

国土利用計画法に基づく土地取引に係る事務処理要領 別紙2
意見書作成要領

1 意見書作成上の注意

- (1) 意見書は公文書であるので、取扱いには十分注意すること。
- (2) 届出書受理後、当該届出に係る事案が、都市計画法、農地法、森林法等各個別法の適用を受ける場合には、それらの法令を所管する部局に、届出書の写しを送付して意見を求める等の方法により調整を行う。
- (3) 意見書は、1週間以内に本庁に進達する。
- (4) 本庁へ意見書を送付した場合は、送付年月日を届出書整理簿に記入する。
事前届出の場合、次の(5)及び(6)の取扱いとする。
- (5) 事前指導済の届出書については、意見書は省略する。ただし、事前指導の内容を著しく越える場合には、通常の届出と同様の取扱いをすること。
- (6) 確認申請、事前指導申出については、(1)から(4)までに準ずるものとする。

2 意見書の記載内容

- (1) 事後届出の場合は、表1-1「事後届出に係る意見書記載方法」に従って作成すること。
事前届出等の場合、次の(2)、(3)及び(4)の取扱いとする。
- (2) 事前届出に場合は、表1-2「事前届出に係る意見書記載方法」に従って作成すること。
- (3) 確認申請の場合は、表2「確認申請に係る意見書記載方法」に従って作成すること。
- (4) 事前指導申出に係る意見書の記載については、確認申請の場合の記載要領に準ずるものとする。

表1-1 事後届出に係る意見書記載方法

1 届出者等

受 理 番 号		受 理 年 月 日	年	月	日
届 出 者	権利取得者		職業		
届 出 地 (面 積)					(m ²)

- (1) 届出書整理簿に基づいて記載すること。
- (2) 一団の土地に係る複数の届出書が、同時に提出されたときは、全部の届出書に対して作成する必要はない。(1部でよい。)

《注意》届出者の人数や、届出地の筆数が多数のときは「他 名」「他 筆」と記載する。

2 意見

事 項	意 見
法第24条第1項関係 ・ 公表されている土地利用計画への適合性	(1) 本法に基づく土地利用基本計画との適合性について意見を記載すること。 (2) その他の土地利用に関する計画（都市計画法、農振法、森林法、自然公園法、自然環境保全法等）との適合性について意見を記載すること。（例）農振法の農用地の資産保有については適合しない旨の意見
・ 公表されていない土地利用計画への適合性	公表されていない土地利用計画（土地利用事業の適正化に関する指導要綱等）との適合性について意見を記載すること。
・ 公共・公益的施設の整備予定	(1) 公共施設…道路、上下水道、河川等 公益的施設…義務教育施設、電気・ガス事業・鉄道等 (2) 利用目的が公共・公益的施設の整備及び将来の計画（見通し）からみて、明らかに不相当であるかどうかについて意見を記載すること。
・ 周辺の自然環境の保全	周辺の自然環境、自然保全への影響を、個別の事業に即して検討する。
そ の 他	その他参考となる意見等を記載する。
総合判断	(1) いずれかに をする。 (2) やむを得ず総合判断を保留する場合は、その他の欄にその旨を記載すること。

3 現行法令による規制状況

地域区分	面積	規制区域区分
届出に係る土地の所在別に、該当する面積を記載する。 （重複する場合も必ず記載する。）	m ²	(1) 該当する規制区域に、土地利用計画図、個別規制法に基づいて をする。都市地域については、市街化区域、市街化調整区域、非線引及び用途地域の区分を記載すること。 (2) それぞれの区分の面積が重複する場合でも合計は届出面積と一致すること

表1-2 事前届出に係る意見書記載方法

1 届出者等

受理番号	受理年月日		年 月 日	
届 出 者	譲 受 人		職業	
	譲 渡 人		職業	
届 出 地 (面 積)		(m ²)		

