

土地の取得・利用等に関する現状について

令和8年5月12日

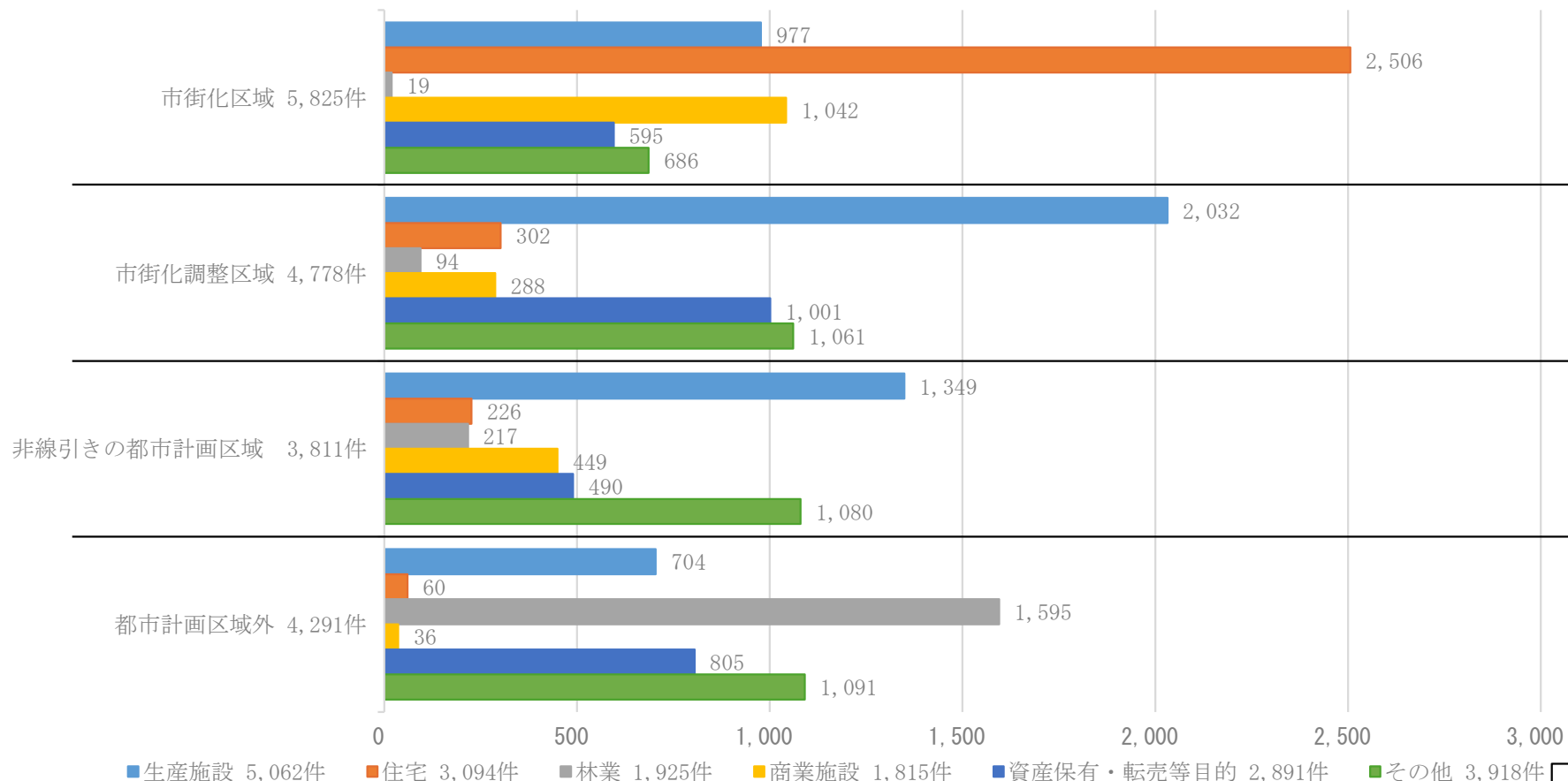
不動産・建設経済局 土地政策課

国土利用計画法の届出実績

1 都市計画区域・利用目的別届出件数

○ 市街化区域では住宅、市街化調整区域及び非線引きの都市計画区域では生産施設