

国土利用計画法川崎市事務処理細則

(平成12年3月30日付け11川財土第773号局長専決)

(目的)

第1 この細則は、「国土利用計画法川崎市事務処理要領」(平成12年3月30日付け11川財土第773号局長専決。以下「要領」という。)に規定する事務処理について必要な事項を定め、国土利用計画法(昭和49年法律第92号。以下「法」という。)の円滑な施行を図ることを目的とする。

(届出を要する範囲等)

第2 届出に要する範囲等について次のとおりとする。

- 1 土地売買等の契約に該当しないもののうち、その主たるものは、おおむね、次のとおりである。
 - (1) 地役権、永小作権、使用貸借権、抵当権、不動産質権等土地に関する権利に含まれない権利の移転又は設定。
 - (2) 贈与(負担付贈与を含む。)、財産分与、信託の引受及びその終了、遺産の分割等対価の授受を伴わないもの。
 - (3) 相続、法人の合併等の包括継承である場合、土地収用、時効等の原始取得である場合、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)の換地処分、都市再開発法(昭和44年法律第38号)の権利変換、土地改良法(昭和24年法律第195号)の換地処分及び交換分合である場合、予約完結権、買戻権、解除権の行使等いわゆる形成権の行使である場合等。

なお、権利の移転の態様等に応じて土地売買等の契約に該当するか否かを例示すると、おおむね、別紙1のとおり。

- 2 土地売買等の契約の範囲の判断については、下記の事項に留意す

る。

(1) いわゆる区分地上権(民法第269条の2)として地下又は空中の使用のみを目的とする地上権又はこれと同種の賃借権及び電気事業者が送電線を設置する場合等地下及び空中の使用を目的として設定される土地の使用権等の債権は、土地に関する権利に含まれない。

(2) 森林法(昭和26年法律第249号)第50条の規定により設定される使用権は、公法上の使用権であり、土地に関する権利に含まれない。

(3) 工場財団等の財団の移転は、財団そのものが移転されるものであり、土地に関する権利の移転に該当しない。

(4) いわゆる営業譲渡については、その譲渡の対象となるのは個々の財産権であり、土地が含まれている限りは、その土地に係る譲渡は土地売買等の契約に該当する。

(5) いわゆる霊園又は公園墓地の分譲については、その分譲に係る権利の性格等は必ずしも明確ではないが、その使用が永代にわたるものであること等墓地の性格等からみて通常の使用権ではなく、社会通念上いわゆる永代使用権として、一種の慣習的な権利と考えられており、当事者における契約の形式等の如何を問わず、土地に関する権利に含まれないものとして処理して差し支えない。なお、いわゆる寺院墓地等旧来の墓地使用権についても、同様と解す。

(6) 農地法(昭和27年法律第229号)第5条及び第73条の許可を停止条件とする農地等の所有権移転請求権の譲渡は、土地売買等の契約に該当する。

(7) 土地に関する地上権又は賃借権の移転又は設定における「対価」とは、その移転又は設定に際して支払われる権利金その他の一時金相当をいうものであり、年々又は月々の地代、賃料等はこれに該当しない。したがって、地上権等に係る契約のうち、新たな権利の設定等を伴わない契約の更新又はその延長はもとより、権利金その他の一時金相当額の支払を伴わないもの、又は単に地代又は賃料等の一括払いがなされるに過ぎないものにあつては、「対価」の授受を伴わないものとして、土地売買等の契約に該当しない。

(8) 上記(7)により、分収林特別措置法(昭和33年法律第57号)にいう、分収造林契約又はこれに相当する植林等のための地上権設定契約等については、対価の授受を伴わないものとして土地売買等の契約に該当しない。また、工事、砂利採取等に供するために行われる使用权等の設定は、通常、土地売買等の契約に該当しない場合が多いと考えられるが、その実態に即して適宜、判断する。

(9) いわゆる契約の合意解除については、一般的には、解除の際における金銭等の授受は対価性がないものと解すべきであり、土地売買等の契約に該当しない。なお、予約の締結後に本契約が締結されるまでの間にその予約が解除される場合においても同様である。

(10) 森林組合法(昭和53年法律第36号) 第9条第3項の出資組合又は同法第93条第1項の生産森林組合に現物出資をする場合等協同組合に対する現物出資は、対価性が認められないものと解される。

(11) 農地法第75条の8第1項の裁定により土地に関する権利を買い取る場合及び入会林野等に係る権利関係の近代化の助長に関する法律(昭和41年法律第126号)第3条の入会林野整備計画又は同法第19条の旧慣使用林野整備計画を定める場合は、契約の締結行為の存在が認められない。

(12) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第52条の3第3項(第57条の4により準用する場合を含む。)、第52条の4第1項(第57条の5により準用する場合を含む。)、第57条第3項、第67条第2項及び第68条第1項の規定による土地に関する権利の移転は、形成権の行使によるものであり、土地売買等の契約に該当しない。

(13) 土地改良法第94条の2の規定により付替工事によって生じた道路又は水路を構成する土地と付替工事によって用途を廃止した道路又は水路を構成する土地とを交換する場合、道路法(昭和27年法律第180号)第92条第4項の規定により不用物件を交換する場合、土地改良法第94条の4の2第2項の規定により同項に規定する者に対し、基幹的な土地改良施設を構成する土地の共有持分を与える場合等は、土地売買等の契約に該当しない。

(14) いわゆる覆面買いについては、依頼主と土地所有者等の間において直接売買契約が締結され、依頼を受けた者は単にあっせん等を行うに過ぎない形態によるものである場合には、依頼主と土地所有者等を直接の当事者とする土地売買等の契約であることは当然であり、また、依頼主とその依頼を受けた者との間において、特定の土地を依頼を受けた者の名においてまず取得し、それを一定の条件のもとに依頼主に引き渡すことを約定する形態によるものである場合には、それぞれ依頼主とその依頼を受けた者及び依

頼を受けた者と土地所有者等との間における契約の双方について届出を要する。

この後段の場合において、法第23条及び第27条の4（第27条の7第1項において準用する場合を含む。）の規定の適用をうける土地とは、審査可能な程度に特定した土地をいうものであるので、依頼を受けた者がその名において取得することとなる土地があらためて契約を締結することなく民事法上当然に依頼主に移転することを契約するときには、その土地が特定された際に依頼を受けた者の当該土地の取得に関する契約と依頼主に当該土地を譲渡する契約とについて、届出を要する。

(15) 積立式宅地建物販売業者等とその相手方との間の積立式宅地建物販売契約等については、当該契約に係る積立金等によって購入されることとなる宅地等が特定されていない場合においては、届出を要しない。

ただし、当該業者がその相手方に分譲等を行うとき等土地が特定した段階において行われる当該分譲契約等は当然届出を要する。

3 届出に係る土地について測量誤差等により微少な面積の変更を生じた場合においては、土地売買等の契約の同一性が損われないと認められる限り、再度の届出を要せず、事後報告で足りる。

(予約の解釈等)

第3 土地売買等の契約の締結について届出を行うべき時点は、当事者間において予約を含む契約が締結される以前の段階とされており、法の運用に当たっては、下記による。

1 法にいわゆる予約とは、当事者を法的に拘束する債権・債務関係がすでに生じている状態をいい、行為の実態に即して判断する。

- 2 届出を行うに先立ち、勧告がなされないことを停止条件とし、若しくは中止勧告がなされることを解除条件とする契約（予約を含む。）を締結することは、法第27条の4第1項（第27条の7第1項において準用する場合を含む。）に違反するものと解する。
- 3 いわゆる手附金については、その性格は多様であるが、少なくとも契約が成立したことを前提として交付されるものであるため、手附金又は実質的にこれと同様の性格を有する金銭等の授受が行われた場合には、当事者間における形式的な文書の有無等の如何を問わず、すでに契約がなされたものとして処理する。
- 4 いわゆる売渡承諾書等については、必ずしも一律にその性格等を断定すべきものではないが、一般的には当事者を法的に拘束するものではなくいわば念書的性格を有するに過ぎないものと解されるため、手附金の授受等を伴うものでない限り、契約（又は予約）に該当しない。
- 5 宅地分譲等に際して通常行われているいわゆる申込証拠金については、その実態は様々であるが、契約の締結に至らなかった場合にはその全額を返済することが受領書に明記されている等の方法により明らかにされているものについては、契約（又は予約）に該当しない。

（届出制の適用除外）

- 第4 届出制の適用除外については、事後届出制にあつては、法第23条第2項第3号及び国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号。以下「令」という。）第17条において、注視区域における事前届出制にあつては、法第27条の4第2項第2号及び令第17条の2において、監視区域における事前届出制にあつては、第27条の7第1項に

において準用する第27条の4第2項第2号及び令第18条の2において定められているが、その運用に当たっては、下記の点に留意する。

- 1 令第17条第3号中、都市計画法その他の法律の規定により事業認定の告示とみなされるものには、都市計画法第62条第1項及び公共用地の取得に関する特別措置法（昭和36年法律第150号）第10条の告示、鉱業法（昭和25年法律第289号）第106条第5項及び採石法（昭和25年法律第291号）第36条第5項の公告の場合が含まれる。
(届出に係る事務処理)

第5 届出に係る事務処理等について次のとおりとする。

- 1 添付図書について

- (1) 国土利用計画法施行規則（昭和49年総理府令第72号。以下「規則」という。）第20条第2項の規定により添付すべき「当該事後届出に係る土地売買等の契約の契約書の写し又はこれに代わるその他の書類」は、予約契約の場合であっても必要である。

- (2) 監視区域に所在する土地についての土地に関する権利の移転の届出の場合に添付すべき「当該届出に係る事項が法第27条の8第1項第2号に該当するかどうかを明らかにすることができる書類」については下記による。

ア 届出に係る事項が同号イからへまでいずれかに該当しない場合には同号に該当しないこととされていることから、同号イからへまでのいずれかに該当しないことを明らかにすることができる書類（例えば同号ロに該当しないことを明らかにすることができる登記事項証明書）は、同号に該当しないことを明らかにすることができる書類として取り扱う。

イ 届出に係る事項が同号イからへまでのいずれかに該当しない

ことを明らかにすることができる書類を例示すると、おおむね別紙の1の2のとおりである。

なお、これらの書類のみによってはなお届出に係る事項が同号に該当しないことを明らかにすることができない場合にあっては、さらに必要となる書類の提出を求めることは差し支えないが、届出者に過重な負担を課することとならないよう特に配慮する。

ウ 当事者に対しては、適宜添付すべき書類について指導を行うことが適当であること。その際、当事者にとって証明のより容易な要件(例えば同号ロに係る書類)を添付するよう指導する。

(3) 規則第20条第2項又は規則第20条の3第2項に定めるもののほか、必要に応じ、所要の図書等の提出を求めることは差し支えないが、届出者に過重な負担を課することとならないよう特に配慮する。

(4) 規則第20条第2項又は規則第20条の3第2項に定めるところにより添付すべき図書の取扱いについては、事前指導を了したものの又は一団の土地に関して届出がなされているもの等でその内容等をすでに了知している場合、令第14条の法人に準ずる公共的な法人の行う事業に係るものである場合又は農地保有合理化法人の行う事業等土地の利用目的に関し特段の問題を有しないと認められた場合等については、必ずしも、個々の届出の全てについて規則所定の添付図書の提出を求める必要がない場合も考えられるので、個々の事案に応じ、適宜弾力的な運用を図る。

2 それぞれの事案に応じ、適宜、関連部局へ届出書の写を添えて、その旨を連絡する等の措置を講ずる。なお、この場合においては、

特に下記の点に留意する。

(1) 事前届出に係る事案が、公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年法律第66号) 第4条第3項の規定により同条第1項の規定による届出とみなされる場合に該当するものであるときは、直ちに、届出書の副本1部を添えて、その旨を同法所管部局に連絡する。

(2) 法第27条の5第1項又は第27条の8第1項の規定による勧告を行う場合においては、あらかじめ、公有地の拡大の推進に関する法律の所管部局(以下「公拡法所管部局」という。)にその旨を連絡し、公拡法所管部局から土地開発公社等の当該届出に係る土地の買取りの協議が整った等の通知を受けた場合を除き、勧告する。

なお、勧告する場合において、公拡法所管部局から、土地開発公社等が当該届出に係る土地の買取りを希望するか否かが明らかでない等の通知を受けたときは、当該届出に係る土地については公有地の拡大の推進に関する法律第8条の規定の適用がある旨の公拡法所管部局の作成に係る文書を添付して行う。

また、法第27条の5第3項の規定による勧告を行わない旨の通知(以下「不勧告通知」という。)を行う場合(第27条の8第2項において準用する場合を含む。)は、あらかじめ、公拡法所管部局に連絡し、公有地の拡大の推進に関する法律による土地の買取り協議が行われなことを確認して行う。

(3) 農地法担当部局から届出に係る事案について、同法第5条第1項又は第73条第1項の許可の見通し等に関する意見が提出された場合には、特に両制度がいずれも取引規制に係るものであること

