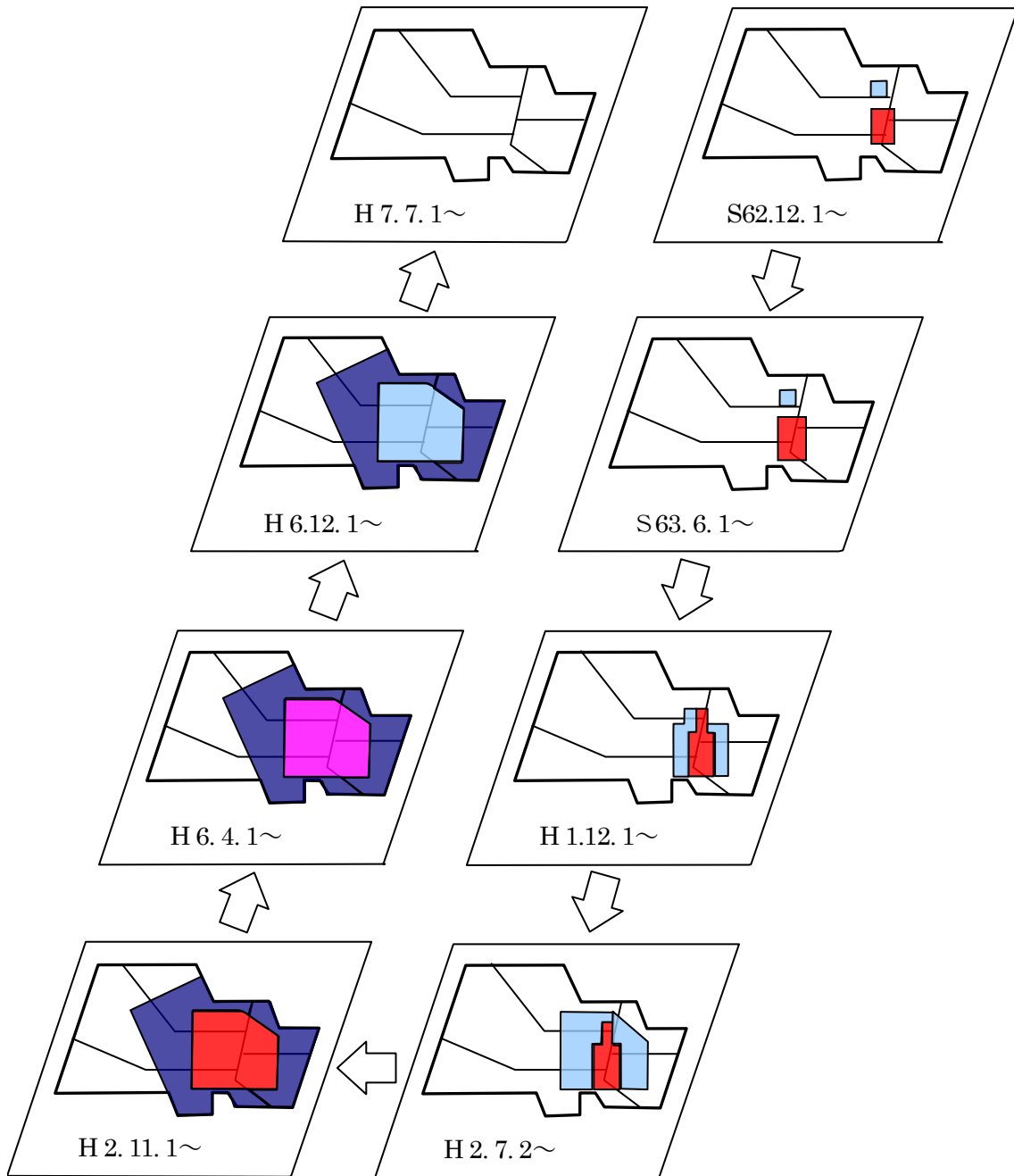
### ② 監視区域の緩和

その後、全国的に地価が下落又は横這いとなったため、本市においても監視区域の見直しを行い、平成 6 年 4 月から届出対象面積を市街化区域にあつては 100 m<sup>2</sup>以上から 200 m<sup>2</sup>以上に緩和し、市街化調整区域にあつては 2,000 m<sup>2</sup>以上（変更なし）とし、2 年間の監視区域の再指定を行なった。また、同年 12 月には市街化区域における届出対象面積を 200 m<sup>2</sup>以上から 300 m<sup>2</sup>以上に緩和した。

### ③ 監視区域の解除

平成 7 年 1 月の地価公示により 4 年連続の地価下落が明らかとなり、また、急激な再上昇のおそれも見られないことから、同年 7 月 1 日監視区域の全域について指定の解除を行なった。これにより本市における届出対象面積は、法第 23 条に規定される法定面積、すなわち市街化区域 2,000 m<sup>2</sup>以上、市街化調整区域 5,000 m<sup>2</sup>以上、都市計画区域外 10,000 m<sup>2</sup>以上となった。

## 監視区域指定の変遷〈概念図〉



届出面積要件	
凡	100 m <sup>2</sup> ■
	200 m <sup>2</sup> ■
例	300 m <sup>2</sup> ■
	2,000 m <sup>2</sup> ■



