

Ⅲ 土地取引の規制

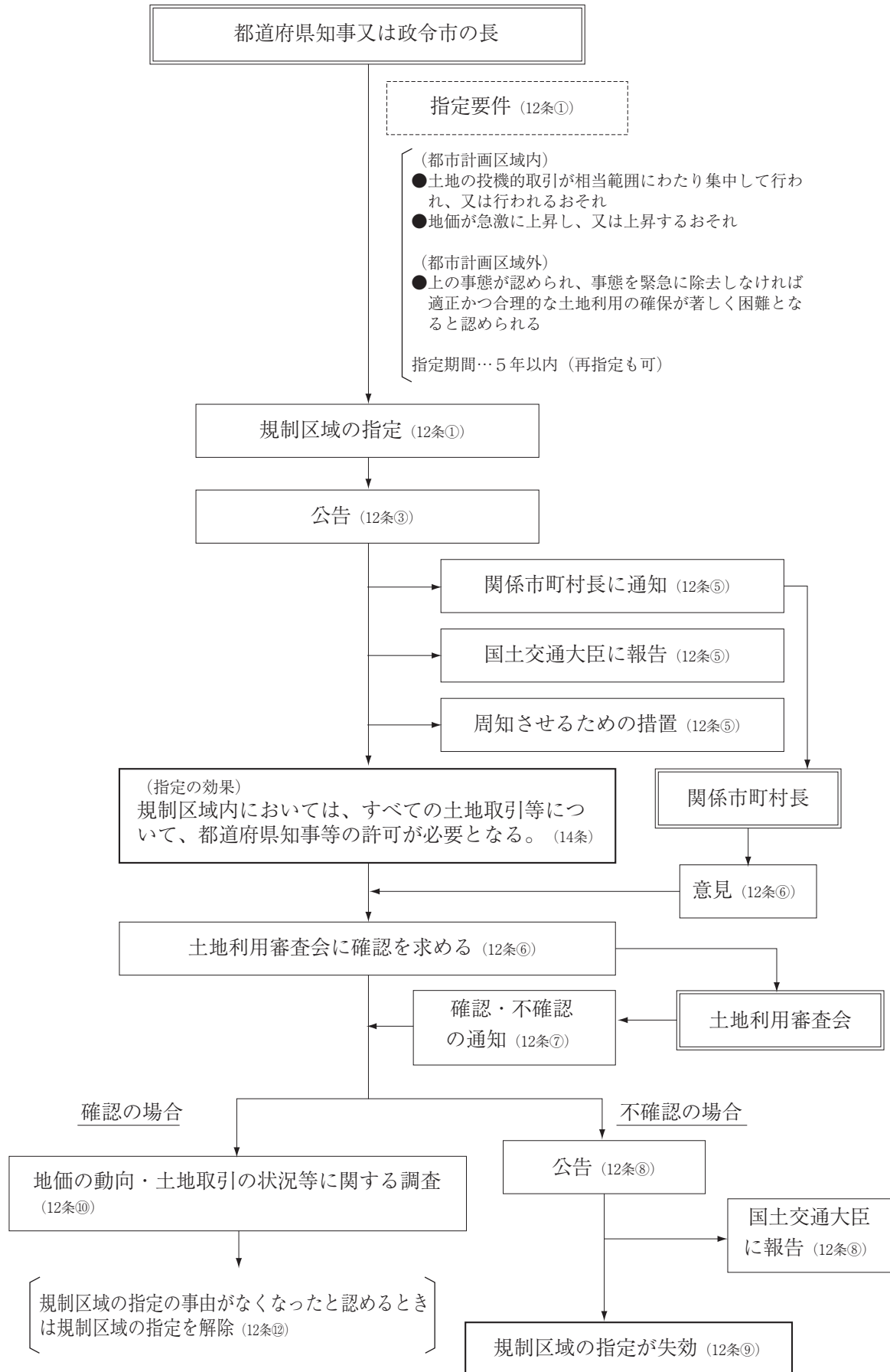
1 土地取引規制の概要（国土利用計画法）

(1) 土地取引規制のしくみ（資料17）

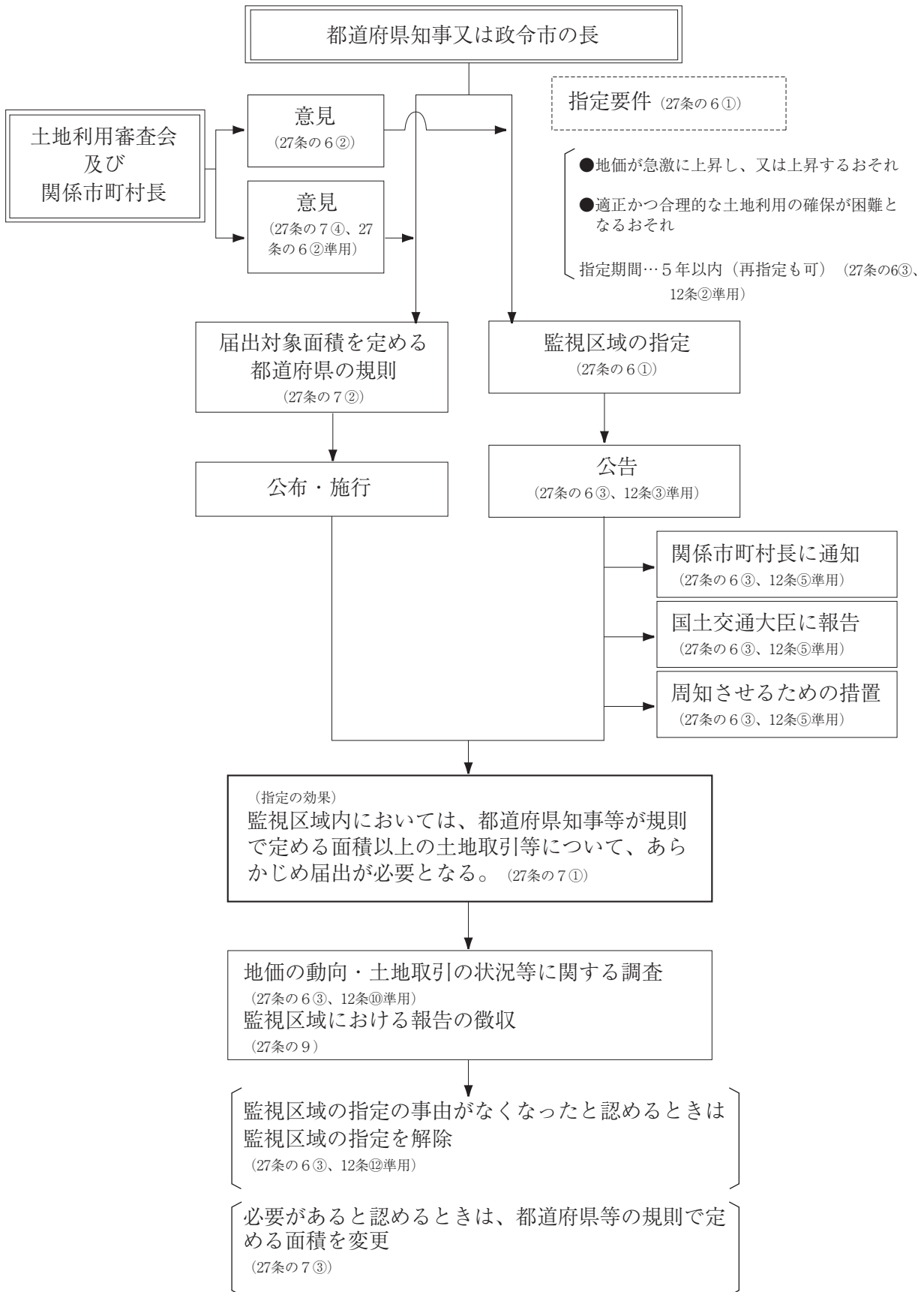
区 分	右記以外の地域 (事後届出制)	注視区域 (事前届出制)	監視区域 (事前届出制)	規制区域 (許可制)
1 根 拠	法第23条～ 第27条の2	法第27条の3～ 第27条の5	法第27条の6～ 第27条の9	法第12条～ 第22条
2 区域指定 要件	なし (右3区域以外の 地域)	・地価が社会経済 的に相当程度を 超えた上昇又は そのおそれがある 場合 ・適正かつ合理的 な土地利用の確 保に支障を生ず るおそれがある 場合	・地価の急激な上 昇又はそのおそ れがある場合 ・適正かつ合理的 な土地利用の確 保が困難となる おそれがある場 合	・投機的取引の相 当範囲にわたる 集中又はそのお それがある場合 及び地価の急激 な上昇又はその おそれがある場 合
