

第 52 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 52 回岩手県土地利用審査会
- 2 開催日時
令和 6 年 12 月 25 日(水) 10 時 30 分から 12 時 00 分まで
- 3 開催場所
岩手県民会館 4 階 第 2 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）
八木橋 美 紀（税制実務分野）

【事務局】（7 名）

加 藤 研 史（環境担当技監心得兼環境保全課総括課長）
竹 原 明（環境影響評価・土地利用担当課長）
菊 池 真 吾（同課主任主査）
伊 藤 央 貴（同課主任）
佐々木 麻 里（同課主事）
阿 部 杏 祐（同課主事）
昆 野 里 菜（同課主事）

【盛岡地方法務局】

濱 田 賢太郎（国土交通省不動産・建設経済局土地政策課企画専門官）
山 口 澄 也（国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課係員）

【会議録】

1 開会

〔竹原担当課長〕

本日は大変お忙しい中、当審査会にご出席いただきましてありがとうございます。
ただいまから第 52 回岩手県土地利用審査会を開催いたします。

本日司会を務めます、環境保全課 環境影響評価土地利用担当課長の竹原でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

はじめに、会議の成立についてご報告いたします。

本日は委員総数7名中7名の委員にご出席いただいております、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おりますので、会議は成立しておりますことをご報告申し上げます。

なお、委員の皆様のご紹介は、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、本日の会議は公開にて進めさせていただきたいと存じます。

それではここで環境担当技監心得兼環境保全課総括課長の加藤よりご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です。岩手県土地利用審査会の開催にあたりまして一言ごあいさつを申し上げます。

委員の皆様には、日頃から本県の土地利用行政の推進に格別のご高配を賜り、御礼申し上げます。

また本日は年末の大変お忙しい折でございますけれども、審査会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

当審査会は、ご案内の通り、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等についてご審議いただくなど、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。

また近年では、審査案件がないような状態が続いておりますが、最新の土地取引や地価動向の情報を共有しまして、意見交換を行うため年1回定例で開催させていただいております。

本県における地価の変動につきましては、この後詳しくご説明いたしますが、住宅地につきましては、昨年23年ぶりに上昇に転じたところですが、今年度は下落と、その一方で、工業地は、物流用地などの需要が高まりまして6年連続で上昇したところであり、地域別、用途別の動きなどにつきまして、注視していく必要があるのではないかと認識しております。

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ご説明申し上げるとともに、国土交通省様から、国の土地利用施策についてご説明いただく予定としております。

国土交通省様には大変お忙しい中、お答えをいただき、大変ありがたく存じます。御礼申し上げます。

それでは、限られた時間ではございますが、よろしくお願いいたします。

〔竹原担当課長〕

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

〔竹原担当課長〕

それでは、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、よろしくお願いいたします。

〔松政会長〕

会長の松政でございます。本日はこの年末のお忙しいところご出席いただきましてありがとうございます。

先ほど加藤総括課長からお話がありましたように、当審査会は国土利用計画法に基づいて、土地取引規制という県民生活に直接影響する分野において、案件の附属機関として意見を述べるために設置されているところです。これまで本県の土地行政の推進にあたって重要な役割を担ってきたところであります。

このあと、事務局から土地取引の状況や今年度の地価調査結果について報告があった後に国土交通省の浜田様、山口様から、所有者不明土地等対策について、説明をいただきたいと思います。忌憚のないご意見ご質問をよろしくお願いいたします。

また、本審査会は都市計画、林業、農業、不動産、法律、税制、それに私の担当の自然環境保全と、種々の分野の委員からなっております。県に関する問題課題について、そうした他分野の意見からの情報、意見を交換するという貴重な場であると認識しておりますので、活発なご発言をお願いしたいと思います。

本日の終了時間は12時を予定しておりますので、皆様のご協力により円滑に進行していきたいと思っておりますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

〔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います。

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います。名簿ご覧いただきまして今日は高橋委員と京谷委員の2人をお願いしたいと存じます。

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いします。

(1) 土地取引等の状況について **資料1**

〔佐々木主事〕

(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、ご質問、ご意見等ありましたらお願いします。いかがでしょうか。

