

第 51 回岩手県土地利用審査会会議録

【会議概要】

- 1 会議の名称
第 51 回岩手県土地利用審査会
- 2 開催日時
令和 5 年 12 月 14 日(木) 14 時から 15 時 30 分まで
- 3 開催場所
岩手県民会館 4 階 第 1 会議室

4 出席者

【委員〔五十音順：敬称略〕】（6名）

- 小山田 サナエ（都市計画分野）
- 京 谷 朱 美（林業分野）
- 高 橋 真 悟（農業分野）
- 服 部 幸 司（不動産鑑定分野）
- 松 政 正 俊（自然環境保全分野）
- 望 月 敦 允（法律実務分野）

【事務局】（7名）

- 加 藤 研 史（環境保全課総括課長）
- 阿 部 茂（同課主幹兼環境影響評価・土地利用担当課長）
- 菊 池 真 吾（同課主任主査）
- 須 賀 直 樹（同課主任）
- 工 藤 杏 菜（同課主事）
- 佐々木 麻 里（同課主事）
- 昆 野 里 菜（同課主事）

【盛岡地方法務局】

- 長谷川 浩（盛岡地方法務局統括登記官）

【会議録】

1 開会

[阿部担当課長]

定刻より早いですが、皆様おそろいでございますので、開催させていただきたいと思っております。
本日は大変お忙しい中、また、年末にもかかわらず、当審査会に御出席いただきましてありがとうございます。

ただ今から、第 51 回岩手県土地利用審査会を開催いたします。

私は本日司会を務めます、環境保全課の阿部と申します。よろしくお願ひいたします。この後、座って進めさせていただきます。

まず、初めに会議の成立について御報告いたします。本日は、委員総数7名中、6名の委員に御出席いただきしており、岩手県土地利用審査会条例第4条第2項の規定における過半数以上の出席をいただいていることから、会議は成立しておりますことを御報告申し上げます。

なお、委員の皆様への御紹介は、本日配付しております出席者名簿をもって代えさせていただきます。次に、会議の公開について、でございますが、本日の会議は「公開」にて進めさせていただきますと存じます。

それではここで、環境保全課総括課長の加藤より御挨拶を申し上げます。

2 挨拶

[加藤総括課長]

環境保全課総括課長の加藤と申します。本日は、年末の大変お忙しい中、当審査会に御出席いただきまして、誠にありがとうございます。また、日頃から本県の土地利用行政の推進に対し、格別の御高配を賜り、重ねて御礼申し上げます。

さて、当審査会は、国土利用計画法に基づき、監視区域の指定や土地取引に伴う勧告などを御審議いただく機関であり、土地取引全般の監視役として、大変重要な役割を担っていただいております。近年では改選時のみ、3年に1度の開催となっておりますが、審査案件の有無にかかわらず、土地を取り巻く動向や最新の地価情報を共有し、意見交換を定期的に行うため、年に1回の定例といたし、昨年度に引き続き開催させていただきました。

近年は、少子高齢化や人口減少等が進む地域では土地需要が低迷し地価は下落傾向にあります。その一方で、住環境や生活利便性が向上している地域では土地需要が高く、地価は上昇傾向にあるということで、二極化が見られるところでございます。

本県の地価の平均変動率も、住宅地が23年ぶりに上昇いたしました。特に、盛岡市や滝沢市、紫波町などの市町において上昇が顕著であることから、地域別の動向について、注視していく必要があると認識しているところです。

本日は、事務局から土地取引の状況、最新の地価調査結果について御説明申し上げるとともに、盛岡地方法務局の長谷川様から、今年の4月にスタートした相続土地国庫帰属制度について御説明いただく予定としております。

それでは、本日はよろしくお願ひ申しあげます。

[阿部担当課長]

続きまして、資料の確認をさせていただきます。

(配付資料を確認)

3 報告・説明事項

[阿部担当課長]

