

沖縄県土地利用審査会の概要及び 土地取引届出制度の概要説明資料

令和 7 年 11 月 4 日（火）

沖縄県企画部県土・跡地利用対策課

目次

	ページ
1 沖縄県土地利用審査会の概要	1
2 土地取引届出制度の概要	2
3 土地取引規制のしくみ等	3
4 国土利用計画法に基づく土地取引規制制度	4
5 国土利用計画法届出マップ	5
6 沖縄県における土地取引の推移（国土利用計画法）	6
7 沖縄県における土地取引の推移等のグラフ	7
8 国土利用計画に基づく土地取引規制制度（区域指定制度の変遷）	8
9 沖縄県土地利用審査会の開催状況（平成元年以降）	9
10 関係法規・条例・通知	10, 11

沖縄県土地利用審査会の概要

1 設置の根拠等

国土利用計画法（以下、法という）第 39 条第 1 項及び第 10 項に基づく沖縄県土地利用審査会条例（以下、条例という）

2 委員の定数及び任期

（1）委員定数 5 名以上（法第 39 条第 3 項）※委員名簿は別添のとおり

（2）任 期 3 年（条例第 2 条） ※委員任期（令和 7 年 11 月 1 日～令和 10 年 10 月 31 日）

3 委員の構成

委員は、法律実務、不動産鑑定、自然環境保全、都市計画、農業、林業等の分野に関して優れた知識と経験を有し（昭和 49 年国土庁土地局長通知）、公共の福祉に関して公正な判断ができる者のうちから、知事が議会の同意を得て任命する。（法第 39 条第 4 項）

4 委員会の任務・権限

○事後届出後の勧告に関すること

（1）土地売買等の事後届出に対し、土地利用目的に関する勧告をする場合の意見申出（法第 24 条第 1 項）

○注視区域に関すること

（2）注視区域の指定（法第 27 条の 3 第 2 項）、解除（法第 27 条の 3 第 4 項）及び区域の減少（法第 27 条の 3 第 5 項）する場合の意見申出

（3）注視区域における土地売買等の届出に対し、契約等に関する勧告をする場合の意見申出（法第 27 条の 5 第 1 項）

○監視区域に関すること

（4）監視区域の指定（法第 27 条の 6 第 2 項）、解除（法第 27 条の 6 第 4 項）及び区域の減少（法第 27 条の 6 第 5 項）する場合の意見申出

（5）監視区域内の土地取引の規制面積を規則で定める場合の意見申出（法第 27 条の 7 第 4 項）

（6）監視区域における土地売買等の届出に対し、契約等に関する勧告をする場合の意見申出（法第 27 条の 8 第 1 項）

○規制区域に関すること

（7）知事が行う規制区域の指定（法第 12 条第 6 項）、解除（法第 12 条第 13 項）、及び区域の減少（法第 12 条第 15 項）が相当であることの確認

（8）規制区域内の土地取引について許可基準に該当するものとして許可する場合の意見申出（法第 16 条第 2 項）

（9）規制区域内の土地取引の許可に対する不服申立ての受理・審査・裁決（法第 20 条第 1 項、第 2 項）

○遊休土地に関すること

（10）遊休土地の適切な利用に係る勧告をする場合の意見申出（法第 31 条第 1 項）

土地取引届出制度の概要

1. 目的等

- (1) 国土利用計画法は、土地の投機的取引と地価の急激な高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、許可制と届出勧告制の2つの規制措置を定めている。 ※許可制に係る規制区域は全国で指定の実績がない。
 - ① 許可制は投機的な土地取引が集中する区域、または急激に地価が上昇している区域全ての土地取引に知事の許可を必要とする制度
 - ② 届出勧告制は、土地取引の内容を審査して勧告または助言を行う制度であり、事後届出制と事前届出制（注視区域、監視区域）からなる。
- (2) バブル崩壊後の地価の下落や我が国経済社会の変化などを背景として、土地政策の目標を「地価の抑制」から「土地の有効利用」へと転換したことを受け、平成10年に国土利用計画法が改正され、届出勧告制は土地取引の合理化・円滑化を目的として、注視区域・監視区域を除き事後届出制となった。

