

# 土地对策室

## 1 土地利用対策事業

### 【目 的】

大規模開発事業を対象に、国土利用計画法等の趣旨にのっとり、無秩序な土地開発を防止するため「長崎県土地利用指導要綱」により、開発行為を適正に誘導します。

### 【概 要】

#### 事前協議申出制度

- (1) 1ha 以上の一団の開発行為について、知事との事前協議申出を受けます。  
個別の法令により許可等を受けることにより、適用除外となる開発行為もあります。
- (2) 事業計画の内容について、県土地利用調整会議で、予め次の指導基準により協議し意見の調整を行ったうえ、指導基準との適合、あるいは関係法令による許認可の見通し等を勘案して、事前協議の終了通知を行います。
- (3) 事業の実施にあたっては、必要に応じ行政指導を行います。

#### 指導基準

- (1) 県及び市町の土地利用計画との適合、関係法令等の許認可の見込みの确实性
- (2) 道路、公園、その他公共の用に供する施設の適正配置
- (3) 排水路、その他排水施設の適正配置
- (4) 上下水道、給水施設の適正配置
- (5) 土砂災害等に対する防災施設の配置状況

開発行為に係る個別法令の規定による許可又は認可等を受けた後、市町長との間で開発協定を締結するものとします。

## 2 国土利用計画管理運営事業

### 【目 的】

国土利用計画の全国計画、長崎県計画及び市町計画を有機的に機能させ、その的確な運用を図ることにより、国土利用計画法の意図する総合的かつ長期的な国土利用政策の展開を目指します。

### 【概 要】

#### 土地利用現況把握調査

長崎県計画の管理運営の一環として、土地利用の現況を把握します。

土地利用現況を面積値（利用区分別面積）で把握するとともに、毎年国土交通省へ報告します。

#### 市町に対する助言

国土利用計画体系の確立を図るため、市町の実情に応じて次の助言を行います。

市町における計画の管理運営体制整備についての助言

計画の管理運営手法についての助言

市町計画の策定（改定）についての助言

その他計画体系の確立を図るうえでの必要な助言

#### 土地利用に関する各種施策の調整

長崎県計画の進行管理に資するため、必要に応じ、土地利用に関する施策の現状と課題について土地利用関係部局との調整を行います。

### 3 土地利用基本計画管理事業

#### 【目 的】

土地利用基本計画は、国土利用計画法に基づく土地取引規制、開発行為の規制、遊休土地に関する措置等を実施するに当たっての基本となる計画であり、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法等（以下「個別規制法」という。）に基づく諸計画担当部局間の総合調整機能（法第10条）を果たすとともに、土地取引に関しては直接的（法第16条、第24条、第28条）に、開発行為に関しては個別規制法を通して間接的（法第10条）に規制の基準としての役割を果たすものです。

#### 【概 要】

##### 土地利用基本計画の構成

土地利用基本計画は、五地域の範囲縮尺5万分の1の地形図に表示したもの（「計画図」）及び土地利用の調整等に関する事項を文章表示したもの（「計画書」）によって構成され、計画書は前文、土地利用の基本方向、五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針等からなっています。

##### 基本計画の変更

土地利用基本計画は、国土利用計画法（以下「法」という。）第9条に基づいて、国土利用計画（全国計画及び県計画）を基本として策定され、土地利用に係る諸計画の総合調整の役割を果たすべきものとされています。従って、都市計画区域等の個別規制法による地域区分は、土地利用基本計画との一体を確保するとの考え方を前提とし指定し、又は指定されることが予定される地域です。個別規制法による地域区分を変更（新規指定及び廃止を含む。）する場合は、個別規制法による措置と整合性を図るため土地利用基本計画を速やかに変更することとされています。

本県においては、昭和55年10月の見直し改定後、平成30年度末までに39回の変更が行われました。

また、第五次国土利用計画（全国計画）が策定（平成27年8月14日閣議決定）されたことを踏まえ、県土地利用基本計画と統合することで、県国土利用計画で記述していた内容が県土地利用基本計画に承継されるよう、平成30年3月に長崎県土地利用基本計画書の全面改定を行っています。

##### 五地域の指定状況

本県の五地域の指定状況を面積で見ると次の表のとおり、都市地域26.0%、農業地域59.6%、森林地域63.0%、自然公園地域17.9%、自然保全地域0.2%となっています。

これらの地域は、重複して指定されている地域も多く、五地域を単純に合計した面積は、県土面積の約1.7倍となっています。

### 土地利用基本計画の地域区分面積と構成

地 域 区 分		面 積 (ha)	構 成 比 (%)
五 地 域	都 市 地 域	107,411	26.0
	農 業 地 域	246,304	59.6
	森 林 地 域	260,277	63.0
	自 然 公 園 地 域	74,091	17.9
	自 然 保 全 地 域	768	0.2
五 地 域 合 計		688,851	166.7
白 地 地 域		6,545	1.6
県 土 面 積		413,090	100.0

