

## 東京都土地利用審査会関係資料

- ① 東京都土地利用審査会の概要
- ② 東京都土地利用審査会委員名簿（第17期）
- ③ 国土利用計画法に基づく土地取引規制制度
- ④ 土地利用審査会関係規程

## 東京都土地利用審査会の概要

- |   |      |   |
|---|------|---|
| 1 | 根 拠  | 国土利用計画法第 39 条第 1 項の規定による都道府県の必置機関   |
| 2 | 性 格  | 地方自治法第 138 条の 4 第 3 項の規定による執行機関の附属機関                                      |
| 3 | 構 成  | 知事が議会の同意を得て任命する委員 5 人で組織<br>(法第 39 条第 3 項及び第 4 項、都条例*第 2 条第 1 項)          |
| 4 | 組織運営 | 都道府県の条例で定める。(法第 39 条第 10 項)<br>*東京都土地利用審査会条例 (昭和 49 年 10 月 16 日条例第 121 号) |
| 5 | 権 限  | 国土利用計画法の規定によりその権限に属された次の事項を処理する。<br>(法第 39 条第 2 項)                        |
- (1) 知事が行う規制区域の指定、指定の解除及び指定区域の減少について確認すること (法第 12 条第 6 項、第 13 項及び第 15 項)
  - (2) 規制区域内における土地に関する権利の移転等の許可申請に係る許可基準の運用について意見を述べること (法第 16 条第 2 項)
  - (3) 許可申請についての知事の処分に係る審査請求の受理、裁決及び公開による口頭審理 (法第 20 条第 1 項、第 2 項及び第 3 項)
  - (4) 土地に関する権利の移転又は設定後の土地の利用目的に関する知事の勧告について意見を述べること (法第 24 条第 1 項)
  - (5) 知事が行う注視区域の指定、指定の解除及び指定区域の減少について意見を述べること (法第 27 条の 3 第 2 項、第 4 項及び第 5 項)
  - (6) 注視区域における土地売買等の契約に関する知事の勧告について意見を述べること (法第 27 条の 5 第 1 項)
  - (7) 知事が行う監視区域の指定、指定の解除及び指定区域の減少等について意見を述べること (法第 27 条の 6 第 2 項、第 4 項及び第 5 項)
  - (8) 監視区域における土地売買等の契約に関する知事の勧告について意見を述べること (法第 27 条の 8 第 1 項)
  - (9) 遊休土地に関する知事の勧告について意見を述べること  
(法第 31 条第 1 項)
  - (10) 前記(3)を除く所掌事務を処理するとき、関係区市町村長の出席を求めて意見を聴くこと (法第 39 条第 9 項)

## 東京都土地利用審査会委員名簿（第 17 期）

【任期：令和 4 年 10 月 25 日から令和 7 年 10 月 24 日まで】

| 氏 名                    | 専門分野   | 現 職                               | 委員歴 |
|------------------------|--------|-----------------------------------|-----|
| もり もと あき のり<br>森 本 章 倫 | 都市計画   | 早稲田大学<br>理工学術院教授                  | 2 期 |
| はら じゅ り<br>原 珠 里       | 農 林 業  | 東京農業大学<br>国際食料情報学部教授              | 2 期 |
| よし だ なお こ<br>吉 田 尚 子   | 法 律    | 弁護士<br>山本・吉田法律事務所                 | 1 期 |
| いな ぼ まさ み<br>稲 葉 勝 巳   | 不動産鑑定  | 不動産鑑定士<br>(一財)日本不動産研究所<br>理事 業務部長 | 1 期 |
| まち だ れい こ<br>町 田 怜 子   | 自然環境保全 | 東京農業大学<br>地域環境科学部教授               | 1 期 |