、都市計画区域外では林業を目的とした届出が多くを占める。

都市計画区域・利用目的別届出件数



R6届出件数:全18,705件

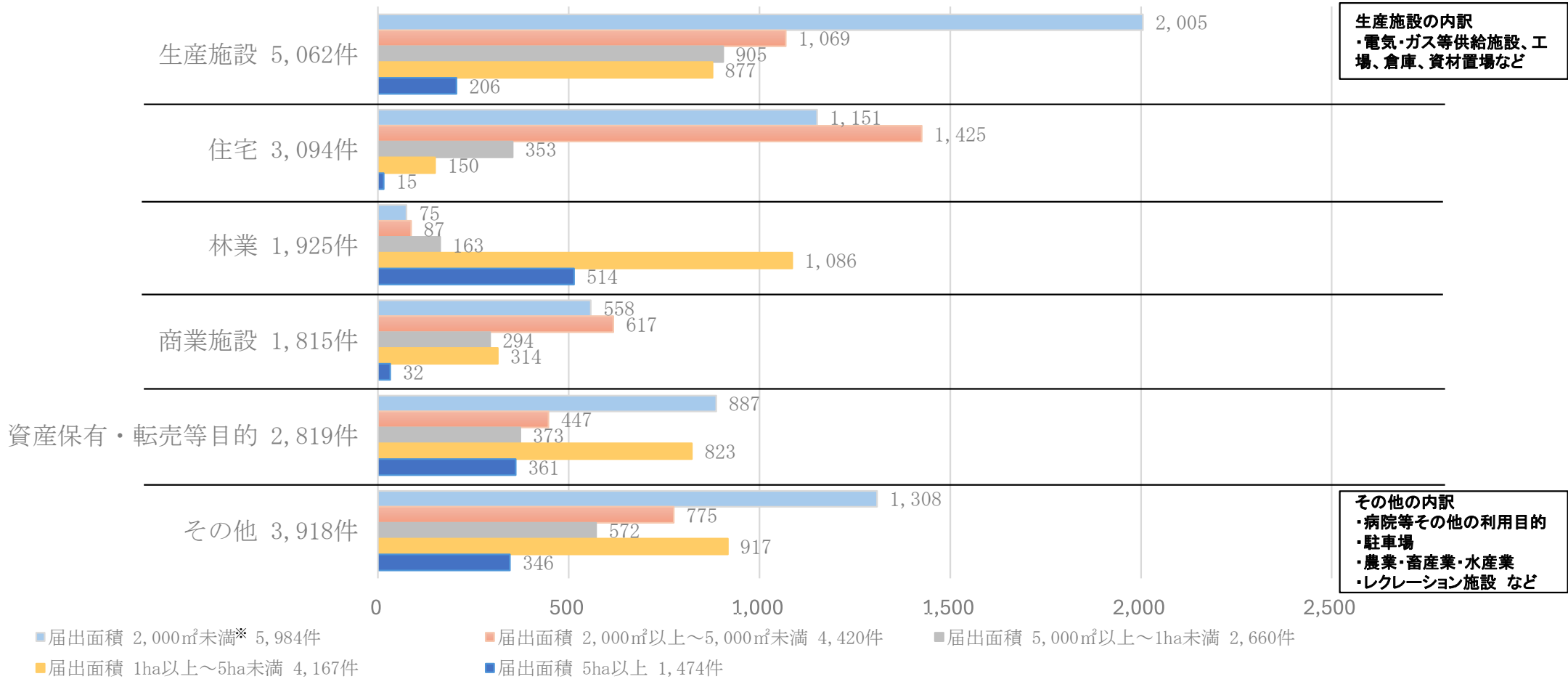
その他の内訳
 ・病院等その他の利用目的
 ・駐車場
 ・農業・畜産業・水産業
 ・レクリエーション施設 など

