

監視区域（小笠原村）の事前届出制度について

1 監視区域制度の趣旨

監視区域制度は、バブル期の地価高騰に対処するため、昭和 62 年の国土利用計画法改正により創設された制度であり、届出の面積要件を引き下げることにより小規模土地取引についても価格及び利用目的をチェックするとともに、勧告要件を拡充し、短期転売等の投機的な土地取引を排除しようとするものです。

昭和 62 年の制度創設以降、指定地域が拡大され、ピーク時の平成 5 年 11 月 1 日の時点では 58 都道府県・政令市（1,212 市町村）において指定されていましたが、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・解除が実施され、平成 27 年 1 月現在では、監視区域を指定している団体は、1 都（小笠原村）のみとなっています。

2 監視区域の指定等

監視区域においては、都道府県知事又は政令指定都市の長(以下「都道府県知事等」という。)が、当該監視区域における届出対象面積を都道府県又は政令市の規則で定めることとされており、事後届出制や注視区域における対象面積より引き下げることができます。

(1) 区域指定 ①根拠……平成 27 年 1 月 5 日東京都告示（監視区域の指定）

②区域……小笠原村の区域のうち都市計画区域に指定されている区域

③期間……平成 27 年 1 月 5 日～平成 32 年 1 月 4 日

④経過……第 1 回(H2. 1. 5)、第 2 回(H7. 1. 5)、第 3 回(H12. 1. 5)、第 4 回(H17. 1. 5)
第 5 回(H22. 1. 5)

(2) 届出面積 ①根拠……昭和 62 年 8 月 1 日東京都規則第 1 6 5 号（届出面積を定める規則）

②面積……500 m²以上

3 監視区域における事前届出制

監視区域では、前記 2 で定める面積以上の土地の売買等契約を締結しようとする場合には、当事者は、契約締結前に、市町村長を経由して、都道府県知事等に対し、予定対価の額、土地の利用目的等を届け出なければなりません。（法第 27 条の 7 第 1 項において準用する第 27 条の 4 第 1 項）

なお、都においては、2,000 m²未満の土地売買等に関する届出は、小笠原村に事務処理を委任しています。（市町村における東京都の事務処理の特例に関する条例(H11. 12. 24 条例第 107 号)第 2 条の表 4)

市町村長は、届出書を受領したとき、遅滞なく、これを都道府県知事等に送付しなければなりません。この場合、市町村長は、当該届出書の内容について意見があるときは、その意見を付さなければなりません。（法第 27 条の 7 第 1 項において準用する第 27 条の 4 第 4 項）

都道府県知事等は、届出から 6 週間以内に審査を行い（法第 27 条の 8 第 2 項において準用する第 27 条の 5 第 2 項）、価格若しくは土地の利用目的が不適切な場合又は投機的な土地取引に該当する場合には、土地利用審査会の意見を聴いて、届出を行った者に対し、契約の中止等の措置を講ずるよう勧告することができ（法第 27 条の 8 第 1 項）、勧告に従わない場合には、その旨及び当該勧告の内容を公表することができます。（法第 27 条の 8 第 2 項において準用する第 26 条）

また、勧告する必要がないと認めた場合には、届出を行った者に対し、遅滞なくその旨の通知(不勧告通知)をすることとなります。（法第 27 条の 8 第 2 項において準用する第 27 条の 5 第 3 項）

なお、届出をした者は、勧告又は不勧告の通知を受けない限り、届出の日から6週間を経過するまで契約を締結できません。(法第27条の7第1項において準用する第27条の4第3項)

4 事前届出の手続

(1) 事前届出の時期

届出は、予約を含む土地売買等の契約を締結する前に行うこととされています。

(2) 届出当事者

事前届出は、「土地売買等の当事者」すなわち譲渡人と譲受人の双方が届出義務者となります。

これは、事後届出制では勧告対象が土地の利用目的に限定されており勧告を受ける者は実際に土地を利用する権利取得者に限られることから、届出義務者を譲渡人に限っていますが、事前届出制では価格についても審査を行い、契約の中止勧告まで行うことが可能であることから、譲渡人と譲受人の双方を届出義務者としています。

(3) 事前届出の受理

受理日は、届出を有効なものとして市町村担当職員が受け付けた日となります。

なお、届出書類の内容が形式的に整っていない場合等には、届出と同時に受理されないこととなり、審査期間の6週間に影響するので注意が必要です。

(4) 土地売買等届出書に添付すべき図書

土地売買等届出書に添付すべき図書は、

- ① 位置図 …… 土地の位置を明らかにした図面
- ② 周辺状況図（住宅地図等）… 土地及びその付近の状況を明らかにした図面
- ③ 平面図（公図等） …… 土地の形状を明らかにした図
- ④ 実測図… 土地家屋調査士等による実測求積図面（実測面積による売買の場合に添付する。）
- ⑤ 登記事項証明書等 …… 投機的取引に該当しないことを明らかにする書面

(5) 罰則

届出をしないで契約をした場合又は虚偽の届出をした場合には、6ヶ月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられ（法第47条第2号及び第3号）、勧告又は不勧告通知がされる前に契約を締結した場合には、50万円以下の罰金に処せられます。（法第48条）

5 勧告等

都道府県知事等は、届出の内容が、価格に関する基準、利用目的に関する基準に該当しているかどうかを審査し、以下のいずれかに該当し、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ときは、土地利用審査会の意見を聴いて、契約締結の中止、予定対価の引下げ、利用目的の変更等の必要な措置を講ずべきことを勧告することができます。（法第27条の5第1項、法第27条の8第1項）

- ① 土地価格が著しく適正を欠くこと
- ② 利用目的が土地利用基本計画などの土地利用に関する計画に適合しないこと
- ③ 公共・公益施設整備の予定、又は周辺の自然環境の保全上不適当なこと
- ④ 1年以内の土地の転売で、投機的取引と認められること 等

また、勧告を受けた者に対し、勧告に基づいて講じた措置について報告させることができるとともに、勧告を受けた者が勧告に従わないときには、従わない旨及び勧告の内容を公表すること

ができます。(法第 27 条の 5 第 4 項及び第 27 条の 8 第 2 項において準用する第 25 条から第 27 条まで)