それでは、さっそく次第の報告・説明事項に入らせていただきます。

土地利用審査会条例第3条第2項の規定により、議長は会長が務めることとされておりますので、

松政会長に以後の進行をお願いしたいと存じます。松政会長、よろしくお願ひいたします。

〔松政会長〕

松政でございます。名簿にあるとおり分野は「自然環境保全」でありまして、昨年度から会長を務めさせていただいております。よろしくお願ひします。

委員の皆様には、お忙しいところ御出席いただきまして、ありがとうございます。

当審査会は、先ほど加藤総括課長から御説明がありましたように、国土利用計画法に基づき、土地取引規制という県民生活に直接関係する分野を取り扱う機関でございます。やはり国内の情勢、それから国際的な情勢に関係して、このところ安定していた土地価格も変動が見込まれるということで、今日のように勉強会を開くということも、大変意味があることではないかと思ひます。

これから県の方と、それから盛岡地方法務局長の長谷川様からお話をいただくということで、勉強させていただきたいと思ひます。皆様からも忌憚のない御意見、御質問をいただければ思ひますので、よろしくお願ひします。

なお、本日の会議の終了は15時30分を予定しております。円滑な進行に努めていきたいと思ひますので、御協力のほどよろしくお願ひします。

〔松政会長〕

それでは座って進行させていただきます。

初めに、本日の会議録署名人につきまして、土地利用審査会運営規程第4条第2項の規定に基づき、私から指名させていただきたいと思ひます。

会議録署名人は、名簿を参考に指名させていただきたいと思ひますので、名簿を御覧ください。小山田委員と服部委員のお二人にお願ひしたいと存じます。どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、報告・説明事項の土地取引等の状況につきまして、事務局から説明をお願ひします。

(1) 土地取引等の状況について 資料1

〔工藤主事〕

(資料1により土地取引等の状況について説明)

〔松政会長〕

ありがとうございました。それでは、ただ今の説明に対して、御質問、御意見等ありましたらお願ひします。いかがでしょうか。望月委員お願ひします。

〔望月委員〕

御説明ありがとうございました。遊休土地制度の関係なのですが、この制度があまり使われていない制度ということで、仕方ないところもあるのかなと思ひますが、強制力のようなものはなくて、お願ひベースということでしょうか。

〔工藤主事〕

そうですね。勧告に従わない場合には、スライドの33枚目にあるとおり、買取り協議を行うこと

になります。

[望月委員]

ここで言う買取りというのは、県の方で買取るということですか。

[工藤主事]

地方公共団体ということで市町村等になります。

[松政会長]

他にはいかがでしょうか。私からよろしいですか。

前半の方で取引が最近増加しているという話がありましたが、林業とその他の太陽光がまず一つの要因と考えてよろしいですか。

[工藤主事]

林業が本当に多くなっているの、要因として考えられるかと思います。

[松政会長]

林業自体の増加率でいうと林業はもともと多いですが、ここ数年の増加で要因となっているのは、やはり林業なのでしょうか。

[工藤主事]

グラフを見ていただくと、やはり前年に比べて、生産施設の太陽光というところがかなり増えていきますので、要因としましては、林業のほかに太陽光もかなり大きいかと思います。

[松政会長]

太陽光発電を設置する時に森林が選ばれる理由というのは、安いからでしょうか。

[工藤主事]

そこまでの分析はできていませんが、可能性はあるかと思います。

[松政会長]

自然環境保全という私の立場からすると、森林を潰して太陽光をやるというのはあまり効果がないので、例えば二酸化炭素削減という場合に、森林を潰さずに、他の遊休地とかを太陽光に使った方が効率的だと思うので、そういう仕組みがあるといいのではないかなと思います。実際にその森林を潰すことで、太陽光とか風力がよくないというふうに考える方もいらっしゃいますので、それを考えれば、何らかの仕組みづくりをして、森林よりは他の使っていない土地を活用した方がよろしいのではないかなと思いました。それで何で森林に行くのか気になったので、もし何かあった際には教えてください。他にはいかがでしょうか。望月委員お願いします。

[望月委員]

