

第98回千葉県土地利用審査会

議事3

千葉県土地利用審査会に関する規程の改正について

目 次

議事 3 千葉県土地利用審査会に関する規程の改正について

- ・ 「千葉県土地利用審査会運営要領」及び「千葉県土地利用審査会傍聴要領」
の一部改正について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- ・ 「千葉県土地利用審査会運営要領」の一部改正 新旧対照表・・・・・・・・ 2
- ・ 千葉県土地利用審査会運営要領（改正案）・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- ・ 「千葉県土地利用審査会傍聴要領」の一部改正 新旧対照表・・・・・・・・ 6
- ・ 千葉県土地利用審査会傍聴要領（改正案）・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- ・ （参考）附属機関の設置及び運営等に関する指針・・・・・・・・・・ 9

「千葉県土地利用審査会運営要領」及び「千葉県土地利用審査会傍聴要領」 の一部改正について

I 改正概要

千葉県土地利用審査会運営要領

- ・（会議開催の周知及び概要等の公表）

第5条第1項において、会議の開催情報の公開について10日前までを原則とすることに変更

千葉県土地利用審査会傍聴要領

- ・（傍聴人の決定等）

第3条第3項において、配慮を必要とする傍聴希望者は、原則として会議開催の5日前（土・日・祝日を除く）まで申出を行うとすることに変更

II 改正理由

県行政の透明性の向上、県民の県行政への参加をより一層促進するよう努める観点から、総務部人事課作成の「附属機関の設置及び運営等に関する指針」の一部が改正されたことに伴う改正である。

「千葉県土地利用審査会運営要領」の一部改正 新旧対照表

| 新（改正案） | 旧（現行） |
|---|--|
| <p>（会議開催の周知及び概要等の公表）</p> <p>第5条 会長は、審査会を開催するに当たっては、当該審査会開催日の<u>10日前</u>までに（緊急に会議が開催される場合にあっては、当該会議の開催が決定された後直ちに、また、議題のすべてを非公開とする予定の会議については、開催される日の2日前までに）次の事項を、千葉県ホームページ等に掲載する方法等により、県民に周知するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 開催日時 二 附属機関の名称 三 議題 四 開催場所 五 公開・非公開の区分 六 非公開とする理由（根拠法令等） 七 傍聴の定員及び手続 八 問い合わせ先 <p><略></p> <p>附 則</p> <p><略></p> <p><u>この要領は、令和8年1月●●日から施行する。</u></p> | <p>（会議開催の周知及び概要等の公表）</p> <p>第5条 会長は、審査会を開催するに当たっては、当該審査会開催日の<u>1週間前</u>までに（緊急に会議が開催される場合にあっては、当該会議の開催が決定された後直ちに、また、議題のすべてを非公開とする予定の会議については、開催される日の2日前までに）次の事項を、千葉県ホームページ等に掲載する方法等により、県民に周知するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 開催日時 二 附属機関の名称 三 議題 四 開催場所 五 公開・非公開の区分 六 非公開とする理由（根拠法令等） 七 傍聴の定員及び手続 八 問い合わせ先 <p><略></p> <p>附 則</p> <p><略></p> |

千葉県土地利用審査会運営要領（改正案）

（目 的）

第1条 この要領は、千葉県土地利用審査会条例（昭和49年千葉県条例第54号）第5条の規定により、千葉県土地利用審査会（以下「審査会」という。）の運営に関し必要な事項を定めることを目的とする。

（会議招集通知）

第2条 会長が会議を招集しようとするときは、あらかじめ会議の日時及び場所を文書をもって委員に通知するものとする。ただし、会長が緊急を要すると認めるときは、この限りではない。

（委員以外の者の出席）

第3条 会長は、必要と認めるときは、委員以外の者に会議への出席を求め、意見又は説明を求めることができる。

（会議の公開）

第4条 会議は、原則として公開とする。ただし、会長が千葉県情報公開条例第8条各号に該当すると認め、審査会の同意を得たときは、これを公開しないことができる。

（会議開催の周知及び概要等の公表）

第5条 会長は、審査会を開催するに当たっては、当該審査会開催日の10日前までに（緊急に会議が開催される場合にあっては、当該会議の開催が決定された後直ちに、また、議題のすべてを非公開とする予定の会議については、開催される日の2日前までに）次の事項を、千葉県ホームページ等に掲載する方法等により、県民に周知するものとする。

- 一 開催日時
- 二 附属機関の名称
- 三 議題
- 四 開催場所
- 五 公開・非公開の区分
- 六 非公開とする理由（根拠法令等）
- 七 傍聴の定員及び手続
- 八 問い合わせ先

2 会長は、会議終了後、会議結果概要を千葉県ホームページに掲載するものとする。なお、掲載事項及び掲載時期については、以下のとおりとする（会議が非公開の場合であっても、公表できる範囲の情報は掲載するものとする）。

| 掲載事項 | 掲載時期 |
|---|--------------------|
| 開催日時、開催場所、出席者氏名（委員及び県の出席者）、公開・非公開の区分、非公開とする理由（根拠法令等）、議題及び会議資料 | 原則会議終了後当日又は翌日までを目途 |
| 議事又は委員意見の概要、その他必要な事項 | 原則1ヶ月以内を目途 |

（会場の秩序維持）

第6条 審査会は、会議を公開するに当たっては、傍聴に係る遵守事項等を定め、これを会場に掲示する方法等により傍聴人に周知するものとする。

（議事録）

第7条 会長は、議事録を作成し、議長が指名した二名以上の委員がこれに署名するものとする。

2 議事録に記載する事項は、おおむね次のとおりとする。

- （1）会議の日時及び場所
- （2）出席委員及び関係職員の氏名
- （3）議事事項及び報告事項
- （4）議題の概要及び結果
- （5）議事録署名人の氏名
- （6）その他会長が必要と認める事項

（幹事）

第8条 審査会に幹事を置く。

2 幹事は、県土整備部用地課長の職にある者をもって充てる。

3 幹事は、審査会の所掌事務について会長及び委員を補佐する。

4 幹事に事故あるときは、幹事があらかじめ指名した者がその職務を代理する。

（書記）

第9条 審査会に書記若干名を置く。

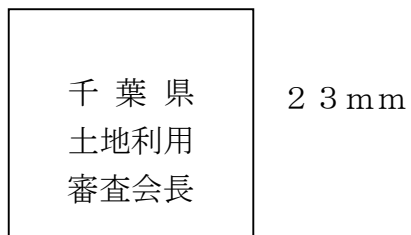
2 書記は、県土整備部用地課の職員のなかから幹事が指名する者をもって充

て、幹事の命を受けて審査会の事務を処理する。

(公 印)

第 10 条 会長の印は次のとおりとする。

23mm



附 則

この要領は、昭和50年1月13日から施行する。

この要領は、平成16年4月1日から施行する。

この要領は、平成19年4月1日から施行する。

この要領は、第87回開催の審査会から適用する。

この要領は、令和6年12月17日から施行する。

この要領は、令和8年1月●●日から施行する。

「千葉県土地利用審査会傍聴要領」の一部改正 新旧対照表

| 新（改正案） | 旧（現行） |
|---|--|
| <p>（傍聴人の決定等）</p> <p>第3条</p> <p>＜略＞</p> <p>3 点字資料、手話通訳、要約筆記、車いす等の配慮を必要とする傍聴希望者は、原則として会議開催の<u>5日前</u>（土・日・祝日を除く）までに、事務局まで申出を行うものとする。</p> <p align="center">附 則</p> <p>＜略＞</p> <p><u>この要領は、令和8年1月●●日から施行する。</u></p> | <p>（傍聴人の決定等）</p> <p>第3条</p> <p>＜略＞</p> <p>3 点字資料、手話通訳、要約筆記、車いす等の配慮を必要とする傍聴希望者は、原則として会議開催の<u>4日前</u>（土・日・祝日を除く）までに、事務局まで申出を行うものとする。</p> <p align="center">附 則</p> <p>＜略＞</p> |

千葉県土地利用審査会傍聴要領（改正案）

平成16年11月18日

（趣旨）

第1条 この要領は、千葉県土地利用審査会（以下「審査会」という。）の会議の傍聴に関し必要な事項を定めるものとする。

（傍聴席の区分）

第2条 傍聴席は、一般席及び報道関係者席に分ける。

（傍聴人の決定等）

第3条 一般席の定員は、原則として10人以内とし、会議の都度、会長が会議室の収容人員等を考慮して定める。

2 前項の規定により、傍聴希望者数が定員に満たない場合は、傍聴希望者全員を傍聴人とし、定員を超える場合は抽選により傍聴人を決定する。

3 点字資料、手話通訳、要約筆記、車いす等の配慮を必要とする傍聴希望者は、原則として会議開催の5日前（土・日・祝日を除く）までに、事務局まで申出を行うものとする。

（傍聴手続）

第4条 会議を傍聴しようとする者は、会議開始前に、受付において住所、氏名等必要事項を傍聴人受付簿に記入しなければならない。

2 傍聴人は、会議の開始前までに会場へ入室し、所定の位置に着席していなければならないものとし、会議が開始された後は、会場に入室することができない。

（傍聴人の入室制限）

第5条 次のいずれかに該当する者は、傍聴することができない。

(1) 酒気を帯びている者

(2) 他人に危害を加え、又は迷惑を及ぼす恐れのある物品を携帯している者

(3) プラカード、のぼり、旗、笛その他会議会場に持ち込むことが不適当と認められる物品を携帯している者

(4) はちまき、たすき、腕章、ヘルメット、ゼッケン等を着用又は携帯している者

(5) その他会議の円滑な運営を妨げる恐れのあると認められる者

(傍聴人の遵守事項)

第6条 傍聴人は静粛を旨とし、会長及び事務局の職員の指示に従うとともに、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 会議開催中は、静粛に傍聴し、拍手その他の方法により、言論に対して公然と可否を表明しないこと。
- (2) 騒ぎ立てる等、議事を妨害しないこと。
- (3) 会場において、飲食又は喫煙を行わないこと。
- (4) 会場において、写真撮影、録画、録音等をしてはならない。
ただし、事前に会長の許可を得た場合は、この限りではない。
- (5) その他会場の秩序を乱し、会議の支障となる行為をしないこと。

(秩序の維持)

第7条 会長は、会議の円滑な運営を図るため、傍聴人に必要な指示をし、又は事務局の職員に指示させることができる。

- 2 会長は、前項の指示をし、又は事務局の職員に指示させたにもかかわらず、傍聴人が指示に従わないときは、傍聴人を退場させることができる。

(報道対応)

第8条 会長は、原則として報道関係者に対し、会議が開始される前の指定された時間内に限り、会場内において写真等の撮影をすることを認めることができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、傍聴人等が撮影されることを望まない明確な意思表示をした場合には、会長は撮影を制限し、又は撮影を拒否することができる。

(実施細目)

第9条 この要領に定めのない事項は、会長が審査会に諮って定める。

附則

この要領は、第87回千葉県土地利用審査会開催の日から適用する。

この要領は、令和6年12月17日から施行する。

この要領は、令和8年月1日●●日から施行する。

附属機関の設置及び運営等に関する指針

平成 15 年 5 月 策定 (平成 15 年 5 月 16 日付 総第 120 号別添)
 平成 16 年 2 月 一部改正 (平成 16 年 2 月 12 日付 総第 780 号別添)
 平成 17 年 3 月 一部改正 (平成 17 年 3 月 14 日付 総第 684 号別添)
 平成 23 年 9 月 一部改正 (平成 23 年 9 月 27 日付 行革第 91 号別添)
 平成 25 年 3 月 一部改正 (平成 25 年 3 月 22 日付 行革第 207 号別添)
 平成 26 年 3 月 一部改正 (平成 26 年 3 月 25 日付 行革第 226 号別添)
 平成 30 年 12 月 一部改正 (平成 30 年 12 月 4 日付 行革第 223 号別添)
 令和 2 年 3 月 一部改正 (令和 2 年 3 月 30 日付 行革第 658 号別添)
 令和 4 年 3 月 一部改正 (令和 4 年 3 月 29 日付 行革第 1296 号別添)
 令和 6 年 4 月 一部改正 (令和 6 年 4 月 15 日付 人第 98 号別添)
令和 7 年 3 月 一部改正 (令和 7 年 3 月 24 日付 人第 2936 号別添)

1 目的

この指針は、附属機関の適正な設置及び公正かつ円滑な運営等に関し、準拠すべき基本事項を定めるものとする。

2 対象

この指針は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 138 条の 4 第 3 項の規定（※）に基づき法律又は条例により設置する附属機関を対象とする。

※地方自治法第 138 条の 4 第 3 項

普通地方公共団体は、法律又は条例の定めるところにより、執行機関の附属機関として自治紛争処理委員、審査会、審議会、調査会その他の調停、審査、諮問又は調査のための機関を置くことができる。ただし、政令で定める執行機関については、この限りでない。

3 設置

附属機関の設置に当たっては、スクラップ・アンド・ビルドを原則とし、新たな検討・審議事項が生じた場合においても、可能な限り既存の附属機関の活用を図ること。また、県民や有識者の意見を聴く場合にあっては、附属機関の活用のほか、意見公募手続や個別の意見聴取等の方法についても検討すること。

4 見直し

- (1) 附属機関の運営に当たっては、不断に活動実態を検証するものとし、次に該当する附属機関は、廃止又は統合するものとする。
 - ①活動が不活発なもの（過去 3 年間開催実績がないもの等）
 - ②目的が達成されたもの
 - ③社会経済情勢等の変化により必要性が低下したもの
 - ④他の手段等で代替が可能なもの
 - ⑤設置目的及び所掌事務が他の附属機関と重複又は類似しているもの
 - ⑥その他、効率性等の理由により廃止又は統合が適当なもの
- (2) 法律に設置義務がある附属機関であって、法令の改正等により、廃止又は他の附属機関との統合が可能になったもの等については、見直しを検討するものとする。
- (3) 既存の附属機関を有効に活用するため、専門的かつ詳細な調査等が必要な場合には、必要に応じて下部組織（分科会、部会等）を設置し、又は特別委員等を選任するなど、弾力的・機動的な運営を図るものとする。

5 委員等の選任

附属機関の委員及び特別委員等（千葉県行政組織条例その他関係法令等において規定

されるものをいう)の選任に当たっては、その設置目的や役割を踏まえ、次によることとする。

- (1) 法律に設置義務がある附属機関であっても、活動が不活発なものや当面の検討・審議事項がないものについては、委員及び特別委員等の委嘱を留保すること。
- (2) 委員数は、法令に定めのあるものを除き、原則として10名以内(分科会又は部会のみ)に属する委員を含む)とする。
現在、規模の大きなものは、審議の充実や迅速化を図るため、適正規模を検討し、委員の改選期等を目処に可能な限り縮小すること。
- (3) 附属機関の委員及び特別委員等は、地方公務員法第3条の3第2項に規定される特別職の公務員であり、代理出席は認められないことから、出席可能な委員を選任すること。
- (4) 同一の附属機関における委員の在任期間は、原則として10年までとすること。
- (5) 同一の者を委員として選任することができる附属機関の数は、原則として5機関までとすること。
- (6) 女性の登用については、千葉県男女共同参画計画に基づいて、女性委員の割合が40%以上になるように努めること。
- (7) 千葉県職員は、法令に定めのあるものの外、原則として委員及び特別委員等に任命しないこと。
ただし、専門的知識や経験等に着目した属人的な理由での選任は、妨げない(医師・研究員等)。
- (8) 特定の職にあることを理由とした委員及び特別委員等の選任は、原則として行わないこと。