## 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  | 事前届出制<br>(注視区域)   | 事前届出制<br>(監視区域)   | 許可制<br>(規制区域)   |
|----------|--|---|---|---|
| 根拠       | 23条～27条の2  | 27条の3～5   | 27条の6～9   | 12条～22条   |
| 施行時期     | H10.9<br>(S49-H10は事前届出制)   | H10.9   | S62.8   | S49.12  |
| 区域指定要件   | なし<br>(右3区域以外の地域)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>地価の社会的経済的に相当な程度を超えた上昇又はそのおそれ</li> <li>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</li> </ul> (27条の3) | <ul style="list-style-type: none"> <li>地価の急激な上昇又はそのおそれ</li> <li>適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれ</li> </ul> (27条の6)                         | 投機的取引の相当範囲にわたる集中又はそのおそれ、及び地価の急激な上昇又はそのおそれ等<br>(12条)   |
| 対象面積要件   | <ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域 2,000㎡以上</li> <li>その他の都市計画区域 5,000㎡以上</li> <li>都市計画区域外 10,000㎡以上</li> </ul> (23条)                           | 2,000㎡以上<br>5,000㎡以上<br>10,000㎡以上<br>(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<br>(27条の7)   | (面積要件なし)  |
| 届出(申請)時期 | 契約締結後<br>2週間以内<br>(23条)  | 契約締結前<br>(届出をした者は6週間契約をしてはならない)<br>(27条の4第3項)   | 契約締結前<br>(27条の7)  | 契約締結前   |
| 勧告(許可)要件 | <u>利用目的のみ</u><br><ul style="list-style-type: none"> <li>公表された土地利用計画に適合しないこと等</li> </ul> (24条)  | 価格及び利用目的<br><ul style="list-style-type: none"> <li>届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと</li> <li>土地利用計画に適合しないこと等</li> </ul>            | 価格及び利用目的<br><ul style="list-style-type: none"> <li>届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと</li> <li>土地利用計画に適合しないこと等</li> <li>投機的取引に当たること</li> </ul> | 価格及び利用目的<br>(不許可基準)<br><ul style="list-style-type: none"> <li>区域指定時の相当な価額に照らし適正を欠くこと</li> <li>土地利用計画に適合しないこと等</li> <li>投機的取引に当たること</li> </ul> (16条) |
| 措置       | <ul style="list-style-type: none"> <li>知事の勧告 (24条)</li> <li>措置の報告 (25条)</li> <li>公表 (26条)</li> <li>土地に関する権利の処分のあつせん (27条)</li> <li>助言 (27条の2)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>勧告等 (27条の5)</li> <li>25条～27条を準用</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>勧告等 (27条の8)</li> <li>報告徴収 (27条の9)</li> <li>25条～27条、27条の5第2項、第3項準用</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>許可又は不許可 (17条)</li> <li>(申請日から6週間以内に処分)</li> <li>許可を得ない契約は無効 (14条)</li> </ul>                                 |
| 現状       | 届出件数<br>R元年(1～12月) 17,039件<br>R2年(1～12月) 15,694件<br>R3年(1～12月) 18,223件<br>R4年(1～12月) 18,184件<br>R5年(1～12月) 19,070件<br>注)届出件数は処理月ベース                      | 指定実績なし  | 令和6年9月末現在<br>東京都小笠原村<br>のみ指定  | 指定実績なし  |

## ○国土利用計画法

〔昭和四十九年六月二十五日 法律第九十二号〕

改正 平成二十五年六月十四日 法律第四十四号

(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と認められる者の中から、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 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。  
一 破産者で復権を得ない者

二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなく満了までの者

6 都道府県知事は、委員が前項各号の一に該当するに至つたときは、その委員を解任しなければならない。

7 都道府県知事は、委員が次の各号の一に該当するときは、都道府県の議会の同意を得て、その委員を解任することができる。

一 心身の故障のため職務の執行に堪ええないと認められるとき。  
二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。

8 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に關係のある事件については、議事に加わることができない。

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、關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。

(監視区域の指定)

第二十七条の六 都道府県知事は、当該都道府県の区域のうち、地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあり、これによつて適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域(第十二条第一項の規定により規制区域として指定された区域を除く。)(を、期間を定めて、監視区域として指定することができる。

2 都道府県知事は、監視区域を指定しようとする場合には、あらかじめ、土地利用審査会及び關係市町村長の意見を聴かなければならない。

(監視区域における土地に関する権利の移転等の届出)

第二十七条の七 第二十七条の四の規定は、監視区域内に所在する土地について土地売買等の契約を締結しようとする場合について準用する。この場合において、同条第二項第一号中「同号イからハまでに規定する面積未満」とあるのは「同号イからハまでに規定する面積に満たない範囲内で都道府県知事が都道府県の規則で定める面積未満」と、「同号イからハまでに規定する面積以上」とあるのは「当該都道府県の規則で定められた面積以上」と、同条第三項中「次条第一項」とあるのは「第二十七条の八第一項」と、「同条第三項」とあるのは「同条第二項において準用する第二十七条の五第三項」と読み替へるものとする。