3 対象面積	市街化区域 その他の都市計画区域 都市計画区域外	2,000m ² 以上 5,000m ² 以上 10,000m ² 以上	都道府県知事が規 則で定める面積 (左の面積未満) 以上	面積要件なし (すべての土地取 引が対象)
4 届出等の 義務者	土地の権利取得者 (買主)	取引の当事者 (売買の場合、売主と買主)		
5 届出(申 請)期限	契約後2週間(契 約日を含む)以内 に届出	契約6週間前までに届出		契約6週間前まで に申請
6 審査項目 及び基準	<u>利用目的のみ</u> ・公表された土地 利用計画に適合 するか	<u>価格及び利用目的</u> ・届出時の相当な 価額に照らし著 しく適正を欠か ないか ・土地利用計画に 適合するか	<u>価格及び利用目的</u> ・届出時の相当な 価額に照らし著 しく適正を欠か ないか ・土地利用計画に 適合するか ・投機的取引に当 たらぬか	<u>価格及び利用目的</u> (不許可基準) ・区域指定時の相 当な価額に照ら し適正を欠かな いか ・土地利用計画に 適合するか ・投機的取引に当 たらぬか
7 審査後の 措置等	勧告又は助言	勧 告		不 許 可

(2) 区域指定のしくみ (資料18)

