

## 第2 土地に関する総括的施策

### 1 土地基本法

昭和60年代からのバブル経済期における地価高騰は、住宅取得の困難化や不公平感の増大など深刻な社会問題を生みだした。これを背景に、「狭い我が国においては、土地は限られた資源であり、国民共通の生活基盤である。したがって、その利用には適正な負担と公共的制約が伴うものである。」という認識が広まり、このような認識を国民共通の認識として確立することを目的として平成元年12月に制定されたのが土地基本法である。

土地基本法は、土地についての基本理念や責務、土地に関する施策の基本となる事項等を定めており、いわば土地についての憲法ともいべきものである。

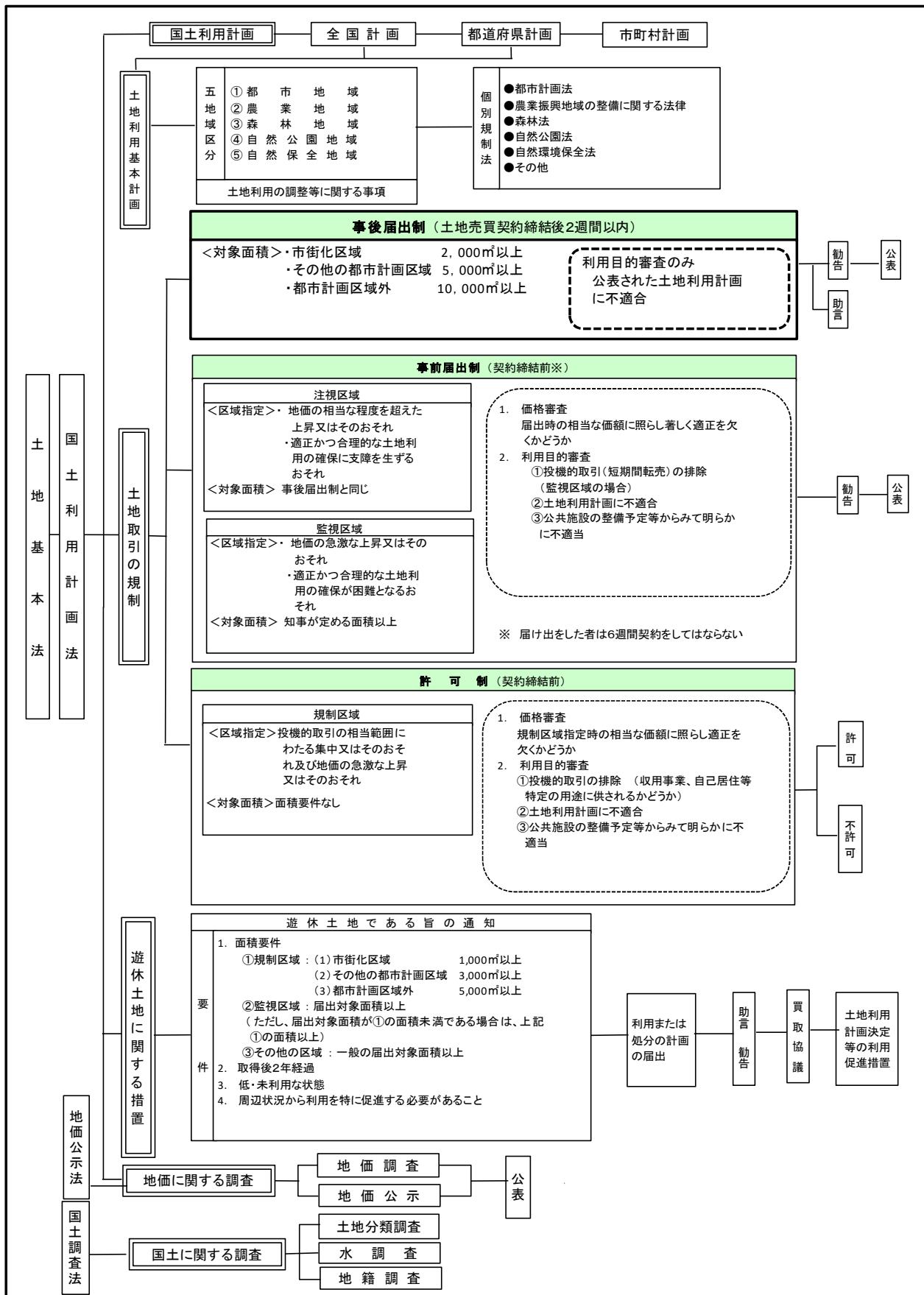
近年、人口減少による土地利用ニーズの低下等を背景に、所有者不明土地や管理不全の土地の増加等が課題となった。これらの課題に対応するため、令和2年3月、土地基本法等の一部を改正する法律（令和2年法律第12号）が成立し、公布・施行された。

改正土地基本法では、土地の適正な「利用」及び「管理」を確保する観点から低未利用土地対策、所有者不明土地対策に関する規定を追加するなど、「基本的施策」の見直しを行い、さらに「基本的施策」の具体的な方向性を明示した「土地基本方針」を新設した。

また、基本理念について、①「土地についての公共の福祉優先」（第2条）、②「適正な利用及び管理等」（第3条）、③「円滑な取引等」（第4条）、④「土地所有者等による適切な負担」（第5条）を定め、土地の適正な「利用」「取引」とともに「管理」を確保するものとし、また、国及び地方公共団体、事業者、國民に加え、土地所有者等の責務についても明示した。（第6条～9条）

この法律は、いわゆる宣言法的な性格を有するものであるが、土地に関する個々の法律の上位法としての性格を持っている。

図表2-1 土地利用対策制度の概要



## 2 国土利用計画法

国土利用計画法は、国土利用の構想を示す国土利用計画、土地利用基本計画、土地取引の規制、遊休土地に関する措置などについて定めており、これらに基づいて総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的としている。

