

第 45 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 45 回岩手県土地利用審査会
- 2 開催日時
平成 25 年 6 月 28 日(金) 午後 1 時 30 分から午後 3 時
- 3 開催場所
岩手県民会館 4 階 第 1 会議室
- 4 出席者〔五十音順：敬称略〕

【委員】（5名）

- 上 田 吹 黄（都市計画分野）
- 竹 村 祥 子（まちづくり分野）
- 中 村 キミイ（農業分野）
- 平 塚 明（自然環境保全分野）
- 吉 田 勇 光（不動産鑑定分野）

【事務局】（7名）

- 風 早 正 毅（環境生活部長）
- 吉 田 拓（参事兼環境保全課総括課長）
- 臼 澤 勉（同課環境影響評価・土地利用担当課長）
- 佐々木 博 昭（同課主任主査）
- 鈴 木 忍（同課主任）
- 桎 屋 晶 子（同課主事）
- 武 藤 里 奈（同課期限付臨時職員）

【会議録】

1 開会

〔吉田参事〕

本日は大変お忙しい中、岩手県土地利用審査会にご出席いただきましてありがとうございます。
只今から、第 45 回岩手県土地利用審査会を開催いたします。私は、環境保全課総括課長の吉田と申します。よろしくお願いいたします。

まず、会議の成立についてでございますけれども、本日、石川会長が急用のためご欠席ということでございます。従いまして、会議の成立につきましては、本日会長職務代理者でいらっしゃいます平塚委員及び 4 人の委員の方々のご出席を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 項の規定により、会議が成立しておりますことをご報告申し上げます。

2 あいさつ

[吉田参事]

それでは、風早環境生活部長よりご挨拶を申し上げます。

[風早環境生活部長]

こんにちは。開催に当たりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

県では、震災以降、沿岸市町村の土地取引、土地価格の実態など、土地取引の実情につきまして把握に努めてきたところでございます。このたび4月1日を基準日とする第1四半期短期地価動向調査を行っておりまして、特に今回調査から、前回調査において地価が大幅に上昇しました大槌町の調査地点を2地点増やしております。こういったことから、沿岸南部6市町19地点における地価動向の調査をしております。

先ほど申し上げました今回の調査につきましては、後ほど事務局から詳細をご説明いたしますが、地価の動向は、今回調査の全体の半数で震災前の価格を上回っております。その他の半数地点では、ほぼ震災前の価格に戻ってきていると、概ねそのような状況でございます。

今年度に入りまして、報道等でも皆様知っておられると思いますが、一部の沿岸被災地域では、復興住宅、いわゆる災害公営住宅への入居が始まっております。高台移転をはじめとする復興の事業が、だんだんと目に見える形で進むようになってきております。一方で、住宅価格の上昇というものも、やはり一部で報じられておりますので、今後、引き続き被災地における建物や、土地取引の動向を注視していく必要があるというふうに考えている次第でございます。

本日は、こうした調査結果を踏まえまして、今後の対応につきましてご説明させていただきます。何卒、よろしくご審議のほどをいただければと思います。よろしくお願いいたします。

[吉田参事]

風早環境生活部長におきましては、議会用務のため、ここで退席させていただきます。

続きまして、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たいと存じます。

続きまして、資料の確認をさせていただきます。資料につきましては、事前に皆様にお送りしております。本日ご持参いただいております。また、追加の資料といたしまして、本日、大槌町の地価動向に関するグラフ1枚を配付しております。

皆様お持ちのようですので、再度、配付資料を確認させていただきます。

まず、次第、名簿、配置図、それから資料の1から3まで、それから本日配付いたしました大槌町の地価動向に関するグラフ資料でございます。

3 報告・協議事項

[吉田参事]

それでは次第に従いまして、報告・協議事項に入らせていただきます。

報告・協議事項の進行は、岩手県土地利用審査会条例第3条第3項の規定によりまして、会長職務代理者の平塚委員に議長をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

[平塚会長職務代理者]

