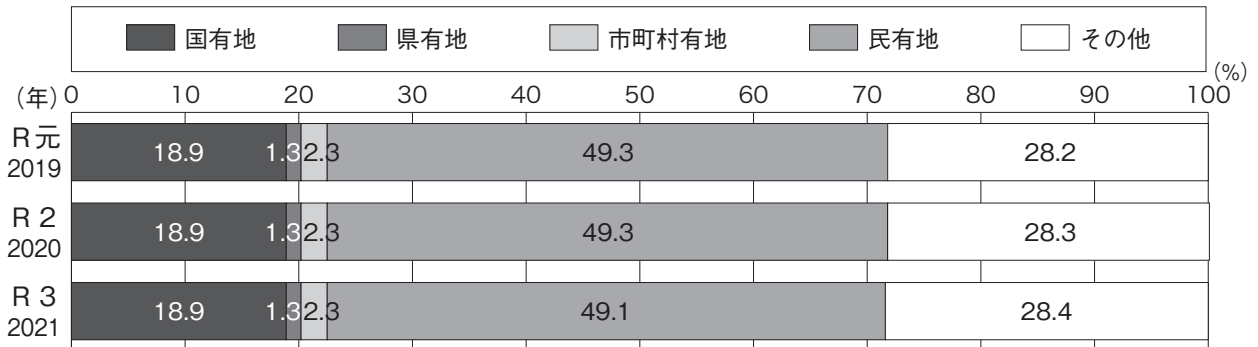


第5章 土地の所有と取引

図5-1 土地所有主体別面積



資料：国土交通省土地・建設産業局「土地所有・利用概況調査」

表5-1 国公有地財産別面積

(単位：ha, 下段構成比は各土地所有主体計に対する割合)

行政面積	国有地計		県有地計	市町村有地計						
	国有林			行政財産	普通財産	基金				
640,809	120,984	118,663	8,096	7,897	193	6	14,557	7,645	6,771	140
—	—	98.1%	—	97.5%	2.4%	0.1%	—	52.5%	46.5%	1.0%

資料：国土交通省土地・建設産業局「令和4年度土地所有・利用概況調査」

(注) 公共の用に供するため貸し付けられたもの及び道路・河川・橋梁の面積は含まれていない。

1 土地所有の現況

○ 主体別に土地所有の現況をみると、国、県及び市町村が管理する国公有地は合計143,637haにのぼり、県土の22.4%を占めています。また、民有地は314,924haで49.1%を占めています。

(図5-1)

○ このうち、国公有地の状況をみると、国有地は120,984haで国公有地全体の84.2%を占めています。国有地のほとんどは行政財産で、98.1%までが国有林野事業の山林等となっています。

県有地は8,096haで国公有地全体の5.6%を占めており、ほとんどが行政財産で、97.5%を占めています。

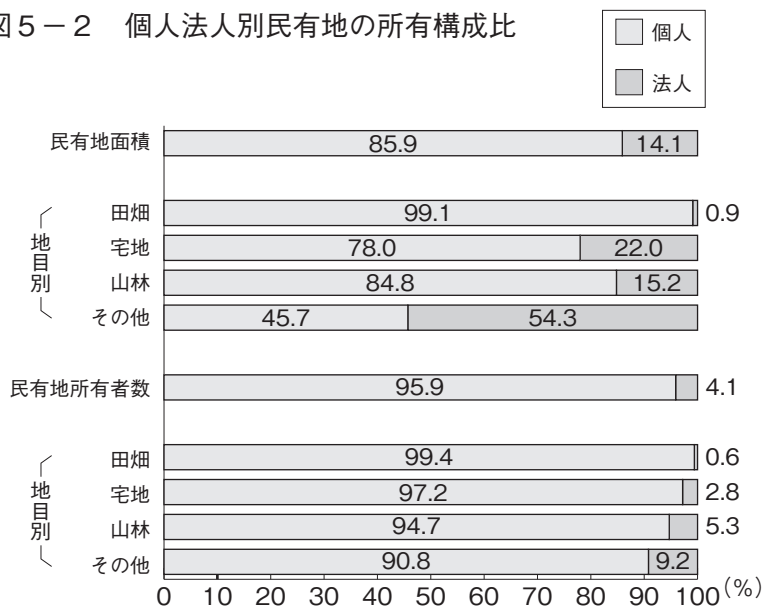
市町村有地は14,557haで国公有地全体の10.1%を占めています。市町村有地は、行政財産が普通財産よりやや高い構成割合になっています。(表5-1)