2 都道府県知事は、前条第一項の規定により監視区域を指定するときは、前項において読み替へて準用する第二十七条の四第二項第一号に規定する都道府県の規則を定めなければならない。

3 都道府県知事は、前条第三項において準用する第十二条第十項の規定による調査の結果、必要があると認めるときは、前項の都道府県の規則で定める面積を変更するものとする。

4 前条第二項の規定は、第二項の都道府県の規則を定めようとする場合について準用する。

## ○国土利用計画法の規定に基づく監視区域内における届出の面積の基準を定める規則

(昭和六二年八月一日 規則第一六五号)

国土利用計画法の規定に基づく監視区域内における届出の面積の基準を定める規則を公布する。

国土利用計画法の規定に基づく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(昭和四十九年法律第九十二号)第二十七条の七第一項の規定により読み替へて適用される同法第二十七条の四第二項第一号に規定する規則で定める面積は、五百平方メートルとする。

## ○東京都土地利用審査会条例

〔昭和四十九年十月十六日 条例第百二十一号〕

最終改正 平成二十六年三月三十一日 条例第四十二号

(趣旨)

第一条 この条例は、国土利用計画法(昭和四十九年法律第九十二号)第三十九条第十項の規定に基づき、東京都土地利用審査会(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。

(組織等)

第二条 審査会は、委員五人で組織する。

2 委員の任期は、三年とし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

(会長)

第三条 審査会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、審査会を代表し、会務を総理する。

3 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代理する。

(会議)

第四条 審査会は、会長が招集する。

2 会長は、審査会の議長となる。

3 審査会は、委員の二分の一以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

4 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、議長の決するところによる。

5 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、委員総数の過半数をもって決する。

(雑則)

第五条 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。

附 則(平成二十六年条例第四十二号)

(施行期日)

1 この条例は、平成二十六年四月一日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際、現に在任している東京都土地利用審査会の委員は、この条例による改正後の東京都土地利用審査会条例第二条第一項の規定にかかわらず、その任期中に限り、なお在任するものとする。

## ○東京都土地利用審査会運営規則

〔昭和五十年二月五日 東京都土地利用審査会会長決定〕

最終改正 平成十二年五月十八日

(趣旨)

第一条 この規定は、東京都土地利用審査会条例昭和四十九年東京都条例第百二十一号(第五条の規定に基づき、東京都土地利用審査会(以下「審査会」という。)(の運営)に関し、必要な事項を定めるものとする。

(招集の通知)

第二条 会長は、審査会を招集しようとするときは、やむを得ない場合のほか、招集期日の七日前までに、日時及び場所を委員に通知しなければならない。

2 会長は、審査会に付議する議案を審査会の期日の三日前までに、委員に送付しなければならない。

(欠席)

第三条 委員は、前項の規定による招集の通知を受けた場合において、事故のため出席できないときは、あらかじめその旨を会長に申し出なければならない。

(委員以外の者の出席)

第四条 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて意見を述べさせ、又は説明させることができる。

(会議の公開)

第五条 審査会の会議は、公開とする。ただし、別に定める場合には、非公開とすることができる。

2 前項ただし書きに関する事項その他会議の公開に必要な事項は、会長が審査会に諮って定める。

(議事録の作成)

第六条 会長は、次に掲げる事項を記載した議事録を作成し保存する。

- 一 審査会の開催年月日
- 二 出席した委員、第四条の規定により出席した委員以外の者及び審査請求人の氏名
- 三 会議の公開又は非公開の別
- 四 非公開の理由(会議を非公開にした場合に限る)
- 五 傍聴人の数(会議を公開にした場合に限る)
- 六 議事のてんまつ
- 七 その他審査会の経過に関する事項

(議事録等の公開)

第七条 審査会が作成した議事録、答申書並びに審査会が審議した議案、審査会への提出資料(以下「議事録等」という。)(は、公開とする。ただし、東京都情報公開条例(平成十一年東京都条例第五号)第七条各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

(雑則)

