

## 利用目的審査の基準

利用目的の審査においては、下記の利用目的審査の基準に留意して審査するものとする。

### (1) 土地利用基本計画との適合性

届出に係る土地の利用目的は、「土地利用基本計画」に適合していなければならない。(法第24条第1項、法第27条の5第1項第2号、法第27条の8第1項第1号)

「土地利用基本計画」とは、

個別規制法に基づく諸計画のみでは、総合的な見地から、適正かつ合理的な土地利用を増進していくうえで十分対応し得なかったため、当該都道府県の区域を対象に、個別規制法に基づいて指定される地域、区域に相当する地域についてあらかじめ「五地域」(都市、農地、森林、自然公園、自然保全)として定めるとともに、五地域ごとの「土地利用の原則」、五地域が相互に重複する地域の土地利用の優先順位等を定めるものとなっている。

土地利用基本計画は、「五地域」(都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域)の範囲を五万分の一の地形図上に記したもの(計画図)と、「土地利用の調整等に関する事項」を文章表示したもの(計画書)からなっている。

当該土地を利用目的に供することが土地利用基本計画に記載されているその土地の属する区域の土地利用の原則その他計画書(土地利用の調整等に関する事項)と対比して『適合』の有無を検討する。

国土利用計画法における土地の取引規制は単なる個別法(農地法や都市計画法など)の事前審査として運用されるものではなく、国土利用計画法の基本理念実現のため、地域全体の適正かつ合理的な土地利用の確保の観点から適当でない判断される土地取引については、土地利用基本計画の土地利用の方向付けを根拠に個別法の規制を超える判断を下す場合も十分考えられる。

また、届出に係る土地が、土地利用基本計画に登載されている公的機関の開発保全整備計画の計画区域に含まれている場合には、その開発保全整備計画とも適合していなければならない。開発保全整備計画は、土地利用基本計画の一環であるから、利用目的が当該計画に係る事業の実施を「積極的に阻害する」こととなる土地取引に対してはもちろん、積極的な利用目的を有しない場合でも、当該土地取引等が当該計画の実施を実質的に阻害する場合には、勧告等の措置を講じることができる。

土地利用基本計画は、地域全体の土地利用の総合調整を意図していることから、計画の内容はある程度抽象的なものとなっている。

したがって届出に係る土地の利用目的が土地利用基本計画に適合しているか否かの裁量はかなり広がっていることに配慮する必要がある。

(2) 「その他の土地利用に関する計画」とその適合性

「その他の土地利用に関する計画」とは、適正かつ合理的な土地利用を図ることを目的として、

ア 法令の根拠に基づき、

イ 特定の区域に限って、

ウ その区域内の土地について、一定の利用を促進し、又は禁止している計画や規制で、名称のいかんにかかわらず、実体的に取引の規制基準としての機能を果たしうる程度に内容の明確なものを指す。(課長基本通達第6・1・(1))

「その他の土地利用に関する計画」には、公表されているもの及び公表されていないものなどがある。

事後届出に係る土地の利用目的が、「土地利用に関する計画(公表されているものに限る)」に適合せず、当該土地を含む周辺の地域の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場合には、利用目的変更の勧告の対象となる。(法第24条第1項)

公表されている「土地利用計画」とは、土地利用に関する計画又は当該計画を定め、若しくは変更した旨を官報に掲載して(地方公共団体にあつては、条例の公布と同一の方法により)行われ、かつ、当該計画を事務所における備付けその他の適当な方法により公にしておかれる計画をいう。(規則第20条の2)

公表されていない「土地利用計画」に不適合な場合には、当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために必要な助言をすることができる。

一方、事前届出にあつては、「土地利用に関する計画」に適合しなければ勧告の対象となる。(法第27条の5第1項第2号、法第27条の8第1項第1号)

これらの計画に「適合する」とは、上記の計画において、一定の利用が促進又は禁止されている状態に対し、

ア 積極的に寄与する状態

イ 中立的に機能する状態(現状維持も含む)を指し、

「適合しない」とは、

ア 積極的に阻害する状態を指す。(局長通達第4・4・(2))