にかんがみ、土地の利用目的の適否についての判断が相互に食い違うこととならないようその調整を図る。

- 3 届出等に係る上記の利用目的について事前指導を了しているものである場合又は令第14条の法人に準ずべき公共的な法人の事業に係るものであるときで、事前に所要の調整等を了している場合等にあつては、その届出について所要の手続を迅速に進める。

(一団の土地)

第6 届出を要することとなる一団の土地に係る法の適用について問題となり得る事例を例示すれば、おおむね下記のとおりと考えられるので、個別の事案に係る状況等を十分考慮しつつ、下記により処理する。

- 1 一団の土地が法第23条第2項第1号イ及びロの区域、ロ及びハの区域又はイ及びハの区域にまたがっている場合には、それぞれ、その面積が2,000平方メートル、5,000平方メートル、又は2,000平方メートル以上のものである限り、すべて届出を要する。

また、一団の土地が監視区域とイ、ロ又はハの区域にまたがっている場合には、その面積が規則で定められた面積以上のものである限り、監視区域内に所在する土地について、すべて事前届出を要する。

- 2 造成宅地の分譲等の場合において、現に分譲等を行おうとする土地が法所定の面積未満のものであつても、それに接続する土地について造成工事が行われていること等さらに継続して分譲等を行うことが予定されている土地であることが明らかであるものについては、これを合算した土地を一団の土地として処理する。

- 3 造成宅地の分譲等の場合において、その造成宅地内に、公共空地、

公益的施設用地等が存する場合については、それらの面積を含めて、法第27条の4第2項第1号（法第27条の7第1項において準用する場合を含む。）の適用関係の認定を行う。ただし、この場合における運用については、道路、公園等で市へ無償で移管されたもの、土地売買等の契約に基づかないで土地に関する権利の移転又は設定が行われたもの等は、その面積を控除した面積により処理する。事前届出又は事前確認があった後、公共空地、公益的施設用地等が市へ無償で移管された場合にも同様とする。

4 造成宅地の分譲等の場合において、当該宅地を造成した者から建売業者等が分譲を受け、さらにその土地を他に分譲する等の場合には、建売業者等の行う分譲については、その建売業者等の分譲に係る土地について法の適用関係の認定を行う。なお、このような取扱いが脱法的に利用されるおそれなしとしないので、その態様に応じ、適宜、事前確認の対象となった一団の土地について、建売業者等が土地を取得し建物の建築を行ってそれらを一般需要者に販売する場合等においては、関係部局との連携を密にして当該建売業者等に対し販売予定価格について指導する。

5 上・下水道の敷設、ガス導管の埋設若しくは送電用又は配電用の施設又は装置の設置等はもとより、狭小な幅員の土地を利用する事業が長距離又は長区間にわたり行われる場合にあっては、一団の土地に該当しないものとして処理する。なお、この場合においては、個人住宅の面積等をも考慮し、その幅員等が10メートル未満であることを基準として扱う。

6 土地区画整理事業における保留地処分について保留地が数箇所に分散している場合においては、それぞれの保留地ごとに法の適用関

係の認定を行う。ただし、土地区画整理法第25条の2の規定による参加組合員（令第14条に掲げる法人を除く。）が、換地処分によって取得した土地が数箇所分散している場合において当該土地を売却しようとするときは、個々の土地ごとに法の適用関係の認定を行うのではなく、個々の参加組合員ごとに当該参加組合員が換地処分によって取得した土地を一団の土地として法の適用関係の認定を行う。なお、保留地の処分に関して通例行われている入札については、落札後に届出を要するものであるため、入札前に所要の指導を行う等その取扱いについて特に留意する。

7 土地区画整理事業における仮換地の指定後換地処分までの間に、仮換地又は保留地予定地に係る土地売買等の契約については、当該仮換地又は保留地予定地の面積等を基準として処理する。

8 すでに取得済の土地の隣接地について買収等を行う結果、それを合算すれば法所定の面積以上となる場合には、既取得地についての取得状況その後の利用状況等からみて、一連の計画に基づく買い進みの一環として行われるものであるか否かを基準として処理する。

9 複数の主体が共通の計画の下に用地取得を行う場合においても、それぞれの主体ごとに法の適用関係を認定する。ただし、とくに、用地取得後における開発計画で主要な公共施設等の共用を予定しているとともに、いずれの者かの用地取得状況の如何によっては他方の用地取得も変更を余儀なくされる程度にそれらの者の用地取得が相互に密接な関連を持つ場合には、実質的に同一主体であると認定し、それらの者を一体のものとして処理する。

この場合においては、それらの者の資本系列、過去の業務提携の実績等をも勘案する。

なお、数人の土地所有者が相互に土地を提供して造成した宅地の分譲を行う場合等にあっても、公共施設等の共用、造成費用の負担方法等からみて実質的に同一主体と認定される場合には同様に処理する。また、業者間分譲等が実質的に同一主体と認定すべき者の間で行われている場合には、再分譲について、同様に処理する。

10 法施行の前後にかけて継続して土地を取得し、又は分譲等を行っている場合における法第23条第2項第1号又は第27条の4第2項第1号(第27条の7において準用する場合を含む。)の適用については、法施行後に取得し、又は分譲等が予定されている土地面積の合計が法所定の面積以上のものである場合について、届出を要するものとして処理する。なお、分譲マンション等についての土地に関する権利が共有に係るものである場合にあつては、法施行後に分譲することとなる共有持分の合計を敷地全体の面積に乗じて得た面積が法所定の面積に満たない場合には、届出を要しない。

11 監視区域施行の前後にかけて継続して土地を取得し、又は分譲等を行っている場合における法第27条の7第1項において準用する法第27条の4第2項第1号の適用については、国土利用計画法の一部を改正する法律(昭和62年法律第47号)附則第4項に規定する場合を除き、10と同様の扱いとする。ただし、監視区域の指定前に注視区域が指定されている場合において、注視区域施行の後に取得し、又は分譲等が予定されている土地面積の合計が注視区域における法所定の面積以上のものである場合には、上記にかかわらず、監視区域における届出を要する。

12 注視区域施行の前後にかけて継続して土地を取得し、又は分譲等を行っている場合における法第27条の4第2項第1号の適用につい

ては、10と同様の扱いとする。ただし、注視区域の指定前に監視区域が指定されている場合において、監視区域施行の後に取得し、又は分譲等が予定されている土地面積の合計が注視区域における法所定の面積以上のものである場合には、上記にかかわらず、注視区域における届出を要する。

(事前確認)

第7 事前確認については次のとおりとする。

1 令第17条の2第1項第5号及び規則第21条第1項の規定による事業契約に係る土地に関する権利の共有持分の事前販売に係る事前確認については、下記の点に留意する。

なお、審査に当たっては、関係部局との連絡協力体制の一層の整備に努める。

(1) 令第17条の2第5号の規定は、土地に関する権利の共有持分の事前販売を事前確認の対象とする旨を定めているが、事前販売後に行われる民法上の任意組合(不動産特定共同事業法(平成6年法律第77号)第2条第3項第1号)又は商法(明治32年法律第48号)上の匿名組合(同項第2号)に対する当該共有持分の現物出資については、対価性が認められず土地売買等の契約に該当しないため、届出を要しない。

(2) 不動産特定共同事業法第2条第3項第2号に規定する不動産特定共同事業契約(いわゆる匿名組合理型)に係る土地に関する権利の共有持分の事前販売についても、対象となる土地に関する権利は事前販売時に事業者又は事業参加者の共有となるものであるもので、確認の対象となり得る。

(3) 更地に関する権利の共有持分の販売後当該土地について建物の

建築等を行い、当該土地及び建物を事業契約に基づく賃貸借等の目的とする場合(いわゆる開発型)についても、確認の対象となり得る。

(4) いわゆる中古物件についても、確認の対象となり得る。

(5) 申請に係る土地に係る事業契約に基づく賃貸借等の目的となる土地が申請に係る土地以外に存する場合においては、申請に係る土地以外の当該事業契約に係る土地が法所定の面積未満であっても規則第21条第1項第3号の規定に従い所要の記載をさせる必要がある。なお、当該土地が他の都道府県等に所在する場合には、審査に当たり、当該都道府県等との連絡調整を図る。

2 令17条の2第1項第3項から第5項に定められている期間(いわゆる事前確認の有効期間)については、個別の事案に応じて適宜所要の期間を定めることができるものであるが、12箇月を目安としつつ、当該期間満了前に当該事前確認を受けた者から有効期間の延長の申請があり、かつ、周辺の地価の動向等から相当と認められる場合には、有効期間を延長することができるものとする。

ただし、監視区域が指定されている地域における有効期間については、6箇月を目安として適宜定めるものとし、特に、周辺の地価が下落していると認められる場合等においては、適正な地価の形成が阻害されることのないよう、適切な期間の設定に心掛ける。

なお、有効期間内(延長された場合にあつては、延長後の有効期間)であっても権利の移転又は設定の対象となる土地等の形状が確認に係るものと著しく異なることとなった場合には、事前届出又は再度の確認を必要とするものとして扱う。

3 2により確認の有効期間は、当該期間満了前に当該事前確認を受

けた者から有効期間の延長の申請があり、かつ、周辺の地価の動向等から相当と認められる場合には延長することができるものであるが、その運用に当たっては、下記の点に留意する。

- (1) 有効期間の延長は、有効期間の満了日における契約未了物件について、当該期間満了後も確認に係る価額を超えない価額で、かつ、確認に係る区画の形状の変更又は確認に係る建物の改築等をせずに土地に関する権利の移転又は設定を行う場合に申請することができる。

なお、地価が下落していると認められる場合又は下落することが相当程度確実であると認められる場合には、再度の確認申請又は届出によるべきものとして処理する。

- (2) 有効期間の延長の申請は、有効期間満了日から起算して4週間以上前に行わなければならないものであり、この期限を徒過して行われた申請については、個別の状況等を考慮のうえ、適宜、再度の確認申請又は届出によるべきものとして処理する。

- (3) 有効期間を延長する場合には、個別の事案に応じて適宜、所要の期間延長することができるものであるが、当面12ヵ月を目安として延長する。

ただし監視区域が指定されている地域における有効期間の延長については、6ヵ月を目安として、適宜定める。

4 確認に係る事務の処理等については、下記の点に留意する。

- (1) 確認申請書の記載は別紙2 確認申請書記載要領による。
- (2) 令第17条の2 第3項の規定により審査期間が延長される場合においては、申請者に対する延長の通知は別紙3の様式による通知書による。

- (3) 受理すべき適法な確認申請書が提出された場合には、受理日は当該確認申請書を受け付けた日である。したがって、当該確認申請書を受け付けた日と受理のための審査を了し当該確認申請書を受理すべきものと認めた日又は受理書を発行した日とが異なる場合においても、受理日は当該受付日である。
- (4) 確認については、その確認に係る価額を超えない価額で土地に関する権利の移転又は設定を行うものである限り届出の適用除外とされるものであるため、別紙4の様式による確認書により申請者に通知する。その際に、当該確認書には当該確認に係る確認申請書の写しを添付し、それらが複数紙面となる場合には割印を押印する等の措置を講ずる。
- (5) 確認申請に係る価額についてこれを確認すべきでない認められる場合においても、直ちにこれを不確認とすることなく、権利の相当な価額に照らし、著しく適正を欠くこととならない価額に修正するよう指導するとともに確認申請の撤回又は差し替え等を行わせることにより措置する。
- (6) 上記(5)に掲げる指導を行ったにもかかわらずその確認申請に係る価額について所要の修正が行われない場合にあっては、当該申請に係る事案について確認をしないこととした旨を別紙5の様式による不確認書により通知する。
- (7) 審査の結果確認をしないこととする場合においては、それが実質的に届出制における勧告と類似の効果をもつこと、改めて届出が行われれば勧告の対象となる公算が大であることと等の事情を考慮し、制度のより一層適正な運営を期するため、あらかじめ土地利用審査会の意見を聴くものとする。

この場合においては、審査の内容が土地に関する権利の移転又は設定の対価として予定されている価額に限られていることにかんがみ、土地利用審査会の包括的な委任を受けて、不動産鑑定その他地価に関する経験と知識を有する若干名の委員の意見を聴くことをもって土地利用審査会の意見を聴くこととして差し支えない。

(8) 事前確認制度は、確認があった場合に限り届出を適用除外とするものであるにとどまり、確認申請によるか届出によるかは申請者の選択に委ねられており、また、確認されない場合においても届出を行うことは可能である。したがって、申請に係る事案について確認されない者又は上記(6)により確認しない旨の通知を受けた者については、不服申立ての利益がないと解され、確認しないこと又は確認しない状態については不服審査の対象となり得ない。