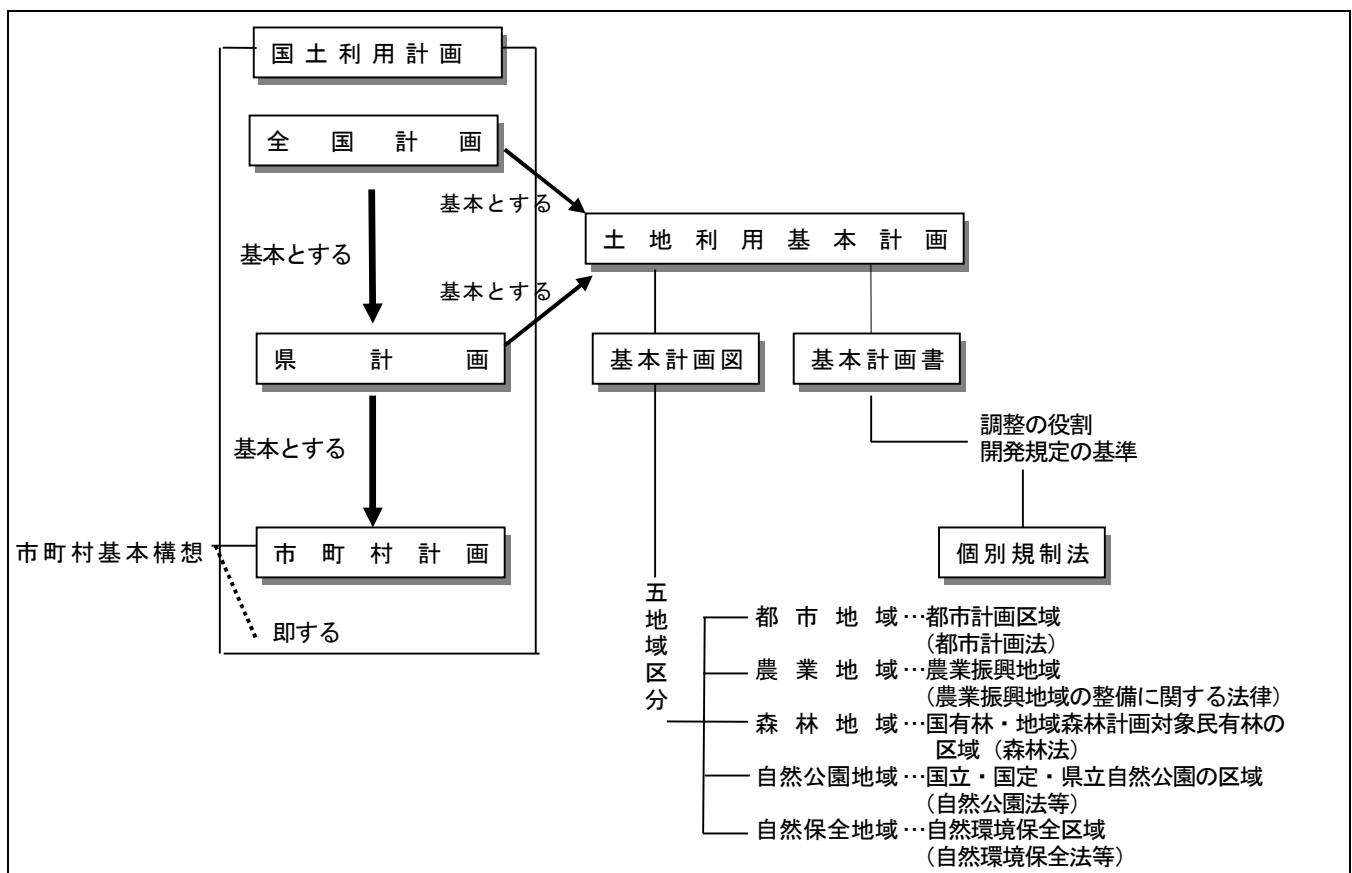
### (1) 国土利用計画の体系

国土利用計画には全国計画、都道府県計画及び市町村計画があり、都道府県計画は全国計画を基本とし、市町村計画は都道府県計画を基本とする（図表2-1、図表2-2）。

埼玉県国土利用計画は、埼玉県の区域における総合的、計画的な土地利用を図るため、県土の利用に関する基本的な考え方や県土の利用目的である宅地や農用地、森林等、県土の利用区分ごとの規模の目標を定めており、「県土利用の指針」としての役割を果たすものである。

市町村計画については、近年では滑川町と小川町で改定が行われている。

図表2-2 国土利用計画の体系



図表2－3 国土利用計画の策定経過

	全 国 計 画		埼 玉 県 計 画	
	策 定 年 月 日	目 標 年 次	策 定 年 月 日	目 標 年 次
第 1 次	昭和 51 年 5月18日	昭 和 60 年	昭和 53 年 3月31日	昭 和 60 年
第 2 次	昭和 60 年12月17日	平 成 7 年	昭和 61 年12月23日	平 成 7 年
第 3 次	平成 8 年 2月23日	平 成 17 年	平成 9 年 3月27日	平 成 22 年
第 4 次	平成 20 年 7月 4日	平 成 29 年	平成 22 年12月24日	令 和 2 年
第 5 次	平成 27年 8月 14日	令 和 7 年	令和 5 年10月13日	令 和 15 年
第 6 次	令和 5 年 7月28日	令 和 15 年		

資料：土地水政策課

## (2) 埼玉県国土利用計画

令和5年7月に策定された第6次国土利用計画（全国計画）を基本に、令和5年10月13日に第5次埼玉県国土利用計画を策定（全部変更）した。当計画では、令和2年を基準年次、令和15年を目標年次として、県土の利用に関する基本方針、県土の利用区分ごとの規模の目標及び日本一暮らしやすい埼玉を実現するための措置の概要などを定めている。その概要は次のとおりである。

### ア 県土の利用に関する基本構想

#### (ア) 県土利用の基本理念

県土は、現在及び将来における県民のための限られた財産であり、生活及び生産を通じた諸活動の共通の基盤である。したがって、県土の利用は、公共の福祉を優先させ、県民の健康で文化的な生活環境の確保及び地域の特性に応じた発展を進めながら、本県が目指す将来像を実現するため、総合的かつ計画的に行うものとしている。

#### (イ) 県土利用に関する基本方針

計画期間における県土利用の課題として、①県土は限られた財産であり、適正かつ有効に利用していくことが必要であること、②台風・豪雨など激甚化・頻発化する災害、切迫する首都直下地震、新興感染症などの脅威に備えていくことが必要であること、③人口減少や高齢化の進行による社会構造の変化や地球温暖化など環境問題が顕在化する中、より良い姿で次世代に県土を引き継いでいくことが必要であることの3点を掲げている。

こうした課題に対して埼玉版スーパー・シティプロジェクトなどに取り組むことにより、SDGsの基本理念に沿い、あらゆる人に居場所があり、活躍でき、安心して暮らせる社会である「日本一暮らしやすい埼玉」の実現を目指すこととし、①計画的かつ有効な県土利用、②安心・安全を実現する県土利用、③人と自然が調和し、持続可能な県土利用の3つの項目を基本方針としている。

## (ウ) 利用区分別の県土利用の基本方向

県土を利用目的に応じて、農地、森林、原野等、水面・河川・水路、道路、宅地、その他の7つの区分に分類し、それぞれについて規模の目標面積を設定する考え方、必要な用地の確保や整備に当たっての配慮事項などを記述している。

### イ 県土の利用区分ごとの規模の目標及び地域別の概要

7つの利用区分ごとに、目標年度における規模（面積）の目標を定めており、面積の設定は、県土利用の現況と変化、将来人口などをもとに必要となる面積を予測し、県土利用と実態との調整を行った上で定めている。

また、目標面積に加えて、耕作放棄地の解消など、利用区分において特に県が重点的に進める施策について、本県独自の記述を加えている。

さらに、地域別の概要として、県土を県南ゾーン、圏央道ゾーン、北部ゾーンの3ゾーンに区分し、各ゾーンにおける土地利用の基本方向や目標年度における規模の目標を定めている。