事前届出及び事前確認申請状況

単位: 件

区分	年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	小計	対前年比	7月	8月	9月	10月	11月	12月	小計	対前年比	合計	対前年比
届出	平成元年	60(24)	112(46)	147(84)	131(65)	109(54)	134(61)	693(334)	171.5%	170(91)	148(62)	86(31)	165(77)	187(112)	199(72)	955(445)	172.1%	1,648(779)	171.8%
	2年	131(48)	173(60)	210(54)	172(46)	208(59)	196(48)	1,090(315)	157.3%	182( 9)	206(33)	207(14)	258(21)	403( 0)	418( 4)	1,674( 81)	175.3%	2,764(396)	167.7%
	3年	331( 1)	462( 2)	449( 2)	401( 2)	438( 1)	463( 1)	2,544( 9)	233.4%	517(12)	424(11)	533(78)	559( 2)	714(10)	427( 2)	3,174(115)	189.6%	5,718(124)	206.9%
	4年	276( 2)	415( 4)	339( 1)	301( 1)	338( 1)	338( 0)	2,007( 9)	78.9%	304( 2)	235( 1)	299( 2)	269( 1)	279( 1)	275( 0)	1,661( 7)	52.3%	3,668( 16)	64.1%
	5年	211( 0)	336( 0)	367( 2)	369( 2)	319( 1)	344( 8)	1,946( 13)	97.0%	370( 2)	307( 2)	296( 1)	347( 1)	398( 2)	352( 1)	2,070( 9)	124.6%	4,016( 22)	109.5%
	6年	223( 0)	364( 1)	351( 2)	273( 0)	257( 1)	285( 4)	1,753( 8)	90.1%	268( 2)	269( 2)	273( 2)	272( 2)	241( 0)	178( 0)	1,501( 8)	72.5%	3,254( 16)	81.0%
	7年	113( 0)	159( 0)	139( 0)	142( 0)	112( 1)	89( 4)	754( 5)	43.0%	22( 0)	36( 0)	22( 1)	25( 0)	54( 1)	42( 0)	201( 2)	13.4%	955( 7)	29.3%
	8年	16( 1)	35( 2)	28( 1)	123(24)	35( 2)	29( 2)	266( 32)	35.3%	32( 1)	26( 2)	33( 1)	29( 1)	36( 0)	36( 1)	192( 6)	95.5%	458( 38)	48.0%
	9年	109( 0)	39( 1)	32( 0)	58(16)	18( 0)	22( 0)	278( 17)	104.5%	32(16)	38( 1)	28( 0)	38( 1)	37( 4)	33( 3)	206( 25)	107.3%	484( 42)	105.7%
	10年	24( 0)	40( 0)	26( 0)	27( 4)	21( 0)	54( 1)	192( 5)	69.1%	26( 0)	2( 0)	(事後届出制へ移行)					28( 0)	13.6%	220( 5)
確認	平成元年	11( 9)	36(30)	21(18)	23(20)	23(20)	20(19)	134(116)	171.8%	28(26)	15(13)	35(33)	16(15)	15(14)	20(15)	129(116)	107.5%	263(232)	132.8%
	2年	15(12)	17(14)	18(14)	17(12)	22(17)	30(22)	119( 91)	88.8%	20( 1)	23( 0)	29( 0)	32( 3)	22( 1)	23( 1)	149( 6)	115.5%	268( 97)	101.9%
	3年	27( 1)	44( 1)	31( 0)	28( 0)	33( 4)	31( 3)	194( 9)	163.0%	34( 3)	25( 5)	34( 3)	28( 1)	26( 2)	13( 1)	160( 15)	107.4%	354( 24)	132.1%
	4年	18( 0)	34( 1)	24( 0)	29( 3)	24( 3)	30( 3)	159( 10)	82.0%	31( 3)	35( 2)	41( 3)	37( 4)	28( 3)	25( 1)	197( 16)	123.1%	356( 26)	100.6%
	5年	28( 2)	38( 4)	43( 4)	48( 5)	54( 4)	30( 0)	241( 19)	151.6%	34( 3)	40( 7)	31( 5)	47( 6)	33( 2)	38( 2)	223( 24)	113.2%	464( 43)	130.3%
	6年	29( 3)	48( 8)	54( 6)	58( 6)	58( 4)	54( 6)	301( 33)	124.9%	44( 2)	53( 4)	54( 6)	61( 6)	54( 4)	63( 4)	329( 26)	147.5%	630( 59)	135.8%
	7年	41( 6)	46( 6)	71( 2)	50( 3)	64( 5)	49( 5)	321( 27)	106.6%	42( 4)	37( 5)	34( 6)	62( 3)	49(10)	50( 3)	274( 31)	83.3%	595( 58)	94.4%
	8年	36( 3)	42( 7)	45( 3)	51( 3)	45( 9)	51( 3)	270( 28)	84.1%	40( 2)	47( 6)	47( 2)	42( 4)	37( 7)	26( 2)	239( 23)	87.2%	509( 51)	85.5%
	9年	13( 1)	16( 6)	50( 0)	22( 1)	20( 2)	22( 2)	143( 12)	53.0%	33( 5)	36( 2)	38( 1)	38( 4)	32( 5)	30( 3)	207( 20)	86.6%	350( 32)	68.8%
	10年	22( 3)	17( 2)	31( 0)	20( 0)	32( 3)	33( 4)	155( 10)	108.4%	23( 0)	11( 0)	(事後届出制へ移行)					34( 0)	16.4%	189( 10)
合計	平成元年	71(33)	148(76)	168(102)	154(85)	132(74)	154(80)	827(450)	171.6%	198(117)	163(75)	121(64)	181(92)	202(126)	219(87)	1,084(561)	160.6%	1,911(1,011)	165.2%
	2年	146(60)	190(74)	228(68)	189(58)	230(76)	226(70)	1,209(406)	146.2%	202(10)	229(33)	236(14)	290(24)	425( 1)	441( 5)	1,823( 87)	168.2%	3,032(493)	158.7%
	3年	358( 2)	506( 3)	480( 2)	429( 2)	471( 5)	494( 4)	2,738( 18)	226.5%	551(15)	449(16)	567(81)	587( 3)	740(12)	440( 3)	3,334(130)	182.9%	6,072(148)	200.3%
	4年	294( 2)	449( 5)	363( 1)	330( 4)	362( 4)	368( 3)	2,166( 19)	79.1%	335( 5)	270( 3)	340( 5)	306( 5)	307( 4)	300( 1)	1,858( 23)	55.7%	4,024( 42)	66.3%
	5年	239( 2)	374( 4)	410( 6)	417( 7)	373( 5)	374( 8)	2,187( 32)	101.0%	404( 4)	347( 9)	327( 6)	394( 7)	431( 4)	390( 3)	2,293( 33)	123.4%	4,480( 65)	111.3%
	6年	252( 3)	412( 9)	405( 8)	331( 6)	315( 5)	339(10)	2,054( 41)	93.9%	312( 4)	322( 6)	327( 8)	333( 8)	295( 4)	241( 4)	1,830( 34)	79.8%	3,884( 75)	86.7%
	7年	154( 6)	205( 6)	210( 2)	192( 3)	176( 6)	138( 5)	1,075( 32)	52.3%	64( 4)	73( 5)	56( 7)	87( 3)	103(11)	92( 3)	475( 35)	26.0%	1,550( 65)	39.9%
	8年	52( 4)	77( 9)	73( 4)	174(27)	80(11)	80( 5)	536( 60)	49.9%	72( 3)	73( 8)	80( 3)	71( 5)	73( 7)	62( 3)	431( 29)	90.7%	967( 89)	62.4%
	9年	122( 1)	55( 7)	82( 0)	80(17)	38( 2)	44( 2)	421( 29)	78.5%	65(21)	74( 3)	66( 1)	76( 5)	69( 9)	63( 6)	413( 45)	95.8%	834( 74)	86.2%
	10年	46( 3)	57( 2)	57( 0)	47( 4)	53( 3)	87( 3)	347( 15)	82.4%	49( 0)	13( 0)	(事後届出制へ移行)					62( 0)	15.0%	409( 15)

