

9 月度豆知識「重要土地等調査法について」

今回の豆知識は「重要土地等調査法」（正式名称は「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」）を取り上げたいと思います。

「重要土地等調査法」とは、安全保障上重要な施設（以下「重要施設」という。）や国境離島等の機能を阻害する土地・建物（以下「土地等」という。）の利用を防止するため、重要施設の周辺や国境離島等を「注視区域」、「特別注視区域」として指定し、国が区域内の土地等の利用状況等の調査を行い、重要施設や国境離島等の機能を阻害する行為（以下「機能阻害行為」という。）が認められた場合には、土地等の利用者に対し、機能阻害行為の中止等の勧告・命令を行うものです。

「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」（以下「基本方針」という。）によると、国境離島や防衛施設周辺等における土地の所有・利用をめぐることは、かねてから、安全保障上の懸念が指摘されてきており、こうした状況の中で様々な検討や議論が進められ、「重要土地等調査法」が制定されたとのことですが、この法律において重要施設とは防衛関係施設、海上保安庁の施設及び生活関連施設（原子力関連施設及び空港）、国境離島等とは、国境離島や有人国境離島地域を構成する離島の区域のことを言います。

この法律の規制の対象となる地域は、重要施設の敷地の周囲おおむね 1,000 メートルの区域内及び国境離島等の区域内の区域で、その区域内にある土地等が機能阻害行為の用に供されることを特に防止する必要があるものを注視区域として、注視区域のうち、重要施設や国境離島等の機能が特に重要、又はその機能を阻害することが容易で、他の重要施設や国境離島等によるその機能の代替が困難である場合は、特別注視区域として指定しています。なお、特別注視区域については、区域の面積の大部分が人口集中地区で、土地取引件数の多い地区は、経済的社会的観点から特別注視区域ではなく注視区域にとどめているケースがあるようです。

注視区域内にある土地等は、①利用状況についての調査、②調査結果を踏まえた勧告、命令、③必要がある場合、国による損失補償が定められています。①の調査は土地等利用状況調査と言い、公簿等の収集を基本とし、必要に応じて、現地・現況調査や報告又は資料の提出（報告の徴収等）の方法を適切に組み合わせる形で、内閣府によって行われます。②の勧告、命令は、注視区域内にある土地等の利用者が当該土地等を機能阻害行為の用に供し、又は供する明らかなおそれがあると認めるときに行われます。機能阻害行為の類型については基本方針に次のとおり例示されています。

- ・ 自衛隊等の航空機の離着陸の妨げとなる工作物の設置
- ・ 自衛隊等のレーダーの運用の妨げとなる工作物の設置
- ・ 施設機能に支障を来すレーザー光等の光の照射
- ・ 施設に物理的被害をもたらす物の投射装置を用いた物の投射
- ・ 施設に対する妨害電波の発射
- ・ 流出することにより係留施設の利用阻害につながる土砂の集積
- ・ 領海基線の近傍の土地で行う低潮線の保全に支障を及ぼすおそれのある形質変更

等 ただし、これらは例示であり、実際に勧告及び命令を行うか否かについて、個別具体的な事情に応じ、適切に判断するとされています。③の補償ですが、基本方針には「適法に設置した工作物等について、重要施設の機能を阻害することを理由として行われた勧告に従い、当該工作物等を撤去した所有者に対し、当該工作物等の撤去に要した費用を補償する場合など」と一例が挙げられています。

また、特別注視区域のみに課される義務としては届出があります。特別注視区域にある土地等については、所有権等の移転等をする契約を締結する場合、国への届出が必要となりますが、届出についての詳細は以下の表のとおりです。

	内容	備考
届出の対象	面積(建物[※]の場合は、各階の床面積の合計)が <u>200平方メートル以上</u> の土地及び建物	[※]マンションは、専有部分の床面積が200平方メートル以上である場合、届出の対象になります。
届出の対象となる契約	売買、贈与、交換、形成権(予約完結権、買戻権)の譲渡等(これらの予約である場合も含まれます。)	賃貸借、相続等は対象外です。
届出を行う必要がある者	契約の当事者	売主と買主の双方 が届出を行う必要があります。
届出の期限	契約締結前 (一部を除く。)	—————
届出事項	<ul style="list-style-type: none"> ●当事者の氏名又は名称及び住所[※] ●土地等の所在及び面積 ●土地等に関する所有権等の種別及び内容 ●土地等の利用目的 ●譲受け予定者等の国籍等 ●土地等の利用の現況 ●契約予定日 	[※]法人の場合は、代表者の氏名も必要となります。

(内閣府「重要土地等調査法」リーフレット 4頁より)

なお、勧告、命令に従わない場合は懲役2年以下もしくは200万円以下の罰金、届出をしないで土地等売買契約を締結した場合等は、懲役6ヶ月以下もしくは100万円以下の罰金に処せられますのでご注意ください。また、この法律の施行に伴って、宅地建物取引業者が説明すべき重要事項として重要土地等調査法が追加されています。

重要土地等調査法に基づく指定区域については内閣府のホームページ「指定区域の閲覧（重要土地ウェブ地図）」にて閲覧することができますので、注視区域等の範囲が知りたい場合はこちらを活用すると便利です。

参考資料

- ・ 内閣府「重要土地等調査法」リーフレット
- ・ 「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）