皆さん、平塚でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

皆さんにはお忙しいところ、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

直前、1時間前にこのような役を仰せつかりまして、最も専門の遠い私がこういった任を担っているのかとちょっと考えてしまいましたけれども、最後まで皆様のご協力をいただきまして努めさせていただきたいと思っております。こういうこともございますので、場合によっては副会長、会長に対して副会長ってことですかね、職務代理者ですか、常設的にそういった役割を備えておくのもいいのかもしれないなと思っておりました。この後、座らせてお話しさせていただきます。

前回、3月27日の審査会におきまして、大槌町の地価が大幅に上昇したということから、4月1日を基準日とした短期地価動向調査の結果などを踏まえて、監視区域指定等について、議論を行うということで、前回から3ヶ月区切りになりますけれども、今回の審査会を開催するとしていたところでございます。

先ほど、環境生活部長のご挨拶にもありましたけれども、被災地においては地価上昇の問題に加えまして、資材や人件費の高騰による住宅価格の上昇といった問題も報じられております。

また、先般、国土交通省が行った四半期ごとの地価動向報告が公表されましたけれども、大都市における地価も上昇しております。これは三大都市圏と地方の中心都市の動向ですけれども、少なからず被災地への影響も懸念されるところであります。この審査会における地価動向の協議が、被災地の復興に益々重要になってくるものと認識しております。

これらの点を踏まえまして、この後事務局からご報告いただきます、「平成25年度第1四半期短期地価動向調査結果」、それから「土地取引の動向」などについて、皆様から忌憚のないご質問、ご意見をどうぞよろしくお願いいたします。

なお、当審査会の終了時間は15時頃を予定しておりますので、委員の皆様のご協力により、円滑な進行に努めて参りたいと考えております。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、はじめに、本日の会議録署名人につきましては、土地利用審査会運営規程第4条第2項の規定に基づいて、私から指名をさせていただきます。

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存じます。

上田委員と中村委員、お二人にお願いいたします。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、報告・協議事項について事務局から説明をお願いいたします。

(1) 平成25年度第1四半期(4/1基準日)短期地価動向調査結果について 資料1

[佐々木主任主査]

(平成25年度第1四半期(4/1基準日)短期地価動向調査結果について説明)

[平塚会長職務代理者]

はい、ありがとうございます。それでは最初に私から1点だけですが、この桜木町、2ページ目の上から7行目の「最近の取引動向や復興計画等から、今後の動向を注視する必要がある」というのは、これはどういう内容でしょうか。

[佐々木主任主査]

最近の取引動向といたしましては、桜木町方面の方で取引件数が増えています。桜木町地点については、ご存じの方は多いと思いますが、近くに「マイヤ」という大型商業施設があって利便性が高いということと、公表はされていますが近くの寺野地区に、県立大槌病院が建設される予定があるということで、その関係もあって取引動向、その復興計画、病院等が近くにできることから、今後の動向を注視する必要があるということでございます。

[平塚会長職務代理者]

はい、わかりました。そういう個別のかなりはっきりとした理由があるということですね。ありがとうございます。

それでは、只今のご報告につきまして、委員の皆様方からご質問等はございませんでしょうか。

いかがでしょう。それでは上田委員お願いします。

[上田委員]

この会議の目的になる監視区域の指定の必要性というものを検討しているわけですが、その指標になるものが、その年間変動率の10%以上の拡大をどう見るかということでもあります。その10%を超えた部分についてのデータを今示していただきまして、その背景と状況、推測をご説明いただいて、指定すること、今後の監視が必要だけでも、この時点で指定の必要性というところまでは語っておられないと言いますか、そういうご判断のようなんですけれども、10%という指標に対して、やはり表を見る限りでも、大槌町が直近3ヶ月ではダウンしているものの、27%、41%、前回の中では、24年1月から25年1月までの年間は50%というような大きな数字が出ていますので、指標になる10%をはるかに超えているということがとても気になる点です。それから山田町の長崎地区というところですが、やはり24年で、ここも直近3ヶ月というところは小さいですけれども、やはり20%近くが24年で示されているというところで、10%の指標よりもかなり大きいものですから、その辺検討がかなり必要なのかなと思います。表の中で整理されている2ページ目の市町村別地価動向で、例えば、これまでの経済の状況が示されていて、例えば大船渡では、県外業者による震災前の価格水準を大幅に上回る価格での宅地分譲があり、県外業者による高値取引も一時的かつスポット的に成立したというような事態が生じていたり、釜石のミニ開発による高値水準での取引が成立していたというようなことですか、先ほどの表の中で見た大槌町、山田町の数値のうえでは大きな変化というのがあるわけですが、今のところはこういった状況を見ながら、下降傾向にあればというような形でその推移を見守って、その事態の収束を待って判断しているようなそんな感じの状況になっているわけです。果たして状況が進めば収束していくというのはあり得ることなので、この収束でよいのであるのか、或いはこういう状況があるということを少し敏感に受け止めて、適宜、部分的など言いますか、地域を限った監視区域の指定をした場合に、それはそれなりの一時的な高騰があったわけですから、それを食い止める効果は実際にはあるのかどうかという辺りで、この状況に反応して指定を検討することが意味があるか、或いはあまり効果がないのか、或いは弊害が大きいのかといったようなことを判断していかなければならないと思います。その辺の見解をお願いしたいと思います。