(9) 事前確認について有効期間が定められたときは、有効期間の延長又は再度の確認を受けないで当該期間の満了後土地売買等の契約を締結した場合には無届取引となるので、確認文書中にその旨及び有効期間の満了日を明記する。また、事前確認に空白期間が生じないように配慮するものとし、申請者に対しては、有効期間満了日前の相当な期日において契約未了物件について有効期間の延長申請又は再度の確認申請を行うべき旨を指導する。

この場合において、有効期間満了日前の相当な期日は、4週間を目安とする。

なお、監視区域が指定されている地域で、周辺の地価動向に照らして有効期間の延長が認められないこととなる可能性が高い場

合には、再度の確認申請を行うべき旨を指導する。

(10) 土地に関する権利の相当な価額の算定に当たり必要と認められる見積書等の資料を求める場合においては、申請者に過重な負担を課することとならないよう必要最小限のものに限定する。特に、有効期間満了後の再度の確認申請においては、規則第21条第2項第1号に定める地形図(令第17条の2第4号に係る事案にあつては、当該地形図及び規則第21条第2項第2号に定める図面)についても、当初の確認申請書に添付されたものをもって代えることができるほか、当初の確認申請書に添付された資料と同一のものについての再度の徴取は省略する。

(11) 規則第21条第2項に規定する「前項の申請書に係る事項が第21条の3各号のいずれかに該当することを明らかにすることができる書類」については、要領第3の1の(2)に準じ処理する。なお、当該書類を例示するとおおむね別紙1の3のとおりであるが、必要な書類の提出を求めるに当たっては、申請者に過重な負担を課することとならないよう、特に配慮する。

(12) 事前確認に従い土地に関する権利の移転又は設定が行われているか否かを調査する場合には、一般的には販売状況報告書の徴取によって行うものとし、必要に応じて契約書の写しを徴する場合においても抽出調査により行うこと等により申請者に過重な負担を課することとならないよう配慮する。

4 確認の有効期間の延長に係る事務の処理等については、下記の点に留意する。

(1) 有効期間の延長申請は、別紙6の様式による申請書に確認通知書の写し(有効期間の再延長に係る事案にあつては、前回の有効

期間延長通知書の写し) 及び販売状況報告書を添付して行う。

- (2) 有効期間を延長する場合にあっては、申請者に対し別紙7の様式による有効期間延長通知書により通知するものとし、延長後の有効期間の満了日を明記する。
- (3) 確認に係る価額の変更等があり、有効期間の延長申請によるべきものでない場合又は周辺の地価の動向に照らして有効期間を延長しないこととする場合には、速やかに確認申請を行うべき旨を指導するとともに、申請者に対し、別紙8の様式による通知書により通知する。
- (4) 有効期間の延長を行うかどうかの決定は、有効期間の延長申請書の受理の日から起算して4週間を経過する日までに速やかに行う。
- (5) 有効期間の延長が申請され、その延長が認められなかった事案についても、遅滞なく事前確認の申請が行われた場合には、事前確認に空白期間が生じないように迅速な処理に努める。

(大規模取引等に係る事前指導について)

第8 大規模取引等についての事前指導制を採用する場合にあっては、下記の事項に留意する。

- 1 取引規制又は開発規制との関連を検討し、可能な限り、一元化する方向で所要の調整を図ることとし、いたずらに手続等が重複しないように措置する。
- 2 事前指導の対象とすべき取引をその面積により定める場合にあっては、法第23条第2項第1号イからハまでに規定する区域等の区分に応じ、所要の面積を定める。なお、この場合においては、農地転用に係るものについては2ヘクタール以上を一応の基準とする等他

の諸法律による基準等との関連についても十分考慮する。

3 令第7条第2項及び規則第9条に定める一団の土地に係る事案については、円滑な法の運用を図るため、事前指導の対象とする。なお、宅地分譲等における事前確認の対象とされていない宅地についても、同様に措置する。

4 令第14条の法人に準ずべき公共的な法人が行う事業については、その円滑な実施に支障をきたさないよう、上記3に準じて、届出等に先立ち、所要の指導・調整を図る。

(土地の利用目的等の審査)

第9 土地の利用目的審査については次のとおりとする。

1 法第24条第1項及び第27条の5第1項第2号(第27条の8第1項第1号)の運用に当たっては、下記の点に留意する。

(1) これらの規定中「その他の土地利用に関する計画」とは、法令の根拠に基づき特定の区域を限って、その区域内の土地について一定の利用を促進し、又は禁止等をしている計画を総称するものであるが、必ずしも計画その他の名称の如何を問うものではなく、その実質により判断する。

(2) 上記(1)に該当する土地利用に関する計画としては、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)、森林法、自然公園法(昭和32年法律第161号)、自然環境保全法(昭和47年法律第85号)等による諸計画はもとより、法律に基づく手続を経て定められた道路、鉄軌道その他の公共施設等の設備に係る土地の区域であること、自然保全、災害防止等のため法令に基づき指定等が行われた土地の区域であること、農地法による農地転用許可について第1種農地、第2種農地その他同一基準に

基づきその処理が行われるものとされている土地であること、風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律（昭和23年法律第122号）による風俗関連営業の禁止区域であること、条例に基づく土地利用規制が行われている土地の区域であること、等広範に及ぶものである。

（3）上記（1）及び（2）による土地利用に関する計画に適合するかどうかの認定は、上記諸法律による許可基準等を踏まえて、個々の事案に係る土地の利用目的が土地利用計画に及ぼす影響等を総合的に勘案して行うべきものであるが、その具体的な運用に当たっては、特に次の点に留意する。

ア 土地利用に関する計画は、法令（条例を含む。）によりその根拠が明らかにされているものであり、かつ、実体的に規制基準としての機能を果しうる程度に具体的に内容が明確にされていることが必要である。したがって、市の定めるいわゆる開発構想等については、一般的には本号の適用はない。

イ 都市計画施設の区域、市街地開発事業の施行区域、市街地開発事業等予定区域、市街地再開発促進区域、土地区画整理促進区域又は住宅街区整備促進区域内における個々の事案に係る土地の利用目的が、それぞれ都市計画法第52条の2若しくは第53条、都市再開発法第7条の4第1項若しくは大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第7条第1項若しくは第26条第1項の許可を要しない場合又は都市計画法第54条、都市再開発法第7条の4第2項若しくは大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）第7条第2項若しくは第26条第2項の許可

基準を充足する場合においても、当該都市計画施設の整備事業又は市街地開発事業の事業化の見通し、周辺の土地利用の動向等に照らし不相当であり、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るときは、関係部局の意見等を総合的に判断して本号を適用する。

特に、監視区域として指定された区域においては、地価高騰を抑制する観点から、上記の区域における事業を促進する必要性が高いことから、本号の活用に留意する。

なお、上記のように個別法の法令、通達等に明示されている規制基準を超えて届出に係る土地の利用目的の適否について国土利用計画法上の判断を下す場合には、個別法の運用との間において整合性を失することのないよう関係部局と十分協議することはもとより、判断の一貫性を欠くことがないよう慎重に配慮する。

ウ 土地利用基本計画において土地利用上配慮されるべきものであるとされた公的機関の開発保全整備計画に係る事業の予定地域内の土地については、当該計画に適合しない利用目的に対して本号を適用できるのは勿論であるが、積極的な利用目的を有しない者が土地取得等を行うことにより当該計画の実施が実質的に著しく阻害される場合においても本号を適用する。

エ 資産保全を目的とする等特定の利用目的をもたない土地取引等は、一般的には「中立的に機能」しているものと考えられるが、農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域内の農用地等土地利用計画上特定の利用に供すべきことが予定され、遊休化を防止する観点から所要の措置を講ずることとされている。

る場合には、一般に「積極的に阻害」するものと認定する。

また、いわゆる現状有姿分譲についても、例えば、当該土地取引による森林の細分化により、森林法による地域森林計画の達成が困難となる場合には、林務担当部局と協議のうえ、当該計画を積極的に阻害するものと認定することができる場合もある。

なお、こうした特定の利用目的をもたない土地取引等については、価格審査及び監視区域に所在する土地にあっては法第27条の8第1項第2号の審査を特に厳格に行うとともに、当事者から必要に応じ届出後における利用目的の変更を報告させる等の措置を講ずる。

- (4) 法第24条第1項の運用に当たって、権利取得者の予見可能性の確保の観点から、上記(1)(2)のうち、その他土地利用に関する計画が規則第20条の2に規定する方法により、公表されているものに限定されることに特に留意するとともに、本項の適用に当たっては、上記によるほか次の事項に留意する。

ア 土地利用に関する計画は、法令に定められている場合、法令に基づき公告・縦覧されている場合、法令に基づき計画を定めた旨を告示している場合等があるが、これらはいずれも公表された土地利用計画に該当する。

イ 規則20条の2中「公にして行う」とは、土地利用に関する計画を秘密にしないとの趣旨であり、事務所における備え付けのほか、求めに応じ提示すること等を含む。

- 2 法第27条の5第1項第3号(第27条の8第1項第1号)の運用に当たっては、下記の点に留意する。

- (1) これらの規定中、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適當であるとは、許可の申請又は届出に係る土地についてその届出等に係る用途、計画面積、計画人口等に従いその土地の利用又は開発等が行われた場合には、公共施設又は公益的施設の整備計画等の著しい変更を余儀なくされ、又は既存の公共施設又は公益的施設の整備水準等に著しい支障を及ぼすこととなり、適正かつ効果的な公共施設等の整備が阻害されると認められる場合をいう。
- (2) 上記(1)の趣旨に従い、公共施設又は公益的施設の整備の予定の有無等の判断に当たっては、届出等の時点において未だその整備等に係る予算措置が講じられていないこと或いはその整備計画が確定していないこと等の事由のみをもって両号に該当するものとして画一的な処理を行うべきものでなく、その届出等に係る利用目的に実際に供されることとなる時期、その届出等に係る土地を含む地域についての市街化の見通し、又は市の長期計画等によるその地域についての将来の開発の動向等を総合的に考慮して行う。
- (3) 上記(1)及び(2)に従い本号の運用を行うに当たっては、できる限り公共施設又は公益的施設の整備の状況及び将来の計画又は整備見通し等についての資料又は情報等の収集に努めるとともに、届出等に係る事案の審査に当たっては、その届出等に係る利用目的に伴い新たな整備が必要となることが予想され、又は既存の整備水準若しくはその供給能力等からみて支障が生ずると認められる公共施設又は公益的施設の整備等を担当する部局の意見を聴する等の方法によりその運用に十全を期する。

(4) 大規模な開発事業等にあつては、その開発者において所要の公共施設等の整備を行う場合が多いと考えられるので、その場合には、別途、その整備予定等の見通しについて事情等を聴取し、所要の調整等を了したうえで、両号の適用を行う。

(5) 自然環境の保全上明らかに不適當であるか否かの認定は、届出等に係る土地の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、届出等に係る用途、計画面積、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行う。なお、人工面率が高いことに伴う土砂流出等による下流部への影響等の場合の如く必ずしも直接その土地に隣接する土地等に限らず、広範囲にわたりその影響等を検討すべき場合があるので、特に留意する。

3 上記1及び2により土地の利用目的を審査するに当たっては、特に、下記の点を考慮する。

(1) 届出等に係る土地の利用目的についての審査は、個別の届出に係る土地のほか、すでに取得している土地又は今後取得する予定の土地を含めた全体の土地に係る利用目的について行う。

(2) 届出等に係る土地の利用目的が、令第14条の法人に準ずべき公共的な法人の事業に係るものである場合にあつては、その事業の公共性についても配慮する。

(3) 届出等に係る土地の利用目的の審査は、それが取引段階におけるものであることにかんがみ、別記様式中の記載要領に係る事項等の範囲において行うものであり、施設の配置又はその設計等技

術的内容等にわたるべきものでない。

(4) 法第23条第1項に基づく届出があった場合は、届出に係る土地の利用目的が公表されている土地利用に関する計画に適合するか否かの審査のほか、法第27条の2の規定による助言制度の趣旨にかんがみ、助言を行う見地から、土地利用に関する計画(公表されているものを除く。)に適合するか又は道路、水道その他の公共施設若しくは学校その他の公益的施設の整備の予定若しくは周辺の自然環境の保全上、明らかに不適當でないか併せて審査する。

4 届出に係る土地の利用目的の審査に当たっては、上記によるほか、当該土地の利用目的に係る開発等の規制に係る諸法律の運用との間にできる限りその調整を図っておくことが適当であり、下記の事項を考慮の上、関連部局との連絡調整体制の確立を図る。

(1) 法による勧告基準の適用については、本法所管部局の責任において行う。

(2) 届出等に係る土地の利用目的に関し、関連諸法律による許可基準の適用関係等についての関連部局の意見が提出された場合には、これを十分考慮して所要の勧告等の措置を講ずる。なお、審査資料及びその期間等の制約から明確な意見が得られなかった場合には、上記(1)の趣旨にかんがみ、本法所管部局の判断に基づき、勧告等の措置を講じ、併せて、必要に応じ、所要の指導等を行う。