6 議事及び運営

附属機関は、議事及び運営に関して必要な事項を定め、委員改選時等において、適宜見直しを図るものとする。

7 会議の公開

附属機関の会議については、千葉県情報公開条例(平成12年千葉県条例第65号)第27条の3の規定により非公開とする場合を除き公開するものとし、透明性の向上に努めるものとする。

8 公開の方法

- (1) 会議の公開は、傍聴定員を定め、会場に一定の傍聴席を設け、希望する者に傍聴を認めることにより行う。
- (2) 傍聴者に会議資料を提供するよう努めるものとする。提供できない場合は、その理由を傍聴者に説明した上で、当該会議の終了後、速やかに、県ホームページに掲載するなどの対応をするものとする。
- (3) 会議を公正・円滑に運営するため、別紙1「傍聴要領(例)」を参考に傍聴要領を定め、会場の秩序維持に努めるものとする。

9 附属機関の会議開催の周知及び概要等の公表

- (1) 附属機関を設置したときは、速やかに、当該附属機関の概要を県ホームページに掲載するものとする。
- (2) 附属機関は、会議を開催するに当たっては、当該会議が開催される日の10日前までに(緊急に会議が開催される場合にあっては、当該会議の開催が決定された後直ちに、また、議題のすべてを非公開とする予定の会議については、開催される日の2日前までに)、開催日時、附属機関の名称、議題、開催場所、公開・非公開の区分、非公開とする理由(根拠法令等)、傍聴の定員及び手続、問い合わせ先等を県ホーム

ページに掲載するとともに、公開で開催する場合は、各種広報媒体を通じた県民等への周知及び報道機関への情報提供に努めなければならない。

- (3) 会議の結果は、当該会議の終了後、県ホームページに掲載するものとする。なお、掲載事項及び掲載時期については、以下のとおりとする（会議が非公開の場合であっても、公表できる範囲の情報は掲載するものとする）。

| 掲載事項 | 掲載時期 |
|---|--------------------|
| 開催日時、開催場所、出席者氏名（委員及び県の出席者）、公開・非公開の区分、非公開とする理由（根拠法令等）、議題及び会議資料 | 原則会議終了後当日又は翌日までを目途 |
| 議事又は委員意見の概要、その他必要な事項 | 原則1ヶ月以内を目途 |

- (4) 知事は、毎年1回、附属機関の設置状況及び公開状況を取りまとめ、県ホームページに掲載するものとする。

10 事前協議

- (1) 本指針の適正な運用を図るため、次の場合にあっては、検討の段階から人事課に事前協議を行うものとする。

なお、委員及び特別委員等の委嘱に当たっては、委嘱の2か月前までに事前協議を行うこと。

- ① 新たな附属機関を設置する場合
- ② 附属機関の設置・構成等を規定している条例や、部会の設置要綱等を改正する場合（担当部署の変更等、軽微なものは除く）
- ③ 委員及び特別委員等の委嘱（改選を含む）をする場合（任期途中における一部の委員交代は除く）

- (2) 人事課長は、事前協議を経たものについて、別紙2「附属機関の協議結果書」により意見を担当部署あてに送付する。

担当部署にあっては、当該協議結果書を、設置や委員委嘱等の起案文書に添付し、決裁権者の判断資料とすること。

別紙 1

傍聴要領（例）

千葉県〇〇××△△審議会

1 傍聴手続

- (1) 会議の傍聴を希望する方は、会議開始予定時刻までに、会場受付で氏名等を記入し、審議会の許可を得た上で、事務局の指示に従って会議の会場に入室してください。
- (2) 傍聴の受付は、先着順で行い、定員になり次第、受付を終了します。
- (3) 傍聴を希望される方で点字資料、手話通訳、要約筆記、車いす等の配慮が必要な方は、原則として会議開催の 5 日前（土・日・祝日を除く）までに事務局までお申出ください。

※電話、メール、FAX等により申出を受け付けます。その他、受付方法に配慮が必要な場合には、別途御相談ください。

2 会議を傍聴する場合に守っていただく事項

- (1) 会議開催中は、静粛に傍聴し、拍手その他の方法により、言論に対して公然と可否を表明しないこと
- (2) 騒ぎ立てる等、議事を妨害しないこと
- (3) 会場において、飲食又は喫煙を行わないこと
- (4) 会場において、写真撮影、録画、録音等を行わないこと。ただし、会長の許可を得た場合はこの限りではありません。
- (5) その他会場の秩序を乱し、会議の支障となる行為をしないこと

3 会議の秩序の維持

- (1) 傍聴者は、会議を傍聴する場合は、係員の指示に従ってください。
- (2) 傍聴者が会議を傍聴する場合に守っていただく事項に違反したときは、注意し、なおこれに従わないときは、退場していただくことがあります。

千葉県土地利用審査会について

(第 9 8 回千葉県土地利用審査会資料)

令和 8 年 1 月 3 0 日

千 葉 県 県 土 整 備 部 用 地 課

- 1 国土利用計画法の法体系
 - 2 国土利用計画法に係る附属機関について
 - 3 土地利用審査会の設置根拠
 - 4 土地利用審査会の事務
 - 5 国土利用計画法届出制度の変遷
 - 6 省令改正による届出事項の追加
 - 7 国土利用計画法に基づく届出フロー
 - 8 事後届出制における勧告制度
 - 9 勧告・助言を行う場合の手続フロー（県到達後）
- 【参考】他県の勧告事例

1 国土利用計画法の法体系

国土利用計画法

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

基本とする

都道府県計画

基本とする

市町村計画

基本とする

土地利用基本計画

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、規制の基準として機能。

千葉県国土利用計画地方審議会

適合する

即する

土地取引の規制

投機的取引・地価高騰による弊害を除去し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、土地取引の段階における規制措置を講ずる。
届出制での助言・勧告。

千葉県土地利用審査会

土地取引 動向の調査

※地価調査（施行令第9条）

都道府県知事が毎年7月1日時点の基準地の正常価格を公表する。
土地取引規制の価格審査において、相当な価格の算定に資する。

千葉県地価調査委員会

遊休土地に 関する措置

都市地域

農業地域

森林地域

自然公園地域

自然保全地域

都市計画法

農振法

森林法

自然公園法

自然環境保全法

個別規制法

2 国土利用計画法に係る附属機関について

1 千葉県国土利用計画地方審議会（国土法第38条）：**国土利用計画・土地利用基本計画**

- ・知事の諮問に応じ、国土の利用に関する基本的な事項及び土地利用に関し重要な事項を調査審議する。
- ・国土利用計画の策定並びに土地利用基本計画の策定及び変更にあたり、県土利用の在り方について、専門的な立場から審議を行う。

2 千葉県土地利用審査会（国土法第39条、千葉県土地利用審査会条例）：**土地取引規制**

- ・事後届出制における勧告時の意見聴取、その他の国土利用計画法によりその権限に属せられた事項を処理する。

3 千葉県地価調査委員会（国土法施行令第9条、千葉県行政組織条例第28条）：**地価調査**

- ・県が行う地価調査事業の円滑な推進を図る。
- ・地価調査地点（基準地）の選定に関すること、基準地の標準価格の判定に関することを審議する。

3 土地利用審査会の設置根拠

【国土利用計画法第39条】

- ・都道府県に、土地利用審査会を置く。（第1項）
- ・土地利用審査会は、委員五人以上で組織する。（第3項）
- ・委員は、土地利用、地価その他の土地に関する事項について優れた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事が、都道府県の議会の同意を得て、任命する。（第4項）

【千葉県土地利用審査会条例】

- ・審査会は、委員七人以内で組織する。（第2条）
- ・審査会は、会長が招集する。（第4条）
 - 審査会は、会長（会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する者）を含む過半数の委員の出席がなければ、会議を開くことができない。（第3項）
 - 審査会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。（第4項）
- ・審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮つて定める。（第5条）

4 土地利用審査会の事務

- ① 知事が国土利用計画法による「規制区域」を指定または解除をした場合に、それが相当であることを確認をする。
- ② 規制区域内の一定のものについて許可を出すに当たり意見をする。
- ③ 不許可処分に不服のある者が審査請求した場合に審査する。
- ④ 国土利用計画法による「注視区域」及び「監視区域」を指定または解除する場合に意見をする。
- ⑤ 注視区域、監視区域、遊休土地、その他国土利用計画法の届出を必要とする区域においてした届出に対して、知事が「勧告」をする場合の意見をする。

5 国土利用計画法届出制度の変遷

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年法制定時

| | | |
|------|-----------|-------|
| 区域 | 右以外の区域 | 規制区域 |
| 手続 | (事前届出制) | (許可制) |
| 対象面積 | 法定面積以上の土地 | 全て |



- ・規制区域内の土地取引についての許可制
- ・法定面積以上の土地取引についての事前届出制

○昭和62年改正

・監視区域制度の創設

| | | | |
|------|-----------|--------------------|-------|
| 区域 | 右以外の区域 | 監視区域 | 規制区域 |
| 手続 | (事前届出制) | | (許可制) |
| 対象面積 | 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 |



- ・監視区域制度の創設
平成元年改正時に監視区域における投機的取引を勧告対象に追加
- ※現在は東京都小笠原村のみ指定されている。

○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) |
| 対象面積 | 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 |



- ・法定面積以上の土地取引について、事前届出制から事後届出制へ移行
- ・注視区域制度の創設

図：国土交通省作成資料「国土利用計画法の概要」より

6 省令改正による届出事項の追加（令和7年7月施行）

国土利用計画法施行規則の一部を改正する省令（令和7年国土交通省令第42号）による同規則の改正（令和7年7月1日）が国土交通省により行われた。

改正内容

届出書の記載事項の変更

- ・ 必要性が低い記載事項の廃止
- ・ 届出事項として国籍等を追加

国土交通省は更なる省令改正を検討中であり、R7.12~R8.1にパブリックコメントを実施

改正の概要（R8.4.1予定）

届出書の記載事項の追加

- ①法人の代表者の氏名・国籍
- ②法人において同一国籍の者が役員の過半数を占める場合、その国籍
- ③法人において同一国籍の者が議決権の過半数を占める場合、その国籍

千葉県知事 様 土地売買等届出書

国土利用計画法第23条第1項の規定により、土地売買等の契約を締結したことについて、下記のとおり届け出ます。

届出年月日 年 月 日

市町村名 区 分 所・地・賃・借・他 車・地 交付金・交付金等 年 月 日 第 号 納付金・納付金等 年 月 日 第 号

1 契約内容に関する事項

| 契約年月日 | 年 月 日 | 契約の種類 | <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 信託受益権 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 設定 |
|--|-------------|-------|---|
| 届出人である権利取得者（譲受人） | | | |
| 氏名（法人名）① | 共有者 外 | 国籍等② | 契約の相手方（譲渡人） |
| （法人の場合の代表者名） | | | |
| 区 分 <input type="checkbox"/> 個人 <input type="checkbox"/> 法人 | 譲受人住所④ | | |
| <input type="checkbox"/> 永住者又は特別永住者⑤ | | | |
| <input type="checkbox"/> 不動産等 <input type="checkbox"/> 建設業 <input type="checkbox"/> 金融保険業 <input type="checkbox"/> 製造業 <input type="checkbox"/> 商業 <input type="checkbox"/> 運輸業 <input type="checkbox"/> その他 | | | |
| 電話番号 | 担当部署、担当者名等⑤ | | |
| 届出番号 | メールアドレス | | |

注 1 該当する口の中にレ印を付すこと。
2 ①欄には、法人の場合は、法人名及び代表者名を記載すること。
3 ②欄には、法人の場合は、その設立に当たって準拠した法令を制定した国を記載すること。
4 ④欄には、日本国籍以外で「永住者又は特別永住者」に該当する場合（個人に限る。）にあっては、口の中にレ印を付すこと。
5 ⑤欄には、住所が海外の場合は国内の連絡先を別紙で提出すること。
6 ⑥欄には、法人、代理又は仲介の場合のみ記載すること。

2 土地に関する事項

| 所在地（市町村名、字及び地番等） 上段・賃借権 下段・信託受益 | 地目 上段・賃借 下段・信託 | 契約面積 （㎡） | 権利の移転等 の範囲⑦ | 共有持分 割合⑧ | 対価の額 （円） | 地代⑨ （年額・円） |
|------------------------------------|-------------------|-------------|----------------|-------------|-------------|---------------|
| | | | | | | |

届出書（千葉県様式）

7 国土利用計画法に基づく届出フロー



(例)

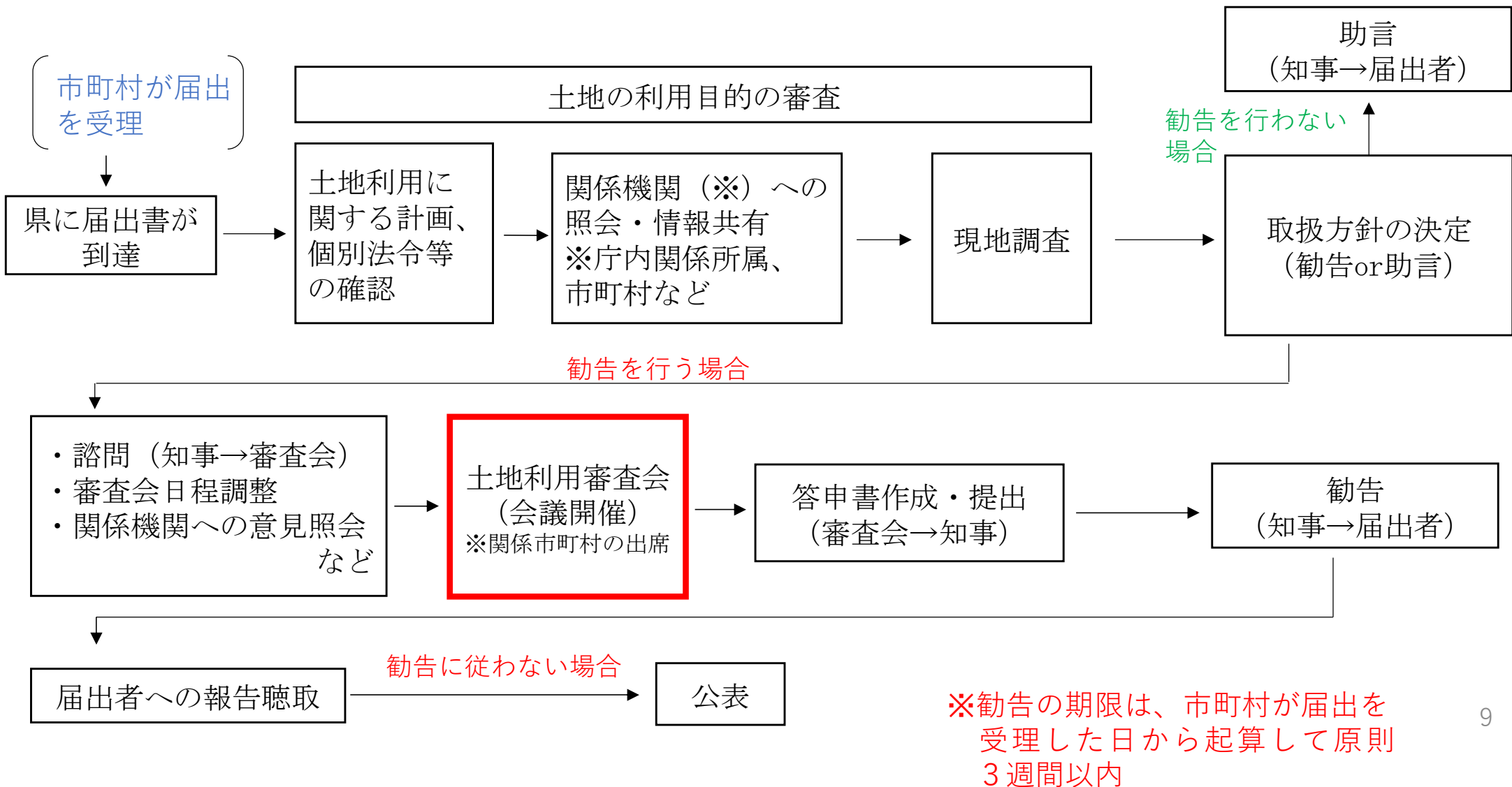
- ・都市計画
- ・農業振興地域の整備に関する計画
- ・地域森林計画
- ・公園計画 等