イ なお、個別規制法のうちには、その規制基準が施設の配置又はその設計等、技術的内容等に関するものもみられるが、届出書の利用目的に係る記載内容・添付図書等から十分に予想される施設の種類・規模・利用状況等からみて、明白に規制基準に適合しないと認められる場合には、「その他の土地利用に関する計画」に該当することとなる。

(3) 「公共・公益的施設の整備の予定」から見た適当性

事後届出に係る土地の利用目的が、公共・公益的施設の整備予定からみて、明らかに不適当な場合には、当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を

図るために必要な助言をすることができる。(法第27条の2、課長通達第8・(1))

なお、事前届出にあつては、必要な措置を構うべきことを勧告することができる。

(法第27条の5第1項第3号、法第27条の8第1項第1号)

公共施設又は公益的施設の整備の予定からみて、「明らかに不相当である」とは、届出に係る土地について、その届出に係る用途・計画面積・計画人口等に従い、その土地の利用又は開発が行われた場合に、

ア 当該土地を含む一団の土地の個別規制法における規制状況

イ その利用目的に供されることとなる時期

ウ その土地を含む周辺地域の市街化の見通し

エ 県又は市町村の長期計画等によるその地域の将来の開発動向等を総合的に判断して、土地利用上重要な意味を持つ根幹的な公共・公益的施設の整備計画等の著しい変更を余儀なくされ、又は既存の公共・公益的施設の水準等に著しい支障を及ぼすことになり、適正かつ効率的な公共・公益的施設の整備が阻害されると認められる場合をいう。

これは、公共施設(道路・下水道・水道・河川・排水路施設・治水又は防潮施設等及び公益施設(義務教育施設・鉄道その他の交通施設等)の整備予定がないところでの住宅団地の造成等いわゆるスプロールの開発を、土地の取引段階で事前に規制しようとするためのものであり、公共・公益的施設の設置予定地そのものの取引を排除しようとするものではない。

したがって、公共・公益的施設の設置予定地そのものについては、(2)の「その他の土地利用に関する計画に」適合しないことによって取引中止等の措置が講じられることはあつても「公共・公益的施設の整備の予定」からみて適当でないとはされないことはない。

また、開発行為等を行う者自ら所要の施設の整備等を行うこととしているときは、問題がないと考えられる。(局長通達第4・5、課長通達第6・2)

#### (4) 「周辺の自然環境の保全上」からみた適当性

事後届出に係る土地の利用目的が、周辺の自然環境の保全上からみて、明らかに不適当な場合には、当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために必要な助言をすることができる。(法第27条の2、課長通達第8・(1))

なお、事前届出にあつては、必要な措置を構うべきことを勧告することができる。

(法第27条の5第1項第3号、法第27条の8第1項)

「自然環境の保全」とは、国土利用計画法第10条の規定からも分かるように、「公害の防止」とは異なる概念としてとらえられており、その意味は、自然の生態系を維持し、現存する良好な自然そのものを人為的活動から守ることであると考えられる。

したがって、悪臭・騒音のように、それ自体では直接このような意味での自然環境の保全とかかわりのないものについては、それらの発生のおそれのあることのみをもって「自然環境の保全上不適当」と判断できない。(研究会報告、4・(2) )

ただし、悪臭防止法による規制区域、水質汚濁防止法による規制区域、騒音規制法による騒音規制指定地域などは、(2)の「その他の土地利用に関する計画」に該当するので、注意する必要がある。

自然環境の保全上明らかに不適当であるか否かについては、必ずしも法令に基づき指定された地域に限らず、届出に係る、用途、あるいは人工面率の増加等により、その土地又はその土地を含む一帯の地域における良好な自然環境が損なわれる場合はもとより、届出に係る用途・計画人口又は人工面率等から推定される、その土地の利用又は開発に伴う周辺地域における自然環境への影響等を十分に考慮して判断することとなる。(局長通達第4・5、課長通達第6・2、研究会報告、4・(2) )

