



Newsletter

ATSUMI & SAKAI
TOKYO | NEW YORK | LONDON | FRANKFURT
www.aplawjapan.com

2022年10月19日

No.FIN_002

土地規制法に基づく注視区域の指定について

執筆者：弁護士 [橋本 円](#)

土地規制法に基づく注視区域の指定について

内閣府は、令和4年10月11日に開催された第2回土地等利用状況審議会において、重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律（いわゆる土地規制法／重要土地等調査法）に基づいて注視区域及び特別注視区域として指定される区域の候補を示しました。これらの候補については、所定の手続きを経た後、指定の是非が決定されます。

1. 注視区域・特別注視区域の指定

(1) 注視区域

注視区域は、①重要施設の周囲おおむね1,000mの範囲内から指定される区域及び②国境離島等の区域から指定される区域です（法5I）。

重要施設は、防衛関係施設、海上保安庁の施設及び原子炉などの生活インフラであり（法2II・令1）、国境離島等は、国境離島や有人国境離島地域を構成する離島の区域です（法2III）。

(2) 特別注視区域

特別注視区域は、(1)①の注視区域のうち、重要施設が特定重要施設に該当するものの中から指定される区域及び(1)②の注視区域のうち、国境離島等が特定国境離島等に該当するものの中から指定される区域です（法12I）。

特定重要施設は、重要施設のうち、その施設機能が特に重要なもの又はその施設機能を阻害することが容易であるものであって、他の重要施設によるその施設機能の代替が困難であるものです。司令部機能を有する自衛隊の駐屯地などがこれに該当します（基本方針第2-3-(1)）。

特定国境離島等は、国境離島等のうち、その離島機能が特に重要なもの又はその離島機能を阻害することが容易であるものであって、他の国境離島等によるその離島機能の代替が困難であるものです。国が現に保全・管理を行っている国境離島のうち、国及び地方公共団体以外の者が所有する土地が所在する無人のものは、原則としてこれに該当します（基本方針第2-3-(2)）。

(1)①の注視区域は、区域内で市街地が形成されている場合や、区域内で土地等の取引が比較的活発に行われている場合には、特別注視区域に指定されないことがあります（基本方針第2-4-(2)）。

(3) 指定

注視地域の指定と特別地域の指定は、関係行政機関の長との協議、土地等利用状況審議会からの意見聴取を経た上で行われ（法 5 II・12 II）、指定をした旨及び指定された区域を官報で公示することによって効力を生じます（法 5 III・IV・12 III・IV）。

2. 土地等に関する規制

(1) 土地等利用状況調査

注視区域内の土地等（土地及び建物）については、調査が行われます（法 6）。

調査対象は、①注視区域内の土地等、②①の利用者（所有者又は所有権以外の権原に基づき使用若しくは収益をする者）及び③②以外の関係者です。

調査項目は、①については所在、地目等の事項と利用状況、②・③については氏名、住所、国籍等です。思想・信条等の土地等の利用と関係のない事項は、調査の対象となりません（基本方針第 3-1-(4)）。

調査方法は、(A)現地・現況調査、(B)不動産登記簿、住民基本台帳等の公簿等の収集（法 7・令 2）、(C)土地等の利用者その他の関係者からの報告の徴収等（法 8）です（基本方針第 3-1-(2)）。

(C)の報告の徴収等は、(B)の公簿等の収集が行われた後、なお必要があると認められる場合に行われます。報告の徴収は、原則として書面の送付によって行われます（基本方針第 3-1-(2)）。不報告・虚偽報告等については、罰則が設けられています（法 27）。

この調査は、(3)の届出があった場合にも届出事項について行われます（法 13 IV・V）。

(2) 利用規制

(i) 勧告・命令

注視区域内にある土地等の利用者は、この土地等を重要施設又は国境離島等の機能を阻害する行為に利用し、又は利用する明らかなおそれがあると認められたときには、そのような利用をしないことその他必要な措置をとるべき旨の勧告を受ける場合があります（法 9 I）。例えば、自衛隊の航空機の離着陸の妨げとなる工作物の設置は、勧告の対象となる機能阻害行為に該当します（基本方針第 4-2-(1)）。

土地等の利用者は、勧告の対象となる行為を行った場合であっても、勧告に先立って担当者より説明を受け、速やかに機能阻害行為を是正した場合には、勧告を受けないこととされています（基本方針第 4-1）。

正当な理由がないのに勧告に応じない利用者は、更に同旨の命令を受ける場合があります（法 9 II）。この命令の違反については、罰則が設けられています（法 25）。

(ii) 損失の補償

(i)の勧告又は命令（勧告等）を受けた者は、勧告等に係る措置をとったことにより損失を受けた場合は、原則として、通常生ずべき損失につき補償を受けることができます（法 10 I）。通常生ずべき損失とは、とられた措置との間に相当因果関係がある損失をいいます（基本方針第 4-3-(1)）。