図：国土交通省作成資料「国土利用計画法の概要」より

8 事後届出制における勧告制度

| | |
|--------|---|
| 対象 | 土地の <u>利用目的</u> |
| 範囲 | 土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画（公表されたもの）に適合しないこと |
| 措置 | <u>利用目的の変更勧告</u> |
| 期間 | 届出の日から起算して3週間以内 （合理的な理由がある場合、最長3週間の延長） |
| 従わない場合 | その旨及び当該勧告の内容の公表 |
| 千葉県の事例 | 平成10年の法改正により現行の事後届出制移行後は、勧告の事例無し |

9 勧告・助言を行う場合の手続フロー（県到達後）



【参考】他県の勧告事例

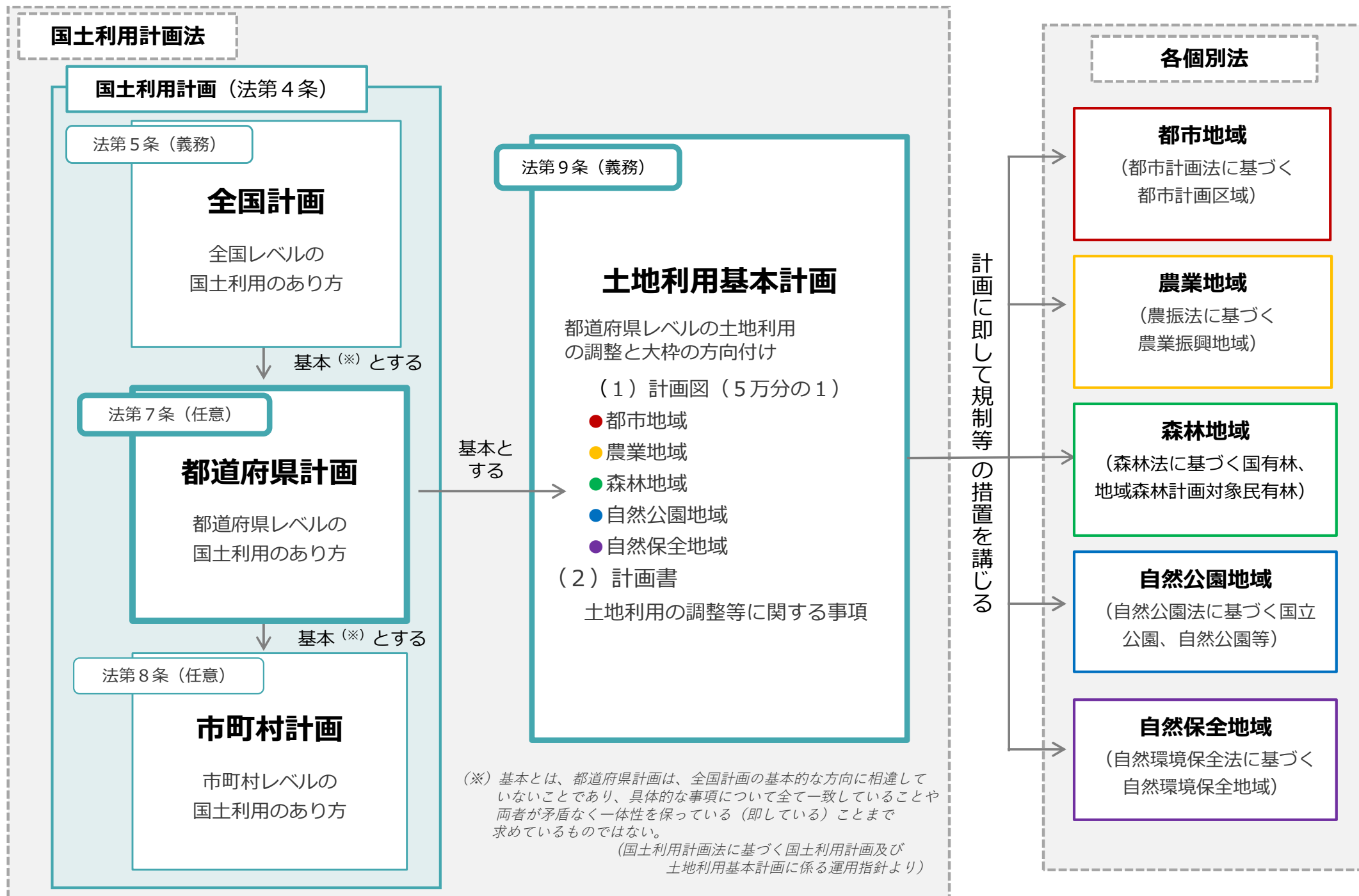
事後届出制度における勧告は全国において、令和7年8月時点で、合計4件（最後の事例は平成17年）

【事例紹介】

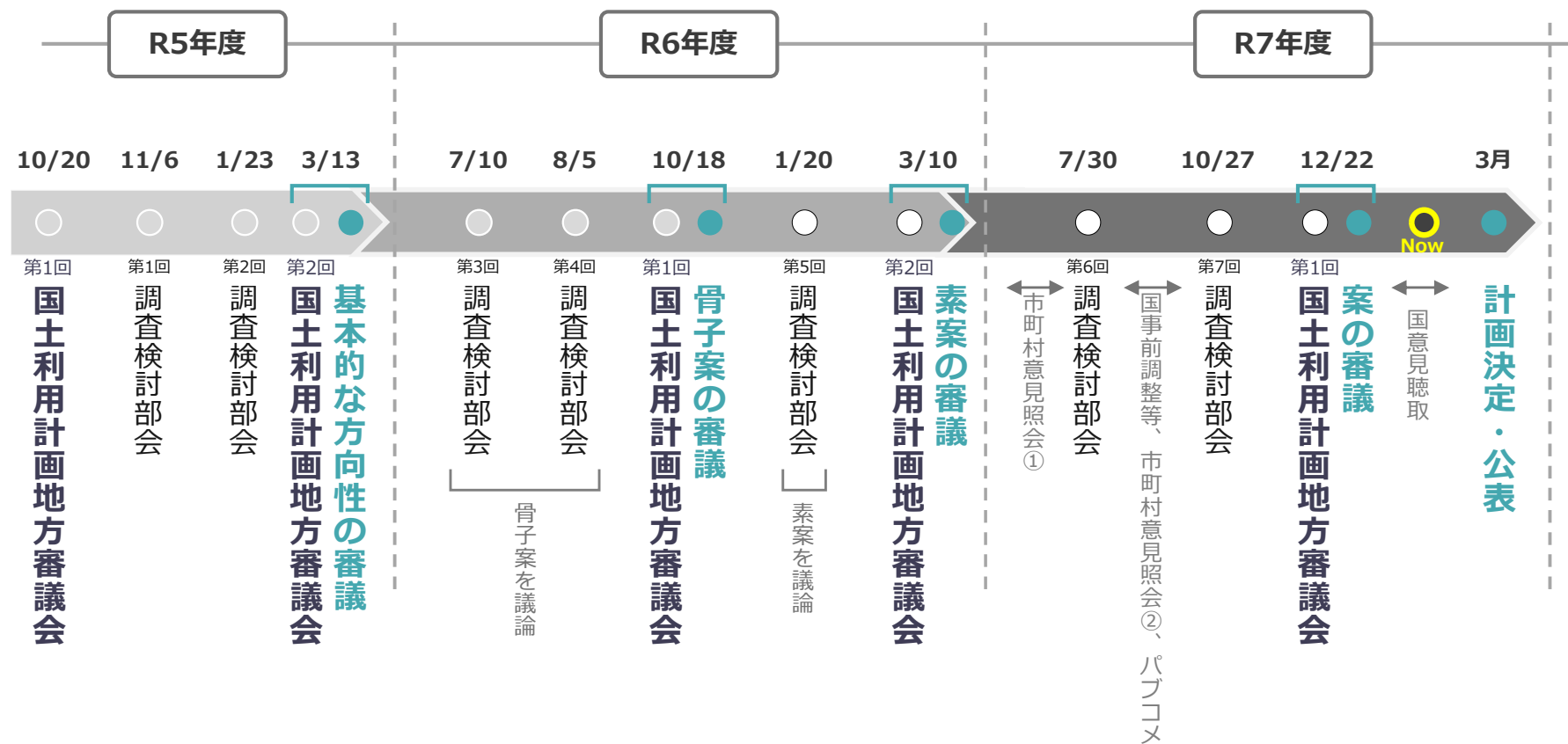
| | |
|------|--|
| 地域区分 | <u>農振農用地・地域森林計画対象民有林</u> |
| 利用目的 | <u>廃棄物搬入ルート等</u> |
| 勧告内容 | <ul style="list-style-type: none">・開発にあたり、<u>農用地区域の除外及び一般廃棄物の設置許可等が必要</u>・市町村の意見では、開発による<u>周辺住民及び市町村の反対意見</u>、生活環境及び自然環境への影響があると認められるとしている。・このため、<u>農業振興地域整備計画に定める農用地区域の用途に適合するよう変更するよう勧告を行った。</u> |
| 勧告後 | 勧告後、届出者が勧告に従わない旨回答があったため、公表 |

第 6 次千葉県国土利用計画・ 土地利用基本計画（案）について

令和 8 年 1 月 3 0 日
千葉県総合企画部政策企画課



(R8. 1時点)



第6次千葉県国土利用計画・土地利用基本計画(案)の概要

1 策定に関する基本的な考え方

本計画は国土利用計画法に基づき、生活と生産の基盤である限られた共通の資源である県土について、県民の暮らしと関わりのある農地、森林、宅地等の土地利用の基本的な方向性等を示し、持続可能性が確保され、快適で安全・安心な暮らしを実現するための計画であり、総合計画が目指す目標に土地利用の観点から貢献する計画である。（計画期間：R8～R15年度）

2 千葉県の県土の特徴

広大な県域が、拠点都市地域、郊外部、農山漁村地域、工業地域等の多様な地域から構成されており、一つの県域内にある都市と農山漁村の身近な距離感、都市と自然の共存の中で、普段は意識しない相互の互恵関係に気付かせてくれる可能性を秘めており、多様な地域におけるそれぞれの暮らしの風景が共存し、緩やかに連帯する包容力のある県土である。

3 県土を取り巻く社会経済情勢の変化と県土利用の課題

（１）前計画期間内における主な土地利用の動向

（２）県土を取り巻く社会経済情勢の変化と県土利用の課題

①人口減少・高齢化等を背景とした県土の管理水準の低下への対応

- ・担い手減少等による農地や森林等の管理水準の低下
- ・所有者不明土地等の低未利用地や空き家等の増加
- ・地域公共交通の持続可能性への懸念

②地域の多様性・強みを生かした魅力の向上

- ・地域の多様性を生かし、効果的な土地活用と持続可能性の確保に向けた取組を推進

③ライフスタイルの変化への対応

- ・アフターコロナによるライフスタイルの変化、場所を選ばない働き方
- ・農山漁村における観光・交流ニーズの高まり
- ・誰もがその人らしく活躍できる社会の形成

④産業の持続的発展と交流基盤の整備推進による新たな可能性

- ・成田空港の拡張事業等により立地優位性が高まる一方、産業用地が不足
- ・県内外の交流・連携や防災力の強化のため、広域的な幹線道路ネットワークの充実・強化が必要

⑤既存ストックの有効活用の重要性の高まり

- ・公共施設やインフラの計画的な維持管理・更新
- ・空き地・空き家の増大に伴い、低未利用地の有効活用が必要

⑥自然環境や景観等の悪化への対応

- ・良好な自然環境の喪失・劣化、生物多様性の損失が生態系サービスに影響
- ・カーボンニュートラルや「30by30」等への対応

⑦激甚化・頻発化する災害への対応

- ・気候変動による風水害・土砂災害が激甚化・頻発化　・孤立集落対策の強化
- ・河川・内水氾濫の危険性が増加、渇水の懸念、巨大地震等の発生の可能性
- ・ハード・ソフトを組み合わせた防災・減災対策と県土の強靱化の取組が重要

4 県土利用・管理の基本方針

（１）地域全体の利益を実現する持続可能な県土利用・管理

- ①持続可能な都市構造の形成
↳居住機能と都市機能の集約化等、地域公共交通ネットワークの構築
- ②農山漁村地域の持続可能性の確保と活性化
↳農林業の活性化、人材の育成・確保、農地の集積・集約化・森林の集約、「海業」の推進
- ③産業の持続的発展と県内外との交流基盤の整備
↳産業集積促進のための土地利用転換を推進、成田空港の拡張事業の効果を県内全域に波及
- ④所有者不明土地、空き家等の増加への対応
↳所有者不明土地の円滑な利用の取組促進、空き家の発生抑制、適正な管理・除却

（２）健全な生態系の確保と持続可能な県土利用・管理

- ①暮らしと交わる自然環境の保全・再生
↳自然環境や景観、生物多様性の保全・再生・創出、地域と共生した再エネ施設の導入
- ②県土の恵みに応える資源循環型の県土利用
↳バイオマス資源の利活用、産業廃棄物の不法投棄の防止・適正処理を推進
- ③歴史、文化、自然等の地域特性に根差した良好な景観の保全・形成
↳良好な景観を保全・再生・創出、県民等の景観づくりへの参加促進

