

# 国土利用計画法の施行状況

令和5年4月

大分県土木建築部  
都市・まちづくり推進課

## は じ め に

豊かで多様な自然と優れた景観を有する県土は、現在はもとより将来にわたっての限られた資源であるとともに、県民の諸活動の共通の基盤であり、その利用は県民の社会活動をはじめ、それぞれの地域の発展に深い関わりを持っています。

したがって、私たち県民一人ひとりが真に豊かさを実感でき、また、地域の均衡ある発展や豊かで優れた自然との共生を図るためには、地域の自然的、社会的、経済的、文化的特性に配慮しつつ、適正かつ合理的な土地利用を図ることが必要であると考えております。

このため、大分県としても国土利用計画法など諸法令の適切な運用により、適正な土地利用や地価の安定に努めているところです。

本冊子は、土地対策行政を円滑に推進するための基礎資料として取りまとめたものであり、行政関係者をはじめ土地利用に関わる方々の資料としてご活用いただければ幸に存じます。

令和5年4月

大分県土木建築部都市・まちづくり推進課長

五ノ谷 精一

# 目 次

1	国土利用計画	1
2	土地利用基本計画	5
3	土地取引規制基礎調査	14
4	土地売買等の届出	18
5	大規模土地利用事前指導要綱	24
6	ゴルフ場の開発事業に関する事前指導	25
7	地価調査	26
8	租税特別措置法に基づく優遇措置制度	35
9	附属機関の運営状況	36

# 1 国土利用計画

## (1) 国土利用計画の概要

国土利用計画は、限られた資源である国土が現在及び将来における国民の生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤であることから、適切な利用と管理を通じて国土を荒廃させない取組を進めていくことが重要である。また、その利用に当たっては、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全や、防災、減災対策の強化を図りながら、地域の特性に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と土地の均衡ある発展を図ることを基本理念としている。

国土利用計画法に基づき策定されるもので、国土の配分とその利用の方向性を定め、土地利用という観点から作成された長期的な構想であり、国土の利用に関する行政上の諸計画の基本となる。

そのため、直接に事業の実施を図るものではなく、また、直接に土地利用を規制する性格のものでもない。事業の実施や土地利用規制は、他の法令や計画によるものであり、それらの計画策定や利用規制は、国土利用計画の基本方向に沿って行われるべきものとされている。

国、都道府県及び市町村がそれぞれの区域において定める全国計画、都道府県計画及び市町村計画により構成され、これらの各段階においては、相互に十分調整がとられており、土地利用の基本方向について矛盾のない体系が確保されることとなっている。

計画内容は、①「国土の利用に関する基本構想」、②「国土の利用目的に応じた規模の目標及びその地域別の概要」、③「②に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要」からなっている。

## (2) 全国計画

全国計画は、国土の利用に関する国の各種計画や都道府県計画及び土地利用基本計画の基本となるもので、昭和 51 年 5 月 18 日に第一次計画、昭和 60 年 12 月 17 日に第二次計画、平成 8 年 2 月 23 日に第三次計画、平成 20 年 7 月 4 日に第四次計画が策定された。

その後、東日本大震災の発生や本格的な人口減少社会の到来を受け、速やかな復旧・復興に向けた国土強靱化の取組や、管理水準の低下による国土の荒廃に対する取組等を、基本方針として平成 27 年 8 月 14 日に第五次計画が策定されたところである。

## (3) 大分県計画

都道府県計画は、国土利用計画法第 7 条の規定に基づいて策定する計画で、土地利用基本計画及び市町村計画の基本となるもので、大分県計画は、第一次計画が昭和 53 年 3 月 31 日に、第二次計画が昭和 61 年 3 月 31 日に、第三次計画が平成 8 年 7 月 5 日に、第四次計画が平成 20 年 12 月 16 日に策定されたが、大分県計画の基本となる全国計画が改定されたことなどにより、平成 31 年 3 月 5 日に第五次計画を策定したところである。

## (4) 市町村計画

市町村計画は、市町村の区域内における国土の利用の基本となるものであり、国土利用計画法第 8 条の規定に基づき、都道府県計画を基本とし、住民の意向を十分反映させて定めることとなっている。

図 1-1 国土利用計画と他の計画との関係

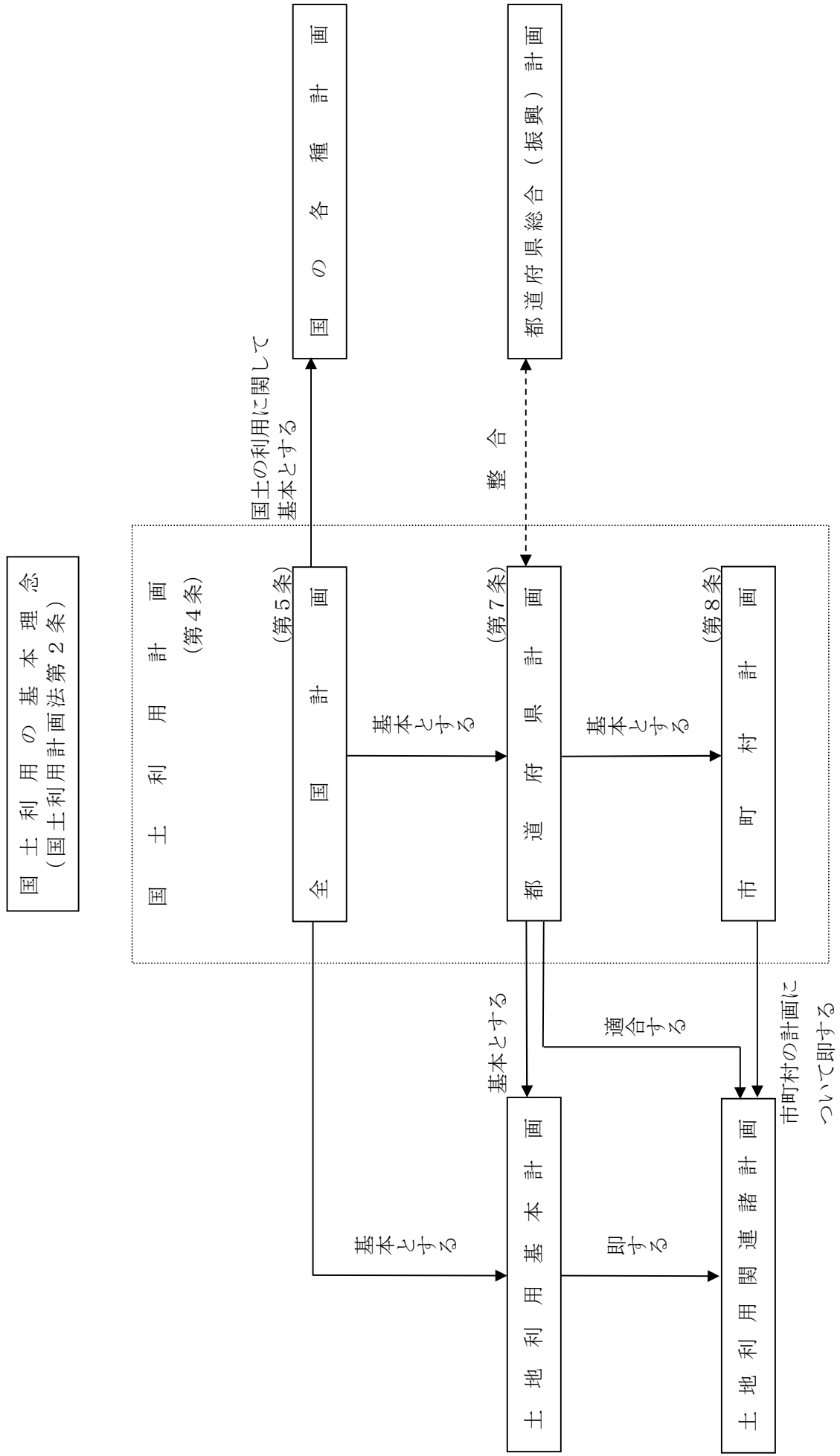


表 1-1 市町村計画策定状況

市町村名	合併前市町村	第1次計画	第2次計画	第3次計画	第4次計画
大分市 (編入合併)	野津原町	S59.3.28	H3.3.19	H22.6.21	R2.3.31
	佐賀関町	S59.3.7			
		S58.3.22			
		S59.9.25	H16.9.15		
別府市		S56.9.30	H4.9.28		
	三光村	S57.3.25			
(編入合併)	本耶馬溪町	S57.3.25			
	耶馬溪町	S56.3.20			
	山国町	S56.5.13			
		S56.3.23	H2.3.26	H12.6.23	H25.3.25
日田市	前津江村	S57.1.27	H3.3.13		
	中津江村	S57.3.12			
(編入合併)	上津江村	S57.2.20			
	大山町	S57.3.17	H5.3.23		
佐伯市	天瀬町	S59.9.26	H11.3.18		
(新設合併)	佐伯市	S56.3.25	H7.3.24		
	上浦町	S57.12.14	H3.3.16		
	弥生町	S56.3.19	H5.9.24		
	本匠村	S58.12.23			
	宇目町	S56.3.19	H3.3.13	H9.3.18	
臼杵市	直川村	S57.3.12			
	鶴見町	S58.3.17	H5.3.19		
	米水津村	S59.3.15			
	蒲江町	S57.3.15	H6.6.30		
(新設合併)	臼杵市	S57.3.19			
	野津町	S57.3.25			
		S57.9.24			
津久見市		H22.6.25			
	竹田市	S58.3.16	H6.9.30	H15.3.20	
(新設合併)	荻町	S59.12.21			
	久住町	S57.3.20	H5.3.19		
	直入町	S57.3.18			

(令和4年3月31日現在)

市町村名	合併前市町村	第1次計画	第2次計画	第3次計画	第4次計画
豊後高田市 (新設合併)	豊後高田市	S58.9.28	H3.7.1	H13.3.23	
	真玉町	S57.3.13			
	香々地町	S57.3.16			
杵築市 (新設合併)	杵築市	S57.3.19			
	山香町	S60.3.15			
	大田村	S57.3.17	H6.3.23		
宇佐市 (新設合併)		H22.3.18			
	宇佐市	S59.2.22	H5.2.19	H12.3.15	
豊後大野市 (新設合併)	院内町	S57.3.25	H5.3.18		
	安心院町	S58.3.24	H11.6.28		
由布市 (新設合併)		H25.3.18			
	三重町	S56.5.13			
	清川村	S58.7.14			
	緒方町	S57.3.23	H4.12.22		
	朝地町	S58.6.29	H5.12.22		
	大野町	S58.3.22	H6.3.22		
	千歳村	S59.3.17			
犬飼町	S57.3.29				
国東市 (新設合併)	挾間町	S57.6.25	H12.3.23		
	庄内町	S57.3.21			
	湯布院町	S59.3.21			
(新設合併)	国見町	S57.12.16	H5.2.26		
	国東町	S57.12.17			
	武蔵町	S58.7.13	H4.3.18		
	安岐町	S59.6.27			
姫島村		S57.3.15			
	日出町	S57.3.10	S63.3.19	H9.3.21	H19.7.3
玖重町		S58.10.5	H5.3.25		
	玖珠町	S58.3.22	H7.3.24		

表 1-2 利用区分別の推移

(単位：100ha)