5 法第27条の8第1項第2号の運用に当たっては、下記の点に留意する。

(1) 対象となる届出は、監視区域に所在する土地についての土地に関する権利の移転をする契約の締結につきされたものであり、そ

の届出に係る土地が監視区域に所在するものでないもの又は地上権設定契約等土地に関する権利の設定をする契約の締結につきされたものはこれに該当しない。この場合、届出に係る土地が監視区域の内外にまたがっているときも監視区域に所在するものとして取り扱う。

(2) 届出に係る事項が同号イに該当するためには、譲渡人が届出に係る土地に関する権利を土地売買等の契約により取得したものでなければならないが、その具体的な判断に当たっては下記による。

ア その土地売買等の契約は、要領第2の1の(1)のアからウまでのすべての要件を満たすものでなければならない。

イ その土地売買等の契約の締結に当たり届出が行われたものであることは必要なく、例えば、その届出が、監視区域の指定前に取得された届出対象面積未満の土地等に係るものである場合においても同号イに該当するものとして取り扱う。

(3) 同号ロの期間は、譲渡人により届出に係る土地に関する権利を取得された後、届出がされるまでの期間であって、実際に契約が締結されるまでの期間ではない。

なお、届出に係る土地に関する権利が取得時期の異なる一団の土地に係るものである場合には、届出前直近の取得時期により判断する。

(4) 同号ハ並びにへ(1)及び(3)については、脱法行為の防止の観点から、令第18条の4の規定により、次に掲げる場合に該当するときには、届出に係る土地取引が投機的取引であるおそれが強いことにより、自ら利用するための用途に供した、又は供しようとするものとして取り扱わない。

ア 建築物その他の工作物（以下単に「工作物」という。）で仮設のもの（以下「仮設工作物」という。）による利用の場合、仮設工作物以外の工作物による利用の場合又は土地に工作物の存しない場合であって、その利用の期間が社会通念に照らし著しく短いとき。

イ その土地又は土地に存する建築物等に係る整備の水準、使用の頻度又は管理の状態その他の利用の程度が、周辺地域における同一又は類似の用途に係る土地の利用の程度からみて社会通念に照らし著しく劣っていると認められる場合。

ウ 届出に係る土地に係る工作物の延べ床面積のごく一部のみを利用する場合等その土地に係る工作物について合理的に期待される利用の程度に比し実際の利用の程度が社会通念に照らし著しく劣っていると認められる場合。

（５）届出に係る土地に関する権利を移転しようとする者が債権の担保又は代物弁済として当該権利を取得した者である場合又は届出に係る土地に関する権利の移転が債権の担保又は代物弁済として行われるものである場合には、それぞれニ、ホに該当しないこととされているが、これらの場合において、債権の担保又は代物弁済は通常の経済活動として行われるものであることが前提とされており、その具体的な判断に当たっては下記による。

ア 債権の担保又は代物弁済としては、具体的には譲渡担保契約及び代物弁済契約（その予約及び停止条件付きのものを含む。）が想定されるが、これらの契約が通常の経済活動に該当するかどうかは、当該契約のみならず当該契約に係る金銭債務等の原因たる契約も併せて判断する。

したがって、当該契約に係る金銭債務等の原因となった契約の締結から当該金銭債務等の履行期限までの期間が、特段の合理的理由もなく社会通念に照らし著しく短い場合等当該契約自体が合理性を欠くものと認められる場合は、通常のエconomic活動には該当しないものとして取り扱う。

イ ニ(2)において、債務の担保又は代物弁済に係る金銭債務等の弁済期到来前(当該契約が仮登記担保契約に関する法律(昭和53年法律第78号)第1条に規定する仮登記担保契約に該当する場合には、同法第2条第2項に規定する清算期間の通過前)に届出がなされた場合には、当該届出に係る土地に関する権利を移転しようとする者は、当該権利を取得した者には該当しないものとして取り扱う。

(6) ホ(3)については、災害、都市計画の変更等真に譲渡人の責めに帰することのできないやむを得ない理由により、届出に係る土地についての区画形質の変更等の事業の実施が著しく困難又は不相当と認められる場合のみが該当し、単に諸事情の変化により需要の減退が予想されること等を理由に事業計画を変更し、又は事業の実施を断念したような場合等はこれに該当しないものとして取り扱う。

(7) ヘにおいて、譲受人等が届出に係る土地を自ら利用するための用途に供しようとする者又は届出に係る土地について区画形質の変更等を事業として行おうとする者に該当するや否やの判断に当たっては、事業計画の概要、事業の開始及び完成の時期等を具体的に記載した事業計画書、資金計画書(借入金にあっては借入先を明らかにしたもの)等の添付を求めることや、必要に応じ当事

者等から事情を聴取するなどの方法により、譲受人等が当該土地を自ら利用するための用途に供すると認められるか否か及び譲受人等による事業の実施の確実性等を十分審査する。

また、届出の事後措置において必要に応じ現地調査を行うなどにより、譲受人等が当該土地を自ら利用するための用途に供したか否か及び事業計画に従い事業を実施したか否かについて把握に努める。

なお、ホ(2)において譲渡人が区画形質の変更等の事業を行う者であるか否かを審査する場合にも、上記趣旨を十分生かす。

(8) へ(3)及び(4)については、届出に係る土地を自ら利用するための用途に供しようとする者に対し当該土地に関する権利を譲渡することを約し、かつ、当該土地の上に住宅を請負の方法により新築するものであることが確実であると認められる者又は届出に係る土地について区画形質の変更等を事業として行おうとする者の委託を受けて当該事業のための用地取得を行う者等、届出に係る土地を自ら利用するための用途に供しようとする者又は届出に係る土地について区画形質の変更等を事業として行おうとする者へ届出に係る土地に関する権利を移転することが確実であると認められる者に限りこれに該当する。

(9) 同号の運用に当たっては、現地調査等を活用し、厳格な審査に努める。この場合、必要に応じ、法第41条の規定により、届出に係る土地又は当事者の営業所等への立入検査及び関係者への質問を行い、審査に遺漏なきを期す。

(勧告等の措置)

第10 勧告等の措置については次のとおりとする。

1 法第27条の5第1項及び第27条の8第1項の規定の運用に当たっては、下記の事項を考慮のうえ、届出に係る事案に応じその届出に係る土地売買等の契約の締結を中止すべき旨の勧告（以下「中止勧告」という。）又は届出に係る事項について所要の変更等の措置を講ずべき旨の勧告（以下「変更勧告」という。）を別紙9の様式による勧告書により行う。

（1）届出に係る予定対価の額が、法第27条の5第1項第1号に該当すると認められる場合には、当事者間において勧告に従いその額を減額して契約を締結することが可能な場合が多いと考えられるため、一般的には、予定対価の額について減額すべき割合又は準拠すべき価額の水準を示して変更勧告を行うことが適当であり、中止勧告は、届出に係る予定対価の額が同号の基準からの乖離の程度が極めて大きい場合等について行う。

（2）届出に係る土地の利用目的が、法第27条の5第1項第2号又は第3号に該当すると認められる場合には、届出に係る用途そのものが不適當なものであるときにあっては中止勧告を、その他の事由によるものであるときには、一般的には、所要の講ずべき措置を示して変更勧告を行う。

（3）届出に係る事項が法第27条の8第1項第2号に該当すると認められる場合には、一般的には、中止勧告を行う。

（4）勧告を行うに当たっては、両当事者に対して行う。

（5）変更勧告を行う場合には、届出後6週間を経過する日までの間であっても、勧告の内容に従って契約を締結して差し支えない旨を勧告書に附記しておく。

2 勧告等を行うに当たっては、特に、下記の点を考慮する。

(1) 届出に係る土地が法第23条第2項第1号又は法第27条の4第2項第1号のかっこ書(法第27条の7第1項において準用する場合を含む。)の一団の土地に係るものであるときには、その最初に行われる届出に際して当該一団の土地に係る利用目的の審査を行い、措置する。なお、この場合において、届出に係る用途そのものはおおむね妥当と認められるときであって、当該一団の土地の一部にその利用目的に供することが不相当と認められる土地が存する場合等においては、その最初に行われた届出の際に所要の指導等を行い、併せて、その不相当と認められる土地についてなお届出がされたときには、改めて所要の勧告を行う。

(2) 届出に係る事項について勧告を行う場合には、その勧告に従わないときにはその旨を公表することができるものとされている法第26条の趣旨にかんがみ、当事者において勧告に従い講ずべき措置を明確に了知し得るよう、できる限り具体的に措置内容等を明らかにして行う。

(3) 勧告の実効を確保するため当事者(事後届出にあっては権利取得者)に対し勧告に従うよう十分な指導を行うとともに、当事者の住所が他の都道府県等に所在する場合にあっては、当該団体に対して勧告の内容を通知する。

(4) 勧告を行うに当たっては、上記によるほか、当該土地の利用目的に係る諸法律の運用との間にできる限りその調整を図っておくことが適当であることから、関連部局との連絡・調整体制の確率を図る。

3 届出に係る事項について勧告を行った場合には、下記の事項を参考のうえ、勧告の内容に応じて、法第25条(法第27条の5第4項又

は第27条の8第2項において準用する場合を含む。以下(1)において同じ。)の規定に基づき報告を求めること等により、勧告後の措置等の把握に十全を期する。

(1) 中止勧告をする場合には、併せてその後の措置について法第25条の規定による報告をすべき旨を附記しておく。

(2) 届出に係る予定対価の額について上記1の(1)により変更勧告を行った場合には、必要に応じ、契約書の写しの提出を求める等の措置を講ずる。

(3) 届出に係る土地の利用目的について変更勧告を行った場合には、その勧告の内容等に応ずる所要の変更事項についてその内容等の報告を求める。

(4) 上記(1)から(3)までの報告により勧告に従わないことが判明した場合においても、当事者から事情を聴取する等の措置を講じ、できる限り勧告に従うよう指導する。

4 法第26条(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場合を含む。)の規定による公表は、社会一般の批判を通じて勧告制度の実効を確保しようとするものであることにかんがみ、下記の点を考慮のうえ、公報に登載するほか、別紙10の公表事例報告の様式により事前に当事者の所在する都道府県、国土交通省等の関係行政機関にその内容を通知するとともに、新聞、ラジオ、テレビ等の広報手段を通じ又は窓口に掲示する等の方法により勧告内容等を積極的に住民に周知させる措置を講ずる。

(1) 第27条の5第4項又は法第27条の8第2項において準用する第26条の規定による公表を行うに当たっては、一般的には両当事者について公表する。

(2) 公表を行うに当たっては、とくに事前に当事者(事後届出にあつては、権利取得者。以下(3)において同じ。)の事情を十分に聴取し、勧告に従うよう所要の指導を行う。

(3) 公表を行うに当たっては、当事者の事情等を考慮し、公表措置が他の類似の事例との均衡のとれたものであるよう留意するとともに、土地利用審査会の事前の了承を得ておく。

(監視区域)

第11 監視区域について次のとおりとする。

1 監視区域の指定等については、下記の点に留意する。

(1) 地価の動向に関する指定要件の判断に当たっての具体的指標としては、①用途地域別又は地価公示地点若しくは地価調査地点別の地価動向の推移、全国の類似地域における地価動向の推移、②地域別の土地取引件数の推移、法人取引が占める割合の推移、法人取引に占める域外法人取引の割合の推移、短期間に転売を行う取引の件数の推移、③金融機関の貸出金利の動向、不動産取引関連融資の実績の推移、④開発プロジェクト等の構想若しくは計画の有無又は実施状況等が考えられるので、これらのうちから適切な指標を選択して判断の用に供す。

(2) 市域について、市長が監視区域を指定することとなるが、その場合は監視区域の範囲等について事前に県の担当部局と調整する。特に、監視区域から規制区域への移行に関しては、法上当然に監視区域の指定が解除され、又は監視区域が減少されるので、齟齬をきたさないようにする。

(3) 監視区域は5年以内の指定期間を定めて指定することとしているが、これは監視区域の指定事由が消失した後もいたずらに指定

を継続することを避ける趣旨であるので、必要かつ十分な範囲で期間を定めることはもちろん、指定期間内であっても地価の動向等に関する調査の結果を反映し、的確に指定の解除又は区域の減少を行う。

なお、指定期間満了時において指定事由が消失していない場合に引続き当該区域について監視区域制度を施行するときは、新たに監視区域を指定する。

(4) 監視区域指定後その周辺の地域において指定要件を充足することとなった場合には、その地域について新たに監視区域を指定する。

(5) 監視区域の指定の公告については別紙10の2を参考とする。

(6) 監視区域の指定は、迅速に行うことが適当であることから、指定に係る周知措置については指定後に行うことで足りるが、事前に周知措置をとる必要がある場合には、効率的な執行に留意する。

