

第 41 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 41 回岩手県土地利用審査会
- 2 開催日時
平成 23 年 12 月 27 日（火） 午後 1 時 30 分から午後 3 時 15 分
- 3 開催場所
盛岡地区合同庁舎 7 階 中会議室
- 4 出席者〔五十音順：敬称略〕

【委員】（7 名）

石 川 哲（法律事務分野）
上 田 吹 黄（都市計画分野）
佐々木 万里子（林業分野）
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）

工 藤 孝 男（環境生活部長）
玉 懸 博 文（環境保全課総括課長）
及 川 忠（同課環境影響評価・土地利用担当課長）
川 守 廣 幸（同課主査）
松 川 哲 也（同課主査）
小 山 恵 美（同課主査）
小野寺 真 菜（同課主事）

【会議録】

1 開会

[玉懸総括課長]

本日は大変お忙しいなか、当審査会に出席いただきましてありがとうございます。只今から、第 41 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玉懸でございます。本日はよろしく願いいたします。

まず、事務局から会議の成立についてご報告いたします。現在、ご出席いただいている委員の皆様

は委員総数7名全員であり、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おります。会議は成立しておりますことをご報告申し上げます。

次に、会議に入る前に「会議の公開」の取り扱いについて説明させていただきます。会議の公開につきましても、「県の審議会等の会議の公開に関する指針」に基づき、法令により非公開とされている場合や、情報公開条例に掲げる情報に該当する場合、または、公正かつ円滑な議事の運営に支障がある場合を除き、審議会等の会議は原則として公開することと定められております。本日の会議内容は、これらに該当する情報は含まれておりませんので、「公開」にて進めさせていただきたいと存じます。

なお、「県の審議会等の会議の公開に関する指針の運用について」が一部改正され平成23年4月1日から施行されたことについて、事務局から説明させていただきます。

[川守主査]

(当日追加資料の傍聴要領改正の改正について説明)

[玉懸総括課長]

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、委員の皆さまには事前にお送りしており、本日、ご持参をお願いしておりましたが、お持ちになっていない方はいらっしゃいますでしょうか。

続いて配布資料を再確認させていただきます。

(資料を確認)

2 あいさつ

[玉懸総括課長]

それでは、次第に沿って進めさせていただきます。最初に、工藤環境生活部長よりご挨拶を申し上げます。

[工藤部長]

環境生活部長の工藤です。本日は、年末の大変お忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。

当土地利用審査会につきましては、記録によりますと、平成9年12月に協議事項がありまして、それ以降は委員改選の際にのみ審査会を開催していたという実態がございます。特にバブル崩壊後、土地の価格が安定的と言いますか、長期的には下落傾向にありまして、土地利用に関して審査する案件はなかったということになります。今回は3月11日の東日本大震災津波によりまして、いわゆる浸水地域から高台へ住居等に移転しようという動きが現にあるわけございまして、そうした中で地価が高騰しているとか、買占めが行われているという情報が寄せられて参りました。県では沿岸市町村や関係団体への情報収集を事実関係の把握に努めてきたところであり、国交省の方からも登記情報を提供いただいているところがございますが、これまでのところ市町村等からの情報は伝聞情報であり、なかなか裏付けが取れないということ、また国交省からの情報提供についても土地の価格の比較が難しいということから、実態を把握するのは困難であるということがありました。そこで、これ

から説明いたしますが、正確な地価動向を把握する、あるいは今後の土地取引価格の見通しを把握したいということで、沿岸市町村の25地点について、10月1日を基準日とした、短期地価動向調査というものを行いました。内容につきましては、岩手県不動産鑑定士協会様にご依頼いたしまして、それぞれの市町村について地価の動向を分析していただきました。

本日はこれまでのそういった調査結果につきましてご説明させていただき、今後の対応についてご意見をいただきたいと思います。沿岸の市町村においては、復興計画を作成しまして、それぞれの地域ごとに高台移転するのかどうか、あるいは浸水した地域に盛り土をして嵩上げして使うののかなど、検討しているところがございます。そういった検討が進みますと、土地の取引が活発化してくるであろうということがございますので、本日は皆様に色々ご意見をいただきたいと思いますという趣旨でございますので、どうぞよろしくお願いいたします。

3 委員紹介

[玉懸総括課長]

続きまして、協議・報告事項に入ります前に、私の方から委員の紹介をさせていただきます。本日の会議は、平成22年11月1日付けで当審査会委員に就任頂きましてから、第2回目の会議でございますが、前回の開催から1年以上経過しておりますので、改めて、名簿の順に委員の皆様をご紹介します。