1つよろしいでしょうか。目的が転売等そういった時、岩手県や北海道は多いようですが、県外の土地の保有者とか海外資本の流入は見られるのでしょうか。

〔佐々木主事〕

今手元にデータがないため、正確なお伝え出来ませんが、県内だけではなく、県外の方の土地保有者の方の土地取引も行われている状況ではあります。データを整理した後、会議終了後に改めてお伝えします。

〔松政会長〕

ありがとうございます。他にはいかがでしょうか。

〔京谷委員〕

データから林業の業者の取引が多いように見受けられますが、確かに土地付きで立木を購入して、という素材生産の事業体や、そして所有者さんから林地を取得するというのは最近ここ二、三年増えてきていて、特に去年、今年が多いように見受けられます。このデータからも、やはりそうなのだと納得できるようなところが多くありました。これからその所有者がこの20年の間に高齢化してくると、ますますこの傾向が強まってくるのではないかと考えており、少し懸念しております。

〔松政会長〕

ありがとうございました。よろしいでしょうか。大変参考になる意見だと思います。その他ございましたら、この後も随時ご意見ご質問いただければと思います。それでは次の報告に入ります。

令和6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

〔伊藤主任〕

(資料2-1により令和6年度岩手県地価調査結果等について説明)

〔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、ご意見をいただきたいと思います。よろしくお願いします。

〔服部委員〕

委員の服部でございます。

ただいま、地価調査の調査を担当されたと紹介ありましたが、岩手県内の鑑定士20人弱で手分けしていますので、この場では代表しているような格好にはなりますが、県内全部をくまなく直接見ているというわけではないということを、最初にお話しておきたいと思います。

今回のこの地価調査結果の概要ということで実際のもう少し込み入った話を、補足で説明させていただきたいと思います。

この資料2-1に基づいていきたいと思うのですが、その前に昨年もお話しておりましたけど、先ほどの資料1、スライドの9ページ、紙の資料の5ページ、こちらの広域振興圏別の人口移動の推移というグラフがございます。県内移動の、人、県内の人口移動とその力のプラスマイナスが大体リンクしているということで、9ページのグラフによりますと、県央盛岡圏域では、県内から人口を集め、県南も若干集めて、沿岸と県北からは減少しています。ただ、令和3年から令和4年5年にかけて、

だんだんその幅が減っているといいますか、人口減も県央をいえば人口流入が減少傾向にありますし、沿岸県北で言えば転出傾向が減少傾向にあるということで、県内の人口移動のダイナミックさはやや薄まってきているということがあると思います。これを前提に資料２－１に戻ります。先ほどから盛岡などでは、地価上昇、勢いがやや鈍っているのではないかという話がありましたが、背景としてはこういった要因もあるかということです。

２－１の住宅地について補足します。価格が上昇しているというところですが、基本的に盛岡市は価格上昇しているのですが、先ほどもお話がございましたけれど、例えば本宮あたりに戸建住宅を新築で建てようとする、5,000万という話もありましたが、実際売買事例など見ていっても本宮でなくても都南地区とかそういったちょっと郊外のところでも、住宅のグレードがいいと、それこそ5,000万ぐらいになっているケースが珍しくなくなっています。

こういった背景としましては低金利政策がずっと続いてきたということもありますし、共働きが一般化して、いわゆるダブルでローンを組めるということで融資枠が拡大していたという状況があって、ここまで来ています。

そして、建築費の高騰というのはもちろんあるのですが、いよいよ少し限界が見えてきているのかということです。融資枠を拡大して住宅を取得するというほどの、これ以上の伸びというのは、厳しくなっているのではないかというのが傾向としてあるかと思います。

それから、盛岡の周辺の話でいきますと、滝沢は相変わらず上昇が続いているのですが、矢巾町と紫波町というのは上昇幅がかなり鈍化しております。

特に矢巾町ですけれども、ここ数年岩手医科大学の移転以降、市街化区域が狭くて、供給がない、需要の方が完全に超過しているということから急ピッチで上がってきたのですが、今、町内３か所で約450区画ぐらいの宅地分譲しております。今年からもう本格的に販売に入っています。

こちらの価格水準というのが大体平米6万前後で出ておりまして、この情報が皆さんに知れ渡っているため、大分落ち着いてきたということもあり、今回上昇地点にも入ってきていないものです。