(7) 監視区域を解除した際、届出又は事前確認申請のうち審査中であるものについては、法第23条第2項第1号イ、ロ又はハに規定する面積以上の土地取引となるもの(一団の土地の扱いを受けるものを含む。)を除き、速やかに不勧告通知等を行う。

監視区域を減少した際に当該減少した区域内の土地に関する届出又は事前確認申請のうち審査中であるものについても、同様の取扱いとする。

2 届出対象面積の引下げについては、下記の点に留意する。

(1) 届出対象面積の変更を行う場合においても、あらかじめ土地利用審査会の意見を聴取する。

(2) 引き下げた届出対象面積を規定する市の規則については、別紙

10の3を参考とする。

- (3) 引き下げた届出対象面積を引き上げた場合における当該引き上げた部分の面積に相当する面積の土地に係る土地取引で審査中のものの取扱いは、上記1の(7)と同様である。

3 監視区域に係る調査及び報告徴収について

- (1) 監視区域指定前の調査は、監視区域の指定要件充足の蓋然性が高い地域について、土地取引規制基礎調査実施要領(平成12年3月30日付け11川財土第773号局長専決)により、地価の動向等を常時監視していく。

- (2) 監視区域指定後の調査及び報告徴収については、下記の点に留意する。

ア 法第27条の6第3項において準用する第12条第10項の規定による調査(以下「監視区域詳細調査」という。)の対象地域は、監視区域として指定した区域及びそれに隣接する都市計画法第8条の規定による用途地域等の個別規制法に基づく地域区分に係る区域又は市域を単位として、従来の地価高騰時期における地価上昇の状況等を勘案して設定する。

イ 監視区域詳細調査及び報告制については、別途定める要領によりの確に調査する。

ウ 調査の手法及び様式については、監視区域詳細調査の目的及び内容を踏まえ、正確かつ迅速な調査が行えるよう決定する。

- (3) 宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第45条の規定により、宅地建物取引業者は正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならないとされているが、法第27条の9の規定により、宅地建物取

引業者が当事者となった土地売買等の契約等について報告することは、正当な理由に該当するものであるので、その旨留意されて報告制を活用する。また、宅地建物取引業者から報告を受けた具体的内容については、みだりに他に漏らしてはならない。

- (4) 報告徴収は地価の動向や土地の利用目的等の把握とともに、適正な土地取引が行われるよう監視区域詳細調査において問題であると判断された事例についての精査にも活用する。

(遊休土地に関する措置)

第12 法第6章の規定による遊休土地に関する措置については、下記の事項に留意のうえ、遊休土地の有効かつ適切な利用の促進に努める。この場合において、この措置は、届出に際して行われる土地利用目的の審査を事後的に補完する意味をかねていることにかんがみ、届出等に際し、資産保全を目的とする等特定の利用目的をもたないこととされていた土地又は利用目的は特定されていたが現在の利用目的がこれと異なっている土地については、その事情を十分考慮する。

- 1 法第28条第1項の規定による遊休土地である旨の通知は、下記により行う。

(1) 同項の規定による通知は、届出に係る土地について行うものであり、届出によらないで取得された土地は対象とはならない。また、都市計画法第58条の6第1項の規定による通知に係る土地は法第28条第1項の規定による通知の対象から除外されているとともに、法第28条第1項の規定による通知を行った土地は、都市計画法第58条の6第1項の規定による通知の対象から除外されている。なお、通知を行う場合の要件とされている同項各号の該当の

有無は、通知を行う時点においてそれぞれ認定する。

(2) 地上権者又は賃借権者については、その土地の所有者が通知の相手方となる限りは、当該地上権等の設定の時期、その面積等の如何を問わず、すべて通知し得るものとされていることに留意する。なお、所有者に通知した結果、地上権等が設定されていることが判明した場合には、その時点で別途その地上権者等に通知する。

(3) 遊休土地である旨の通知を受けた者は6週間以内に利用又は処分に関する計画を届け出なければならないこととされ、この期間内に届出を行わない場合には法第47条に基づき罰則が適用されるものであることから、当該期間の起算日に疑義を生じないよう遊休土地である旨の通知は配達証明によって行う。

(4) 法第28条第1項第1号の一団の土地の認定については、下記の点に留意する。

ア 同号における一団の土地は、法第23条第2項第1号又は第27条の4第2項第1号(第27条の7第1項において準用する場合を含む。)かっこ書の一団の土地に準じ、社会通念に従い、相互に接続するひとまとまりの土地として物理的な一体性を有する土地を意味する。

イ 土地の取得が継続して行われている場合にあっては、すでに取得された一部の土地について通知を行うことも可能ではあるが、特に大規模な事業等については、未だ土地の取得が完了していないこと等も考えられるため、その取得の状況、今後の見通し等を十分勘案する。

ウ 一団の土地として認定し得べき土地の一部を限り、これを一

団の土地として認定することは可能であるが、いたずらに土地利用の細分化をもたらし、又は所有者等の利用の可能性を著しく損なうこととならないよう配慮する。

(5) 法第28条第1項第2号の要件の認定については、下記の点に留意する。

ア 同号中「取得」とは、実質的に所有権の移転等が完了したことをいい、必ずしも登記名義の移転等を要しない。

イ 農地等については、所有権移転等の仮登記のみが行われ未だ農地法第5条及び第73条の許可を受けていない場合にあつては取得したと解すべきでないので、特に留意する。

ウ 土地区画整理事業等に基づく換地については、その従前地の取得時をもって当該換地の取得時とみなす。

ただし、仮換地指定が行われたにとどまる場合には、仮換地と従前地との地番及び面積の対応関係、仮換地を使用する権利の内容等が確定的でないこと、及び事業が継続中であることから通知を差し控える。

(6) 法第28条第1項第3号の要件の認定に当たっては、その土地を含む近傍の土地における類似用途等について一般的又は標準的と認められる土地利用の形態又はその利用水準等を十分に比較衡量するとともに、下記の点に留意する。

ア 建築物等が存する土地について、その敷地が広大であることをもって同号の認定を行う場合にあつては、建ぺい率、容積率又は生産施設面積率(生産施設に係る土地の面積のその敷地面積に対する割合)等に関する建築基準法(昭和25年法律第201号)、工場立地法(昭和34年法律第24号)による基準等のおお

むね1/10前後を一応の目安とし、その地域の周辺の利用状況等を勘案して行う。また、その土地について火薬類取締法(昭和25年法律第149号)、高压ガス保安法(昭和26年法律第204号)、電気事業法(昭和39年法律第170号)、ガス事業法(昭和29年法律第51号)又は石油パイプライン事業法(昭和47年法律第105号)等により土地の利用の程度等が制限されている場合にあっては、それらの基準と齟齬をきたさないよう、特に配慮する。

なお、建築基準法による基準等が存しない場合又はその建築物等が特殊な用途に係るものであり、これらの基準等をそのまま採用することが不適当な場合等にあつては、周辺地域の同一又は類似の用途に係る土地の利用状況からみて、建築物等の敷地面積に対する割合が著しく狭小なものについて認定する。

イ 土地の利用の程度を判断するに当たって考慮すべき事由としての整備水準、使用頻度及び管理状態等について、その具体的内容を例示すればおおむね次のとおりである。

(ア) 整備水準とは、駐車場における舗装、屋根等の有無又は運動場における整備の程度等をいう。

(イ) 使用頻度とは、駐車場における経常的な駐車台数、資材置場における経常的な保管資材の量等をいう。

(ウ) 管理状態とは、管理人の有無、運動場における芝生の手入れ状況等をいう。

(エ) 山林等が森林経営の用として利用されているか否かについては、その樹種等の林況、その土地を取得した後における手入れの状態等を、その土地の所有者等の本来業務の性格等を

踏まえつつ、総合的に考慮して判断する。

(7) 法第28条第1項第4号の適用に当たっては、特に下記の点に留意する。

- ア 同号中「土地利用に関する計画に照らし」とは、法律又は条例等に基づき作成された計画を総合的に勘案した結果、その土地についての利用の在り方が明確になっておれば足りるものであり、必ずしも具体的な利用方法等が確定している必要はない。
- イ 市街化区域又は用途地域等土地利用計画上積極的に都市的土地利用を図るべきものとされている地域内の土地で、緑地その他オープンスペースの保全の要請等による制約のないものについては、可能な限り遊休土地である旨の通知を行うことにより所有者等による利用の促進を図る。

この場合において、次の(ア)から(ウ)のすべてに該当する未利用地は、原則として同号に該当する。

- (ア) 道路(住居系地域にあつては幅員6メートル以上、商業系又は工業系地域にあつては幅員8メートル以上のものをいう。)が、住居系又は商業系地域にあつてはおおむね150メートル以内、工業系地域にあつてはおおむね200メートル以内毎に配されているおおむね50～100ヘクタール地域内に存し、かつ、当該未利用地から道路への接近が容易である。
- (イ) 50ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した建築物の敷地その他これに類するものの面積(公共・公益的施設敷地を含む。)の合計が、当該区域の面積のおおむね1/3以上である区域又は土地区画整理事業等が施行された区域若しくは開発許可を受けて造成された一団の宅地その他

これに類する区域内に存するもの。

- (ウ) 当該未利用地の利用に伴って当面新たに上下水道、義務教育施設等生活関連の公共・公益的施設設備のための公的投資が必要となるおそれのない地域内に存するもの。

ウ 土地利用基本計画において土地利用上配慮されるべきこととされた公的機関の開発保全整備計画の対象となっている土地又は次の各号のいずれかに該当する土地で、土地利用に関する各種規制法規の趣旨に照らし実質的にみても問題のないものについては、遊休土地である旨の通知を行うことができる。

- (ア) 住宅の建設、宅地の造成、公園・広場その他の公共施設若しくは学校その他の公益的施設の整備等の公的使用計画に基づき地方公共団体、土地開発公社等による取得又は賃貸借、使用貸借等の希望のある土地。

- (イ) 市街化区域又は用途地域等に存するおおむね50～100ヘクタールの区域において近い将来相当な人口の増加及び市街化の進行が見込まれるため、相当量の公共・公益的施設の用地需要の発生が確実であり、かつ、周辺の土地利用状況の変化に伴う地価の上昇、権利関係の複雑化等により当該土地を公共・公益的施設の用に供する時点において取得することが著しく不利又は困難となるおそれがあると認められるため、地方公共団体、土地開発公社等により先行的に取得し又は賃貸借、使用貸借する等の希望のある土地。

エ 自然環境を保全し、又は森林、農用地等としての利用を促進する必要がある場合についても本号の適用を排除するものではないが、特に、自然公園、鳥獣保護区又はこれらに準ずる地域

等に存する土地については、一般的には本号の適用になじまない。

オ 一団の土地の一部について、すでに工事に着手している場合にあっては、不当に工事を遅延させている等の特殊な要因を認め得ない限り、遊休土地として認定しない。

また、都市計画法による開発許可が申請中である場合等にあっても同様に扱う。

カ 鉄道、発電所等その事業の性格上土地の取得から利用までに通常長期間を要すると認められる事業に係る土地にあっては、その事業化の見込が明らかである限り遊休土地として認定しない。なお、工場用地等将来の増設等を含めた最終的なレイアウトを想定して取得される土地の場合で、その一部が現に事業の用に供されており、かつ、今後の増設等の見込が明らかであるときにも同様に扱う。

2 法第29条第1項の規定による計画の届出については、下記の点に留意する。

(1) 計画は通知のあった時点においてほぼ確定しているものであれば足り、必ずしも詳細な設計等を要求するものではない。

(2) 届出は所定の書式等を具備している限り、その補正を命じ、又は不受理とすべきものではなく、必要に応じ、別途その詳細な計画内容等を聴取すること等による。

(3) 遊休土地の利用又は処分に関する計画の届出については、比較的短期の届出期間が設けられていることから、郵送で届け出られた場合には、郵送に要した日数は、算入しない。

(4) 法第29条第1項により届け出られた遊休土地の利用又は処分

に関する計画の内容が、土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画に照らして当該土地の有効かつ適切な利用を促進するうえで支障がないと認められる場合には、その旨を別紙11の様式により届出を行った者に対して通知する。

なお、利用又は処分に関する計画に従って利用又は処分を行うべき期限については、おおむね6か月から1年程度を目安とし、個別の事業に応じて適宜定める。

3 法第31条第1項の規定による勧告については、下記の点に留意する。

(1) 同項の適用は、届出に係る計画が各種の土地利用計画に消極的に抵触するか否かという判断にとどまらず、土地利用基本計画その他の土地利用計画を総合的に勘案するとともに、周辺の土地利用の動向、各種施設整備の状況等を踏まえて、その土地について社会的に要請される利用の在り方を基準として行う。

(2) 勧告に従わないことが法第32条を適用するための要件となっていることにかんがみ、勧告は相当程度まで具体的かつ明確なものであることを要し、個別の事案に応じて、届出に係る計画の変更、工事等に着手すべきおおむねの時期等を届出者のその土地についての利用の可能性を極度に制約しない限りにおいて、できる限り明示して行う。