(委員の紹介)

4 報告・協議事項

[玉懸総括課長]

それでは、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2項の規定により、会長が議長を務めることとされておりますので、石川会長に議長をお願いしたいと思います。

[石川会長]

議事に入ります前に一言ご挨拶申し上げたいと思います。前回、去年の12月にお集まりいただいたときに、先ほど部長からも紹介がありましたが、何も動きがなければおそらく集まることはないでしょう、ということをお願いしたのですが、この間、皆様ご承知のとおり3月11日に大震災が発生しまして、岩手県の沿岸地域が多大な被害を受けました。しかも、これも皆さまご存知と思いますが、沿岸地域というのは非常に平坦な土地の少ないところでございますので、住宅を再建したいとか、事業を再開したいという方々が、ひょっとすると、土地を求めて土地の価格が高騰するのではないか、あるいはこれから報告がありますが、復興計画が進んでおりますので、その復興計画目当てに土地を買い占めるとか、そういうことによって土地の価格が上昇するのではないかということが非常に心配されております。

今日は、県の方で鑑定士協会と共同で調査もされておりますので、その報告を受けて、是非皆さんに協議していただきたいと思いますということで、お集まりいただいて本当にありがとうございます。今日の予定としては3時頃を終了の目安としておりますので、皆さんに議事進行にご協力をいただいて円滑に進めたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、初めに本日の会議録署名委員を指名させていただきます。土地利用審査会運営規程第4条第2項の規定に基づき、会長である私から指名させていただきます。今回は、名簿を参考にしまして、竹村委員と吉田委員のお二人にお願いいたします。

(1)平成 23 年度第 1 回(10/1 基準日)短期地価動向調査結果について(資料 1)

[石川会長]

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。

最初に(1)平成 23 年度第 1 回短期地価動向調査について、小山さんの方からご説明をお願いいたします。

[小山主査]

(平成 23 年度第 1 回 (10/1 基準日) 短期地価動向調査結果について説明)

[石川会長]

どうもありがとうございました。ただ今の報告について、委員の方から質問はございますでしょうか。

(2)土地取引件数の推移(~10 月分)について(資料 2)

[石川会長]

ないようでしたら、次の(2)土地取引件数の推移について、事務局から報告をお願いします。

[川守主査]

(土地取引件数の推移 (~10 月分) について説明)

[石川会長]

ただいまの取引件数、取引状況についての調査報告につきまして、委員の方からご質問ございますでしょうか。

[上田委員]

質問と言いますか、ちょっと懸念される場所ですが、法人取引の域外法人で、特にハウスメーカーの参入が多い傾向にあるというように見てとったのですが、地域が復興していくうえで、地域の業者が復興を担っていくというよりも、外から参入してくる業者で、しかもこれまでその地域に支店がなかったはずのハウスメーカーさんが多数この間に参入してきたということは、地域にとってはよろしくない傾向かと思っておりますので、今後復興計画が進むにつれて、外の大規模なハウスメーカーさんが土地の買占め等を行う可能性もかなりあるのではないかと思いますので、今までの時点では、被災した方の需要等自然な成り行きでの土地取引だったかと思いますが、今後は要注意だと思います。行政が規制をすることは、地域の活性化のために逆に妨げになることもあり得るので、すぐに監視区域の指定ということは要検討だと思いますが、今後も四半期に一度この調査をされるということだったので、よく注視して行ってほしいと思います。

[石川会長]

今の意見に対して、事務局の方から何かありますか。

[川守主査]

どうしてもハウスメーカーは地元以外の、大手のハウスメーカーになりますので、域外法人の方にカウントされているということになります。ハウスメーカーが新聞等でも具体的に土地の売買をしたということも載っておりまして、直接ハウスメーカーとはまだお話ししてはいませんが、地元のご要望があるところにいち早くご提供したいという意図もあるようでして、大規模な土地を買い上げて宅地造成ということはまだされていないようですが、今後もあまりそのような傾向は考えていないということを当方では聞いております。また、ハウスメーカーは土地の方での収益よりも建物の方で利益を得たいと考えているようでして、今の時点でハウスメーカーが好ましくないような土地取引をするようなことはないのではないかと、特に大手については名前がオールジャパンでございますので、そのような会社の方針からもそのような方向にはいかないだろうと思っておりますが、ただ今ご指摘いただいたとおり、やはり地元以外の業者が入ってくることは心配な点もありますので、今後も引き続き注視していきたいと思っております。

[石川会長]

その他ございませんか。

[平塚委員]

