

## 大阪市土地利用審査会について

### (土地利用審査会の設置)

- 国土利用計画の策定、土地利用計画の作成、土地取引の規制に関する措置などにより、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的に、「国土利用計画法」が昭和49年に制定されました。

- 国土利用計画法では、その第39条第1項に、都道府県に「土地利用審査会」を置くこととされております。

大阪市における設置根拠においては、同法第44条の「大都市の特例」により、「都道府県又は都道府県知事に関する規定は、指定都市又は指定都市の長に適用があるもの」とされており、指定都市である大阪市には、土地利用審査会を設置することとされております。

### (土地利用審査会の主な権限など)

大阪市は、国土利用計画法にかかる事務のうち、

- 市街化区域における面積2,000平方メートル以上の土地取引における利用目的に関する規制（勧告）
- 「注視区域」、「監視区域」及び「規制区域」の「指定」又は「解除」並びに、各区域内における土地取引の規制、「注視区域・監視区域における勧告」及び「規制区域における許可」などを行うこととされております。
- これら、各区域の指定又は解除、土地取引に関する勧告・許可に際しまして、大阪市長は、大阪市土地利用審査会の意見を聴くこととされております。

## ○設置根拠等

内容	根拠規定	条文内容
土地利用審査会の設置	法第39条第1項	都道府県に土地利用審査会を置く
	法第44条(大都市の特例)	(省略)都道府県又は都道府県知事に関する規定は、指定都市又は指定都市の長に関する規定として指定都市又は指定都市の長に適用があるものとする
構成人数	法第39条第3項、条例第2条	土地利用審査会は、委員5人以上7人以内で組織する
議会の同意を得ての任命	法第39条第4項	都道府県知事(指定都市の長)が都道府県(指定都市)の議会の同意を得て任命する
委員の任期	条例第3条第1項	審査会の委員の任期は3年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の在任期間とする。
委員の会長	条例第4条第1項	審査会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める