[平塚会長職務代理者]

はい、いかがでしょうか。

[臼澤課長]

ご質問いただきありがとうございます。後ほど監視区域指定の検討のところ、検討の状況については詳しくご説明したいと思いますが、今ご質問いただきました点につきまして、簡単に説明させていただきます。

委員もご案内のとおり、前回調査でこれまでも大槌町については、大ケロ1点のみで見えておりました。それが大槌町全体の地価の動向なのかどうかという問題認識もあって、このたび、それぞれ地価調査地点、地価公示の地点について、継続的に見ていきたいということで、それぞれ1地点ずつ調査地点を増やしまして、合計3地点で調査させていただいたところでございます。

委員ご指摘のとおり、大ケロ地区につきましても下落したとはいうものの、依然高い水準にあるというのはそのとおりでございます。ただ一方、鑑定士の報告書によりますと、今回ピークを過ぎた大ケロ地区については、今後下落していく見込みということでございます。前回上がった要因にいたしましても、復興需要であったり、復興関係事業者の土地取引、或いはその宿舎の建設等の取引が強く働きまして高値で取引もされてきた実態がございます。それらが一段落してきているというような報告を受けて、今回下落しているというような状況となっております。その他、桜木町、大石前のそれぞれの今回の動向を見ますと、桜木町につきましては、震災前の価格の水準より若干ちょっと下回ってございます。需要は高まってきていると思えますけれども、今回復基調に推移していると思えますし、大石前につきましても、近くにインターチェンジも出来て参りますので、そこら辺の状況を見ながら、大槌町全体としては、平均で10.4ポイントの上昇率というようなことになってございますので、今後引き続き注視していきたいと思っております。それから大槌以外でも、山田町につきまして委員ご指摘のとおり10%近い水準での上昇といった地点がございます。山田町の長崎地区につきましては、ちょうど表を見ていただくとおわかりのとおり、震災前の35,400円という平成22年7月1日時点の基準地の価格を300円ほど上回った形となっております。今回1年前比較、或いは直近3ヶ月の変動率では拡大してございますけれども、この動きは正に震災前の価格に戻したというような状況で見えています。豊間根地区につきましても、震災前の変動率10.9%ということで、10%超えてございます。こちらにつきましても、鑑定士の報告によると、先ほど佐々木の方からも話がありましたとおり、近隣に商業施設の建設、或いはインターチェンジの整備計画といった立地条件とか、需要の移行を考慮すれば、概ね妥当な水準であろうという報告を受けてございますので、ここにつきましても、引き続き注視していきたいなというふうに見てございます。以上でございます。

[平塚会長職務代理者]

上田委員よろしいですか。

[上田委員]

はい、状況を見たいと思えます。

[平塚会長職務代理者]

今のお答えは、要するに短期的には上昇しているように見えるけれど、長期的に見れば震災前の状況に戻りつつあるという解釈をしているということですね。

[臼澤課長]