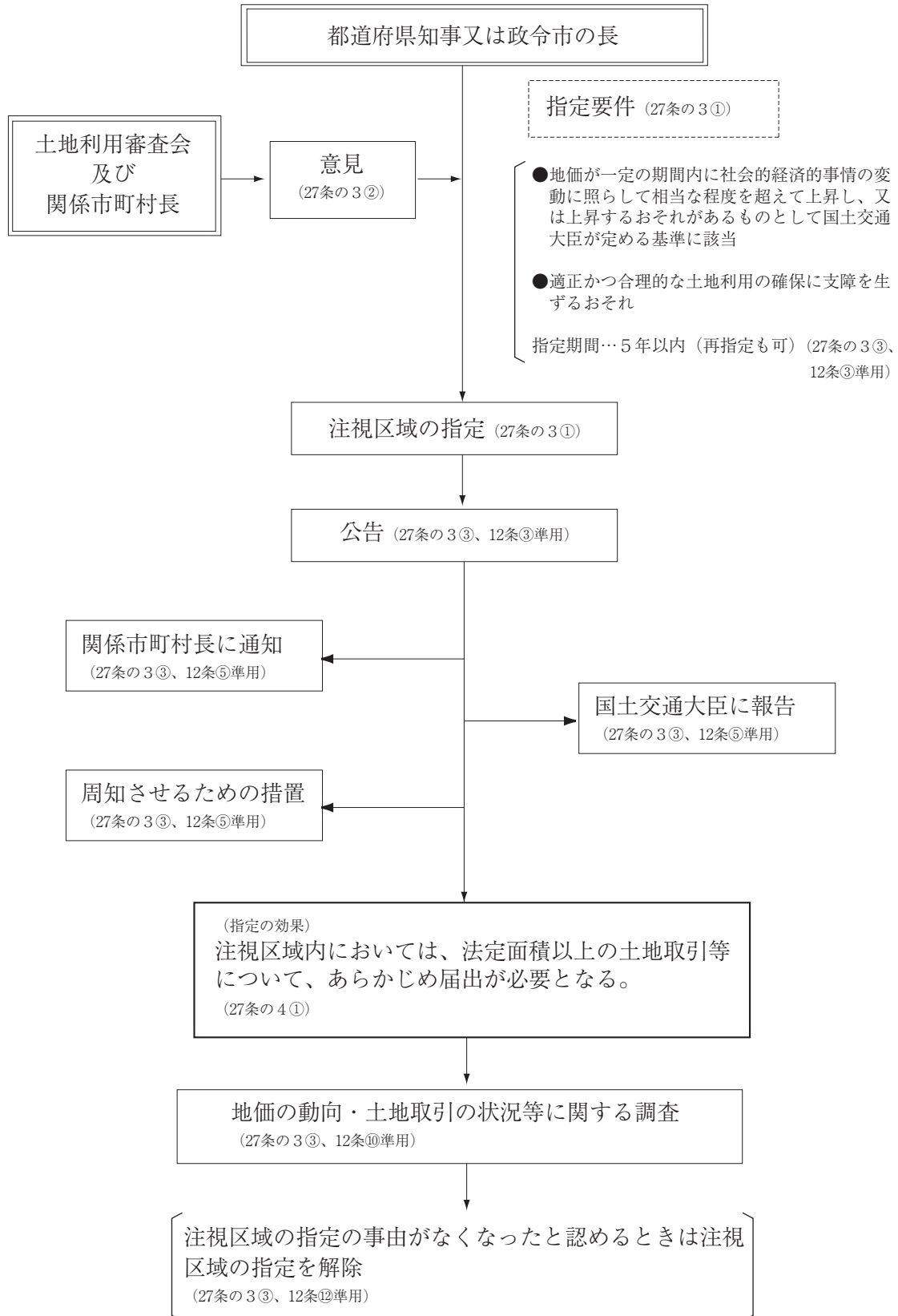
① 規制区域



② 監視区域

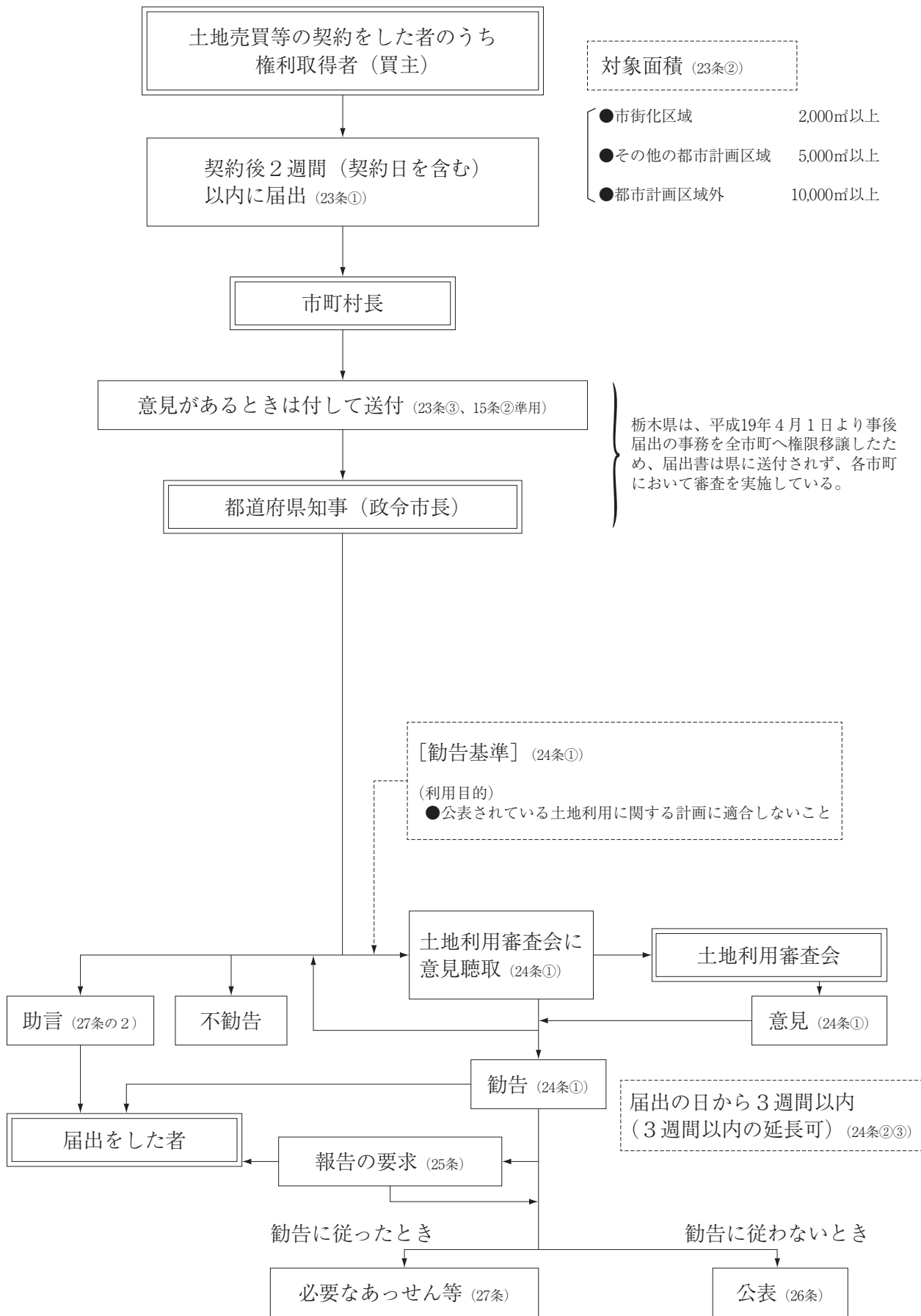