区分	年	47	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	1	2	3	R10 (目標値)
農用地	農地	1,002	684	677	671	661	654	647	642	635	632	628	626	622	571	569	566	561	556	554	551	548	545	539
	農地	894	634	627	621	611	604	597	592	585	582	578	576	572	571	569	566	561	556	554	551	548	545	539
	採草放牧地	108	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
森	林	4,448	4,519	4,524	4,524	4,520	4,519	4,520	4,520	4,528	4,527	4,526	4,524	4,531	4,531	4,527	4,527	4,527	4,527	4,528	4,526	4,528	4,527	4,532
	原野	48	10	10	10	10	8	8	8	8	8	8	8	8	8	51	52.77	53	53	53	52	50	50	53
水面・河川・水路	水面	162	163	164	163	160	160	160	162	162	161	163	163	165	165	165	165	165	165	165	166	166	166	164
	水路	116	209	212	216	218	219	221	223	225	220	221	223	223	223	224	226.49	228	229	230	231	231	232	240
宅	宅地	154	225	227	230	232	238	237	238	243	243	244	245	246	247	247.68	248	250	251	252	253	255	256	247
	住宅地	103	143	144	146	147	148	149	150	152	152	153	153	154	155	155.75	156	157	158	159	160	160	161	155
工業用地	工業用地	19	29	29	28	28	28	28	29	30	30	30	30	30	30	29	29.27	29	31	31	30	31	31	31
	その他の宅地	32	54	54	56	57	62	59	59	61	61	61	62	62	63	62.66	63	62	62	63	64	63	64	62
その他	その他	396	528	525	525	537	541	545	546	539	548	550	551	545	550	552.09	553	556	559	558	561	563	564	567
	県土面積	6,326	6,338	6,338	6,338	6,339	6,339	6,339	6,339	6,339	6,340	6,340	6,340	6,340	6,340	6,340	6,341	6,341	6,341	6,341	6,341	6,341	6,341	6,341

\* 各年10月1日現在

小敷以下の四捨五入により、内訳の合計と一致しない場合がある。

H25より採草放牧地は原野のうち数として計上している。

(都市・まちづくり推進課調べ)

## 2 土地利用基本計画

### (1) 土地利用基本計画の概要

土地利用基本計画（以下「基本計画」という。）は、国土利用計画法第9条の規定に基づき、国土利用計画（全国計画及び都道府県計画）を基本として定めるものである。

この基本計画は、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。）に基づく土地利用に関する諸計画の上位計画として、行政部内の総合調整機能を果たすとともに、土地取引に関しては直接的に、開発行為に関しては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。

基本計画は、五地域（都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域）の範囲を5万分の1の地形図上に記したもの（計画図）と、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）とで構成されている。

### (2) 土地利用基本計画策定の経緯

基本計画は、本来、国土利用計画（全国計画及び都道府県計画）の策定後、それを基本として策定されるべきものである。しかし、基本計画が土地取引規制の基準として国土利用計画法施行後直ちに活用される必要があったことから、本県における基本計画は、国土利用計画が策定されるまでの暫定的なものとして、既存の個別規制法による地域・区域に微調整を加えて昭和50年6月21日に策定された。

その後、国土利用計画全国計画が昭和51年5月に、大分県計画が昭和53年3月に策定されたことから、本来の意味における基本計画となるよう、昭和53年12月から見直し作業に着手し、昭和56年5月25日に改定を行った。

### (3) 土地利用基本計画の変更

基本計画が土地利用に関わる諸計画の上位計画としての役割を果たすべきものとされていることから、個別規制法による地域・区域と、当該地域・区域に対応する基本計画の地域・区域とがかい離しないよう運用するため、個別規制法による地域・区域を変更（新規指定及び廃止を含む）しようとする場合は、原則としてあらかじめ計画図の変更を行わなければならない。

また、基本計画の基本となる国土利用計画（全国計画及び大分県計画）が変更された場合は、計画書の変更を行う必要があり、これまで、昭和62年3月31日、平成12年3月23日、平成22年3月16日及び令和2年3月18日に計画書の変更を行っている。

個別規制法による地域・区域の変更がある場合、土地利用調整方針を変更・追加する必要がある場合など、基本計画の変更を行う必要がある場合はその都度変更を行う。

なお、変更手続きは、図2-1のとおりである。

### (4) 土地利用基本計画の管理

基本計画に則した適正かつ合理的な土地利用を図るためには、県土の土地利用の現況とその動向の総合的な調査及び検討を通じ、基本計画を適切に管理する必要がある。

このため、土地利用の現況を把握するために土地利用現況把握調査実施している。

また、必要に応じて土地利用調整会議を開催し、土地利用に関する社会・経済事情の変動、その他情勢の推移とその見通し及び基本計画に基づく適切な土地利用のあり方とそのために必要な措置を検討することとしている。





表2-1 土地利用基本計画変更地域区分別面積

区分	当初 (50.6.21)	見直し (56.5.15)	第36回変更 (25.3.11)		第37回変更 (26.3.6)		第38回変更 (27.2.20)		第39回変更 (29.1.27)		第40回変更 (30.1.24)		第41回変更 (31.2.4)		第42回変更 (2.3.18)		第43回変更 (3.2.15)		第44回変更 (4.3.9)		第45回変更 (5.3.7)	
			変更 面積	変更後 の面積	変更 面積	変更後 の面積	変更 面積	変更後 の面積	変更 面積	変更後 の面積	変更 面積	変更後 の面積	変更 面積	変更後 の面積	変更 面積	変更後 の面積	変更 面積	変更後 の面積	変更 面積	変更後 の面積	変更 面積	変更後 の面積
都市地域	95,640	96,713	2	103,822	43	103,865	-	103,865	-	103,865	-	103,865	-	103,865	-	103,865	△1,134	102,731	-	102,731	-	102,731
農業地域	403,013	410,559	-	411,608	708	412,316	-	412,316	-	412,316	17	412,333	△48	412,285	-	412,285	3	412,288	-	412,288	-	412,288
森林地域	449,912	478,449	△150	451,758	-	451,758	-	451,758	△35	451,723	△55	451,668	△39	451,629	△64	451,565	△4	451,561	△122	451,439	△196	451,243
自然公園地域	172,481	173,999	-	174,676	-	174,676	△30	174,645	-	174,645	-	174,645	-	174,849	-	174,849	-	174,849	-	174,849	-	174,849
自然保全地域	0	12	-	15	-	15	-	15	-	15	-	15	-	15	-	15	-	15	-	15	-	15
白地地域	5,152	6,803	14	7,025	△46	6,979	9	6,988	-	6,988	-	6,988	16	7,004	-	7,004	256	7,260	1	7,261	53	7,314
合計	1,126,198	1,166,335	△134	1,148,904	705	1,149,609	△21	1,149,587	△35	1,149,552	△38	1,149,514	△71	1,149,647	△64	1,149,583	△879	1,148,704	△121	1,148,583	△143	1,148,440
県土面積	632,462	633,171		633,975		633,982		634,061		634,074		634,074		634,073		634,073		634,076		634,070		634,070
県土面積比 (%)	178.1	184.2		181.2		181.3		181.3		181.3		181.3		181.3		181.3		181.2		181.1		181.1

※表中の年月日は、県決定した日を表す。  
 ※県土面積は、前年度10月1日(例：H26.3変更分はH24.10時点)の面積である。  
 ※自然公園地域は、第41回変更時に数値の見直しを行った。

表 2 - 2 土地利用基本計画変更状況

変更年月日	地域の指定変更	市町村別 変更面積 (ha)	変更内容
H8. 3. 29	都市地域の拡大	宇 佐 市 7	公有水面埋立に伴う拡大
	農業地域の拡大	臼 杵 市 22	農業基盤の整備を行い、 総合的な農業の振興を図るための拡大
	森林地域の縮小	豊後高田市 93	用途地域の見直しによる縮小
H8. 6. 7	農業地域の縮小	日 田 市 117 佐 伯 市 53 臼 杵 市 96 杵 築 市 3 湯 布 院 町 12	用途地域の見直しによる縮小
H8. 6. 14	農業地域の縮小	宇 佐 市 162	用途地域の見直しによる縮小
H9. 3. 31	森林地域の拡大	臼 杵 市 9	大分中部地域森林計画の樹立に伴う拡大
	森林地域の縮小	大 分 市 419	大分中部地域森林計画の樹立に伴う縮小
		野 津 原 町 38	
		挾 間 町 11	
		臼 杵 市 44	
		三 重 町 19	
		清 川 村 1	
		緒 方 町 5	
		朝 地 町 2	
		直 入 町 36	
久 住 町 12			
H10. 3. 20	森林地域の縮小	日 田 市 65 九 重 町 28	大分西部地域森林計画の樹立に伴う縮小
H11. 3. 26	農業地域の縮小	中 津 市 134 杵 築 市 20	用途地域の設定に伴う縮小
	森林地域の縮小	豊後高田市 66 宇 佐 市 13 武 蔵 町 8	大分北部地域森林計画の樹立に伴う縮小
H11. 3. 26	森林地域の縮小	安 岐 町 10 安 心 院 町 5	大分北部地域森林計画の樹立に伴う縮小

変更年月日	地域の指定変更	市町村別 変更面積 (ha)	変更内容
H11. 12. 22	都市地域の拡大	大 分 市 14	大分都市計画市街化区域及び 市街化調整区域の変更に伴う拡大・縮小
	都市地域の縮小	大 分 市 11	
	農業地域の縮小	大 分 市 199	
H12. 3. 23	計画書の変更		国土利用計画（大分県計画）の改定に伴う変更
	森林地域の縮小	別 府 市 38	林地開発に伴う縮小
		杵 築 市 5	
		日 出 町 3	
		山 香 町 30	
		大 分 市 145	
		庄 内 町 2	
		本 匠 村 2	
		直 川 村 2	
		宇 目 町 3	
		野 津 町 1	
		清 川 村 3	
		竹 田 市 15	
		萩 町 2	
		久 住 町 22	
玖 珠 町 1			
三 光 村 8			
院 内 町 3			
安 心 院 町 6			
H13. 3. 28	都市地域の拡大	大 分 市 12	公有水面埋立による拡大
	農業地域の拡大	安 心 院 町 24	中山間地域総合整備事業の実施による拡大
	森林地域の縮小	佐 伯 市 1	林地開発に伴う縮小
		香々地町 1	
		湯布院町 2	
		宇 目 町 5	
玖 珠 町 3			
前津江村 4			
H13. 6. 11	農業地域の縮小	大 分 市 155	市街化区域の拡大に伴う縮小

変更年月日	地域の指定変更	市町村別 変更面積 (ha)	変更内容	
H14. 3. 28	森林地域の縮小	大分市	53	大分中部地域森林計画の樹立に伴う縮小
		臼杵市	2	
		野津原町	1	
		挾間町	20	
		湯布院町	98	
		野津町	3	
		清川村	3	
		犬飼町	18	
		久住町	1	
			院内町	1
H15. 3. 11	都市地域の拡大	大分市	7	公有水面埋立に伴う拡大
		中津市	20	
		津久見市	7	
	農業地域の拡大	日田市	287	中山間地域等直接支払事業の実施に伴う拡大
		宇目町	39	中山間地域総合整備事業の実施に伴う拡大
	森林地域の縮小	日田市	23	大分西部地域森林計画の樹立に伴う縮小
		玖珠町	7	
		上津江村	2	
		大山町	9	
		野津原町	122	林地開発に伴う縮小
天瀬町	46			
H16. 3. 11	都市地域の拡大	日出町	5	公有水面埋立に伴う拡大
	農業地域の拡大	天瀬町	214	中山間地域等直接支払事業の実施による拡大
		直川村	2	
	農業地域の縮小	大分市	16	市街化区域の拡大に伴う縮小
	森林地域の縮小	豊後高田市	2	大分北部地域森林計画の樹立に伴う縮小
		大分市	13	林地開発に伴う縮小
		佐伯市	1	
		犬飼町	4	
山国町		3		