2. 事後届出制度

- (1) 届出が必要な取引には、売買、代物弁済、営業譲渡、地上権・賃借権の設定・譲渡等がある。これらの権利を取得する者は契約締結日から2週間以内に、市町村を經由して知事に利用目的や価格などを届け出る。
- (2) 市街化区域では2,000㎡以上、市街化区域以外の都市計画区域では5,000㎡以上、都市計画区域以外では10,000㎡以上の土地取引が届出の対象となる。
- (3) ①権利取得者が同じ ②土地同士が隣接している ③一連の開発計画により土地同士が密接に関連している の3要件全てを満たす場合は「一団の土地取引」とみなされ、この面積合計が(2)に該当する場合は、届出の対象となる。

3. 事前届出制度（注視区域・監視区域）

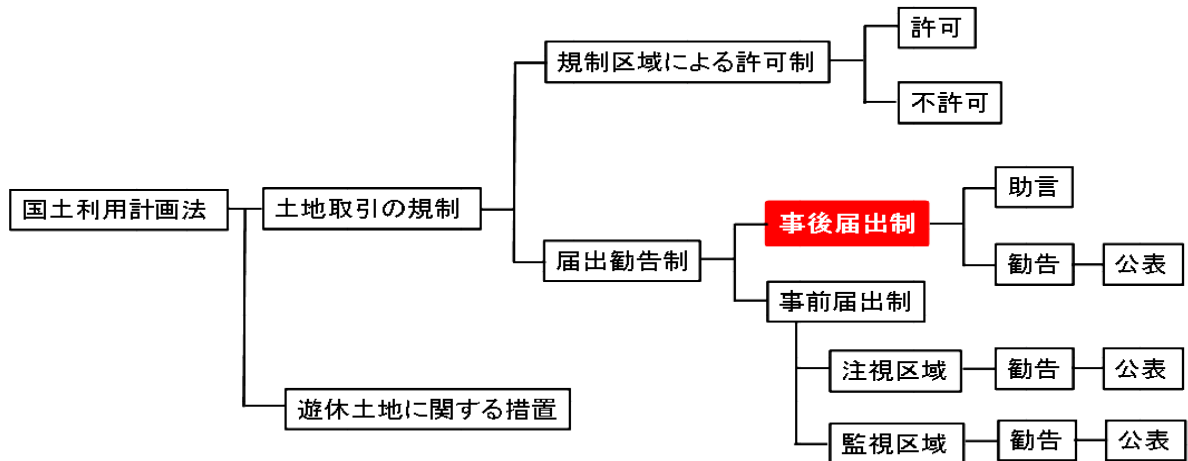
- (1) 土地取引の前に取引価格および利用目的を審査する制度であり、注視区域制度と監視区域制度からなる。審査結果に応じて契約中止の勧告やこれに従わない場合の公表を行う。
- (2) 注視区域制度は、地価が上昇している（年間の地価上昇率が5%以上）区域での土地取引について事前届出を義務づけるものであり、本県を含め全国的に指定の実績はない。
- (3) 監視区域制度は、地価が高騰している（ $\geq 10\%$ 以上）区域での土地取引について、事前届出の対象となる面積を引き下げ審査対象を広げることができる。

※昭和63年度から県内38市町村で指定されていたが平成7年に全面解除されている。

4. 罰則

届出期間内に届出をしなかった場合又は虚偽の届出をした場合は、6ヶ月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられる。

1 土地取引規制のしくみ



2 事後届出の必要な土地取引

●取引の規模(面積要件)

- ①市街化区域……………2,000㎡以上
- ②①を除く都市計画区域……………5,000㎡以上
- ③都市計画区域以外の区域……………10,000㎡以上

●届出の時期

契約締結日から2週間以内(契約締結日も含みます)