※1 ( )内は一般区域の件数で内数 ※2 平成6年4月監視区域緩和、同年12月監視区域緩和及び平成7年7月監視区域解除、平成10年9月事前届出制から事後届出制に移行

## 面積規模別事前届出状況

(単位:件)

区 分	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	小 計	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	小 計	合 計	
平成7年	～200㎡	17	11	25	10	9	3	75	4	6	5	6	7	7	35	110
	～300㎡	5	9	17	19	7	10	67	3	3	2	5	4	7	24	91
	～500㎡	36	47	41	52	53	24	253	2	2	4	2	9	6	25	278
	～2000㎡	37	72	40	36	30	27	242	5	10	5	4	22	10	56	298
	2000㎡～	8	17	12	14	9	17	77	2	13	2	6	11	10	44	121
	市街化区域計	103	156	135	131	108	81	714	16	34	18	23	53	40	184	898
	市街化調整区域	8	3	4	11	3	8	37	6	2	3	2	0	2	15	52
	都市計画区域外	2	0	0	0	1	0	3	0	0	1	0	1	0	2	5
	合 計	113	159	139	142	112	89	754	22	36	22	25	54	42	201	955
平成8年	～200㎡	0	9	2	27	2	0	40	3	3	3	4	4	11	28	68
	～300㎡	2	6	4	10	5	3	30	8	4	7	2	5	3	29	59
	～500㎡	2	2	3	10	3	4	24	3	2	5	4	5	3	22	46
	～2000㎡	4	6	9	30	14	8	71	6	7	4	5	11	4	37	108
	2000㎡～	4	8	9	19	8	10	58	9	7	8	11	8	7	50	108
	市街化区域計	12	31	27	96	32	25	223	29	23	27	26	33	28	166	389
	市街化調整区域	3	2	0	3	1	2	11	2	1	5	2	3	7	20	31
	都市計画区域外	1	2	1	24	2	2	32	1	2	1	1	0	1	6	38
	合 計	16	35	28	123	35	29	266	32	26	33	29	36	36	192	458
平成9年	～200㎡	89	10	1	5	2	6	113	1	2	6	4	3	5	21	134
	～300㎡	2	10	7	1	3	4	27	2	10	4	4	6	3	29	56
	～500㎡	4	5	1	5	1	3	19	2	6	1	2	1	5	17	36
	～2000㎡	8	5	13	16	1	2	45	4	5	5	7	6	3	30	75
	2000㎡～	5	4	4	10	7	5	35	6	9	8	10	12	11	56	91
	市街化区域計	108	34	26	37	14	20	239	15	32	24	27	28	27	153	392
	市街化調整区域	1	4	6	5	4	2	22	1	5	3	10	5	3	27	49
	都市計画区域外	0	1	0	16	0	0	17	16	1	1	1	4	3	26	43
	合 計	109	39	32	58	18	22	278	32	38	28	38	37	33	206	484
平成10年	～200㎡	6	13	5	7	10	10	51	2	0					2	53
	～300㎡	2	5	3	1	3	9	23	6	1					7	30
	～500㎡	1	0	1	1	4	18	25	4	0					4	29
	～2000㎡	5	3	5	12	1	0	26	10	1					11	37
	2000㎡～	8	11	8	2	3	7	39	3	0					3	42
	市街化区域計	22	32	22	23	21	44	164	25	2					27	191
	市街化調整区域	2	8	4	0	0	9	23	1	0					1	24
	都市計画区域外	0	0	0	4	0	1	5	0	0					0	5
	合 計	24	40	26	27	21	54	192	26	2					28	220

事後届出制に移行

利用目的別事前届出状況

(単位: 件, m<sup>2</sup>)