変更年月日	地域の指定変更	市町村別 変更面積 (ha)	変更内容
H17. 3. 15	都市地域の拡大	大 分 市 5 佐 伯 市 5	公有水面埋立に伴う拡大
	森林地域の拡大	佐 伯 市 7	大分南部地域森林計画の樹立に伴う拡大
	森林地域の縮小	佐 伯 市 3	大分南部地域森林計画の樹立に伴う縮小
H18. 3. 17	都市地域の拡大	佐 伯 市 2	公有水面埋立に伴う拡大
	森林地域の縮小	竹 田 市 2 豊 後 大 野 市 4	大分中部地域森林計画の樹立に伴う縮小
H21. 3. 10	森林地域の縮小	杵 築 市 1 中 津 市 1	大分北部地域森林計画の樹立に伴う縮小
H22. 3. 16	計画書の変更		国土利用計画（大分県計画）の改定に伴う変更
	農業地域の拡大	臼 杵 市 9	農村振興総合整備事業の実施に伴う拡大
H23. 3. 18	都市地域の拡大	別 府 市 5 日 出 町 1	公有水面埋立に伴う拡大
	農業地域の拡大	宇 佐 市 245	農業振興地域の指定に伴う拡大
	農業地域の縮小	大 分 市 43	市街化区域の拡大に伴う縮小
		臼 杵 市 8 豊 後 大 野 市 9	用途地域の拡大に伴う縮小
H24. 3. 2	森林地域の縮小	豊 後 大 野 市 2 由 布 市 4	大分中部地域森林計画の樹立に伴う縮小
H25. 3. 11	都市地域の拡大	杵 築 市 2	公有水面埋立に伴う拡大
	森林地域の縮小	日 田 市 130 玖 珠 町 20	大分西部地域森林計画の樹立に伴う縮小
H26. 3. 6	都市地域の拡大	宇 佐 市 43	都市計画区域の指定に伴う拡大
	農業地域の拡大	竹 田 市 708	農業振興地域の指定に伴う拡大
H27. 2. 20	自然公園地域の 拡大・縮小	宇 佐 市 1 杵 築 市 1 国 東 市 30	国東半島自然公園区域の見直しに伴う変更
H29. 1. 27	森林地域の縮小	大 分 市 20	林地開発に伴う縮小
		竹 田 市 3	
		由 布 市 12	

変更年月日	地域の指定変更	市町村別 変更面積 (ha)	変更内容
H30. 1. 24	農業地域の拡大	豊後高田市 17	農業振興地域の指定に伴う拡大
	森林地域の縮小	日田市 3	林地開発に伴う縮小
		竹田市 52	大分中部地域森林計画の樹立に伴う縮小
H31. 2. 4	農業地域の拡大	中津市 2	農業振興地域の指定に伴う拡大
	農業地域の縮小	中津市 50	用途地域の拡大に伴う縮小
	森林地域の縮小	中津市 2	林地開発に伴う縮小
		杵築市 30	林地開発に伴う縮小
		国東市 3	林地開発に伴う縮小
		日出町 4	林地開発に伴う縮小
R2. 3. 18	計画書の変更		国土利用計画（大分県計画）の改定に伴う変更
	森林地域の縮小	中津市 5	林地開発に伴う縮小
		宇佐市 42	林地開発に伴う縮小
		日出町 3	林地開発に伴う縮小
		臼杵市 6	林地開発に伴う縮小
		豊後大野市 7	林地開発に伴う縮小
		竹田市 1	林地開発に伴う縮小
R3. 2. 15	都市地域の拡大	別府市 1	公有水面埋立に伴う拡大
	都市地域の縮小	玖珠町 14	都市計画区域の指定に伴う拡大
		大分市 1149	都市計画区域の廃止に伴う縮小
	農業地域の拡大	大分市 6	農業振興地域の指定に伴う拡大
	農業地域の縮小	大分市 1	用途地域の拡大に伴う縮小
		中津市 2	用途地域の拡大に伴う縮小
森林地域の縮小	臼杵市 4	林地開発に伴う縮小	
R4. 3. 9	森林地域の縮小	大分市 53	林地開発に伴う縮小
		佐伯市 5	林地開発に伴う縮小
		竹田市 9	林地開発に伴う縮小
		由布市 9	林地開発に伴う縮小
		日出町 34	林地開発に伴う縮小
		杵築市 9	林地開発に伴う縮小
		九重町 3	林地開発に伴う縮小

変更年月日	地域の指定変更	市町村別 変更面積 (ha)	変更内容
R5. 3. 7	森林地域の縮小	大 分 市      45	林地開発に伴う縮小
		別 府 市      46	林地開発に伴う縮小
		日 田 市      12	林地開発に伴う縮小
		佐 伯 市      14	林地開発に伴う縮小
		臼 杵 市      2	林地開発に伴う縮小
		竹 田 市      2	林地開発に伴う縮小
		杵 築 市      4	林地開発に伴う縮小
		宇 佐 市      20	林地開発に伴う縮小
		豊後大野市    3	林地開発に伴う縮小
		由 布 市      1	林地開発に伴う縮小
		日 出 町      2	林地開発に伴う縮小
		九 重 町      5	林地開発に伴う縮小
玖 珠 町      40	林地開発に伴う縮小		



## 3 土地取引規制基礎調査

### (1) 趣 旨

この調査は、規制区域、注視区域及び監視区域制度の円滑かつ的確な運用を行うため、土地取引動向、地価動向等の調査・検討を行うもので、その結果は、規制区域、注視区域及び監視区域の指定に関する都道府県知事等の判断資料となる。

### (2) 調査の概要

土地取引規制基礎調査は次の3調査からなり、それぞれ区域指定要件の充足の蓋然性の程度に応じて実施する。

#### ① 概況調査

全国の市区町村を対象に、土地取引動向の概況を把握するための調査。

登記情報に基づき、毎年1月から12月の間に全国で取引された土地の総件数や総面積の動向を把握している（現在は国土交通省により実施されている）。

令和3年の本県調査結果は表3-1、3-2、図3-1のとおりである。

#### ② 地域別調査

概況調査等に基づき、規制区域、注視区域及び監視区域の指定要件の充足の蓋然性の高い地域等を対象に、土地取引動向、地価動向、土地利用状況等の監視を行うとともに、特別詳細調査の実施、監視区域の指定等の処置の要否に関わる判断資料を得るもの。

現在、本県は地域別調査を実施していない。

#### ③ 特別詳細調査

規制区域の指定要件の充足の蓋然性が特に高い地域を対象に、月毎に土地取引動向、地価動向等の調査を行い、規制区域の指定等の処置の要否に係る判断資料を得るもの。

現在、本県は特別詳細調査を実施していない。

表3-1 市町村別・年別土地取引件数(平成30年～令和4年)

市町村名	区分	H30年	H31年	R2年	R3年	R4年				計
						1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	
市	大分市	5,328	5,533	5,358	5,811	1,395	1,388	1,383	1,476	5,642
	別府市	1,435	1,448	1,397	1,448	313	350	346	452	1,461
	中津市	1,218	1,117	1,123	1,209	263	279	282	267	1,091
	日田市	964	1,146	1,189	1,179	313	328	221	310	1,172
	佐伯市	828	902	888	910	193	205	250	221	869
	臼杵市	352	408	447	399	100	84	109	93	386
	津久見市	166	184	177	148	43	32	37	40	152
	竹田市	315	366	336	358	110	81	103	135	429
	豊後高田市	293	353	287	344	81	79	82	62	304
	杵築市	395	298	326	277	65	60	82	72	279
	宇佐市	693	672	868	811	229	204	194	232	859
	豊後大野市	511	492	460	484	135	110	125	108	478
	由布市	742	697	719	766	169	166	158	179	672
	国東市	334	300	253	275	59	59	67	79	264
東国東郡	姫島村	6	9	17	8	1	3	2	3	9
速見郡	日出町	355	333	320	391	82	99	90	98	369
玖珠郡	九重町	258	273	265	299	59	78	76	61	274
	玖珠町	194	225	188	167	60	54	60	60	234
合	計	14,387	14,756	14,618	15,284	3,670	3,659	3,667	3,948	14,944