表5-2 民有地の現状

区分	所有者数	所有面積	1人当たり所有面積
昭和60年 1985	654,293 人	331,543 ha	5.1 千㎡
平成 2年 1990	685,898	330,571	4.8
7年 1995	719,150	328,999	4.6
12年 2000	751,905	326,543	4.3
17年 2005	774,249	324,062	4.2
22年 2010	796,517	321,935	4.0
27年 2015	813,028	317,697	3.9
令和 2年 2020	830,932	315,610	3.8
令和 3年 2021	834,068	314,924	3.8

資料：国土交通省土地・建設産業局
「土地所有・利用概況調査」

図5-2 個人法人別民有地の所有構成比



資料：国土交通省土地・建設産業局
「土地所有・利用概況調査」
(注) 国定資産税の免税点以上
(令和3(2021)年1月1日時点)

- 昭和60(1985)年以降における民有地の所有状況をみると、所有者数は増加傾向にあります。所有面積は、全体として減少傾向をみせており、1人当たりの所有面積も、小規模化の傾向が見られます。(表5-2)
- 令和3(2021)年における民有地の所有状況を、個人、法人別でみると、個人所有面積は民有地全体の85.9%、法人所有面積は14.1%となっています。地目別では、田畑において、特に個人所有の割合が高くなっています。また、所有者数でみると、個人は95.9%、法人は4.1%となっています。(図5-2)

図5-3 土地取引の件数と面積の推移（年別）

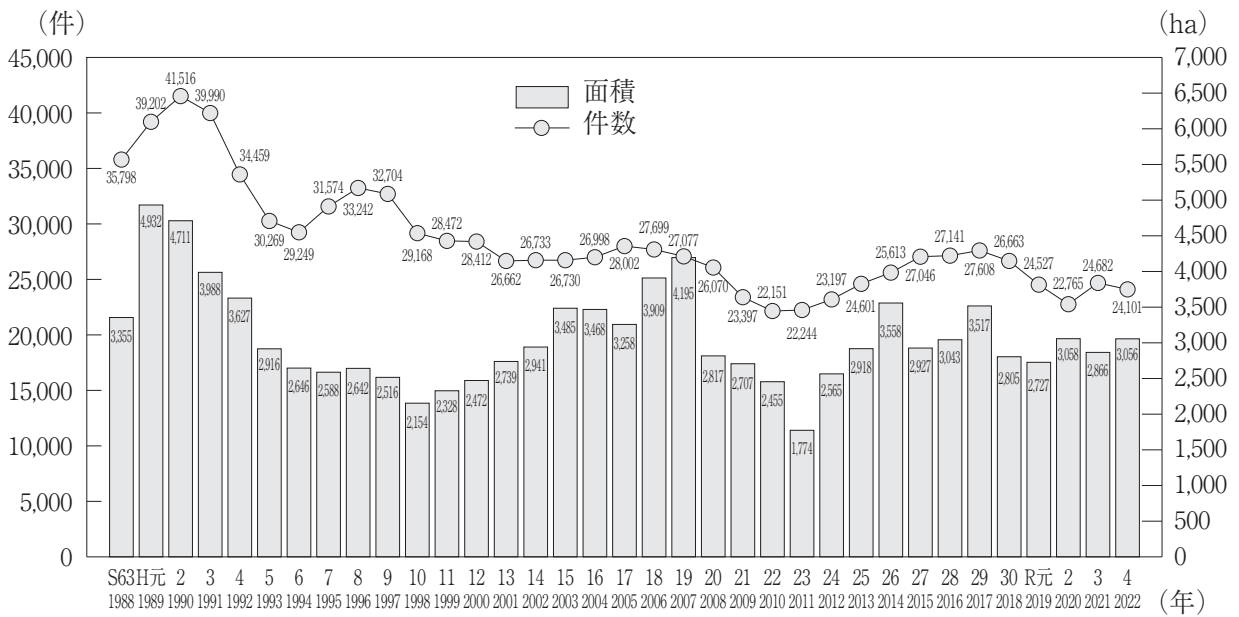
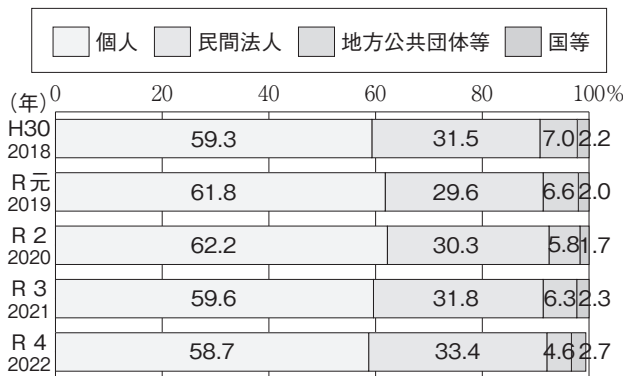
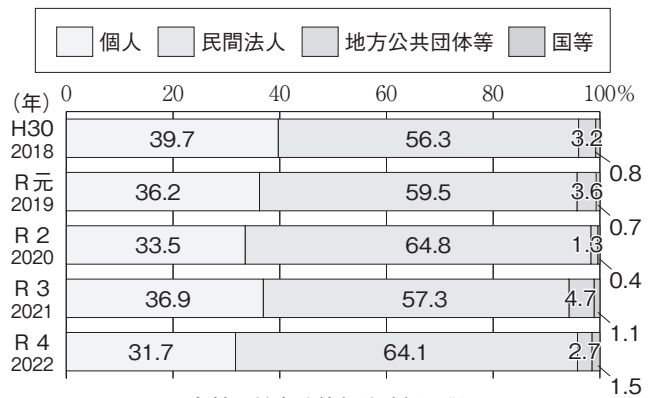


