

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
(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)
*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。
(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 16 期）

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

氏 名	専門分野	現 職	委員歴
あお き きよ し 青 木 清 志	法 律	弁護士 新四谷法律事務所	3 期
みず にわ ちず こ 水 庭 千鶴子	自然環境保全	東京農業大学 地域環境科学部教授	3 期
み と べ しげ き 水戸部 繁 樹	不動産鑑定	不動産鑑定士 (一財)日本不動産研究所 常務理事・本社事業部長	2 期
もり もと あき のり 森 本 章 倫	都市計画	早稲田大学 理工学術院教授	1 期
ほら じゅ り 原 珠 里	農 林 業	東京農業大学 国際食料情報学部教授	1 期

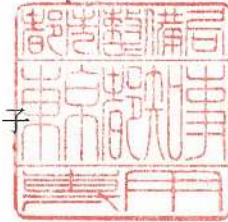


資料 2 - ①

31 都市政都第 179 号
令和元年 10 月 1 日

東京都土地利用審査会
会長 中川 義英 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 2 年 1 月 4 日に指定期間が満了します。

つきましては、令和 2 年 2 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 2 年 1 月 5 日から令和 7 年 1 月 4 日まで

2 届出対象面積

500 平方メートル以上

令和元年11月12日
東京都都市整備局

小笠原村監視区域指定の継続について

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、勧告する場合は、土地利用審査会の意見を聴かなければならない。

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	3	4	5	6	H7	8	9	10	11	H12	13	14	15	16	H17	18	19	20	21	H22	23	24	25	26	H27	28	29	30	R1	R2
1/5 監視区域指定					継続指定(1回目)					// (2回目)					// (3回目)					// (4回目)					// (5回目)					1/4 期間満了

(4) 届出件数

26年	27年	28年	29年	30年
1件	0件	5件	3件	6件

3 監視区域を継続指定する理由

- (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) 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。
- (3) 世界自然遺産登録(H23.6)後、観光客が増加、平成25年以降は減少していたが、平成28年に定期航路貨客船が新造されて以降、再び増加の傾向にある。
今後の空港建設等の動向によっては、土地取引状況が変化する可能性があり、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。
- (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。

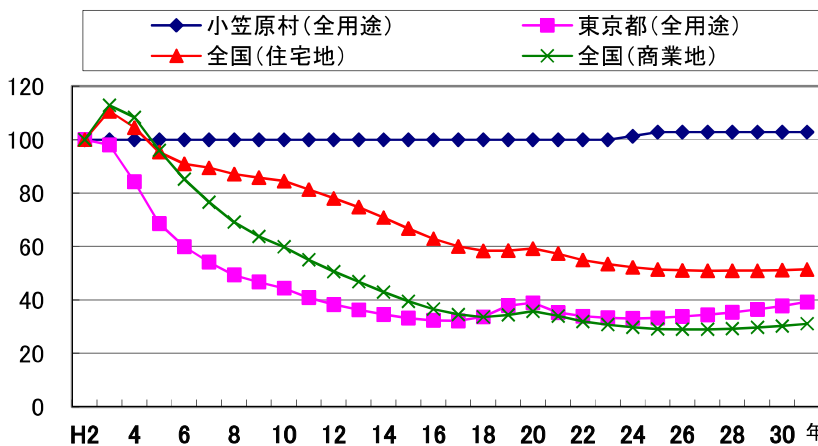
4 継続指定の方針

- (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2年1月5日から令和7年1月4日まで(5年間)

5 継続指定に向けてのスケジュール

- ◆ 令和元年11月12日 土地利用審査会(再指定の意見聴取)
- ◆ 令和2年 1月 5日 監視区域再指定

*1 対前年変動率の推移(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)

	R1 基準地価格平均 (円/㎡)		民有地率 (%)
	住宅地	商業地	
小笠原 (父島・母島)	20,300	62,000	19.27
八丈町	9,100	19,100	57.80
大島町	6,900	21,700	47.26
三宅村	7,300	12,500	51.09
神津島村	6,900	9,700	26.96
新島村	6,200	10,000	21.31

