

第4章 土地の所有と取引の状況

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 143,649ha にのぼり、県土の 22.4%を占めています。また、民有地は 314,181ha で 49.0%を占めています。
- このうち、国公有地の状況をみると、国有地は 120,982ha 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 8,082ha 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、97.6%を占めています。市町村有地は 14,584ha で国公有地全体の 10.2%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。

図4-1 土地所有主体別面積

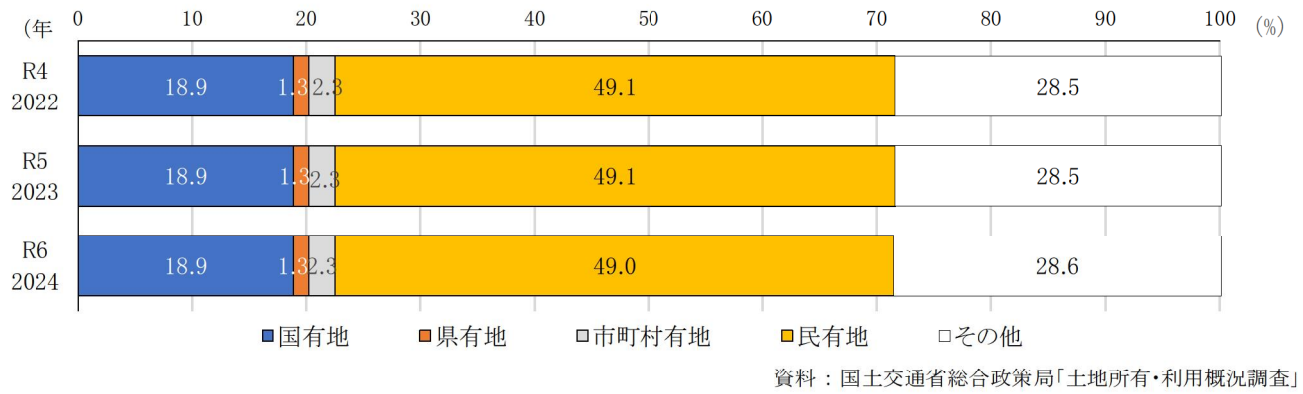


表4-1 国公有地財産別面積

(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		県有地				市町村有地			
	計	国有林	計	行政財産	普通財産	基金	計	行政財産	普通財産	基金
640,809	120,982	118,663	8,082	7,891	188	3	14,584	7,670	6,785	129
-	-	98.1%	-	97.6%	2.3%	0.04%	-	52.6%	46.5%	0.9%

資料:国土交通省土地・建設産業局「令和6年度土地所有・利用概況調査」

※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。

2 土地取引の動向

- 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が、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、以降は緩やかな増減を繰り返しています。
- 土地取引面積の動向をみると、ゴルフ場の開発等により平成元(1989)年には約 5,000ha と激増しましたが、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、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ましたが、平成 20(2008)年及び平成 23(2011)年にはリーマンショック及び東日本大震災等の影響で大幅に減少しました。近年は安定的に推移しています。
- 買主の区分別構成比を件数でみると、個人の割合が 60%前後、民間法人の割合が 30%前後で推移しており、面積でみると、個人の割合は 30%前後、民間法人の割合は 50%台～60%台の範囲で推移しています。

図4-2 土地取引の件数と面積の推移(年別)