③ 注視区域

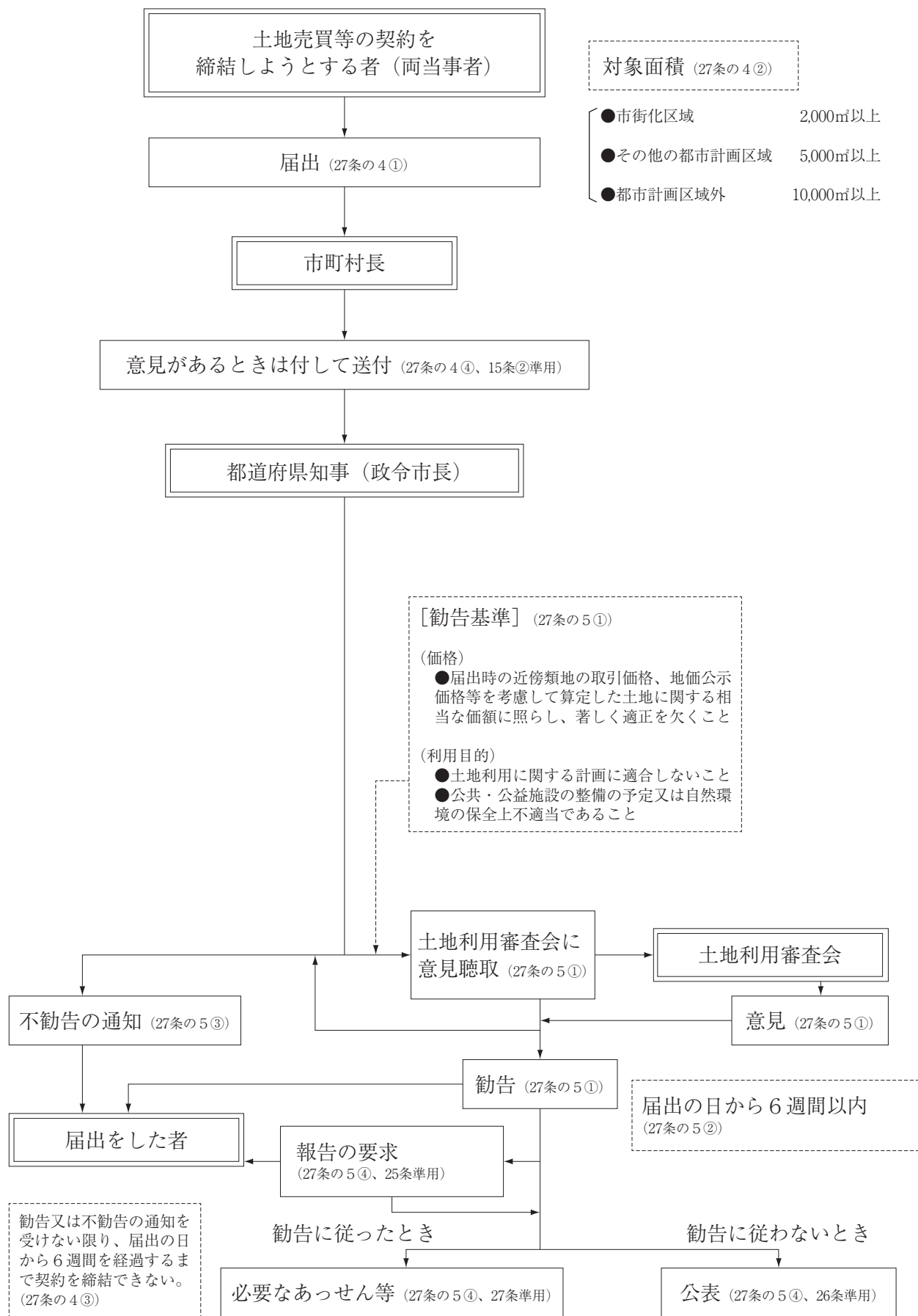


(3) 届出申請手続き (資料19)