●取引の形態

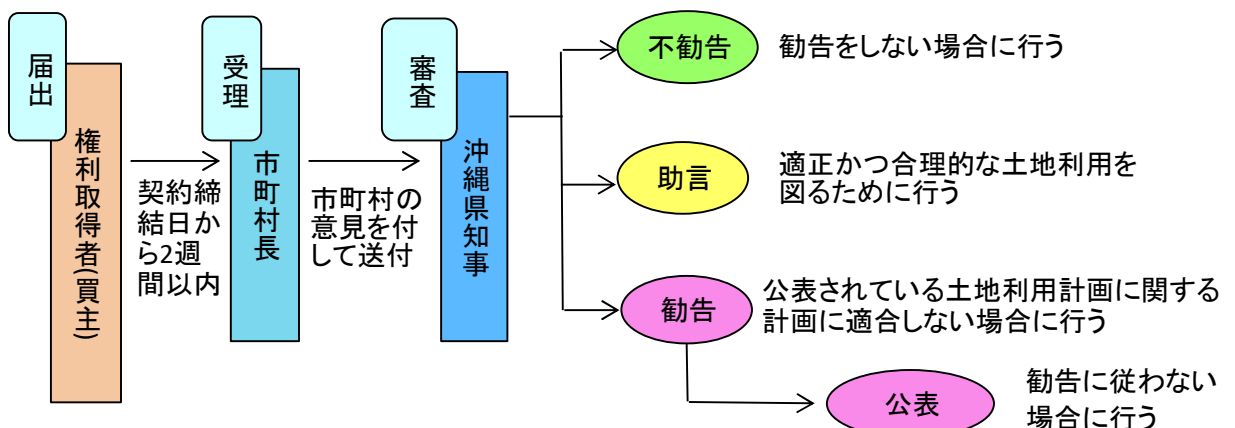
- 売買、共有持分の譲渡、信託受益権の譲渡
- 地上権・賃借権の設定・譲渡
- 予約完結権・買戻権等の譲渡 等
- ※これらの取引の**予約**である場合も含みます。

●一団の土地取引

個々の面積は小さくても、権利取得者(売買の場合であれば買主)が権利を取得する土地の合計が上記の面積以上となる場合(「買いの一団」といいます。)には届出が必要です。