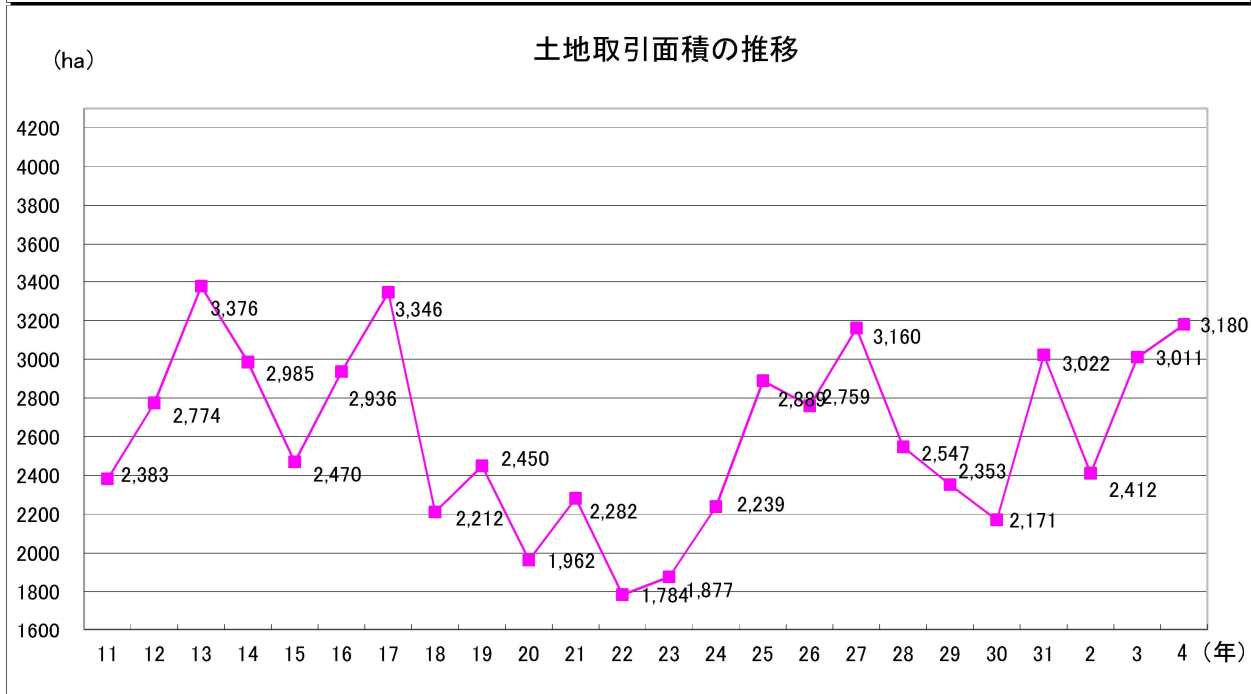
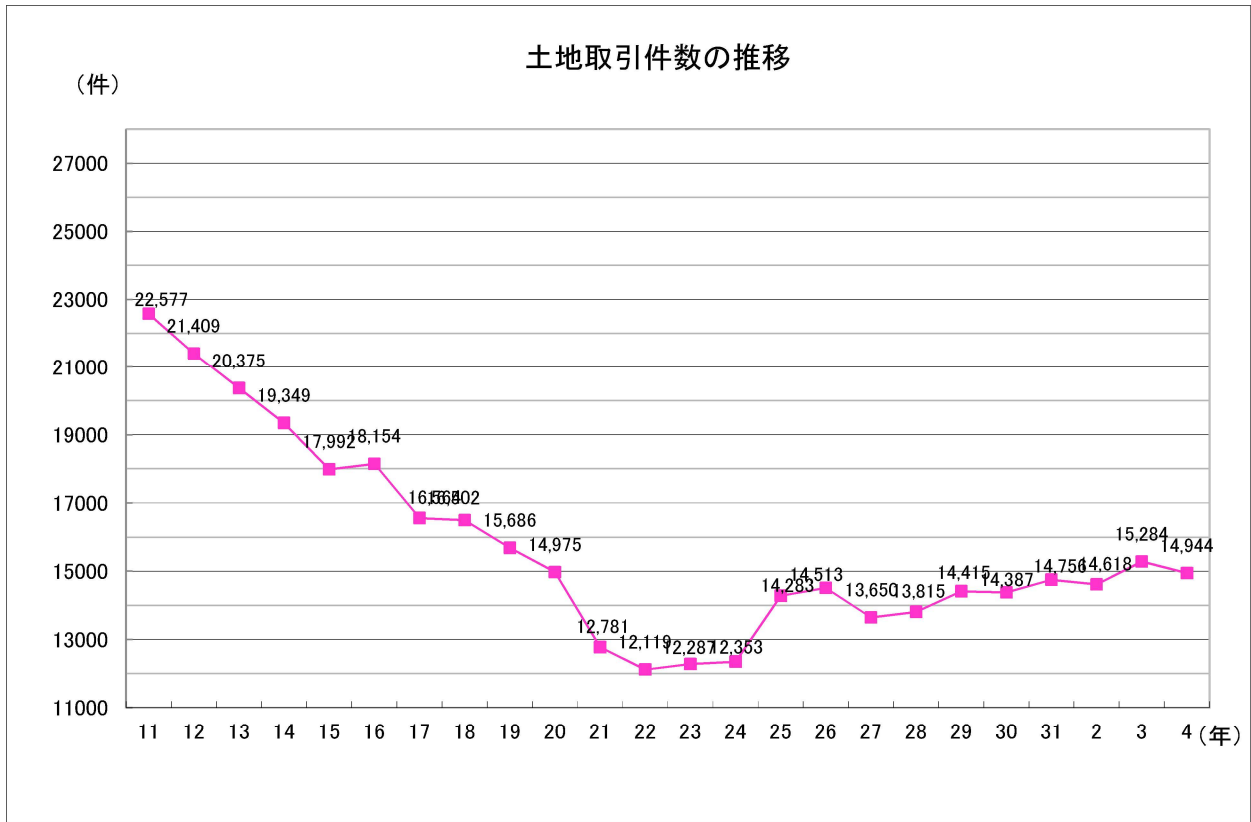
表3-2 市町村別・年別土地取引面積(平成30年～令和4年)

(単位: ha)

市町村名	区分	H30年	H31年	R2年	R3年	R4年				計
						1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	
大分市	市	334.8	294.8	256.2	340.5	99.1	59.4	84.9	61.6	305.0
別府市	市	50.9	50.9	43.1	114.2	8.3	10.0	11.0	11.6	40.9
中津市	市	194.7	138.7	129.3	225.3	142.0	30.9	65.3	96.1	334.3
日田市	市	291.6	961.5	420.9	647.2	87.0	97.4	377.7	136.3	698.4
佐伯市	市	282.0	443.4	271.3	329.5	75.6	107.2	129.2	92.4	404.4
臼杵市	市	39.8	65.6	68.1	69.8	34.7	31.2	14.3	9.8	90.0
津久見市	市	6.9	6.9	8.6	7.8	1.5	0.6	1.2	1.8	5.1
竹田市	市	115.8	132.2	116.0	138.6	66.4	33.6	57.0	81.8	238.8
豊後高田市	市	62.7	113.1	54.2	60.4	18.8	15.3	19.7	8.5	62.3
杵築市	市	72.2	60.7	64.1	119.3	30.5	29.5	32.9	19.1	112.0
宇佐市	市	180.5	142.1	231.3	160.2	49.6	35.4	35.0	35.4	155.4
豊後大野市	市	134.5	156.3	163.6	256.7	77.1	24.7	35.6	68.5	205.9
由布市	市	189.5	194.3	338.4	180.4	29.2	24.7	27.2	43.7	124.8
国東市	市	48.8	60.5	46.9	77.1	23.0	18.0	22.6	40.5	104.1
東国東郡 姫島村	村	0.1	0.2	0.5	0.4	0.6	0.1	0.1	0.1	0.9
速見郡 日出町	町	56.1	42.6	86.3	91.2	7.1	8.8	7.7	59.1	82.7
玖珠郡 九重町	町	53.9	114.6	77.2	157.1	44.8	21.8	43.5	15.5	125.6
玖珠郡 玖珠町	町	56.1	43.7	35.6	35.5	19.8	24.8	24.0	20.7	89.3
合 計		2,170.9	3,022.2	2,411.5	3,011.1	815.1	573.2	989.0	802.5	3,179.8

※R3年分は、各欄ごとに端数処理をしているため、合計が一致しない場合がある。

図3-1 土地取引の動向



## 4 土地売買等の届出

### (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し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、①事後届出制、②注視区域及び監視区域における事前届出制、③規制区域における許可制を設けている。

本県においては、事前届出制が適用される注視区域及び監視区域の指定はなく、事後届出制が適用されている。

	右3区域以外の地域 (事後届出制)	注視区域 (事前届出制)	監視区域 (事前届出制)	規制区域 (許可制)
区域 指定 要件	なし (右3区域以外の地域)	・地価の社会的経済的に相 当な程度を超えた上昇又は そのおそれ ・適正かつ合理的な土地利 用の確保に支障を生ずるお それ	・地価の急激な上昇又はその おそれ ・適正かつ合理的な土地利 用の確保が困難となるおそれ	・投機的取引の相当範囲に わたる集中又はそのおそれ及 び地価の急激な上昇又はそ のおそれ(都市計画区域)等
届出 対象 面積	市街化区域 その他の都市計画区域 都市計画区域外	2,000㎡以上 5,000㎡以上 10,000㎡以上	都道府県知事等が規則で定 める面積 (左の面積未満)以上	面積要件なし (許可制)
届出 時期	契約締結後	契約締結前		契約締結前 (許可制)
勧告 要件	利用目的のみ ・公表された土地利用計 画に適合しないこと等	価格及び利用目的 ・届出時の相当な価額に 照らし著しく適正を欠く こと ・土地利用計画に適合し ないこと等	価格及び利用目的 ・届出時の相当な価額に照 らし著しく適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しな いこと等 ・投機的取引に当たること	価格及び利用目的(不許 可基準) ・区域指定時の相当な価額 に照らし適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しな いこと等 ・投機的取引に当たること
勧告 内容	利用目的の変更	契約締結中止など	同左	

### (2) 事後届出制

事後届出制は、全国にわたる一般的な土地取引規制制度として機能するものであり、適正かつ合理的な土地利用の確保を図る観点から、一定規模以上の土地取引について、開発行為に先んじて、土地の取引段階において土地の利用目的を審査することで、助言・勧告によりその早期是正を促す仕組みである。

また、勧告等の措置は講じないものの、取引価格についても届出の対象として把握することにより、注視区域等の機動的な指定を行うことが可能となるなど、地価高騰に対する備えとしても重要な役割を担っている。

#### 事後届出制度の概要

届出が必要な土地取引※1については、一定面積以上※2の大規模な土地について、土地売買等の契約を締結した場合に届出が必要である。

契約当事者のうち、土地の所有権、地上権、賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利(以下「土地に関する権利」という。)を取得することとなる者、すなわち、権利取得者(買主)は、契約締結の日から起算して2週間以内に、市町村長を経由して、都道府県知事等に対し、利用目的、取引価格などを届け出る必要がある。

※1 届出が必要な土地取引(以下の3つを満たすもの)

- ①土地に関する権利の移転又は設定があること
- ②土地に関する権利の移転又は設定が「対価」の授受を伴うものであること
- ③土地に関する権利の移転又は設定が「契約」により行われるものであること

※2 イ) 市街化区域 2,000㎡以上

ロ) 市街化区域以外の都市計画区域 5,000㎡以上

ハ) 都市計画区域外 10,000㎡以上

※個々の面積は小さくても、取得する土地の合計が上記の面積以上となる場合には、個々の取引ごとに届出が必要である。

表4-1 年別・月別状況及び届出案件の受処理状況（平成29年～令和4年）

（単位：件、100㎡）

区分	29年		30年		31年		2年		3年		4年	
	件数	面積 (100㎡)	件数	面積 (100㎡)	件数	面積 (100㎡)	件数	面積 (100㎡)	件数	面積 (100㎡)	件数	面積 (100㎡)
1月	11	3,338	5	2,783	26	16,542	24	3,947	12	3,809	21	5,295
2月	20	4,041	21	4,389	13	2,626	25	8,571	21	29,385	27	7,700
3月	24	7,428	27	8,384	21	7,848	26	11,828	32	8,711	37	11,940
4月	24	4,201	15	4,010	35	8,896	33	9,666	25	6,941	24	8,408
5月	23	5,361	20	9,460	14	3,660	9	3,763	17	2,506	19	3,910
6月	27	7,268	13	1,796	25	5,088	14	2,489	21	9,029	22	6,752
7月	13	2,969	25	4,905	26	7,062	12	3,225	36	4,542	24	10,402
8月	16	3,370	30	9,654	13	4,992	18	4,996	20	5,985	28	8,078
9月	54	6,861	16	3,431	27	6,619	24	13,418	39	12,363	23	28,924
10月	14	4,167	10	3,856	33	24,789	26	3,064	41	15,219	34	9,561
11月	20	12,104	23	5,665	18	10,744	19	5,125	27	5,033	32	9,712
12月	16	2,512	18	3,100	28	9,477	19	6,242	30	20,634	47	19,250
受 理	262	63,620	223	61,432	279	108,344	249	76,334	321	124,156	338	129,932
処 理	267	65,654	221	60,456	270	104,792	255	79,329	313	109,753	316	113,921
指導・助言・勧告ともせず	267	65,654	221	60,456	270	104,792	255	79,329	313	109,753	316	113,921
指導後、助言・勧告せず	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
助 言	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
勧 告	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
取 下 げ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
審 査 繰 越	7	991	9	1,966	18	5,518	9	2,522	17	16,926	22	16,610

表4-2 年別届出案件の当事者(譲受人) (平成29年～令和4年)

(単位：件、100㎡)

区 分	H29年		H30年		H31年		R2年		R3年		R4年		
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	
個人	県内	60	15,430	41	14,333	66	37,458	55	18,386	50	16,242	54	16,732
	県外	8	1,997	10	4,942	15	4,818	7	2,332	10	6,595	15	25,072
	小計	68	17,427	51	19,275	81	42,276	62	20,718	60	22,837	69	41,804
法人	県内	154	32,753	133	33,759	137	31,512	134	36,716	228	75,672	185	42,509
	県外	40	13,440	39	8,398	61	34,556	53	18,899	30	25,424	84	45,619
	小計	194	46,193	172	42,157	198	66,068	187	55,615	258	101,096	269	88,128
県	内	214	48,183	174	48,092	203	68,970	189	55,102	278	91,914	239	59,241
県	外	48	15,437	49	13,340	76	39,374	60	21,231	40	32,019	99	70,691
合	計	262	63,620	223	61,432	279	108,344	249	76,333	318	123,933	338	129,932