紫波町も、元々矢巾が高いので紫波町だったら少し割安に買えるだろうということで、業者さんも宅地開発を活発にしていたのですが、そこも矢巾の方で大分落ち着いてきたという動きもあって、紫波町も若干、上昇幅が落ち着いてきているという状況です。

それから、県内の住宅地の特徴的なところは、先ほど江刺の住宅地が上昇していることです。その背景としましては先ほどの通り、工場の企業活動が活発で、雇用も増加しているというところもありますし、奥州市の中でも水沢に比べると、元々の地価水準が低いので割安感があります。また、今郊外型の生活行動様式が一般化し、車を使った利便性ということで、水沢と価格差ほどの差はないと見る方も多いのかなというふうに見受けられるところです。

それから住宅地の補足ということで、最大上昇地点ということで盛岡市永井がありましたが、こちらは先ほどの通り岩手飯岡駅の西口が開発されているということ、西口からボールパークへ直接行けるようになったことがあります。昔、岩手飯岡駅の西口は通用口みたいなものがあるだけで使いづかったのですが、最近は駅前広場を整備されたということで、利便性があるということです。

続けて商業地です。商業地につきましては、全体としては平均変動率としてマイナス1.1と下落が続いているのですが、これをもう少しかみ砕きますと、盛岡市は基本的に上昇が続いている背景事情としましては、コロナ禍からの経済、繁華性の回復や、外国人観光客を含む観光客の増加といった背景事情があるかと思います。

また、全国的に県庁所在地の商業地に関してはプラスになっていて、盛岡も基本的には大きな同じ流れにあるというところでございます。

それから今回の最大上昇地点の盛岡駅前のこの9というところについては、今年プラス6.3パーセント上昇したということです。今回は地価調査という形で出ておりますが、もう1つ国土交通省で行っている地価公示価格というものがあって、こちらの最高地点が、大通りの2丁目、さわや書店の向かい側の昔の第一書店で、今はツルハドラッグの所ですが、こちらが令和6年の今年の1月1日時点で、28万7千円でした。今回は時点が半年ずれるのですが、28万9千円と2千円だけ上回りました。

時期がずれるため何とも言えないのですが、長らく駅前と大通りとどちらが高いのかという話が出ていまして、長らく大通りの方が高いという状態でずっときていたのですけれども、だんだん差が縮まってきていまして、現時点で言うとはほぼ同じになってきています。元々は飲食中心の繁華街が駅前の商業地でしたが、現状では駅前の方に魅力が高まっているのかなという状況にあります。ただ一方で駅前に関しては、エリアが狭いので希少性が高いから高いという要素があります。このあたり、大通りに関してはエリアが広いという違いもあろうかというところでは。

商業地ですけれども基本的にあまり下落してないところです。県内の各都市の下落幅は、ここのところ落ち着いているのですが、分類しますと、いわゆる駅前の昔ながらの中心商業地はピーク時を100とすると現状は20とか30という価格の水準になっています。低位で安定してしまっていて、背後の住宅地とあまり価格差はないのでこれ以上下がりようがないのであまり下がってないというのが実態です。一方で路線商業地域、国道県道沿いの方は消費動向も堅調なので、すごく上昇しているわけではないのですが、安定的に推移しているというところでは。商業地でも若干意味合いが違っているのかなというところでは。

次は工業地です。工業地に関しましては先ほどお話があった通り、いわゆる工場用地に関しましては、サッシを中心として半導体製造関連の進出が相次いでおりまして、価格は上昇しているということです。それから流通業務施設に関しても物流需要の増大という、全国的な流れですが、上昇が続いているというところでは。

最後に林地です。平均変動率マイナス0.1とあるのですが、こちら資料の2-1参考15ページに林地地点の一覧が載っています。県内の林地地点は11点ですが、価格的に高めのもの若干下落して、後の価格が比較的低いところは横ばいということで、低位で安定しているという判断で、こういった結果になっているということをお伝えしておきたいと思います。

補足説明としては以上です。

〔松政会長〕

服部委員ありがとうございました。質疑応答に入る前に、事務局の方から注視区域の指定についての説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