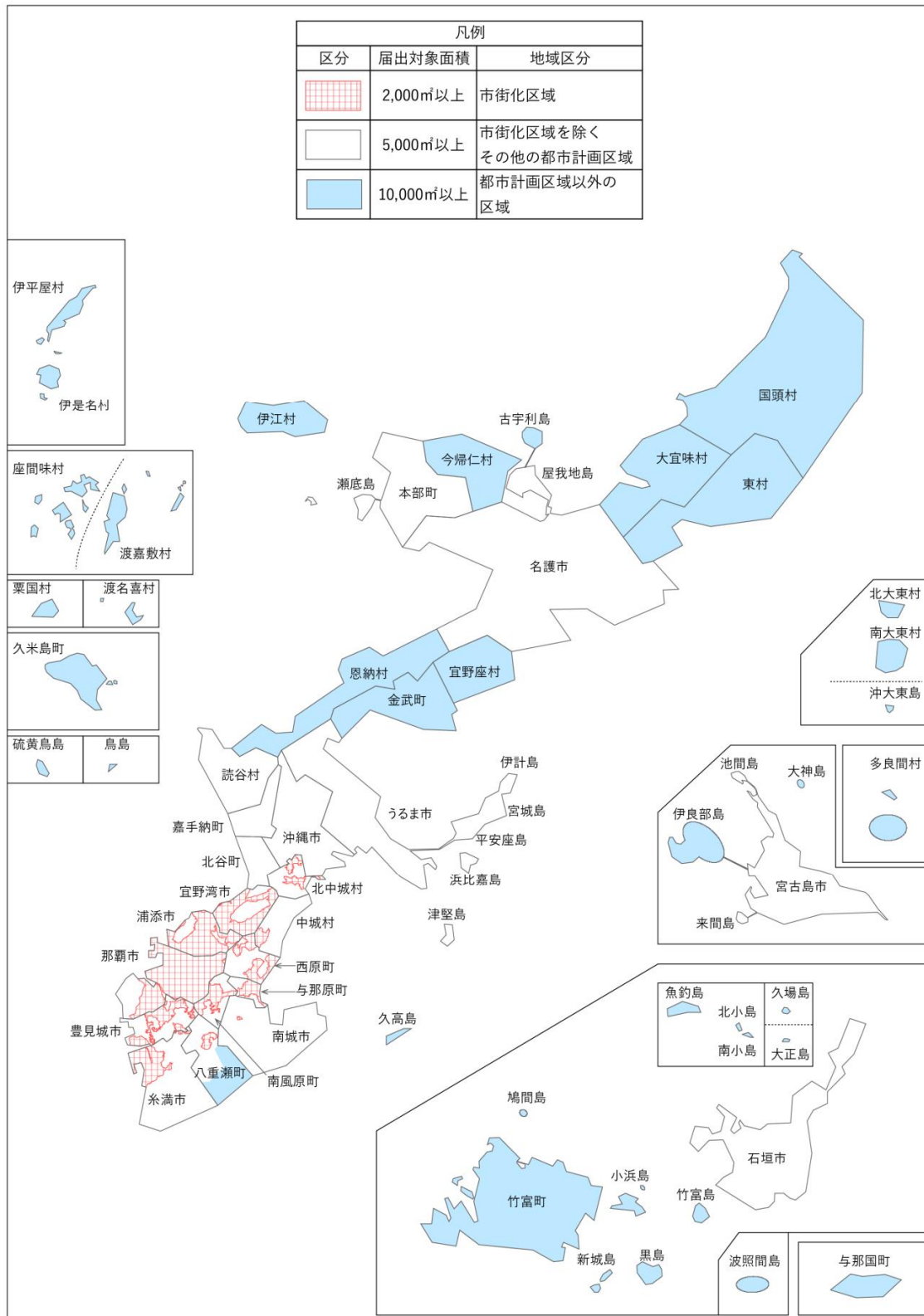
3 事後届出制の手続きの流れ



国土利用計画法に基づく土地取引規制制度

制度の区分	【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】
根拠	23～27条の2	27条の3～5	27条の6～9	12条～22条
施行時期	H10.9 (S49～H10は事前届出制)	H10.9	S62.8	S49.12
区域指定要件	なし (右3区域以外の地域)	・地価の社会的経済的に <u>相当な程度を超えた上昇</u> 又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれ (27条の3)	・地価の <u>急激な上昇</u> 又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれ (27条の6)	<u>投機的な土地取引の相当範囲にわたる集中</u> 又はそのおそれ、及び地価の <u>急激な上昇</u> 又はそのおそれ 等 (12条)
対象面積要件	・市街化区域 ・その他の都市計画区域 ・都市計画区域外 (23条)	2,000㎡以上 5,000㎡以上 10,000㎡以上 (27条の4)	都道府県知事等が規則で定める面積(左の面積未満)以上 (27条の7)	(面積要件なし)
届出(申請)時期	契約締結後2週間以内 (利用目的・対価の額) (23条)	契約締結前 (届出をした者は6週間契約をしてはならない) (27条の4) (27条の7)		契約締結前
勧告(許可)要件	<u>利用目的のみ</u> ・公表された土地利用計画に適合しないこと (24条)	価格及び利用目的 ・届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと等	価格及び利用目的 ・届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと等 ・ <u>投機的取引に当たること</u>	価格及び利用目的 (不許可基準) ・区域指定時の相当な価額に照らし適正を欠くこと ・土地利用基本計画に適合しないこと ・投機的取引に当たること (16条)
措置	・知事の勧告 (24条) ・措置の報告 (25条) ・公表 (26条) ・土地に関する権利の処分のあつせん (27条) ・助言 (27条の2)	・勧告等(27条の5) ・25条～27条を準用	・勧告等(27条の8) ・報告徴収(27条の9) ・25条～27条、27条の5第2・3項を準用	・許可又は不許可(17条)
現状	届出件数 H29年(1～12月) 17,345件 H30年(1～12月) 16,909件 H31年(1～12月) 16,930件 注)届出件数は処理ベース	指定実績なし	・平成7年4月に全面解除現在区域指定なし ・令和4年4月現在、東京都小笠原村のみ指定	指定実績なし

国土利用計画法届出マップ



沖縄県における土地取引の推移（国土利用計画法）

1 件数及び面積

（単位：件、ha）

暦年	S50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63
件数	29	86	118	120	146	153	330	208	215	188	304	332	237	473
面積	460	644	72	342	336	245	495	390	228	342	496	600	600	632

暦年	H1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
件数	719	1,105	1,688	981	1,049	981	303	290	237	125	99	74	64	39
面積	1,672	1,102	1,149	542	556	432	228	259	305	262	164	261	158	358

暦年	H15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
件数	55	93	143	155	356	372	115	95	89	127	82	109	110	139
面積	194	135	143	568	611	241	105	139	102	136	206	157	156	429