国土利用計画法の届出実績

2 利用目的・届出面積別届出件数

○ 利用目的が生産施設の場合は2,000㎡未満※、住宅の場合は2,000㎡以上～5,000㎡未満、林業の場合は1ha以上の届出が多くを占める。

利用目的・届出面積別届出件数



※個々の契約面積が届出対象面積未満であっても、一連の計画として取得する土地の面積の合計が届出対象面積以上となる場合、契約ごとに届出が必要

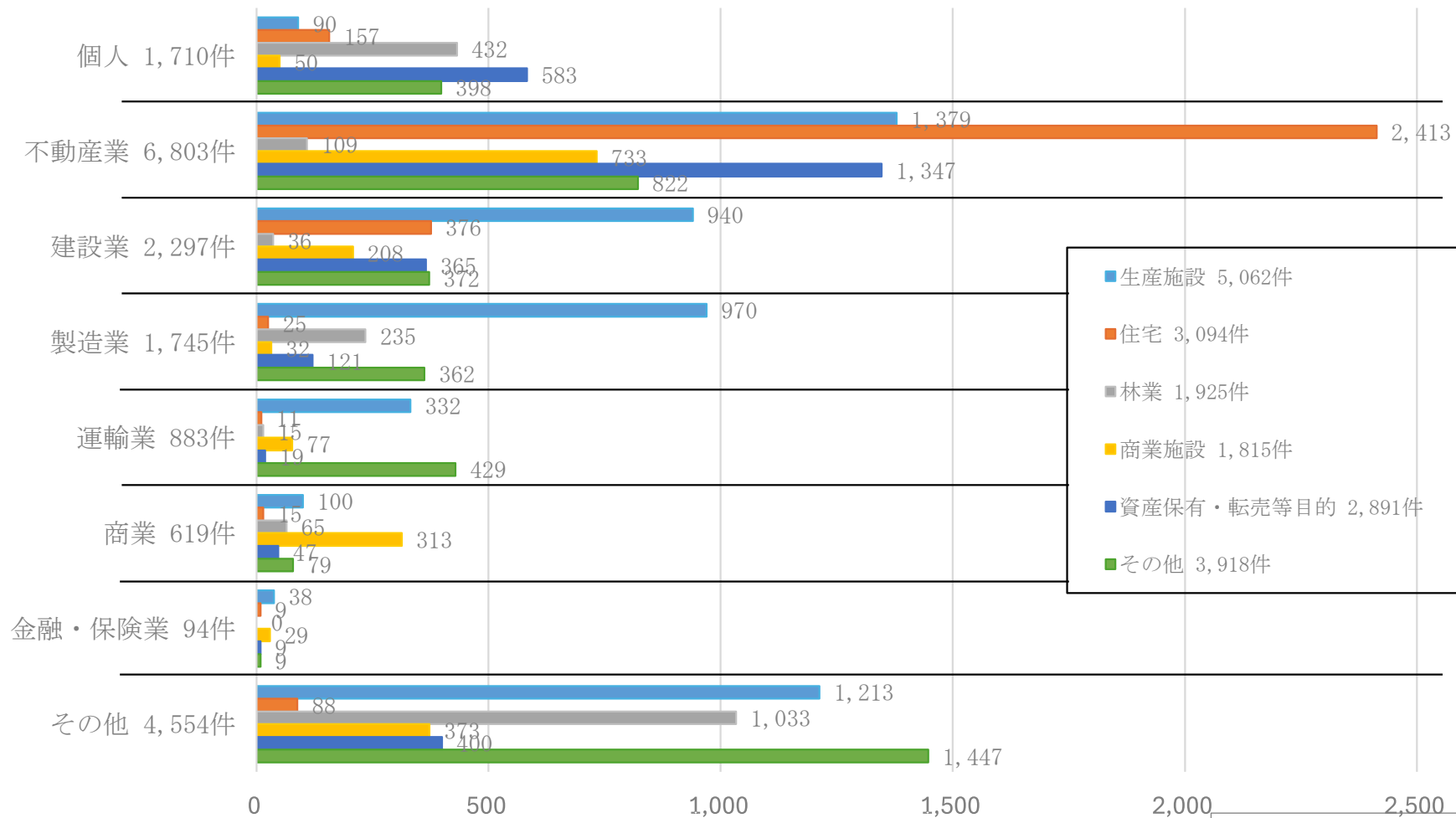
R6届出件数:全18,705件

国土利用計画法の届出実績

3 譲受人業種・利用目的別届出件数

○ 譲受人の業種・利用目的別の届出件数では、業種としては不動産業が多く、その中では住宅、生産施設をはじめ様々な目的の届出がされている。

譲受人業種・利用目的別届出件数



- 生産施設 5,062件
- 住宅 3,094件
- 林業 1,925件
- 商業施設 1,815件
- 資産保有・転売等目的 2,891件
- その他 3,918件