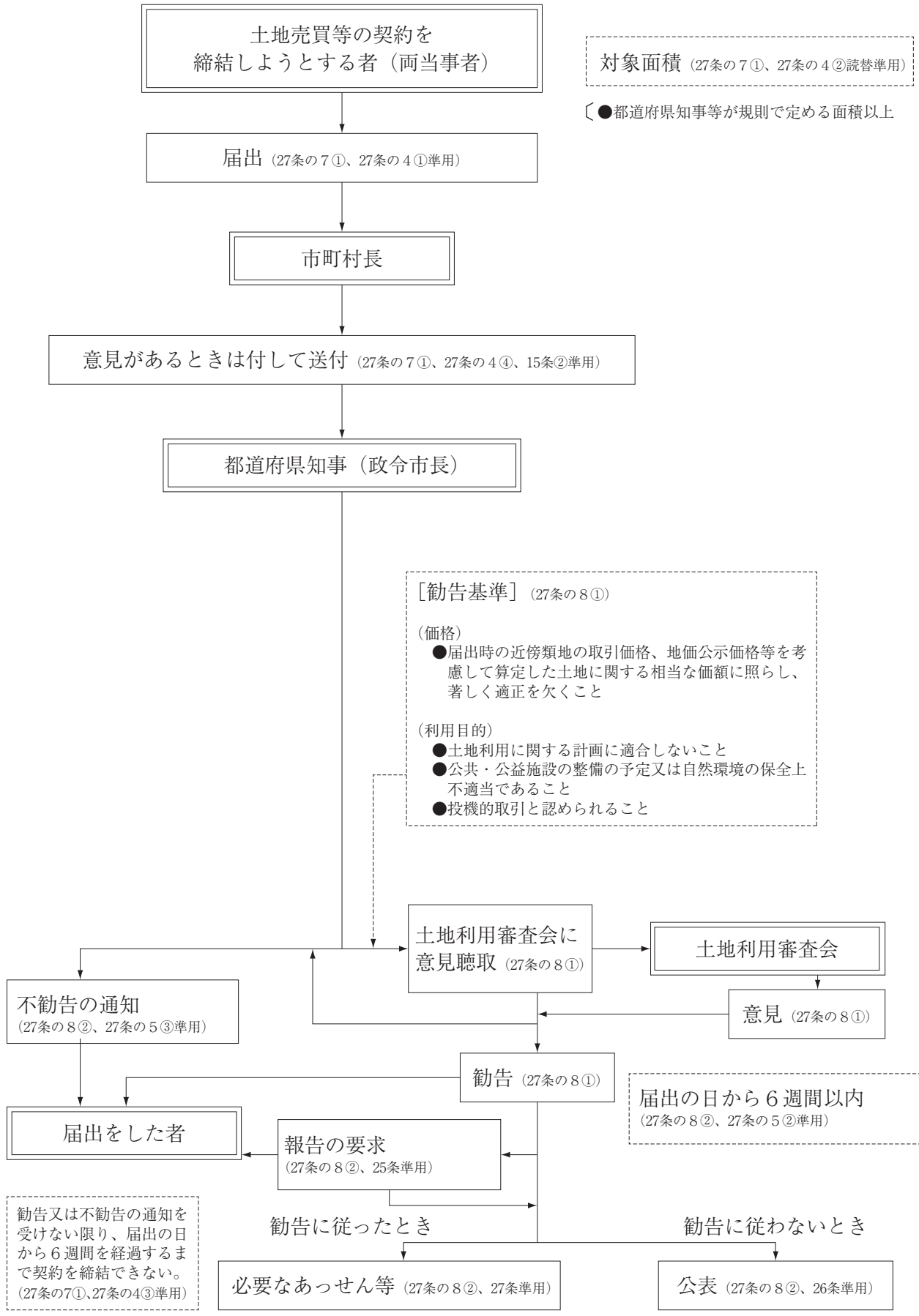
① 事後届出制



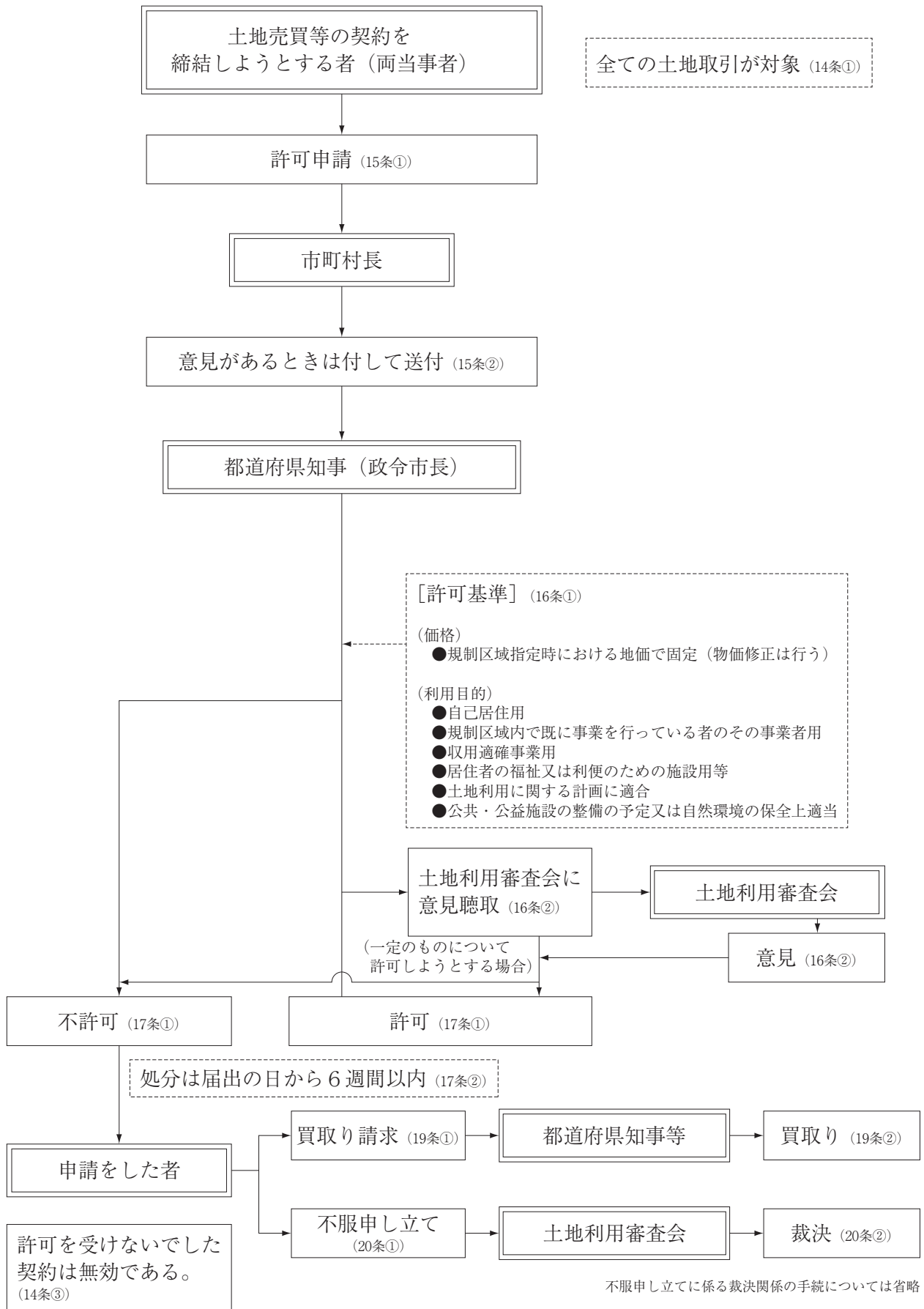
② 事前届出制
ア 注視区域



イ 監視区域

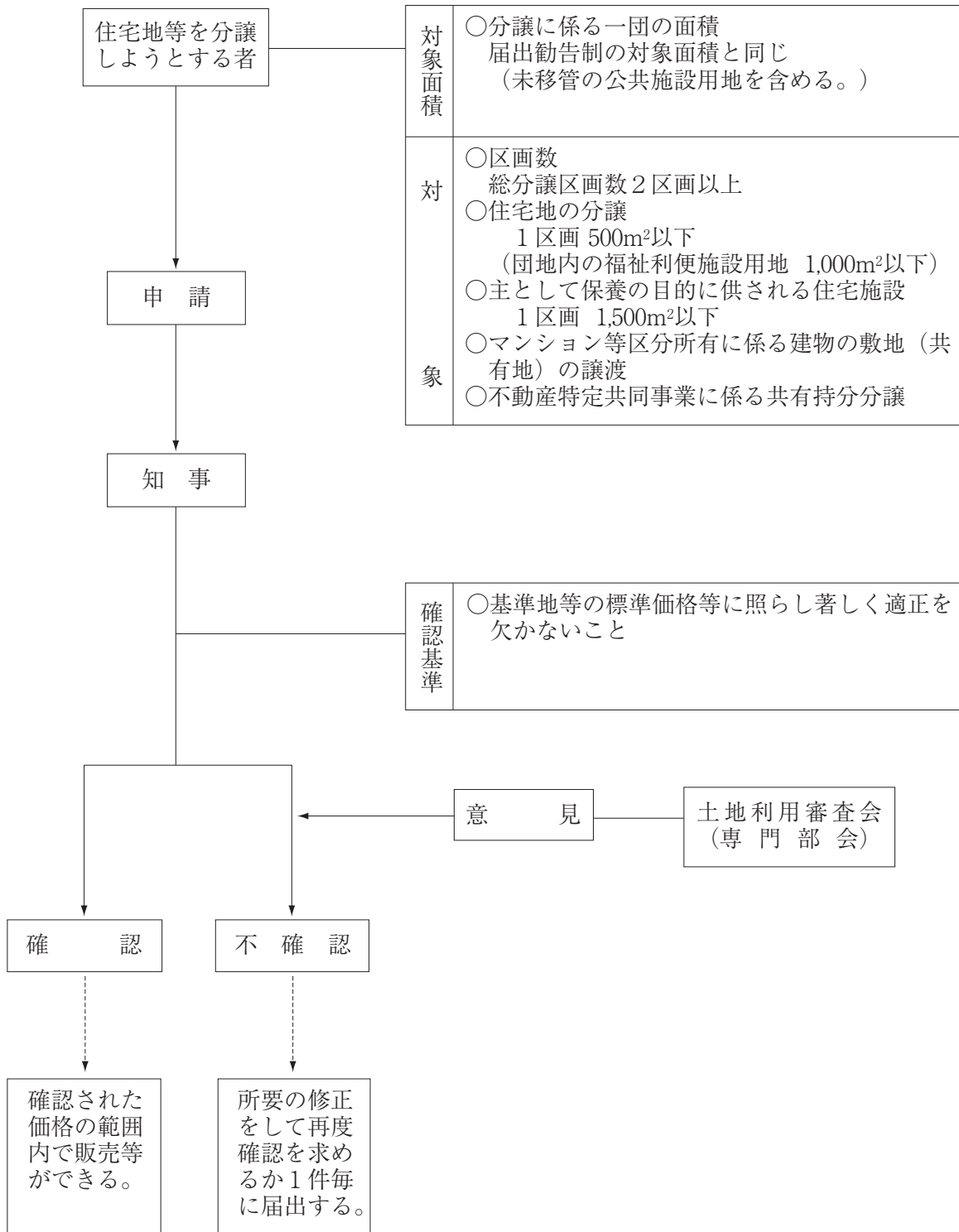


③ 許可制（規制区域）



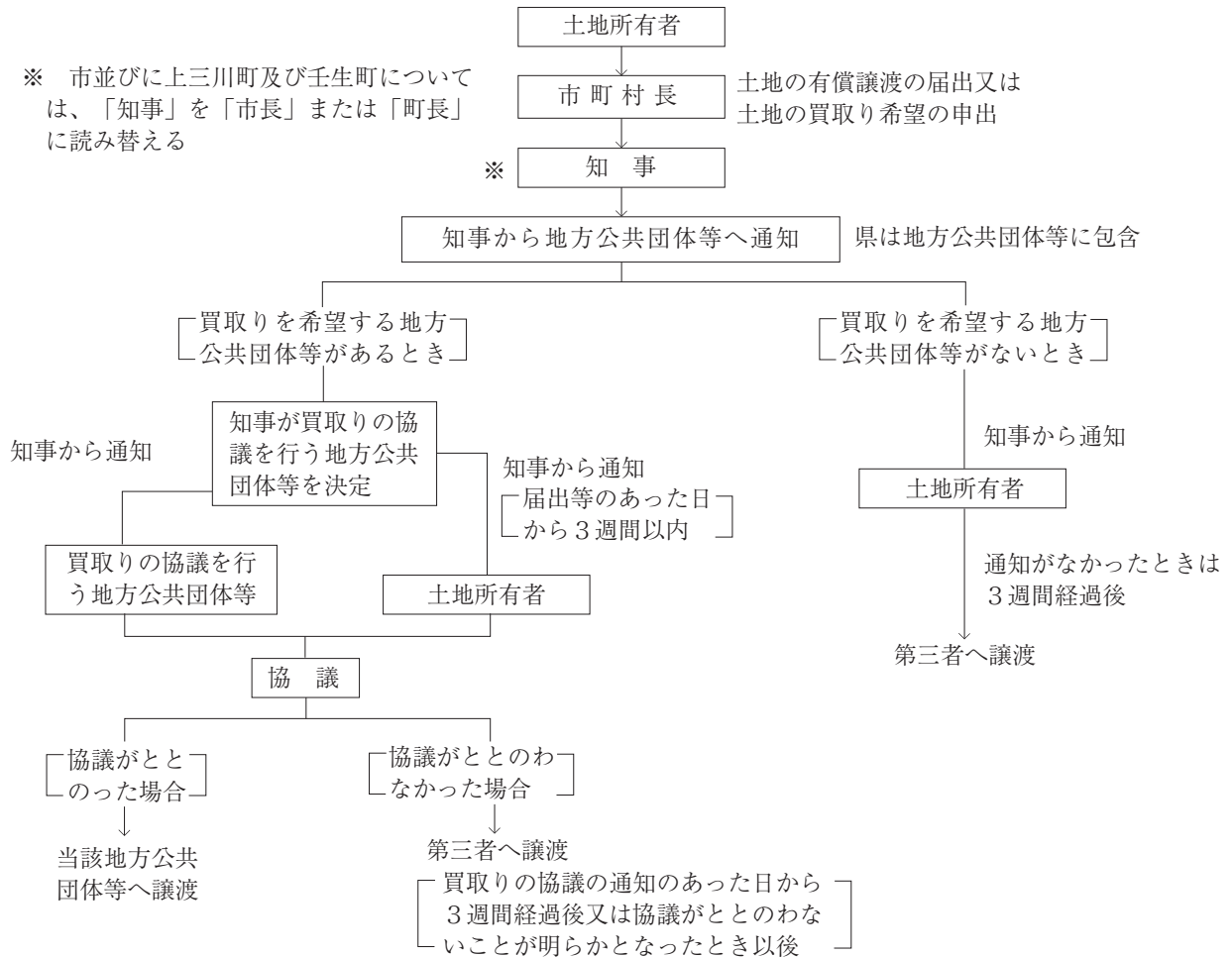
④ 事前確認

事前届出制の区域内



「公有地の拡大の推進に関する法律」について（概略）

1. 手続の流れ



2. 土地の有償譲渡の届出（4条）

以下に掲げる土地を所有する者は、その土地を有償で譲渡しようとするときは、その土地の譲渡予定価格・譲受人等を知事に届け出なければなりません（4条1項、施行令2条2項、施行規則1条）。なお、一部適用除外となる場合があります。

- ・都市計画施設の区域内に所在する土地
 - ・都市計画区域内に所在する土地で次に掲げるもの
 - ・道路の区域・都市公園の設置区域・河川予定地として決定又は指定された土地
 - ・史跡・名勝・天然記念物・高速自動車国道等の区域内に所在する土地
 - ・土地区画整理促進区域内の土地についての土地区画整理事業で、知事が指定し、公告したものの施行区域内に所在する土地
 - ・住宅街区整備事業の施行区域内に所在する土地
 - ・生産緑地地区の区域内に所在する土地
- 以上について200㎡以上
- ・市街化区域5,000㎡以上、その他の区域（市街化調整区域を除く。）では10,000㎡以上の土地

3. 土地の買取り希望の申出（5条）

4条の届出対象地またはその他都市計画区域内の面積200㎡以上（ただし、用途地域内においては150㎡以上）の土地を所有する者は、地方公共団体等による買取りを希望する場合に、知事に対しその旨を申し出ることができます（5条1項、施行令4条）。

