

第 47 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 47 回岩手県土地利用審査会
- 2 開催日時
平成 26 年 11 月 19 日(水) 午後 2 時 43 分から午後 3 時 40 分
- 3 開催場所
陸前高田市 キャピタルホテル 1000 1 階 カメリアホール B
- 4 出席者〔五十音順：敬称略〕

【委員】（6名）

伊 藤 今 子（その他分野）
上 田 吹 黄（都市計画分野）
川 上 博 基（法律実務分野）
佐々木 万里子（林業分野）
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】（4名）

松 本 実（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）
桎 屋 晶 子（同課主事）

【会議録】

1 開会

〔臼澤課長〕

只今から、第 47 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、環境影響評価・土地利用担当課長をしております臼澤でございます。

まず、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、会議の成立についてご報告いたします。

本日、ご出席いただいている委員の皆様は、委員総数 7 名のうち 6 名であり、岩手県土地利用審査会条例第 4 条第 2 項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ご報告申し上げます。

それでは、最初に、松本環境保全課総括課長よりご挨拶を申し上げます。

2 あいさつ

[松本総括課長]

環境保全課総括課長の松本でございます。

岩手県土地利用審査会の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、本審査会にご出席いただき、また、陸前高田市の復興整備事業等の現地調査にご参加いただきまして、誠にありがとうございました。

さて、今年度は4月以降、短期地価動向調査結果や土地取引件数の動向に大きな変化がなかったことなどから、委員の皆様へ関係資料をお送りし、土地利用審査会は開催しないできたところであります。

今回、昨年12月17日に開催した第46回からほぼ1年が経過することから、短期地価動向調査結果及び土地取引件数の動向等を報告する必要があると考えまして、開催させていただいたものであります。

また、この機会に併せまして、復興事業が本格化している沿岸市町村の住宅再建等の状況や、今後の土地利用の動向等を把握するため、当地、陸前高田市の復興整備事業等について、本審査会委員による現地調査を実施したものでございます。

沿岸市町村においては、これから来年度にかけて復興事業が益々本格化することから、引き続き、被災地の土地取引等の動向を注視していく必要があると考えています。

本日は、この後、事務局から第3四半期短期地価動向調査結果や、土地取引件数の動向等を踏まえますの今後の対応につきまして、ご説明させていただく予定でございます。

以上、よろしくご審議のほどお願い申し上げます、私からの挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしくお願いたします。

[臼澤課長]

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、本日、お手元にお配りしております。

念のために、お配りしている資料を確認いたします。

まず、はじめに「次第」、「名簿」、「配置図」。それから、資料1といたしまして「第3四半期短期地価動向調査結果」について、資料2「土地取引件数の動向」、資料3といたしまして「監視区域指定に係る検討状況等」についてお配りしております。それから、参考資料といたしまして「主な復旧・復興事業の進捗状況」についての資料をお配りしております。ご確認くださいと思います。

よろしいでしょうか。

3 報告・協議事項

[臼澤課長]

それでは、次第の報告・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、平塚会長に議長をお願いしたいと思います。

よろしくお願いたします。

[平塚会長]

平塚でございます。よろしくお願いいたします。

委員の皆様には、朝早くから現地調査及び当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。

土地利用審査会は、さきほど松本総括課長のご挨拶にもありましたが、今年度4月以降、短期地価動向調査結果や土地取引件数の動向に大きな変化がありませんでした。そのことから、本日まで開催しないでございました。

また、さきほどもお話しがありましたように、前回、直に顔を合わせた審査会から1年近くが経ち、私自身ちょっとびっくりしていますが、今回は当審査会の開催に併せまして、陸前高田市の復興整備事業等を現地調査したところです。

いつもは、紙の上の数字だけで、議論することが多かったのですが、現場を直に拝見して、また議論が深まるものと思います。

今回の現地調査では、当市の復興の状況を直に視察することができましたほか、今後の土地利用の動向などについても把握することができました。今後の審査会の論議に役立てていきたいと考えております。

この後、事務局から報告いただく「平成26年度第3四半期短期地価動向調査結果」や「土地取引件数の動向」などについて、どうぞ忌憚のないご意見、ご質問をお願いいたします。

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

それでは、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ます。

会議録署名人は、名簿を参考に指名をさせていただきたいと存じます。

伊藤委員と川上委員よろしいでしょうか。

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26年度第3四半期（10月1日基準日）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26年度第3四半期（10月1日基準日）短期地価動向調査結果について説明）

[平塚会長]

はい、ありがとうございました。それでは早速ですが、只今の説明にご質問等はございませんか。確認ですが、住宅地の5地点について、共通の要因があるというところをもう一度ご説明をお願いします。

[佐々木主任主査]