(注) 構成比は、県土面積に占める割合(%)を示す。

(平成30年度末現在)

#### 長崎県国土利用計画審議会

長崎県知事の諮問に応じ、本県の区域における国土の利用に関する基本的な事項及び土地利用に関し重要な事項を調査審議するため、長崎県国土利用計画審議会を設置しています。審議会の委員は13名で構成され、土地利用基本計画の変更等にあたって、各分野の専門的な意見を求めています。

## 4 土地取引・勧告制度事業

### 【目 的】

国土利用計画法に基づき、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し、また、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、土地取引の規制に関する措置を行います。

### 【概 要】

#### 土地取引事後届出制度

一定規模（市街化区域 2,000 m<sup>2</sup>、その他の都市計画区域 5,000 m<sup>2</sup>、都市計画区域以外の区域 10,000 m<sup>2</sup>）以上の土地について「土地売買等の契約」を締結した場合、土地の取得者が契約の日から 2 週間以内に「利用目的」と取引価格等を知事に届け出ることが必要となっています（事後届出制度）。知事は「利用目的」を審査し、その内容が著しく適正を欠くと認められるときは、「土地利用審査会」の意見を聴いて土地の利用目的について必要な変更をすべきことを「勧告」することができます。これ以外にも、事前届出制、事前許可制などの制度がありますが、現在の地価は都市部の一部を除き、依然として下落傾向にあり、運用されていません。

#### 無届取引

国土利用計画法に基づく事後届出を、その土地取引に関する契約を締結した日から起算して 2 週間以内に市町へ届け出なかった場合は、無届取引となります。この場合、長崎県無届取引等事務処理要領に基づいて処理を行うこととなります。具体的には、管轄の市町から、違反事案の送付を受けた後、当事者への照会を行った上で、文書注意などの措置を行うこととなります。

#### 事後届出と無届取引の状況

区 分	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
届出件数	69	72	52	67	36	47	89	65	141	106	139	104	112
無届件数	60	43	48	29	50	23	50	44	87	85	77	54	94
届出対象件数	129	115	100	96	86	70	139	109	228	191	216	158	206
届出割合	53.5%	62.6%	52.0%	69.8%	41.9%	67.1%	64.0%	59.6%	61.8%	55.5%	64.4%	65.8%	54.4%
無届割合	46.5%	37.4%	48.0%	30.2%	58.1%	32.9%	36.0%	40.4%	38.2%	44.5%	35.6%	34.2%	45.6%

【注】・各年は、1 月～12 月の確定数値

・届出割合 = (届出件数 / 届出対象件数) × 100%

・無届割合 = 1 - 届出割合

#### 土地利用審査会

国土利用計画法に定める土地取引に関する措置、その他土地利用を調整するための措置について審査するため、同法第 39 条の規定により、委員 7 名で構成される長崎県土地利用審査会を設置しています。

## 5 地価調査事業

### 【目 的】

国土利用計画法施行令第9条に基づき都道府県が毎年1回、基準地の標準価格について、不動産鑑定士の鑑定評価結果を審査調整し、国との協議を経て定めるもので、国土利用計画法による土地取引の規制の円滑な運用を図るとともに、地価公示制度と併せて一般の土地取引に対して適切な指標を提供し、適正な地価の形成に寄与する役割を果たします。

### 【概 要】

#### 経過

昭和49年12月に国土利用計画法施行令が公布され、翌年の昭和50年以降全市町村を対象に国の地価公示制度の拡充整備を図り、国土利用計画法の円滑な施行に資するため、毎年7月1日現在で価格判定を行い、これを告示しています。

#### 調査の概要

県が予め指名した「地価調査等鑑定評価員」(不動産鑑定士)23名で基準地を分担し、鑑定評価、審査調整のうえ国と協議し実施します。この調査結果に基づき、長崎県土地利用審査会(委員7名)の意見を求め、標準価格の最終判定を行います。

#### 基準地数

令和元年基準地数 : 447地点(宅地 438地点 林地 9地点)

#### 評価時点

毎年7月1日

#### 公表媒体

県広報、新聞、テレビ、ラジオ、インターネット

(全国の地価調査基準地、地価公示標準地の地価情報をGoogle Map上で検索して表示できる地価MAPシステムを公開しています。「<http://www.pref.nagasaki.jp/tochi/chikamap/>」)

## 6 国土調査事業

### 【目 的】

現在、登記所に備え付けられている地図の多くは、明治時代の地租改正の際に作られた地図(字限図)を基にしたもので、不備、欠陥が多く、土地の実態を把握することが困難な状況にあるため、国の統一された基準により調査・測量を実施し、地籍の明確化を図ります。

### 【概 要】

事業主体 市町

#### 事業内容

市町が実施する地籍調査は、国土地理院が実施する基準点測量(4等三角点測量)のあと、一筆ごとの土地の所有者、地番、地目、境界の調査・測量及び地積の測定を行い、その結果を地図(地籍図)と簿冊(地籍簿)に取りまとめる作業です。

