

# はじめに

私たちに受け継がれてきた美しく豊かな自然と歴史・文化に恵まれた県土は、県民にとっての誇りでもあり、貴重な財産でもあります。こうした私たちを育ててきた県土は、私たちの暮らしや産業活動等の基盤として地域の発展に深く関わるものであり、琵琶湖をはじめとする自然環境の保全を図りつつ地域の社会的、経済的、文化的条件に十分配慮しながら、将来にわたって適正に利用していくことが求められています。

さて、本県の人口は、昭和42年（1967年）から増加し続け、平成20年（2008年）には140万人を超えました。しかし、これまで増加が続いてきた人口も、いよいよ減少局面に突入し、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、このまま出生数が減少し、若い世代の流出が続いた場合、45年後の2060年には本県の人口は約112万7千人まで減少するとともに、県人口に占める65歳以上の割合である高齢化率も35.8%まで上昇するとされています。

国では、昨年8月14日に、急速に進む人口減少や巨大災害の切迫等、最近の国土を巡る大きな状況の変化を踏まえ、「適切な国土管理を実現する国土利用」、「自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する国土利用」、「安全・安心を実現する国土利用」の3つを基本方針とする国土利用計画第五次全国計画を策定したところです。

この計画の改定などを踏まえ、県では新たな基本的条件の変化に対応する県土利用の指針である滋賀県国土利用計画の改定を昨年11月16日に滋賀県国土利用計画審議会に諮問し、平成29年3月を目途に改定作業を進めています。

また、滋賀県土地利用基本計画に基づき個別法による土地関連諸計画にかかる土地利用の総合調整、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き大規模な開発行為について適切な指導に努めているほか、地籍調査を推進するため「滋賀県地籍調査推進プラン」に基づき事業実施市町と事業量を拡大する取り組み等を行い、総合的な土地対策の推進に努めています。

本書は、最近の県土利用の概況、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。

この本が、本県の土地政策・土地対策の推進についてご理解を深めていただく契機となり、多くの皆様にご活用いただければ幸いです。

平成28年1月

滋賀県総合政策部県民活動生活課長

澤田 喜之

# 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26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（第四次）	77
●滋賀県土地利用基本計画	99
●大規模土地取引等に関する事前指導要綱	118
●滋賀県土地利用に関する指導要綱	120
●ゴルフ場開発計画	
・ゴルフ場開発計画の規制について	125
・ゴルフ場開発計画に係る取り扱いについて	127
●滋賀県地籍調査推進プラン	128
●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	143
・滋賀県土地利用審査会委員名簿	143