その他の内訳

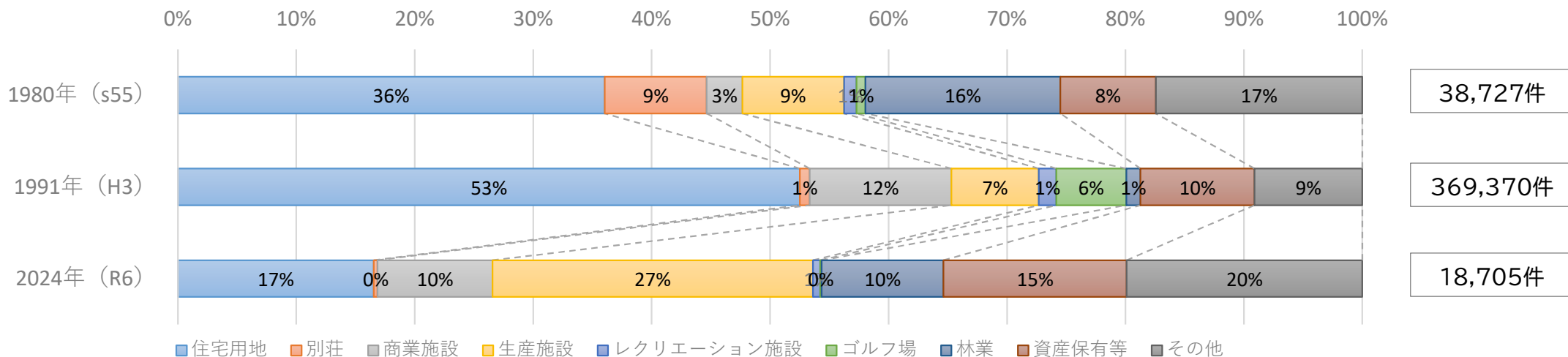
- ・林業
- ・太陽光発電業
- ・電力 など

R6届出件数:全18,705件

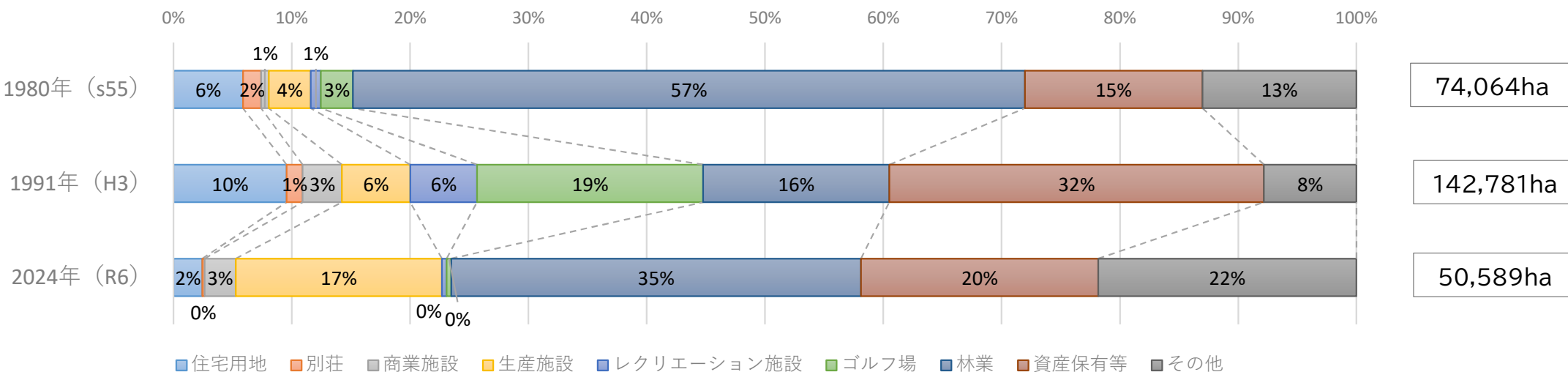
国土利用計画法の届出実績の推移

届出件数・面積の構成割合 ※監視区域内の届出が含まれ、1980年・1991年は事前届出制。

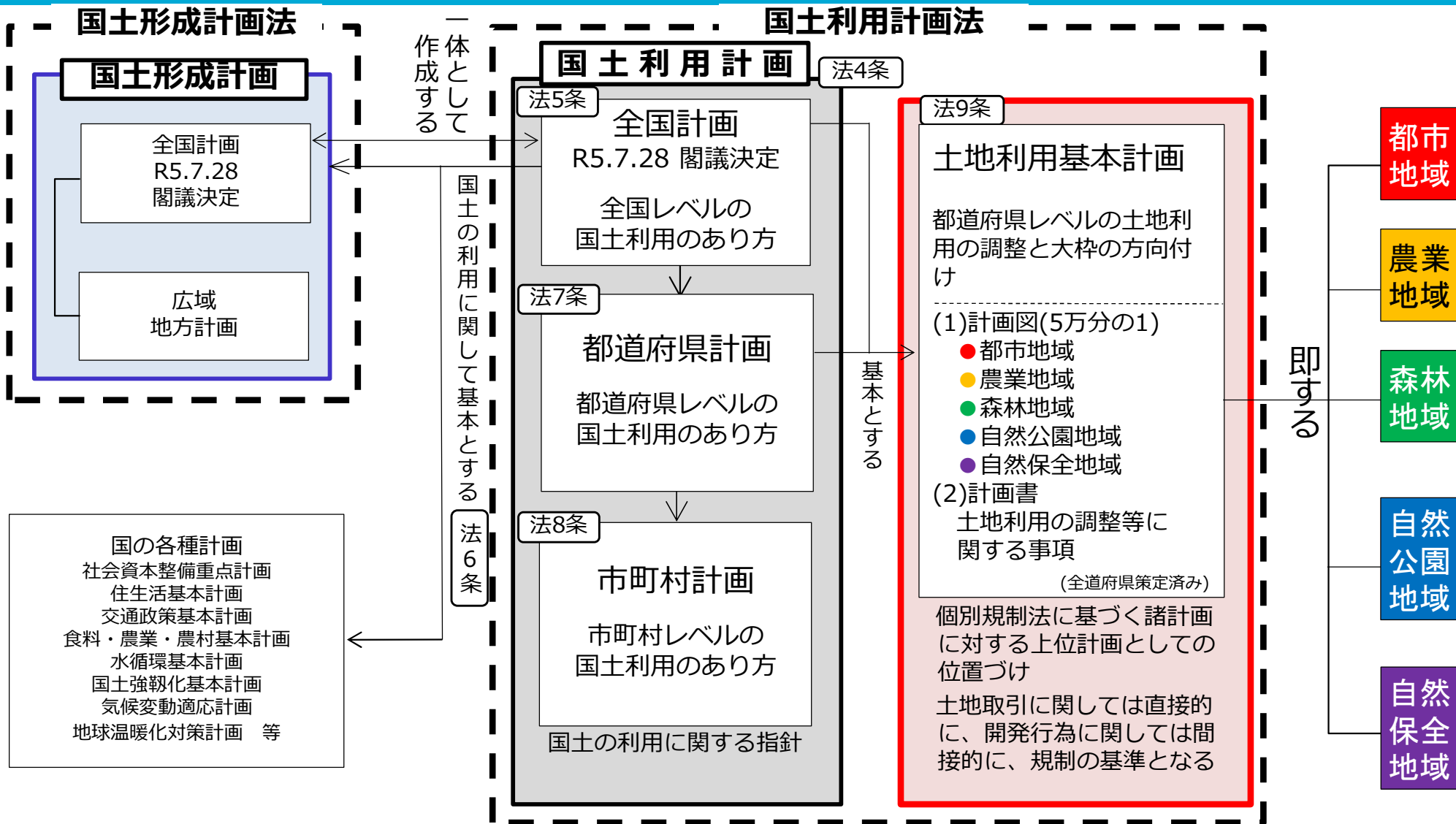
届出の利用目的別構成割合（件数ベース）



届出の利用目的別構成割合（面積ベース）



国土利用計画・土地利用基本計画の体系