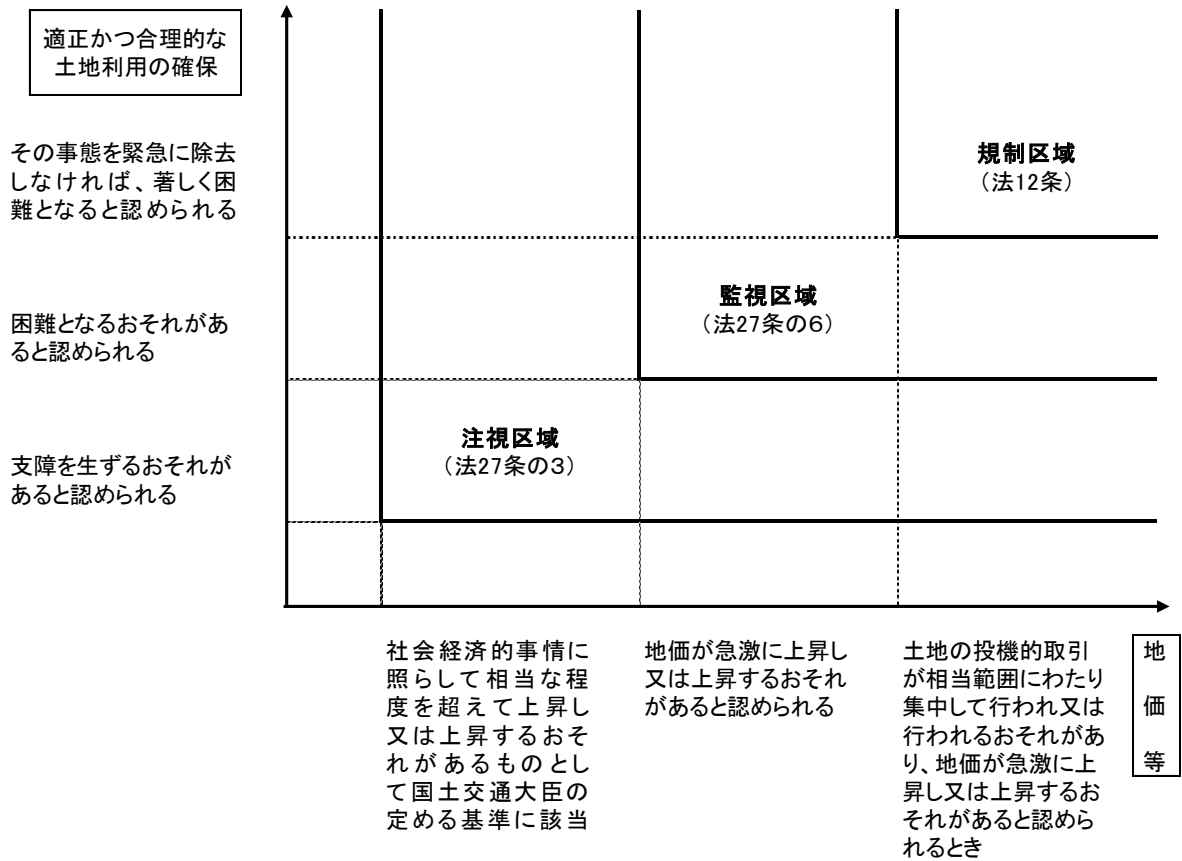
## ○主な権限等

内容	根拠規定	条文内容
土地の利用目的に関する勧告時の意見聴取	法第24条第1項	都道府県知事(指定都市の長)は、前条第1項の規定による届出があった場合において、(省略)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は、 <b>土地利用審査会の意見を聴いて</b> 、その届出をした者に対し、(省略)必要な変更をすべきことを勧告することができる。
注視区域の指定・解除にかかる意見聴取	法第27条の3第2項	都道府県知事(指定都市の長)は、注視区域を指定しようとする場合には、あらかじめ、 <b>土地利用審査会(省略)の意見を聴かなければならない。</b>
	法第27条の3第4項	第27条の3第2項(省略)は、注視区域の指定の解除及びその公告について準用する
注視区域内における届出に対する勧告時の意見聴取	法第27条の5第1項	都道府県知事(指定都市の長)は、前条第1項の規定による届出があった場合において、(省略)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は、 <b>土地利用審査会の意見を聴いて</b> 、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その他その届出に係る事項について必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。
監視区域の指定・解除にかかる意見聴取	法第27条の6第2項	都道府県知事(指定都市の長)は、監視区域を指定しようとする場合には、あらかじめ、 <b>土地利用審査会(省略)の意見を聴かなければならない。</b>
	法第27条の6第4項	第2項(省略)は、監視区域の指定の解除及びその公告について準用する
監視区域内における届出に対する勧告時の意見聴取	法第27条の8	都道府県知事(指定都市の長)は、前条第1項において準用する(省略)届出があった場合において、(省略)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は、 <b>土地利用審査会の意見を聴いて</b> 、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その他その届出に係る事項について必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。
規制区域の指定・解除にかかる相当であることの確認	法第12条6項	都道府県知事(指定都市の長)は、第三項の規定による公告をしたときは、その公告の日から起算して二週間以内に、(省略)規制区域の指定が相当であることについて <b>土地利用審査会の確認を求めなければならない。</b>
	法第12条13項	都道府県知事(指定都市の長)は、前項の規定による公告をしようとするときは、(省略)規制区域の指定の解除が相当であることについて <b>土地利用審査会の確認を受けなければならない。</b>
規制区域内における申請に対して許可時の意見聴取	法第16条2項	都道府県知事(指定都市の長)は、前項第二号ホ又はヘに該当するものについて許可する場合においては、あらかじめ、 <b>土地利用審査会の意見を聴かなければならない。</b>

(法: 国土利用計画法、条例: 大阪市土地利用審査会条例)

# 国土利用計画法の土地取引規制制度の概要

## (1) 土地取引規制制度に係る3つの区域の概念図



## (2) 土地取引規制制度比較

	右3区域以外の地域 (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)
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	2,000㎡以上 5,000㎡以上 10,000㎡以上	(左記の面積未満で) 規則で定める面積以上	面積要件なし
勧告 (許可) 要件	利用目的	利用目的 価格	利用目的 価格 取引状況(投機的取引にあたる等)	
権限	大阪市長			

### (3) 監視区域の指定または解除の経過

期日	区域指定（解除）	事前届出対象面積
昭和 62 年 12 月 1 日	↑ 都心 8 区（当時）を指定 北、福島、東、西、天王寺 南、浪速、大淀	↑ 300 m <sup>2</sup> 以上
昭和 63 年 4 月 1 日	↑ 全市域を指定	↓
平成元年 7 月 1 日		↑ 100 m <sup>2</sup> 以上
平成 6 年 1 月 17 日		↓ 300 m <sup>2</sup> 以上
平成 6 年 12 月 1 日	全市域で解除	

なお、全国的には、規制区域及び注視区域については区域指定されたことはなく、監視区域については、現在のところ東京都小笠原村の都市計画区域のみが指定されている。