

土地の取引等の事前届出制に係る論点について

条例の目指すべき目的	法令等の規制のない民有地については、行政の関与がないまま土地の取引が行われる可能性があり、水資源を保全するため、水源地の周辺における適正な土地利用の確保を図る。
------------	--

○ 論点1 水資源保全地域における土地の取引（売買）等に係る規制〔条例素案 15(1)〕

規制等の種類	規制等の行為	水資源の保全	財産権の侵害	事務局（案）	
				検討	適否
1 許可	水資源保全地域において、土地所有者（売主）は、土地売買等の契約をしようとする場合には、知事の許可を受けなければならない。	不適当な土地利用には許可を与えないことにより、水資源の保全が確保される可能性が高い。	過度に所有権の移転が制限されており、財産権の侵害になるおそれが高い。	水資源の保全は確保される可能性が高いものの、財産権の侵害になるおそれがあり、条例での規制は困難である。	×
2 事前の届出	水資源保全地域において、土地所有者（売主）は、土地売買等の契約をしようとする場合には、3か月前までに知事にその旨届け出なければならない。	土地の取引の規制はできないが、届出により土地の利用目的が事前に把握でき、水資源を保全するための手段を講じることが可能である。	所有権の移転が制限されているとまでは言えず、財産権の侵害に当たらない。	土地の取引の情報を得て、適正な土地利用に誘導することにより、条例の目的を達成できる。	○

○ 論点2 事前の届出に係る無届出者、虚偽の届出者への規制〔条例素案15(1)、20、21〕〔イメージ図①〕

規制等の種類	規制等の行為	実効性の担保	過度の規制	事務局(案)	
				検討	適否
1 罰則	届出の規制に違反して届出をしなかった者は、〇月以下の懲役又は〇〇円以下の罰金に処する。	届出制の実効性が十分担保される。	届出義務違反に対する罰則の適用は、過度の規制になる。	適正な土地利用を確保するという条例の目的を踏まえると、刑罰による強制という手段は、適当ではない。	×
2 過料	届出をせず、又は虚偽の届出をした場合は、〇〇円以下の過料に処する。	届出制の実効性がある程度担保される。	届出義務違反に対する過料の適用は、過度の規制とまでは言えない。	条例による秩序を維持するために、届出義務違反者に制裁として科すことにより、届出制の実効性が担保される。ただし、過料の上限が5万円であり、実際に実効性が担保されるか疑問である。	△
3 勧告・公表	届出をすべきこと又はその届出の内容を是正すべきことを勧告することができる。 また、正当な理由なく勧告に従わない場合は、相手方に弁明の機会を付与した上で、氏名・企業名等を公表することができる。	届出制の実効性がある程度担保される。	届出義務違反に対する勧告・公表は、過度の規制とまでは言えない。	勧告という形で、届出や事実と合致した記載を促し、届出を受理した上で、届出者に対する助言を行い、適正な土地利用に誘導する手段をとる方が、この条例の目的をより達成できる。 なお、正当な理由なく勧告に従わない場合は、氏名・企業名等を公表し、条例に基づく手続を行わない者又は企業等であることが対外的に周知されることや、届出制の実効性が担保される。 ただし、単なる届出制に対する勧告・公表は、過度の規制になるのではないかという見解があった。	○

○ 論点3 届出内容から適正な土地利用が確保されない場合に対する届出者（売主）への規制〔条例素案17〕〔イメージ図④〕

規制等の種類	規制等の行為	実効性の担保	過度の規制	事務局（案）	
				検討	適否
1 勧告・公表	<p>基本指針に適合せず、水源地の周辺における適正な土地利用の確保に著しい支障があると認めるときは、届出に係る土地の利用目的について変更すべきことを勧告することができ、</p> <p>また、正当な理由なく勧告に従わない場合は、相手方に弁明の機会を付与した上で、氏名・企業名等を公表することができる。</p>	<p>適正な土地利用の確保のための実効性が担保される。</p>	<p>利用目的の規制は、過度の規制になる。</p>	<p>土地の利用目的を変更させるために、氏名・企業名等の公表まで行うことは、財産権の侵害になるおそれがある。</p>	×
2 助言	<p>基本指針等を勘案して必要があると認めるときは、その土地利用の方法その他の事項に関し助言をすることができる。</p>	<p>適正な土地利用の確保が図られるまで、繰り返し助言ができる。</p>	<p>適正な取引に誘導するものであり、過度の規制ではない。</p>	<p>助言を行い、適正な土地利用に誘導する手段をとる方が、この条例の目的をより達成できる。</p>	○