4 法第32条の規定による買取りの協議については、おおむね公有地の拡大の推進に関する法律の例により行って差し支えないが、特に下記の点に留意する。

(1) 買取りの協議を行う者を定めるに当たっては、必ずしも法第32条第1項又は令第21条の法人のすべてに買取り希望の有無等を

照会する必要はない。なお、令第21条の法人に買取りを希望する者が不在の場合において、国又は令第21条の法人に準すべき公共的な法人がその土地の買取りを希望する場合にあっては、令第21条の法人のうちからこれらの者にかわってその土地を取得するものを選び、又はこれらの者に対し本条に準じて所要のあっせん等の措置を講ずる。

(2) 買取りを希望する者の買取りの目的の適否については、法第31条の規定による勧告の基準として想定されたその土地の「有効かつ適切な利用」との均衡を考慮するとともに、その目的に係る開発等については可及的速やかに着手し得るもの等であることが要請される。

5 遊休土地の利用又は処分に関する計画の届出がされ、これについて勧告又は勧告しない旨の通知を行った土地については、下記の点に留意のうえ、その後の利用又は処分の状況の把握に努める。

(1) 遊休土地の利用又は処分の状況については、常時その把握に努めるべきものであるが、既に利用又は処分が行われた旨の報告を受けているものを除き、少なくとも年1回12月において別紙12の様式により、当該遊休土地の所有者等から報告を聴取する。

(2) 遊休土地の利用又は処分の状況について、所有者等から報告を徴した場合において、必要があると認めるときは、現地調査又は事情聴取を行う。

(3) 遊休土地の一部が利用又は処分されたことにより法第28条第1項第1号の要件を欠くこととなった場合であっても、遊休土地の通知は、なお利用又は処分がされていない部分について有効であるので、当該なお利用又は処分がされていない部分について

(1)及び(2)に基づき報告の聴取等を行う。

(土地利用審査会の運営等)

第13 土地利用審査会の組織及び運営については、下記の事項に留意する。

- 1 土地利用審査会における議事については、議長は議案の採決において他の委員と同様に第1回目の採決からこれに加わることができる。
- 2 委員に欠員を生じた場合には、可及的速やかに補充すべきことは当然であるが、欠員が生じている状態であっても土地利用審査会としての機能には特段の支障を及ぼさない。ただし、監視区域若しくは注視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意見の議案においては、欠員を補充のうえ採決を行う。
- 3 土地利用審査会の議事については、法第20条第3項の規定に基づく場合を除き、個人の財産権に重大な関係を有するものであること等にかんがみ、原則として、非公開により行う。
- 4 法第39条第8項の「事件」とは、審査請求の裁決又は勧告に係る議案等を意味するものであり、監視区域の指定に係る確認等はこれに該当しない。

(立入検査及び土地調査員)

第14 法第41条の規定による立入検査及び質問並びに法第42条の規定による土地調査員については、下記の事項に留意のうえ、法の厳正かつ的確な運用をする。

- 1 法第41条の規定により立入検査及び質問を行う場合には、下記により行う。

(1) 立入検査又は質問は、法第23条第1項、第27条の4第1項(第

27条の7第1項において準用する場合を含む。)若しくは第29条第1項の規定による届出が行われた場合において行い得るものであり、届出をすべきであるにもかかわらずその届出を行っていないと認められる場合については、別途、所要の指導等を行うことは格別、本条の適用はない。

また、遊休土地である旨の通知等についても、本条の適用はない。

- (2) 本条の規定により立ち入ることができるのは、届出に係る「当事者の営業所、事務所その他の場所」であり、通常は、その届出に係る取引等に関する帳簿等が存する場所に限られるものである。なお、当事者が個人である場合等においては、その居住の用に供されている住宅が法にいう営業所、事務所等と解される場合が多く、その限りにおいてその住宅に立ち入ることも可能であるが、この場合には、特に慎重に行う。
- (3) 届出に係る取引について融資、信用保証等を行った金融機関、又はその媒介を行った宅地建物取引業者の事務所等に立ち入ることはできないものと解す。
- (4) 当事者が法人である場合において、その営業所又は支店等で用地取得に係る事務等が行われた場合については、その法人の本社又は本店等について立入検査を行うことは可能であるが、その場合においても、「この法律の施行に必要な限度」に限られるものであることに留意する。

2 法第42条の規定による土地調査員については、特に、下記の事項に留意する。

- (1) 本条の規定による土地調査員は、法第41条の規定による立入

検査及び質問に関する職務を行う者として特別に任命されるものであり、その土地調査員としての資格又は身分に基づき、個々の事案についての市長の命令を待たず、当然に第41条の規定による立入検査又は質問の権限を行使し得る。

(2) 土地調査員の行う立入検査及び質問は、法第41条の規定に従い行うべきものであり、その場合には、上記1による。

(3) 土地調査員に関する法第42条の規定は、個別の事案について、その都度、土地調査員でない職員が法第41条の規定に基づき立入検査又は質問を行うことを否定するものではない。

3 規則別記様式第7中「職名」の項には、法第41条の規定により、特定の事案について個別に知事の命を受けて立入検査等を行う者については、その者の通常業務における職名を、土地調査員である者については、土地調査員である旨を記載する。

附 則

この細則は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成19年2月23日から施行する。

附 則

この細則は、平成22年4月1日から施行する。

「土地売買等の契約」について

権利移転の形態（原因）	土地売買等の契約の要件該当性	権利	対価	契約	備考
1 地役権、永小作権、抵当権、不動産質権の移転又は設定	×	×	○	○	形成権の行使である。
1-2 空中又は地下の区分地上権の移転又は設定	×	×	○	○	
1-3 滌除、代価弁財	×	×	○	×	
1-4 工場財団の移転	×	×	○	○	
2 贈与、負担付贈与、財産分与、合意解除、信託の引受及び終了	×	○	×	○	
3 形成権の行使	×	○	○	×	
3-2 予約完結権の行使	×	○	○	×	
3-3 買戻権の行使	×	○	○	×	
3-4 解除	×	○	○	×	
4 交換分合（土地改良）	×	○	○	×	
5 相続、法人の合併、遺産の分割、遺贈、負担付遺贈、包括遺贈	×	○	×	×	
5-2 時効	×	○	×	×	
5-3 土地収用	×	○	×	×	
5-4 換地処分（土地改良、区画整理）	×	○	×	×	
5-5 権利変換（都市再開発）	×	○	×	×	
5-6 共有物持分の放棄	×	○	×	×	
6 売買契約、売買予約、入札	○	○	○	○	
6-2 保留地処分	○	○	○	○	
6-3 共有持分の譲渡	○	○	○	○	
6-4 営業譲渡	○	○	○	○	
7 譲渡担保	○	○	○	○	
8 代物弁済、代物弁済予約	○	○	○	○	
9 交換	○	○	○	○	
10 形成権の譲渡	○	○	○	○	
10-2 予約完結権の譲渡	○	○	○	○	
10-3 買戻権の譲渡	○	○	○	○	
11 停止条件付、解除条件付契約	○	○	○	○	
12 滞納処分、強制執行、担保権の実行としての競売（その例による競売を含む。）、企業担保権の実行	△	○	○	○	
12-2 民事調停、家事審判、裁判上の和解	△	○	○	○	

（注） 1 「土地売買等の契約の要件該当性欄」の○印は、土地売買等の契約に該当するもの。

2 上記同欄の×印は、土地売買等の契約に該当しないもの。

3 上記同欄の△印は、土地売買等の契約に該当するが、法又は令により適用除外とされているもの。

届出に係る事項が法第27条の8第1項第2号に該当
しないことを明らかにすることができる書類の例

法第27条の8第1項第2号に該当しないための要件	添 付 書 類
<p>次の1から15までのいずれかに該当する場合には法第27条の8第1項第2号には該当しないものとして扱うこと。</p> <p>(イ関係)</p> <p>1 届出に係る土地の関する権利を移転しようとする者（以下「譲渡人」という。）が当該権利を土地売買等の契約により取得したものではないこと。</p> <p>2 次のいずれかに該当すること。</p> <p>(1) 譲渡人による届出に係る土地に関する権利の取得に係る土地売買等の契約の締結が民事調停法（昭和26年法律第222号）による調停に基づく場合又は令第6条第2号から8号まで、第10号又は第11号若しくは第17条第2号から7号に掲げる場合に該当して行われたものであること。</p> <p>(2) 届出に係る土地に関する権利が譲渡人により国等から取得されたものであること。</p> <p>3 届出に係る土地に関する権利が、居住用家屋等の下取買換保証特約に基づき取得されたものであること。</p> <p>※ 居住用家屋等の下取買換保証特約とは、個人が宅地建物取引業者若しくは宅地建物取引業者が代理する者から、又は宅地建物取引業者の媒介により取得した自らの日常的な居住の用に供する居住を目的として設けられた家屋及び当該家屋に係る土地に関する権利（以下「居住用家屋等」という。）の対価に充てるため、当該宅地建物取引業者との間において締結した当該個人が現に日常的な居住の用に供している居住用家屋等の売買の媒介の契約に付された特約であって、当該媒介の契約の有効期間内に媒介による売買契約が成立しない場合には当該宅地建物取引業者が当該媒介の契約に係る居住用家屋等を取得することを内容とするものをいう。</p> <p>(ロ関係)</p> <p>4 譲渡人が届出に係る土地に関する権利を取得した後、1年を経過して届出がされたものであること。</p>	<p>1 届出に係る登記事項証明書</p> <p>2 その事実を証するに足りる書類</p> <p>3 次に掲げる書類</p> <p>(1) 下取買換保証特約の付された媒介契約書の写し</p> <p>(2) 個人が新たに取得した居住用家屋等に係る売買契約書の写し</p> <p>(3) 宅地建物取引業者が特約に基づき買い取った居住用家屋等及び個人が新たに取得した居住用家屋等に係る土地及び建物登記事項証明書</p> <p>(4) 個人の住民票の写し</p> <p>(5) 宅地建物取引業者の免許書の写し等</p> <p>4 登記事項証明書</p>

<p>(ハ関係)</p> <p>5 譲渡人が届出に係る土地を自らの居住用又は事業のための用その他の自ら利用するための用途(令第18条の5各号に掲げる利用を除く。以下「自ら利用するための用途」という。)に供したものであること。</p>	<p>5 次に掲げる書類</p> <p>(1) 用途、利用形態、事業の概要、工作物の概要(延べ面積、構造等)等を具体的に説明した書面</p> <p>(2) 譲渡人が届出に係る土地を当該利用に供した事実を証する書面</p> <p>[例] ・住民票の写し ・商業登記事項証明書</p>
<p>(ニ関係)</p> <p>6 譲渡人が事業として届出に係る土地について区画形質の変更又は建築物その他の工作物の建築若しくは建設(以下「区画形質の変更等」という。)を行った者であること。</p>	<p>6 次に掲げる書類</p> <p>(1) 区画形質の変更等の概要を具体的に説明した書面</p> <p>(2) 譲渡人が届出に係る土地について当該区画形質の変更等を行った事実を証する書類</p> <p>[例] ・建築基準法第7条第5項の検査済証 ・都市計画法第36条第2項の検査済証</p>
<p>7 譲渡人が通常の経済活動として行われる債権の担保又は代物弁済として届出に係る土地に関する権利を取得した者であること。</p>	<p>7 次に掲げる書類</p> <p>(1) 譲渡担保契約又は代物弁済契約等の契約書の写し</p> <p>(2) 譲渡担保契約又は代物弁済契約等に係る金銭債権の原因となった契約書の写し</p> <p>(3) 仮登記担保契約に関する法律第1条に規定する仮登記担保契約の場合にあっては、同法第2条第1項の通知を行ったことを証する書面</p>
<p>(ホ関係)</p> <p>8 届出に係る土地に関する権利の移転が、通常の経済活動として行われる債権の担保又は代物弁済として行われるものであること。</p> <p>9 届出に係る土地に関する権利の移転が、譲渡人の行う区画形質の変更等の事業の用に供するために土地に関する権利を買い取られたその届出に係る土地に関する権利の移転を受けようとする者(以下「譲受人」という。)に対し、その買い取られた土地に関する権利の代替の用に供するために行われるものであること。</p>	<p>8 その旨を証するに足りる事由を具体的に記載した書面</p> <p>9 次に掲げる書類</p> <p>(1) 事業計画の概要、事業の開始及び完成の時期等を具体的に記載した事業計画書・資金計画書(借入金にあっては借入先を明らかにしたもの)</p> <p>(2) 事業の用に供するために買い取られる土地に関する権利に係る登記事項証明書</p> <p>(3) 事業の施行区域及び事業の用に供するための買取りに係る土地を表示した縮尺100分の1から1000分の1程度の図面</p>
<p>10 届出に係る土地に関する権利の移転が、譲渡人の行う区画形質の変更等の事業の用に供する土地の</p>	<p>10 次に掲げる書類</p> <p>(1) 事業計画の概要、事業の開始及び完成の時</p>