一部の地点では、ちょうど戻りつつある地点もあります。それから、震災によって市街地が壊滅的になっておりますので、当然、被災された方々は新たなところに住宅を求めてきます。或いは新しい街づくりというものも並行して、三陸縦貫自動車道であったり、或いは新たな商業施設とかいうのが、被災していない区域の方に、新たに街が移転していくという全体の動きの中で見ていきますと、概ね妥当な水準で推移、取引がされているというふうに判断してございます。

[上田委員]

わかりました。パーセンテージ的には大きな数字なんですけども、価格帯的には下落が回復したというような状況という見方なのかなというふうに捉えます。ありがとうございました。

[平塚会長職務代理者]

あと、委員の最後のご質問、指定のその効果や弊害については、確か前回もご質問があったと思います。これは後ほどお答えいただくということで、ではよろしくお願いします。

ほかの委員の皆様いかがでしょう。

それでは、私からも一つですけれども、この資料の6ページにグラフがございませぬ。一番下の大槌町ですけれども、今日配っていただいたものと若干違うところがあるのは、例えば今日お配りいただいたグラフの破線部分というのは、これどういうことですかね。

[佐々木主任主査]

6ページのグラフについては、短期地価動向調査の地点についてグラフ化をしております。大槌町につきましては、この3地点の外にも、県で行う地価調査、或いは国で行う地価公示の、基準地、標準地というのがございまして、震災前この地点、短期地価動向以外の地点の動向がどうだったのかで破線の部分は、実は選定替えというのを行っています。4原則に基づいて基準地というのを決めるんですが、年数が経つうちにその4原則から外れる地区が出るので、そうしますと基準値ということでの選定が変わってきます。選定替え、若しくは休止という形で違う地点を選定したりしているもので、この破線のところの部分については、桜木町はこの点線部分以下、休止していた地点になります。大石前についても同じで、今年度また新たに短期地価動向の方で基準地として選定したというような状況になっております。

[平塚会長職務代理者]

この大石前は、予めお配りいただいたものでは、2点結んでいるところにもう1点増えてるとするのは、その増やしたということですか。

〔臼澤課長〕

大石前地区につきましては、これは地価公示の調査ポイントでございまして、毎年1月1日に評価を行ってございます。ですから大石前地区につきましては、24年の1月1日それから25年の1月1日で地価公示の価格が公表されているということでございます。それで今回短期地価動向調査の調査地点といたしまして、4月1日の調査を行ってございましたので、そのまま同価格で今回評価を受けているということでございます。先ほども桜木町の方につきましては、こちらはちょうど地価調査の地点でございまして、毎年7月1日に調査を行ってございました。震災を受けまして、23年度の地価調査につきましては休止いたして、価格が評価されてございませんでしたということで、ここを点線で繋いでおりますということでございます。

〔平塚会長職務代理者〕

わかりました。基本的には同じグラフであるということですね。はい、承知いたしました。

いかがでしょうか。この最初の部分につきましては、他の委員の皆様ご意見、ご質問ありますでしょうか。

それでは、もし他にご質問等なければ、引き続き次の項目について、事務局からご説明をお願いいたします。

(2) 土地取引件数の動向（～平成25年3月）について 資料2

〔榎屋主事〕

（土地取引件数の動向（～平成25年3月）について説明）

〔平塚会長職務代理者〕

はい、ありがとうございます。只今の説明につきまして、ご質問、ご意見等はございますでしょうか。

では私から、7ページで特にその地目でいうと「田」の増加が目立っているということですが、これはもう少し具体的にご説明願います。

〔榎屋主事〕

「田」及び「畑」が大幅に増加してございますが、市町村、国、地方公共団体等の取引割合が84.9%となっております。これは、災害公営住宅等の用地取得として、市町村等が取引をしているものによるものと考えております。登記情報からもそのような取引であることを確認しております。

〔平塚会長職務代理者〕

はい、わかりました。ありがとうございます。

〔臼澤課長〕

只今の説明に補足いたします。現在、各沿岸の被災市町村では、防災集団移転事業であったり、区画整理事業とか、それぞれの高台移転の事業用地や、災害公営住宅の用地を取得してございます。昨年度までそのための手続きの事業認可であったり、大臣同意を得る手続き、そして地権者との交渉、