図5-4 買主の区分別構成比（件数）の推移



資料：総合政策部地域振興課
「土地取引規制基礎調査（概況調査）」

図5-5 買主の区分別構成比（面積）の推移

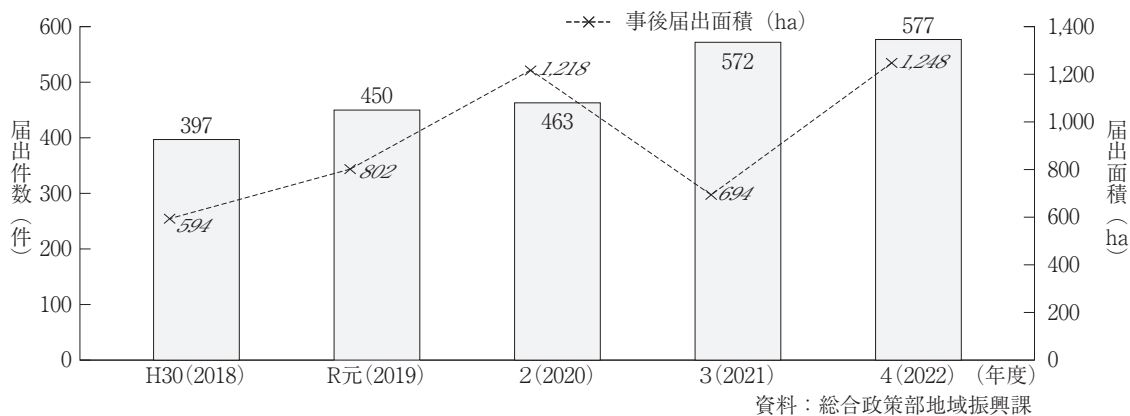


資料：総合政策部地域振興課
「土地取引規制基礎調査（概況調査）」

2 土地取引の動き

- 土地取引件数の動向をみると、昭和61（1986）年以降増加を続け、平成2（1990）年には年間4万件を超える件数となりました。その後、いわゆるバブル経済の崩壊による不況から激減し、平成6（1994）年には昭和52（1977）年の調査開始以来初めて3万件を割り込みました。
平成7（1995）～8（1996）年には緩やかな景気回復の影響を受けやや増加しましたが、平成9（1997）年には減少に転じ、平成21（2007）年には景気の後退により大きく減少しました。平成23（2011）年には増加に転じ、その後平成29（2017）年まで7年連続で増加傾向が続きました。その後、平成30（2018）年からは、3年連続で減少しましたが、令和3（2021）年に再び増加に転じています。（図5-3）
- 土地取引面積の動向をみると、昭和61（1986）年以降概ね年間3,000ha前後で推移してきましたが、ゴルフ場の開発等により平成元（1989）年には約5,000haと激増しました。その後、ゴルフ場開発申請の凍結に伴い大規模な取引が減少し、総体の土地取引件数も少なくなったことなどから平成3（1991）年以降大幅に減少しました。
