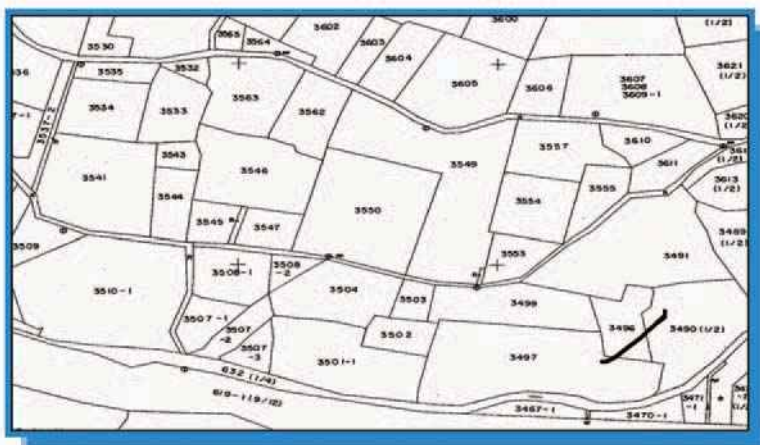
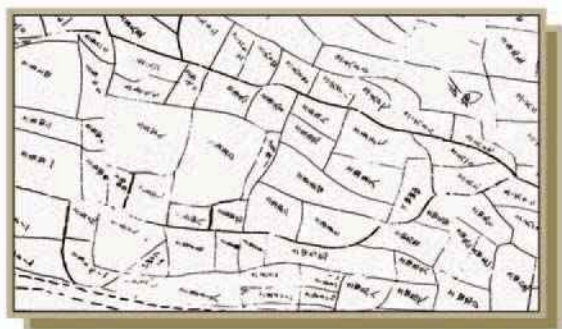


# 滋賀県における 土地利用の現状と対策



平成26年1月

滋賀県総合政策部県民活動生活課

# はじめに

私たちに受け継がれてきた深い歴史と美しい自然に恵まれた県土は、県民にとっての誇りでもあり、貴重な財産でもあります。私たちが育んできた県土は、141万県民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、経済的および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。

近年、土地をめぐる社会経済情勢は大きく変化してきており、急速な少子高齢化の進展の中、これからの本格的な人口減少社会の到来も見据えていくことや、昨年9月に48時間で600mm以上という豪雨を経験し、県土の安全性に対する要請が高まっており、県土利用の質的側面の一層の向上を図りつつ、調和のとれた有効かつ適正な土地利用に努めなければならぬと考えています。

今日、適正な土地利用の実現のための土地政策・土地対策は、ますます重要な役割を担っています。

このため、県では、県土利用の指針である滋賀県国土利用計画の適切な管理運営を行うとともに、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を行い、県土の有効かつ適正な利用の促進に努めているところであります。

また、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な開発行為についての適切な指導に努めているほか、土地情報の基盤ともいべき1筆毎の復元可能な地図づくりのための地籍調査を実施するなど、総合的な土地対策の推進に努めているところであります。

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あります。

この書が、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26年1月

滋賀県総合政策部県民活動生活課長

中井 善寿

# 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 ..... 28
- (2) 滋賀県国土利用計画 ..... 28
- (3) 国土利用計画の管理 ..... 28
- (4) 市町計画の策定状況 ..... 29

### 2. 土地利用基本計画

- (1) 土地利用基本計画の策定 ..... 32
- (2) 土地利用基本計画の性格および機能 ..... 32
- (3) 滋賀県土地利用基本計画 ..... 32
- (4) 土地利用基本計画の管理 ..... 32
- (5) 土地利用動向調査 ..... 33
- (6) 平成24年度土地利用基本計画の変更 ..... 34

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	37
(2) 事後届出制	38
(3) 事前届出制	39
ア 注視区域制度	39
イ 監視区域制度	39
ウ 事前届出制の手続等	41
(4) 許可制	42
ア 規制区域制度	42
(5) 事前確認制	42
(6) 届出および事前確認制度の運用状況	43
(7) 遊休土地制度	50
ア 制度の概要	50
イ 遊休土地実態調査	51
(8) 開発指導の状況	53
ア 大規模土地取引事前指導要綱の概要	53
イ 土地利用に関する指導要綱	54
ウ ゴルフ場開発計画の規制について	55
4. 租税特別措置法に基づく優遇措置制度	
(1) 制度の概要	57
(2) 事務の概要	57
(3) 申出・申請の状況	58
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（昭和47年法律第66号）	59
(2) 制度の概要（土地開発公社創設制度を除く）	60
ア 土地有償譲渡の届出	60
イ 土地買い取り希望の申出	60
(3) 法の施行状況	60
6. 不動産鑑定業者の登録等	62
7. 国土調査事業の概況	
(1) 制度の概要	64
(2) 地籍調査	64
ア 地籍調査の概要	64
イ 地籍調査の目的	64
ウ 地籍調査の作業手順と各作業工程内容	65
エ 調査経費の負担割合	66
オ 地籍調査の効果	67
カ 地籍調査のシステム化と利活用	67
キ 地籍調査の実施状況	68
ク 地籍調査に関する広報	71

(3) 都道府県土地分類基本調査	71
8. 土地利用転換等の概要	
(1) 農住組合制度	72
(2) その他の土地利用転換関連事業	73
ア 土地利用転換計画策定事業	73
イ 土地有効利用促進基礎調査事業	74
ウ 土地利用調整システム総合推進事業	74
9. 土地に関する基本理念の普及・啓発	76
10. 土地情報	77

#### 参考資料

●土地基本法	78
●新総合土地政策推進要綱	82
●滋賀県国土利用計画（第四次）	93
●滋賀県土地利用基本計画	117
●大規模土地取引等に関する事前指導要綱	136
●滋賀県土地利用に関する指導要綱	138
●ゴルフ場開発計画	
・ゴルフ場開発計画の規制について	145
・ゴルフ場開発計画に係る取り扱いについて	147
●滋賀県国土利用計画審議会	
・滋賀県国土利用計画審議会条例	148
・滋賀県国土利用計画審議会委員名簿	150
●滋賀県土地利用審査会	
・滋賀県土地利用審査会条例	151
・滋賀県土地利用審査会委員名簿	152
●滋賀県地価調査委員会議	
・滋賀県地価調査委員会議設置要領	153
・滋賀県地価調査委員会議委員名簿	154