※ 市並びに上三川町及び壬生町の用途地域内における届出及び申出の面積要件については、それぞれ各市または上三川町若しくは壬生町にお問い合わせ下さい。

2 市町別土地取引件数・面積 (資料20)

区分 年 市町名	件数 (単位: 件)					面積 (単位: ha)				
	平成30年 2018	令和元年 2019	令和2年 2020	令和3年 2021	令和4年 2022	平成30年 2018	令和元年 2019	令和2年 2020	令和3年 2021	令和4年 2022
宇都宮市	5,454	5,288	4,829	4,748	5,207	233.7	241.4	399.6	215.2	250.0
足利市	1,424	1,383	1,372	1,601	1,460	154.9	151.3	137.1	215.1	267.0
栃木市	1,686	1,794	1,645	1,828	1,778	150.7	157.0	169.0	206.4	164.6
佐野市	1,456	1,446	1,550	1,484	1,489	199.9	187.2	488.2	257.7	214.7
鹿沼市	1,009	972	1,112	1,241	1,092	145.5	174.7	130.1	225.9	353.7
日光市	1,460	1,070	1,017	1,084	1,174	206.2	118.2	185.7	201.9	262.7
小山市	1,787	1,720	1,991	2,181	1,846	105.2	99.6	109.5	153.5	144.1
真岡市	1,072	1,270	742	840	815	95.1	79.9	68.7	109.4	92.4
大田原市	911	799	773	738	712	186.9	223.6	312.2	165.3	123.3
矢板市	398	483	369	386	436	37.5	185.9	45.5	64.6	67.9