(1) 届出書整理簿に基づいて記載すること。

(2) 一団の土地に係る複数の届出書が、同時に提出されたときは、全部の届出書に対して作成する必要はない。（1部でよい。）

《注意》届出者の人数や、届出地の筆数が多数のときは「他 名」「他 筆」と記載する。

2 意見

事 項	意 見
法第27条の5第1項第1号(法第27条の8第1項第1号)関係 (価格の妥当性)	判断に当たっては、対象地及び対象地付近の土地の価格に関する下記の諸資料等を十分に調査収集し、土地価格の妥当性について意見を記載すること。 ア 国の地価公示の標準地(公示)価格 イ 県の地価調査の基準地(標準)価格 ウ 添付鑑定評価書 エ 売買実例、届出事例価格 オ 地元精通者の意見 カ 事情補正(投機性、転売性、売り急ぎ、買い進み等) キ 時点修正
法第27条の5第1項第2号(法第27条の8第1項第1号)関係 (土地利用目的自体の適合性) (土地利用計画との適合性)	(1) 本法に基づく土地利用基本計画、その他の土地利用計画との適合性について意見を記載すること。 (2) 他の関連個別規制法との適合性について意見を記載すること。 (3) 届出の利用目的が土地利用計画等に対し、積極的に寄与する、あるいは中立的に機能する場合は適合性が見いだせるが、積極的に阻害する場合は、その適合性の判断に十分に注意すること。特に農振法の農用地の資産保有については、積極的に阻害すると判断される。
法第27条の5第1項第3号(法第27条の8第1項第1号)関係 (当該土地利用に関連する公共施設又は共益的施設の現状及び整備予定との関連性)	(1) 公共施設...道路、上下水道、河川等 公益的施設...義務教育施設、電気・ガス事業・鉄道等 (2) 第2号関係の土地利用との関係を考慮しながら、公共・公益的施設の整備及び将来の計画(見通し)について、適正かつ効率的な整備が阻害されることのないよう、個別規制法を担当する関係各課と十分調整を行い、総合的に判断する。
法第27条の5第1項第3号(法第27条の8第1項第1号)関係 (周辺の自然環境との適合性)	周辺の自然環境、自然保全への影響を、個別の事業に即して検討する。
法第27条の8第1項第2号との整合性 (監視区域内における事前届出の場合)	権利移転された土地が1年以内に自らの利用等に供されることなく実需要者以外の者に転売されることでない等、土地ころがし、投機的取引でないかどうか状況等について把握のうえ意見を記入する。
そ の 他	その他参考となる意見等を記載する。
総 合 判 断	(1) いずれかに をする。 (2) やむを得ず総合判断を保留する場合は、その他の欄にその旨を記載すること。

3 現行法令による規制状況

地域区分	面積	規制区域区分
届出に係る土地の所在別に、該当する面積を記載する。 (重複する場合も必ず記載する。)	m ²	(1) 該当する規制区域に、土地利用計画図、個別規制法に基いて をする。都市地域については、市街化区域、市街化調整区域、非線引及び用途地域の区分を記載すること。 (2) それぞれの区分の面積が重複する場合でも合計は届出面積と一致すること。

表2 確認申請に係る意見書記載方法

受理年月日		受理番号	
申請者		業種	
申請地及び分譲地の名称等			
処理区分	該当するものに をする。		
浜松市土地利用対策庁内委員会(幹事会)を経た申請の場合	1 該当するものに をする。 2 土地利用所管担当課(グループ)と十分協議すること。		
都市計画法に基づく開発行為の申請の場合	1 該当するものに をする。 2 都市計画法開発行為所管担当課(グループ)と十分協議すること。		
協定、条件等の履行状況	該当するものに をする。		
価格の妥当性	届出の場合に準ずる。		
周辺の公共事業の有無	該当するものに をする。		
現行法令による規制状況	該当欄を で囲む。		
その他特記すべき事項	その他参考となる意見等を記載する。		
総合判断	いずれかに をする。		

附 則

この要領は、平成19年4月1日から施行する。