#### 助言・勧告を行うことができる範囲

| 利用目的の適否に関する判断  | 事後届出    |      | 事前届出 |         |
|--|---------|------|------|---------|
|  | 助言・行政指導 | 変更勧告 | 行政指導 | 中止・変更勧告 |
| ・ 土地利用基本計画その他の公表されている土地利用に関する計画に適合しない場合  |         | 1    |      | 1       |
| には該当しないが、<br>・ 土地利用に関する計画のうち公表されていないものに適合しない場合<br>・ 公共施設もしくは公益的施設の整備予定からみて不適当なものである場合<br>・ 周辺の自然環境の保全上、不適当なものである場合 |         | ×    |      | 1       |
| 及び に該当しない場合  |         | ×    | 2    | ×       |

- 1 利用目的変更の勧告ができるのは、表の条件に加えて更に当該土地を含む周辺の地域の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場合である。また、勧告を行うこととなった場合でも、勧告の内容以外のものについて、必要に応じて助言を併せて行うことができる。
- 2 届出に係る土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために必要な場合に限られる。

勧告を行う場合でも、勧告の内容以外のものについて、必要に応じて助言をあわせて行うことができる。

事前届出制では勧告することが可能である。事後届出制においても、積極的に助言を行う部分として想定されている。

上記 及び に該当しない場合でも、届出に係る土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために必要な場合には、助言を行うことができる。

#### 附 則

この利用目的審査の基準は、平成19年4月1日から施行する。

別表 1

国土利用計画法に基づく届出書（事後届出）の添付書類一覧表  
 印は必要な書類です。

H10.9.1～

| 届出対象<br>添付図書                   | 事後届出 |        |
|--------------------------------|------|--------|
|                                | 土地のみ | 土地と工作物 |
| ・位置図<br>（5万分の1程度の地図）           |      |        |
| ・地形図<br>（土地及びその付近の状況を明らかにした図面） |      |        |
| ・公図写<br>（土地の形状を明らかにした図面）       |      |        |
| ・土地売買契約書の写<br>又はこれに代わる書類       |      |        |
| ・委任状<br>（通知の受領等を委任する場合）        | （ ）  | （ ）    |

- 1 予約、代物弁済等で売買契約書がない場合、これに代わる覚書等で土地（工作物）の対価及び土地（工作物）の所在が確認できる書類を添付する。
- 2 一団の買い進みの場合、最初の届出に地形図を添付すれば、2回目以降の届出書には、地形図及び公図を添付する必要はない。
- 3 委任状の印鑑は、届出書に押印した印鑑と同じものであること。

別表2

## 国土利用計画法に基づく届出書等（事前届出の場合）の添付書類一覧表

印は必要な書類です。ただし、下記図書のほか、審査に必要と認められる場合は、参考図書を添付していただくことがあります。（例：地役権図）

| 区 分                     | 事 前 届 出<br>(注視・監視区域内) |         |         | 事 前 確 認 |       |     |          |
|-------------------------|-----------------------|---------|---------|---------|-------|-----|----------|
|                         |                       |         |         | 新 規 申 請 |       | 再申請 | 有効期間延長申請 |
|                         | 土地のみ                  | 土地と中古建物 | 土地と新築建物 | 土地のみ    | 土地と建物 |     |          |
| ・位置図<br>(5万分の1程度の地図)    |                       |         |         |         |       |     |          |
| ・案内図<br>(5千分の1程度の地図)    |                       |         |         |         |       |     |          |
| ・地形図<br>(土地の形状を示す住宅地図等) |                       |         |         |         |       |     |          |
| ・公図写                    |                       |         |         |         |       |     |          |
| ・実測求積図<br>(実測で取引する場合)   |                       |         |         |         |       |     |          |
| ・固定資産税評価証明書             |                       |         |         |         |       |     |          |
| ・造成工事見積書                |                       |         |         |         |       |     |          |
| ・分譲区画平面図                |                       |         |         |         |       |     |          |
| ・建築確認通知書(写)             |                       |         |         |         |       |     |          |
| ・建築請負契約書(写)             |                       |         |         |         |       |     |          |
| ・前回の事前確認通知書(写)          |                       |         |         |         |       |     |          |
| ・委任状[通知の受領等を委任する場合]     |                       |         |         |         |       |     |          |

委任状の印鑑は、届出書等に押印した印鑑と同じものであること。