### ウ 日本一暮らしやすい埼玉を実現するための措置の概要

上記のア及びイに掲げる事項を達成するため、次のとおり必要な措置を掲げている。

#### ①措置の概要

##### (1)計画的かつ有効な県土利用の促進

- ア 利用区分別の有効利用の促進
- イ 産業集積に必要な基盤づくり
- ウ 土地利用転換を行う上で適正な調整

##### (2)安心・安全を実現する県土利用の推進

- ア 埼玉版流域治水の推進
- イ 防災機能の向上
- ウ 安定的な水資源の確保などによる総合的な水利用対策
- エ 農地・森林の有する多面的機能の向上

##### (3)人と自然が調和し、持続可能な県土利用の促進

- ア 持続可能なまちづくりの推進
- イ みどりの保全・創出と川との共生
- ウ 人と自然が調和する持続可能な県土利用

#### ②計画の効果的な推進と進行管理

- (1) 国、市町村との連携・協働
- (2) 県土に関する調査の推進及び成果の普及
- (3) 計画の総合的な点検

なお、計画の適正な管理を図るため、毎年度、利用区分別の面積を把握するための土地利用現況把握調査を実施している（14ページ 図表1－6）。

#### 【参考】資料2－1 埼玉県国土利用計画における土地利用面積の推移

埼玉県の国土利用計画

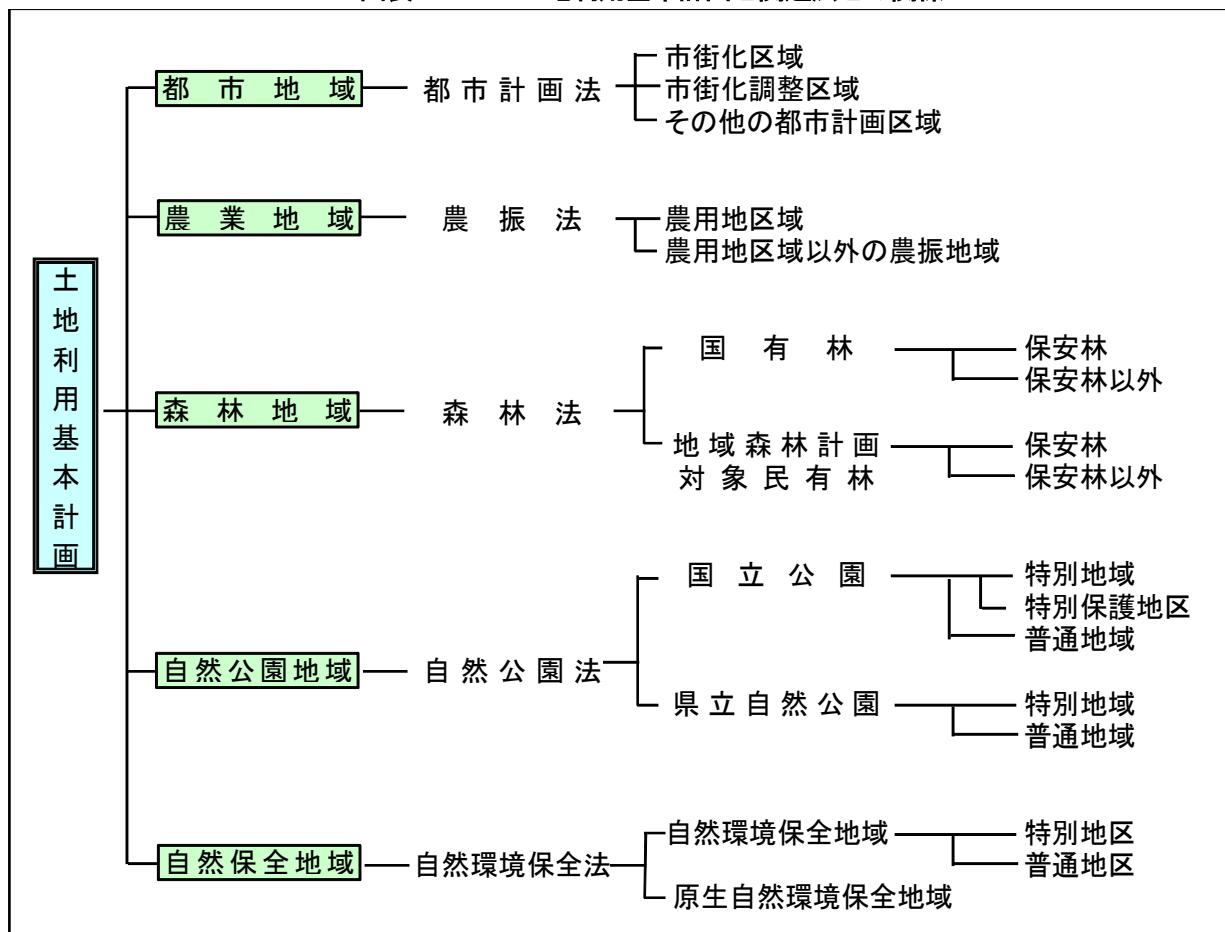
<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0108/saitamakenkokudoriyoukeikaku.html>

### (3) 埼玉県土地利用基本計画

この計画は、国土利用計画法第9条に基づき全国計画及び県計画を基本として策定されるもので、計画図と計画書で構成される。計画図では、県域を都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域の五地域に区分し、計画書では、それら各地域における県土利用の基本方向や土地利用の調整に関する事項などを定めている。

この計画は、土地取引の規制、開発行為の規制、遊休土地に関する措置等を実施するため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、自然環境保全法等に基づく諸計画相互の調整機能を果たすとともに、土地取引については直接的に、開発行為については都市計画法等の個別規制法を通じて間接的に規制の基準としての役割を果たすものである（図表2-4）。

図表2-4 土地利用基本計画と関連法との関係



#### ア 埼玉県土地利用基本計画改定の経緯

埼玉県土地利用基本計画は、昭和49年の国土利用計画法の施行により、昭和50年7月11日に策定された。

その後、国土利用計画全国計画の策定・改定に伴い、翌年度には、埼玉県国土

利用計画も策定・改定を行い、併せて、これら国土利用計画を基本とする埼玉県土地利用基本計画の計画書についても見直しを行い、昭和55年8月25日、昭和62年3月31日、平成10年3月31日、平成25年2月4日、令和6年6月18日にそれぞれ改定を行ってきた。なお、計画図については、ほぼ毎年度、五地域の範囲等について一部変更を行っている。

## イ 埼玉県土地利用基本計画書の概要

令和6年6月に改定された埼玉県土地利用基本計画書では、人口減少と社会経済状況の変化等を踏まえて、見直しを行った。

土地利用の基本方向においては、第5次埼玉県国土利用計画に定められた基本方針により県土利用を行うものとしているとともに、歴史的課題に対応するため、埼玉版スーパー・シティプロジェクトなどに取り組むことで「日本一暮らしやすい埼玉」の実現を目指すこととし、「①計画的かつ有効な県土利用」、「②安心・安全を実現する県土利用」、「③人と自然が調和し持続可能な県土利用」の3項目を基本方針としている。

また、埼玉県国土利用計画の地域区分に準じて、県南ゾーン、圏央道ゾーン、県北ゾーン（北部地域、秩父地域）の3ゾーンにおける土地利用の基本方向を示している。

土地利用の調整については、都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域の五地域ごとに土地利用の原則及び五地域の区分が重複する場合の調整方針を示している。

なお、計画図における五地域区分の令和6年3月31日現在の面積は、図表2-5のとおりである。

【参考】資料1-6 県内市町村の土地利用規制状況①・②

埼玉県土地利用基本計画

(<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0108/saitamakennokokudoriyoukeikaku.html>)

図表2-5 埼玉県土地利用基本計画の五地域区分ごとの面積

令和7年3月31日現在

区 分		面 積 (ha)	県土に占める割合(%)
五 地 域 区 分	都 市 地 域	276, 548	72. 8
	農 業 地 域	166, 787	43. 9
	森 林 地 域	119, 190	31. 4
	自 然 公 園 地 域	124, 583	32. 8
	自 然 保 全 地 域	519	0. 1
五 地 域 計		687, 627	181. 1
白 地 地 域		535	0. 1
県 土 面 積		379, 775	100. 0

※それぞれの地域が重複する場合があるため、五地域計は100%にならない。

資料：土地水政策課

#### (4) 土地取引の規制に関する措置

国土利用計画法第11条には、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却し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、次のような土地取引の規制が制度化されている。なお、平成10年度には、規制緩和の流れを受けて大規模な土地取引について、事前届出制から事後届出制を原則とする国土利用計画法の改正が行われた。