工場がいくつかありますが、これは震災前はどのような状況だったか把握されていますか。つまり、もともとあまり経済状況がよくない状況で機能していなかった、あるいは実際は廃棄寸前で、修理するのにお金がかかるので放置していたということも考えられますが、震災によって解体の費用は国が出すということになったようですが、結果、動いたという企業はないのでしょうか。

[工藤部長]

解体の関係ですが、基本的に「中小企業」の定義に当てはまる企業は、今回は全額費用をお支払することになります。中小企業以外の企業、県内で言えば岩手銀行さん等の支店も被害にあわれていますが、そういった企業は資力があるだろうということで、自力でやっていただくということになっております。

工場再建の動きが出てきていますが、市町村の復興計画に基づきまして、個別の土地利用についてのグランドデザインを今作っているところでございまして、具体的には浸水した地域をどのように活用するかというのが最大の論点になってくるのではないかと思います。また、沿岸地域では水産加工業、漁港に付随した魚市場等の施設が特徴的ですが、どうしても海から離れられないような企業もありますので、そういった企業については、今後行政が、強固なコンクリート等の避難場所を兼ねるような建物を建てて、何かあった時は港から避難できるようにして、元の場所であるということで、既に再開しているところもあります。

[石川会長]

その他ございませんか。

[中村委員]

恥ずかしい質問なのですが、津波により再起不能のような状態になったところもあると思いますが、その土地も個人が所有していて、所有権を持っていて、震災によってそのような状態になってしまった場合、その土地は誰のものになるのかな、と思ったのですが。また、そのような土地は価値がなくなってしまったように思うのですが、そのあたりをどのように見ているのか。高台のほうに個人で土地取引を行ったケースも見られるわけですが、その土地の状況というのは、農地なのか、山林や原野なのか、そのあたりをお聞きしたいのですが、どうでしょうか。

[工藤部長]

全部お答えできるかどうかかわからないのですが、問題になるのは浸水地域ですよ。陸前高田について、上空から撮った写真をご覧になったかと思いますが、高田松原などはもう海になってしまっていますよね。地盤が1m以上沈下しておりまして、所有権があっても使えない、という状況の土地もあると思います。所有権ですから、実際所有者がいるのですが、そこをどう使うか、公共が買い上げて公有化するとか、それはこれからの計画になろうかと思えます。

仮に公共が買い上げるとして、土地の価格をどのように判定するか、震災前と同じ価格で買い取っていただければ、高台移転するときの費用に充てられるとか、色々あるわけなのですが、実際はそういった土地は利用価値は低いですので、海の下になった土地もありますし、それで国交省が検討しておったのですが、国交省としては、浸水した土地について、基準価格を決めるということとはできないということで、各県でそれぞれ不動産鑑定士に頼んで、今私が知っている限りでは各市町村5地点くらいずつ選んで、浸水した区域の評価額を出すことになるようです。今回の短期動向調査は浸水区域の地点はありませんが、浸水地域の地価を調査するということになります。

高台に移転する場合の問題ですが、当然現況は山林であったり、農地であったり、いわゆる宅地とは考えにくいので、新たに用地を確保をする必要があるかとおもいますが、岩泉の小本地区については、町で宅地造成をするということもありまして、個人取引というよりは行政が関与して、町有地化等の検討もなされてきているようです。

[中村委員]

現況が農地や山林であれば、宅地にするとなれば転用許可等の手続きが必要になるかと思いますが、そのような手続きは今までよりスピーディーにやれるようになっているのですか。

[工藤部長]

それについては、通常ですと農地転用についてかなり手続きが必要だったのですが、国のほうで特区制度というものを新たに設けて、農地転用等の土地利用の規制について、緩和あるいは一元的に処理できるようになっております。また、場合によっては相続の関係や行方不明等で所有関係がわからない場合であっても、使用できるような仕組みになっております。

[平塚委員]

中村委員の最初の質問に関連して、この審査会では地価の高騰に対して、監視区域等を指定するかどうか検討するということですが、地価の下落に対してはどのように考えるのか。被災したところから高台に移転する場合に、元のところの地価と移転先の地価とのバランスのようなことを考えるときに、高騰と下落両方をにらんでいるのですか。

[工藤部長]

直接の担当は違う部署になりますが、聞き及んでいる範囲内でお答えすると、浸水区域については先ほど申し上げた通りこれから調査に入ることになりますが、それが一つの目安の価格になると思われます。その価格は今までよりは下がるのではないかと考えられますが、その際に、浸水区域から移転して高台のほうに家を建てるといった場合に、補償のようなものをするかどうかはおそらくこれからの検討になるのではないかと思います。一方で、住宅をなくされた方々には色々な支援制度もありまして、浸水した土地をどの程度で買い上げるのがいいのかというのはこれからの調査も踏まえて考えることになると思います。