そういったものを進めてきてございます。具体的には、その事業計画が決まりますと、そういった事業予定地についての用地取得を、現在沿岸被災市町村の方で進めてございます。「山林」であったり、或いはその平坦な「原野」、「雑種地」、「畑」、「田」登記上の地目が「田」であったり、「畑」といった地点も山林の周りにはいっぱいございますので、そういった用地を、今自治体の方で取得しながら、復興事業を進めているというふうに我々としては見ております。

[平塚会長職務代理者]

要するに、そういう事業が非常に盛んになってきたということの表れということですね。はい、わかりました。

いかがでしょう。では上田委員お願いします。

[上田委員]

今のご説明のもう一つそれに関連して、85%が公共団体なのであれば、15%は民間での動きがあるという、民間で開発、「田」、「畑」、「山林」での小規模ながら開発があるということなののでしょうか。どのような使い方なののでしょうか。

[榎屋主事]

15%は個人ですとか、民間業者による取引でございますが、必ずしもこの取引は、登記簿上の地目でございますので、必ずしもそれを開発して、何か事業を興しているというようなことではございません。

[臼澤課長]

はい、補足させていただきます。例えば住宅再建事業に関して言えば、大きく3つのパターンがあるろうかと思えます。1つは災害公営住宅に入居するような場合、或いはもう1つは地方公共団体、市町村が整備する防災集団移転事業による住宅団地へ移転して住宅を再建するパターン、それから3つ目は自力再建型ということで、被災者の方々が自ら土地を見つけて住宅を再建していくという、大きく3つのパターンがあるろうかと思えます。そういった中で、自力再建の方々が、例えば加算支援金であったり、今いろいろ各市町村の方で再建支援のための手厚いメニューも充実してきております。そういったものを資金にしながら、取引が進んでいるというふうに見てございます。それから、住宅再建事業以外にも、地方公共団体の取得ということで、ご案内のとおり道路であったり、防潮堤の用地取得というのも今現場の方で動いているというふうに見てございます。以上でございます。

[平塚会長職務代理者]

はい、ありがとうございました。

他の委員の方いらっしゃいますか。吉田委員お願いします。

[吉田委員]

土地取引件数が、去年の後半並みに高い水準で維持して、場合によって、市町村によっては件数が上昇しているということについて、不動産鑑定士としての立場から今ちょっとびっくりしております

た。というのは、短期地価動向調査というのは、もちろん最新の資料で評価しなければならないのですが、こうしたデータが挙がってくるのが、どうしても2、3ヶ月かかるので、4月1日の価格は実質的には去年の暮くらいの取引件数を見ながら、各担当者が付けたという経緯がございまして、その当時は取引件数が25年に入って若干減ってきているような認識で価格を付けたという経緯があって、今この件数が高い水準で維持していることを知って、今後注視しなければならないなというふうに感じた次第です。以上です。

[平塚会長職務代理人]

事務局から何かございますか。今のご意見に関して。

[臼澤課長]

沿岸4地域の土地取引件数が、非常に高い水準で出ております。今後も被災した宅地の例えば買取りとか、そういった作業を各市町村の方でも契約会などを行ってきて、そういう動きが出てきております。もう少し説明いたします。防災集団移転事業で言わせていただきますと、自治体が被災した宅地を買い取って、それを資金にして高台の方に移転して再建していくというようなことで、今自治体の方ではそういう契約会といった動きが出てきております。今後そういった動きが今年度、或いは来年度本格的に動き始めてきますので、今後そういった土地の取引という意味でいけば、引き続き高い水準で維持していくのかなというふうに思っております。

[平塚会長職務代理人]

よろしいですか。

あと他の委員の方はいかがでしょうか。それでは中村委員お願いします。

[中村委員]

今説明を受けまして、市町村の土地として、高台に移転する方向で進んでいるということなんですよ。85%が公用地として買って、そして移転させるという方法で今進んでいる方向なので、非常にいいのかなと、前はそういうことがあまり進んでいない状況で、個人でどうやってその土地を利用して確保して進んでいくのかなということを非常に疑問だったんですけども、今日の説明では市町村がちゃんとその土地を確保して、そして動き出したということ。それにしても「山林」だったり、「原野」だったりするわけですよ、高台に移転するといえばそういう方向だと思うので、いろいろな手続きが地目変換ないし、いろいろあると思うのですが、そういうことの手続きが緩和されてきているのでしょうか。この被災地としてね、特別そういうことが緩和されて、こういうのが進んできているのか、その辺を聞きたいと思っています。