那須塩原市	4,326	3,289	2,523	2,787	2,520	272.3	258.2	274.0	280.7	244.2
さくら市	503	484	497	497	570	52.6	63.0	69.3	51.0	95.4
那須烏山市	291	304	294	332	310	248.7	72.2	82.5	47.1	59.8
下野市	495	493	548	772	612	57.4	43.7	60.4	94.3	50.3
上三川町	295	353	267	270	302	17.6	31.6	25.0	25.0	28.5
益子町	197	208	209	213	174	35.9	22.7	34.5	45.0	55.9
茂木町	145	130	95	185	126	37.6	26.9	40.5	28.3	20.3
市貝町	170	129	138	109	175	37.6	17.6	9.6	17.6	55.3
芳賀町	245	246	205	231	180	35.4	62.6	26.1	46.8	42.3
壬生町	480	406	425	455	464	50.0	47.7	40.1	41.0	36.7
野木町	281	253	235	230	258	15.3	34.7	20.7	13.2	26.2
塩谷町	115	120	115	121	120	15.9	162.2	35.0	22.4	58.4
高根沢町	295	275	238	253	301	27.4	22.9	35.1	53.7	28.8
那須町	1,976	1,419	1,419	1,881	1,790	260.5	211.6	196.6	245.5	237.0
那珂川町	192	193	157	215	190	124.9	30.2	62.9	39.8	76.1
県計	26,663	24,527	22,765	24,682	24,101	2,804.7	2,726.5	3,058.1	2,866.4	3,055.8