平成11（1999）年以降は増加傾向になり、平成19（2007）年には4,000haを超えました。平成20（2008）年には、リーマンショックによる景気後退に伴い大幅に減少し、東日本大震災があった平成23（2011）年には2,000haを割り込みました。平成24（2012）年以降については、概ね3,000ha前後で推移しています。（図5-3）
- 買主の区分別構成比を件数で見ると、個人の割合が60%前後、民間法人の割合が30%前後で推移しています。（図5-4）
- 買主の区分別構成比を面積で見ると、個人の割合は30%台、民間法人の割合は50%台後半～60%台前半の範囲で推移しています。（図5-5）

図5-6 届出件数・面積の推移（受理ベース）



3 土地取引の規制

(1) 届出制の運用状況

- 令和4（2022）年度の国土利用計画法に基づく土地売買等届出（事後届出）の件数は577件、面積は1,248haとなっています。（図5-6、資料21）
- 利用目的審査において勧告又は助言を行った事例は、栃木県内では平成18（2006）年度以降ありません。なお、栃木県においては国土利用計画法に基づく土地売買等届出（事後届出）の事務を平成19（2007）年4月1日から全市町に対して権限移譲しています。（資料22）

図5-7 利用目的別構成比（件数）の推移

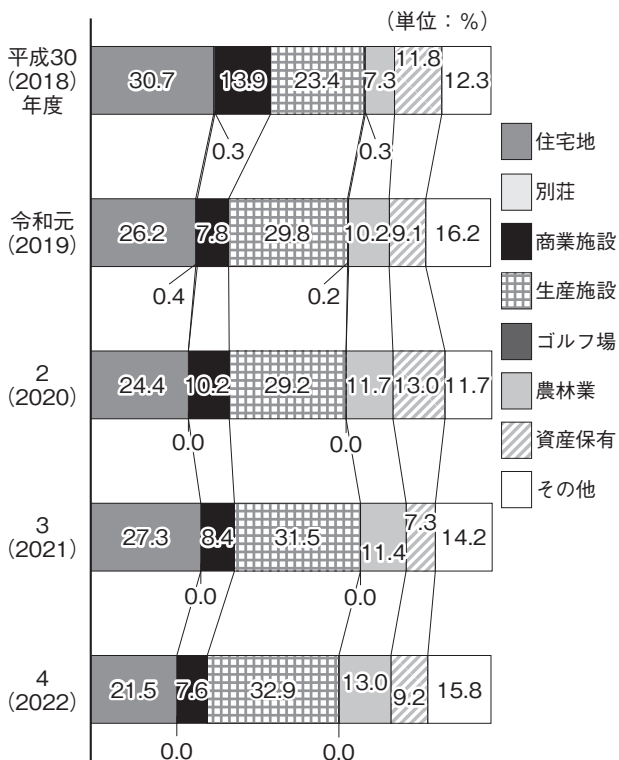
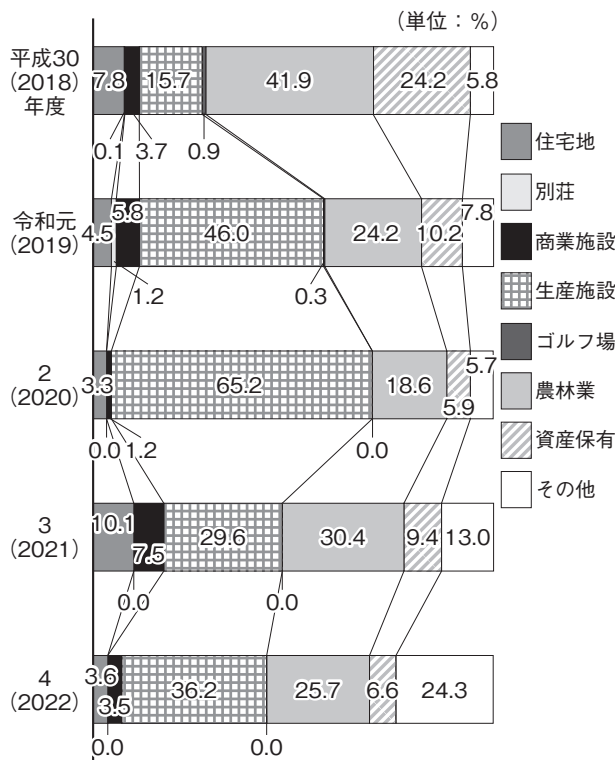