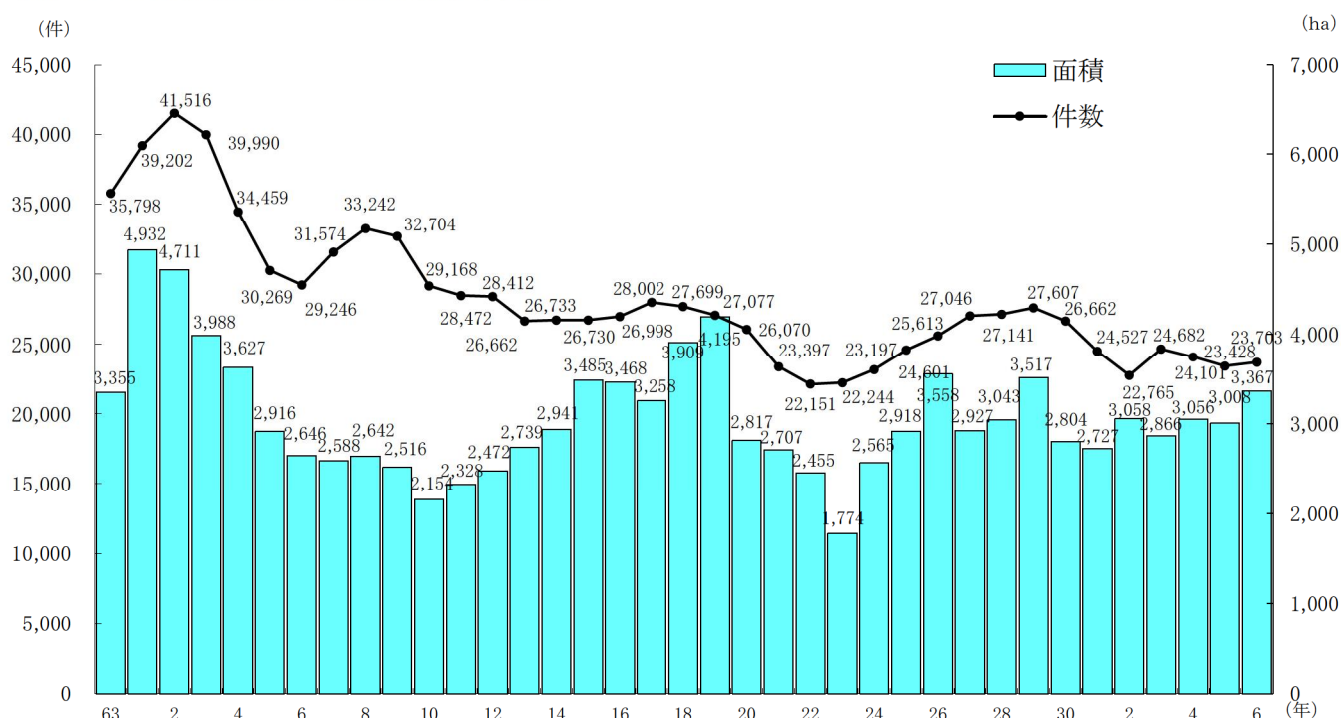
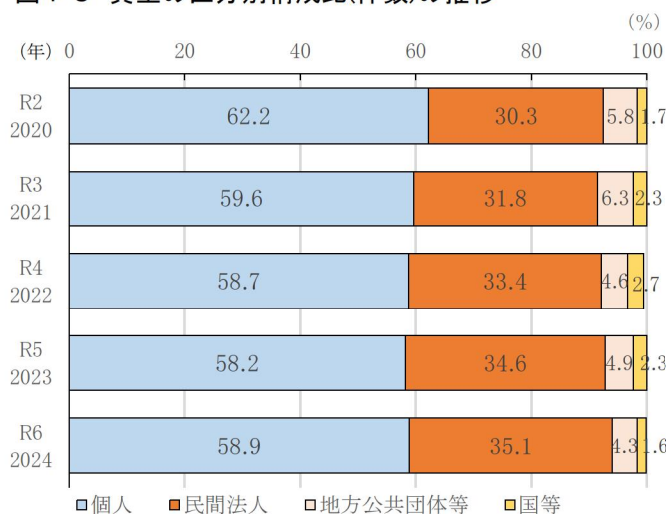
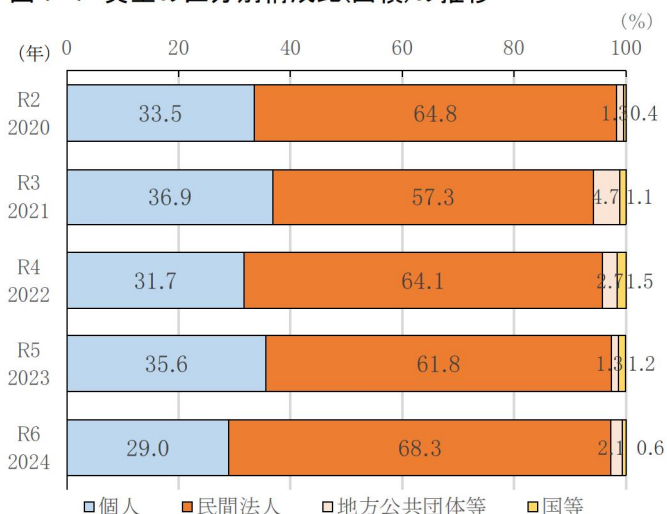