田畑は農地法の制限などがあるのでやむを得ないと思うのですが、街中の方の空き地とかが、雑種地とかになっていても、その従前に建物に使われた実績がないとか、もろもろの制約で身動きが取れない不動産が多すぎるという体感があります。それこそ先ほどの遊休土地を買取るような制度があるのだとすると、縛りが厳しい土地とかを、行政の方で1回仕切りなおしてもらおうとか、そういうことがあるといいのかなと感じています。相続財産管理人や不在者財産管理人をやっていると不動産が全然さばけません。農地は百歩譲って仕方ないとしても、結局雑種地でも規制がきつ過ぎてやりようがない場面が多くあります。特に今だと、南イオンのインターの方に向かうあたりで空き地がすごく多いと思うのですが、あの辺が使えないのは多分盛岡市の規制がきつ過ぎるせいなので、いろいろ柔軟にシステムも整理されるといいのかなと感じております。

[松政会長]

ありがとうございます。規制となると、今盛岡市ということもありまして、県と市とそれぞれの管轄があると思いますので、考えていかないといけないところだと思います。よろしいでしょうか。その他、御質問等ございませんか。

[小山田委員]

先ほどの太陽光のところですけども、生産施設と林業が増えているというのがあって、その表の中で、生産施設は太陽光、それ以外に林業ということだと考えてよろしいですか。

[工藤主事]

はい、生産施設の中に太陽光が入っております。先ほどのグラフで、住宅や商業施設、レクリエーション施設など、色分けしておりますが、これらを全て「その他」として、あと生産施設に太陽光が入ってりましたので、その太陽光だけ抜粋して、オレンジにしている状況です。

[小山田委員]

生産施設以外の林業の数字は、太陽光以外の数字ということですよ。

[工藤主事]

はい、林業の方には太陽光は入っていません。

[小山田委員]

分かりました。ありがとうございます。

[松政会長]

線引きも難しいですよ。林業として使っている中で、太陽光もあるので。

[小山田委員]

そうですね。太陽光が森林に多いというお話と、林業が活発だという話があったので、それはその

表の中で分けられているのかというのを確認したかったのでお聞きしました。

[松政会長]

はい、ありがとうございました。よろしいでしょうか。それでは次に進みます。

令和5年度岩手県地価調査結果等につきまして、引き続き事務局から説明をお願いします。

(2) 令和5年度岩手県地価調査結果等について 資料2-1及び資料2-2

[須賀主任]

(資料2-1により令和5年度岩手県地価調査結果等について説明)

[工藤主事]

(資料2-2により令和5年度岩手県地価調査結果を踏まえた注視区域指定について説明)

[松政会長]

ありがとうございました。それでは、ここで実際に地価調査を行ってくださった服部委員の方から、ただ今の事務局の説明に対して、御意見をいただきたいと思えます。よろしくをお願いします。

[服部委員]

地価調査ですけれども、不動産鑑定士がその基準値の判定を行っておりまして、私もその1人として参加しておりましたので、補足というところがおこがましいですが、お話をさせていただきます。

住宅地の平均変動率が0.1ではあります。徐々にプラスになったということで、先に背景ですけれども、基本的には低金利の環境がずっと続いておりまして、それから共働き世帯も増加しているということで、住宅を取得しようとする人にとってはある程度資金調達はしやすい環境が全国的に起こっているという中で、住宅地に向いているところ、人気のあるところは上昇が続いているという傾向が全国的にあります。

昨年もお話していますが、先ほどの資料1の9ページに広域圏別の人口移動というところがありまして、このグラフの中の青が県内の人口移動になるのですけれども、この通り沿岸と県北で減少していて、減少した分の大半を県央部、盛岡市及びその周辺と県南で吸収しているという形になります。それで今度は資料2-1の9ページ、この価格が上昇した市町村というのが、全部その通りで、盛岡市と盛岡市周辺と県南の市町になっているということがございます。そして、先ほどもいろいろ上昇地点の話がありましたけれども、まず10ページ目、住宅地の上昇地点として、基本的には盛岡の中でも人気が高いとされている本宮地区とみたけ地区、紫波町といったあたりの上昇が顕著で、特に盛岡(県)-50の辺りですが、盛南地域を開発してからもう20年くらい経って大分町もできてきました。逆に言いますと新しく宅地分譲されるものがもうこの辺りはなくなっています。ですので、ものが出るとすごく人気があるという状態に今なっていて、地価の上昇が続いています。それから紫波町ですけれども、昨年までは矢巾町の上昇が顕著でしたが、今年はその辺りは変動率上位にも出てきていません。上昇はしていますが、かなり幅は緩まっています。この要因として、矢巾町は岩手医大が移転してから人気が高まっていましたが、供給が少ないということで、ずっと上昇していましたが、3ヶ所で今大規模な宅地造成をしております。ある程度供給の目途が立ってきたということ