第八条 この規則に定めのない事項は、会長が定める。

附則

この規則は、昭和五十年二月五日から施行する。

附則

- 1 この規則は、平成十二年六月一日から施行する。
- 2 東京都情報公開条例(平成十一年東京都条例第五号)の公布の日(平成十一年三月十九日)前に開催された審査会に係る議事録等については、この規則による改正前の東京都土地利用審査会運営規則第六条第一項の規定は、この規則の施行の日後も、なおその効力を有する。

# ○東京都土地利用審査会の会議の公開に関する取扱要綱

〔平成十二年五月十八日〕

東京都土地利用審査会会長決定

## (目的)

第一条 この要綱は、東京都土地利用審査会運営規則（昭和五十二年五月五日会長決定）第五条第二項の規定に基づき、東京都土地利用審査会（以下「審査会」という。）の会議の公開に關して必要な事項を定めるものとする。

## (会議の公開原則)

第二条 審査会の会議は、これを公開とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、会議を非公開とすることができる。

- 一 会議において取り扱う情報が、東京都情報公開条例（平成十一年東京都条例第五号）第七条各号のいずれかに該当するときは、
- 二 会議を公開することにより公正かつ円滑な審議が著しく阻害されるおそれがあると認められるとき。

## (非公開の決定方法)

第三条 会長は、前条ただし書きに該当すると認めるとき又は委員がその旨の指摘があつたときは、会議に諮り、会議の全部又は一部を非公開とすることができる。

## (傍聴者)

第四条 会議を傍聴しようとする者は、当該会議に先立ちその旨を申し出たつゝ、会長の承認を得なければならない。

## (傍聴者の員数)

第五条 傍聴者の員数は十五人以内とする。

## (傍聴券等の交付)

第六条 傍聴券は、会議当日に受付で、会議傍聴整理簿に所要事項を記入することにより、一人一枚を会長の承認に基づき交付する。ただし、定員をこえる場合は抽選により交付する。

2 報道関係者については傍聴証を、会長の承認に基づき交付する。

## (傍聴席)

第七条 傍聴席は、会長がこれを指定する。

## (傍聴者の入場)

第八条 傍聴者は、会議室に入るときは、傍聴券等を係員（会長の指定する職員。以下「係員」という。）に示し、その指示に従わなければならない。

## (傍聴券等の提示)

第九条 傍聴者は、係員が求めたときは、傍聴券等を提示しなければならない。

## (傍聴できない者)

第十条 次の各号のいずれかに該当する者は、会議室に入ることができない。

- 一 銃器、棒その他人に危害を加え、又は迷惑を及ぼすおそれのある物を携帯している者。

二 拡声器の類を携帯している者。

三 貼り紙、ビラ、フラカード、旗のほり、垂れ幕の類を携帯している者。

四 はち巻、腕章（報道関係者が着用する腕章は除く。）、たすき、ゼッケン、ヘルメットの類を着用又は携帯している者。

五 酒気を帯びている者。

六 その他審議を妨害することを疑うに足る顕著な事情が認められる者。

## (傍聴者の遵守事項)

第十一条 傍聴者は、会議を傍聴するときは静粛を旨とし、次の事項を守らなければならない。

- 一 会議開催中の言論に対して拍手その他の方法により賛否を表明しないこと。
- 二 騒ぎ立てる等審議を妨害しないこと。
- 三 会場において、携帯電話等の無線機器を使用しないこと。
- 四 その他会場の秩序を乱し、審議の支障となるような行為をしないこと。

## (撮影、録音等の許可)

第十二条 傍聴者は、会議室において写真撮影または録画・録音等を行うときは、あらかじめ理由を付して申請し、会長の承認を受けなければならない。

## (傍聴者の退場)

第十三条 傍聴者は、次の各号に掲げる場合には、速やかに退場しなければならない。

- 一 審査会が、会議の非公開を決定したとき。
- 二 傍聴者が、この規定に違反し、会長が退場を命じたとき。

## (報道関係者の取扱)

第十四条 報道関係者は、第四条及び第五条の規定に関わらず、公開の会議を傍聴することができる。

2 第七条から第十三条までの規定は、報道関係者が公開の会議を傍聴する場合に準用する。この場合において、「傍聴者」とあるのは「報道関係者」、「傍聴席」とあるのは「報道関係者席」と読み替えるものとする。