##### ア 事後届出制

国土利用計画法第23条に基づく土地に関する権利の移転等の届出制は、土地利用の適正化を図るため、届出要件に該当する土地について、土地売買等の契約後、対価の額と利用目的を知事に届出することを譲受人に義務づけている。

知事は届出内容を審査し、不適当なものについては助言・勧告を、勧告に従わない場合は公表することができる。

届出要件に該当する土地は、市街化区域内では $2,000\text{m}^2$ 以上、その他の都市計画区域では $5,000\text{m}^2$ 以上、都市計画区域外では $10,000\text{m}^2$ 以上である。

##### イ 事前届出制

地価上昇の見られる区域を知事は、注視区域・監視区域として指定し、土地取引の当事者に事前届出を義務づけることができる。

事前届出制では、地価高騰の抑制と土地利用の適正化を図るため、届出要件に該当する土地について、土地売買等の契約を締結しようとする場合、権利の対価の額と利用目的を知事に届出することを当事者双方に義務づけている。

知事は、その価格及び利用目的を審査し、不適当なものについては、取引の中止、土地の価格の引き下げを勧告し、勧告に従わない場合は公表することができる。なお、現在、県内に注視区域及び監視区域は指定されていない。

##### 〔事前確認制度〕

住宅・マンション等の目的で分譲する場合など、一定の条件に該当する場合は、価格等について事前に知事の確認を受けることで、届出の適用除外とする制度がある。

##### ウ 許可制

国土利用計画法第12条は、「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」区域については、知事が規制区域として指定できる旨規定している。

土地に関する権利の移転等を許可制とする規制区域の指定は、財産権を制約する前提行為となるものであるため、慎重に行う必要がある。本県では規制区域を指定した実績はない。

## エ 土地取引規制の強化及び緩和

昭和62年春以降、大都市部の商業地を中心に急激な地価の上昇が見られ、この上昇が地方へも拡大し、本県でも県南地域を中心に地価の上昇が顕著となつた。そこで国土利用計画法の一部改正により監視区域制度が創設された。

本県では、昭和62年10月に県南の18市町の市街化区域を監視区域に指定して、区域内の500m<sup>2</sup>以上の土地取引を届出制とし、さらに11月には、届出面積を100m<sup>2</sup>以上（7市）及び200m<sup>2</sup>以上（11市町）に引き下げ、土地の投機的取引の抑制を図った。その後、監視区域を順次拡大し、昭和63年4月には、新たに22市町が監視区域に指定され、同年10月には、40市町村が加わり、80市町村に監視区域の網がかかることになった。さらに、平成3年4月からは、当時の川里村（現鴻巣市）を除く県内の全市町村の区域を監視区域に指定し、届出面積の引き下げを行つた。

その後、地価の下落の状況を受け、平成6年2月から70市町村の市街化区域について、届出面積を100m<sup>2</sup>以上又は200m<sup>2</sup>以上から300m<sup>2</sup>以上に引き上げたほか、常磐新線（現：つくばエクスプレス）関係（八潮市、三郷市の2市の市街化調整区域）についても、300m<sup>2</sup>以上から500m<sup>2</sup>以上へと届出面積の引き上げを行つた。

また、平成7年2月からは、市街化調整区域内の大規模プロジェクト関係の特定区域については、届出面積を2,000m<sup>2</sup>以上へと引き上げ、その他については、監視区域の指定の解除を行つた。その後、監視区域の指定を継続していた特定区域についても、平成8年3月末日で指定期間が満了した。

さらに、平成8年春以降地価の下落傾向が続いていたこと、規制緩和の要請が強かつたことから、平成10年9月の国土利用計画法改正施行後、県内は全域が事後届出制となっている。

【参考】資料2-2 土地取引届出処理状況

資料2-3 届出処理案件の利用目的別件数と勧告件数の推移

## (5) 地価調査

国土利用計画法施行令第9条に基づく地価調査は、前述した土地取引価格の規制を適正かつ円滑に実施するとともに広く一般の土地取引価格の指標に資するため、基準地の適正価格を年1回、7月1日に調査するものであり、9月下旬頃公表される。調査の概要是、「6 土地価格の公表制度」のとおりである。

## (6) 遊休土地に関する措置

国土利用計画法では、第28条以下で土地所有者が取得後2年を経過してもなお未利用地のまま放置している一定規模以上の一団の土地で、有効かつ適切な利用を促進する必要があるものについては、知事が助言や勧告などの措置をとることができるとされている。

本県では、昭和56年度からこの遊休土地に関する措置についての権限を市町村に委任している。

## (7) 埼玉県国土利用計画審議会及び埼玉県土地利用審査会

### ア 埼玉県国土利用計画審議会

国土利用計画審議会は、埼玉県国土利用計画、埼玉県土地利用基本計画等について意見を述べ、埼玉県の区域における国土の利用に関する基本的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の知事の附属機関である。各方面の学識経験者からなる16名の委員で構成されており、任期は2年である。

【参考】「埼玉県の国土利用計画」>「(3)国土利用計画審議会」

(<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0108/saitamakenkokudoriyoukeikaku.html#link1-3>)

### イ 埼玉県土地利用審査会

土地利用審査会は、規制区域の指定の相当性の確認、処分にかかる不服申立ての審査及び届出や遊休土地に関し勧告を行う場合の意見具申等を行うための知事の附属機関である。土地に関する事項について優れた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者からなる7名の委員で構成されており、任期は3年である。

【参考】「埼玉県の国土利用計画」>「(4)土地利用審査会」

(<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0108/saitamakenkokudoriyoukeikaku.html#link1-4>)

## 3 公有地の拡大の推進に関する法律

この法律は、都市の健全な発展と秩序ある整備促進を目的に、地方公共団体等による道路、河川及び公園等の公有地となる土地の先買い制度及び地方公共団体に代わってこれら土地の先行取得等を行う土地開発公社の創設を定めている。

土地の先買い制度は、法第4条の届出制度と法第5条の申出制度からなっている。届出制度は、都市計画区域内等の一定の土地を有償譲渡しようとするときに、土地所有者が届け出る義務を定め、地方公共団体等が民間の取引に先立ち、優先して買取り協議ができる制度である。他方、申出制度は、都市計画区域内等の一定規模以上の土地を所有する者が地方公共団体等に対して売渡しを希望するときに、申出することができる制度である（図表2－6）。

また、土地開発公社は、地方公共団体等からの要請を受けて、公有地となるべき土地の取得、管理及び処分を行うことなどを目的としている。本県では、昭和47年に埼玉県土地開発公社を設立している。

【参考】資料2－4 公有地の拡大の推進に関する法律の施行状況

図表2－6 公有地の拡大の推進に関する法律による届出等の要件

	土地の所在する区域の要件	面積の要件
届出 (4条)	都市計画施設の区域内に所在する土地 (注2)	100m <sup>2</sup> 以上(注1)
	・道路法の規定により、道路の区域として決定された区域内に所在する土地	
	・都市公園法の規定により、都市公園を設置すべき区域として決定された区域内に所在する土地	
	・河川法の規定により、河川予定地として指定された土地	
	・これらに準ずる土地として政令で定める土地 (注2)	
	・特定土地区画整理事業を施行する土地の区域内に所在する土地	100m <sup>2</sup> 以上(注1)
	・新住宅市街地開発事業に係る住宅街区整備事業の施行区域として定められた土地の区域内に所在する土地	
申出 (5条)	・生産緑地地区の区域内に所在する土地 (注3)	
	・市街化区域内に所在する土地	5,000m <sup>2</sup> 以上
	・その他の区域内に所在する土地(市街化調整区域内を除く)	10,000m <sup>2</sup> 以上
申出 (5条)	都市計画施設の区域内または都市計画区域内に所在する土地	100m <sup>2</sup> 以上(注1)