表4-3 年別届出案件の利用目的(平成29年~令和4年)

(単位:件、100㎡)

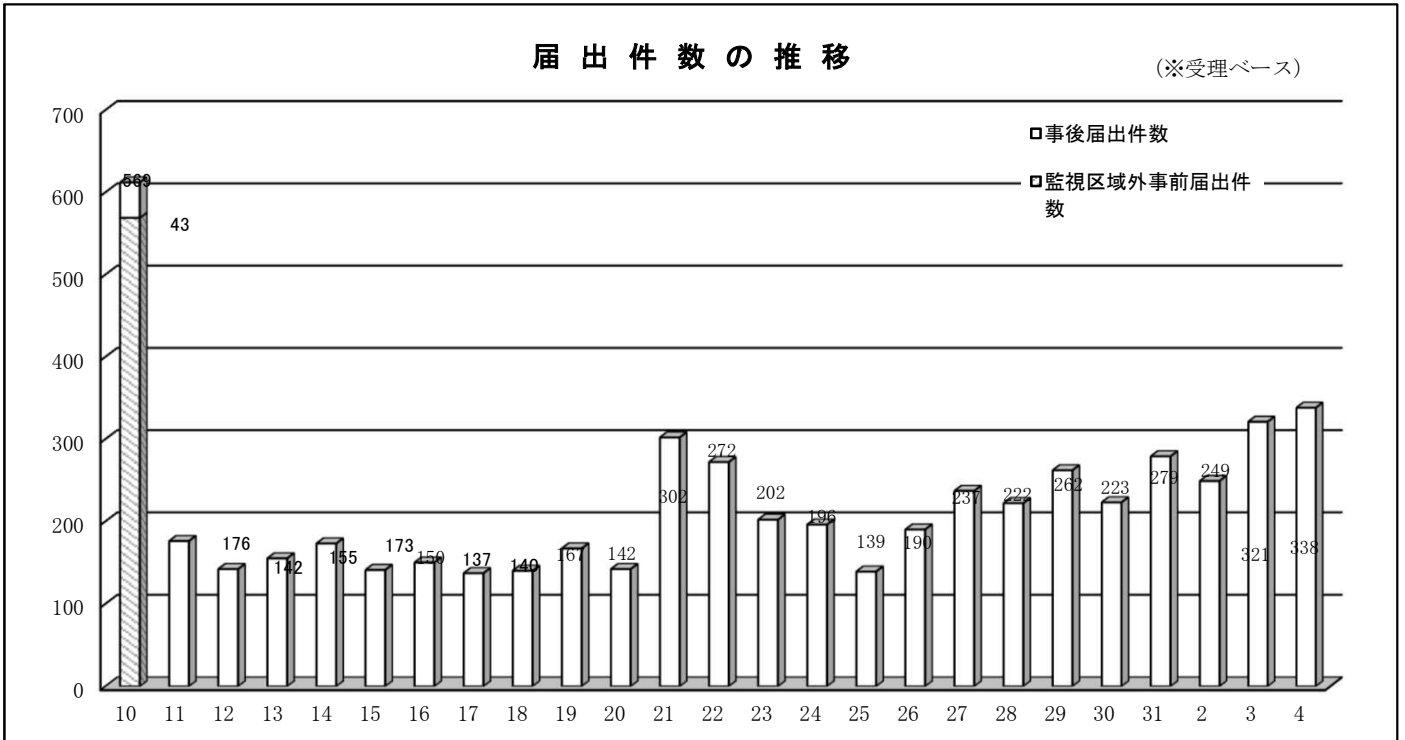
年	区分	住宅	商業施設	生産施設	レクリエーション施設	ゴルフ場	別荘	林業	農業 畜産 水産	業 駐 車 場	病院等 の他の 利用 目的	資産保有・ 転売等 目的	その他	合計
29年	件数	37	20	56	2	0	0	98	2	6	11	30	0	222
	面積	1,922	1,541	6,784	200	0	0	39,991	644	199	1,647	10,693	0	79,906
30年	件数	34	14	39	1	0	0	86	2	2	21	24	0	223
	面積	1,190	1,171	5,494	72	0	0	41,056	436	281	3,657	8,075	0	61,432
31年	件数	26	10	29	0	0	0	139	2	4	26	43	0	279
	面積	584	1,523	3,782	0	0	0	83,235	702	129	4,664	13,725	0	108,344
2年	件数	16	13	46	1	0	0	126	3	1	11	32	0	249
	面積	1,264	322	15,259	91	0	0	45,689	787	142	3,560	9,221	0	76,335
3年	件数	50	7	28	1	0	0	174	5	4	15	37	0	321
	面積	1,056	284	26,519	1,590	0	0	79,308	3,933	175	4,171	7,121	0	124,157
4年	件数	61	11	46	0	0	0	163	2	0	15	34	6	338
	面積	2,770	1,176	16,060	0	0	0	93,679	467	0	2,972	12,314	493	129,931



表4-4 年別・市町村別届出件数及び届出案件の処理件数(平成29年～令和4年)

市町村名	29年		30年		31年		2年		3年		4年	
	届出件数	処理件数	届出件数	処理件数	届出件数	処理件数	届出件数	処理件数	届出件数	処理件数	届出件数	処理件数
大分市	52	51	57	57	65	63	42	46	73	72	89	81
別府市	17	16	16	17	7	5	5	7	12	12	8	8
中津市	30	31	8	8	6	6	7	7	21	18	28	26
日田市	53	56	33	30	62	61	72	72	106	105	78	73
佐伯市	22	22	27	25	43	43	39	39	33	32	34	34
臼杵市	6	6	3	3	10	10	10	9	7	8	7	7
津久見市	0	0	16	16	9	9	0	0	1	1	0	0
竹田市	8	10	4	5	7	7	4	4	7	6	32	31
豊後高田市	0	0	1	1	4	4	4	4	3	3	1	1
杵築市	4	5	4	4	1	1	9	9	8	6	3	2
宇佐市	2	3	7	7	3	2	4	5	6	6	3	0
豊後大野市	13	14	12	12	16	15	10	10	18	17	11	11
由布市	18	16	12	14	21	21	27	25	9	11	17	17
国東市	2	2	0	0	3	3	2	1	2	3	10	9
姫島村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
速見郡	33	33	16	16	9	8	3	4	4	4	2	2
九重町	1	1	6	5	10	10	9	10	7	6	6	6
玖珠町	1	1	1	1	3	2	2	3	4	3	9	8
合 計	262	267	223	221	279	270	249	255	321	313	338	316

図4-1 届出の状況（国土利用計画法第23条第1項に基づく土地売買等届出）



※ 監視区域は、平成元年7月に指定され、平成7年4月に全面解除された。

※ 平成10年9月1日に、「国土利用計画法の一部を改正する法律」が施行され、届出制度は事前から事後へ変更された。

図4-2 届出案件の当事者（譲受人）

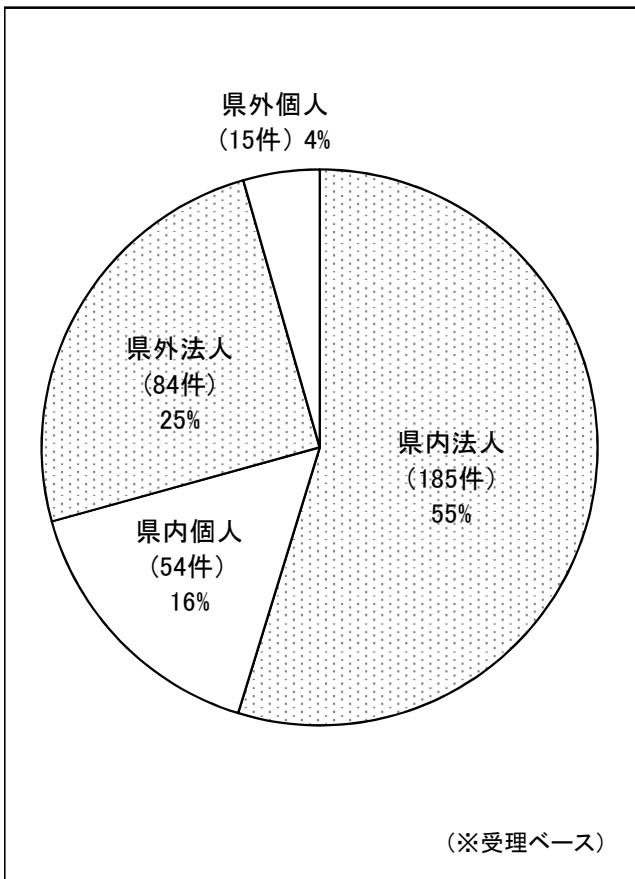
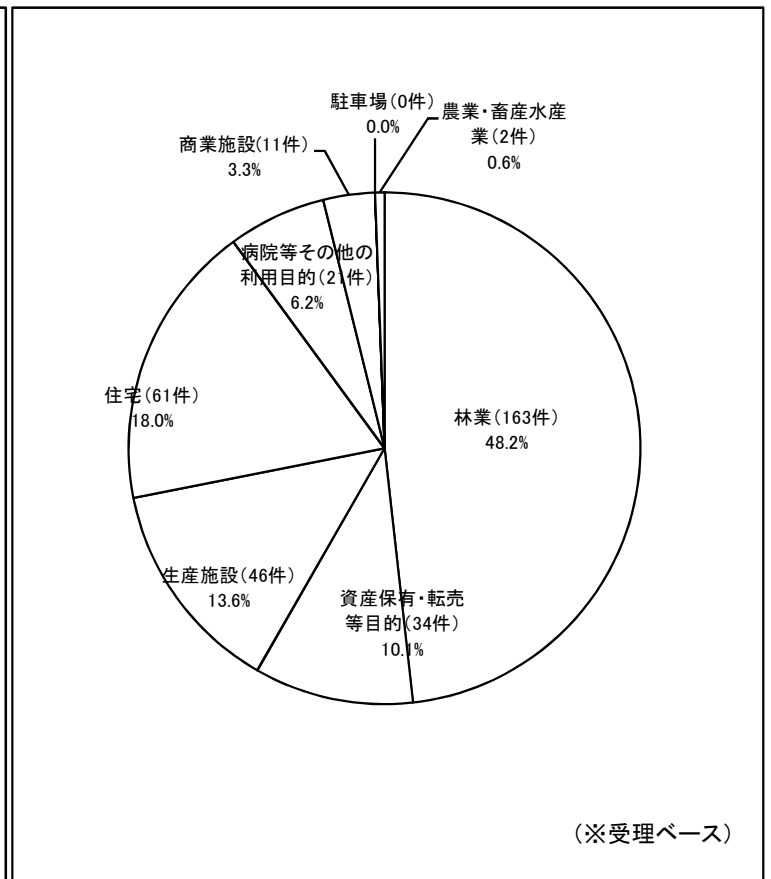


図4-3 届出案件の利用目的



## 5 大規模土地利用事前指導要綱

昭和50年3月25日に「大規模土地取引等における事前指導要綱」を定め、国土利用計画法により届出等をしなければならない土地売買等のうち特に大規模なものについて、当事者の申出により、土地利用に当たっての問題点及び取得価格の目安となる相当の水準について助言指導を行ってきた。