になります。それで、矢巾町の上昇が続いたものですから、矢巾町でも少し高すぎるという方が紫波町の方に流れていて、紫波町は矢巾町と比べると割安感があるということ、また、市街化区域と調整区域の線引きがないので、比較的宅地分譲もしやすい環境にあるということで、供給もあるし、需要もあるということ、いろいろインフラ整備も進んでいるということで人気が高まっているという背景でございます。

あと商業地につきましては、ここに書いている通りで、基本的にはほぼ盛岡市で若干上昇しているということで、これに関しては先ほどもありましたけれども、コロナ禍からの回復傾向と、あとは盛岡市という都市としての吸引力といいますか、吸引力の高まりといったところでの微増というところでございます。

工業地につきましては25ページ以降ですけれども、こちらに関しても企業誘致がそれなりに進んでおりますし、工業団地が不足していて、各所で新しく造成を進めてはいるという状況もあって、基本的には悪い状況ではないという状態で推移しているところでございます。

林地に関しましてはほとんどの地点が横ばいになっていきますけれども、言ってみると長年にわたって下落がずっと続いていまして、30ページのところで、平成16年から平成23年、震災前にはずっと8%、9%で下落していました。その間にかなり価格が下がり切って、その状態にずっとあるということで、下げ止まっているというよう状況でございます。

最後に今後の方向性ですけれども、昨今の建築費の上昇により建物価格が上がってきたり、金利も低金利が続くかどうかというところは不透明感が出ていますので、これまでどおり一本調子で上がるところが上がるというふうにもいかない可能性があります。先のことですので分かりませんが、今までと同様の調子でずっと上がり続けるということも考えにくい環境になってきているのではないかなと考えております。以上でございます。

〔松政会長〕

はい、ありがとうございました。それでは事務局からの説明と服部委員からの補足説明に関しまして、委員の皆様から御質問等ありましたらお願いしたいと思います。いかがでしょうか。それでは次に進みます。後ほどまた質問があれば、併せていただきたいと思っております。

それでは続きまして、3その他の相続土地国庫帰属制度について、盛岡地方法務局の長谷川さんからお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

(3) その他（相続土地国庫帰属制度について） 資料3

〔長谷川統括登記官〕

（資料3により相続土地国庫帰属制度について説明）

〔松政会長〕

ありがとうございました。それでは、ただ今の説明に御質問等ありましたらお願いします。望月委員お願いします。

〔望月委員〕

これは、相続財産管理人でも相談にいけるということですよ。

[長谷川統括登記官]

そうですね。法定代理人であれば大丈夫です。ただ最終的に誰もいなければ、民法上の規定で国庫帰属になるので、やる意味があるのかという話は聞いていました。相続人不存在にできない案件とかであれば、早いのかなとは思いますが。結局こちらの制度を使うとお金がかかりますので、お金がかからない方法があるのに、かけてやる必要があるのかという話がありました。ただ、イエスカノーかと言うと、イエスです。

[望月委員]

弁護士の中では、(民法 956 条の) 国庫帰属で終われないというのが感じているところでして、結局その不動産をさばくよう裁判所から求められて、さばけるまで終われないからもう塩漬けだとなっている案件ばかりかなと思っています。

[長谷川統括登記官]

今のところ御相談いただいたことはありませんが、対象外ということではないです。

相続財産管理人ということは登記簿上のAさんが亡くなって、その方の相続人がいないというシチュエーションですね。そのAさんが売買で取得していた場合は、おっってお答えしますので確認させてください。相続財産管理とか不在者財産管理人ができるのかという議論はあって、法定代理人はいいという整理にはなっていましたので、Aさんがその前の所有者の方から相続で取得していれば登記簿上の登記原因は相続になっているはずなので、問題ないかと思います。