<p>代替の用に供するために土地に関する権利を買い取られた譲受人に対し、その買い取られた土地に関する権利の代替の用に供するために行われるものであること。</p> <p>11 届出に係る土地に関する権利の移転が、譲渡人に災害その他のやむを得ない理由により、その届出に係る土地についての区画形質の変更等の事業を行うことが著しく困難又は不相当と認められる特別の事情があって行われるものであること。 (へ関係)</p> <p>12 譲受人が、届出に係る土地を自ら利用するための用途に供しようとする者であること。</p> <p>13 譲受人が、事業として届出に係る土地について区画形質の変更等を行った後、その事業としてその届出に係る土地に関する権利を移転しようとする者であること。</p> <p>14 譲受人が、届出に係る土地を自ら利用するための用途に供しようとする者にその届出に係る土地に関する権利を移転することが確実であると認められるものであること。</p> <p>15 譲受人が、届出に係る土地について区画形質の変更等を事業として行おうとする者にその届出に係</p>	<p>期等を具体的に記載した事業計画書・資金計画書（借入金にあっては借入先を明らかにしたもの）</p> <p>(2) 買い取られる土地に関する権利及びその代替の用に供するために移転される土地に関する権利の双方を表示した事業用地提供者の売渡承諾書（事業の用に供するための土地に関する権利の買取りについて届出がされている場合は不要）</p> <p>(3) 当該事業の用に供する土地及びその代替の用に供するために買い取られる土地に関する権利に係る登記事項証明書</p> <p>(4) 事業の施行区域、事業の用に供する土地を表示した縮尺100分の1から1000分の1程度の図面</p> <p>11 当該特別の事情を具体的に説明した書面</p> <p>12 譲受人の自ら利用するための用途に供しようとする事情、用途、利用形態、事業の概要、資金計画（借入金にあっては借入先を明らかにしたもの）、工作物の概要（延べ面積、構造等）等を具体的に説明した書面</p> <p>13 事業計画の概要、事業の開始及び完成の時期等を具体的に記載した事業計画書・資金計画書（借入金にあっては借入先を明らかにしたもの）</p> <p>14 次に掲げる書類</p> <p>(1) 譲受人から届出に係る土地に関する権利の移転を受けようとする者の、自ら利用するための用途に供しようとする事情、用途、利用形態、事業の概要、資金計画（借入金にあっては借入先を明らかにしたもの）、工作物の概要（延べ面積、構造等）等を具体的に説明した書面</p> <p>(2) 譲受人から届出に係る土地に関する権利の移転を受けようとする者の委任状等</p> <p>15 次に掲げる書類</p> <p>(1) 譲受人から届出に係る土地に関する権利の</p>
---	--

<p>る土地に関する権利を移転することが確実にであると認められる者であること。</p>	<p>移転を受けようとする者の、事業計画の概要、事業の開始及び完成の時期等を具体的に記載した事業計画書・資金計画書（借入金にあつては借入先を明らかにしたもの）</p> <p>(2) 譲受人から届出に係る土地に関する権利の移転を受けようとする者の委任状等</p>
---	--

申請書に係る事項が規則第21条の3各号のいずれかに
該当することを明らかにすることができる書類の例

規則第21条の3各号に該当するための要件	添 付 書 類
<p>規則第21条第1項の規定に基づき行われる申請書の提出が当該土地に関する権利の移転をする契約の締結につきされたものであり、かつ、当該申請書に係る事項が次の1から7までのいずれかに該当する場合には、規則第21条の3各号に該当するものとして取り扱うこと。</p> <p>(1号イ関係)</p> <p>1 当該土地に関する権利を移転しようとする者(以下「譲渡人」という。)により当該権利が取得された日の翌日から起算して1年を経過した日以後に当該申請書が提出されたものであること。</p> <p>(1号ロ関係)</p> <p>2 譲渡人が当該権利を取得した後、当該土地を法第27条の8第1項第2号ハに規定する自ら利用するための用途に供している者であること。</p> <p>3 譲渡人が事業として当該土地について同号ニ(1)に規定する区画形質の変更等(以下「区画形質の変更等」という。)を行った者であること。</p> <p>4 譲渡人が通常の経済活動として行われる債権の担保のため又は代物弁済により当該土地に関する権利を取得した者であること。</p> <p>(1号ハ関係)</p> <p>5 事業契約が不動産特定共同事業法第2条第2項に規定する不動産の賃貸借から生ずる収益又は利</p>	<p>1 申請に係る登記事項証明書</p> <p>2 次に掲げる書類</p> <p>(1) 用途、利用形態、事業の概要、工作物の概要(延べ面積、構造等)等を具体的に示した書面</p> <p>(2) 譲渡人が当該土地を当該利用に供した事実を証する書類 〔例〕・住民票の写し ・商業登記事項証明書</p> <p>3 次に掲げる書類</p> <p>(1) 区画形質の変更等の概要を具体的に説明した書面</p> <p>(2) 譲渡人が当該土地について当該区画形質の変更等を行った事実を証する書類 〔例〕・建築基準法第7条第5項の検査済証 ・都市計画法第36条第2項の検査済証</p> <p>4 次に掲げる書類</p> <p>(1) 譲渡担保契約又は代物弁済契約等の契約書の写し</p> <p>(2) 譲渡担保契約又は代物弁済契約等に係る金銭債権の原因となった契約書の写し</p> <p>(3) 仮登記担保契約に関する法律第1条に規定する仮登記担保契約の場合にあっては、同法第2条第1項の通知を行ったことを証する書面</p> <p>5 その旨を証するに足りる事由を具体的に記載した事業契約の約款等</p>

<p>益の分配を行うことを約するものであること。</p> <p>(1号ニ関係)</p> <p>6 事業約款により当該土地に関する権利の移転を受ける者又は事業者が当該土地について区画形質の変更等を行うこととされていること。</p> <p>(2号ニ関係)</p> <p>7 規則21条第1項の規定に基づき行われる申請書の提出が当該土地に関する権利の設定をする契約の締結につきされたものであること。</p>	<p>6 その旨を証するに足りる事由を具体的に記載した事業契約の約款又は事業契約により当該土地に関する権利の移転を受けた者若しくは事業者の事業計画の概要、事業の開始及び完成の時期等を具体的に記載した事業計画書・資金計画書（借入金にあつては借入先を明らかにしたもの）</p> <p>7 申請に係る登記事項証明書</p>
--	--

別紙 2

確認申請記載要領

1 通則及び標題部

- (1) ※印のある欄には記載しないこと。
- (2) 「氏名」の欄には、法人にあつては、その名称及び代表者の氏名を記載すること。
- (3) 標題部のうち、移転又は設定に係る土地に関する権利の種類及び移転又は設定の別は該当するものを○で囲むこと。

2 土地に関する権利の移転又は設定に係る土地に関する事項

- (1) 「地番」の欄には、原則として権利の移転又は設定に係る土地の代表的な地番を記載すること。なお、地番が連続する場合には、〇〇番から〇〇番まで等の記載方法をとって差し支えないものであること。また、画地ごとに分筆を了しているときは、「〇〇番等（詳細別紙明細書）」と記載し、別紙明細書に画地ごとの地番を記載するものとする。
- (2) 「共同住宅等建付地計」の欄には、いわゆるマンション、テラスハウス、事務所ビル等の建付地の面積の合計及び当該共同住宅等の存する土地の区画数の合計を記載すること。
- (3) 「不動産特定共同事業」の欄には、更地（いわゆる開発型の場合）及び建付地ごとに、土地に関する権利の移転又は設定に係る土地の面積並びに当該権利の共有持分の割合及び口数を記載すること。

3 土地に関する権利の移転又は設定に係る土地を含む一団の土地に関する事項

- (1) 令第17条の2第3号又は第4号に該当する住宅地等の場合

ア 本事項に係る欄には、土地の分譲を一期、二期等に行う場合に、今回の申請により権利の移転又は設定をしようとする土地を含め、当該土地に接続し、申請者が今回の販売計画と一連の事業計画のもとに過去に販売し（注視区域又は監視区域指定前の販売に係るものを除く。）又は現に保有し若しくは将来保有し販売しようとする土地の全体に係るものについて記載すること。

イ 「総面積」の欄には、道路、公園、学校等の公共・公益的施設用地等を含めた事業計画に係る全体面積を記載すること。

ウ 「総区画数等」の欄には、公園、学校等の公共・公益的施設の係る区画を含めた事業計画に係る区画の総数を記載すること。

エ 「販売予定総面積」及び「販売予定総区画数等」の欄には、それぞれ今回の確認により権利の移転又は設定を予定するものを含め今後販売を予定する面積及び区画数の合計を記載すること。

(2) 令第17条の2第5号に該当する土地に関する権利の共有持分の事前販売の場合

ア 本事項に係る欄については、土地に関する権利の共有持分の販売を一期、二期等に分け複数の事業契約に基づき行う場合に、今回の申請により権利の移転又は設定をしようとする土地を含め、当該土地に接続し、申請者が今回の事業契約に係る販売計画と一連の不動産特定共同事業に係る計画（以下「事業計画」という。）のもとに過去に販売し又は現に保有し若しくは将来保有し販売しようとする土地全体に係るものについて記載すること。

イ 「総面積」の欄には、道路、公園、学校等の公共、公益的施設

設用地等を含めた事業計画に係る全体面積を記載すること。

ウ 「総区画数等」の欄には、事業計画に係る土地に関する権利の共有持分の割合及びその口数を異なるものごとに記載すること。

エ 「販売予定総面積」及び「販売予定区画数等」の欄には、それぞれ今回の確認により権利の移転又は設定を予定するものを含め今後販売を予定する面積並びに土地に関する権利の共有持分の割合及びその口数を異なるものごとに記載すること。

4 土地に関する権利の移転又は設定に係る土地に係る事業契約に基づく出資等の目的となる土地(他の土地)に関する事項

(1) 本事項に係る欄には、事業契約が今回の申請により権利の移転又は設定をしようとする土地以外の物理的に離れた土地(以下「他の土地」という。)を併せて当該事業契約の対象とする場合に、他の土地について記載すること。

(2) 「面積及び共有持分の割合」の欄には、それぞれの更地及び建付地ごとに、他の土地の面積の合計並びに当該土地に関する権利の共有持分の割合及び口数を記載すること。

5 土地に関する権利の移転又は設定に係る土地に存する工作物等に関する事項

(1) 「種類及び概要」の欄には、住宅、庭園等の別を記載のうえ、庭園にあっては植栽された木竹の樹種等を記載すること。また、いわゆるマンション等の場合のように分譲されるものが建物の区分所有権である場合又は事業契約に係る土地及び建物に関する権利の共有持分の事前販売の場合には、棟数並びに建物全体の種類及び構造を記載すること。

(2) 「戸数計」の欄には、いわゆるマンション等の場合にあつては、室数の合計を記載すること。

(3) 「専有床面積計又は共有床面積計」の欄のうち、「専有床面積計」としては、令第17条の2第3号又は第4号に該当するいわゆるマンション等の場合のように、分譲されるものが建物の区分所有権であるときに、専有に係る床面積の合計を記載するものとし、「共有床面積計」としては、同条第5号に該当する事業契約に係る土地に係る建物で、当該事業契約に基づき事業参加者又は事業者の共有となるものの床面積の合計を記載すること。

6 その他参考となるべき事項

(1) 次に掲げる事項について記載すること。

ア 土地に関する権利の移転又は設定に係る土地について都市計画法第29条の規定に基づく開発行為の許可等を受けている場合にあつては、当該開発行為の許可等の内容

イ 土地に関する権利の移転又は設定を予定する期間

ウ 分譲の相手方として予定している者が一般個人であるか分譲業者等であるかの別

エ 申請者の宅地建物取引業法の規定による免許の有無

オ アからエまでに掲げるもののほか、審査の参考となるべき事項

(2) 宅地造成工事が完了する前に確認を受けようとする場合には、住宅地としての基礎的条件の整備の状況(取付道路及び幹線街路、上水道及び水源、排水及び終末処理等の整備の状況)について記載すること。

7 事業契約に関する事項

- (1) 「事業者の名称・住所・代表者の氏名」の欄には、申請者が事業者以外の者である場合に限り、当該事業者の名称・住所・代表者の氏名を記載すること。
- (2) 「事業者の許可番号等」の欄には、事業者が不動産特定共同事業法に基づき適正に許可を受けた者であり、許可の取消しを受けていないこと等を確認するため、事業者にあつては許可番号を、特定信託会社等にあつては同法第46条第3項の規定による届出の受理番号を記載すること。
- (3) 「不動産取引の内容」の欄には、令第17条の2第5号に該当する土地（一部又は全部）について、売買、交換又は賃貸借の別を記載すること。
- (4) 「事業契約の契約期間」の欄には、期間の定めのある場合には当該期間を、期間の定めのない場合にはその旨を記載すること。