〔菊池主任主査〕

(資料2-2により令和6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〕

それでは服部委員のからのご説明も含めて、ご質問ご意見ありましたら、お伺いします。

私からお伺いします。服部委員の方から地価の状況、要因についてお話いただきました。盛岡の中心やそちらの方にだんだん集まっているということでしたが、高齢化によって、一戸建てに住むより、マンションや中心に集まるなどの影響はないのかということと、盛岡市の中でも、商業地は駅前や大通りで地価が上がっているということですが、川まちづくりというものが国交省の事業でありますし、木伏の整備の影響はあるかということなどについてお願いいたします。

〔服部委員〕

まず1点目の高齢化とその地価の動向の関係について、盛岡のマンション需要の話としますと、マンションは、今建築ラッシュであります。そして価格も上昇しているというか、販売坪単価がバブルで一瞬坪200万位になった時期があるのですが、それにも近づいているようです。

ただ、バブルのときは一瞬1年そういうのがあってまた坪120万とかに落ちて、そのあと徐々に上がってきていて、今200万に届こうかという状態になっているようですが、そういった形で上昇が続いています。

購入者層としては色々な方がおられるそうで、郊外の団地からマンションに引っ越すという人もいれば、1次取得者として純粋にその利便性が良いと、先ほどの本宮等と比べても利便性が良いと言っている層もいれば、県内の資産家の方でセカンドハウスの持ちたいと、特に駅の方だと需要あるそうで、需要としてはミックスされているという話も聞いていました。

その中で、高齢化がこれらの地区に及ぼす影響で考えますと、高齢化というか過疎化と繋がるのですかね。先ほどあまり説明していませんでしたが、県内のその他の都市部以外の町村は基本的に下落が継続しておりますし、土地取引件数などもここへ来て急に減っているところもありまして、なかなか供給というか、需要がなかなか見いだせない中、転出したいということで供給というのは増えていき、ではどうするかというところはなかなか難しい問題であります。現状としては、需要の減退による地価の下落に結びついているのかなと思います。

それから2点目の盛岡駅前の木伏周辺の整備と地価の関連ということで、基本的には色々な要因の1つではあると思うのですが、それが主とまでは言い切れないのかなと思います。

大きなところは駅利用客の増加、交流人口の増加。交流人口の増加の中に今回の木伏のことも1つの要因としてはあるのではないかと認識しております。以上です。

それからもう一点。先ほどの監視区域の件で補足します。

矢巾の工業地の平均変動率がプラス5.8%であったのですが、地価調査の矢巾の工業地って一地点だけで、その一地点というのが、徳田橋と矢巾口交差点の間にある工業地です。こちらの今年、徳田橋が架け替えされた関係で、道路が立派になりました。道路の幅員が広がったので、その5.8のうち何パーセントかはその道路幅が広がったことによる効用増が反映されているため、いわゆる純粋な実需としてのプラスはその5.8よりも低いということです。監視区域という話がありましたが、一応補足します。以上です。

〔松政会長〕

ありがとうございます。

5パーセントという水準はどこが決めるのでしょうか。

〔菊池主任主査〕

国土交通省の方で決めています。

〔松政会長〕

物価や所得の上昇によってその５パーセントの意味合いがこれから変わる可能性があります、それは県としては５パーセントでいって、今のところすごく増えるということはなさそうであり、今回のように詳細に見ていくという感じでよろしいでしょうか。

〔菊池主任主査〕

５パーセントは１つの基準ですが、その他に物価等その他の要因について総合的に判断していくということになるかと思います。

〔松政会長〕

ありがとうございます。

〔小山田委員〕

一つ前の土地取引等の状況についてと被る部分もあるかと思うのですが、先ほど京谷委員の方から、林地の売買等が増えていることがデータからもわかりますっていうお話だったのにもかかわらず、今の価格変動の方にそれが反映されていないのかなと思ったのが一つ。

あともう一つ、先ほどの京谷委員のときにご質問すればよかったかもしれないのですが、林木がある山を丸ごと買うというのは、何年か前にウッドショックがあってその影響なのか、その山を丸ごと買ってそれはどういう方々が買っているのか、買った後どうなって、林木が伐採され、その後またきちんと植林しているのか興味があります。