[臼澤課長]

はい、移転先の土地利用、取得の緩和と言いますか、様々な規制があらうかと思えます。「山林」であれば、民有林の森林地域の変更であったり、「農地」であれば農地転用といった手続きがございまして。これにつきましては、復興整備事業につきましても、今復興整備協議会を立ち上げまして、そこで国の機関、例えば農地転用であれば農林水産省や東北農政局、あとは県、市町村、関係機関が一

つのテーブルに着いて、ワンストップで通常何ヶ月もかかる手続きを、期間を短縮して進めて行こうというようなことで、今進めてございます。森林区域についても、1 ha 超えるような区域につきましては、そういった森林区域の変更手続きというのも林野庁、或いは県の担当部局の方とも協議しながら、そこら辺を一刻も、一日も早い復興が進むように協議会を設けて協議を進めているというような状況になっております。

[平塚会長職務代理者]

中村委員よろしいですか。

[中村委員]

わかりました。

[平塚会長職務代理者]

はい、他にご質問があるかもしれませんが、それは後でもし時間があればということで、時間も押してきているので、続きまして資料3についてのご説明を事務局からお願いいたします。

(3) 監視区域指定に係る検討状況について 資料3

[臼澤課長]

(監視区域指定に係る検討状況について説明)

[平塚会長職務代理者]

はい、ありがとうございます。それでは、只今のご説明につきまして、ご質問等がございましたらお願いいたします。

年間変動率 10%以上というところは、条件のマックス、いわゆる監視区域の条件を満たしているけど、その他の要因を鑑みて、総合的には心配するほどではないということですね。

[臼澤課長]

今ご説明いたしましたとおり、まだ大槌町につきましては、10%を超えるという非常に高い水準にあります。一方で今後の動向といったところの鑑定士からの報告等、或いは地元の市町村のお話等を伺うと、今後の大ケ口につきましては、今後ピークを過ぎているだろうというようなことをいただいておりますので、総合的に見まして、先ほどの基準に照らして見たところ、現時点では監視区域に指定する状況にはないというふうに考えてございます。

[平塚会長職務代理者]

今、ちょうど鑑定士さんというお名前が出ましたので、もし他にご意見がないようでしたら、吉田委員さんから専門家としてのご意見を頂きたいと思いますがいかがでしょうか。

[吉田委員]

はい。各市町村とも、中長期的には価格が収束してくるのではないかという予想が多いというのが

まず今時点でわかっているのですが、ただ二点ほど、注意をして今後も注視しなければならないなどという点がありましたので、述べさせていただきます。

まず一点が、先ほどの取引件数の中で、取引件数の方で国や県、市町村の田畑の取引がかなりの件数であると、恐らく買い取りはまだ始まったばかりといえる状況ですので、今後この数倍の件数が報告されてくると思います。この買収によって、地元の住民の方々が自力再建するうえでの建設資金が十分に出るくらいの金額になると思うので、そういったお金の流れで市に売却してお金を手にして、それでいよいよ高台に自力で高くても土地を買おうという動きが出てくる心配が一つ考えられます。あとは、補助金も結構金額を増加している傾向がありましたし、例えばアパートを地元の個人の方が建てる場合に、建設費の20%を補助金で出すとか、あと大船渡でも、自力再建する方には補助金を少し増額したようなお話もありました。人口流出を避けるためには、町村とすれば十分そういった補助金も必要ですが、またそれが高台の高騰に繋がるという点もちょっと懸念されております。

もう一点は、県内陸部です。沿岸の方々で一関や遠野や或いは花巻、内陸のアパートのほうに一時的に生活をしていらっしゃる方々がおりますが、情報によりますと、そろそろ沿岸に戻り始めている人も増えてきたという話も聞いております。まずは沿岸のほうで職場が確保されたとか、いろいろな要因はあると思いますが、今後復興が進むにつれて、沿岸に回帰していく人が増えていくと思われ、それはそれで、土地の需要の上昇の一要因となるのかなと思います。その二点を、まだちょっと注視しなければならない要素があるかなという感覚でおります。以上でございます。