(注1) : 権限が移譲されていない町村の面積要件。(公有地の拡大の推進に関する法律の改正により、平成24年4月1日から全ての市権限が移譲され、各市で届出・申出の面積要件を定めている。なお、一部の町にも権限が移譲されている。)

(注2) : 特定土地区画整理事業区域以外の土地区画整理事業施行区域を除く。

(注3) : 令和6年9月19日から、生産緑地法第10条及び第10条の5に基づく買取りの申出を行った結果、同法第12条に基づく買い取らない旨の通知があった土地の所有者は、その通知があった日の翌日から1年間に限り、その土地について公拡法第4条第1項に基づく届出は不要。

【参考】用地課(<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1003/yo-senkou/index.html>)

## 4 国土調査法

### (1) 国土調査の概要

国土調査は、国土調査法に基づく国土の基礎調査である。国土の開発や保全、その利用の高度化に資するとともに、地籍の明確化を図るために、国土の実態を科学的かつ総合的に調査することを目的として行われる。

この調査は、昭和27年以来実施されているが、その促進を図るために国土調査促進特別措置法が昭和37年に制定され、これに基づいて国土調査事業十箇年計画が策定された。現在は、第7次国土調査事業十箇年計画(令和2年度～令和11年度)に基づいて実施している。

国土調査は、地籍調査、土地分類調査及び水調査の3つに大きく分けられる。

### (2) 国土調査の種類

#### ア 地籍調査

地籍調査は、土地に関する戸籍調査ともいいうべき基本的な調査である。土地に関する不動産登記簿は、明治初期に行われた地租改正事業の際に調査された結果を基礎として記録されたため、正確さに欠ける。また、そのときに作成された字

限図（あざぎりず：公図）は、近代的な測量によるものとはいはず、見取図的なものである。そのため、土地をめぐる各種の行政施策の計画や実施に当たり、こうした地籍の不備、不正確さが問題となる。地籍調査は、これらの問題を是正する事業である。

地籍調査事業は、国有林や公有水面などを除く一筆ごとのすべての土地について、その所有者、地番、地目などを調査するとともに、境界の確認・測定、面積の測量を行って、地籍の明確化を図るものであり、本県では市町村が実施主体である。

地籍調査の成果は、地籍図及び地籍簿として取りまとめられ、各種土地利用計画の策定や、土地についての公租公課の算定基礎資料などに利用されている。また、土地の境界が地球の経緯度と関連付けられた座標値で表示されるので、災害などで土地の境界が不明になっても、復元することが可能である。

地籍簿及び地籍図の写しは、登記所に送付され、地籍簿により土地登記簿の記載事項が修正され、地籍図の写しは不動産登記法第14条第1項の規定に基づく地図として、登記所に備え付けられる。

本県では、県土面積3,798km<sup>2</sup>のうち、国有林などを除いた3,520km<sup>2</sup>を調査対象に、昭和27年度から調査を開始し、令和6年度末現在、着手市町村44（着手率70%）、調査済面積1,154km<sup>2</sup>（進捗率33%）となっている。

【参考】資料2-5 地籍調査事業市町村別実績

## イ 土地分類調査

土地分類調査は、土地をその利用の可能性により分類する目的をもって、土地に関する基礎的な情報（地形・地質・土壤などの自然的要素、土地の利用状況、災害の履歴、土地の生産力等）を調査し、地図や簿冊にとりまとめるものである。主な調査は次のとおり。

### （ア）土地分類基本調査（縮尺5万分の1 調査主体：国及び都道府県）

国土地理院発行の縮尺5万分の1地形図を単位（本県は18区域に分割）に、地形分類、表層地質、土壤、水系、谷密度、傾斜区分等の自然的条件と土地利用現況について調査し、地図及び簿冊を作成した。

【参考】資料2-6 土地分類基本調査実施状況

### （イ）土地分類細部調査（調査主体：市町村）

市町村開発振興計画などの小地域の土地利用計画の策定に資するため、一筆又は一定区域ごとの土地利用現状、土地保全、土地生産力に関する調査が行われ、2千5百分の1又は5千分の1の地図と簿冊が作成された。本県では、昭和45年度から昭和54年度にかけて幸手市、加須市（旧大利根町）、神川町、熊谷市（旧妻沼町）の4市町で実施された。

### （ウ）土地分類基本調査（垂直調査 調査主体：国）

大都市圏を中心とする地下空間の利用や地震をはじめとする地盤災害対策に資するため、土地の垂直方向（地下）の基礎情報として、地質状況や土地利用の現況等に関する調査が行われた。本県では、平成10年度から平成12年度に

かけて所沢市・狭山市周辺、八潮市・川口市・新座市周辺、越谷市・さいたま市・ふじみ野市周辺で実施された。

#### (I) 土地保全基本調査（調査主体：国）

土地の保全や防災を考慮した土地利用のあり方等の検討に必要な基礎資料の整備を目的として、昭和50年代から平成20年にかけて、自然環境条件、土地利用、災害履歴等を縮尺20万分の1に相当する精度の地図と説明書が作成された。本県分は昭和59年に縮尺15万分の1でとりまとめられた。また、昭和50年代から平成10年代にかけて、災害類型ごとにモデル地域が設定され調査が実施された。本県では、久喜市周辺を沖積地盤のモデル地域として平成元年度に調査が実施された。

#### (II) 土地分類基本調査（土地履歴調査 調査主体：国）

近年の水害、土砂災害の頻発化・激甚化や地震災害の多発等により、土地の安全性に対する意識・関心の高まり等を踏まえ、三大都市圏及び南海トラフ地震の被害が想定される地方都市等の一部で、土地本来の自然地形やその改変履歴、土地利用の変遷、過去の災害履歴等について、平成22年度から調査が行われている。本県では、平成22年度から平成23年度にかけて、国土地理院発行の縮尺5万分の1地形図で18に分割された区域の内、6区域（東京北東部、東京西北部、青梅、野田、大宮、川越）において調査が実施された。

### ウ 水調査

水調査は、治水及び利水に資する目的をもって、気象、陸水の流量、水質、流砂状況、取水量・用水量・排水量、水利慣行などの水利に関する調査を行い、その結果を地図と簿冊に作成するものである。

#### (ア) 水基本調査

地下水に関する基礎的な調査として、国が主要な深井戸（概ね30m以深）を対象に位置、井戸諸元、地下水諸元、地盤地質情報などを調査、整理するものである。平成2年度から埼玉県全域にわたる調査が実施され、平成4年3月に「全国地下水（深井戸）資料台帳 埼玉県・群馬県」が刊行された。

なお、新規で得られた井戸の情報についても継続的に情報の累積が行われ、国のホームページで公開されている。

#### (イ) 主要水系調査

1級水系（全国で109水系）とその周辺地域を対象に、国が流域内の水文（水循環）、利水、治水に関する既存資料の収集整理、現地調査などを行い、調査書や利水現状図に取りまとめるものである。本県では、利根川、荒川、その他の主要河川について調査が実施され、「主要水系調査書 埼玉・千葉地域（荒川・利根川・その他河川）」として昭和56年3月に刊行された。