※「国土の管理構想」

国、都道府県、市町村、地域における、人口減少化の適切な国土管理に向けた指針となるもの。

国は、国土の管理構想（令和3年6月策定）において長期的視野・広域的視点からの国土全体の管理の在り方を示しており、国土利用計画の実行計画としての役割を持つ。

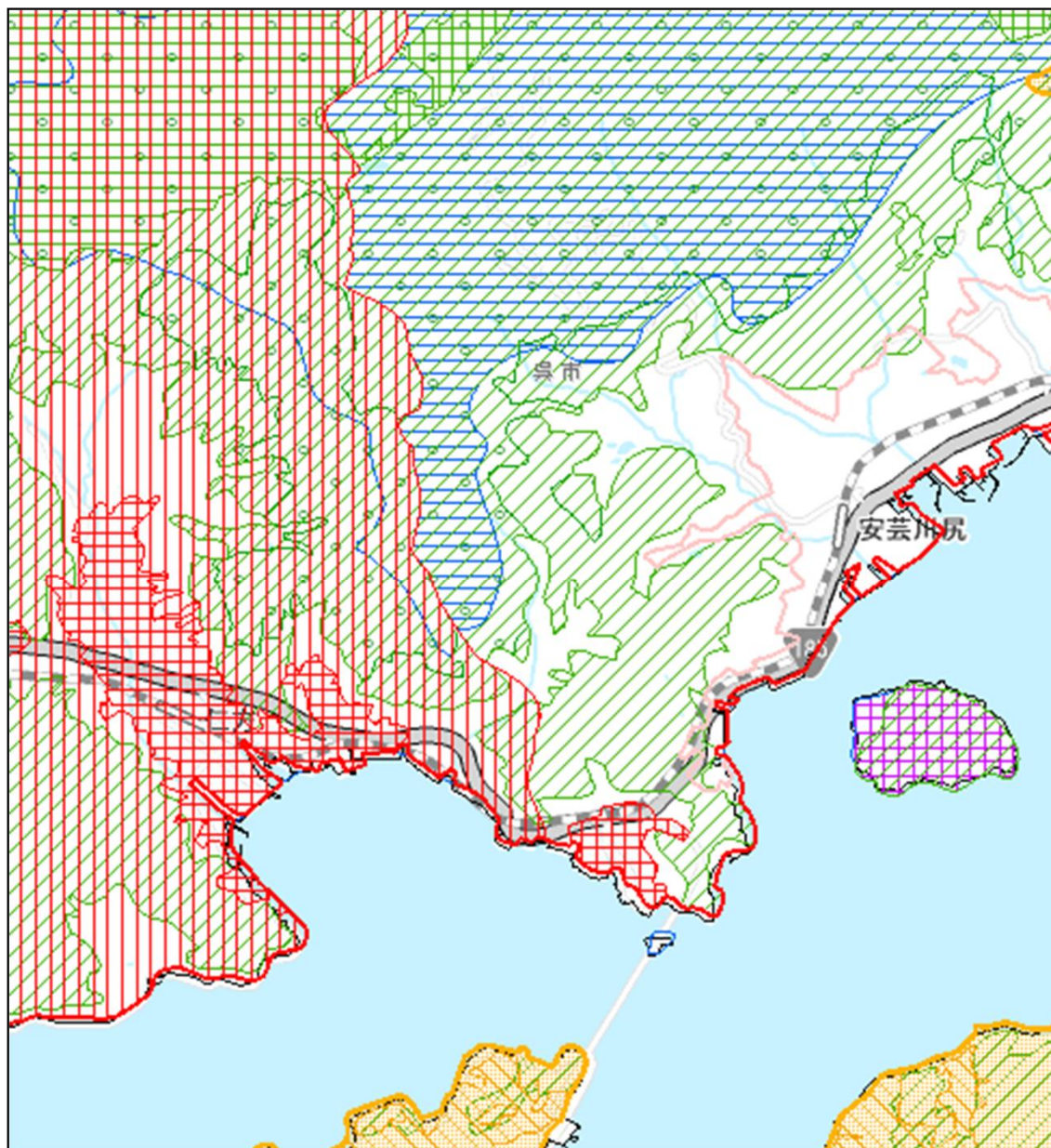
また、都道府県、市町村及び地域の各レベルにおいて管理構想の策定を推奨。都道府県の管理構想は国土利用計画の都道府県計画に、市町村の管理構想は国土利用計画の市町村計画に位置づけることができ、地域の管理構想は、国土利用計画の市町村計画の下位計画として位置づけることができる。