[望月委員]

国に引き取っていただくというのを、すごい勢いで国が拒否してくるんですよ。

[長谷川統括登記官]

(帰属後、管理庁となる) 財務事務所さん、農政局さんからは、帰属を承認するための要件についてかなりシビアな意見をいただいているのが実情です。

ただ、法務局としては、管理予定庁から承認相当とか不承認相当とか、意見書もいただくのですが、それに縛られることはないというのは、法務省からも言われていますので、例えば農政局さんがいろいろと(不承認とすべき)理由を付けてきても、法務局が客観的に判断をして、承認、不承認の判断をするということになっています。お話した通り県内ではまだ1件も結論は出ていないので、(管理予定庁の)意見通りとか意見と違うパターンでOKしたとかという話はまだないですが、管理予定庁が不承認相当と言っているものを、法務局が客観的に検討し、却下と不承認要件に当たらない、つまり承認するという判断をすることもあるということで、途中でお話した通り、法務局が第三者的に審査するということが、機能するのかなと感じているところです。

[望月委員]

ありがとうございます。

[松政会長]

他にはいかがでしょうか。小山田委員お願いします。

[小山田委員]

現実に今2人、友人から親の相続した土地について相談があったところで、タイムリーなお話だったのですが、今のお話を聞いて、まだまだ使いやすいということではないなと思ったのが一つです。

あと、この制度は始まったばかりですけれども、個々の土地が飛び地にいっぱいできてきたら、将来的にはどのようにしていくのかというところ、まだ今の段階では難しいかもしれないですが、もし分かれば教えていただきたいと思います。

[長谷川統括登記官]

まず「制度がまだ使いにくい」というか、「ハードルが高い」というか、これは私どもも実感しているところでして、一応、最近の法律ではよくある話ですけど、5年後に再検討するというのは条文に書かれていますので、5年後に何らかの見直しというか、少なくとも検討はするというのは確実です。それまでに、私どもは現場の意見として上げることはできますが、私どもからだけ言っても変わるかというところがありますので、みなさまそれぞれの立場で声を上げていただければ、より扱いやすい制度になるのではと思います。なお、負担金額は政令事項であって法律事項ではないので、理論上は5年待たずに変えようと思えば変えられますが、本法の方はそう簡単には改正できないので、声を上げていただければなど逆に思うところではあります。

将来のことですけど、繰り返しになりますが法務局はマルかバツかを判断するだけという立場になりますので、その引き取った土地をどうするかというのは、財務事務所さんや農政局さん、森林管理局さんが考えていく話、逃げるようで恐縮ですが、そうなってくるのかなと思います。

[松政会長]

ありがとうございます。いろいろと答えにくいところもあるかもしれませんが、金額の方は政令なので、早めに見直しがあるかもしれないということで。

[長谷川統括登記官]

私からは何とも言えないですが、理論上の可能性としてはですね。あくまで個人的にですが、特に農地の負担金額は高いなどは感じています。

[松政会長]

やはり先ほどの話を聞くと、あまり使えないという感じがしました。その他、いかがでしょうか。

[高橋委員]

意見ですけども、特に私は農業生産者の1人ではありますが、宅地ですらハードルが高いという話の中で、農地はさらに、林地もそうですが、ハードルが高いというのを改めて実感しました。

6、7年ぐらい前に、日経新聞の中でこの帰属させる法案を作るだろうというような記事を読んだときに、どういうふう法律が整備されて、どういうふうになっていくのかなと思っていたのですけ

ども、今年こういった形で具体的に整備されて動くという形になったものの、蓋を開けてみたら、何とハードルが高いんだなと実感しました。

特に、中山間地だったり、岩手県もそうですけど、大分農業生産者も高齢になってきているのが事実で、自分の農地で生産するという方がどんどん少なくなってきています。特にほ場整備をすとか、土地改良をすとなつたときに、さかのぼっていくのがすごく大変で、かといって国はほ場整備を推進する割にはそういうところはきっちりしてくださいと言われるので、東京や神奈川まで言って辿っていかなければいけないというのもすごく大変でした。ですので、もう少し実務者とか、そういう方目線で、この法整備を少し進めてもらえとなお使いやすくなるのかなと感じています。