（３）災害リスクを考慮した安全・安心な県土利用・管理

- ①ハード対策とソフト対策の適切な連携
↳津波・高潮の防護施設等の整備、災害情報の迅速かつ着実な提供、「流域治水」の推進
- ②迅速な復旧・復興が可能な県土の形成
↳事前防災・事前復興の取組、広域的な幹線道路ネットワークの整備促進（人・モノの流れ確保）
- ③自然生態系の有する防災・減災機能の活用
↳グリーンインフラや生態系を活用した防災・減災（Eco-DRR）

（４）多様な主体の連携・協働・共創による県土利用・管理

- ・多様な主体間による連携強化・取組促進
- ・地域や市民活動団体、事業者等と連携した農地や森林の管理

（５）県土利用・管理におけるDX

- ・デジタル技術を活用し、県土利用・管理の効率化、オープンデータ化

5 利用区分に応じた基本的な方向性

- 農 地：農業振興地域制度や農地転用許可制度の適正運用、担い手への農地集積・集約化
- 森 林：経営管理の集約化、災害に強い森林づくり、林地開発制度の適正な運用
- 水面・河川・水路：水辺空間の保全・再生・創出
- 道 路：道路の体系的な整備、道路施設の長寿命化の推進

6 規模の目標

○宅 地

住宅地：質の高い居住環境、計画的な居住誘導の推進、既存ストックの活用
工業用地：アクセス道路の整備等による立地競争力の向上、産業基盤の整備を推進
その他宅地：既成市街地における低未利用地の活用、郊外への無秩序な拡大の抑制 等

（規模の目標）農地・森林の減少幅が低減、住宅地の増加幅が低減、工業用地が増加

7 地域ごとに目指す方向性

- ・「千葉県総合計画 ～千葉の未来をともに創る～」において設定した6つのゾーン毎の方向性等を踏まえ、土地利用の方向性を記載
東葛・湾岸ゾーン、印旛ゾーン、香取・東総ゾーン、九十九里ゾーン、南房総・外房ゾーン、内房ゾーン

8 計画の実現に向けた措置

（1）地域全体の利益を実現する持続可能な県土利用・管理

- ・立地適正化計画、地域公共交通計画との連携による集約型都市構造の形成、まちの賑わいを高める再開発の推進、地域公共交通の再構築
- ・「小さな拠点」の形成及びネットワーク化の促進、耕作条件の改善や農地中間管理機構を活用した担い手への農地の集積・集約化
- ・地域未来投資促進法等を活用した企業誘致の推進、広域的な幹線道路ネットワークの整備促進
- ・所有者不明土地の利用の円滑化と適正な管理、空き家の利活用と除却の推進 等

（2）健全な生態系の確保と持続可能な県土利用・管理

- ・農業振興地域制度、農地転用許可制度、林地開発許可制度等の適正運用、印旛沼・手賀沼等の湖沼の水質保全対策、九十九里浜の侵食対策
- ・希少な動植物の保護・増殖、有害鳥獣対策の強化、特定外来生物の侵入防止
- ・OECMの設定・管理の促進、広域的な生態系ネットワークの形成
- ・地域と共生する形での再エネ施設の設置
- ・産業廃棄物の適正処理、環境保全型農業の推進、緑地の保全 等

（3）災害リスクを考慮した安全・安心な県土利用・管理

- ・海岸保全施設や河川管理施設等の整備、橋梁の耐震補強等のインフラの防災対策、各施設の長寿命化計画等に基づく維持管理・更新
- ・災害リスク情報の提供、土地利用の誘導・規制、流域治水の推進、孤立集落対策（備蓄品や避難施設の整備）
- ・緊急輸送道路の代替性確保のための道路整備
- ・市町村による事前復興まちづくり計画の策定を支援 ・海岸保安林整備 等

（4）多様な主体の連携・協働・共創による県土利用・管理

- ・地域ぐるみの農業施設の保全活動、企業による県有林整備への参画
- ・里山活動団体の育成、インフラ整備への市民活動団体等の参画
- ・グリーン・ブルーツーリズム推進 等

（5）県土利用・管理におけるDX

- ・インフラ、まちづくり等の各分野でDXを効果的に活用

9 五地域区分の土地利用の原則及び調整方針

（1）五地域区分の設定、（2）土地利用の原則

| 五地域 | 土地利用の原則 |
|---------------|---|
| <u>都市地域</u> | 一体の都市として総合的に開発し、整備し、保全する必要性がある地域（都市計画法に基づく都市計画区域） |
| <u>農業地域</u> | 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（農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域） |
| <u>森林地域</u> | 森林として利用すべき土地であり、林業の振興又は森林の有する多面的機能の維持増進を図る必要がある地域（森林法に基づく国有林、地域森林計画対象民有林） |
| <u>自然公園地域</u> | 優れた自然の風景地で、その保護及び利用増進を図る必要がある地域（自然公園法に基づく国立公園、自然公園等） |
| <u>自然保全地域</u> | 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特に図る必要がある地域（自然環境保全法に基づく自然環境保全地域等） |

（3）重複する地域における土地利用に関する調整方針

優先
順位

自然保全地域 ・ 自然公園地域 ≧ 森林地域 > 農業地域 > 都市地域

※優先順位は原則であり、要件により異なる場合がある

10 計画のモニタリング体制と推進体制

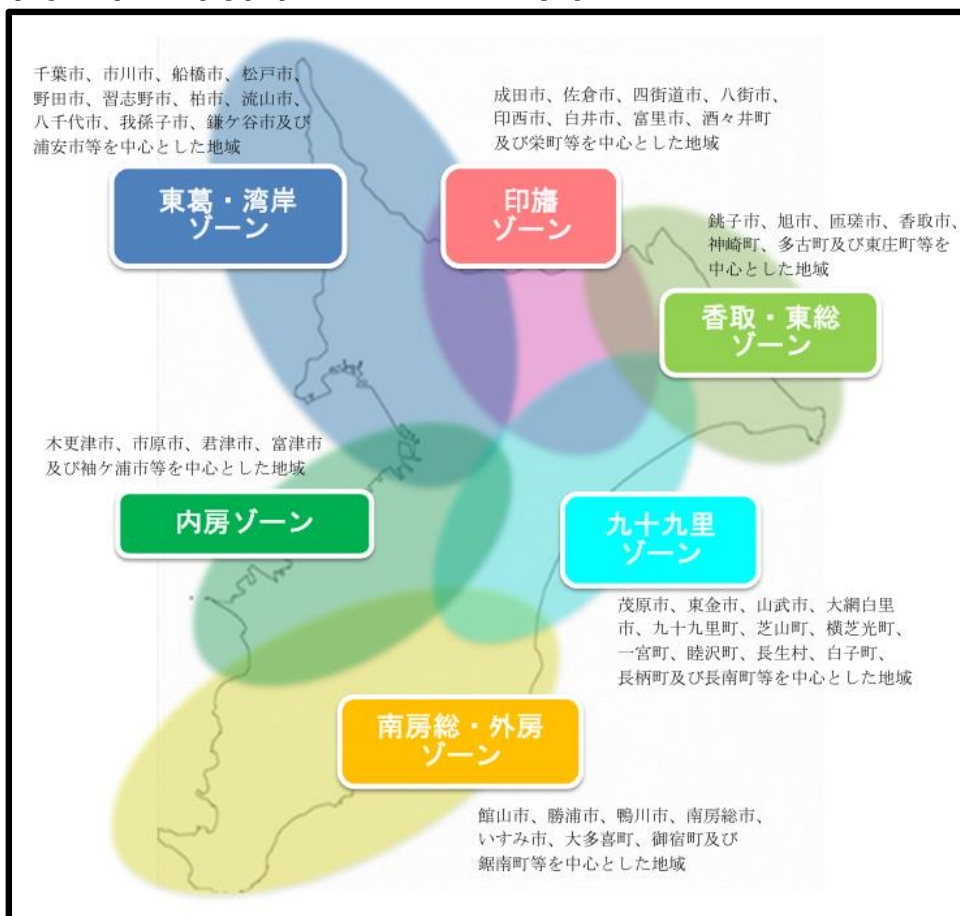
- ・計画のモニタリングは指標を再検討の上、継続。
土地利用区分をまたがる許認可や取組について関連部局間で連携して検討・調整

県土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標（国土利用計画に関する事項）

| 区 分 | 令和5年 (2023年) | | 令和15年 (2033年) | | 増減量 |
|----------|-----------------|------------|------------------|------------|--------|
| | 面積 (ha) | 構成比 (%) | 面積 (ha) | 構成比 (%) | |
| 農地 | 120,340 | 23.3 | 116,000 | 22.5 | △4,340 |
| 森林 | 144,994 | 28.1 | 143,294 | 27.8 | △1,700 |
| 原野等 | 5,892 | 1.1 | 5,892 | 1.1 | 0 |
| 水面・河川・水路 | 17,810 | 3.5 | 17,670 | 3.4 | △140 |
| 道路 | 36,480 | 7.1 | 37,210 | 7.2 | 730 |
| 宅地 | 86,005 | 16.7 | 88,797 | 17.2 | 2,792 |
| 住宅地 | 54,600 | 10.6 | 56,340 | 10.9 | 1,740 |
| 工業用地 | 7,697 | 1.5 | 8,457 | 1.6 | 760 |
| その他の宅地 | 23,708 | 4.6 | 24,000 | 4.7 | 292 |
| その他 | 104,151 | 20.2 | 106,809 | 20.7 | 2,658 |
| 合計 | 515,672 | 100.0 | 515,672 | 100.0 | 0 |

※千葉県総合計画
「～千葉の未来をともに創る～」
と整合を図り、ゾーンを設定

国土利用計画におけるゾーン図



内房ゾーン

東京・神奈川からの玄関口であるアクアラインの着岸地に位置し、アクアラインや圏央道、館山道が交わる県内交通の要衝かつ成田と羽田の二つの国際空港が活用できる地域であり、東京・神奈川や他ゾーンへの通勤・通学圏としての優位性向上により、居住の場としてのポテンシャルが高まっており、更なる企業の進出による雇用の場としての役割も期待されている地域。

東葛・湾岸ゾーン

県都千葉市をはじめとする、充実した都市機能と活力を備えている一方で、農地や公園、都市近郊の森林などの緑地空間や東京湾をはじめとした豊かな水辺空間などの自然環境が残された地域。

印旛ゾーン

成田空港という国際的な「人・モノ・財」の交流・連携拠点を持ち、今後、成田空港の拡張事業や交通網の整備による利便性の向上が進み、地域のポテンシャルが飛躍的に高まることから、人口減少や高齢化が進む本県を支える地域として期待されている地域。

香取・東総ゾーン

農業、畜産業、水産業が発展した食料の一大生産地であるとともに、多彩な観光資源を有し、今後、洋上風力発電事業の進行も見込まれるなど、地域が持つポテンシャルが高く、圏央道の県内区間の全線開通による広域的な幹線道路ネットワークの充実・強化や成田空港の拡張事業を契機に更なる活性化が期待されている地域。

九十九里ゾーン

圏央道など広域的な幹線道路ネットワークの充実・強化や、成田空港の拡張事業によって、都心を含む多方面へのアクセスや企業立地の優位性、産業競争力などが向上し、地域の持つポテンシャルが高まっていることから、その効果を各種産業に取り込んでいくことが期待されている地域。

南房総・外房ゾーン

多くの観光資源に恵まれ、首都圏有数の観光・リゾート地であるとともに、近年は、館山道や圏央道、アクアラインを活用した高速バス路線の充実や海や森林等の豊かな自然環境が魅力となり、都市部に暮らす人々を中心に移住・二地域居住先として関心が高まっている地域。

第六次国土利用計画(全国計画)概要

2023年(令和5年)7月閣議決定

1. 国土の利用に関する基本構想

◆国土利用をめぐる基本的条件の変化と課題

1. 人口減少・高齢化等を背景とした
国土の管理水準の悪化と地域社会の衰退

2. 大規模自然災害に対する
脆弱性の解消と危機への対応

3. 自然環境や景観等の悪化と
新たな目標(カーボンニュートラル、30by30等)
実現に向けた対応

1～3に
共通する課題

4. デジタルの徹底活用

5. 多様な主体の参加と
官民連携による地域課題の解決

◆国土利用の基本方針:「持続可能で自然と共生した国土利用・管理」

①地域全体の利益を実現する最適な国土利用・管理

- 土地の利用・管理手法を定める地域管理構想の全国展開
- 所有者不明土地や空き家の利用の円滑化、適正な管理
- 荒廃農地の発生防止、利用
- 地域の持続性確保につながる産業集積のための土地利用転換など関連制度の弾力的活用や必要な見直し
- 重要土地等調査法に基づく調査等

②土地本来の災害リスクを踏まえた賢い国土利用・管理

- 気候変動に伴う水災害の激甚化・頻発化に対応する「流域治水」の推進
- 災害ハザードエリアにおける開発抑制と居住誘導
- 水源かん養等に重要な役割を果たす森林の整備、保全
- 事前防災・事前復興の観点からの地域づくり

③健全な生態系の確保によりつながる国土利用・管理

- 保護地域の拡充、OECMの設定・管理促進による広域的な生態系ネットワークの形成
- グリーンインフラ、Eco-DRRなど自然環境が有する多様な機能を活用した地域課題の解決
- カーボンニュートラルの実現に向けた地域共生型の再生可能エネルギー関連施設の立地誘導

④国土利用・管理DX

- 地理空間情報等のデジタルデータ、リモートセンシング等のデジタル技術の徹底活用による国土利用・管理の効率化・高度化
- 効率的・効果的な国土管理を実現するため、各主体が所有するデータのオープン化、連携促進

⑤多様な主体の参加と官民連携による国土利用・管理

- 適切な利用・管理が行われていない土地の公共的管理の促進、利用拡大に向けた民の力の最大限の活用など官民連携の推進
- 多様な主体の参加や連携を促進するコーディネート機能の確保

2. 国土の利用区分ごとの規模の目標

| | | 令和2年 (万ha) | 令和15年 (万ha) | 構成比(%) | |
|----------|-------|---------------|----------------|--------|-----|
| | | | | 2年 | 15年 |
| 農地 | 437 | 414※ | 11.6 | 11.0 | |
| 森林 | 2,503 | 2,510 | 66.2 | 66.4 | |
| 原野等 | 31 | 31 | 0.8 | 0.8 | |
| 水面・河川・水路 | 135 | 135 | 3.6 | 3.6 | |
| 道路 | 142 | 147 | 3.7 | 3.9 | |
| 宅地 | 197 | 198 | 5.2 | 5.2 | |
| 住宅地 | 120 | 119 | 3.2 | 3.2 | |
| 工業用地 | 16 | 17 | 0.4 | 0.5 | |
| その他の宅地 | 61 | 61 | 1.6 | 1.6 | |
| その他 | 334 | 344 | 8.8 | 9.1 | |
| 合計 | 3,780 | 3,780 | 100.0 | 100.0 | |