区域	利用目的	住 宅		生 産 施 設		商 業 施 設		ゴ ル フ 場		資 産 保 有		そ の 他		合 計	
		件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
平成7年	市街化区域	650	579,271.93	6	24,991.17	167	369,741.69	0	0.00	0	0.00	75	142,289.54	898	1,116,294
	市街化調整区域	9	260,712.71	1	2,796.91	0	0.00	0	0.00	33	1,451,123.52	9	198,534.49	52	1,913,168
	都市計画区域外	3	14,426.46	0	0.00	0	0.00	0	0.00	2	429,824.00	0	0.00	5	444,250
	合 計	662	854,411	7	27,788	167	369,742	0	0	35	1,880,948	84	340,824	955	3,473,712
平成8年	市街化区域	279	418,812.59	1	7,674.95	79	281,829.14	0	0.00	0	0.00	30	112,230.03	389	820,547
	市街化調整区域	2	127,397.07	0	0.00	0	0.00	1	1,321,702.55	12	361,140.09	16	212,308.14	31	2,022,548
	都市計画区域外	9	2,217.35	0	0.00	1	200.65	0	0.00	4	1,926,483.06	24	45,356.35	38	1,974,257
	合 計	290	548,427	1	7,675	80	282,030	1	1,321,703	16	2,287,623	70	369,895	458	4,817,352
平成9年	市街化区域	321	345,333.99	0	0.00	50	134,127.66	0	0.00	0	0.00	21	41,234.69	392	520,696
	市街化調整区域	2	127,253.88	0	0.00	10	68,435.00	0	0.00	25	419,679.84	14	139,359.75	51	754,728
	都市計画区域外	5	1,345.92	0	0.00	0	0.00	0	0.00	35	537,088.00	1	39,247.00	41	577,681
	合 計	328	473,934	0	0	60	202,563	0	0	60	956,768	36	219,841	484	1,853,106
平成10年	市街化区域	152	135,611.05	2	9,366.36	22	121,840.93	0	0.00	0	0.00	15	74,935.83	191	341,754
	市街化調整区域	1	4,562.00	0	0.00	9	19,058.69	0	0.00	6	141,121.91	8	330,989.86	24	495,732
	都市計画区域外	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	4	206,895.00	1	11,306.00	5	218,201
	合 計	153	140,173	2	9,366	31	140,900	0	0	10	348,017	24	417,232	220	1,055,688

事後届出状況

(単位:件)