さらに、平成10年9月1日の国土利用計画法の改正による事後届出制への移行や自己所有地又は借地での開発行為への対応を図るため、平成11年5月1日に旧要綱を廃止し、新たに「大規模土地利用事前指導要綱」を制定した。

さらに、平成12年度からの地方分権一括法の施行に伴い、平成13年3月30日付をもって市町村の経由を廃止し、意見照会に変更する改正を行い、土地利用についての助言指導を行っている。

表5-1 大規模土地取引等における事前指導処理状況

申出処理別 年度別	申 出 件 数	取 下 件 数	処 理 件 数	利用目的別申出件数			
				宅地用	ゴルフ場	リゾート施設	その他
平成5年度	9	0	9	6	0	0	3
平成6年度	2	0	2	1	0	0	1
平成7年度	2	0	2	1	0	0	1
平成8年度	6	0	6	3	0	1	2
平成9年度	4	0	4	3	0	0	1
平成10年度	2	0	2	1	0	0	1
昭和51年度 からの累計	248	19	229	160	24	10	54

表5-2 大規模土地利用事前指導処理状況

申出処理別 年度別	申 出 件 数	取 下 件 数	処 理 件 数	利用目的別申出件数			
				宅地用	ゴルフ場	リゾート施設	その他
平成11年度	1	0	1	0	0	1	0
平成12年度	0	0	0	0	0	0	0
平成13年度	1	0	1	1	0	0	0
平成14年度	0	0	0	0	0	0	0
平成15年度	0	0	0	0	0	0	0
平成16年度	3	0	2	0	0	0	3
平成17年度	0	0	1	0	0	0	0
平成18年度	0	0	0	0	0	0	0
平成19年度	0	0	0	0	0	0	0
平成20年度	0	0	0	0	0	0	0
平成21年度	0	0	0	0	0	0	0
平成22年度	0	0	0	0	0	0	0
平成23年度	2	0	2	0	0	0	2
平成24年度	3	0	2	0	0	0	3
平成25年度	4	0	4	0	0	0	4
平成26年度	0	0	0	0	0	0	0
平成27年度	0	0	0	0	0	0	0
平成28年度	0	0	0	0	0	0	0
平成29年度	0	0	0	0	0	0	0
平成30年度	0	0	0	0	0	0	0
平成31年度	0	0	0	0	0	0	0
令和2年度	0	0	0	0	0	0	0
令和3年度	0	0	0	0	0	0	0
令和4年度	0	0	0	0	0	0	0

## 6 ゴルフ場の開発事業に関する事前指導

ゴルフ場の開発は当初「大規模土地取引等における事前指導要綱」で指導していたが、ゴルフ場開発の総量規制をするために、「県土面積の1%以内」という制限を設けた「ゴルフ場の開発事業に関する事前指導要綱」を平成2年11月に制定施行した。

翌平成3年6月に既設及び計画中のゴルフ場の面積が県土面積の1%を超えたため、以降原則として事前協議を停止していたが、その後の経済情勢の悪化等に伴い計画の中止や撤退が相次ぎ、1%を下回るようになったため、平成12年7月から9ホール以内の増設に限って事前協議を再開した。

その後も依然として県土面積の1%を大きく下回る状況が続き、今後も1%に達する状況は当分の間考えられないため、平成19年4月から全面的に事前協議を再開した。

なお、平成13年度以降、事前協議に出された計画はない。

表6-1 ゴルフ場開発事業の箇所数、面積調べ

既設協議別	平成2年11月7日現在			平成3年6月18日現在			令和4年3月31日現在		
	箇所数	面積(ha)	県土面積に占める割合(%)	箇所数	面積(ha)	県土面積に占める割合(%)	箇所数	面積(ha)	県土面積に占める割合(%)
既 設	22	1,514.1	0.24	22	1,514.1	0.24	25	1,939.1	0.31
事前協議済	16	1,919.9	0.30	26	3,654.7	0.58	0	0	0
事前協議中	3	557.9	0.09	8	1,229.0	0.19	0	0	0
計	41	3,991.9	0.63	56	6,397.8	1.01	25	1,939.1	0.31

(県土面積 634,070ha : 令和3年国土地理院面積調)

## 7 地価調査

適正な地価の形成と安定を図るため、公的土地評価体系の整備が進められ、現在の制度として、地価公示法に基づいて国が昭和45年から実施している地価公示制度と、国土利用計画法施行令に基づいて都道府県が昭和50年から実施している地価調査制度がある。

これらの地価公示価格及び地価調査標準価格は、国土利用計画法の規定に係る許可申請及び届出等における価格分析の規準として用いられるほか、一般の土地取引価格に対する指標や公共事業の用に供する土地取引価格の算定規準等として用いられる。

### (1) 地価公示

地価公示は、一般の土地取引価格に対して指標を与え、また、公共事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の根拠等にすることを目的に設けられたもので、国土交通省土地鑑定委員会が公示区域内の標準地について、毎年1回、1月1日を基準日として単位面積あたりの正常な価格を判定し、官報に公示することとなっている。昭和45年に初めて8都道府県970地点について公示が行われたが、その後対象地域、地点数ともに逐次拡充整備され、令和5年は全国26,000地点について公示された。

本県では昭和49年から11市において実施されているが、平成6年から都市計画区域を設定している町が新たに加わるなどして、令和5年は14市2町247地点（住宅地149、宅地見込地3、商業地84、工業地11）について実施、令和5年3月23日官報公示された。

公示価格の住宅地・商業地別平均価格・変動率の状況は図7-1、市町別・用途別平均価格及び変動率の状況は、表7-1のとおりである。

### (2) 地価調査

地価調査は、国土利用計画法に基づく土地取引の許可、届出制における土地価格の審査において適正な価格判断の拠り所とすることを主目的として設けられたもので、知事が毎年1回、7月1日を基準日として基準地の単位面積当たりの価格を判定し、県報で公表している。

令和4年は303地点（住宅地203、宅地見込地4、商業地83、工業地9、林地4）について調査を行い、標準価格を判定し、令和4年9月21日に県報告示を行った。

標準価格の住宅地・商業地別平均価格・変動率の状況は図7-2、市町別・用途別平均価格及び変動率の状況は、表7-2のとおりである。

### ア 令和4年調査の特徴

対前年の県平均変動率をみると、住宅地は横ばいから上昇となり、商業地については引き続き下落した。

全体としては、

住宅地は平成10年以来21年ぶりの上昇となった令和元年から令和2年まで、2年連続で上昇、令和3年は横ばいとなったものの本年は再び上昇した。

商業地は平成4年以降31年連続の下落となったが、令和元年以来3年ぶりの下落率縮小となった。

注：新規地点の設定、選定替や地点削減により、平均価格は上昇することがあるため地価の上昇・下落は、変動率で判断している。

本年は、県内の基準地299地点（※303地点のうち、選定替の4地点は前年との比較ができない）の中で、対前年変動率がプラスとなる価格上昇地点が、住宅地において55地点、横ばい（±0.0）が51地点。商業地において価格上昇地点が18地点、横ばいが15地点となった。

なお、昨年は、住宅地において上昇地点が48地点、横ばいが41地点、商業地において上昇地点が6地点、横ばいが20地点であった。

上昇、横ばい、下落地点数

	令和3年 (選定替2地点を除く)			令和4年 (選定替4地点を除く)		
	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
住宅地	48	41	113	55	51	93
宅地見込地		2	2	1	1	2
商業地	6	20	57	18	15	50
工業地		4	4		6	3
林地			4		2	2
合計	301			299		

イ 対前年平均変動率（変動率は継続地点のみで算定）

(1) 住宅地

①県内の状況

県平均では、平成10年以来21年ぶりの上昇となった令和元年から令和2年まで2年連続で上昇、令和3年の変動率は0.0%と横ばいとなったものの、本年では0.2%と再び上昇した。

市町村別の平均でみると、上昇率拡大が1市、上昇率横ばいが1町、下落から横ばいとなったのが1市、下落率縮小が7市町、下落率横ばいが4市町、上昇から下落に転じたのが1市、下落率拡大が3市村である。

〈上昇率拡大：1市〉

大分市

〈上昇率横ばい：1町〉

日出町

〈下落から横ばい：1市〉

別府市

〈下落率縮小：7市町〉

中津市、日田市、臼杵市、竹田市、豊後高田市、宇佐市、九重町

〈下落率横ばい：4市町〉

佐伯市、津久見市、豊後大野市、玖珠町

〈上昇から下落：1市〉

由布市

〈下落率拡大：3市村〉

杵築市、国東市、姫島村

なお、県内で最も上昇率が大きかった市町村は、大分市で変動率2.6%（昨年：大分市1.9%）となった。また、最も下落率が大きかった市町村は、姫島村で変動率△3.1%（昨年：姫島村△2.6%）となっている。

## ②大分市の状況

市平均で平成10年以来19年ぶりの上昇となった平成29年から6年連続の上昇となったが、上昇率は0.7ポイント拡大した。

大分市	変動率	上昇	横ばい	下落
R 3	1.9	46	9	2
R 4	2.6	49	5	1

## ③別府市の状況

市平均で平成11年以来19年ぶりの上昇となった平成30年から令和2年まで3年連続で上昇、昨年は上昇から下落に転じたものの、本年は横ばいとなった。

別府市	変動率	上昇	横ばい	下落
R 3	△0.2	0	10	6
R 4	0.0	3	11	2

## (2) 商業地

### ①県内の状況

県平均では、平成4年以降31年連続の下落となり、変動率は△0.8%（前年△1.2%）で、下落率が0.4ポイント縮小し、3年ぶりに下落率縮小となった。

市町村別の平均でみると、上昇率拡大が1市、上昇率横ばいが1町、下落から上昇に転じたのが1市、下落率縮小が11市町、下落率横ばいが1市、下落率拡大が3市村である。

〈上昇率拡大：1市〉

大分市

〈上昇率横ばい：1町〉

日出町

〈下落から上昇：1市〉

別府市

〈下落率縮小：11市町〉

中津市、日田市、佐伯市、臼杵市、竹田市、豊後高田市、杵築市、豊後大野市、由布市、九重町、玖珠町

〈下落率横ばい：1市〉

津久見市

〈下落率拡大：3市村〉

宇佐市、国東市、姫島村

なお、県内で最も上昇率が大きかった市町村は、大分市、別府市で変動率0.6%（昨年：日出町0.2%）となった。また、最も下落率が大きかった市町村は、姫島村で変動率△3.9%（昨年：姫島村△3.8%）となっている。