資料：国土交通省不動産・建設経済局
土地政策課
「土地取引規制基礎調査概況調査」

注：(1) この資料は、年別・市町別により集計した。
(2) 市町ごとに端数処理をしたため、面積の計が一致しない場合がある。

3 国土利用計画法に基づく市町別届出状況（年度別）

（資料21）

（単位：件、ha）

市町	平成30（2018）年度		令和元（2019）年度		令和2（2020）年度		令和3（2021）年度		令和4（2022）年度	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
宇都宮市	52	22.2	59	26.4	75	189.4	67	36.6	82	81.7
足利市	18	61.4	21	52.5	28	46.2	38	89.9	47	125.1
栃木市	39	15.7	34	9.8	32	40.6	58	24.7	49	37.4
佐野市	57	59.9	48	100.1	50	435.7	54	80.0	26	51.4
鹿沼市	18	9.3	32	84.3	27	25.2	47	56.4	48	114.2
日光市	20	46.2	13	31.9	27	235.4	28	72.5	32	215.4
小山市	43	14.1	33	15.8	38	11.2	49	26.9	65	28.6
真岡市	7	6.4	5	3.2	11	10.7	18	19.9	5	1.9
大田原市	20	34.5	12	154.7	24	54.3	36	69.0	20	223.1
矢板市	13	133.5	4	5.1	6	5.2	7	20.6	13	27.0
那須塩原	23	17.8	35	69.3	71	34.3	49	79.7	44	65.4
さくら市	15	17.3	27	13.2	12	9.1	19	12.7	42	36.6
那須烏山	5	10.5	14	21.6	2	1.7	8	9.6	10	17.0
下野市	12	4.3	22	13.2	4	1.8	13	8.3	16	5.9
上三川町	2	2.0	13	6.3	4	1.6	17	5.1	8	4.0
益子町	6	9.4	1	2.2	3	16.4	8	1.7	1	1.1
茂木町	3	7.7	1	4.9	2	2.7	3	5.5	0	0.0
市貝町	4	10.7	14	9.4	1	1.2	-	-	1	0.5
芳賀町	-	-	3	2.0	1	18.1	3	1.3	2	1.4
壬生町	8	2.1	23	2.8	17	5.9	15	6.6	13	6.0
野木町	1	0.2	9	11.0	7	1.9	4	3.4	14	6.8
塩谷町	2	2.2	6	109.5	-	-	6	18.9	6	29.3
高根沢町	-	-	5	2.9	4	30.1	6	1.3	2	0.9
那須町	17	25.2	13	45.7	12	23.2	16	37.7	15	31.3
那珂川町	12	81.6	3	3.8	5	16.3	3	5.2	16	135.7
県計	397	594.2	450	802.0	463	1,218.2	572	693.5	577	1,247.8

注：（1）この資料は、事後届出件数を年度別・市町別で受理ベースにより集計した。
（2）市町ごとに端数処理をしたため、計が一致しない場合がある。

資料：総合政策部地域振興課

4 年度別審査状況 (資料22)

(1) 事前届出及び事前確認

平成16(2004)年度以降、栃木県において審査件数なし。

(2) 事後届出

(単位：件、ha)

区分	平成30(2018)年度		令和元(2019)年度		令和2(2020)年度		令和3(2021)年度		令和4(2022)年度	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
処 理 件 数	390	588.5	445	789.5	459	1,228.3	577	694.9	569	1,245.0
変 更 勧 告	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
不 勧 告	390	588.5	445	789.5	459	1,228.3	577	694.9	569	1,245.0
指 導 な し	384	585.9	437	787.6	442	1,012.1	574	693.6	565	1,071.7
指 導 あ り	6	2.6	8	1.9	17	216.2	3	1.2	2	1.0

注 (1) この資料は、年度別で処理ベースにより集計した。

(2) 審査は、事後届出制では土地の利用目的、事前届出制では価格、土地の利用目的及び投機的取引についてを行うこととされている。

(3) 端数処理をしたため、計が一致しない場合がある。

資料：総合政策部地域振興課

5 利用目的別届出状況 (資料23)

(単位：件、ha)

利用目的	年 度	平成30(2018)年度		令和元(2019)年度		令和2(2020)年度		令和3(2021)年度		令和4(2022)年度	
		件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
宅 地 系	住宅用地	122	46.1	118	36.4	113	39.9	156	69.9	124	45.3
	別 荘	1	0.5	2	9.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	商業施設	55	21.7	35	46.2	47	14.8	48	51.7	44	43.6
	生産施設	93	93.1	134	369.0	135	794.8	180	205.1	190	451.9
	うち太陽光発電施設	51	59.4	83	328.0	43	707.0	104	148.7	110	363.7
農 林 地 系	農業畜産業	4	5.7	21	19.4	10	13.2	6	7.8	10	16.7
	林 業	25	243.2	25	174.6	44	213.8	59	203.3	65	304.4
そ の 他	ゴルフ場	1	5.1	1	2.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	資産保有	47	144.0	41	82.2	60	72.1	42	65.3	53	82.3
	そ の 他	49	34.7	73	62.7	54	69.7	81	90.4	91	303.5
計		397	594.2	450	802.0	463	1,218.2	572	693.5	577	1,247.8

注 (1) この資料は、年度別・利用目的別で受理ベースにより集計(すべて事後届出分)した。

(2) 端数処理をしたため、計が一致しない場合がある。

資料：総合政策部地域振興課

6 届出等の全国状況 (資料24)

(1) 届出

(単位：上段 件、下段 ha)

区分		年	平成30(2018)年		令和元(2019)年		令和2(2020)年		令和3(2021)年		令和4(2022)年		
			事前	事後	事前	事後	事前	事後	事前	事後	事前	事後	
全国	件数		6	16,909	1	16,931	3	15,833	8	18,188	5	18,379	
	面積		1.7	45,079	0.1	39,510	0.4	37,937	2.9	42,580	1.6	48,661	
三大都市圏	件数		6	5,483	1	5,542	3	4,955	8	5,864	5	6,031	
	面積		1.7	4,663	0.1	4,607	0.4	5,497	2.9	5,181	1.6	5,629	
	東京圏	件数		6	2,643	1	2,948	3	2,488	8	3,195	5	3,167
		面積		1.7	2,046	0.1	2,051	0.4	2,131	2.9	2,290	1.6	2,823
地方圏	件数		—	11,426	—	11,389	—	10,878	—	12,324	—	12,348	
	面積		—	40,416	—	34,903	—	32,440	—	37,399	—	43,032	
	栃木県	件数		—	401	—	448	—	458	—	546	—	561
		面積		—	544	—	802	—	1,295	—	611	—	1,015

注 (1) この資料は、年別で受理ベースにより集計したものである。

(2) 「三大都市圏」とは東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）、名古屋圏（愛知県、三重県）、大阪圏（京都府、大阪府、兵庫県）をいう。

(3) 「地方圏」とは「三大都市圏」を除く地域をいう。

資料：国土交通省不動産・建設経済局土地政策課
総合政策部地域振興課

(2) 事前確認

全国では平成17（2005）年以降、栃木県では平成16（2004）年以降、事前確認の申請なし。