（令和8年3月末時点で1県、6市町村、7地域（9地区）策定済み。）

土地利用基本計画について(計画図)

計画図:五地域(都市、農業、森林、自然公園、自然保全)を5万分の1の地形図上で記したものの

(法第9条第2項、令第2条)



| 五地域 | 記号 |
|-----------------|----|
| 参考表示 | |
| 都市地域 | |
| 市街化区域 | |
| 市街化調整区域 | |
| その他都市地域における用途地域 | |
| 農業地域 | |
| 農用地区域 | |
| 森林地域 | |
| 国有林 | |
| 地域森林計画対象民有林 | |
| 保安林 | |
| 自然公園地域 | |
| 特別地域 | |
| 特別保護地区 | |
| 自然保全地域 | |
| 原生自然環境保全地域 | |
| 特別地区 | |

土地利用基本計画について(計画書)

計画書:土地利用の調整等に関する事項を記した文章

(法第9条第3項)

土地利用の基本方向

都道府県土地利用の基本方向

土地利用の原則

五地域区分の各地域の設定の趣旨に基づき、それぞれの関係制度の運用規準から見た土地利用上の基本的事項等を記載。

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

五地域に直接的に関連する地域・区域のそれぞれ相互の複合または競合の関係を検討

当該地域の自然的、経済的、社会的、文化的諸条件を考慮

実情に即した土地利用の優先順位及び土地利用の誘導方向を記載

土地利用上配慮されるべき公的機関の開発保全整備計画

概ね20ha以上のまとまりのある大規模な計画的開発が公的機関により実施される場合、譲渡所得の特別控除を実施

土地利用基本計画について(計画書の事例)

A県土地利用基本計画(抜粋)

1 土地利用の基本方向

(1)県土利用の基本方向

.....

(2)土地利用の原則

土地利用は、土地利用基本計画図に図示された都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の五地域ごとに、それぞれ次の原則に従って適正に行います。

なお、五地域のいずれにも属さない地域においては、当該地域の特性及び周辺地域との関連等を考慮して適正な土地利用を図るものとします。

ア 都市地域

都市地域は、一体の都市として総合的に開発し、整備し及び保全する必要がある地域です。

都市地域の土地利用については、人口減少下においても必要な都市機能を確保するとともに、この機会をとらえて環境負荷の少ない安全で暮らしやすい都市の形成を目指すことが重要です。

.....

(ア) 市街化区域においては、地域の合意を踏まえ、安全性、快適性、利便性等に十分配慮した市街地の開発、交通体系の整備、上下水道その他の都市施設の整備を計画的に推進するとともに、当該地域内の緑地、水辺空間等、自然環境を形成しているもので、良好な生活環境を維持するため不可欠なものについては、積極的に保護、育成を図るものとします。

(イ) 市街化調整区域においては、都市的な利用を避け、良好な生活環境を保持するための緑地等の保全を図るものとします。なお、既存集落の維持や地域の活性化に必要な場合にあっては、各種制度の活用により、都市的な利用を認めるものとしますが、特に、優良な集团的農地内を通る幹線道路沿道においては、無秩序な開発を抑制していくことが必要であり、農用地区域の除外は慎重に行います。

一方では、市街化区域では立地困難な施設で特別な事情がある場合には、土地利用の変更を検討することができるものとします。

.....