○ 論点4 所有権移転後に適正な土地利用が確保されない場合に対する土地所有者等（買主）への規制〔条例素案18〕〔イメージ図⑦〕

規制等の種類	規制等の行為	実効性の担保	過度の規制	事務局（案）	
				検討	適否
1 勧告・公表	<p>基本指針に適合せず、水源地の周辺における適正な土地利用の確保に著しい支障があると認めるときは、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。</p> <p>また、正当な理由なく勧告に従わない場合は、相手方に弁明の機会を付与した上で、氏名・企業名等を公表することができる。</p>	<p>適正な土地利用の確保のための実効性が担保される。</p>	<p>利用目的の規制は、過度の規制になる。</p>	<p>適正に土地を利用する措置をさせるために、氏名・企業名等の公表まで行うことは、財産権の侵害になるおそれがある。</p>	×
2 助言	<p>基本指針等を勸告して必要があると認めるときは、その土地利用の方法その他の事項に関し助言をすることができる。</p>	<p>適正な土地利用の確保が図られるまで、繰り返し助言ができる。</p>	<p>適正な取引に誘導するものであり、過度の規制ではない。</p>	<p>助言を行い、適正な土地利用に誘導する手段をとる方が、この条例の目的をより達成できる。</p>	○

○ 論点 5 適正な土地利用が確保されない場合に対する水資源保全地域内の土地所有者等への規制〔条例素案 18〕〔イメージ図⑦〕

規制等の種類	規制等の行為	実効性の担保	過度の規制	事務局（案）	
				検討	適否
1 勧告・公表	<p>基本指針に適合せず、水源地の周辺における適正な土地利用の確保に著しい支障があると認めるときは、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。</p> <p>また、正当な理由なく勧告に従わない場合は、相手方に弁明の機会を付与した上で、氏名・企業名等を公表することができる。</p>	<p>適正な土地利用の確保のための実効性が担保される。</p>	<p>利用目的の規制は、過度の規制になる。</p>	<p>適正に土地を利用する措置をさせるために、氏名・企業名等の公表まで行うことは、財産権の侵害になるおそれがある。</p>	×
2 助言	<p>基本指針等を勧告して必要があると認めるときは、その土地利用の方法その他の事項に関し助言をすることができる。</p>	<p>適正な土地利用の確保が図られるまで、繰り返し助言ができる。</p>	<p>適正な取引に誘導するものであり、過度の規制ではない。</p>	<p>助言を行い、適正な土地利用に誘導する手段をとる方が、この条例の目的をより達成できる。</p>	○

○ 論点6 報告及び立入調査に係る土地に関して権利を有している者又は有していた者（売主・買主）への規制〔条例素案 19～21〕〔イメージ図⑥、⑧〕

規制等の種類	規制等の行為	実効性の担保	過度の規制	事務局（案）	
				検討	適否
1 罰則	①報告をしない者等又は②立入調査を拒んだ者等は、〇〇円以下の罰金に処する。	報告及び立入調査の実効性が十分担保される。	報告及び立入調査を拒んだ者等に対する罰則の適用は、過度の規制になる。	適正な土地利用を確保するという条例の目的を踏まえると、刑罰による強制という手段は、適当ではない。	×
2 報告・公表	①報告をしないとき等又は②立入調査を拒んだとき等に該当すると認めるときは、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。 また、正当な理由なく勧告に従わない場合は、相手方に弁明の機会を付与した上で、氏名・企業名等を公表することができる。	報告及び立入調査の実効性がある程度担保される。	報告及び立入調査を拒んだ者等に対する勧告・公表は、過度の規制とまでは言えない。	勧告という形で、報告及び立入調査を適正に行うよう促し、報告徴収及び立入調査の実施を行った上で、土地所有者等（売主及び買主）に対する助言を行い、適正な土地利用に誘導する手段をとる方が、この条例の目的をより達成できる。 なお、正当な理由なく勧告に従わない場合は、氏名・企業名等を公表し、条例に基づき手続を行わない者又は企業等であることを対外的に周知されることや、届出制の実効性が担保される。	○

○ 論点7 報告徴収及び立入調査に係る規制の対象者について〔イメージ図⑥、⑧〕

規制の対象者	実効性の担保	過度の規制	事務局（案）	
			検討	適否
1 水資源保全地域内の土地所有者等（売主・買主以外）	水資源保全地域内の必要な情報が得られるため、実効性が十分担保される。	水資源保全地域内の土地所有者等に対して行うものであり、過度の規制になるおそれがある。	水資源保全地域内の適正な土地利用に誘導するため、当該地域内に土地所有者等に対して適切な助言を行うことが期待でき、過度の規制になるおそれがある。	×
1 新たな土地所有者等（買主）	所有権移転後も必要な情報が得られるため、実効性が十分担保される。	新たな土地所有者等に対して行うものであり、実施の目的が明らかでないとして過度の規制になるおそれがある。	適正な土地利用に誘導するため、届出者からの不十分な情報を補充するとともに、得られた情報を踏まえ、新たな土地所有者等に対して適切な助言を行うことが期待できる。 ただし、届出義務のない買主にまで規定を適用することは、過度の規制になるのではないかという見解があった。	○
2 届出者（売主）	必要な情報が得られるため、実効性が担保される。	届出者に対して行うものであり、過度の規制とまでは言えない。	適正な土地利用に誘導するため、届出の内容を補充するとともに、得られた情報を踏まえ、適切な助言を行うことが期待でき、適当である	○