また、平成18年度に荒川及び利根川について調査成果が更新され、電子データとして整備されている。

#### (4) 都道府県水調査

主要な2級水系とその周辺地域を対象に、都道府県が行う水系調査であるが、本県には2級水系がないため実施していない。

### 5 土地税制

#### (1) 土地税制の概要

現在の土地税制は、土地保有に対する課税と土地取引に対する課税に大別される。

土地保有に対する課税としては固定資産税(市町村税)、都市計画税(市町村税)、特別土地保有税(市町村税)が該当する。土地取引に対する課税としては、個人の土地譲渡所得課税(個人住民税(市町村税・県税)・所得税(国税))、法人の土地譲渡益課税(法人税(国税))、不動産取得税(県税)等が該当する。

なお、市町村税及び県税については地方税法、国税については所得税法、法人税法及び租税特別措置法の規定により課税される。

#### (2) 各土地税制の概要

##### ア 国 税

###### 所得税(個人の土地譲渡所得課税)

個人が資産を譲渡した場合の所得は、通常、譲渡所得として所得税が課税される。所得税法では、譲渡所得も他の給与所得や事業所得などの各種所得の金額と総合して累進税率を適用して課税するのが原則である。

しかし、土地建物等を譲渡した場合には、租税特別措置法により他の所得と区分して分離課税の方法によって所得税が課税される。また、居住用財産の譲渡等については特別控除等の規定が設けられている。

ただし、土地建物等譲渡による所得であっても、営利を目的として継続的に行われる取引により生じた所得は、譲渡所得ではなく事業所得又は雑所得として課税されることになる。

##### イ 地方税

###### (7) 固定資産税(市町村税)

課税対象となる固定資産は、毎年1月1日(賦課期日)現在所有している土地、家屋及び償却資産である。土地及び家屋については、毎年、賦課期日の評価額が課税台帳に登録され、標準税率は1.4%である。原則として、評価額は3年ごとに見直しが行われる。

土地については、税負担の負担水準に応じた調整措置がある。この措置により、負担水準の高い土地は、税負担を引下げ又は据置きとし、負担水準の低い土地は、なだらかに税負担を上昇させることにより、負担水準の均衡化を図っている。

### (1) 都市計画税（市町村税）

都市計画事業、土地区画整理事業に要する費用に充てるため、都市計画区域のうち原則として市街化区域に所在する土地及び家屋について、0.3%以下の税率で都市計画税を課すことができる。

## (ウ) 特別土地保有税（市町村税）

特別土地保有税は、土地政策の一環として土地の投機的取引の抑制と宅地供給の促進を図ることを目的とした税であり、①土地の保有に対して課税するもの（保有分）（税率1.4%）、②土地の取得に対して課税するもの（取得分）（税率3.0%）の2つに区分される。

ただし、土地の保有期間が10年を経過したものについては課税されない。

また、免税点制度が設けられており、次の場合は課税されない。



※ 現下の経済情勢等にかんがみ、平成15年度以降、新たな課税は行わないこととされている（課税停止）。

### (I) 個人住民税（市町村税・県税）

課税の仕組みについては、原則として所得税（国税）と同じ。

土地建物等を譲渡した場合には、他の所得と区分して分離課税の方法によって課税される。

### (才) 不動産取得税（県税）

不動産取得税は、不動産（土地及び家屋）の取得に対して課税される。不動産の取得とは、登記の有無や有償・無償にかかわらず現実に不動産の所有権を取得することをいい、取得原因としては売買、交換、贈与、新築、増築、改築などがある。

課税標準は、購入価格ではなく、市町村の固定資産課税台帳に登録された価格（登録されていないものは県知事が決定した価格）である。

なお、令和9年3月31日までの宅地評価土地の取得の場合は、課税標準の特例措置がある。

税率は4%（令和9年3月31日までに住宅または土地を取得した場合は3%）である。

一定の条件を満たす場合には、申告により税額が軽減される制度がある。

【参考】くらしと県税（不動産取得税）

(<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0209/z-kurashiindex/z-2-9.html>)

## 6 土地価格の公表制度

土地価格の公表制度として、地価公示法に基づき国が行う地価公示制度、また、国土利用計画法施行令に基づき都道府県が行う地価調査制度の2つが実施されている。

両制度は、公的土地区画整理事業として相互に整合性を保ち、正常な地価のネットワークを形成している(図表2-7)。

【参考】資料2-7 埼玉県内の地価のネットワーク（地点数）

図表2-7 公的土地区画整理事業について

	目的	所管	基準日	備考
地価公示	一般の土地取引の指標や、公共用地の取得価格の算定の基礎とする。	国土交通省	毎年 1月1日	県内1,280地点(令和7年)
地価調査	地価公示を補完するものとして、一般的な土地取引の指標や、公共用地の取得価格の算定の基礎とする。	都道府県	毎年 7月1日	県内 832 地点(令和7年度)
路線価	相続税等の課税の基礎とする。	国税庁 (税務署)	毎年 1月1日	
固定資産税評価額	固定資産税の算定の基礎とする。	市町村	毎年 1月1日	

資料：土地水政策課

## (1) 地価公示

地価公示は、地価公示法に基づき適正な地価の形成を図るため、国土交通省（旧国土庁）が昭和45年から継続して実施しているものである。毎年1月1日現在の地価が同年3月下旬に公示される。価格判定の対象となる土地（標準地）には、利用状況や環境等が地域内で一般的であると考えられる場所が選定されている。

令和7年地価公示（令和7年1月1日現在の価格を同年3月19日に公示）は、全国25,563地点、本県1,280地点（宅地1,278地点）の標準地について行われた。

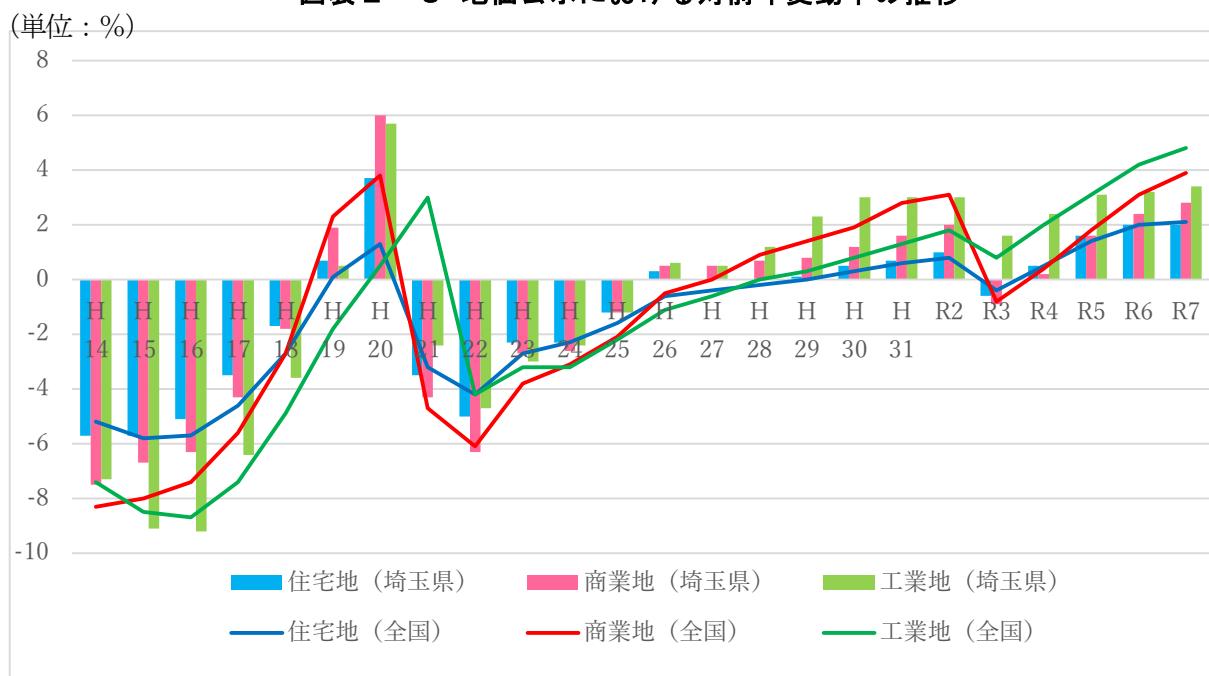
その結果、全国の対前年平均変動率は、住宅地2.1%、商業地3.9%、工業地4.8%であった。