※農地面積の数値は、食料・農業・農村基本計画（令和2年3月31日閣議決定）における令和12年の農地面積の見通しを暫定的に記載したものであり、今後、食料・農業・農村基本計画で新たに農地面積の見通しに変更された場合、その令和15年に相当する数値をもって、この目標も変更されたものとみなす。その場合、農地面積の増減に合わせ、その他（荒廃農地等）の面積の目標が変更されたものとみなす。

◆地域類型別の基本方向

- 都市**
 - 中心部や生活拠点等への都市機能や居住の集約化
- 農山漁村**
 - 災害ハザードエリアの開発抑制とより安全な地域への居住誘導
 - 農用地の保全等による活性化
- 自然維持地域**
 - 保護地域とOECMによる広域的な生態系ネットワーク化の促進

◆利用区分別の基本方向

- 森林**
 - 食料の安定供給に不可欠な優良農地の確保
 - カーボンニュートラルの実現に向けた森林資源の循環利用
 - 農地**
 - 健全な水循環の維持又は回復、生態系ネットワークの形成促進
 - 原野等**
 - 低未利用土地の活用、空き家の活用・除却を推進
 - 道路**
 - 宅地**
 - その他**
- 相互の有機的な関連性に留意

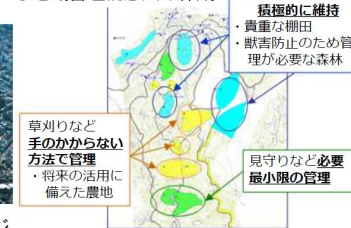
3. 必要な措置の概要

- グリーンインフラやEco-DRRとして都市部の緑地を保全・活用
- 地域の持続性確保につながる産業集積の促進を図るための土地利用転換
- 災害リスクの高い地域の把握、公表、規制区域の指定促進
- 森・里・まち・川・海のつながりを確保した広域的な生態系ネットワークの形成
- 地域共生型の太陽光・バイオマス等の再エネの面的導入
- 地域の状況に応じ、都市機能や居住の都市中心部や生活拠点等への誘導
- 地域課題の解決に向けた市町村・地域管理構想の全国展開

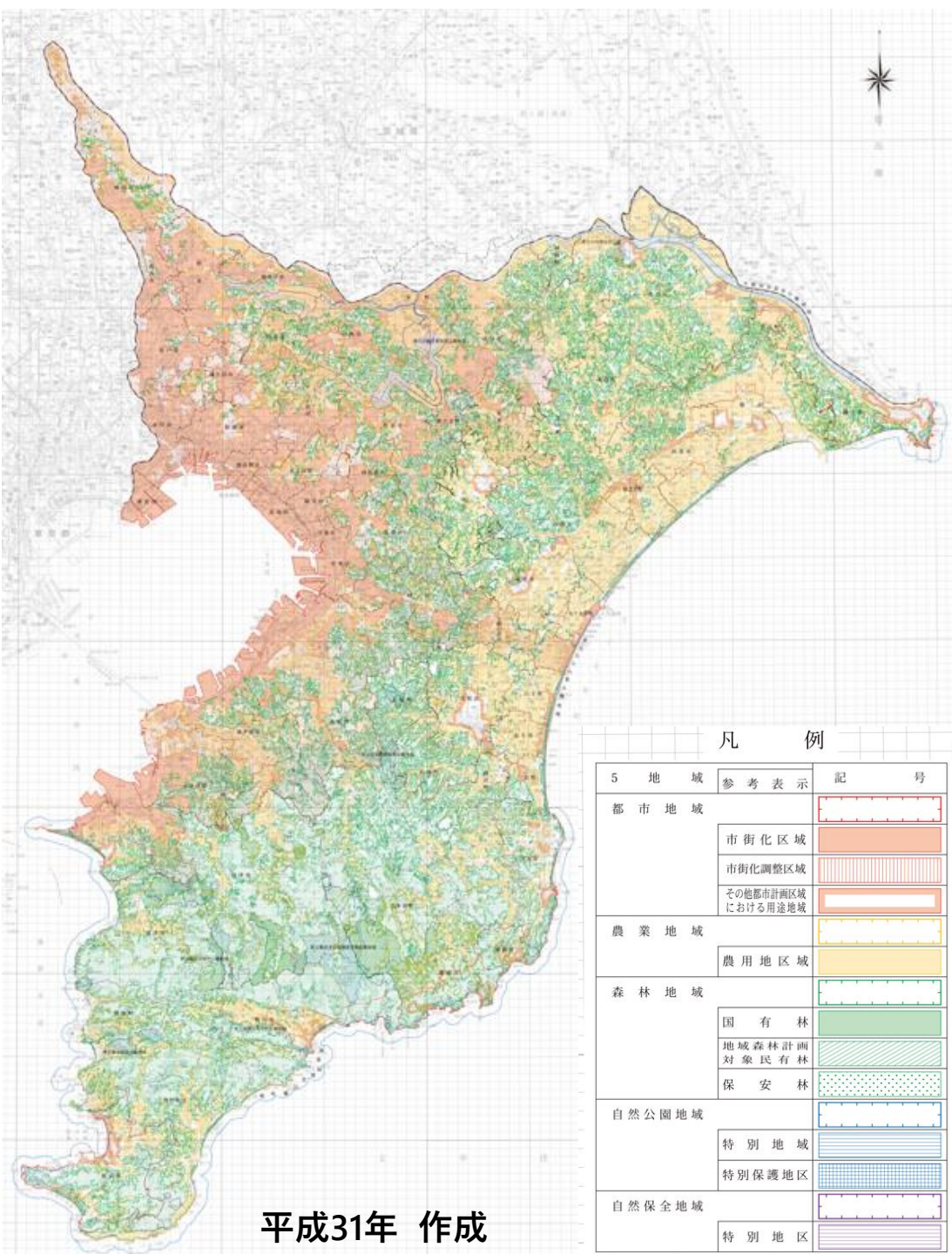
○地域管理構想図の作成



市内の緑地の保全のイメージ
熱田神宮緑地保全地区(名古屋市)



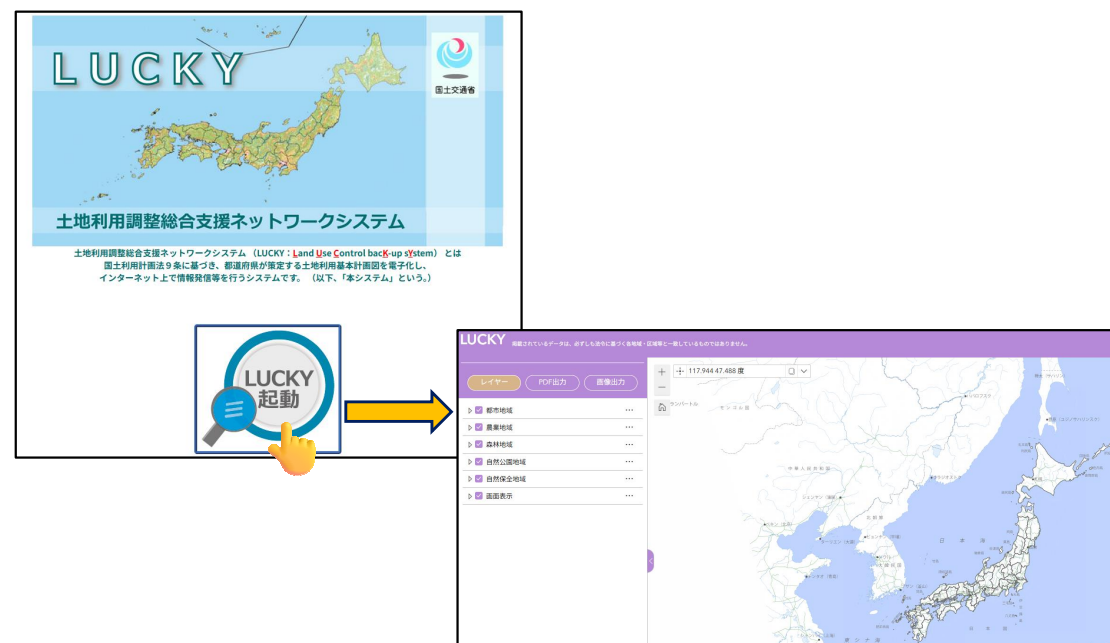
地域管理構想の取組イメージ



- 平成30年度まで土地利用基本計画図を紙で作成している。
- 令和元年以降は国土交通省の土地利用調整総合支援ネットワークシステム（LUCKY）により計画図の運用管理を行っている。

土地利用調整総合支援ネットワークシステム
(LUCKY : Land Use Control bacK-up sYstem)
LUCKY トップページURL

<https://lucky.tochi.mlit.go.jp/>



国土利用計画法に基づく事後届出制度等について

(第 98 回千葉県土地利用審査会資料)

令和 8 年 1 月 3 0 日

千 葉 県 県 土 整 備 部 用 地 課

国土利用計画法に基づく事後届出制度

1 事後届出制度について

一定規模以上の面積の土地取引を行った場合、権利取得者（買主）は、国土利用計画法第 23 条第 1 項の規定により、**契約締結後 2 週間以内**に当該土地が所在する市町村長を経由して**知事に届け出**なければならない。

※ 事後届出制度：平成 10 年 9 月 1 日に事前届出制から事後届出制に移行。

※ 対象面積要件：

- ・市 街 化 区 域：2,000 m²以上
- ・その他の都市計画区域：5,000 m²以上
- ・都 市 計 画 区 域 外：10,000 m²以上

2 届出への対応について

届出された土地取引の利用目的について、**3 週間以内に審査**し、土地の利用に関する**計画に適合しない場合等**は、届出に係る土地の利用目的について必要な変更をするよう**助言又は勧告**をする。

また、国土利用計画法第 26 条の規定により、勧告に従わない場合は、権利取得者、勧告内容等を公表することができる。

3 届出の状況について

令和 7 年度 11 月末時点での届出受理件数（千葉市を除く）は 402 件であり、令和 6 年度の件数は 738 件（R6 年 11 月末時点：507 件）である。

平成 20 年度以降、リーマンショックによる低迷があったが、平成 25 年度以降は経済活動の回復が見られ、届出数は増加している。

近年の傾向としては、届出数はおおむね横ばいで推移している。

国土利用計画法事後届出受理・処理状況（千葉県）

| 年度 | | R 元 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 |
|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------------|
| 受 理 | | 565 | 631 | 836 | 815 | 727 | 738 | <u>402</u> |
| 処 理 | | 541 | 643 | 836 | 806 | 727 | 744 | <u>394</u> |
| 処理内容 | 不勧告 | 511 | 538 | 780 | 777 | 710 | 711 | <u>366</u> |
| | 指導不勧告 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 助言 | 30 | 105 | 56 | 29 | 17 | 33 | <u>28</u> |
| | 勧告 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 取下・返戻 | | 7 | 1 | 10 | 6 | 14 | 7 | <u>6</u> |

※R7 については 11 月末時点の数字

※処理件数が受理件数と一致しないのは、前年度からの繰越し分が存在しているため。

令和7年度の外国人土地取引件数（令和7年7月1日～）について

国籍等が日本以外の届出受理件数（千葉市を除く、農地転用許可を要しない農地の取引は届出対象外）は、令和7年11月末の時点で6件であり、その内訳については、中華人民共和国3件、香港1件、イラン・イスラム共和国1件、マレーシア1件である。

4 助言案件の個別事例紹介

1. 届出の概要

届出者：法人

届出面積：

利用目的：

備考：県南部に位置する市街地から離れた山間部の土地、近隣に河川あり

2. 関連情報

届出時点での本件土地の規制状況（第5次千葉県国土利用計画・土地利用基本計画の5地域区分で分類）

- ・森林地域 地域森林計画対象民有林（森林法による規制あり）

本件に関連するその他の個別規制法等

- ・市町村残土条例
- ・盛土規制法
- ・環境影響評価法
- ・砂防法

3. 処理内容

助言

4. 情報提供先（庁内）

- ・環境生活部環境政策課
- ・環境生活部廃棄物指導課
- ・環境生活部ヤード・残土対策課
- ・農林水産部森林課
- ・県土整備部河川環境課
- ・県土整備部都市整備局宅地安全課

助言例

様

千葉県知事 熊谷 俊人

土地取引に係る意見について

令和 年 月 日付けで行った土地取引（[対象地番]）について、国土利用計画法第27条の2の規定により下記のとおり助言します。

記

本件届出地に係る土地の利用については、下記の各関係法令に基づく許認可の内容、条件等を適切に遵守してください。詳細につきましては、各所管課等に御確認ください。

- ①本件届出地は、地域森林計画対象民有林に指定されているため、当該土地において伐採等を行う場合、森林法等に定められた手続を行う必要があります。詳細は、千葉県農林水産部森林課に御確認ください。
- ②土砂等の埋立て等（場内での切土、盛土による場合を除く）に供する区域の面積が 500 m²以上となる場合は、[市町村残土条例]に定められた手続の対象となります。詳細は、[市町村担当課]に御確認ください。
- ③盛土等の事業を行う場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法に定められた手続の対象となります。詳細は、千葉県県土整備部都市整備局宅地安全課に御確認ください。
- ④土砂等の埋立て等の事業を行う場合は、千葉県環境影響評価条例に基づく環境影響評価手続の対象となることがあります。詳細は、千葉県環境生活部環境政策課に御確認ください。
- ⑤砂防指定地において開発等を行う場合、砂防法に定められた手続の対象になることがあります。詳細は、千葉県県土整備部河川環境課に御確認ください。

情報提供例

環境生活部環境政策課
環境生活部廃棄物指導課
環境生活部ヤード・残土対策課
農林水産部森林課
県土整備部河川環境課
県土整備部都市整備局宅地安全課

担当者様

県土整備部用地課
土地取引調査室

国土利用計画法に基づく土地売買等届出に対する措置について

国土利用計画法第23条第1項の規定による下記1の土地売買等届出については、貴課より個別規制法に関する情報提供をいただいていたところですが、当課において土地の利用目的の審査を実施した結果、下記2のとおり届出者に対して助言を行いましたのでお知らせします。