区分	1月	2月	3月	4月	5月	6月	小計	対前年 同半期比	7月	8月	9月	10月	11月	12月	小計	対前年 同半期比	合計	対前年比	
平成10年	市街化区域											5	1	2	6	14	-	14	-
	市街化調整区域											0	0	2	0	2	-	2	-
	都市計画区域外											0	0	0	0	0	-	0	-
	合計											5	1	4	6	16	-	16	-
平成11年	市街化区域	3	3	9	8	3	55	81	-	4	2	6	3	3	7	25	178.6%	106	-
	市街化調整区域	0	0	1	2	0	0	3	-	0	2	0	0	0	0	2	100.0%	5	-
	都市計画区域外	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
	合計	3	3	10	10	3	55	84	-	4	4	6	3	3	7	27	168.8%	111	-
平成12年	市街化区域	2	8	8	8	7	4	37	45.7%	3	5	3	6	3	3	23	92.0%	60	56.6%
	市街化調整区域	1	0	1	1	1	0	4	133.3%	0	2	0	2	1	1	6	300.0%	10	200.0%
	都市計画区域外	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
	合計	3	8	9	9	8	4	41	48.8%	3	7	3	8	4	4	29	107.4%	70	63.1%
平成13年	市街化区域	3	3	18	9	1	1	35	94.6%	5	10	6	2	6	5	34	147.8%	69	115.0%
	市街化調整区域	2	1	0	1	1	1	6	150.0%	1	1	0	0	2	0	4	66.7%	10	100.0%
	都市計画区域外	0	0	0	0	1	0	1	-	0	0	0	0	0	0	0	-	1	-
	合計	5	4	18	10	3	2	42	102.4%	6	11	6	2	8	5	38	131.0%	80	114.3%
平成14年	市街化区域	2	3	9	5	2	6	27	77.1%	7	5	2	3	3	5	25	73.5%	52	75.4%
	市街化調整区域	0	0	0	1	0	0	1	16.7%	0	0	0	1	0	0	1	25.0%	2	20.0%
	都市計画区域外	0	0	0	1	0	0	1	100.0%	0	0	0	1	0	0	1	-	2	200.0%
	合計	2	3	9	7	2	6	29	69.0%	7	5	2	5	3	5	27	71.1%	56	70.0%
平成15年	市街化区域	4	1	6	9	8	6	34	125.9%	7	1	10	5	3	9	35	140.0%	69	132.7%
	市街化調整区域	0	1	0	0	0	1	2	200.0%	0	0	0	0	0	1	1	100.0%	3	150.0%
	都市計画区域外	0	0	0	0	0	1	1	100.0%	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	1	50.0%
	合計	4	2	6	9	8	8	37	127.6%	7	1	10	5	3	10	36	133.3%	73	130.4%
平成16年	市街化区域	7	7	16	7	5	7	49	144.1%	7	8	5	8	9	11	48	137.1%	97	140.6%
	市街化調整区域	0	1	1	1	0	0	3	150.0%	0	0	4	0	1	0	5	500.0%	8	266.7%
	都市計画区域外	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0.0%
	合計	7	8	17	8	5	7	52	140.5%	7	8	9	8	10	11	53	147.2%	105	143.8%
平成17年	市街化区域	3	9	14	9	4	13	52	106.1%	6	2	6	3	5	17	39	81.3%	91	93.8%
	市街化調整区域	0	0	0	0	1	1	2	66.7%	0	1	0	0	2	1	4	80.0%	6	75.0%
	都市計画区域外	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-
	合計	3	9	14	9	5	14	54	103.8%	6	3	6	3	7	18	43	81.1%	97	92.4%
平成18年	市街化区域	8	7	14	9	8	10	56	107.7%	13	10	19	9	12	20	83	212.8%	139	152.7%
	市街化調整区域	1	4	4	0	4	0	13	650.0%	1	0	1	0	2	0	4	100.0%	17	283.3%
	都市計画区域外	0	0	0	2	0	0	2	-	1	0	0	0	0	0	1	-	3	-
	合計	9	11	18	11	12	10	71	131.5%	15	10	20	9	14	20	88	204.7%	159	163.9%
平成19年	市街化区域	11	12	10	14	3	9	59	105.4%	7	10	7	5	13	13	55	66.3%	114	82.0%
	市街化調整区域	2	0	0	1	0	0	3	23.1%	2	1	0	0	3	0	6	150.0%	9	52.9%
	都市計画区域外	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0	1	0	0	0	0	1	100.0%	1	33.3%
	合計	13	12	10	15	3	9	62	87.3%	9	12	7	5	16	13	62	70.5%	124	78.0%
平成20年	市街化区域	3	13	9	7	7	2	41	69.5%	9	3	5	14	6	2	39	79.9%	80	70.2%
	市街化調整区域	0	0	2	0	0	0	2	66.7%	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	2	22.2%
	都市計画区域外	0	0	0	1	0	0	1	-	0	0	0	0	0	2	2	200.0%	3	300.0%
	合計	3	13	11	8	7	2	44	71.0%	9	3	5	14	6	4	41	66.1%	85	68.5%
平成21年	市街化区域	3	1	6	8	4	6	28	68.3%	5	5	7	4	1	6	28	71.8%	56	70.0%
	市街化調整区域	0	0	0	0	0	1	1	50.0%	0	0	0	0	1	0	1	-	2	100.0%
	都市計画区域外	1	0	0	0	0	0	1	100.0%	0	0	0	0	1	0	1	50.0%	2	66.7%
	合計	4	1	6	8	4	7	30	68.2%	5	5	7	4	3	6	30	73.2%	60	70.6%
平成22年	市街化区域	0	6	3	9	4	4	26	92.9%	5	8	7	12	4	9	45	160.7%	71	126.8%
	市街化調整区域	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0	1	0	0	0	4	5	500.0%	5	250.0%
	都市計画区域外	0	2	0	0	0	0	2	200.0%	0	0	0	0	0	2	2	200.0%	4	200.0%
	合計	0	8	3	9	4	4	28	93.3%	5	9	7	12	4	15	52	173.3%	80	133.3%
平成23年	市街化区域	3	3	1	4	8	3	22	84.6%	3	2	8	9	6	9	37	82.2%	59	83.1%
	市街化調整区域	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	1	0	0	1	20.0%	1	20.0%
	都市計画区域外	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	1	0	0	0	0	0	1	50.0%	1	25.0%
	合計	3	3	1	4	8	3	22	78.6%	4	2	8	10	6	9	39	75.0%	61	76.3%
平成24年	市街化区域	6	2	3	8	2	7	28	127.3%	5	13	2	9	14	12	55	148.6%	83	140.7%
	市街化調整区域	0	0	0	5	0	0	5	-	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	5	500.0%
	都市計画区域外	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	1	1	100.0%	1	100.0%
	合計	6	2	3	13	2	7	33	150.0%	5	13	2	9	14	13	56	143.6%	89	145.9%
平成25年	市街化区域	5	4	7	15	4	3	38	135.7%	4	7	3	7	7	10	38	69.1%	76	91.6%
	市街化調整区域	0	0	1	0	0	1	2	40.0%	0	0	2	0	1	1	4	-	6	120.0%
	都市計画区域外	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	1	0	0	1	100.0%	1	100.0%
	合計	5	4	8	15	4	4	40	121.2%	4	7	5	8	8	11	43	76.8%	83	93.3%
平成26年	市街化区域	7	6	5	11	5	12	46	121.1%	10	8	2	12	7	5	44	115.8%	90	118.4%
	市街化調整区域	0	1	0	1	0	6	8	400.0%	0	2	2	0	0	0	4	100.0%	12	200.0%
	都市計画区域外	1	0	0	0	0	0	1	-	0	0	0	0	0	2	2	200.0%	3	300.0%
	合計	8	7	5	12	5	18	55	137.5%	10	10	4	12	7	7	50	116.3%	105	126.5%
平成27年	市街化区域	6	5	18	10	6	6	51	110.9%	8	12	7	11	7	15	60	136.4%	111	123.3%
	市街化調整区域	0	0	0	1	0	0	1	12.5%	2	0	0	1	1	1	5	125.0%	6	50.0%
	都市計画区域外	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0	0.0%
	合計	6	5	18	11	6	6	52	94.5%	10	12	7	12	8	16	65	130.0%	117	111.4%
平成28年	市街化区域	4	13	13	12	6	4	52	102.0%	2	5	7	4	8	7	33	55.0%	85	76.6%
	市街化調整区域	2	0	1	1	0	0	4	400.0%	1	3	0	1	0	4	9	180.0%	13	216.7%
	都市計画区域外	0	0	0	0	0	0	0	-	1	0	1	0	0	0	2	-	2	-
	合計	6	13	14	13	6	4	56	107.7%	4	8	8	5	8	11	44	67.7%	100	85.5%



## (7) 遊休土地制度

### ① 概 要

遊休土地制度は土地に関する所有権等の権利移転の届出等に際して行われる土地利用目的の審査を補完する意味をかねて、次の要件に該当する土地について、都道府県知事（政令市市長）が遊休土地として認定し、土地所有者等からその土地の利用又は処分に関する計画の提出を求め、土地所有者等の自発性を極力尊重しつつ、必要な助言・勧告を行い、その土地の有効かつ適切な利用促進を図るものである。

### ② 認 定 要 件

ア 一定面積以上の一団の土地であること。

┌	市街化区域	2,000 m <sup>2</sup>
	市街化調整区域	5,000 m <sup>2</sup>
	都市計画区域外	10,000 m <sup>2</sup>

イ 法による届出を経て取得された土地で、取得後 2 年を経過したものであること。

ウ 全く利用されていないか、若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。

エ 土地利用基本計画等の土地利用に照らして、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に、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。

### ③ 遊休土地に関する措置

ア 実態調査を行い遊休土地の要件に該当すると認定されたときは、その旨を土地所有者等に通知する（法第 28 条）とともに、通知を受けた者から当該土地の利用又は処分に関する計画の届出を受け（法第 29 条）、その有効利用の促進について必要な助言又は勧告を行う（法第 30 条及び第 31 条）。