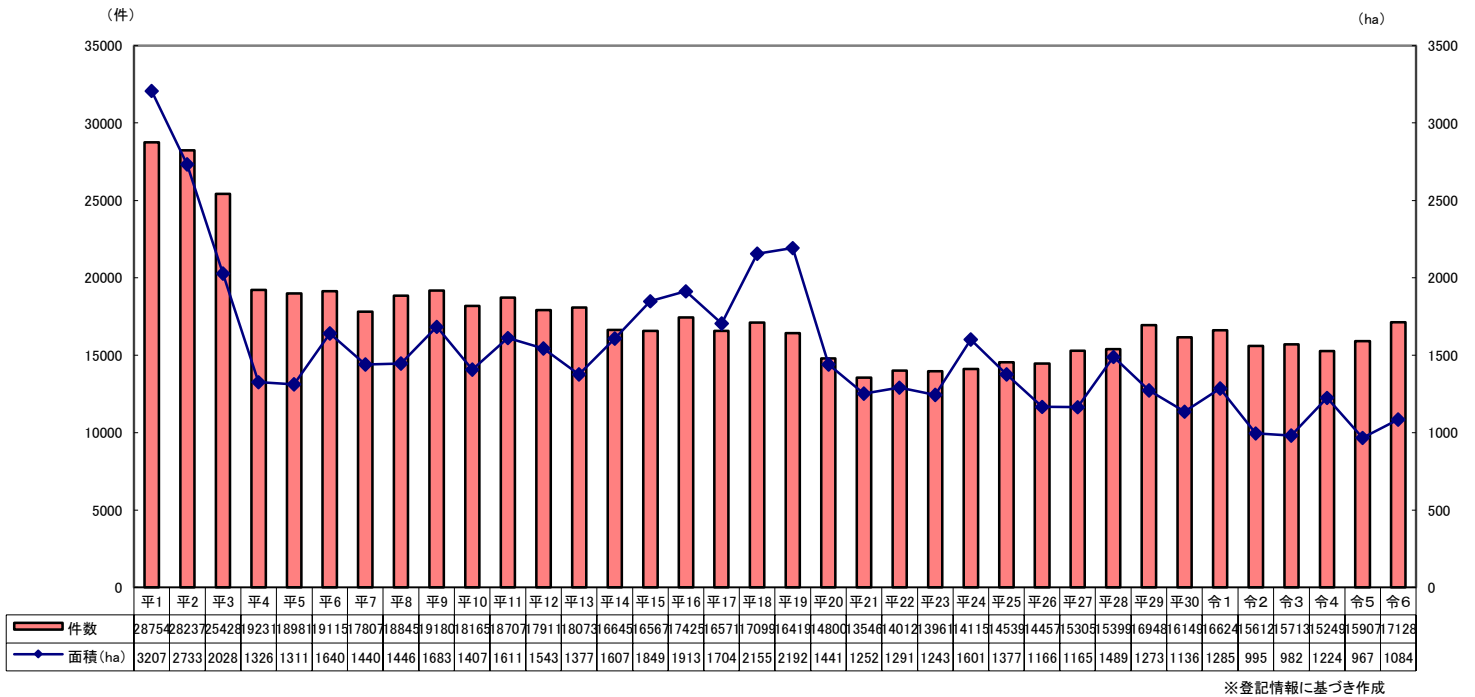
暦年	H29	30	R1	R2	R3	R4	R5	R6						
件数	139	100	181	89	101	110	168	186						
面積	172	113	356	255	87	140	194	155						