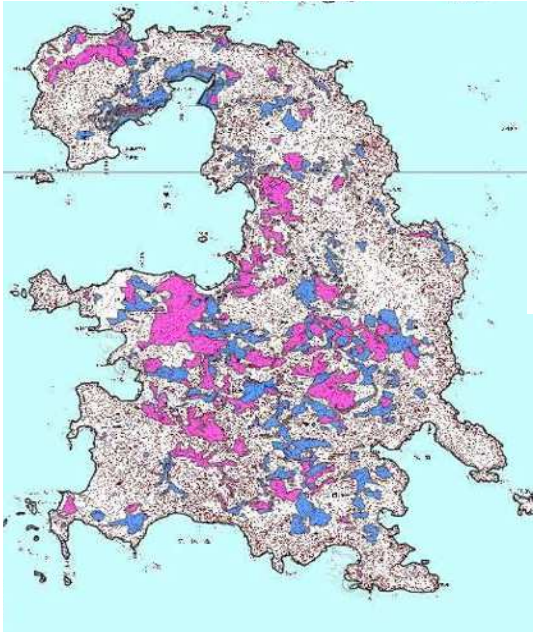
民有地率:29年1月1日現在 課税資料より
*小笠原については村に確認(31年2月現在)

父島・母島の概要

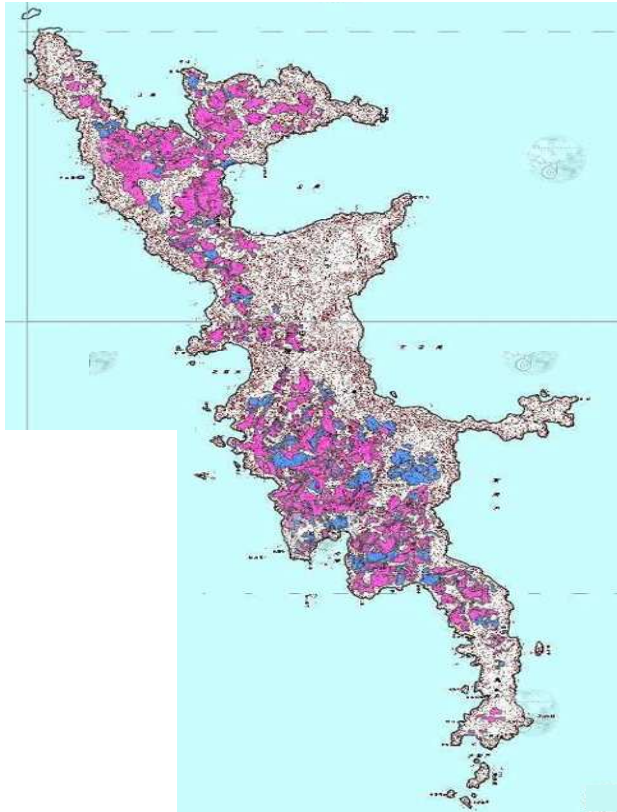
	人口(人)		世帯数(世帯)		面積(km ²)	民有地(km ²)	
	H26	H31	H26	H31		H24	H31
父島	2,102	2,156	1,178	1,215	23.45	3.59(15.3%)	3.57(15.2%)
母島	478	459	257	276	19.88	5.11(25.7%)	4.78(24.0%)
小笠原村	2,580	2,615	1,435	1,491	106.78		



<凡例>
 □ 国有地 ■ 公有地 ■ 民有地 (環境省HPより)