イ 都道府県知事（政令市市長）の助言又は勧告に従わないときは、買取を希望する公共団体等が買取協議を行う旨を通知する（法第 32 条）。

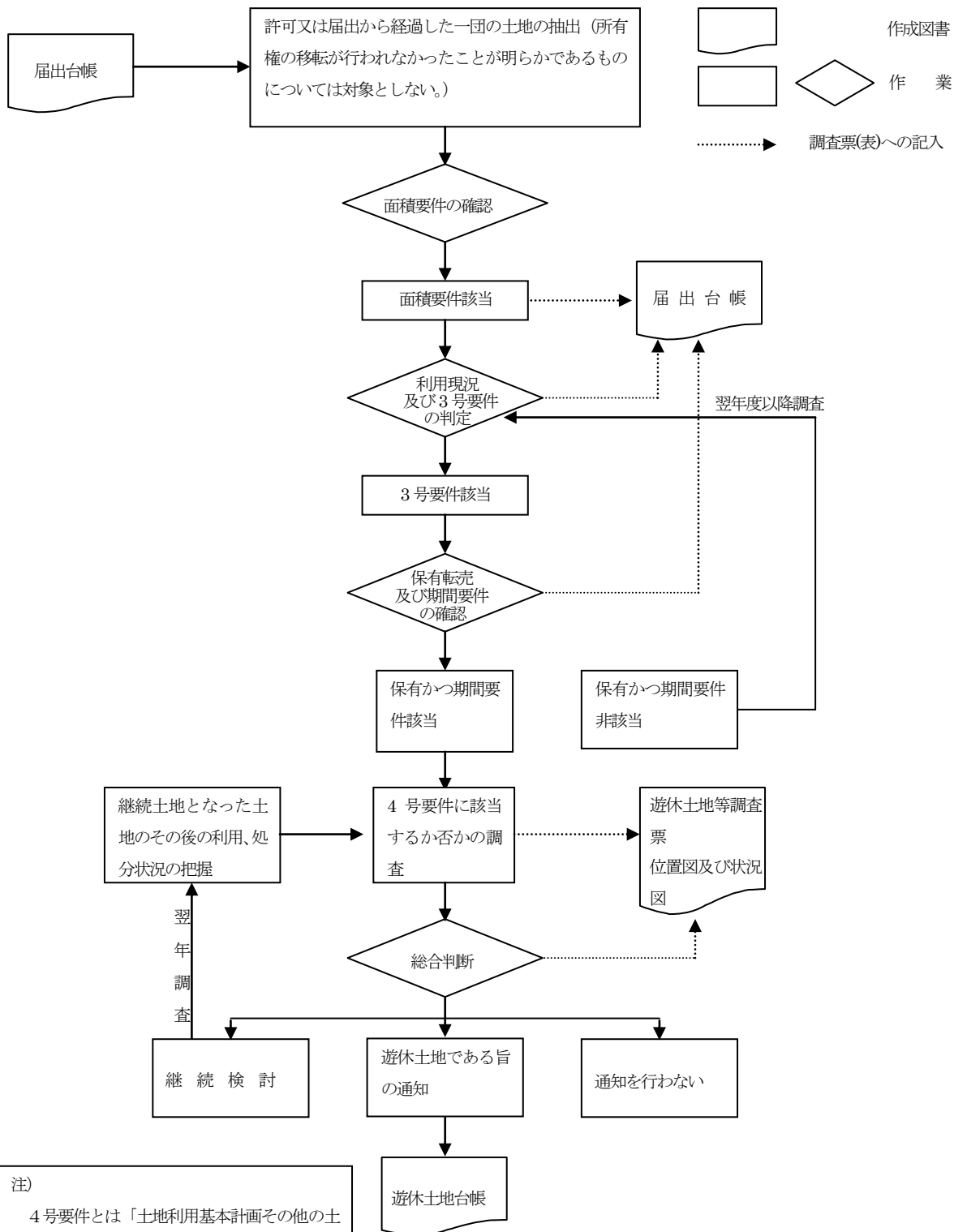
ウ 買取協議が成立しない場合において、公共・公益施設等の整備が特に必要であると認められるときは、都市計画、その他の土地利用に関する計画の決定を行い、当該土地に有効利用を図る措置を講じる（法第 35 条）。

### ④ 遊休土地実態調査状況

(新規調査分)

	平成 23 年 度	平成 24 年 度	平成 25 年 度	平成 26 年 度	平成 27 年 度	平成 28 年 度
実態調査の 件数	50 件	56 件	80 件	61 件	89 件	83 件
遊休土地の 通知の件数	0 件	0 件	0 件	0 件	0 件	0 件

### 遊休土地実態調査のフローチャート



注)  
4号要件とは「土地利用基本計画その他の土地の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。」(国土利用計画法第28条第1項第4号)である。

## (8) 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制度に関する調査としては、土地売買等の届出等の実態を統計的に把握する「土地取引規制実態統計」、全国各地域において土地取引動向等を調査し、注視区域、監視区域又は規制区域の指定等土地取引規制制度の的確な運用のための判断資料を得る「土地取引規制基礎調査」、注視区域、監視区域又は規制区域が指定された場合に、当該区域を含む周辺の地域における地価の動向、土地取引の状況等を常時把握するため法第12条第10項等の規定に基づき実施する「注視区域（監視区域、規制区域）詳細調査」がある。