[平塚会長職務代理者]

はい、ありがとうございます。ご専門の立場から二点ほど懸念されることということで、一つが国や県、市町村による田畑の動きですね、それによって高台への土地需要が高まるのではないかということ、それからもう一つが、内陸に動いていた方達が、再びまた沿岸に戻っていく動きによって、また土地需要が高まるのではないかという専門家からの分析二点ほど伺いましたけれども、これに関連してでも結構ですけども、他の委員の方からいかがでしょうか。

それでは、中村委員からお願いします。

[中村委員]

その取引件数の中で法人取引が9件ということであるわけですが、法人の内容というのは、どういう法人なのですか。それから、先ほど最初の方に説明がありました大槌町の桜木町には、県立病院が建つ予定だよというお話もありました。それは法人ではないと思うのですが、どういう方々が法人として希望なさっているのか、その辺を教えてください。

[臼澤課長]

陸前高田市の法人取引件数は9件でございます。手元の資料を担当の方で確認しますけれども、どういった企業、どういった業種の企業かという、そういったご指摘ですかね。

[中村委員]

そうですね。特養ホームであったり、そういうのが今度必要となって建てられるのかなあと想像しながら聞いたのですけれども。

[臼澤課長]

実際、陸前高田市の方でも福祉施設が、例えば山林を取得したりというような動きは実際にあったりします。ここに書いてある9件、個別の企業のちよつとご説明はできませんけども、ハウスメーカーとかですね、そういった業種の取引が主だったというふうに記憶してございます。

[桎屋主事]

陸前高田市の法人取引でどのような業者かといいますと、先ほど臼澤の方から申しましたとおり、ハウスメーカー、宅建業者等もございますが、被災した地元企業さんが、工場用地の取得で取引をしている件数が多くなっております。

[中村委員]

ありがとうございます。

[平塚会長職務代理人]

あと事務局から補足ございますか。よろしいですか、今の件。

[臼澤課長]

先ほど私の方からハウスメーカーという話もちよつとありましたけれども、先ほどの資料2の土地取引件数の6ページ目にそれぞれの業種別の動き、取引件数の数字が出てございます。上段が陸前高田市になってございまして、域内法人で見ましても、ハウスメーカーは基本的には市町村外の域内はございまして、その他のやはり、今、桎屋の方から説明がありました被災企業であったり、その他の隣接地の購入であったりというよう件数が多いような状況になってございます。

[平塚会長職務代理人]

はい、ありがとうございます。他に委員の方からご質問等はございますか。

では竹村委員お願いします。

[竹村委員]

増えるというだけではなく、動向ということから考えた時に、資料2の4ページのところのグラフを見ると大槌については、先ほどから注視しなければいけないということでもいいと思うのですけれども、陸前高田市の上昇の動向というのが、これまであまり動いていない20件とか10件位のところできてたのが、急激に今年の1月からぐっぐぐぐと上がっているわけです。それで月の変化ということからすると、2倍とは言わないですけども、かなり28に対して49というふうにして、この調子で上がっていくかどうかということも、非常に大きな影響を与えるんじゃないかというふうに思うわけです。だから、その意味では、注目しておかなければいけないというのに、先ほど出ていただいたのですが、陸前高田市はちよつと見ておこなうてはいけないのかなというのが一点だと思います。もう一つは、動向ということからすると、常になんか乱高下するというか、その法則が見えないけれども、必ず取引があるというのが、やはり釜石とか多いと思うのですね。釜石などは割と早目に確か復興住宅の計画が、もう入居がそろそろだったか、もう終わったかよくわかりませんが、注目の

要素がやっぱりあって、土地の取得、これからの復興住宅の計画という形で、これからだんだん活性化していくという方向性にあるということ踏まえても、それとは別に常に動いているということで、釜石については、不確定要素があるから見ておかなければいけないのかなというふうに思いました。