## (その他)

第十五条 この要綱に定めのない事項は、会長が定める。

## 附 則

この要綱は、平成十二年六月一日から施行する。



## ○東京都情報公開条例

(平成十一年三月十九日 条例第五号)

最終改正 令和六年三月二十九日

第七条 実施機関は、開示請求があつたときは、開示請求に係る公文書に次の各号のいずれかに該当する情報(以下「不開示情報」という。)が記録されている場合を除き、開示請求者に対し、当該公文書を開示しなければならない。

五 都の機関並びに国、独立行政法人等、他の地方公共団体及び地方独立行政法人の内部又は相互間における審議、検討又は協議に関する情報であつて、公にすることにより、率直な意見の交換若しくは意思決定の中立性が不当に損なわれるおそれ、不当に都民の間に混乱を生じさせるおそれ又は特定の者に不当に利益を与え若しくは不利益を及ぼすおそれがあるもの

六 都の機関又は国、独立行政法人等、他の地方公共団体若しくは地方独立行政法人が行う事務又は事業に関する情報であつて、公にすることにより、次に掲げるおそれその他当該事務又は事業の性質上、当該事務又は事業の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあるもの

イ 監査、検査、取締り、試験又は租税の賦課若しくは徴収に係る事務に関し、正確な事実の把握を困難にするおそれ又は違法若しくは不当な行為を容易にし、若しくはその発見を困難にするおそれ

ロ 契約、交渉又は争訟に係る事務に関し、国、独立行政法人等、地方公共団体又は地方独立行政法人の財産上の利益又は当事者としての地位を不当に害するおそれ

ハ 調査研究に係る事務に関し、その公正かつ能率的な遂行を不当に阻害するおそれ

ニ 人事管理に係る事務に関し、公正かつ円滑な人事の確保に支障を及ぼすおそれ

ホ 独立行政法人等、地方公共団体が経営する企業又は地方独立行政法人に係る事業に関し、その企業経営上又は事業運営上の正当な利益を害するおそれ

ヘ 大学の管理又は運営に係る事務に関し、大学の教育又は研究の自由が損なわれるおそれ



6 都市政都第 1 7 2 号  
令和 6 年 10 月 1 日

東京都土地利用審査会  
会長 森本 章倫 殿

東京都知事  
小池 百合子



監視区域の指定及び届出対象面積に関する意見について

国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）に基づき指定した小笠原村の監視区域については、令和 7 年 1 月 4 日に指定期間が満了します。

つきましては、令和 7 年 1 月 5 日から下記のとおり監視区域を指定し、届出対象面積を定めたいので、同法第 27 条の 6 第 2 項及び第 27 条の 7 第 4 項の規定に基づき、東京都土地利用審査会の意見を求めます。

記

1 監視区域の指定

(1) 指定区域

小笠原村のうち都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 5 条第 1 項の規定により都市計画区域に指定されている区域

(2) 指定期間

令和 7 年 1 月 5 日から令和 1 2 年 1 月 4 日まで

2 届出対象面積

5 0 0 平方メートル以上

## 1 監視区域制度（事前届出制）の概要

（国土利用計画法 第12条、第26条、第27条の4・6～8）

### （1） 区域の指定

知事は、地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあり、適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域を、5年以内の期間を定めて、監視区域として指定することができる。

### （2） 土地取引の事前届出

監視区域内における一定規模以上の土地取引は、事前に届出なければならない。

### （3） 勧告

届出の内容が、以下に該当する場合には、勧告することができる。

- 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

### （4） 公表

勧告に従わない場合には、その旨を公表することができる。

### （5） 意見聴取

監視区域を指定する場合は、土地利用審査会の意見を聴かななければならない。

## 2 小笠原村における監視区域の指定状況

- （1） 区 域 都市計画区域に指定されている地域（父島、母島）
- （2） 届出対象面積 500㎡以上
- （3） 指定の経緯 H2年1月5日から5年ごとに継続指定
- （4） 届出件数

| 令和1年 | 令和2年 | 令和3年 | 令和4年 | 令和5年 |
|------|------|------|------|------|
| 2件   | 3件   | 8件   | 5件   | 2件   |