また、本県の対前年平均変動率は、住宅地2.0%、商業地2.8%で共に3年連続で上昇、工業地3.4%で11年連続上昇となった（図表2-8）。

【参考】資料2-8 令和7年地価公示 標準地の用途別平均価格及び対前年変動率

資料2-9 地価公示及び地価調査における対前年(度)変動率の推移

図表2-8 地価公示における対前年変動率の推移



資料：埼玉県の変動率は土地水政策課、全国の変動率は国土交通省

## (2) 地価調査（基準地の標準価格に関する調査）

地価調査は、国土利用計画法施行令第9条に基づき都道府県が昭和50年度から継続して実施しているものである。毎年度7月1日現在の地価が同年9月下旬頃公表される。価格判定の対象となる土地（基準地）の選定方法は地価公示の標準地と同様である。

令和7年度地価調査（令和7年7月1日現在の価格を同年9月17日に公表）は、全国21,431地点、本県832地点の基準地について行われた。

その結果、全国の対前年平均変動率は、住宅地1.0%、商業地2.8%、工業地3.4%であった。

また、本県の対前年平均変動率は、住宅地1.5%、商業地3.0%で住宅地・商業地とともに4年連続の上昇、工業地2.7%で12年連続上昇となった（図表2-9）。

【参考】資料2-9 地価公示及び地価調査における対前年（度）変動率の推移

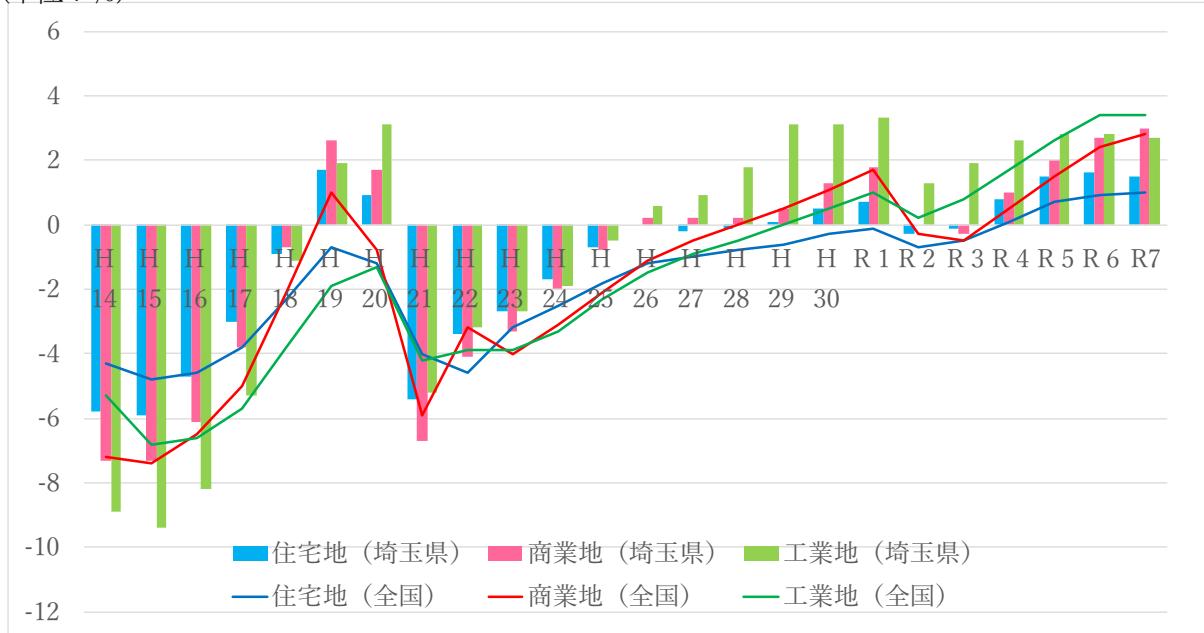
資料2-10 令和7年度地価調査 近県の基準地の対前年度変動率

資料2-11 令和7年度地価調査 基準地の用途別平均価格及び対前年度変動率

資料2-12 令和7年度地価調査 個別地点価格順位表

図表2-9 地価調査における対前年度変動率の推移

（単位：%）



資料：埼玉県の変動率は土地水政策課、全国の変動率は国土交通省

## 7 土地情報の整備

### (1) 土地情報整備に関する各種の調査

#### ア 法人土地・建物基本調査

法人土地・建物基本調査とは、全国の法人における土地・建物の所有状況、利用状況、および取得状況等に関する実態を調査し、その現状を全国及び地域別に明らかにし、土地の有効利用を的確に進めるうえで必要となる基礎的な統計データを収集・整備することを目的としている。

統計法（総務省）第2条第4項に基づく基幹統計として、法人土地・建物基本調査規則（国土交通省）に基づき、平成5年以降5年周期で実施している。実施主体は国土交通省であるが、一部の事務を、都道府県が委託を受けて行っている。

なお、世帯を対象に、住宅の建築時期、床面積、土地の面積及び利用状況等について、総務省が5年周期で行っている「住宅・土地統計調査」を、国土交通省が同時に公表している。

【参考】資料2-13 県内の法人及び世帯の土地所有の概況

資料2-14 法人の県内の土地所有状況

資料2-15 県内の世帯属性別の「現住居の敷地」の所有状況

#### イ 土地利用現況把握調査

土地利用現況把握調査は、埼玉県国土利用計画の管理運営の一環として、毎年度、県土の利用区分別土地利用の現況を把握するものである。

土地利用については、国土利用計画の利用区分別の7地目、①農地（田、畑）、②森林（国有林、民有林）、③原野等（旧原野、旧採草放牧地）、④水面・河川・水路、⑤道路（一般道路、農道、林道）、⑥宅地（住宅地、工業用地、その他の宅地）、⑦その他で区分し、県全体の面積の調査集計を行っている。

【参考】資料2-1 埼玉県国土利用計画における土地利用面積の推移

#### ウ 土地所有・利用概況調査

土地所有・利用概況調査は、関係省庁、都道府県が持つ土地の所有・利用に関する資料を経年的に収集、整理し、土地政策の基礎的な情報に加工・集計する調査である。

国土交通省では、平成4年度から全国の「土地所有・利用概況」をとりまとめ公表している。

【参考】土地所有・利用概況調査

([https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk2\\_000063.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000063.html))