## ②大分市の状況

市平均で平成28年以降7年連続の上昇となったが、上昇率は0.6%と昨年より0.5ポイント拡大した。

大分市	変動率	上昇	横ばい	下落
R 3	0.1	5	10	4
R 4	0.6	12	5	2

## ③別府市の状況

市平均で平成4年以来26年ぶりの上昇となった平成30年から令和2年まで3年連続で上昇、昨年は上昇から下落となったが、本年は下落から上昇に転じた。

別府市	変動率	上昇	横ばい	下落
R 3	△0.3	0	5	5
R 4	0.6	5	4	1

## ウ 価格水準

### (1) 住宅地

住宅地の県平均価格は、25,800円（前年25,300円）。

調査地点の中で最高価格は、大分（県）-12（大分市金池南1丁目）の158,000円である。同地点は、昨年に引き続き最高価格である。

なお、調査開始以来の最高価格は、大分（県）-7（大分市中島東2丁目）における平成3～9年にかけての価格、180,000円である。

### (2) 商業地

商業地の県平均価格は、54,200円（前年54,400円）。

調査地点の中で最高価格は大分（県）5-17（大分市東大道1丁目）の410,000円である。同地点は、昨年に引き続き最高価格である。

なお、調査開始以来の最高価格は、大分（県）5-11（大分市都町2丁目）における平成3年の価格、2,400,000円である。

## エ 林地

林地の基準地の標準価格及び対前年変動率は、表7-3のとおりである。



図7-1 地価公示 大分県の利用別平均価格及び平均変動率の推移

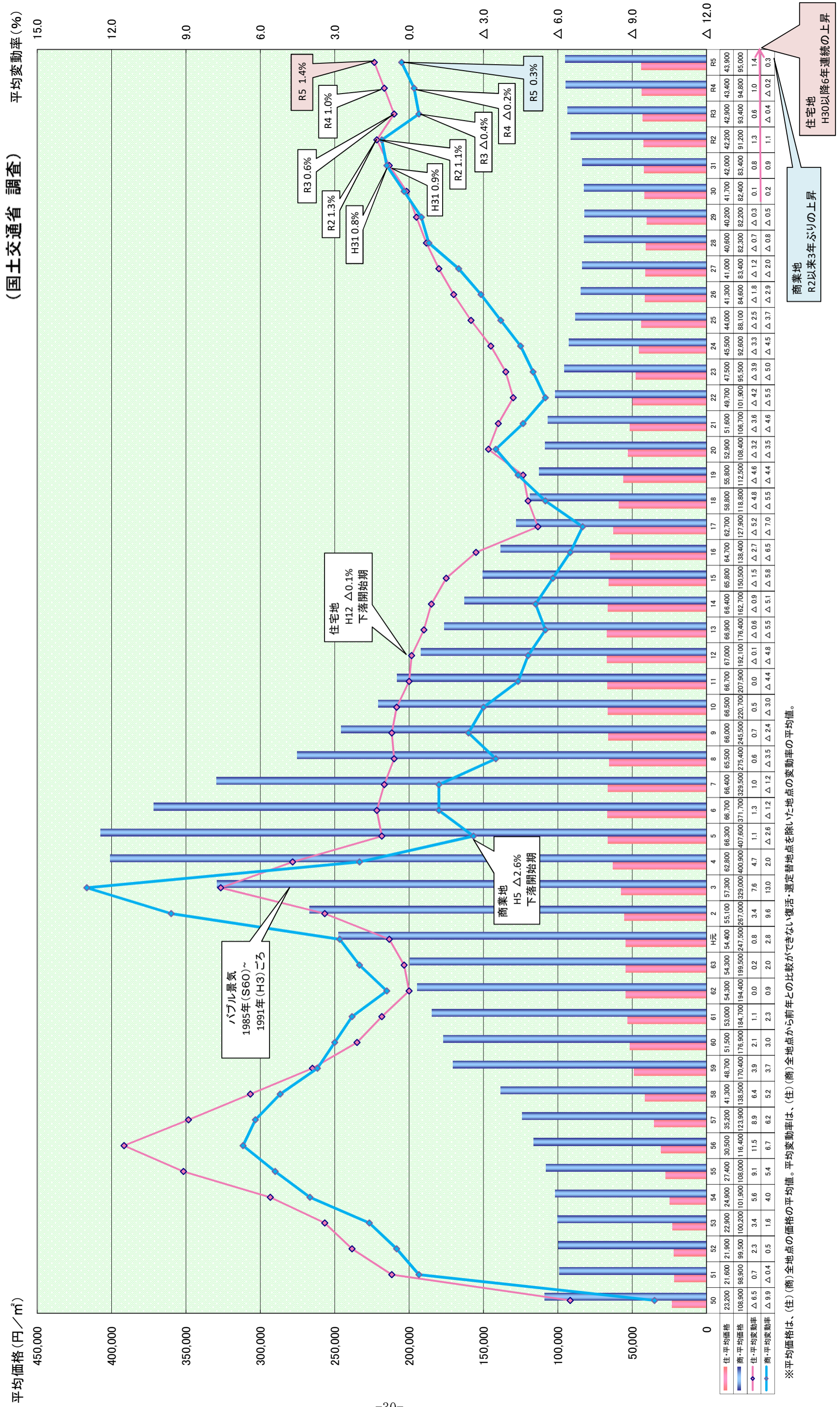


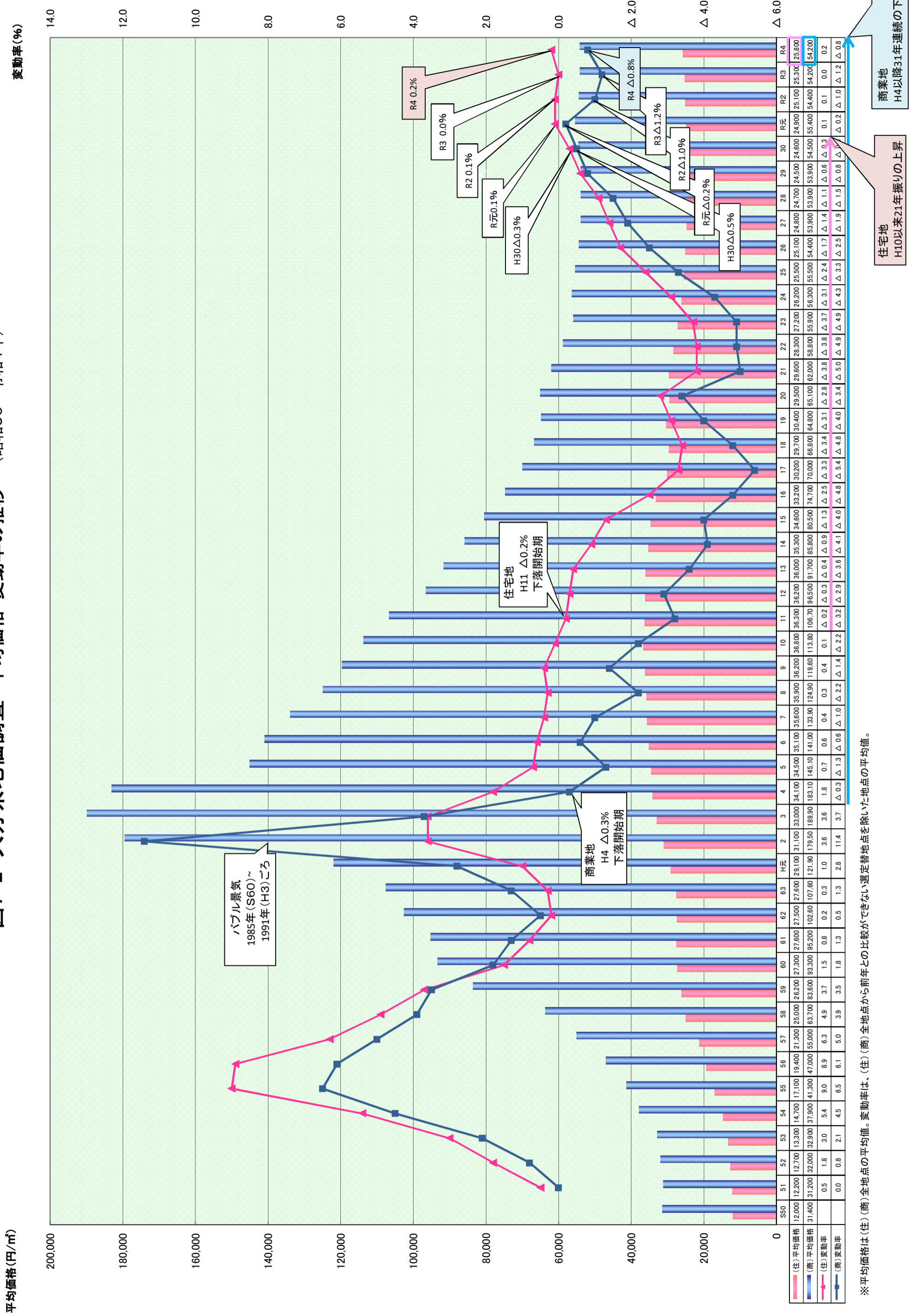
表7-1 地価公示 市町別・用途別 平均価格及び対前年平均変動率

(単位:円/㎡、%)

区分	住宅地			宅地見込地			商業地			工業地			全用途							
	令和5年		令和4年	令和5年		令和4年	令和5年		令和4年	令和5年		令和4年	令和5年		令和4年					
	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率					
市町村名																				
大分市	80	58,900	2.9	2.3	2	7,000	△ 0.8	△ 1.1	36	150,100	1.6	0.9	9	25,200	0.1	△ 0.3	127	81,600	2.2	1.7
別府市	24	42,500	0.2	△ 0.2	1	9,600	△ 0.6	△ 1.1	16	66,800	0.0	△ 0.6	1	31,600	△ 0.3	△ 0.9	42	50,700	0.1	△ 0.4
中津市	5	23,300	0.0	△ 0.1					3	48,600	△ 1.1	△ 1.1	1	12,000	0.0	0.0	9	30,500	△ 0.4	△ 0.4
日田市	5	35,400	△ 0.5	△ 0.5					4	53,800	△ 0.7	△ 0.8					9	43,600	△ 0.6	△ 0.6
佐伯市	4	34,300	△ 1.1	△ 1.3					3	48,900	△ 1.4	△ 1.5					7	40,500	△ 1.2	△ 1.4
臼杵市	3	31,300	△ 0.8	△ 0.7					3	49,100	△ 1.3	△ 1.4					6	40,200	△ 1.0	△ 1.1
津久見市	3	21,900	△ 1.2	△ 1.2					2	42,000	△ 1.7	△ 1.8					5	30,000	△ 1.4	△ 1.4
竹田市	3	20,600	△ 0.5	△ 0.5					2	34,100	△ 1.1	△ 1.2					5	26,000	△ 0.7	△ 0.8
豊後高田市	3	12,300	0.0	0.0					1	32,100	△ 0.3	△ 0.3					4	17,200	△ 0.1	△ 0.1
杵築市	3	18,300	△ 1.2	△ 1.2					2	41,900	△ 2.2	△ 2.3					5	27,700	△ 1.6	△ 1.6
宇佐市	3	14,800	△ 0.3	△ 0.5					3	35,800	0.0	△ 0.2					6	25,300	△ 0.2	△ 0.4
豊後大野市	2	22,300	0.3	0.0					2	51,800	△ 0.3	△ 1.4					4	37,000	0.0	△ 0.7
由布市	5	29,300	0.2	△ 0.1					3	117,100	0.4	△ 0.7					8	62,200	0.3	△ 0.3
国東市	2	11,400	△ 1.5	△ 3.0					1	25,500	△ 3.0	△ 3.7					3	16,100	△ 2.0	△ 3.2
日出町	2	27,900	0.7	1.9					2	46,800	0.5	0.0					4	37,300	0.6	0.9
玖珠町	2	20,400	△ 0.3	△ 0.3					1	44,400	△ 1.8	△ 2.0					3	28,400	△ 0.8	△ 0.9
県計	149	45,900	1.4	1.0	3	7,900	△ 0.7	△ 1.1	84	96,700	0.3	△ 0.2	11	24,600	0.1	△ 0.3	247	61,500	0.9	0.5