[長谷川統括登記官]

今のところ、制度が始まってから全国レベルの会議というものはないですが、多分1年に1回くらいはやるのかなと思います。そういった場で、何がネックかということは現場に意見を聞いてくる可能性は十分ありまして、そういった機会には当然話はしていきたいなと思っております。そういった機会があれば、今日せっかく意見をいただいたので、あげていければと思います。

[松政会長]

高橋委員、貴重な御意見ありがとうございました。京谷委員はいかがでしょう。

[京谷委員]

私は森林組合というところに勤めている職員ですけれども、組合員さんといいますか森林所有者さんは、やはりこの情報を何らかの形で得てしまして、できれば、私あなたにあげますとか、組合の方に無償であげますから何とかしてくださいとか、あと国の方に帰属というのはすぐできるんじゃないかということをおっしゃる方もいて、きっと要件とかを話したら、随分と準備をしないと手放すこともできないというか、相談しにも行けないというような、そういう思いになるのではないかと思っておりました。

私自身も勉強不足な部分もあったのですが、「適切な造林・間伐・保育が実施されておらず」となると、実施されていけば手放したりとかはしないし、金額的なこともそうなのですが、宅地や田んぼに比べて、森林については金額的にもそこまではというところもありますが、先ほどの取引価格等々から考えると、この金額はやはり非常に広大な面積を取得できる金額にもなっておりますので、いろいろな面で、国の機関で少し考えていただいて、あと最終的には市町村の方におろしていただいて、配慮していただけるような施策になればなと思っております。

[長谷川統括登記官]

同じ話になりますけども、機会があれば、意見をあげていきたいなと。特に森の境界点の話は、法務局としても申請があったら現地に行かなければいけません。全く個人的な感覚ではありますが、少し現実的ではない要件が課されている、今は技術も進展して、ドローンとかGPSとか、いろんな技術がありますので、現地に行ってテープを巻いてこいというのがどうなんだというのは、正直個人的には思っておりますので、これも何らか意見を言う機会があれば行っていきたいと思っております。先ほども言いましたけども、やはり行政機関ですので、私どもはそれを執行する立場です。どちらかとい

うと、制度設計をすることで働きかけがないと動きにくい話ということで、多方面から、もちろん現場から意見は言っていきますけども、皆様それぞれ何か入口というのがあると思います。弁護士会とかですね、そういったチャンネルがあると思いますので、そういうところからも声を上げていただいた方がより良いのかなと思います。私の立場でこういうことを言うのはどうかと思いますが、実際に物が動くには、現場からの声だけよりはそういうのがあったほうが良いかなと感じております。

〔松政会長〕

どうもありがとうございます。なかなか立場が苦しい中、いろいろとお答えいただいてありがとうございます。長谷川さんにも御努力いただきたいなということと、あと私も含めて、今回勉強させてもらいましたので、委員の皆様もいろんなところで、意見していければなと思います。よろしく願います。まだいろいろお聞きしたいことがあれば、後ほどお時間があれば応じてくださるかと思えますので、よろしく願います。

それではここまでということではよろしいですか。全体を通して何かありますでしょうか。よろしいでしょうか。それでは進行を事務局に戻したいと思えます。進行に御協力いただき、ありがとうございました。

〔阿部担当課長〕

松政会長、どうもありがとうございました。

それではその他といたしまして、次回開催予定について御説明いたします。審査会につきましては、最新の土地取引の動向や地価動向の情報を共有し、委員の皆様との意見交換を行うため、今後につきましても、監視区域の指定等の案件がない場合においても、年に1回開催させていただきたいと考えております。つきましては来年度におきましても、11月から12月を目途に開催準備をさせていただきたいと思えますので、何卒よろしく願います。

最後に委員の皆様から何かございませんでしょうか。

4 閉会

〔阿部担当課長〕

それでは以上をもちまして、本日の審査会を終了とさせていただきます。

大変お疲れ様でした。ありがとうございました。

会議録署名人 小山田 サナエ 

会議録署名人 服部 幸司 