## (2) 土地に関するその他の情報

### ア 地図

#### (7) 地形図

国土地理院では、基本測量で得られた成果を測量法に基づき、地図（数値地図を含む。）や空中写真などを刊行している。

このうち、各種地図の基本となる地形図（一般図）では、土地の起伏や河川、鉄道、道路、主要施設の位置、土地利用などの基本的な情報を表しており、本県では、20万分の1縮尺図4図葉、2万5千分の1縮尺図54図葉で全県がカバーされている。

#### (1) 土地条件図

国土地理院が発行する2万5千分の1縮尺の地図（主題図）であり、土地を形態や成り立ち、性質などに基づき分類した地形分類を示したものである。防災対策や地域開発などの計画策定に必要な土地の自然条件に関する基礎資料として利用される。本県では、主に県南部及び県北東部の地域が作成されている。

#### (4) 土地利用図

国土地理院で2万5千分の1縮尺、20万分の1縮尺の地図の主題図として発行されている。2万5千分の1縮尺の地図は、現地調査及び空中写真等により、低地から丘陵にかけた地域における土地の利用状況を、都市の商業や工業などの機能区分、農地の利用区分、林地の植生区分など34区分に詳しく表している。また、20万分の1縮尺の地図は4図葉で全県をカバーし、国土数値情報・空中写真・関連官公庁の資料を加えて、土地の利用状況を18の区分に分けて作成している。これらは国土の利用や保全に関する計画などの基礎資料などに利用され、昭和50年代に主に作成されている。

### イ デジタル地図データ

#### (7) 基盤地図情報

国土地理院では、平成19年の地理空間情報活用推進基本法の施行を受けて「基盤地図情報」を整備し、インターネットにより無償で提供を行っている。

「基盤地図情報」は、電子地図上における地理空間情報の位置を定めるための基準となる位置情報であり、国土交通省令において測量の基準点、海岸線、公共施設の境界線、行政区画などが基盤地図情報項目として規定されている。

様々な地図整備主体が基盤地図情報に基づいてそれぞれのデータを整備することで、各データを重ね合わせたときに位置がずれることなく重ね合わせができる。また、国土地理院では（様々な公共測量成果・工事完成図面などを用いて）基盤地図情報を更新しており、各部署内のデータ管理の効率化、コスト縮減などにも寄与すると考えられる。

【参考】資料2-16 基盤地図情報

基盤地図情報サイト(<https://www.gsi.go.jp/kiban/index.html>)

#### (イ) 地理院地図

国土地理院では、地図や空中写真、防災地理情報などを見ることができるウェブ地図「地理院地図」を公開するとともに、それらの情報を「地理院タイル」としてGISや他のウェブ地図サイトでも読み込んで利用できるように提供を行っている。

【参考】地理院地図 (<https://maps.gsi.go.jp/>)

【参考】地理院タイルのご利用について (<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

#### (カ) 数値地図（国土地理院刊行）

数値地図は、地図に表されている各項目の情報を数値化し、ベクトルデータ、ラスターデータ、メッシュデータなどのデータ形式でCD・DVDやオンラインで提供されている。

数値地図に関する情報は、国土地理院のホームページから入手できる。

【参考】資料2-17 数値地図

DVD・CD-ROMによる刊行物 (<https://www.gsi.go.jp/MAP/CD-ROM/dvdcd.htm>)

数値地図オンライン提供について (<https://www.gsi.go.jp/chizujoho/chizujoho40028.html>)

#### (イ) 国土数値情報

国土数値情報は、国土形成計画、国土利用計画の策定等の国土政策の推進や土地・不動産関連施策の推進等に資することを目的に、地形、土地利用、公共施設等の国土に関する基礎的な情報を、GISデータとして整備したものである。そのうち、公開して差し支えないものについては、インターネットを通じ国土数値情報ダウンロードサイトにて無償でデータ提供を行っている。

パソコンやタブレット等で閲覧可能な電子地図や地理空間情報提供サービスが一般化したことにより、各行政機関や企業、研究機関等の方々はもちろん、一般の国民がより容易にデータを利活用できるよう、オープンデータ化を推進している。

【参考】国土交通省政策統括官付地理空間情報課「国土数値情報ダウンロードサイト」  
(<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>)

#### (オ) 細密数値情報（首都圏・中部圏・近畿圏）

細密数値情報（10mメッシュ土地利用）は、大都市圏を対象に宅地等の利用・変化状況の把握を目的に整備された土地利用のデータである。データは、一般財団法人日本地図センターを通じて販売されており、10mメッシュ土地利用については、首都圏・中部圏・近畿圏のCD-ROM（15枚）が提供されている。

【参考】資料2-18 細密数値情報（10mメッシュ土地利用）（首都圏・中部圏・近畿圏）  
細密数値情報（10mメッシュ土地利用）  
(<https://www.gsi.go.jp/kankyochoiri/lum-saimitsu.html>)

## ウ 航空写真（空中写真）

### (7) 埼玉全県航空写真

埼玉県では、県土利用の状況把握や各種行政計画などの基礎資料とするため、測量法に基づく公共測量として航空写真で県土の状況を記録してきた。これは昭和41年度に始まり、昭和45年度から平成7年度までは、5年ごとの国勢調査に合わせ撮影している。これまで撮影してきた写真は、昭和55年度まではモノクロ写真で全県縮尺（2万分の1または1万2千5百分の1）、昭和60年度以降はカラー写真で平地縮尺（8千分の1）、山地縮尺（2万分の1）となっている。広く県民が利用できるよう、県立文書館地図センターで閲覧に供するとともに、複写にも応じている。また、証明付きの写真を希望する方には、その入手方法の案内も行っている。

【参考】資料2-19 埼玉全県航空写真

埼玉県立文書館「収蔵資料検索システム」

([https://www.i-repository.net/il/meta\\_pub/G0000069OUDAN](https://www.i-repository.net/il/meta_pub/G0000069OUDAN))

### (イ) 国（国土地理院）撮影空中写真

国土地理院では、国土の変化の把握、国土の保全・管理等に重要な離島等の現況把握を行うために空中写真撮影を行っている。撮影された空中写真は、国的基本図作成の基礎資料とともに、多様な利用が可能な地理空間情報として、様々な地理空間情報と容易に重ね合わせができる正射画像を作成している。これらの基本測量で得られた様々な成果は、測量法に基づき一般向けに供覧・販売されている。

【参考】資料2-20 国土地理院撮影空中写真及び数値空中写真

## **工 埼玉県立文書館地図センター**

埼玉県立文書館内にある地図センターでは、埼玉県に関する各種地図や航空写真（空中写真）と、関連する図書類を所蔵し、閲覧公開を行っている。

閲覧できる主な資料としては、埼玉県・市町村で作成された各種地図、国土地理院で作成された地形図、国土基本図、土地条件図、土地利用図等の各種地図、その他の国・行政機関・民間で作成した地図のほか、埼玉全県航空写真、国撮影空中写真、地図学・地理学・測量学等の分野の図書・定期刊行物等がある。

これらについては、それぞれ、著作権法の範囲内で複写にも応じている。

なお、資料閲覧については、電話での事前予約も行っている。休館日は、次のとおりである。

- ① 月曜日（その日が県民の日を定める条例（昭和46年埼玉県条例第58号）に規定する日に当たるときは、その翌日）
- ② 国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）第3条第1項及び第3項に規定する休日
- ③ 年末年始（12月29日から1月3日）
- ④ 館内整理日（土日を除く毎月末日）
- ⑤ 特別整理期間（毎年春秋それぞれ10日以内）

電話 048-865-0112

※詳細は文書館ホームページ（<https://monjo.spec.ed.jp/>）で確認できる。