

# 土地利用審査会について

令和5年6月28日  
大阪市土地利用審査会

# 土地利用審査会の設置

## (国土利用計画法の制定)

- ・ 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、昭和49年に「国土利用計画法」が制定

## (土地利用審査会の設置)

- ・ 国土利用計画法の規定により都道府県及び指定都市に「土地利用審査会」を設置  
※国土利用計画法第39条第1項、第44条

## (土地利用審査会の委員)

- ・ 都道府県知事又は指定都市の長が議会の同意を得て任命  
※国土利用計画法第39条第4項

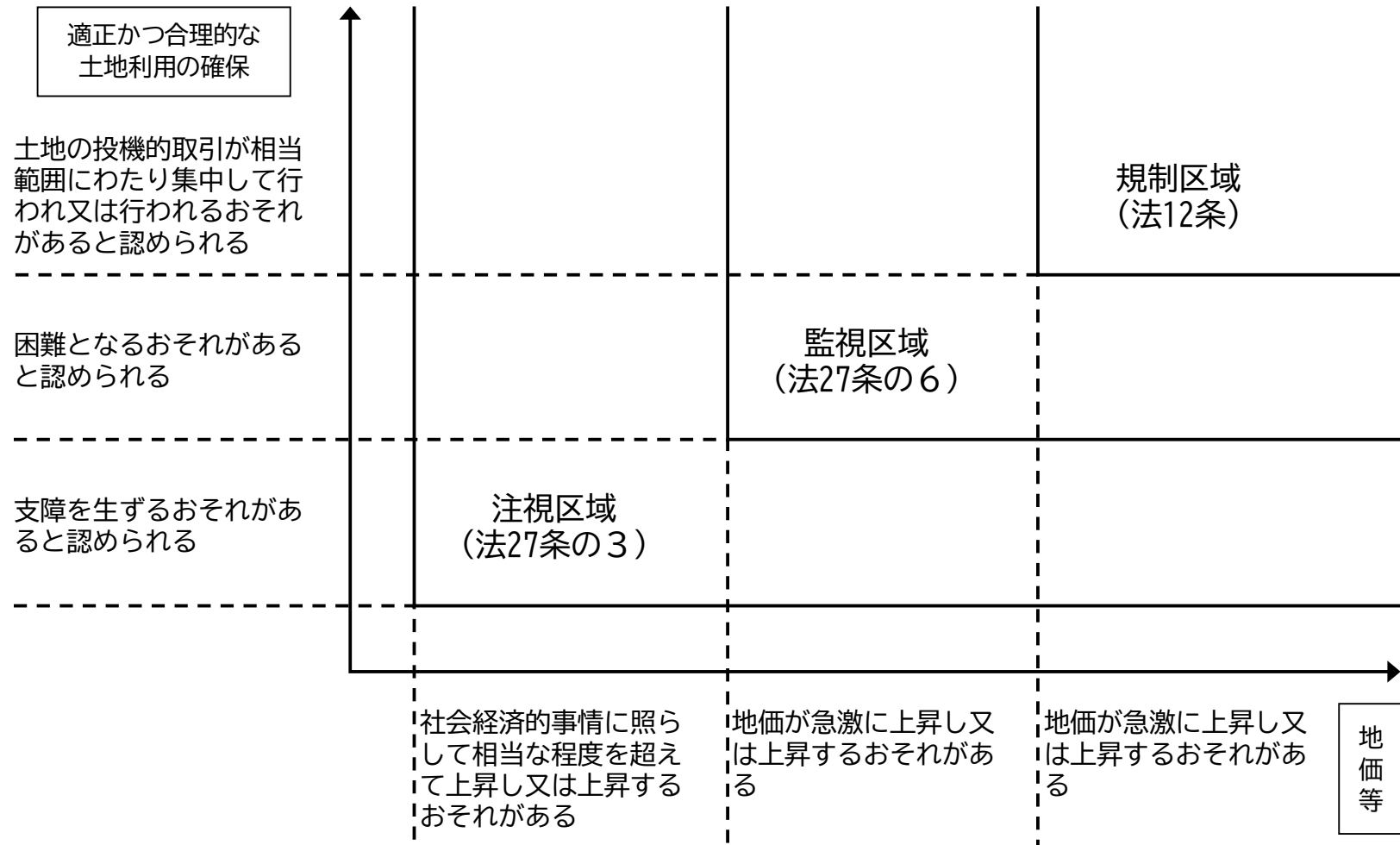
## (土地利用審査会委員の任期及び会長)

- ・ 委員の任期は3年
- ・ 審査会に会長を置き、委員の互選により定める  
※大阪市土地利用審査会条例第3条、第4条

# 国土利用計画法の土地取引規制制度の概要

- 地価等の状況により適正かつ合理的な土地利用の確保が阻害されることを防ぐため、「注視区域」「監視区域」「規制区域」の3つの区域を指定し土地取引の規制が可能

(土地取引規制制度に係る3つの区域の概念図)



# 国土利用計画法の土地取引規制制度の概要

- ・地価等の状況により適正かつ合理的な土地利用の確保が阻害されることを防ぐため、「注視区域」「監視区域」「規制区域」の3つの区域を指定し土地取引の規制が可能

(土地取引規制制度の比較)

|                            | 右3区域以外の地域<br>(事後届出制) | 注視区域<br>(事前届出制) | 監視区域<br>(事前届出制)                         | 規制区域<br>(許可制) |
|----------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------------------------|---------------|
| 対 象 積                      | 市街化区域                | 2,000㎡以上        | (左記の面積未満で)<br><br>規則で定める面積以上            | 面積要件なし        |
|                            | その他の都市計画区域           | 5,000㎡以上        |                                         |               |
|                            | 都市計画区域外              | 10,000㎡以上       |                                         |               |
| 勧 告<br><br>(許可)<br><br>要 件 | 利用目的                 | 利用目的<br><br>価格  | 利用目的<br><br>価格<br><br>取引状況 (投機的取引にあたる等) |               |
| 権 限                        | 大阪市長                 |                 |                                         |               |

## (区域指定なし)

- ・ 土地の利用目的に関する勧告の意見聴取

※国土利用計画法第24条第1項

## (注視区域)

- ・ 注視区域の指定・解除にかかる意見聴取
- ・ 注視区域内における届出に対する勧告の意見聴取

※国土利用計画法第27条の3第2項及び第4項、第27条の5第1項

## (監視区域)

- ・ 監視区域の指定・解除にかかる意見聴取
- ・ 監視区域内における届出に対する勧告の意見聴取

※国土利用計画法第27条の6第2項及び第4項、第27条の8第1項

## (規制区域)

- ・ 規制区域の指定・解除が相当であることの確認
- ・ 規制区域内における申請に対する許可の意見聴取

※国土利用計画法第12条第6項及び第13項、第16条第2項

# 大阪市における監視区域指定または解除の経過

| 期 日        | 監視区域指定（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<br>北、福島、東、西、天王寺<br>南、浪速、大淀 | ↑ 300㎡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㎡以上              |
| 平成6年1月17日  |                                          | ↑ 300㎡以上              |
| 平成6年12月1日  | ↓ 全市域で解除                                 | ↓（事後届出 2,000㎡以上）<br>↓ |

※「注視区域」「規制区域」は、区域指定実績なし