図4-3 買主の区分別構成比(件数)の推移



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4-4 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)」

3 土地取引の規制

(1) 土地取引規制制度

○ 国土利用計画法においては、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図ることを目的として、次のような土地取引の規制が制度化されています。

(事後届出制)

○ 一定規模以上の大規模な土地取引をしたときに、その土地の利用目的等を知事に届け出ることを譲受人に義務づけています。

(事前届出制)

○ 一定以上の地価上昇が見られる区域について、知事は注視区域・監視区域に指定し、取引前に、当事者双方に予定対価の額と利用目的等を届け出ることを義務づけることができます。なお現在、県内に注視区域・監視区域は指定されていません。

(許可制)

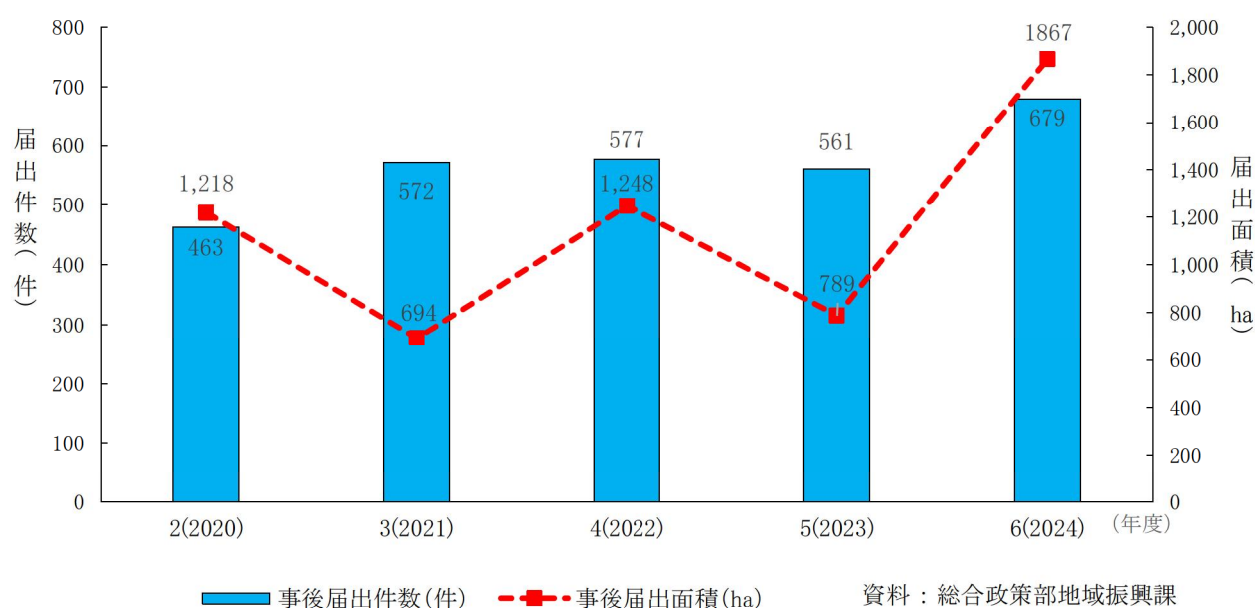
○ 土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ、又は行われるおそれがあり、及び地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあると認められる区域について、知事は規制区域に指定し、土地の取引を許可制とすることができます。なお、これまで全国において規制区域が指定された実績はありません。

(2) 届出制の運用状況

○ 令和6(2024)年度の土地売買等届出(事後届出)の件数は679件、面積は1867haとなっています。

○ 利用目的審査において勧告を行った事例は、栃木県内では過去一度もありません。なお、栃木県においては国土利用計画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。

図4-5 届出件数・面積の推移(受理ベース)