### 3 継続指定の方針

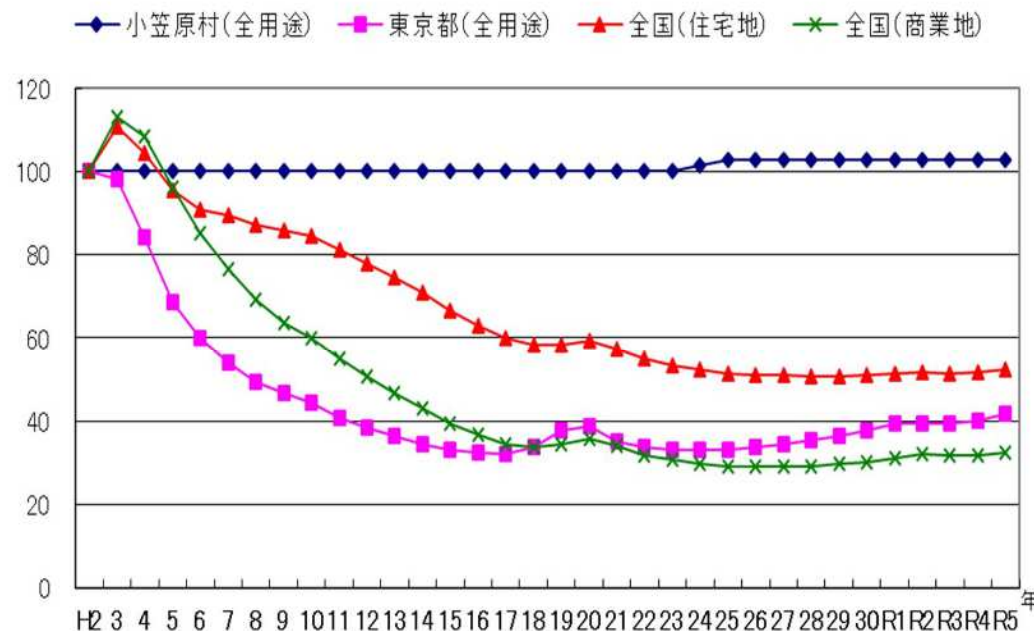
- (1) 区域 都市計画区域に指定されている地域（父島、母島）
- (2) 届出対象面積 500㎡以上
- (3) 指定期間 令和7年1月5日から令和12年1月4日まで（5年間）

現行どおり

### 4 継続指定の理由

- (1) 監視区域指定以来、小笠原村の地価は横ばいで推移し、他の島しょと比較して地価が高い。  
基準地価格は平成24年から、公示地価は平成25年から、小笠原村の一部地域に上昇傾向がみられたが、その後横ばいで推移している。（\*1,2）
- (2) 一般の土地取引の対象となる民有地の面積は、小笠原(父島・母島)の約2割と少なく（\*2）、仮に観光産業等を目的とする外部資本が参入した場合は、地価が急激に上昇する可能性が高い。

#### \*1 地価の推移（指数 H2年を100とする）



小笠原村・東京都：基準地価格 全国：地価公示

#### \*2 島しょ部比較表（参考）

|                | R5基準地価格平均<br>(円/㎡) |        | 民有地率<br>(%) |
|----------------|--------------------|--------|-------------|
|                | 住宅地                | 商業地    |             |
| 小笠原<br>(父島・母島) | 20,300             | 62,000 | 18.76       |
| 八丈町            | 8,900              | 20,000 | 57.64       |
| 大島町            | 6,900              | 20,800 | 46.87       |
| 三宅村            | 7,200              | 10,800 | 50.77       |
| 神津島村           | 6,900              | 9,700  | 26.94       |
| 新島村            | 6,100              | 9,300  | 21.30       |