合計
 件数 13,807
 面積 18,124

2 土地取引制度の沿革

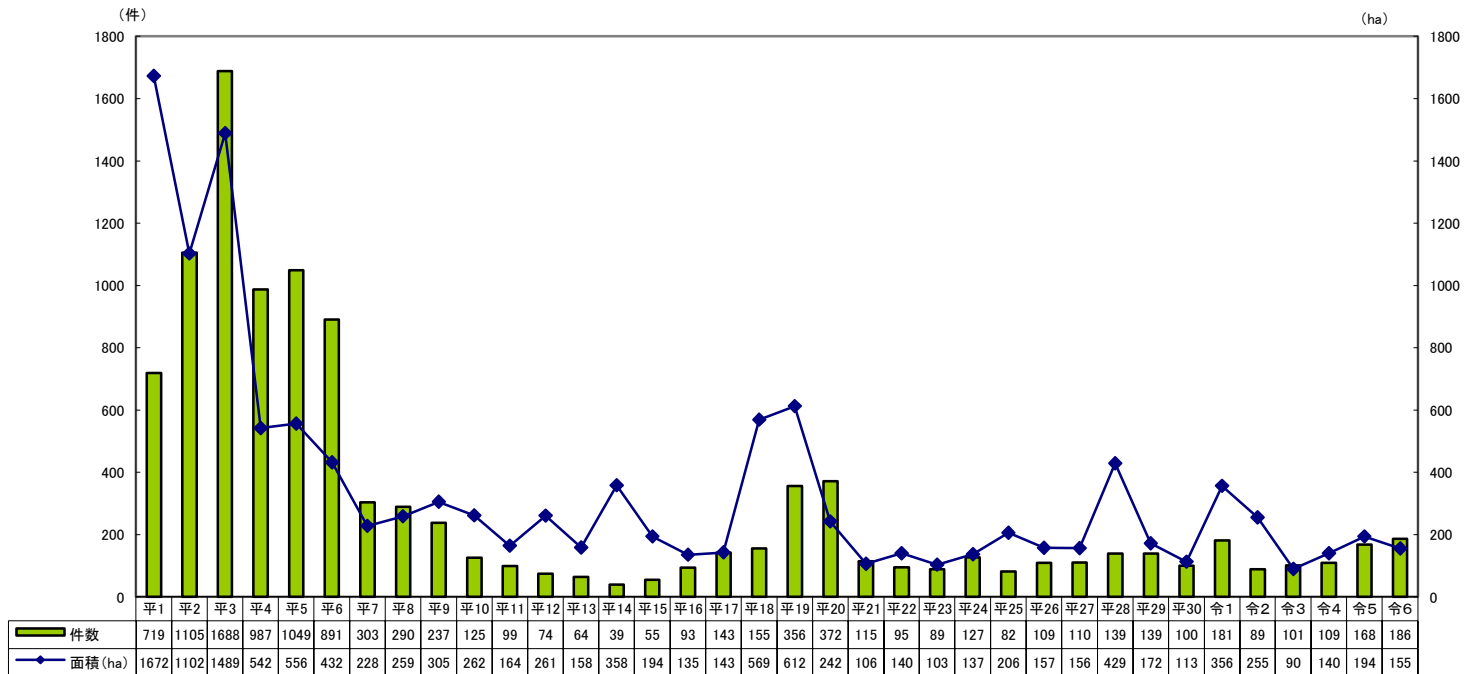
	法沿革	土地利用規制	社会・経済情勢
S47			本土復帰（県外からの投資増）
S49	国土利用計画法 制定	規制区域	
S50	市街化区域は2,000㎡以上、市街化区域以外の都市計画区域は5,000㎡以上、都市計画区域以外の地域は10,000㎡以上の土地取引を行う場合に届け出る	知事が指定した区域内全ての土地取引は知事による事前許可が必要	沖縄国際海洋博覧会
	住宅地及び商業施設としての土地取引件数が逐年増加し、宅地の堅調な需要増を示している。また農林業用地及びレクリエーション施設は増減を繰り返しており、全体として届出件数は増加傾向		
S61			バブル経済（～H3）
S62	監視区域制度 創設	監視区域・規制区域	
S63	監視区域指定（那覇市、恩納村） 那覇市 300㎡ 恩納村 2,000㎡	知事が指定した区域では小規模な土地取引（市街化区域では2,000㎡以下、市街化区域以外の都市計画区域は5,000㎡以下、都市計画区域以外の地域は10,000㎡以下の土地取引）等でも事前届出を義務づけることが可能	
H1		監視区域の勧告要件 拡大	
H2	監視区域指定拡大（計38市町村） 石垣市等 2,000㎡ 読谷村 1,000㎡	監視区域の指定及び拡大等による届出対象面積の引き下げにより取引件数及び面積が増加した。S61年からは住宅地に変わり、ゴルフ場などリゾート施設としての土地取引件数が増加	
H7	監視区域解除（那覇市等38市町村）		
H10	注視区域制度 創設 事後届出制へ移行	注視区域・監視区域・規制区域	
	バブル崩壊後、土地政策の目標を地価抑制からその有効活用による土地の適正利用へと転換した	<ul style="list-style-type: none"> 知事が指定した区域に限り事前届出を義務づける 市街化区域は2,000㎡以上、市街化区域以外の都市計画区域は5,000㎡以上、都市計画区域以外の地域は10,000㎡以上の土地取引を行う場合に届け出る 	
	事後届出制への移行後、届出件数は毎年減少していたが、景気回復等を背景に平成15年から平成20年までは増加に転じたが、その後、増減を繰り返している。		
H19			サブプライムローン問題
H20			リーマンショック
	<ul style="list-style-type: none"> リーマンショックによる景気低迷の影響から平成21年度以降は件数・面積とも減少傾向 平成24年は区分所有権の売買により土地取引件数が大幅に増加したが平成25年は再び減少 平成26年は太陽光発電施設建設を目的とした土地取引が増加したため届出件数が増加した 		
H27	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年以降は、売買契約金額10億円以上および面積1万平米以上の取引件数が増加傾向にあったが、令和元年をピークに落ち着きをみせている。 主な利用目的は太陽光発電施設建設やホテル建設、住宅建設 		
H28			
H29			
H30			
R1～R6			