A県土地利用基本計画(抜粋)

2 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

都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域又は自然保全地域のうち2地域が重複している地域においては、次に掲げる調整指導方針に即し、また、3以上の地域が重複する地域においては、調整指導方針のそれぞれの優先順位及び指導の方向等を考慮して、1の(1)に掲げる県土利用の基本方向に沿った適正かつ合理的な土地利用を図るものとします。

(1) 都市地域と農業地域とが重複する地域

ア 都市地域のうち、市街化区域及び用途地域以外の地域と、農用地区域とが重複する場合

農用地としての利用を優先するものとし、市街地外縁部における都市機能の無秩序な拡散を抑制します。

イ 都市地域のうち、市街化区域及び用途地域以外の地域と、農用地区域以外の農業地域とが重複する場合

土地利用の現況に留意しつつ、農業上の利用との調整を図りながら、都市的な利用を認めるものとします。

(2) 都市地域と森林地域とが重複する地域

ア 都市地域と保安林の区域とが重複する場合

保安林としての利用を優先するものとします。

イ 市街化区域及び用途地域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合

都市的な利用を優先するが、緑地としての森林の保全に努めるものとします。

ウ 都市地域のうち、市街化区域及び用途地域以外の地域と、保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合

森林としての利用の現況に留意しつつ、森林としての利用との調整を図りながら、都市的な利用を認めるものとします。

.....

3 土地利用上配慮されるべき公的機関の開発保全整備計画

(該当なし)

| 五 地 域 区 分 | 五 地 域 区 分 細 区 分 | 都 市 域 | | | 農 業 地 域 | | 森 林 地 域 | | 自 然 公 園 地 域 | | 自 然 保 全 地 域 | | |
|-----------------------|--------------------------------------|---|---------------------------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------|------------------|------------------|--|------------------|------------------|
| | | 市 街 化 区 域 及 び 用 途 地 域 | 市 街 化 調 整 区 域 | そ の 他 | 農 用 地 区 域 | そ の 他 | 保 安 林 地 域 | そ の 他 | 特 別 地 域 | 普 通 地 域 | 原 生 自 然 環 境 保 全 地 域 | 特 別 地 区 | 普 通 地 区 |
| 都 市 地 域 | 市街化区域及び用途地域 | | | | | | | | | | | | |
| | 市街化調整区域 | × | | | | | | | | | | | |
| | その他の | × | × | | | | | | | | | | |
| 農 業 地 域 | 農用地区域 | × | ← | ← | | | | | | | | | |
| | その他の | × | ① | ① | × | | | | | | | | |
| 森 林 地 域 | 保安林 | × | ← | ← | × | ← | | | | | | | |
| | その他の | ② | ③ | ③ | ④ | ⑤ | × | | | | | | |
| 自 然 公 園 地 域 | 特別地域 | × | ← | ← | ← | ← | ○ | ○ | | | | | |
| | 普通地域 | ⑥ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | | | | |
| 自 然 保 全 地 域 | 原生自然環境保全地域 | × | × | × | × | × | × | ← | × | × | | | |
| | 特別地区 | × | ← | ← | ← | ← | ○ | ○ | × | × | × | | |
| | 普通地区 | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | × | × | × | |

[凡例]

- ☒ 制度上又は実態上、一部の例外を除いて重複のないもの
- ← 相互に重複している場合は、矢印方向の土地利用を優先する
- 相互に重複している場合は、両地域が両立するよう調整を図る
- ① 土地利用の現況に留意しつつ、農業上の利用との調整を図りながら都市的な利用を認める
- ② 原則として都市的な利用を優先するが、緑地としての森林の保全に努める
- ③ 森林としての利用の現況に留意しつつ、森林としての利用との調整を図りながら都市的な利用を認める
- ④ 原則として農用地としての利用を優先するものとするが、農業上との利用との調整を図りながら森林としての利用を認める
- ⑤ 森林としての利用を優先するものとするが、森林としての利用との調整を図りながら農業上の利用を認める
- ⑥ 自然公園としての機能をできる限り維持するよう調整を図りながら都市的利用を図る

(注)個別規制法の制度等及び土地利用基本計画作成要領(S53.12.1国土庁土地局長通達)に基づき作成。
ただし、土地利用基本計画作成要領については、地方分権一括法の施行(H12.4.1施行)に伴い失効している。

個人情報等の提供・公表に係る考え方

- 行政機関等は、法令の定めに従い適法に行う事務・事業の遂行に必要な限度で個人情報を保有することができ、利用目的を特定・明示する必要。
- 利用目的以外の目的のために保有個人情報を利用し、又は提供することが許容されうる場合の一つに「法令に基づく場合」がある。これは、法令に基づき利用・提供が義務付けられている場合や法令に利用又は提供の根拠規定が置かれている場合も含むものと解されている。

※個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（行政機関等編）5-5-1（抄）

行政機関の長等は、**「法令に基づく場合」を除き**、利用目的以外の目的のために保有個人情報を自ら利用し、又は**提供してはならない**（法第69条第1項）。

「法令に基づく場合」とは、**法令に基づく情報の利用又は提供が義務付けられている場合**のみならず、**法令に情報の利用又は提供の根拠規定がおかれている場合も含む**と解される…（後略）。