また、二重ローン問題というものもありまして、震災前に住宅や事業所を建てた方がローンをお支払いになっていた場合、ものはなくなっているわけですから、そのローンについてはお支払いを緩和できるような仕組みだとか、そういった制度を総合的に組み合わせながら利用していただくことになるとは思います。どのような規模の住宅なのかにもよりますが、全く個人の負担がないということにはならないと思います。個人で新たな住宅を建てるのが難しいという場合は、現在は仮設住宅でございまして、公営住宅を行政が用意することになっております。

[石川会長]

今の点に関して確認ですが、下落に対しての支援の策というのは色々あると思いますし、これからも考えられると思いますが、この土地利用審査会で下落に対して何か対応するというとはないと理解してよろしいでしょうか。

[及川担当課長]

その通りです。

[石川会長]

あくまで高騰に対して、ということですね。

[及川担当課長]

はい。

(3) 監視区域指定に係る検討結果について (資料 3)

[石川会長]

他に質問はございませんでしょうか。

なければ、ただ今ご報告いただいた短期地価動向調査、土地取引件数の推移の調査に基づきまして監視区域指定に係る検討を事務局のほうでされていますので、その報告をお願いします。

[及川担当課長]

(監視区域指定に係る検討結果の説明)

[石川会長]

ただ今の検討結果について、質問やご意見はございませんか。

[竹村委員]

基本的なこと申し訳ないのですが、今回の短期の調査をされた地点というのは、それまでの選定されていた調査地点であったけれども、浸水している等で調査がされなかった地点というのが結構あるのですね。

そういった地点は、今後、例えば浸水したままであった場合には、もう調査地点にはなくなるのですか。要するに土地利用、土地の対象にならなくなってしまうと考えて良いのですか。

[小山主査]

今回は、比較参考となる元の数値が必要だったために、例年実施している地価調査の基準地から選定したものであります。今後の地価調査の事業におきましては、復興して浸水した地域等にもまた街が再生されれば、選定するなどの可能性は残されています。復興計画は策定され、今後復興事業が進みますが、復興までにはある程度の時間がかかると見込まれますので、短期地価動向調査で実施するかといえば、ちょっとまだ難しい状況と思います。

[竹村委員]

そうすると、いつ復興できるかは色々わからないと思うのですが、先ほどのお話だと国土交通省が調査をすると、それを見てといったときに、同じような発想で「調査不能」というものが出てくるのですか。

[小山主査]

国が行っております地価公示におきましては、浸水被害等により調査できない地点は場所を移して調査していると聞いております。

[竹村委員]

そうすると、もとは所有権があった土地が、今は浸水している場所というのは、回復するまでは、もう土地の扱いではなくなるということですか。

[小山主査]

地価調査や地価公示の中では判定は行われませんが、例えば市町村の固定資産税評価額などは、数か月前、浸水地域を含めた価格を公表しており、下落はしたものの一定の価格が判定されておりました。

たし、路線価等も同じく公表されております。これらは浸水した土地の一定の指標となっていると思います。

[石川会長]

おそらく今のような点も含めて、吉田委員さんの方からご説明いただいたほうが良いかと思しますので、県の検討結果に対するご意見も含めて、不動産鑑定士である吉田委員からご意見を伺いたいと思います。

[吉田委員]

職業柄、不動産鑑定をしている関係から、今のご質問にも多少触れられれば良いと思いますが、一般的な私の意見としては、短期地価動向調査以外にも被災地評価に携わってしまっていて、不動産評価というのは宅建業者さんですとか、行政窓口の担当者等から調査した情報を得て評価を行うのですが、宅建業者さんや行政のご担当者自身も被災されている中でご協力いただいたことに、この場を借りて感謝申し上げたいと思います。

浸水区域にポイントを設定するか否かについてですが、短期地価動向調査というのは、地価上昇の可能性についての調査目的でありましたので、被災地で完全に波を浴びたところは選定されていません。高台に関しましては、一般的に需要が集中して土地価格が上昇するのではないかという、私も一鑑定士としての視点で被災地に入ったのですが、住宅地域に関しましては、全く波も来ないし被災もしてなくても、最寄駅がまだ復旧していなかったり、商店、スーパー等の被災による間接的な都市的ダメージと言いますか、インフラが回復していないというマイナス要素もございます。マイナス要素の方が需要の集中よりも大きかった地点は価格が下落している、簡単に言うとそういうことになります。