図5-8 利用目的別構成比（面積）の推移

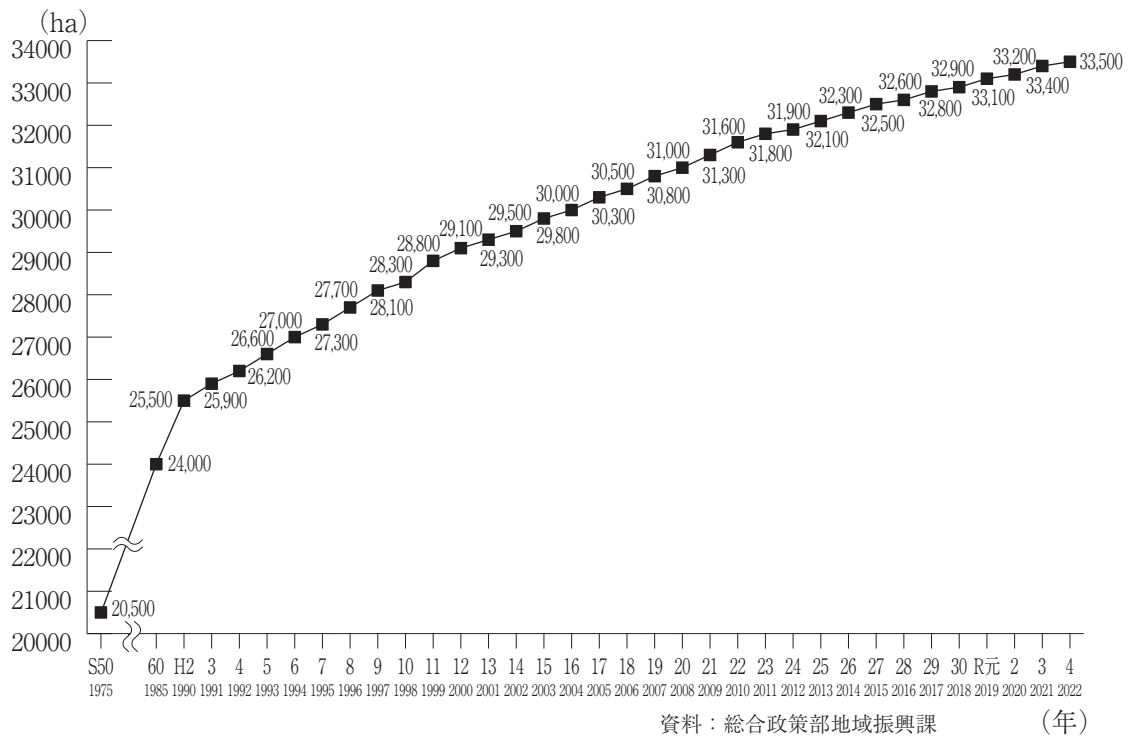


（注）利用目的毎に四捨五入しているため、合計が100にならない場合がある。 資料：総合政策部地域振興課

(2) 利用目的別届出状況

- 利用目的別構成比（件数）の推移を見ると、例年住宅地、生産施設の構成比が高くなっています。令和4（2022）年度は、生産施設を利用目的とする届出が32.9%、次いで住宅地の21.5%、その他の15.8%、農林業の13.0%、資産保有の9.2%の順になっています。（図5-7、資料23）
- 令和4（2022）年度の利用目的別構成比（面積）を見ると、生産施設を利用目的とする届出が36.2%と最も高く、次いで農林業の25.7%、その他の24.3%となっています。（図5-8、資料23）
- 平成24（2012）年度以降、生産施設のうち、太陽光発電施設を利用目的とした届出が大きな割合を占めています。