県は事業主体である市町へ助成を行うとともに、調査の成果となる地籍図、地籍簿について市町からの請求に基づき、国の承認を得たうえで認証を行います。

認証を受けた成果は、市町に備え付けられ行政資料として活用されるほか、写しは法務局(登記所)に送付することにより、土地登記簿が改訂され、地籍図が公図に代わる不動産登記法第14条地図として備え付けられます。

なお、市町が実施する調査作業工程、作業手順は次ページのとおりです。

#### 事業実績及び平成31年度予定

長崎県全体面積 (平成20年10月現在)	調査対象面積	平成30年度末現在		令和元年度実施予定	
		面積	進捗率	面積	進捗率
4,104.48 km <sup>2</sup>	3,758.89 km <sup>2</sup>	2,545.29 km <sup>2</sup>	67.7%	35.30 km <sup>2</sup>	68.7%

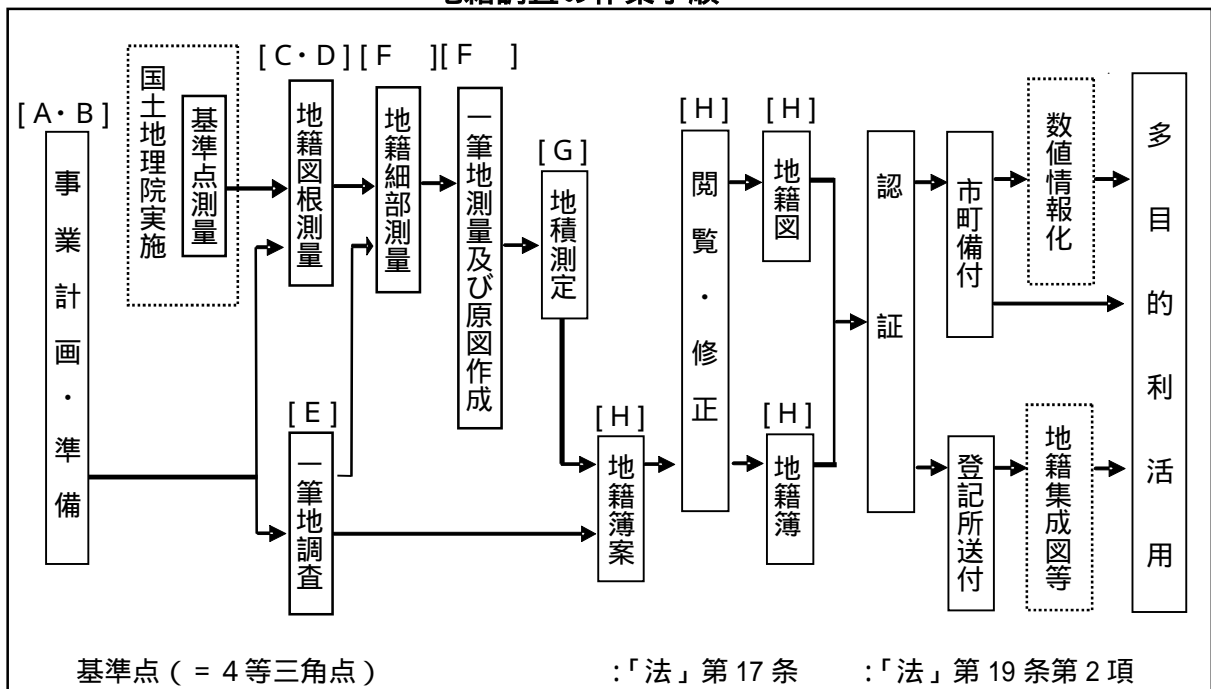


地籍調査事業の進捗

(単位 : km<sup>2</sup>)

市町名	令和元 実施面積	令和元まで 進捗率	市町名	令和元 実施面積	令和元まで 進捗率
長崎市	1.61	41%	長与町	-	100%
佐世保市	0.56	43%	時津町	-	100%
島原市	0.28	50%	東彼杵町	-	100%
諫早市	1.73	96%	川棚町	-	100%
大村市	3.17	52%	波佐見町	-	100%
平戸市	3.61	40%	小値賀町	-	100%
松浦市	1.54	62%	佐々町	-	100%
対馬市	11.59	58%	新上五島町	-	100%
壱岐市	-	100%			
五島市	4.54	55%			
西海市	-	100%			
雲仙市	3.70	98%			
南島原市	2.97	92%	合計	35.30	68.7%

地籍調査の作業手順



- A工程：事業計画策定及びこれに伴う事務手続き
- B工程：事業着手のための準備
- C工程：地籍図根三角測量
- D工程：地籍図根多角測量
- E工程：一筆地調査
- F工程：地籍細部測量、一筆地測量、原図作成
- G工程：地積測定
- H工程：地籍図及び地籍簿の作成