



# はじめに

滋賀県には、日本最大の湖、琵琶湖を中心として、その周囲に広がる田園や里山、これらを包むように県域を大きく取り囲む山々などが織りなす豊かな自然、四季折々に装いを変える美しい風景があります。また、国内有数を誇る近江の歴史遺産や伝統的まちなみ、悠久の歴史に培われた地域の生活文化があります。こうした「滋賀ならではの」魅力を育んできた私たちの県土は、先人から受け継がれてきた大切な財産であるとともに、県民の生活や生産活動に欠かせない共通の基盤であり、貴重な資源でもあります。

県土利用のあり方は、県民の暮らしや産業振興等、地域の発展に大きな影響を与えるものであり、将来にわたって適正な土地利用等を図っていくことが求められています。

このかけがえのない県土を、県民の安全で快適な生活環境の確保と、魅力ある地域づくりに活かし、調和のとれた県土の有効かつ適正な利用を実現することが、土地対策行政に課せられた使命であると考えます。

さて、国は、本格的な人口減少社会の到来や巨大災害への対応の必要性など、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、これを受けて、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の改定を行い、このたび策定・公表したところです。今後は、この計画の適切な管理運営を行うとともに、土地利用に関する個別規制法に基づく土地関連諸計画の上位計画となる土地利用基本計画を通じて、土地利用の総合調整に努めてまいります。

さらには、土地取引届出制度による適正な土地利用の指導、地価調査を通じた適正な土地取引の促進、「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して適切な指導に努めるとともに、「滋賀県地籍調査推進プラン」に基づく地籍調査の事業量拡大の取組等により事業推進を図るなど、総合的な土地対策の推進に努めています。

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取りまとめ、体系的に整理したものです。多くの方に御活用いただくとともに、本県の土地対策への御理解を深めていただく契機となれば幸いです。

平成29年3月

滋賀県県民生活部県民活動生活課長

山 崎 薫

# 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) 土地利用動向調査…………… 32
- (6) 平成27年度土地利用基本計画の変更…………… 33

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	36
(2) 事後届出制	37
(3) 事前届出制	38
ア 注視区域制度	38
イ 監視区域制度	38
ウ 事前届出制の手続等	40
(4) 許可制	41
ア 規制区域制度	41
(5) 事前確認制	41
(6) 届出および事前確認制度の運用状況	42
(7) 遊休土地制度	49
ア 制度の概要	49
イ 遊休土地実態調査	50
(8) 開発指導の状況	52
ア 大規模土地取引事前指導要綱の概要	52
イ 土地利用に関する指導要綱	53
ウ ゴルフ場開発計画の規制について	54
4. 租税特別措置法に基づく優遇措置制度	
(1) 制度の概要	56
(2) 事務の概要	56
(3) 申出・申請の状況	57
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	58
(2) 制度の概要	59
ア 土地有償譲渡の届出	59
イ 土地買取り希望の申出	59
(3) 法の施行状況	59
6. 不動産鑑定業者の登録等	61
7. 国土調査事業の概況	
(1) 制度の概要	63
(2) 地籍調査	63
ア 地籍調査の概要	63
イ 地籍調査の目的	63
ウ 地籍調査の作業手順と各作業工程内容	64
エ 調査経費の負担割合	65
オ 地籍調査の効果	66
カ 地籍調査成果の活用（GIS）	66
キ 地籍調査の実施状況	67
ク 地籍調査に関する広報	70

(3) 都道府県土地分類基本調査	70
8. 土地利用転換等の概要	
(1) 農住組合制度	71
(2) その他の土地利用転換関連事業	72
ア 土地利用転換計画策定事業	72
イ 土地有効利用促進基礎調査事業	73
ウ 土地利用調整システム総合推進事業	73
9. 土地に関する基本理念の普及・啓発	75
10. 土地情報	76

#### 参考資料

●滋賀県国土利用計画（第五次）	77
●滋賀県土地利用基本計画	115
●大規模土地取引等に関する事前指導要綱	134
●滋賀県土地利用に関する指導要綱	136
●ゴルフ場開発計画	
・ゴルフ場開発計画の規制について	141
・ゴルフ場開発計画に係る取り扱いについて	143
●滋賀県地籍調査推進プラン	144
●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	159
・滋賀県土地利用審査会委員名簿	159