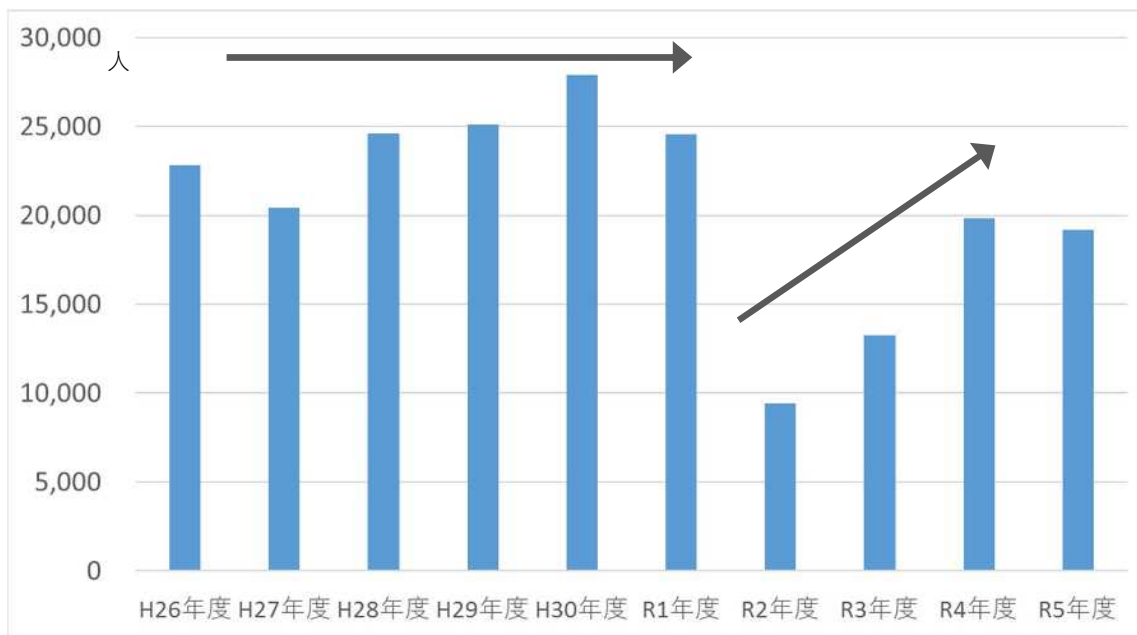
民有地率：R5年1月1日現在 課税資料より

\*小笠原については村に確認(R6年6月現在)

(3) 世界自然遺産登録(H23.6)、平成28年の定期航路貨客船の新造により、**観光客数は高止まりの傾向**であった。新型コロナウイルス感染症の流行により、一時的に観光客数は減少したが、**流行の終息に伴い再び増加**に転じている(\*3)。

航空路についても、**空港の開設に向け前進**しており、未利用地等の大規模な取得につながる可能性があることから、土地取引を適切に監視し、**貴重な自然環境を保護する必要**がある。

### \*3 小笠原村 定期船・観光船による観光客数推移



(4) 小笠原村においても、上記理由により、引き続き監視区域を指定して一定規模以上の土地取引を対象とした事前届出制を**継続する必要があると考えている。**

## 4 継続指定に向けてのスケジュール

- ◆ 令和6年10月28日 土地利用審査会 (再指定の意見聴取)
- ◆ 令和7年1月5日 監視区域再指定

6 小笠原財第 8 2 2 号  
令和 6 年 1 0 月 1 6 日

東京都知事  
小池百合子 殿

小笠原村長  
渋谷正昭  
(公印省略)

監視区域の指定及び届出対象面積に関する意見について (回答)

国土利用計画法 (昭和 49 年法律第 92 号) 第 27 条の 6 第 2 項及び第 27 条の 7 第 4 項の規定に基づく監視区域の指定及び届出対象面積についての意見は、下記のとおりです。

記

1 監視区域の指定

(1) 指定区域

小笠原村のうち都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号) 第 5 条第 1 項の規定により都市計画区域に指定されている区域

(2) 指定期間

令和 7 年 1 月 5 日から令和 1 2 年 1 月 4 日まで (5 年間)

2 届出対象面積

5 0 0 平方メートル以上

# 小笠原村の概要

資料2④

令和6年10月28日



|      | 人口(人) |       | 世帯数(世帯) |       |
|------|-------|-------|---------|-------|
|      | R 1   | R 6   | R 1     | R 6   |
| 父島   | 2,156 | 2,072 | 1,215   | 1,227 |
| 母島   | 459   | 421   | 276     | 255   |
| 小笠原村 | 2,615 | 2,493 | 1,491   | 1,482 |

|      | 面積 (km <sup>2</sup> ) | 民有地 (km <sup>2</sup> ) |              |
|------|-----------------------|------------------------|--------------|
|      |                       | R 1                    | R 6          |
| 父島   | 23.45                 | 3.57 (15.2%)           | 3.56 (15.2%) |
| 母島   | 19.88                 | 4.78 (24.0%)           | 4.57 (23.0%) |
| 小笠原村 | 106.78                |                        |              |