沖縄県における土地取引の推移



- 土地取引件数及び面積は、いわゆるバブル期の平成元年をピークに減少し、平成4年以降、取引件数が14,000～19,000件、取引面積が平成25年以降増減を繰り返しながら減少している。
- 取引件数は、平成23年から平成29年までは増加基調であったが、平成30年以降は増減を繰り返している。

国土利用計画法に基づく土地売買等届出の推移



- バブル期には届出件数が大きく増加し、ピーク時の平成3年には1,688件となっている。
- その後、バブルの崩壊により全体としての土地取引件数が減少し、届出件数も減少に転じた。
- 平成7年の監視区域の解除、平成10年の事後届出制度への移行などから、届出件数は大幅に減少している。
- 平成16年から平成19年にかけては届出件数・面積ともに増加傾向に転じたが、平成20年9月のリーマンショックによる景気低迷の影響により、平成21年以降は件数が前年の3分の1程に減少した。
- 届出件数は、令和2年に前年と比較し大幅に減少したが、その後、増加傾向を示している。

国土利用計画に基づく土地取引規制制度 (区域指定制度の変遷)

○昭和49年法制定時

区域	右以外 の区域	規制 区域
手続	事前届出制	許可制
対象面積	法定面積以上の土地	全ての土地

○昭和62年改正

・監視区域制度の創設

区域	右以外 の区域	監視 区域	規制 区域
手続	事前届出制		許可制
対象面積	法定面積以上の土地	都道府県の 規則で定め る面積以上 の土地	全ての 土地

○平成10年改正

・事後届出制への移行

・注視区域制度の創設

区域	右以外 の区域	注視 区域	監視 区域	規制 区域
手続	事後届出制	事前届出制		許可制
対象面積	法定面積以上の土地	都道府県の 規則で定め る面積以上 の土地	全ての 土地	

沖縄県土地利用審査会の開催状況(平成元年以降)

年 度	開催回数	諮問件数	諮問及び答申内容等
平成元年	8回	16件	○土地取引の届出に対する勧告について《16件》 ・価格変更について(6件) ・契約の中止勧告について(10件)
平成2年	14回	27件	○監視区域の指定について《3件》 ○土地取引の届出に対する勧告について《24件》 ・価格変更について(12件) ・契約の中止勧告について(12件)
平成3年	5回	6件	○監視区域の指定について《1件》 ○土地取引の届出に関する勧告について《5件》 ・価格の変更勧告(3件) ・契約の中止勧告(2件)
平成4年	1回	0件	○土地利用審査会委員の改選について
平成5年	2回	1件	○監視区域の再指定について《1件》 ○監視区域内の指定等に係る事前説明
平成6年	2回	2件	○監視区域指定の一部解除及び届出対象面積の緩和について《1件》 ○監視区域指定の全面解除について《1件》
平成7年	2回	1件	○土地利用審査会委員の改選について ○土地取引の届出に対する勧告について《1件》 ・価格の変更勧告(1件)
平成8年	1回	1件	○土地取引の届出価格に対する価格審査基準の変更について
平成10年	1回	0件	○最近の土地取引状況及び地価動向について(委員改選)
平成13年	1回	0件	○最近の土地取引状況及び地価動向について(委員改選)
平成16年	1回	0件	○最近の土地取引状況及び地価動向について(委員改選)
平成17年	1回	0件	○最近の土地取引状況及び地価動向について、土地利用に関する講話
平成18年	1回	0件	○最近の土地取引状況及び地価動向について、土地利用に関する講話
平成19年	1回	0件	○最近の土地取引状況及び地価動向について(委員改選)
平成22年	1回	0件	○最近の土地取引状況及び地価動向について、不動産鑑定評価に関する講演(委員改選)
平成23年	1回	0件	○最近の土地取引状況及び地価動向について
平成24年	1回	0件	○最近の土地取引状況及び地価動向について
平成25年	2回	0件	○最近の土地取引状況及び地価動向について ○土地利用審査会委員の改選について
平成28年	1回	0件	○土地利用審査会委員の改選について(辞令交付)
令和元年	1回	0件	○土地利用審査会委員の改選について(辞令交付)
令和2年	1回 (書面開催)	0件	○令和2年沖縄県地価調査結果の報告について
令和4年	1回	0件	○土地利用審査会委員の改選について(辞令交付)
令和5年	1回	0件	○令和5年沖縄県地価調査結果の報告について ○区域指定の検討(令和6年度地域別調査)について
令和6年	1回	0件	○令和6年沖縄県地価調査結果の報告について ○令和6年度地域別調査の結果報告及び区域指定の要否について