記

1. 土地売買等届出

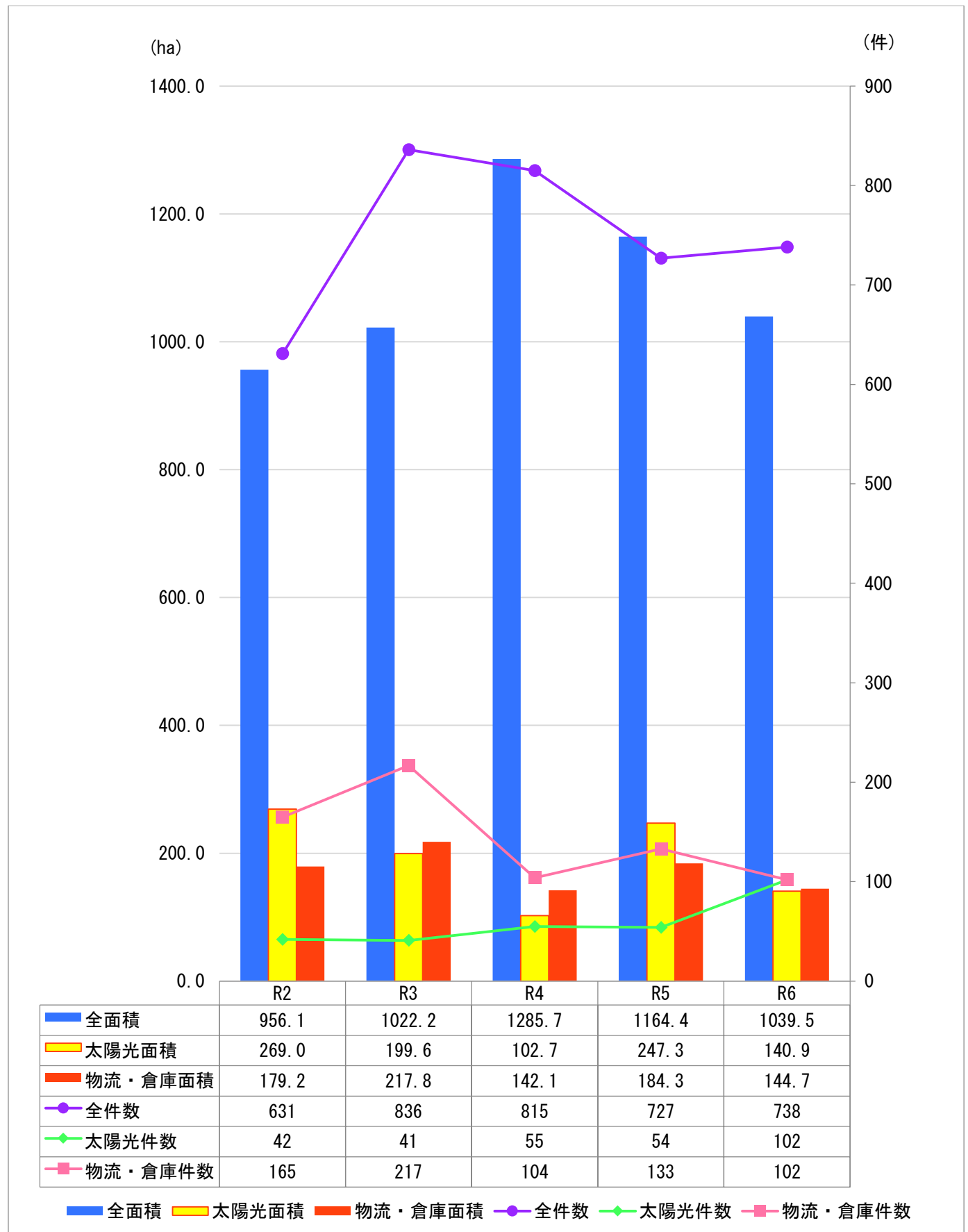
- (1) 届出者
- (2) 届出受理日
- (3) 土地の所在
- (4) 土地の面積
- (5) 土地の利用目的

2. 措置内容

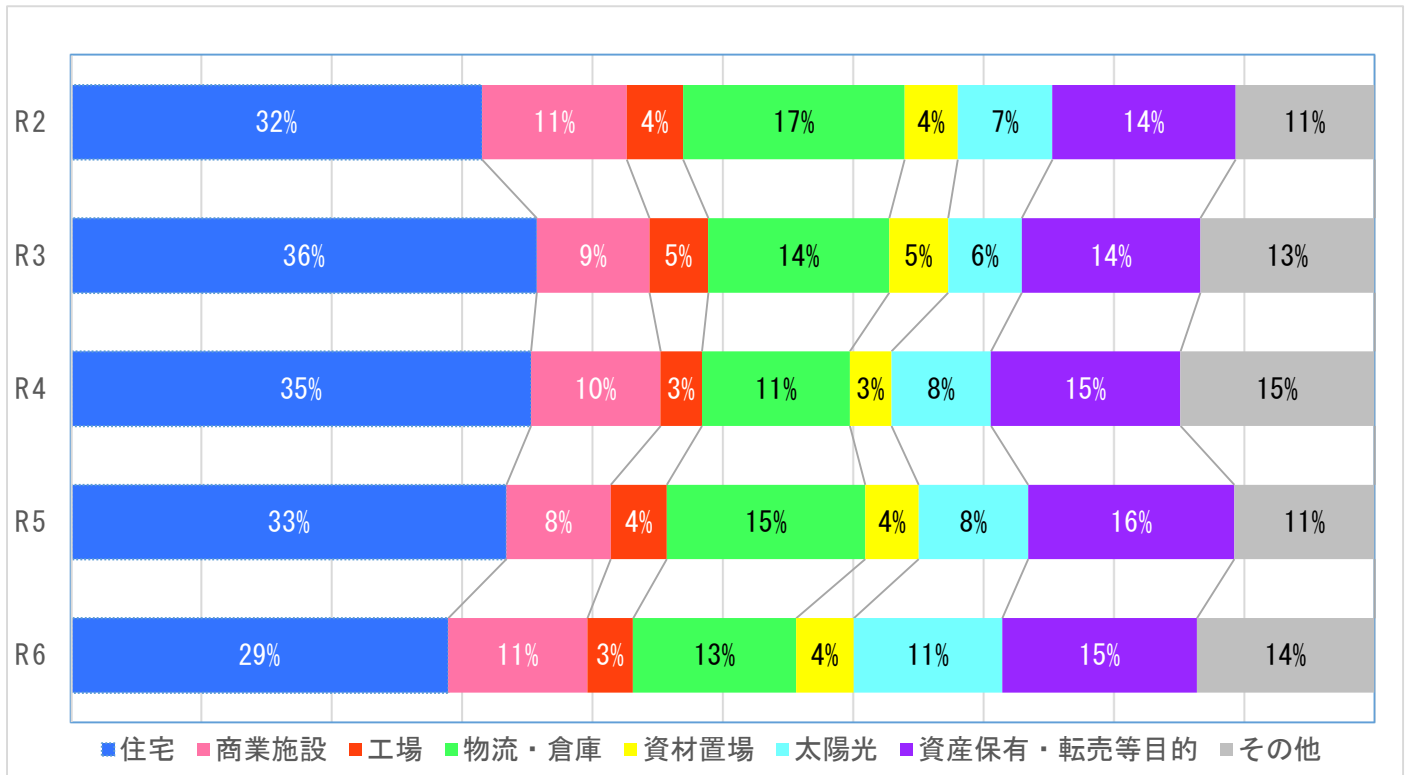
国土利用計画法第27条の2の規定による助言（別紙参照）

国土利用計画法に基づく届出の傾向

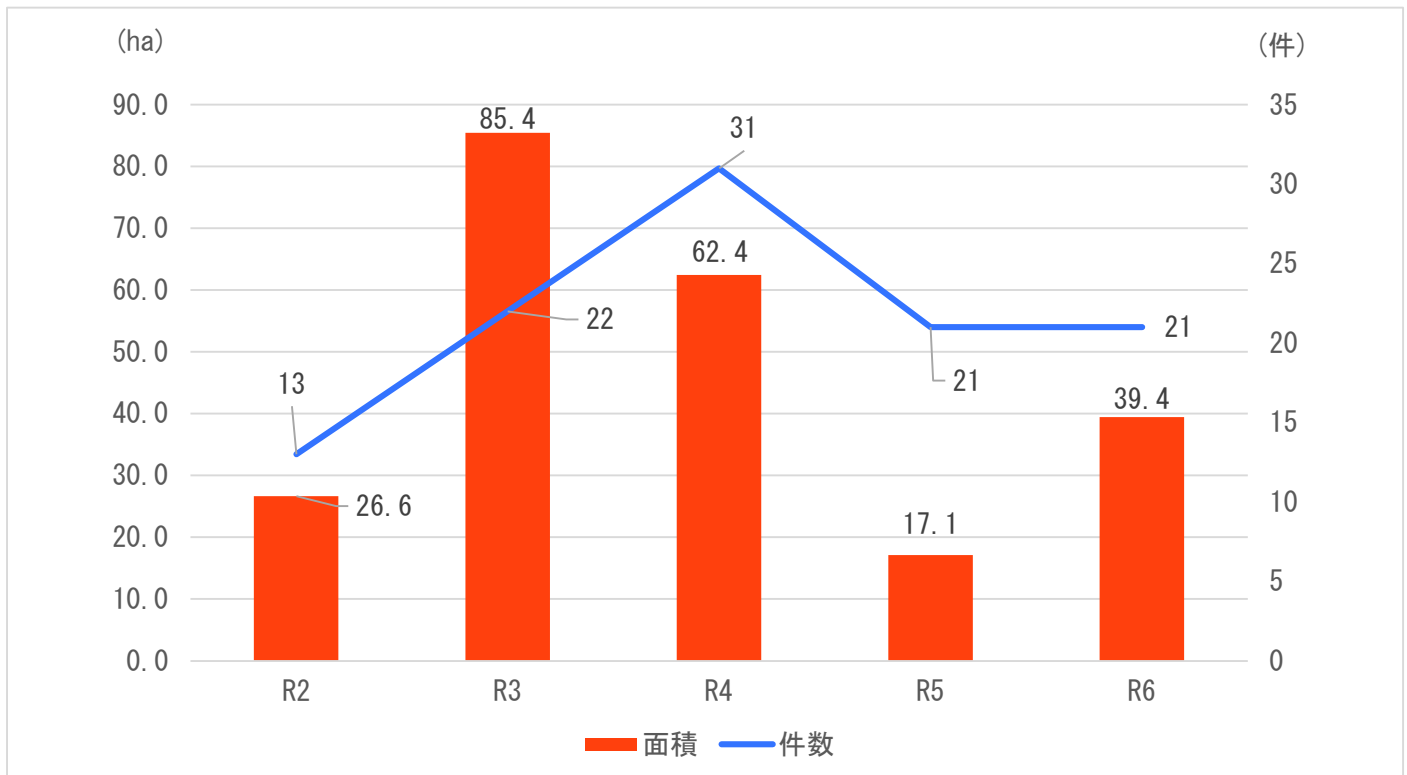
1 年度別延べ面積と件数（同一土地の転売等による重複を含む。）【図1】



2 年度別利用目的別件数（「単独の届出」、「買いの一団で新規届出」のみ）【図2】



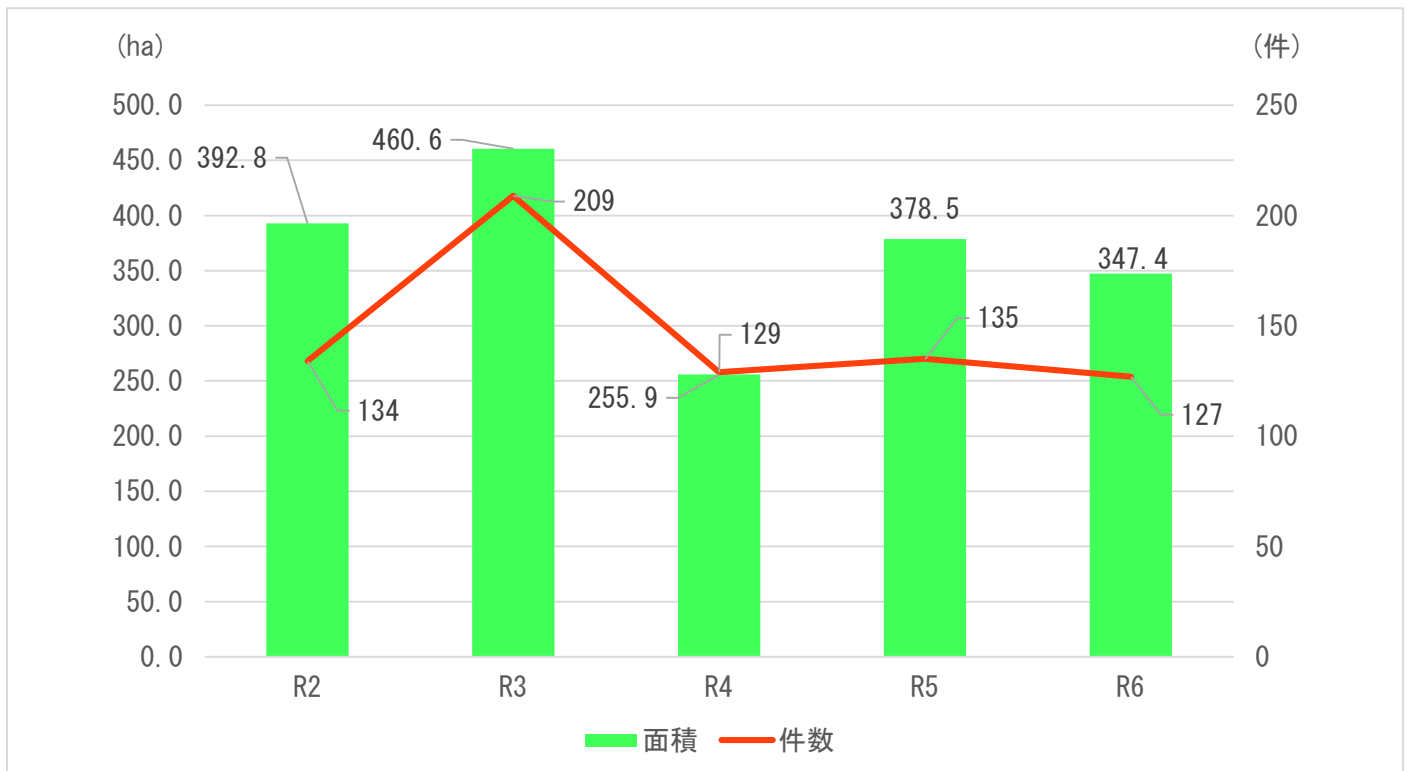
3 農用地区域に係る届出件数及び面積（所有権売買のみ。成田空港関係用地は除く。）【図3】