8 別紙明細書

- (1) 本書面には、契約を予定している画地ごとに（いわゆるマンション等の敷地及び不動産特定共同事業に係る敷地等の場合は個々に分譲される共有持分ごとに）記載すること。一枚の用紙に書ききれない場合には、複数の用紙を用いるものとし、「合計（平均）」欄は、末尾の用紙に記載すること。ただし、事業契約に係る土地に関する権利の共有持分の事前販売については、一口当たりの共有持分の割合が均等であると認められる場合には、各共有持分ごとに記載する必要はなく、一口当たりの共有持分について記載すれば足りるものであること。
- (2) 「番号」の欄には、複数の用紙を用いる場合に1、2……等の番号を附すること。

- (3) 「区画番号若しくは地番、室番号又はその他の番号」の見出し部分において、そのいずれかに○印を附し、そのいずれにより記載しているのかを明らかにすること。なお、事業契約に係る土地に関する共有持分の事前販売については、「その他の番号」として当該事業契約に係る組合員番号等を記載すること。
- (4) 「対価として予定している価額(A)及び(B)」の欄には、賃借権等の場合には、権利金その他の一時金相当額を記載すること。
- (5) 「対価として予定している価格(B)及び(C)」の欄には、消費税額(消費税額と地方消費税額を合わせた額)に相当する額を含む額を記載すること。
- (6) 土地に関する権利の移転又は設定に係る土地に関する事項の「面積」の欄には、共有持分に係るもの以外のもの(通常住宅画地の分譲等)にあつては、専有部分の面積を記載し、共有持分に係るものにあつては、共有となる土地の面積と持分割合を記載するか、共有となる土地の面積に持分割合を乗じて得た面積を記載すること。共用地、公共用地がある場合は必要に応じ別紙に記載すること。
- (7) 土地に関する権利の移転又は設定に係る土地に存する工作物等に関する事項(以下「工作物に関する事項」という。)の「種類及び概要」の欄には、一戸建住宅、共同住宅、庭園等の別を記載のうえ、庭園にあつては、植栽された木竹の樹種、樹齢及び本数等を、住宅、事務所等にあつてはその階数等を記載すること。
- (8) 工作物等に関する事項の「共用部分の床面積」の欄には、一戸ごとに按分することが困難である場合には、共用部分の総面積を戸数で除したものを記載して差し支えないこと。

- (9) 工作物等に関する事項の「専有床面積」の欄及び「共有部分の床面積」には、令第17条の2第3号又は第4号に該当するいわゆるマンション等の場合のように、分譲されるものが建物の区分所有権あるときに、専有に係る床面積の合計及び共用に係る部分の床面積の合計をそれぞれ記載することとし、「共有床面積×共有持分の割合」の欄には、事業契約に係る土地に存する建築物のうち、共有持分の割合を乗じたものを記載すること。
- (10) 工作物等に関する事項の「㎡当たり単価(b3)」の欄には、「対価として予定している価額(B)」を「専有床面積(b1)」又は「共有床面積×共有持分の割合(b2)」で除したものを記載すること。
- (11) 「特記事項」の欄には、区画ごとに㎡当たり単価を著しく異ならしめることの理由、状況類似地区ごとに権利の移転又は設定に係る土地の㎡当たり単価が最高価格又は標準価格となる画地についてのその旨の表示等について記載すること。

川 第 号
平成 年 月 日

通 知 書

様

川崎市長

⑨

平成 年 月 日付けをもって受理しました確認申請については、確認するかどうかを決定し通知する期限を下記の理由により、平成 年 月 日としましたので通知します。

記

通知する期限 平成 年 月 日

川 第 号
平成 年 月 日

確 認 書

様

川崎市長

㊟

平成 年 月 日受付第 号をもって受理しました確認申請については、土地に関する権利の移転（設定）の対価として予定している額が国土利用計画法第27条の5第1項第1号に該当しない旨を確認することとしましたので通知します。

- 1 本確認の有効期間は平成 年 月 日までです。
- 2 確認の有効期間内においても価額、形状等を変更する場合は、再度確認を受けることが必要です。ただし、土地の形状等を変更しないで価額のみを下げる場合は必要ありません。
- 3 この確認に係る土地売買等の契約を締結したときは、すみやかに「契約成否報告書」を提出してください。

- (注) 1 有効期間の満了日における契約未了物件について次の要件を満たす場合には、申請により有効期間を延長することがあります。
- (1) 有効期間満了後も本確認に係る価額を超えない価額で土地に関する権利の移転（設定）を行うものであること。
 - (2) 本確認に係る区画の形状の変更又は本確認に係る建物の改築等をせずに土地に関する権利の移転（設定）を行うものであること。
 - (3) 本確認の有効期間満了日から起算して4週間以上前に有効期間の延長を申請すること。
- 2 1の要件を満たさない場合に、有効期間満了後も継続して土地に関する権利の移転（設定）を行うためには、再度確認を受けることが必要です。
 - 3 有効期間の延長又は再度の確認を受けることなく、土地売買等の契約を締結した場合には、国土利用計画法第47条第2号の規定により刑罰を科せられる場合があります。

川 第 号
平成 年 月 日

不 確 認 書

様

川崎市長

Ⓜ

平成 年 月 日付けをもって受理しました確認申請については、土地に関する権利の移転(設定)の対価として予定している額が、下記の理由により、国土利用計画法 第 号に該当しない旨の確認をしないこととしましたので通知します。

記

理由

.....
.....
.....
.....

※ データ区分	①	②	③	④ ※ キー番号				⑤ カ ー ド 区 分	⑥ ※ 受理年月日			⑦ ⑧ ⑨ ※ 確認申請のコード			
	1. 受理 2. 処理 3. 受理 処理	※ 県 コ ー ド	※ 受 理 台 帳 ド	年	第	号	年		月	日	受 理 台 帳 ド	キー番号			
												年	第	号	年
2	4	6	8	1	5	1	7	1	9	2	1	2	3	2	5
	1	4	6								6	0			

区 分 ※	所 ・ 地 ・ 賃 ・ 他
受理番号 ※	年 月 日 第 号
処理番号 ※	年 月 日 第 号

有効期間延長申請書

年 月 日

様

〒

住 所

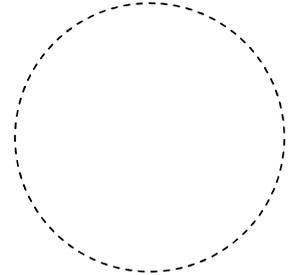
申請者 氏 名

担当者又は代理人

印

電話

受付印



別添販売状況報告書に記載した土地の区画（共有持分）のうち契約が締結されていない土地の区画（共有持分）について、次のとおり、年 月 日付け 川 第 号の確認書により通知された確認の有効期間の延長申請します。
物件所在地 _____ 区 _____

1 確認に係る土地に関する所有権（地上権・賃借権・その他）の移転（設定）の状況は、販売状況報告書及び次表のとおりであること。

	更 地 計	一戸建住宅建付地計	共同住宅等建付地計	合 計
面積	m ²	m ²	m ²	m ²
うち契約が締結されていないものの面積	⑩ 3 0	⑪ 3 9	⑫ 4 8	m ²
区画数	区画	区画	区画	区画
うち契約が締結されていないものの区画数	⑮ 7 5	⑯ 7 9	⑰ 8 3	区画

- 2 確認に係る予定対価の額を超えない額で土地に関する所有権（地上権・賃借権・その他）の移転（設定）を行うものであること。
3 確認に係る土地の区画の形状の変更又は確認に係る建物の改築等をせずに土地に関する所有権（地上権・賃借権・その他）の移転（設定）を行うものであること。

備考

- 1 ※のある欄「黄色の欄」には、記載しないこと。
2 「氏名」の欄には、法人にあつては、その名称及び代表者の氏名を記載すること。

カ ー ド 区 分	※ 処理年月日			処 理 内 容
	年	月	日	
	1 4	1 5	1 7	
8	0			2

川 第 号
平成 年 月 日

有効期間延長通知書

様

川崎市長

印

平成 年 月 日付け第 号の確認書により通知した確認に関し、平成 年 月 日付けをもって受理した有効期間の延長申請については、有効期間を平成 年 月 日まで延長することとしましたので通知します。

- (注) 1 延長後の有効期間の満了日における契約未了物件について次の要件を満たす場合には、申請により有効期間を再延長することがあります。
- (1) 延長後の有効期間満了後も確認に係る価額を超えない価額で土地に関する権利の移転（設定）を行うものであること。
 - (2) 確認に係る区画の形状の変更又は確認に係る建物の改築等をせずに土地に関する権利の移転（設定）を行うものであること。
 - (3) 延長後の有効期間満了日から起算して4週間以上前に有効期間の延長を申請すること。
- 2 1の要件を満たさない場合に、延長後の有効期間満了後も継続して土地に関する権利の移転（設定）を行うためには、再度確認を受けることが必要です。
- 3 有効期間の再延長又再度の確認を受けることなく、土地売買等の契約を締結した場合には、国土利用計画法第47条第2号の規定により刑罰を科せられる場合があります。

川 第 号
平成 年 月 日

通 知 書

様

川崎市長

Ⓜ

平成 年 月 日付けをもって受理しました確認の有効期間の延長申請については、下記の理由により、有効期間を延長しないこととしましたので通知します。

なお、有効期間満了後、土地売買等の契約を締結しようとする場合には、国土利用計画法第27条の4に基づき、届出をし、又は再度確認を受けることが必要ですので念のため申し添えます。

記

理由

.....
.....
.....
.....

川 第 号
平成 年 月 日

勸 告 書

様

川崎市長

⑩

国土利用計画法第 　　　　　 の規定に基づき、平成 年 月 日付け
(受付第 　　　 号) で届出のありました土地売買等の契約について、同法第
の規定に基づき下記のとおり勸告します。
(なお、勸告に基づき講じた措置を平成 年 月 日までに報告してください。)

記

(勸告事項)

以上

公表事例報告

公表者					
公表年月日		平成 年 月 日			
被公表者	譲渡人	(住所) (氏名)			
	譲受人	(住所) (氏名)			
当該公表事実に係る届出の内容	届出日	平成 年 月 日			
	土地の所在	面積 m^2	区画数	利用目的	予定対価の額
	その他				
勧告の内容	勧告日	平成 年 月 日			
	内容				
公表の事由					
その他					

別紙10-2

公告第 号

国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第27条の6第3項で準用する同法第12条第3項の規定に基づき、次のとおり公告します。

国土利用計画法第27条の6第1項の規定に基づき、川崎市における監視区域を次のとおり指定する。

区域 川崎市の区域のうち都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項の規定により市街化区域と定められている区域

期間 公告の日から平成 年 月 日

川崎市規則第 号

国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第27条の7第1項の規定により読み替えて準用する同法第27条の4第2項第1号の規定に基づき、川崎市監視区域内における届出の面積の基準を定める規則を次のように定める。

平成 年 月 日

川崎市長

川崎市監視区域内における届出の面積の基準を定める規則

国土利用計画法第27条の7第1項の規定により読み替えて準用する同法第27条の4第2項第1号の川崎市の規則で定める面積は 平方メートルとする。

附則

この規則は、公布の日から施行する。

川 第 号
平成 年 月 日

通 知 書

様

川崎市長

Ⓜ

国土利用計画法(以下「法」という。)第28条第1項に基づき平成 年 月 日付け 川
財土第 号で遊休土地である旨の通知を行った下記の土地については、平成
年 月 日付け第 号で届け出られた法第29条第1項に基づく利用(処分)に関する計
画に従って、おおむね平成 年 月までに利用(処分)されるよう努められたい。

なお、この結果当該土地について利用を開始し、又は処分を完了したときは、速やかにその
状況について本職あて報告されたい。また、同計画に定められた利用目的以外の目的に利用し、
又は同計画に定められた者以外の者に処分しようとする場合にはあらかじめその内容を報告さ
れたい。

記

- 1 土地の所在
- 2 面 積
- 3 土地に関する権利の種別

川 第 号
平成 年 月 日

照 会 状

様

川崎市長

㊟

国土利用計画法第28条（又は附則第2条）第1項に基づき、平成 年 月 日付け
川 第 号で遊休土地である旨の通知を行った下記の土地については、平成 年
月 日付け 川 第 号により勧告（又は勧告しない旨の通知）を行ったところ
であります。当該土地に関するその後の利用（処分）状況を把握したいので、別添回答書に
必要事項を記入のうえ、平成 年12月31日までに回答してください。

記

- 1 土地の所在
- 2 面 積
- 3 取得年月日

平成 年 月 日

川崎市長 様

住所

氏名

(担当者)

(電 話)

回 答 書

さきに照会のありました遊休土地の利用（処分）状況について、下記のとおり回答します。

記

- 1 土地の所在
- 2 面 積
- 3 土地に関する権利の種別
- 4 利用（処分）状況、又はその見通し