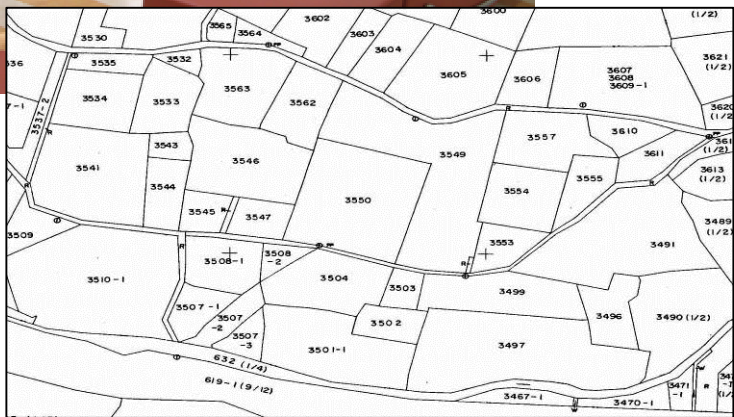
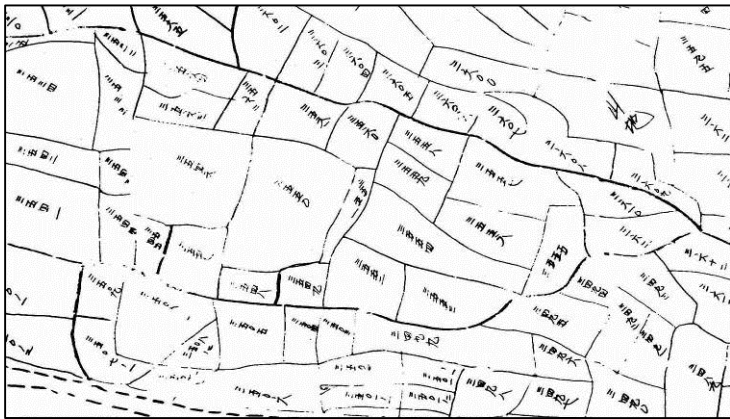


# 滋賀県における 土地利用の現状と対策



平成30年1月

滋賀県県民生活部県民活動生活課

# はじめに

滋賀県は京の都に隣接し、東海道と中山道、北国街道の結節点として古来より地勢上の優位を占め、「近江を制する者は天下を制す」の格言どおり、戦国をはじめ歴史の表舞台にも度々登場し、華やかなスポットライトを浴びてまいりました。戦後も、名神高速道路や東海道新幹線の開通に伴い、交通や物流の要所として発展し、また、京阪神大都市圏への通勤、通学圏という利便性の良さから宅地開発が進み、土地の広さや自然などの住環境の良さもあって人口が飛躍的に増加しました。大都市の近郊で、土地と労働力が供給できることは工場立地にとっても好条件で、本県は我が国有数の内陸型工業県として栄え、高度成長期の我が国経済を支えてまいりました。

しかし、本格的な人口減少社会の到来を迎えた今、土地対策行政は新たな分岐点に差し掛かっております。

人口が減少することにより、これまで人が行ってきた土地の管理が以前に比べて行き届かなくなり、例えば、空き家や空き地、所有者不明の土地が増え、また、農山村では農地や森林の荒廃が増加し、自然景観の悪化や野生鳥獣被害が深刻化するなど、様々な問題の発生が考えられます。

そこで、国は国土利用をめぐる基本的条件の変化と課題を踏まえ、平成27年8月、国土利用の指針となる第五次国土利用計画（全国計画）を策定し、本県においても全国計画を基本として「滋賀県国土利用計画（第五次）」の改定を行い、平成29年3月に公表いたしました。また、この新しい国土利用計画を基本として、現在、個別規制法令に基づく土地関連諸計画の上位計画となる「滋賀県土地利用基本計画」の改定を行っているところです。

今後とも、これら諸計画の管理を通じて県土利用の総合調整に努めるとともに、国土利用計画法に基づく諸制度の着実な運用、「滋賀県土地利用に関する指導要綱」に基づく大規模開発行為に対する適切な指導に努めるほか、地籍調査事業については、平成30年度が「滋賀県地籍調査推進プラン」の計画最終年度となるため、現在、国で構想中の次期国土調査事業十箇年計画も見据え、取組を推進するなど、総合的な土地対策の推進に努めてまいります。