※地点数は、調査した全地点数を表示している。  
 ※平均価格は、全調査地点をもとに算出し、10の位を四捨五入している。  
 ※変動率は、各基準地ごとの変動率総和を基準地点で除した平均変動率である。(復活・測定替地点は対前年平均変動率を算出できないため、平均変動率には反映されない。継続地点のみで算出。)  
 ※平均価格・変動率は、各欄ごとに算出している。(全用途欄、県計欄の数字と整合するものではない。)

図7-2 大分県地価調査 平均価格・変動率の推移 (昭和50～令和4年)



※平均価格は(住)(商)全地点の平均値。変動率は、(住)(商)全地点から前年との比較ができない選定替地点を除いた地点の平均値。

住宅地  
H10以来21年振りの上昇

商業地  
H4以降31年連続の下落



表7-2 地価調査 市町村別・用途別 平均価格及び対前年平均変動率

(単位:円/㎡、%)

用途 市町村名	住宅地			宅地見込地			商業地			工業地			全用途			
	令和4年		令和3年	令和4年		令和3年	令和4年		令和3年	令和4年		令和3年	令和4年		令和3年	
	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	
大分市	57	53,000	2.6	2	9,700	0.4	19	127,400	0.6	0.1	2	29,700	0.0	80	69,000	2.0
別府市	16	39,000	0.0	1	3,700	△ 0.5	10	75,400	0.6	△ 0.3				27	51,200	0.2
中津市	15	15,300	△ 0.4				6	33,100	△ 1.4	△ 1.5	2	14,600	0.0	23	19,900	△ 0.6
日田市	16	13,700	△ 0.8				6	32,200	△ 1.9	△ 3.7				22	18,800	△ 1.1
佐伯市	21	14,000	△ 1.1				8	22,600	△ 1.6	△ 1.7	1	11,200	△ 0.9	30	16,200	△ 1.3
臼杵市	5	20,700	△ 0.6				2	31,300	△ 2.0	△ 2.2	1	23,400	△ 0.4	8	23,700	△ 0.9
津久見市	2	21,000	△ 1.0				1	36,600	△ 1.1	△ 1.1				3	26,200	△ 1.0
竹田市	8	7,200	△ 0.7				5	14,200	△ 1.4	△ 1.9				13	9,900	△ 1.0
豊後高田市	7	7,200	△ 0.3				4	15,100	△ 0.7	△ 1.0				11	10,100	△ 0.5
杵築市	6	11,000	△ 1.0				2	24,000	△ 2.5	△ 3.1				8	14,200	△ 1.4
宇佐市	10	8,400	△ 0.7				4	21,100	△ 1.2	△ 0.5	1	6,100	0.0	15	11,600	△ 0.8
豊後大野市	14	7,200	△ 0.4				5	14,400	△ 1.2	△ 1.3				19	9,100	△ 0.6
由布市	8	16,900	△ 0.1				3	42,400	△ 0.7	△ 1.6				11	23,800	△ 0.3
国東市	9	8,200	△ 1.0				4	17,300	△ 2.4	△ 2.0	1	6,700	0.0	14	10,700	△ 1.3
姫島村	2	9,600	△ 3.1				1	14,600	△ 3.9	△ 3.8				3	11,200	△ 3.4
日出町	2	27,200	0.0	1	4,000	△ 0.5	1	50,800	0.2	0.2	1	15,700	△ 1.9	5	25,000	△ 0.4
九重町	3	5,400	△ 1.4				1	16,000	△ 1.8	△ 3.0				4	8,100	△ 1.5
玖珠町	2	19,700	△ 0.6				1	41,700	△ 1.4	△ 1.6				3	27,000	△ 0.8
県計	203	25,800	0.2	4	6,800	△ 0.1	83	54,200	△ 0.8	△ 1.2	9	16,900	△ 0.4	299	33,100	△ 0.1

※「林地」の4地点は除く。

※平均価格は、10の位を四捨五入している。

※変動率は、各基準地ごとの変動率総和を基準地点で除した平均変動率である。(選定替地点は対前年平均変動率を算出できないため、平均変動率には反映されない。)

※平均価格・変動率は、各欄ごとに算出している。(全用途欄、県計欄の数字と整合するものではない。)

表7-3 令和4年 基準地別標準価格及び対前年変動率(林地)

(単位：円/10a=1,000㎡、%)

基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示			令和4年 標準価格	令和3年 標準価格	対前年 変動率
	市町村名	地番	住居表示			
大分 (林) - 1	日田市	前津江町大野字木弓1778番1		10,500	10,500	0.0
大分 (林) - 2	佐伯市	直川大字横川字イワイカハチ1617番		9,400	9,400	0.0
大分 (林) - 3	大分市	大字上判田字同尻3084番外		612,000	618,000	△1.0
大分 (林) - 4	宇佐市	安心院町釜ノ口字宮ノ脇1757番外		13,300	13,500	△1.5

## 8 租税特別措置法に基づく優遇措置制度

### (1) 制度の概要

租税特別措置法には、土地の投機的な取引を抑制する目的で土地譲渡益重課税制度が規定されており、その一方で、優良な宅地の供給を促進する場合にあっては、この重課税制度の適用が除外される優遇措置制度も併せて設けられている。

この優遇措置制度の適用を受けるには、一定の要件（開発許可等要件、適正価格要件、公募要件）を満たした上で、知事の審査・認定（適正価格等）を受ける必要がある。

ただし、土地譲渡益重課税制度は、平成10年1月1日から平成12年12月31日まで適用停止とされ、その後、停止期間が令和5年3月31日まで延長されている。

そのため、法人及び個人事業者に対しての短期（5年以内）重課税制度の適用は停止されており、適用除外を目的とする審査・認定も不要とされている。

### (2) 事務の概要

法人等土地譲渡益重課税制度の適用除外に係る認定事務としては、譲渡予定価額審査（優良住宅地供給等に対する適用除外要件）と、特定住宅用地譲渡認定（特定住宅用地譲渡に対する適用除外要件）がある。

譲渡予定価額審査・特定住宅用地譲渡認定事務の概要

	譲渡予定価額審査	特定住宅用地譲渡認定
特別措置の概要	国土利用計画法の事前届出制の適用がない土地の譲渡で、優良住宅地の供給に資する一定要件を満たす場合、譲渡予定価額の審査を知事に申し出て、知事から意見のない旨の通知を受けることにより、土地譲渡益重課税制度の適用除外を受けることができる。	宅地造成事業者が造成した宅地を宅建業者等が一括卸売する場合、譲渡者、譲受者の両者が知事の認定を受けることにより、土地譲渡益重課税制度の適用除外を受けることができる。
申出者・申請者	譲渡人	当該譲渡の当事者（造成業者と宅建業者等）
認定等の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>①国土利用計画法の事前届出制の適用がない土地であること。</li> <li>②一団の宅地の面積が1,000㎡以上であること。</li> <li>③所有期間が5年以下の土地であること。</li> <li>④都市計画法による開発許可もしくは知事の優良宅地の認定を受けていること、または優良住宅もしくは良質住宅の認定申請を行っていること。</li> <li>⑤土地の利用目的が住宅用地（別荘地を除く）、工業用地、事務所用地等であること。</li> <li>⑥公募により分譲されるものであること。</li> <li>⑦譲渡予定価額が適正であること。</li> <li>⑧土地の譲渡に係る契約を締結しようとする日の6週間前までに申出が行われていること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①譲渡に係る宅地の面積が、次の面積以上であること。 <ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域 2,000㎡以上</li> <li>市街化区域を除く都市計画区域 5,000㎡以上</li> <li>都市計画区域以外 10,000㎡以上</li> </ul> </li> <li>②国土利用計画法の事前届出制の適用がある場合は、届出または事前確認を行い、不勧告または確認の通知を得ていること。</li> <li>③国土利用計画法の事前届出制の適用がない場合は、適正価格である旨の知事の認定を受けていること。</li> <li>④造成事業者自ら造成した宅地で、開発許可または優良住宅の認定を受けていること。</li> <li>⑤譲受者が住宅の建設事業を行う宅地建物取引業者であること。</li> <li>⑥譲受者が売建方式（自ら住宅を新築）または建売方式（請負により住宅を新築）により、かつ公募により分譲するものであること。</li> </ul>

## 9 附属機関の運営状況

### (1) 大分県国土利用計画審議会

国土利用計画審議会は、国土利用計画法第38条第1項の規定に基づき、国土利用計画（県計画、市町村計画）及び土地利用基本計画の策定・変更に関するほか、県知事の諮問に応じ、県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県の附属機関として設置されたものである。

審議会は、国土の利用及び土地利用に関する学識経験を有する10名の委員で組織され、委員の任期は3年であり、現委員の任期は令和7年10月31日までとなっている。

(敬称略)

令和5年3月31日現在

分野	氏名	役職名	備考
農業	佐藤 朋美	おおいたAFF女性ネットワーク副会長	
林業	長 紗恵子	大分県森林づくり委員会委員	
商工業	古手川 保正	一般社団法人大分県工業連合会会長	
自然保護	桑野 恭子	環境省環境カウンセラー	
防災	三浦 勉	一般財団法人大分県消防協会会長	
文教	津村 弘	大分大学副学長	会長
社会福祉	濱田 聖美	大分県肢体不自由児者父母の会連合会会長	
土地問題	松田 尚美	不動産鑑定士	
〃	宮崎 教生	一般社団法人大分県宅地建物取引業協会会長	
都市問題	吉村 充功	日本文理大学工学部教授	
計	10名		

令和4年度の審議会の開催状況は、次のとおりである。

開催日 令和4年12月19日（月）

場所 大分県庁舎新館 B21 会議室

審議委員数 8名

議題 （諮問）大分県土地利用基本計画の変更について

## (2) 大分県土地利用審査会

土地利用審査会は、国土利用計画法第39条の規定に基づき、土地取引規制（届出に対する知事の勧告、監視区域の指定等）の適正な運用を担保する県の附属機関として設置されたものである。

審査会は、土地利用、地価等の土地に関する学識経験者で公共の福祉に関し公正な判断ができる7名の委員で組織され、委員の任期は3年であり、現委員は県議会の同意を得て令和4年11月1日付けで委嘱されている。

(敬称略)

令和5年3月31日現在

区 分	氏 名	役 職 名	備 考
法 律 事 務	木 上 雄 二	弁 護 士	
不 動 産 鑑 定	木 口 優 子	不 動 産 鑑 定 士	
自 然 環 境 保 全	足 立 高 行	環 境 省 環 境 カ ウ ン セ ラ ー	
都 市 計 画	亀 野 辰 三	大 分 工 業 高 等 専 門 学 校 名 誉 教 授	
農 業	橋 本 昌 樹	公 益 社 団 法 人 大 分 県 農 業 農 村 振 興 公 社 専 務 理 事	
林 業	長 紗 恵 子	大 分 県 森 林 づ くり 委 員 会 委 員	
商 工 業	栗 屋 し の ぶ	大 分 県 中 小 企 業 団 体 中 央 会 副 会 長	

直近の審査会の開催状況は、次のとおりである。

開 催 日 令和5年3月24日（金）  
場 所 大分県庁舎新館13階136会議室  
出席委員数 6名  
議 題 国土利用基本計画法について  
近年の大分県内の地価の推移について



国土利用計画法の施行状況

令和5年4月発行

発行 大分県土木建築部都市・まちづくり推進課

〒870-8501 大分市大手町3丁目1番1号

電話 097-506-4655



大分県人権啓発イメージキャラクター こころちゃん