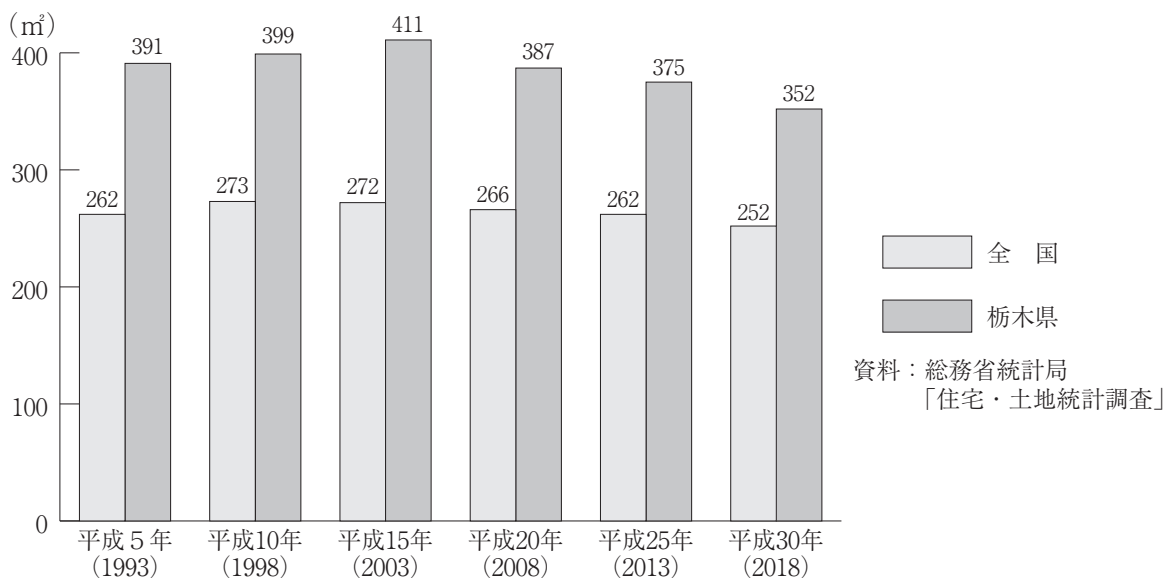
図5-9 住宅地面積の推移（栃木県）



4 住宅地の現状

- 本県の住宅地は、昭和50（1975）年から令和4（2022）年までに約13,000ha増加し、33,500haとなっています。これは県土の約5.2%を占めています。（図5-9）

図5-10 住宅敷地面積



- 住宅敷地面積をみると、全国平均を上回っており、本県の恵まれた状況がうかがわれます。（図5-10）
- 近年、安定して住宅地供給が行われていますが、本県の持家志向の高さにみられるように、新規や買替えによる住宅地の需要はなお根強いものがあります。
- こうした需要に応え、良好な住宅地を供給するため、次のような施策が推進されています。
 - ① 「都市計画法」による開発許可制度の適切な運用
 - ② 関連公共公益施設の整備

図5-11 地籍調査事業実施地域
(令和4(2022)年度末)