結びに、本書は、本県の最近の土地利用の概況、地価の動向、土地取引や開発の状況、国土調査の概要などを体系的に取りまとめたものであり、各方面での利用に供していただき、多くの方に本県の土地対策への御理解を深めていただければ幸甚に存じます。

平成30年1月

滋賀県県民生活部県民活動生活課長 高 荒 菜 花

# 目 次

はじめに

## 第1部 土地利用の概況

### 1. 県土の概況

- (1) 自然的特性……………1
- (2) 社会的・経済的な特性……………2

### 2. 県土利用の概況

- (1) 県土の利用形態別構成……………4
- (2) 利用形態別にみた土地利用の現況……………5
  - ア 農用地……………5
  - イ 森林……………7
  - ウ 住宅地……………10
  - エ 工業用地……………11

### 3. 土地取引の動向

- (1) 土地登記件数の動き……………12
- (2) 土地取引の状況……………12

### 4. 地価の動向

- (1) 土地の評価に関する制度のあらまし……………18
  - ア 地価公示……………18
  - イ 地価調査……………18
  - ウ 公的土地評価制度との比較……………19
- (2) 地価調査結果にみる地価の推移……………20

## 第2部 土地利用対策の概況

### 1. 国土利用計画

- (1) 全国計画……………27
- (2) 滋賀県国土利用計画……………27
- (3) 国土利用計画の管理……………27
- (4) 市町計画の策定状況……………28

### 2. 土地利用基本計画

- (1) 土地利用基本計画の策定……………31
- (2) 土地利用基本計画の性格および機能……………31
- (3) 滋賀県土地利用基本計画……………31
- (4) 土地利用基本計画の管理……………31
- (5) 平成28年度土地利用基本計画の変更……………32

3. 土地取引の規制ならびに開発指導の状況	
(1) 土地取引規制制度の概要	35
(2) 事後届出制	36
(3) 事前届出制	37
ア 注視区域制度	37
イ 監視区域制度	37
ウ 事前届出制の手続等	39
(4) 許可制	40
ア 規制区域制度	40
(5) 事前確認制	40
(6) 届出および事前確認制度の運用状況	41
(7) 遊休土地制度	48
ア 制度の概要	48
イ 遊休土地実態調査	49
(8) 開発指導の状況	50
ア 大規模土地取引事前指導要綱の概要	50
イ 土地利用に関する指導要綱	51
ウ ゴルフ場開発計画の規制について	52
4. 租税特別措置法に基づく優遇措置制度	
(1) 制度の概要	54
(2) 事務の概要	54
(3) 申出・申請の状況	55
5. 土地の先買い制度とその施行状況	
(1) 公有地の拡大の推進に関する法律	56
(2) 制度の概要	57
ア 土地有償譲渡の届出	57
イ 土地買取り希望の申出	57
(3) 法の施行状況	57
6. 不動産鑑定業者の登録等	59
7. 国土調査事業の概況	
(1) 制度の概要	61
(2) 地籍調査	61
ア 地籍調査の概要	61
イ 地籍調査の目的	61
ウ 地籍調査の作業手順と各作業工程内容	62
エ 調査経費の負担割合	63
オ 地籍調査の効果	64
カ 地籍調査成果の活用（G I S）	64
キ 地籍調査の実施状況	65
ク 地籍調査に関する広報	68
(3) 都道府県土地分類基本調査	68

8. 土地利用転換等の概要	
(1) 農住組合制度	69
(2) その他の土地利用転換関連事業	70
ア 土地利用転換計画策定事業	70
イ 土地有効利用促進基礎調査事業	71
ウ 土地利用調整システム総合推進事業	71
9. 土地に関する基本理念の普及・啓発	73
10. 土地情報	74

#### 参考資料

●滋賀県国土利用計画（第五次）	75
●滋賀県土地利用基本計画	113
●大規模土地取引等に関する事前指導要綱	132
●滋賀県土地利用に関する指導要綱	134
●ゴルフ場開発計画	
・ゴルフ場開発計画の規制について	139
・ゴルフ場開発計画に係る取り扱いについて	141
●滋賀県地籍調査推進プラン	142
●所管審議会等委員名簿	
・滋賀県国土利用計画審議会委員名簿	157
・滋賀県土地利用審査会委員名簿	157