父島の土地所有



母島の土地所有

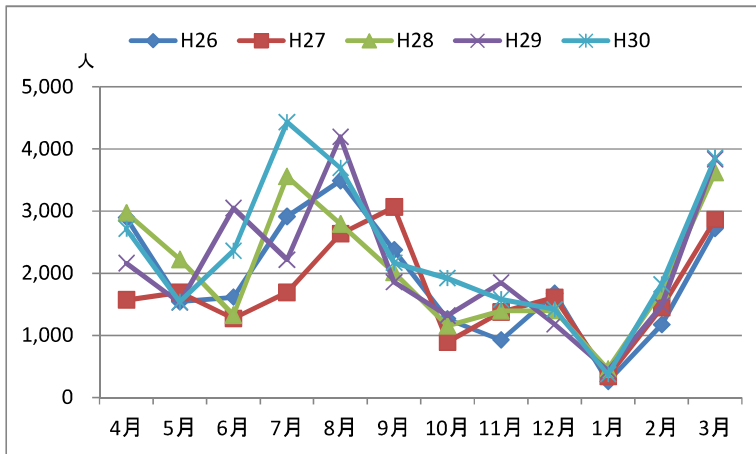
小笠原村 定期船・観光船による観光客数推移

月別観光客数推移（平成26～30年度）

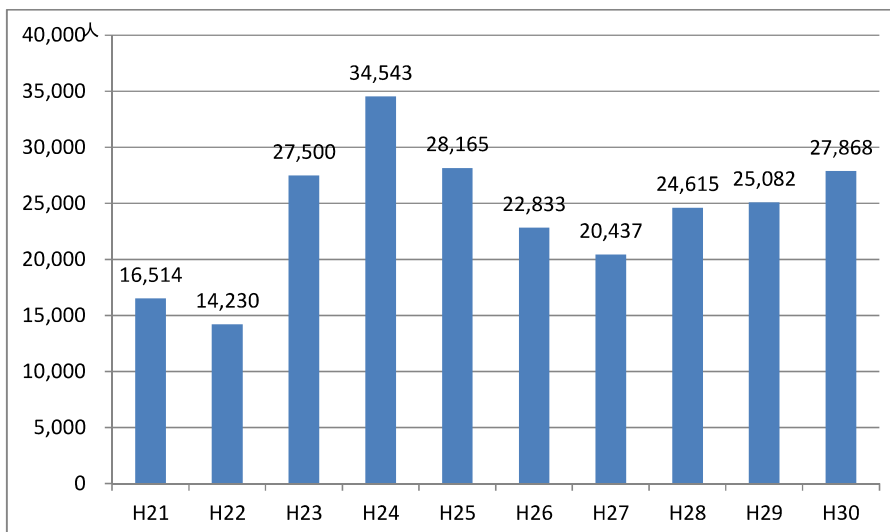
（単位：人）

	H26	H27	H28	H29	H30
4月	2,895	1,569	2,971	2,160	2,712
5月	1,541	1,691	2,222	1,525	1,540
6月	1,612	1,271	1,326	3,047	2,360
7月	2,915	1,691	3,556	2,217	4,432
8月	3,491	2,632	2,793	4,193	3,694
9月	2,370	3,063	2,014	1,859	2,167
10月	1,264	892	1,154	1,316	1,920
11月	924	1,376	1,393	1,850	1,576
12月	1,675	1,610	1,397	1,177	1,418
1月	257	334	455	432	372
2月	1,171	1,443	1,717	1,474	1,817
3月	2,718	2,865	3,617	3,832	3,860
計	22,833	20,437	24,615	25,082	27,868

※小笠原村産業観光課データによる



年度別観光客数推移（平成21～30年度）





資料 2-⑤

31小笠原財第799号
令和元年10月2日

東京都知事
小池百合子 殿

小笠原村長
森下一男



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2年1月5日から令和7年1月4日まで（5年間）

2 届出対象面積

500平方メートル以上

令和元年 東京都基準地価格の概要について

(基準日：令和元年7月1日、公表：令和元年9月20日)

公表のポイント

- 住宅地・商業地・工業地・全用途の対前年平均変動率がいずれも7年連続でプラス ※ 継続地点の約82.4%で価格上昇
- 東京都全域では、住宅地・商業地・全用途で上昇率が拡大

地価変動の状況と特徴

○ 価格上昇地点・下落地点の状況

地域	地点数 (前年)	継続地点	上昇	下落	横ばい
区部	722 (712)	692 (694)	692 (694)	0 (0)	0 (0)
多摩	528 (528)	518 (519)	327 (328)	51 (59)	140 (132)
島部	28 (28)	26 (28)	0 (0)	2 (0)	24 (28)
計	1,278 (1,268)	1,236 (1,241)	1,019 (1,022)	53 (59)	164 (160)

住宅地

区部 【 ①荒川区(8.6%)、②豊島区(7.9%)、③台東区(7.6%) 】

利便性が高く、割安感のある周辺区に上昇基調

多摩 【 ①稲城市(3.4%)、②武蔵野市(3.3%)、③小金井市(3.2%) 】

区画整理事業等の進展が見られる地域やJR中央線沿線で上昇が顕著

○ 地域別・用途別の変動率

単位：%

地域	住宅地 (前年)	商業地	工業地	全用途 <small>(基準地を除く)</small>
区部	4.6 (4.3)	8.4 (7.2)	4.4 (4.3)	6.5 (5.8)
多摩	0.8 (0.8)	2.3 (2.0)	2.3 (3.3)	1.1 (1.0)
島部	0.0 (0.0)	▲0.2 (0.0)	—	▲0.1 (0.0)
都全域	2.5 (2.4)	6.8 (5.9)	3.4 (3.8)	4.1 (3.7)

商業地

区部 【 ①台東区(14.4%)、②港区(9.9%)、③北区(9.8%) 】

外国人観光客増や再開発の影響が顕著な地域、割安感のある地域が好調

多摩 【 ①武蔵野市(7.5%)、②小金井市(6.7%)、③立川市(5.7%) 】

JR中央線沿線の区部に近接するエリア、立川エリアで上昇が顕著