土地取引規制基礎調査については、土地取引等の監視の必要の度合いに応じ、更に「概況調査」、「地域別調査」及び「特別詳細調査」の3種の調査に区分される。

【土地取引規制基礎調査】			
本調査は、規制区域制度、監視区域制度及び注視区域制度の円滑かつ的確な運用を行うため、土地取引動向等について、事前に調査検討を行うことにより、規制区域、監視区域又は注視区域の指定に関する都道府県知事及び指定都市の長の判断資料を作成することを目的として実施されているものである。			
	概況調査	地域別調査	特別詳細調査
概要	都道府県又は指定都市の全域を対象に、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ために実施するものである。	概況調査に基づき、規制区域、監視区域又は注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、地価動向等の監視を行うとともに特別詳細調査の実施、監視区域の指定等の措置の要否に係る判断資料を得るために実施するものである。	地域別調査により規制区域の指定要件の充足の蓋然性が特に高いと認められる地域等を対象に、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ために実施するものである。
調査項目	①土地取引件数及び面積 ②無作為抽出による土地取引の実態 ③届出・事前確認等の実態	①土地取引指標 ②地価動向指標 ③開発整備動向指標 ④個別土地取引状況等 ⑤成約価格動向調査 ⑥土地利用状況調査 (この中から選択して実施する。)	①土地取引指標 ②地価動向指標 ③開発整備動向指標 ④個別土地取引状況等 ⑤要検討取引事例状況等 ⑥成約価格動向調査 ⑦土地利用状況調査



**【地域別調査】**

調査対象地域は、「概況調査」の調査結果等から「国土利用計画法の施行について」（国土庁土地局長通達）記第3の2の要件又は注視区域及び監視区域の指定要件に該当する蓋然性が高いと認められる地域及びその他の土地取引動向等を詳細に把握する必要がある地域とする。

	土地取引指標	地価動向指標
概要	対象地域において行われた、売買等による土地の所有権移転登記の件数、面積及び内容により土地取引状況を把握するとともに、無届の疑いがあるもの等問題のある事例について精査する。	4月、7月、10月、1月のそれぞれ初日を基準日として、対象地域において行われた土地取引価格の情報を収集し、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、この分析を通じて地価動向を把握する。 (但し、7月の調査は、都道府県の地価調査地点と同一のポイントについては、その結果を用いる。)
調査内容	①土地取引件数、同面積 ②買主の区分別土地取引件数、同面積 ③面積規模別土地取引件数 ④届出件数、同面積	①地価動向調査 地価調査基準地 17 地点、仙台市が独自に指定したポイント 9 地点の計 26 地点を調査地点とし、売買実例価格等を調査することにより、時系列的に分析する。

## (9) 仙台市国土利用計画法専門委員

国土利用計画法に基づく届出及び事前確認にかかる価格審査事務の適正かつ効率的な執行を図ることを目的として、平成元年10月1日に不動産鑑定士4名からなる「仙台市国土利用計画法専門委員」を設置した。

その後、監視区域の拡大等に伴い届出件数が増加したことなどから、平成2年7月2日より専門委員を9名に増員するとともに、専門委員等で構成される事前審査会を毎週開催し届出等に係る審査を行なうなど、迅速な事務処理体系の確立を図ることとなった。

現在では、監視区域の解除や国土利用計画法改正など、価格審査事務の処理体系の変化により、5名の専門委員のうち毎月2名ずつが出席し、事後届出のあった土地の価格分析等について助言を受けている。

## 2. 土 地 利 用 審 査 会

土地利用審査会は、国土利用計画法の規定に基づく規制区域、監視区域及び注視区域の指定（解除）並びに土地に関する権利の移転等の許可及び土地に関する権利の移転等の届出に関し、適正かつ合理的な土地利用を図るため著しく支障がある場合等に意見を求めるため設置することとされている(法第 39 条第 1 項)。

### 仙台市土地利用審査会の主な職務

職 務 内 容	摘 要	根 拠 法 令 等
○届出に係る勧告に対する意見	勧告要件（事後届出） ・利用目的が土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画（公表されているものに限る）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るとき	法第 24 条第 1 項
	勧告要件（注視区域） ・予定対価の額が著しく適正を欠くとき ・利用目的が土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画に適合しないとき ・利用目的が公共、公益的施設の整備及び自然環境保全上不適当なとき	法第 27 条の 5 法第 27 条の 8
	勧告要件（監視区域） ・注視区域の勧告要件に該当する場合のほか、一定の要件に該当し、適正な地価の形成を図る上で著しい支障を及ぼすおそれがあること	法第 27 条の 8 第 1 項
○事前確認に係る不確認に対する意見	不確認の要件 ・予定対価の額が著しく適正を欠くため、価格修正指導を行った場合において指導に従わないとき	国土事務次官通達
○注視区域の指定に対する意見	指定要件 ・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とき	法第 27 条の 3
○監視区域の指定に対する意見	指定要件 ・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とき	法第 27 条の 6
○届出面積要件に係る規制の制定に対する意見	指定要件 ・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とき	法第 27 条の 7 第 4 項
○遊休土地の認定に係る勧告に対する意見	勧告要件 ・遊休土地の利用計画が当該土地の適切な有効利用を図る上で支障があると認められるとき	法第 31 条第 1 項

許可制における土地利用審査会の職務については記載省略。

仙台市土地利用審査会開催状況(平成 13 年度～ )