- 一般的に、ウェブサイトで公表する場合なども「提供」の一類型と解されており、取得・保有する個人情報を公表する措置についても上記と同様となる。
- 公表の仕組みの検討に際しては、個人情報の中でも特に配慮を要するものがあることや法人等の正当な利益を害するおそれがあること等も踏まえ、特定の情報の公表等を規定する他の法令も参照しつつ、公表する内容、必要性、公表に伴い想定される本人への影響の程度等を総合的に勘案する必要。

土地取引・土地利用に関する主な法令の是正措置と罰則

| 法令 | 是正措置 | 罰則(無許可・無届関係) | 罰則(命令違反関係) |
|---------|--|--|---|
| 国土利用計画法 | 土地の利用目的の変更を勧告、講じた措置について報告徴収、公表措置(法第24条～第26条) | ・無届、虚偽届出:6月以下の拘禁刑又は100万円以下の罰金(法第47条) | ・勧告に基づいた措置についての報告を怠り、もしくは虚偽の報告をした場合:30万円以下の罰金(法第49条) |
| 都市計画法 | 違反行為に対し工事の停止、除却等の措置命令(法第81条) | ・無許可での開発・建築:50万円以下の罰金(法第92条) | ・措置命令違反:1年以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金(法第91条) |
| 農地法・農振法 | 土地利用についての勧告、開発行為に対する中止命令等の監督処分(農振法第14条～第16条) 支障除去・違反転用についての措置命令、代執行(農地法第42条、第51条) | ・無許可での開発行為:1年以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金(農振法第26条) ・無許可・虚偽の権利移転・農地転用:3年以下の拘禁刑又は300万円以下の罰金(農地法第64条) ・農地法について法人重課規定あり | ・監督処分に違反した場合:1年以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金(農振法第26条) ・違反転用に対する措置命令に違反した場合:3年以下の拘禁刑又は300万円以下の罰金(農地法第64条) ・支障除去についての措置命令に違反した場合:30万円以下の罰金(農地法第66条) ・農地法について法人重課規定あり |

土地取引・土地利用に関する主な法令の是正措置と罰則

| 法令 | 是正措置 | 罰則(無許可・無届関係) | 罰則(命令違反関係) |
|---------|--|--|--|
| 森林法 | <ul style="list-style-type: none"> ・民有林(地域森林計画の対象に限り、保安林を除く。以下同じ。) 開発行為に係る中止命令等、伐採・造林の計画の変更命令等(法第10条の3、第10条の9等) ・保安林 土地の形質変更、伐採等に対する中止命令等(法第38条) | <ul style="list-style-type: none"> ・民有林における無許可の開発行為、保安林における無許可での土地の形質変更:3年以下の拘禁刑又は300万円以下の罰金(法第206条) ・保安林における無許可の立木伐採等:150万円以下の罰金(法第207条) ・民有林における無届での立木伐採:100万円以下の罰金(法第208条) | <ul style="list-style-type: none"> ・民有林における無許可の開発行為、保安林における無許可の土地の形質変更に対する中止命令等に違反した場合:3年以下の拘禁刑又は300万円以下の罰金(法第206条) ・保安林における無許可の立木伐採等に対する中止命令等に違反した場合:150万円以下の罰金(法第207条) ・民有林における伐採・造林の計画の変更命令等に違反した場合:100万円以下の罰金(法第208条) |
| 自然公園法 | 中止命令等(行為中止・原状回復・代替措置実施の命令)、代執行、報告徴収(法第34条、第35条) | ・特別地域等における無許可行為:1年以下の拘禁刑又は100万円以下の罰金(法第82条) | ・特別地域等における無許可行為に対する中止命令等に違反した場合:1年以下の拘禁刑又は100万円以下の罰金(法第82条) |
| 自然環境保全法 | 中止命令等(行為中止・原状回復・代替措置実施の命令)(法第18条、第30条) 報告徴収(法第20条、第29条) | ・自然環境保全地域内における無許可行為:1年以下の拘禁刑又は100万円以下の罰金(法第53条) | <ul style="list-style-type: none"> ・自然環境保全地域内における無許可行為に対する中止命令等に違反した場合:1年以下の拘禁刑又は100万円以下の罰金(法第53条) ・許可を受けた行為等に対する報告をせず、又は虚偽の報告をした場合:30万円以下の罰金(法第56条) |

土地取引・土地利用に関する主な法令の是正措置と罰則

| 法令 | 是正措置 | 罰則 |
|--------|---|---|
| 不動産登記法 | 登記の申請は、却下事由が存する場合には却下（法第25条各号、不動産登記令第20条各号） | <ul style="list-style-type: none">・資格者代理人が虚偽の登記名義人確認情報を提供した場合：2年以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金（法第160条）・不実の登記をさせる目的で不正に登記識別情報を取得した場合：2年以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金（法第161条）・表示に関する登記における調査妨害：30万円以下の罰金（法第162条） |