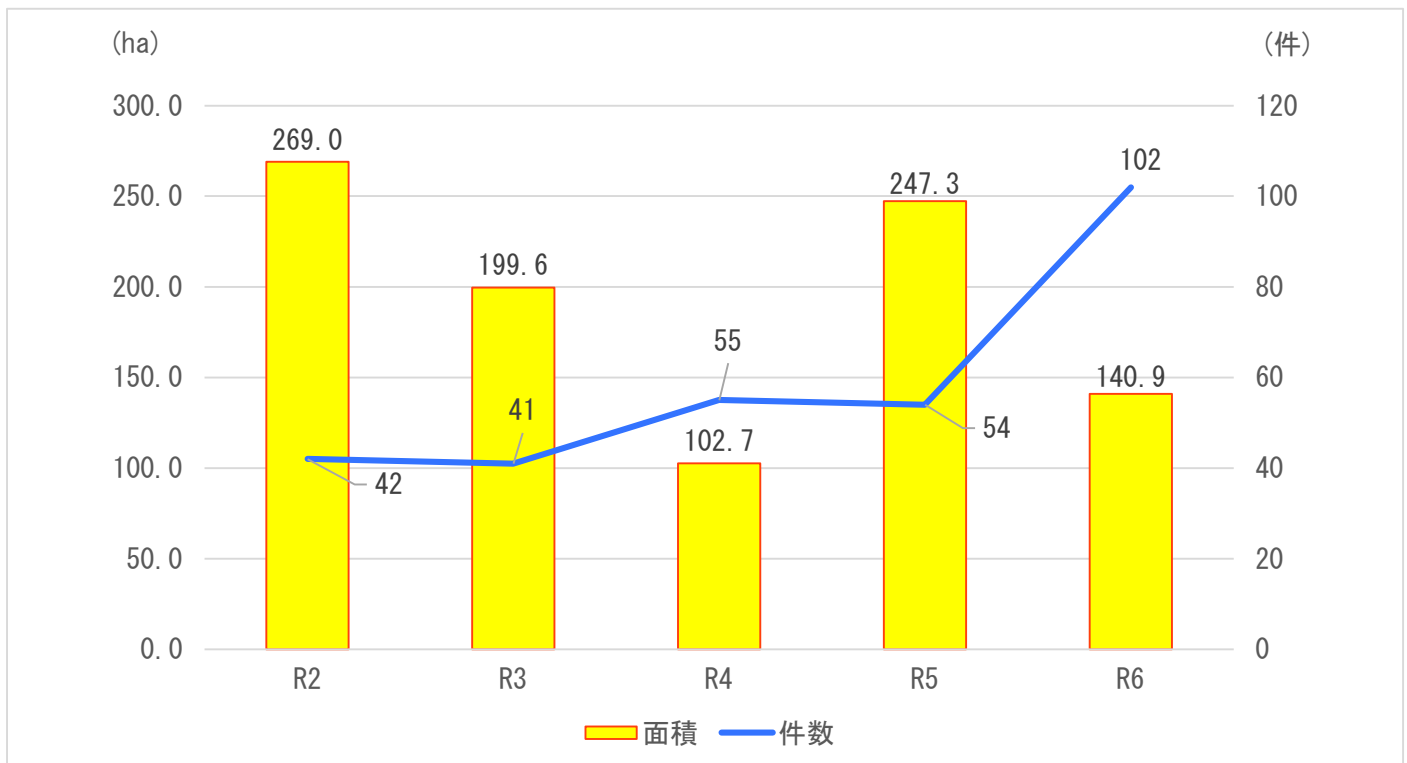
※農地転用許可を要する案件で国土利用計画法に基づく届出が必要な取引に限る。農地転用許可を要しない農地取引の案件については、農地法の規制対象であり、国土利用計画法に基づく届出の対象外である。

4 森林地域に係る届出件数及び面積（所有権売買のみ。成田空港関係用地及び資産保有・転売目的の取引を除く。）【図4】

※森林地域の内訳（区分）：保安林、地域森林計画対象民有林、その他の森林地域

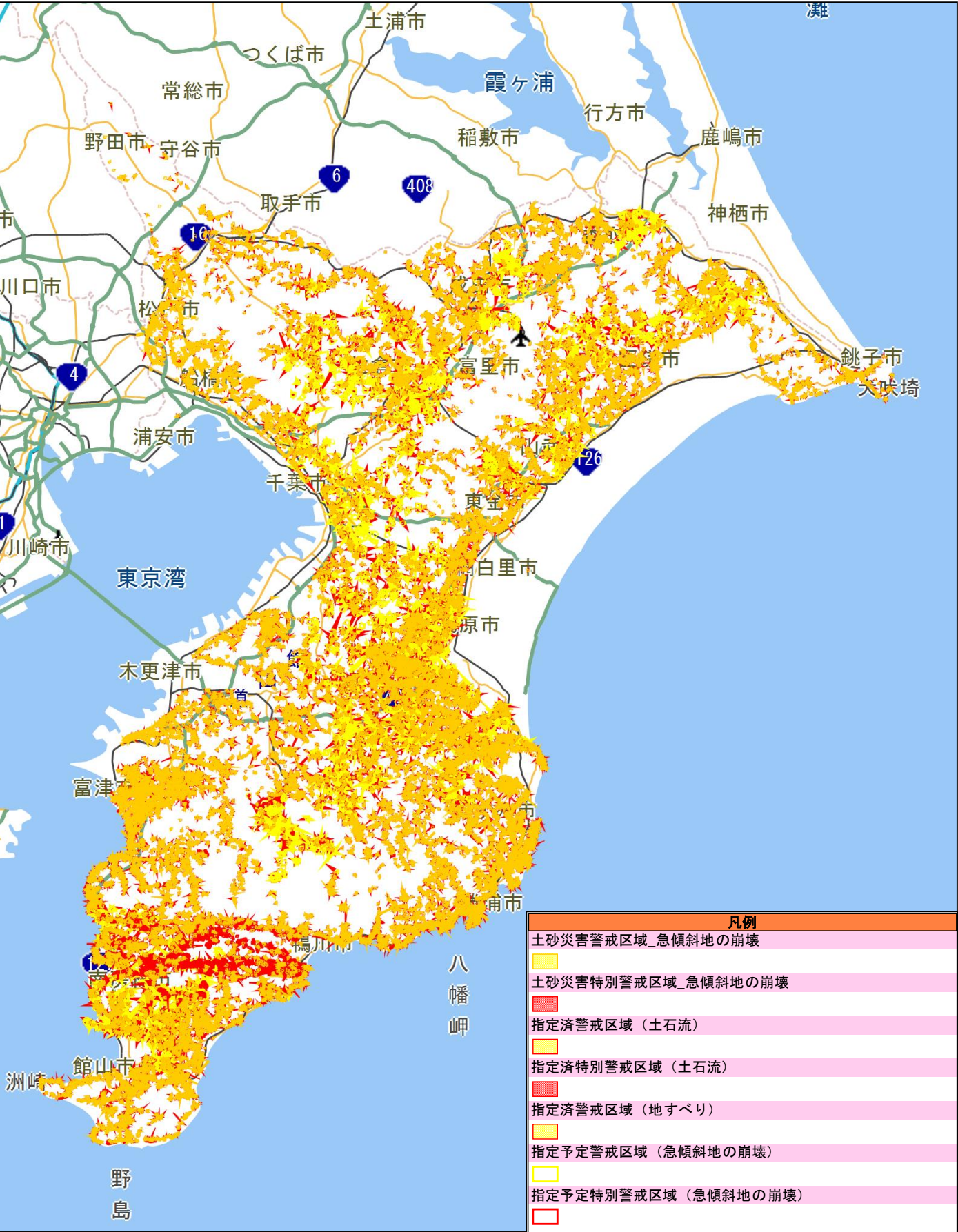


5 利用目的が太陽光発電の届出件数及び面積【図5】



※国土利用計画法の事後届出についてまとめた資料であり、全ての土地取引の動向を示すものではない。

6 土砂災害警戒区域等地図【図6】



出典：ちば情報マップ

国土利用計画法に基づく事前届出制度等について

(第 9 8 回千葉県土地利用審査会資料)

令和 8 年 1 月 3 0 日

千 葉 県 県 土 整 備 部 用 地 課

- 1 事前届出制度とは
- 2 注視区域(事前届出制)とは
- 3 注視区域の概要
- 4 監視区域(事前届出制)とは
- 5 監視区域の概要
- 6 規制区域(許可制)とは
- 7 規制区域の概要
- 8 注視区域・監視区域指定の目安となる基準について
- 9 千葉県の過去の監視区域指定について
- 10 地価公示・地価調査の平均変動率(全用途)の推移
- 11 千葉県の注視・監視区域指定の検討について

1 事前届出制度とは

一定規模以上（注視区域の場合）の土地売買等の契約を締結しようとする場合に、当事者が知事へ利用目的等の届出を行う制度である。

ただし、当該制度が適用されるのは、当該地が下記区域に指定されている場合である。

- 地価の高騰を防ぐため、
 - ・地価が相当な程度を超えて上昇した場合又はそのおそれがある場合、
→注視区域
 - ・地価が急激な上昇又はそのおそれがある場合、
→監視区域、規制区域（許可制）を知事が指定することができる。
- 指定した場合、土地の利用目的の変更に加えて、取引価格が著しく適正を欠く場合には、契約の中止等について勧告することができる。
- 本県は、H7.2.1に県内監視区域の指定を解除している。

2 注視区域（事前届出制）とは

『注視区域』とは

- 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、また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じる恐れがあると認められる区域
- 都道府県知事または政令指定都市の長が指定

『注視区域』の指定状況

- 注視区域制度が創設されて以来、現在まで、指定された区域はない。

3 注視区域の概要

- 1 制度の区分：事前届出制
- 2 根 拠：国土利用計画法第27条の3～5
- 3 施行時期：H10.9
- 4 区域指定要件：
 - ・地価の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
- 5 対象面積要件：
 - ・市 街 化 区 域：2,000 m²以上
 - (事後届出制に同じ) ・その他の都市計画区域：5,000 m²以上
 - ・都 市 計 画 区 域 外：10,000 m²以上
- 6 届 出 時 期：契約締結前
- 7 勧 告 要 件：
 - ・価 格（届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと）
 - ・利用目的（公表された土地利用計画に適合しないこと等）
- 8 措 置：知事の勧告（契約の締結の中止をすべきことを含む）、措置の報告、土地に関する権利の処分についてのあっせん、公表

4 監視区域（事前届出制）とは

『監視区域』とは

- 地価の急激な上昇また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
- 都道府県知事または政令指定都市の長が指定

『監視区域』の指定状況

- 平成5年11月1日の時点では**58**都道府県・政令指定都市(**1,212**市町村)において指定
- バブル崩壊後の地価の下落傾向等を踏まえ、監視区域の緩和・解除の実施
- 平成**11**年**12**月1日時点において、指定している地方公共団体は、1都(東京都小笠原村)にまで減少
- その後、国会等の移転先候補地選定に伴い、平成**12**年1月に関係8府県(**48**市町村)において指定
- 現在、監視区域を指定している地方公共団体は、1都(東京都小笠原村)のみ

5 監視区域の概要

- 1 制度の区分：事前届出制
- 2 根 拠：国土利用計画法第27条の6～9
- 3 施行時期：S62.8
- 4 区域指定要件：
 - ・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に支障を生ずるおそれ
- 5 対象面積要件：都道府県が規則で定める面積（事後届出及び注視区域の対象面積未滿）
- 6 届出時期：契約締結前
- 7 勧告要件：
 - ・価 格（届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと）
 - ・利用目的（公表された土地利用計画に適合しないこと等）
 - ・投機的取引に当たること
- 8 措 置：知事の勧告（契約の締結の中止をすべきことを含む）、措置の報告、土地に関する権利の処分についてのあっせん、公表

6 規制区域（許可制）とは

『規制区域』とは

- 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、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た区域
- 都道府県知事または政令指定都市の長が指定
- 『**規制区域**』では『許可制』が適用され、全ての土地売買等の契約の締結について、都道府県知事または政令指定都市の長の許可が必要

『規制区域』の指定状況

- 国土利用計画法の施行(昭和49年)以来、現在まで、指定された区域はない。

7 規制区域の概要

- 1 制度の区分：許可制
- 2 根 拠：国土利用計画法第12条～22条
- 3 施行時期：S49.12
- 4 区域指定要件：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等
- 5 対象面積要件：面積要件なし
- 6 申請時期：契約締結前
- 7 不許可基準：
 - ・ 価格（区域指定時の相当な価額に照らし適正を欠くこと）
 - ・ 利用目的（公表された土地利用計画に適合しないこと等）
 - ・ 投機的取引に当たること
- 8 措 置：許可または不許可（許可を得ない契約は無効）

8 注視区域・監視区域指定の目安となる基準について

1 『注視区域』の指定基準（要約・抜粋）

「国土利用計画法第27条の3第1項の注視区域の指定に係る基準」（H10.8.26）により、目安となる基準が示されている。

- ・当該地域の1年間の地価上昇率が5%を超えていること。
（実質的な地価上昇率が5%を相当程度下回ると認められる場合を除く）
→ 物価や所得が相当程度上昇している場合などは、これらの要因を総合的に勘案した上で、実質的に指定の必要性を判断すること。

2 『監視区域』の指定基準（要約・抜粋）

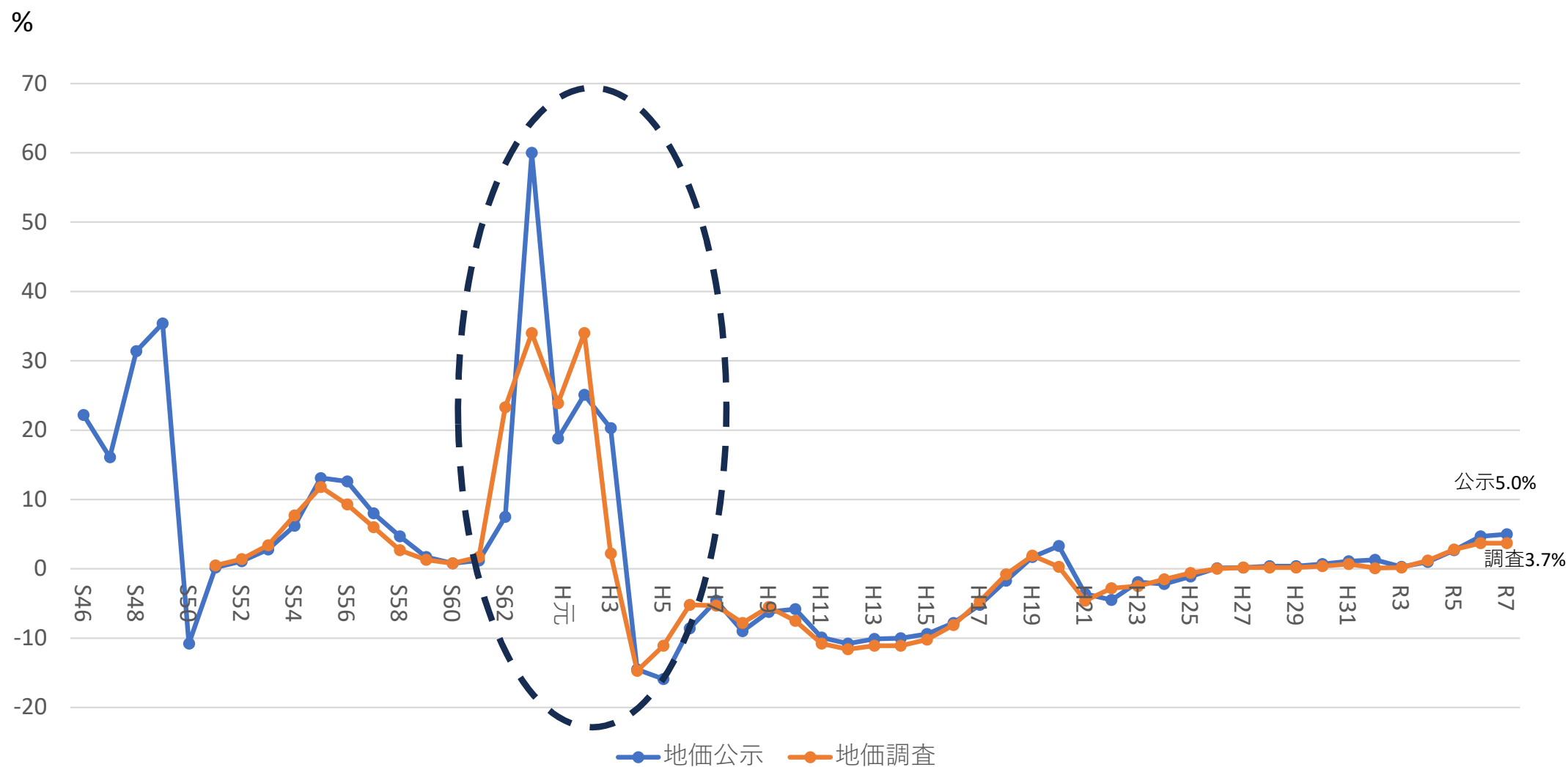
「国土利用計画法に基づく土地取引の規制に関する措置等の運用指針について」（H20.11.10）により、目安となる指針が示されている。