	開催日	議 題
平成 13 年度 第 1 回	H13.5.9	(1) 平成 12 年の土地取引の状況について (2) 平成 13 年地価公示の概況について (3) 平成 12 年の国土利用計画法に基づく届出制度の執行状況について (4) その他
平成 13 年度 第 2 回	H13.11.15	(1) 平成 13 年上半期の土地取引の状況について (2) 平成 13 年地価調査の概況について (3) 平成 13 年の国土利用計画法に基づく届出制度の執行状況について (4) 遊休土地制度と実態調査の状況について (5) その他
平成 14 年度 第 1 回	H14.5.10	(1) 仙台市土地利用審査会運営規程の一部改正案について (2) 土地取引規制基礎調査について (3) 国土利用計画法に基づく届出制度の執行状況について (4) その他
平成 14 年度 第 2 回	H14.11.7	(1) 最近の土地取引の状況について (公開) (2) 国土法に基づく遊休土地等の調査状況について (非公開) (3) その他 (議事に先立ち、公開で『東西線沿線のまちづくり』について勉強会を開催)
平成 15 年度 第 1 回	H15.5.28	(1) 平成 14 年の土地取引規制基礎調査について (公開) (2) 国土利用計画法に基づく届出制度の執行状況について(公開) (3) その他 (議事に先立ち、公開で『あすと長町整備事業』について勉強会を開催)
平成 15 年度 第 2 回	H16.3.26	(1) 「仙台市土地利用審査会運営規程」の一部改正について (公開) (2) 平成 15 年の土地取引状況について (公開) (3) 国土利用計画法に基づく遊休土地等の調査状況について (非公開) (4) その他
平成 16 年度	H.17.3.28	(1) 平成 16 年の土地取引状況について (公開) (2) 国土利用計画法に基づく遊休土地等の調査状況について (非公開) (3) その他 (議事に先立ち、公開で『土地利用調整制度』について勉強会を開催)
平成 18 年度	H18.5.22	(1) 平成 17 年度の土地取引状況について (公開) (2) 国土利用計画法に基づく遊休土地等の調査状況について (非公開) (3) その他
平成 19 年度	H19.7.30	(1) 平成 18 年度の土地取引状況について (公開) (2) 国土利用計画法に基づく遊休土地等の調査状況について (非公開) (3) その他 (議事に先立ち、公開で『仙台市都市ビジョン』について勉強会を開催)
平成 21 年度	H21.8.4	(1) 平成 20 年度の土地取引状況について (公開) (2) 地価動向について (公開) (3) その他

		(議事に先立ち、公開で『仙台市「杜の都」景観計画』について勉強会を開催)
平成 26 年度	H27.1.16	(1)報告事項 ①仙台市土地利用審査会条例の改正について ②平成 25 年の土地取引状況等について ③地価動向について (2)その他

※平成 14 年度第 2 回より、原則として公開で会議を開催しており、公開で行われる部分は傍聴することができる(平成 17 年度、20 年度、22～24 年度、27 年度、28 年度は開催なし)。また、過去開催分の議事録(公開で行われた部分のみ)は、市政情報センター等で閲覧することができる。

仙台市土地利用審査会委員名簿(敬称略)

	ふりがな 氏名	職名	専門分野
会長	うちだ みほ 内田 美穂	東北工業大学工学部環境エネルギー学科准教授	自然環境保全
会長職務代理者	かんの いくお 菅野 育男	仙台農業協同組合代表理事組合長	農業
委員	ささき まり 佐々木 真理	不動産鑑定士	不動産鑑定
委員	ないとう ちかこ 内藤 千香子	弁護士	法律実務
委員	ひらの かつや 平野 勝也	東北大学災害科学国際研究所准教授	都市景観

(任期:平成28年4月1日～平成31年3月31日)

### 3. 公有地の拡大の推進に関する法律に基づく事務

「公有地の拡大の推進に関する法律」（公拡法）は、全国的な公共用地の取得困難に対応し都市の健全な発展と整備を促進するための必要な土地の先行取得を図ることを目的として昭和 47 年に制定された。

この法律では、土地の先買い制度として、一定の要件を備えた土地の有償譲渡（売却）をしようとする者は、契約の前に市長に対し譲渡予定価格等の届出を行い、当該土地について公共団体等から買取希望があった場合は、公共団体等との買取協議に応じなければならない。（法第 4 条）

また、一定面積以上の土地については、所有者から市長に対し当該土地の買収の申出をすることができる。（法第 5 条）

#### ① 届出が必要な土地

##### 〔市街化区域内〕

- ・ 200 m<sup>2</sup>以上の土地で、かつ都市計画法で定められた都市計画施設、道路法で定められた道路等の建設する計画の区域内の土地等
- ・ 5,000 m<sup>2</sup>以上の土地

##### 〔市街化区域を除く都市計画区域内〕

- ・ 200 m<sup>2</sup>以上の土地で、かつ都市計画法で定められた都市計画施設、道路法で定められた道路等の建設する計画の区域内の土地等

##### 〔都市計画区域外〕

- ・ 200 m<sup>2</sup>以上の土地で、かつ都市計画法で定められた都市計画施設を建設する計画の区域内の土地

#### ② 申出ができる土地

- ・ 市街化区域内の 200 m<sup>2</sup>以上の土地
- ・ 市街化区域を除く都市計画区域内の 200 m<sup>2</sup>以上の土地
- ・ 都市計画区域外で都市計画法で定められた都市計画施設を建設する計画の区域内の 200 m<sup>2</sup>以上の土地

(1) 公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出・申出状況（平成24年度～）

区 分		届出・申出の 件 数	買 取 協 議 の 件 数	買 取 協 議 の 成 立	
				件 数	面 積
平成二十四年度	法第4条第1項第1号～ 第5号による届出	25件	0件	0件	0㎡
	法第4条第1項第6号に よる届出	12件	0件	0件	0㎡
	法第5条による申出	4件	0件	0件	0㎡
	計	41件	0件	0件	0㎡
平成二十五年度	法第4条第1項第1号～ 第5号による届出	25件	0件	0件	0㎡
	法第4条第1項第6号に よる届出	21件	0件	0件	0㎡
	法第5条による申出	1件	0件	0件	0㎡
	計	47件	0件	0件	0㎡
平成二十六年 度	法第4条第1項第1号～ 第5号による届出	13件	0件	0件	0㎡
	法第4条第1項第6号に よる届出	17件	0件	0件	0㎡
	法第5条による申出	4件	0件	0件	0㎡
	計	34件	0件	0件	0㎡
平成二十七 年度	法第4条第1項第1号～ 第5号による届出	13件	1件	0件	0㎡
	法第4条第1項第6号に よる届出	19件	0件	0件	0㎡
	法第5条による申出	3件	0件	0件	0㎡
	計	35件	1件	0件	0㎡
平成二十八 年度	法第4条第1項第1号～ 第5号による届出	20件	0件	0件	0㎡
	法第4条第1項第6号に よる届出	15件	0件	0件	0㎡
	法第5条による申出	14件	10件	10件	25,775.20㎡
	計	49件	10件	10件	25,775.20㎡



(2) 公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出又は申出にかかる事務の流れ