それで、お願いなんですけれども、4ページの図というのは、左側のスケールが100であったりとか、60であったり、80であったりと作るときに自動だとこのようになるというのはよくわかるんですけども、申し訳ありませんけれども、県全体のデータはこのスケールで載らないのはわかるんですが、市町村のデータ、最高値やなんかでも今回は49とかそういう数値なので、全部同じスケールでこれ出していただくと見えやすいと思いますので、次回からそのようにお願いしたいと思います。

〔平塚会長職務代理人〕

私も同じ事を感じていました。要するに相対値か絶対値かという辺りで、たぶんに印象で判断しかねないので、これはこういう場合に示すことが、デフォルトであるなら別ですが、もしそうでなければなるべくはわかりやすいように示していただければと思いますが、いかがでしょうか。

〔柗屋主事〕

委員の皆様に見やすい仕様になりたいと思いますので、次回からそのようにしたいと思います。ありがとうございます。

〔平塚会長職務代理人〕

他にいかがでしょうか。はい、どうぞ。

〔臼澤課長〕

先ほど、冒頭に監視区域を指定した場合のメリット、デメリットについてご質問をいただきました。若干お時間をいただきまして、ご回答させていただきたいと思います。監視区域を指定した場合のメリットといたしましては、地価上昇を未然に防止したり、投機目的の買い占めを防止するといったことで、そういった適正な土地取引の推進が図られるものというふうに見てございます。過去にも委員ご案内のとおり、盛南開発での盛岡市の指定であったり、三陸リアスリゾート構想の当時に監視区域の指定がありまして、その結果取り下げとか、価格の指導とそういった部分で、一定の地価上昇を抑制する効果があったというふうに見てございます。一方で今回監視区域を仮に指定した場合には、事前届出になりますので、6週間以内ある一定の土地取引、不動産市場を規制すると言いますか制限が出てきます。取引面積につきましても国からの通知によりますと、概ね過半を占める割合の規模面積を対象にするようにというような指導もございまして、確か前回の3月の時の会議の場でも、大槌町の場合ですと300㎡といった規模での通常の取引が対象になってくるだろうというふうなご説明があったかと思えます。そういった場合に被災された方々が、一日も早く住宅再建を図っていきたいといった場合に、6週間の期間、適正価格での取得なのかどうかということも含めて手続きを要してしまうというようなことや、成約までの長期化を嫌う場合もあり、そういったデメリットもあるということも見ながら、総合的に判断していきたいというふうに考えてございます。

[平塚会長職務代理者]

はい、ありがとうございます。上田委員よろしいですか。

[上田委員]

はい。ありがとうございます。

[平塚会長職務代理者]

ありがとうございました。

4 その他

[平塚会長職務代理者]

では、続きまして、次第の4 その他ですが、委員の皆様及び事務局から何かございますでしょうか。全体を通して、改めての質問でも結構ですが、何でも結構です。

もし、ございませんようでしたら、事務局から何かありますでしょうか。

[臼澤課長]

それでは、事務局の方から次回の当審査会の開催予定につきましてでございます。

これまで当審査会につきましては、震災後、上半期、下半期の年2回、開催してきたところがございます。今回の審査会につきましては、前回の調査で大槌町の地価動向が大幅に高騰したといったこともございまして、前回3月の審査会から3ヶ月後の6月に開催したというようなことでございます。

7月1日基準日の短期地価動向調査結果並びに土地取引の動向にもよりますが、地価動向等に大きな変動がなければ、7月1日基準日の調査結果につきましては、委員の皆様には資料を送付することといたしまして、次回、当審査会につきましては6ヶ月後の12月に開催したいというふうに考えてございます。以上でございます。

[平塚会長職務代理者]

はい、ありがとうございました。7月1日の結果については連絡があり、会議そのものは12月ということでした。委員の皆様から特になければ、4その他は終わらせていただきますがよろしいでしょうか。

5 閉会

[平塚会長職務代理者]

それでは、以上で本日の土地利用審査会は終了いたします。

次回の開催につきましては、事務局から説明がありましたとおり、第2四半期短期地価動向調査結果、それから土地取引の動向に大きな変化がない場合には、資料を皆様にお送りし、審査会は開催しない予定でございますので、よろしく願いいたします。

以上です、本日は大変お疲れ様でした。