上昇した3地点に関しても、単純に土地価格が上昇したというものではないんですね。被災直後は建物を求める需要が高かった時期がございまして、更地よりも建物付の土地にまず需要が集中したことが見て取れまして、まだ建材も不足している状況でしたので、単純に土地だけが上昇したのではなくて、建物の価格も上昇したという状況もありました。

今後、土地価格が動くターニングポイントと言いますか、考えておりましたのは、県から報告がありました。まず復興計画の概要、ランドデザインが具体的に公表された時、また被災者の住宅として高台の原野、山林を造成するために買収に入る場合の買収単価が周辺に影響を及ぼすというのがひとつです。あとは仮設に入っていらっしゃる方々が仮設を出るときに土地を求める動きがあるということで、そういった時まで継続して調査を行っていくことが必要だと思います。

いずれにしろ、被災地域の鑑定評価は今現在、復興計画をまず見極めまして、震災により下落した土地が数年後に復興するとしまして、今どの程度の段階まで回復してきているのか、という視点で評価に入って、まだ具体的な方針が決まっているわけではないのですが、復興計画を見極めた上で、それまで震災直後に下落した価格が徐々に戻っていくということを想定しています。

復興後のイメージが大切だと思うのですが、背景には人口減や高齢化の進展、産業衰退等のマイナスの要素もありますので、復興イメージが震災前のおりに復興するのかということにはわかりませんよね。多少コンパクトな構想になるかもしれません。ですので、将来を見据えて、完全に今の町に戻すようなイメージよりも少し低いところにあるかもしれませんが、さかのぼってその時点の価格を判

定すれば、値段をつけられないというような状態ではないということです。

[石川会長]

私も別の機会に吉田委員からお話を伺うことがあったのですが、波をかぶってしまったたり、地盤が沈下していて、言ってみれば土地とは思えない地域もあるわけですね。今お話があったように復興計画が作られて、そこが公共用地として買い取られる、ということになると、価値としてはあり得るということになります。ですので、所有していた土地が水をかぶったとしても、全く無価値になるということではないだろうと思います。ただ、その土地がどのように使われるのか、どのような価格で買い取られるのかは、まだ見えない部分がかなりあるだろうと思います。

[竹村委員]

10%上がったということがわかった時点で、もし問題があるとすれば、また審議するということになるのですね。

[石川会長]

先ほどの報告にもあったとおり、あくまで今回は第1回の短期動向調査を基にして、今回は監視区域の指定は必要ないのではないかとということであって、また1月1日付けの調査をやっていただきます。仮に、ここの地域は引き続き高い水準で地価が上がっている、しかも、それこそ復興計画が決まってきましたので、域外の法人業者が入ってきている、先ほど上田委員からも指摘がありましたが、買占めを始めているというようなことがあれば、また判断は違ってくることが十分あると思います。

他にご意見や質問はございませんか。

[佐々木委員]

質問ではないのですが、現時点では件数や大きい上昇は見られないということですが、やはりこれから注視していかなければならないと思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。

本当に、被災地に行ってみると、高田などは松原のあったところは地盤沈下で海のようになっていますし、商店街も全滅で基礎だけ残っていて、市役所や高校、病院等の大きい建物しか見えないんですよね。小さいころは、海水浴と言えば高田の方に行っていて、というイメージがすごく残っているものですから、今たまたまこのような土地の関係の会議に出席させてもらっていますが、今後も注視していつてもらって、これから先、生活していく人たちのためにもきちんとしてほしいという願ひです。よろしくお願ひします。

[石川会長]

他に質問やご意見はございませんでしょうか。

なければ、先ほどの検討結果についてご報告がありましたとおり、今回については監視区域指定ということはないということです。今後引き続き調査を継続していくということで、よろしくお願ひしたいと思います。

5 その他

[石川会長]

次に「その他」ですが、委員の皆さんあるいは事務局から何かありますでしょうか。

[及川課長]

次回の土地利用審査会の開催予定でございますが、説明したとおり 1 月 1 日基準日の第 2 回短期地価動向調査を行います。2 月の中旬頃結果が出まして、その後市町村との調整がございまして、開催時期につきましては年度末で非常に申し訳ございませんが、3 月の中下旬頃に今年度 2 回目の審査会を開催したいと思っております。日程については後日調整させていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

[石川会長]

では次回、3 月頃になるかと思いますが、お集まりいただきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

その他にございませんでしょうか。

6 閉会

[石川会長]

なければ、本日はこれで土地利用審査会を終了させていただきます。ご苦労様でした。