関係法規・条例・通知

地方自治法

〔委員会・委員及び附属機関の設置〕

第百三十八条の四 普通地方公共団体にその執行機関として普通地方公共団体の長の外、法律の定めるところにより、委員会又は委員を置く。

- ② 普通地方公共団体の委員会は、法律の定めるところにより、法令又は普通地方公共団体の条例若しくは規則に違反しない限りにおいて、その権限に属する事務に関し、規則その他の規程を定めることができる。
- ③ 普通地方公共団体は、法律又は条例の定めるところにより、執行機関の附属機関として自治紛争処理委員、審査会、審議会、調査会その他の調停、審査、諮問又は調査のための機関を置くことができる。ただし、政令で定める執行機関については、この限りでない。

国土利用計画法

（土地利用審査会）

第三十九条 都道府県に、土地利用審査会を置く。

2 土地利用審査会は、この法律の規定によりその権限に属させられた事項を処理する。

3 土地利用審査会は、委員五人以上で組織する。

4 委員は、土地利用、地価その他の土地に関する事項について優れた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事が、都道府県の議会の同意を得て、任命する。

5項から8項(省略)

9 土地利用審査会は、第十二条第六項、同条第十三項（同条第十五項において準用する場合を含む。）、第十六条第二項、第二十四条第一項、第二十七条の三第二項（同条第四項（同条第五項において準用する場合を含む。）において準用する場合を含む。）、第二十七条の五第一項、第二十七条の六第二項（同条第四項（同条第五項において準用する場合を含む。）及び第二十七条の七第四項において準用する場合を含む。）、第二十七条の八第一項又は第三十一条第一項の規定に係る所掌事務を処理するときは、関係市町村長の出席を求め、その意見を聴かなければならない。

10 第三項から前項までに定めるもののほか、土地利用審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、都道府県の条例で定める。

沖縄県土地利用審査会条例

（趣旨）

第1条 この条例は、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第39条第10項の規定に基づき、沖縄県土地利用審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営に関し必要

な事項を定めるものとする。

(委員の任期)

第2条 委員の任期は、3年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第3条 審査会に会長を置く。

2 会長は、委員の互選により定める。

3 会長は、会務を総理する。

4 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を行う。

(会議)

第4条 審査会は、会長が招集する。

2 審査会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 審査会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

4 前項の規定にかかわらず、規制区域の指定若しくは指定の解除又はその区域の減少に係る確認の議決は、委員総数の過半数で決する。

(補則)

第5条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮って定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

○国土利用計画地方審議会及び土地利用審査会について

(昭和49年国土庁土地局長通

知)

第一略

第二 土地利用審査会(都道府県及び指定都市)

(一) 委員の構成

審査会の委員の構成については、法律実務、不動産鑑定、自然環境保全、都市計画、農業、林業等の分野を通じて、土地利用、地価その他の土地に関する事項について優れた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから選任することにより、広く、各分野の意見が反映されるよう配慮すること。

(二) 委員の任期

審査事務等の継続性の確保等を考慮し、三年とすることが適当であること。

(三) 議事

審査会の事務のうち、規制区域の指定若しくは指定の解除又はその区域の減少に係る確認についての議事は、特に慎重な配慮を必要とするものであるため、一般の議案とは異なり、委員総数の過半数で決するものとするのが適当であること。

(四) 運営にあたっての留意事項

審査会の運営にあたっては、合議体としての性格上、代理による出席は定足数に算入できないこと及び文書により提出された意見は、審査会における正式の発言とは認められないことに留意すること。