この補償は、内閣総理大臣と損失を受けた者との協議を経て行われます（法 10 II）。協議では、損失を受けた者の主張、その主張の正当性、合理性等が検証されます。補償金額は、公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱を踏まえ、事案の内容に応じて決定されます（基本方針第 4-3-(2)）。

協議が成立しない場合、内閣総理大臣又は損失を受けた者は、収用委員会に裁決申請書を提出して土地収用法 94 条 2 項の規定による裁決を申請することができます（法 10 III・令 3・規 3）。

(iii) 買入れの申出

勧告等に係る措置によって土地等の利用に著しい支障を来すこととなる所有者は、この土地等に関する権利（土地の所有権又は建物の所有権（この建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権を含みます。））を買入れるよう、内閣総理大臣に対して申し出ることができます（法 11 I）。権利の価額は、時価です（法 11 IV）。

内閣総理大臣は、申出があった場合は、特別の事情がない限り、この権利を買い入れます。買入れを希望する国の行政機関がある場合は、この国の行政機関の長が買い入れます（法 11 II・III）。

国が買い入れた土地等は、国が直接管理を行うほか、関係地方公共団体に使用させることが想定されています（基本方針第 4-3-(2)）。

(3) 届出

(i) 事前届出

特別注視区域内にある土地等に関する所有権等（所有権又はその取得を目的とする権利）の移転・設定をする契約又はこれらの予約契約で、次の①から③までのいずれにも該当しないもの（土地等売買等契約）を締結する場合には、当事者は、各当事者の氏名、住所等と、取引後における土地等の利用目的等をあらかじめ届け出る必要があります（法 13 I・規 4・5 I）。

- ① 200 平方メートル未満の土地又は床面積 200 平方メートル未満の建物を目的とする契約（法 13 I・令 4）
- ② 所有権等の移転又は設定を受ける者が国、地方公共団体、独立行政法人等である契約（法 13 I・令 5）
- ③ 農地法 3 条の許可が必要な契約等、特定重要施設・特定国境離島等の機能を阻害する行為の用に供されるおそれが少ない契約（法 13 I・令 6）

事前届出が必要である旨は、宅地建物取引業者が相手方に説明すべき重要事項に含まれます（宅建業法 35 条 1 項 2 号・宅建業令 3 条 1 項 63 号）。

(ii) 事後届出

(i)の例外として、土地等売買等契約の当事者は、民事調停法による調停、民事訴訟法による和解等を原因としてこの契約を締結する場合には、事前の届出をする義務を負いません（法 13 II・令 7）。

この場合、土地等売買等契約の当事者は、契約締結日から 2 週間以内に、各当事者の氏名、住所等と、取引後における土地等の利用目的等を届け出る必要があります（法 13 III・I・規 4・5）。

(iii) 罰則

無届出・虚偽の届出については、罰則が設けられています（法 26）。

(凡例)

法	重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律（令和 3 年法律 84 号）
規	重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律施行規則（令和 4 年内閣府令第 56 号）
令	重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律施行令（令和 4 年政令第 308 号）
基本方針	重要施設の施設機能及び国境離島等の離島機能を阻害する土地等の利用の防止に関する基本方針（令和 4 年 9 月 16 日閣議決定）

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/index.html>

執筆者

弁護士 [橋本 円](#) (パートナー、第一東京弁護士会)
Email: madoka.hashimoto@aplaw.jp

お問い合わせ先

本ニュースレターに関する一般的なお問い合わせは、下記までご連絡ください。
渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 ファイナンスプラクティスグループ
Email: fpg@aplaw.jp

当事務所のニュースレターをご希望の方は[ニュースレター配信申込フォーム](#)よりお手続きをお願いいたします。
また、バックナンバーは[こちら](#)よりご覧いただけます。

このニュースレターは、現行の又は予想される規制を網羅的に解説したものではなく、著者が重要だと考える部分に限って、その概要を記載したものです。このニュースレターに記載されている意見は著者個人の意見であり、渥美坂井法律事務所・外国法共同事業（「渥美坂井」）の見解を示すものではありません。著者は明白な誤りを避けるよう合理的な努力は行いましたが、著者も渥美坂井もこのニュースレターの正確性を保証するものではありません。著者も渥美坂井も読者がこのニュースレターに依拠することによって生じる損害を賠償する責任を負いません。取引を行う場合には、このニュースレターに依拠せずに渥美坂井の弁護士にご相談ください。