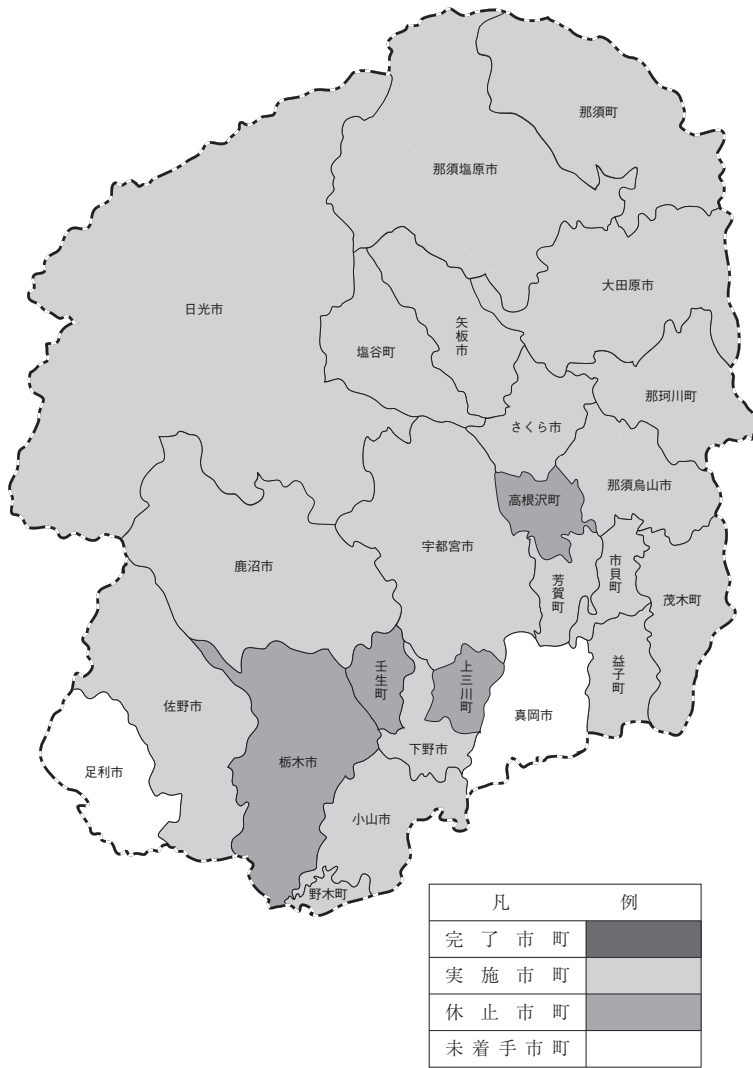
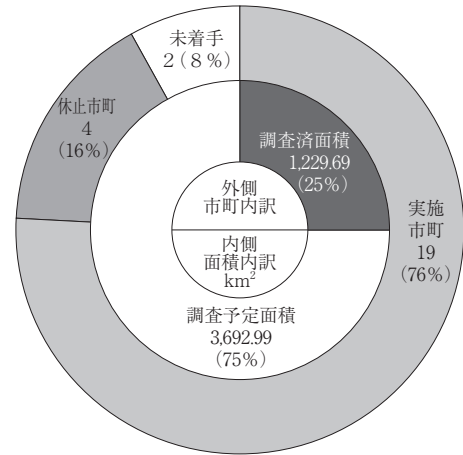


図5-12 地籍調査の実施状況
(令和4(2022)年度末)

- 1) 県土面積 6,408.11km²
- 2) 調査除外面積 1,485.43km² (国有林・湖沼・河川等)
- 3) 調査対象面積 4,922.68km²
- 4) 調査済面積 1,229.69km²
- 5) 市町の着手及び進捗状況



資料：農政部農村振興課

5 地籍調査

- 地籍調査は、「国土調査法」に基づき、国土の保全と有効利用を図るため、一筆毎の土地について、所有者、境界、地目及び地番の調査を行うとともに、基準点測量により設置された三角点等を基礎に、境界及び面積に関する測量を行うもので、いわば土地に関する戸籍調査ともいえるべき基礎的な調査です。
- 本調査の成果である地籍図及び地籍簿は、法務局の登記簿や公図に反映され、土地利用計画の策定や各種公共事業の実施等に広く活用されているほか、土地についての公租公課負担の策定、地理情報システム（GIS）の構築、土地に関する各種施策の基礎資料として役立っています。
- 本県では、昭和38（1963）年度に旧黒磯市上厚崎、埼玉地区において初めて実施されて以来、本事業の重要性、必要性から実施市町、事業の進捗率ともに着実に延びています。令和4（2022）年度末の実施状況は、休止中4市町、実施中19市町で、本県の要調査面積からみた進捗率は25%となっています。（図5-11、5-12）
- 今後も、本事業の積極的な推進を図り、特に都市部（DID）及び山村部の調査を進めることが重要となっています。