(3) 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6(2024)年度は、生産施設を利用目的とする届出が 50.4%、次いで住宅地の 12.7%、農林業の 12.2%、その他の 9.9%、資産保有の 8.0%の順になっています。
- 令和6(2024)年度の利用目的別構成比(面積)を見ると、農林業を利用目的とする届出が 43.9%と最も高く、次いで生産施設の 31.6%、ゴルフ場の 8.6%となっています。
- 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4-6 利用目的別構成比(件数)の推移

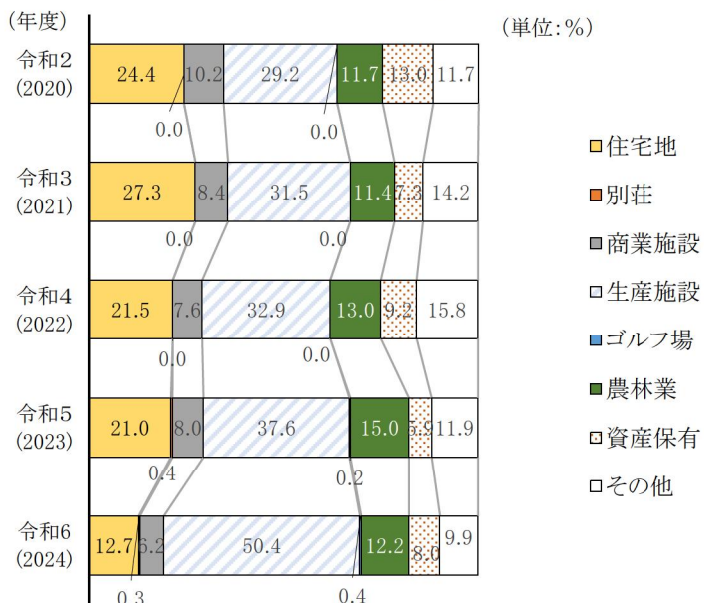
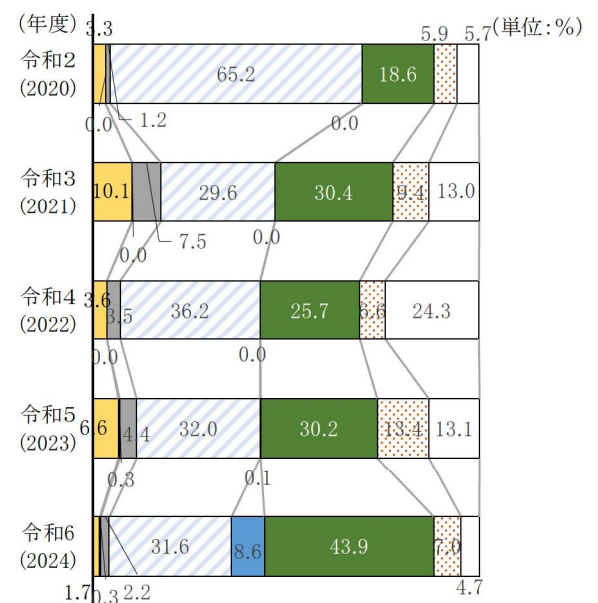


図4-7 利用目的別構成比(面積)の推移



※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

表4-2 利用目的別届出状況

(単位: 件、ha)

利用目的		令和 2(2020)年度		令和 3(2021)年度		令和 4(2022)年度		令和 5(2023)年度		令和 6(2024)年度	
		件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
宅系	住宅用地	113	39.9	156	69.9	124	45.3	118	51.8	86	31.7
	別荘	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	2.1	2	6.4
	商業施設	47	14.8	48	51.7	44	43.6	45	34.8	42	41.4
	生産施設	135	794.8	180	205.1	190	451.9	211	252.2	342	589.6
	うち太陽光発電施設	43	707.0	104	148.7	110	363.7	170	223.8	247	456.6
農林地系	農業畜産業	10	13.2	6	7.8	10	16.7	16	22.4	7	17.1
	林業	44	213.8	59	203.3	65	304.4	68	215.9	76	802.9
その他	ゴルフ場	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	0.7	3	160.0
	資産保有	60	72.1	42	65.3	53	82.3	33	105.4	54	129.9
	その他	54	69.7	81	90.4	91	303.5	67	103.7	67	88.4
計		463	1,218.2	572	693.5	577	1,247.8	561	789.0	679	1867.4

※端数処理をしたため、計が一致しない場合がある。

資料: 総合政策部地域振興課