〔服部委員〕

一点目の土地取引に林業が大きく占めているが、価格に変動がないことについて、なぜかという、面積構成比としては林業っていうのはそもそも、数千平米とか数万平米が基本単位です、一方で宅地なんかは百平米とか千平米もあれば大きいので、そもそも面積単位が違うので、面積割合としてはその林地の方が大きく、出てしまうというのがまずあるかと思います。面積が大きいから取引が活性化しているのかという、わからないということと、それから一般論になってしまうのですが、仮に取引件数が多いとしてもそれがいわゆる積極的な投資を伴うための取引なのか、または消極的な資産処分みたいな形の取引なのかということになると、価格の方向性は真逆なので、その中で、今のその動向がどうなのかっていうのが、何とも判断しかねるというもあるのですが、基本的にこの鑑定の側から見ているものとしては林業価格としては、低位で安定している状態にあるというところまでしかコメントできないです。

〔佐々木主事〕

二つ目の林地の土地取引がされた後の状況については把握していない状況です。ただ、届出が出された時点の目的は、林地については資産保有や現状維持が多い印象ではあります。

〔松政会長〕

続いて、その他の所有者不明土地等対策について、国土交通省から説明いただくこととなっております。

(3) その他 所有者不明土地等対策について **資料 3**

〔国土交通省濱田企画専門官、国土交通省山口係員〕

(資料 3 により所有者不明土地等対策について説明)

〔松政会長〕

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

〔望月委員〕

一点教えてください。地域づくり推進事業の処理をするときのタイムスケジュールとしてはどの程度考えておけばよいでしょうか。

〔国土交通省濱田企画専門官〕

地域福利増進事業に取り掛かってから、実際使うまでの時間というイメージですかね。

〔望月委員〕

はい。現実に今躓いているものがありまして、相続人が 126 人位になのですが、そのうち 1 人がバングラデシュ国籍の人がいて見つからないっていう状態で頓挫しているという状況です。

〔国土交通省濱田企画専門官〕

地域福利増進事業に係る期間は土地の状況等に左右されるため、2 ヶ月・1 年などの具体的な期間をお示しすることは難しい。地域福利増進事業の流れとしては、スライドの 8 ページ目、まずは所有者を探索してみて、本当に所有者不明土地なのかを確認していただく必要があります。ここでは登記簿だけでなく、固定資産税台帳等の行政等が保有する情報も請求して探索をしていただくことが必要になります。その上で所有者不明土地であるということがわかれば、都道府県知事に事業の内容、公益性等を確認していただきます。

この確認に要する期間についても、定常的な業務ではないため期間が読めないものであり、複雑な土地・特殊な利用方法等の場合はそれなりの期間を要することも考えられます。

都道府県の確認が得られれば、2 ヶ月の公告縦覧期間を経て、反対者が申し出なければ都道府県知事の裁定を受けて、10 年間もしくは 20 年間の使用権を得ることができます。事例によって期間は変わるので、事前に都道府県・市町村によく相談しながら進めることが必要だと考えています。

〔望月委員〕

とりあえずやってみるしかないということですね。ありがとうございます。

【松政委員】

私は自然環境保全の委員ですが、最後の方に土地政策研究会の取りまとめたグリーンインフラという言葉が目立ってできてくるのですが、その中で細かいですけども法制化の話も出ていましたが、この辺りについて、環境省とかのサーティ・バイ・サーティ、自然共生サイトというのがあるのですが、その辺りなど、他の省庁との連携みたいなものはあるのでしょうか。

【国土交通省濱田企画専門官】

国交省内のグリーンインフラ関係の部局とは連携しています。例えば、空き地の防災広場や環境負荷軽減のための空き地の活用方法についても検討しています。

【松政委員】

ありがとうございます。今日はお忙しいところありがとうございました。大変わかりやすい資料でした。

それでは進行を事務局に戻したいと思います。

【竹原担当課長】

ありがとうございました。

それでは最後に次回開催予定についてご説明いたします。最新の土地取引の動向や地価動向の情報を公表しまして、審査会委員の意見交換を行うために、監視区域の指定等の案件がない場合でも、年に1回開催することとしております。来年度につきましては、現委員の任期が令和7年10月までとなっておりますので、委員の改選を予定しておりますけれども、改選後の11月から12月をめどに開催させていただきたいと、現時点では考えております。

4 閉会

【竹原担当課長】

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 京谷 朱美 

会議録署名人 高橋 真澄 