- ・1年間に少なくとも10%程度の地価上昇がみられる地域については早急に指定の要否について決定すべき。
→ 具体的運用に当たっては、地価上昇率のほか、その地域の地価水準、土地取引の実態等地域の実情を総合的に判断する必要がある。

9 千葉県過去の監視区域指定について

- 1 昭和62年9月1日に市川市及び浦安市の市街化区域を初めて指定して以来、平成元年までに県域の77%（80旧市町村の内71旧市町村）を指定
 - ・ S63.1.1時点の地価公示の平均変動率（全用途） 60.0%
 - ・ S63.7.1時点の地価調査の平均変動率（全用途） 34.0%
- 2 平成2年11月1日に千葉県全域を指定
 - ・ H2.1.1時点の地価公示の平均変動率（全用途） 25.1%
 - ・ H2.7.1時点の地価調査の平均変動率（全用途） 34.0%
- 3 平成7年2月1日に千葉県全域の指定を解除
 - ・ H6.1.1時点の地価公示の平均変動率（全用途） ▲8.6%
 - ・ H6.7.1時点の地価調査の平均変動率（全用途） ▲5.2%

10 地価公示・地価調査の平均変動率（全用途平均）の推移



千葉県は現在、注視・監視区域の指定は行っていない。

国が定めた区域指定の指針、地価水準、土地取引の実態等地域の実情等を考慮して総合的に判断しており、今後の地価動向等を注視し、他県の状況を踏まえて対応したい。

(主な理由)

1 不動産鑑定士によると、近年の地価上昇は実需を伴ったものであり、投機的な需要によるものではないこと。

緩和的金融環境の継続を背景に

- ・住宅地は、住宅取得支援施策等の下支え効果により、高価格化が進む主要駅徒歩圏から割安感のある外延部にも需要が波及し、需要は総じて増加基調
- ・商業地は、投資需要は堅調であり、希少性の高い商業地の地価は総じて上昇基調
- ・工業地は、EC需要の拡大等から、大型物流施設適地の投資需要は引き続き高く上昇基調

2 平成7年に監視区域を解除した際の価格水準を県全域で下回っていること。

- ・令和7年の全用途平均価格は133,200円と、平成7年の215,500円を下回っている。

3 他県も含めた過去に高い上昇率を示した際の対応を考慮したこと。

- ・当県以上に地価上昇が認められた都道府県でも新たに区域を指定した事例がない。
- ・近年では、本県においても一部地域で高い上昇率を示した場合でも、区域の指定は行っていない。

令和7年千葉県地価調査の概要について (第98回千葉県土地利用審査会資料)

令和8年1月30日

千葉県県土整備部用地課

- 1 地価調査の概要
- 2 千葉県の用途別地価の動向
- 3 地価上昇要因
- 4 都道府県別の全国順位

1 地価調査の概要

- ・国土利用計画法施行令第9条により、毎年7月1日の基準地の標準価格を、都道府県が調査・公表。(昭和50年から実施)

地点数

- ・令和7年は、893地点(昨年比+9地点)を調査

| 住宅地 | 商業地 | 工業地 | 林地 | 合計 |
|-----|-----|-----|----|-----|
| 707 | 141 | 34 | 11 | 893 |

目的

- ・地価公示(※)と併せて、一般の土地取引価格、公共事業用地取得価格等に指標を与え、適正な地価形成に寄与する。

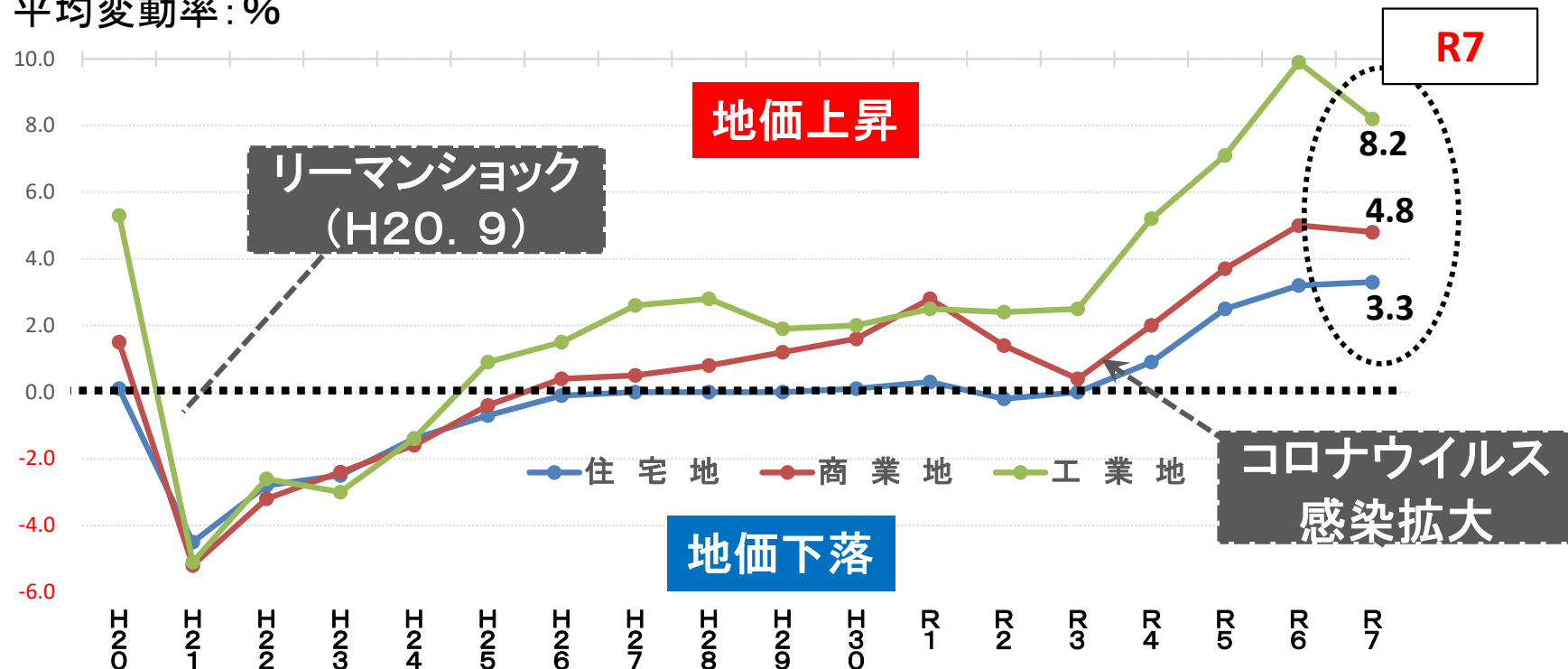
※地価公示法第2条により、毎年1月1日の基準地の正常価格を国が調査・公表。(昭和45年から実施)

2 千葉県の用途別地価の動向

県平均価格及び平均変動率の推移

| 区 分 | 県平均価格の推移(単位:円) | | | | 平均変動率の推移(単位:%) | | | |
|------|----------------|---------|--------|---------|----------------|-----|-----|-------|
| 用途別 | 住宅地 | 商業地 | 工業地 | 全用途平均 | 住宅地 | 商業地 | 工業地 | 全用途平均 |
| 令和7年 | 94,900 | 333,700 | 97,900 | 133,200 | 3.3 | 4.8 | 8.2 | 3.7 |
| 令和6年 | 89,000 | 309,000 | 90,700 | 123,600 | 3.2 | 5.0 | 9.9 | 3.7 |
| 令和5年 | 83,200 | 284,900 | 78,000 | 114,500 | 2.5 | 3.7 | 7.1 | 2.8 |
| 令和4年 | 79,300 | 266,200 | 58,000 | 107,900 | 1.0 | 2.0 | 5.1 | 1.2 |
| 令和3年 | 76,500 | 258,600 | 53,000 | 104,000 | 0.0 | 0.4 | 2.5 | 0.2 |

平均変動率:%



3 地価上昇要因

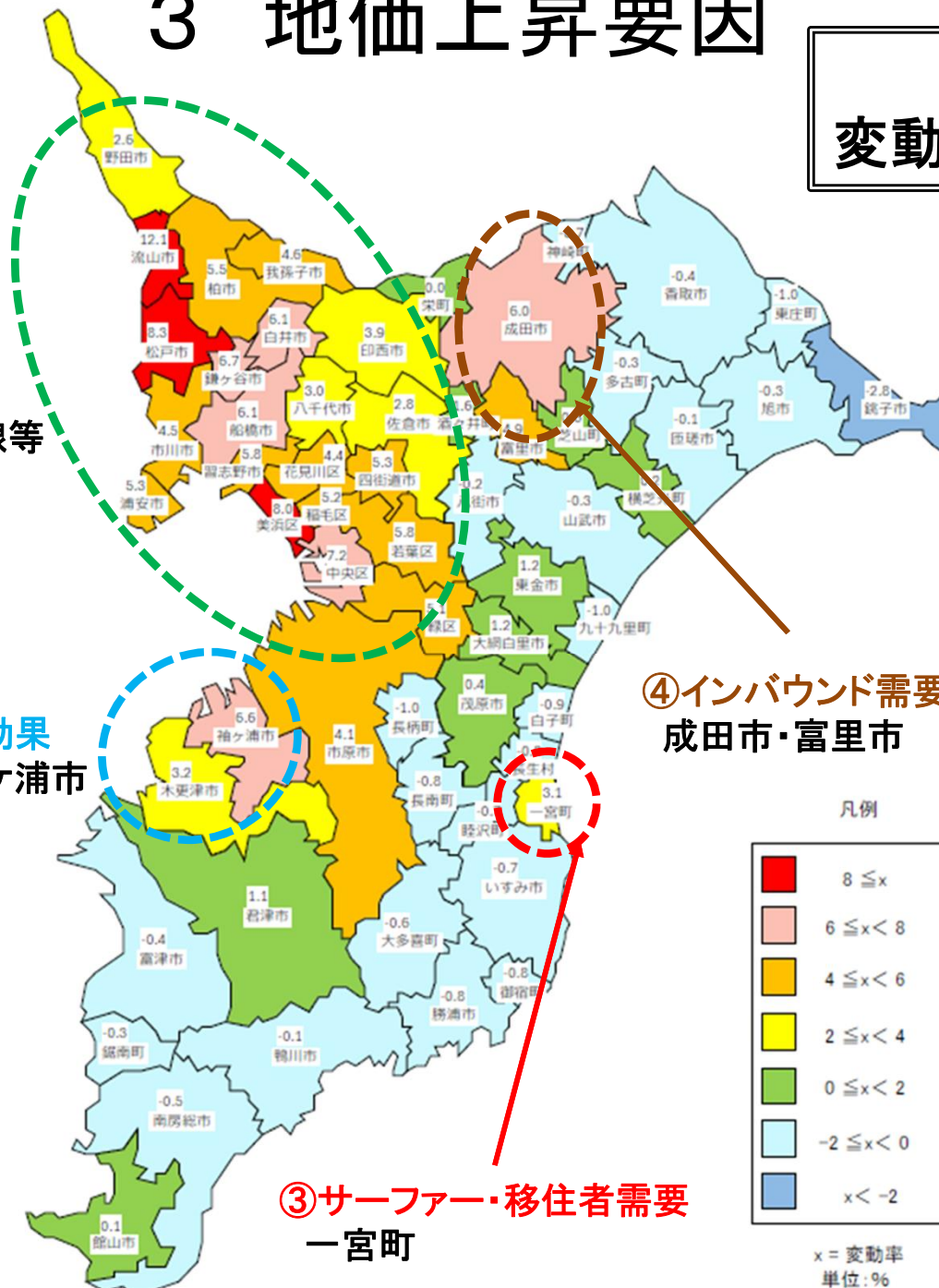
市区町村別 変動率図(全用途平均)

①東京近接・鉄道直結
総武線・常磐線・京葉線等
の沿線各市

②アクアライン効果
木更津市・袖ヶ浦市

④インバウンド需要・インフラ整備の進捗等
成田市・富里市

③サーファー・移住者需要
一宮町



※要因については、
千葉県地価調査
鑑定評価員代表幹事
(不動産鑑定士)の
分析による。

4 都道府県別の全国順位

(1) 平均変動率の順位

| 住 宅 地 | 商 業 地 | 工 業 地 | 全 用 途 平 均 |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|
| 1位 沖縄県 5.7% | 1位 東京都 11.2% | 1位 東京都 10.6% | 1位 東京都 7.7% |
| 2位 東京都 5.6% | 4位 神奈川県 7.0% | 5位 千葉県 8.2% | 3位 神奈川県 4.4% |
| 3位 千葉県 3.3% | 7位 千葉県 4.8% | 8位 神奈川県 7.2% | 5位 千葉県 3.7% |
| 8位 埼玉県 1.5% | 10位 埼玉県 3.0% | 全国平均 3.4% | 11位 埼玉県 1.8% |
| 全国平均 1.0% | 全国平均 2.8% | 17位 埼玉県 2.7% | 全国平均 1.5% |
| 46位 徳島県 鹿児島県 ▲1.1% | 47位 徳島県 ▲1.4% | 47位 高知県 ▲0.5% | 47位 徳島県 ▲1.1% |

(2) 平均価格の順位

| 住 宅 地 | 商 業 地 | 工 業 地 | 全 用 途 平 均 |
|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 1位 東京都 466,400円 | 1位 東京都 2,699,100円 | 1位 東京都 365,600円 | 1位 東京都 1,301,800円 |
| 2位 神奈川県 205,200円 | 4位 神奈川県 766,700円 | 2位 神奈川県 140,400円 | 3位 神奈川県 345,100円 |
| 4位 埼玉県 126,100円 | 全国平均 479,000円 | 6位 千葉県 97,900円 | 全国平均 182,300円 |
| 8位 千葉県 94,900円 | 7位 埼玉県 361,600円 | 7位 埼玉県 76,500円 | 8位 埼玉県 162,200円 |
| 全国平均 84,800円 | 10位 千葉県 333,700円 | 全国平均 52,600円 | 9位 千葉県 133,200円 |
| 47位 秋田県 13,500円 | 47位 秋田県 25,500円 | 47位 秋田県 7,300円 | 47位 秋田県 16,700円 |