5地点については資料記載のとおり、陸前高田のD-1、大船渡のD-1、山田のD-1・D-2、宮古のD-1ですが、この5地点のそれぞれの要因が、調査地点の近隣地域又は周辺で、高値の取引と民間の分譲地の価格の影響を受けて若干ですが、10月1日時点の価格が上昇しております。

[臼澤課長]

資料の別紙をご覧くださいと思います。こちらの表の真ん中の列に「直近3か月の比較」ということで地点ごとの変動率を記載しています。例えば、陸前高田D-1は3.0%で赤い矢印が上に向いています。これは上昇幅が拡大していることを表しています。今説明があったとおり、陸前高田D-1、大船渡D-1、山田D-1・2、宮古D-1の上昇地点5地点の横に分析結果、一言コメントを記載しています。陸前高田D-1につきましては、さきほど現地調査でいただいたとおり、周辺に三陸道のインターチェンジが開通したり、市役所前にコンビニができていて、周辺の利便性が向上していること、また、周辺での高値の取引や民間分譲地の影響により地価が上がっています。大船渡やその他の地点につきましてもそのような状況です。

[平塚会長]

詳しくご説明いただきました。

他の委員の皆様からご質問、ご意見などございますでしょうか。

後でまた、全体を見直してのご質問等を伺いますので、次の項目について、事務局からのご説明をお願いいたします。

(2) 沿岸12市町村における土地取引件数の動向について（平成26年7月～9月） 資料2

[榎屋主事]

（沿岸12市町村における土地取引件数の動向について（平成26年7月～9月）説明）

[平塚会長]

はい、ありがとうございました。

この項目について、委員の皆様からご質問等はございますでしょうか。

[臼澤課長]

参考までに各市町村別の取引件数ですが、岩手県及び沿岸12市町村の全体的な取引件数についてはA3判のグラフに記載してあります。2枚目以降に、各市町村別、特に宮古から陸前高田にかけての沿岸南部市町村の動向をそれぞれ整理しています。やはり、各市町村によって被災の程度の大きさによって取引件数の動向、特にも地方公共団体による買い取り部分、緑色のグラフの部分が異なります。補足しますと、大船渡市に関しては、まだ緑色の部分が他の市町村に比べて小さくなっています。大船渡市では、防災集団移転促進事業の高台団地の引渡しの時期に合わせる形で、移転元の宅地の買い取り契約の作業を進めています。また、浸水した跡地の土地利用計画の検討を進めており、これらの進捗状況を見ながら買い取り契約を進めています。今後、緑色の部分が出てくると伺っております。

[平塚会長]

はい、ありがとうございます。そうしますと、大船渡市はこれから地方公共団体の買い取りにあたる緑色の部分が増える可能性が高いが、他の地域はこれから減少傾向にある、つまりピークは越えたと考えていいのでしょうか。

[臼澤課長]

そうですね。各市町村によって防災集団移転促進事業による買い取り事務の進め方が異なりますが、概ね6割程度の買い取りが進んでいる状況にあります。なお、陸前高田市につきましては、当初土地区画整理事業の予定区域だったところを、一部防災集団移転エリアに途中組み替えた地域があります。さきほど現地調査でご覧いただきました土地区画整理事業計画図（概要版）の右下に、紫色で防災集団移転促進事業の区域図が記載されています。こちらが今回新たに計画変更したところです。このエリアの取引件数が、今後出てくるということです。

[平塚会長]

一部区域を組み替えたというのは、どういった経緯ですか。

[臼澤課長]

当初の防災集団移転促進事業のエリアは、防災メモリアル公園等の計画区域付近でしたが、一日も早く住宅再建を進められるように、事業計画の見直しを行ったと伺っています。

[平塚会長]

はい、ありがとうございます。

他に委員の皆様方からご質問等ありますでしょうか。

[上田委員]

公共の復興事業の進捗に併せて土地取引の動きが見られますが、復興事業の進捗によって上昇したり横ばいになったりすると思います。今後、民間の土地取引がどの程度あるのか。ほとんど公共事業によって整備され、民間で売買される土地は限られている中で、今後、民間の土地取引がどの程度予測としてあるのでしょうか。

[臼澤課長]

発災直後、公的な住宅供給の見通しとか住宅再建計画が追いつかない段階で、土地の取得が急激に上がった時期がございましたが、今日も現地を見ていただきましたとおり、着実に災害公営住宅や、防災集団移転促進事業、区画整備事業という公的な住宅供給の目処がついてきている状況にあります。民間取引は、公的な復興事業が進捗すればある程度落ち着いてくるのではないかと思います。地価上昇の要因といたしましては、被災地の復興事業の進捗の度合いのほか、被災した土地の面積が大きければ大きいほど、家を建てる場所が限られてくることから、浸水していない土地が限られれば当然その値段が上がってきます。

また、人口減少要因といった様々な要因によって、土地の値段というのは上昇すると考えられます。

一方で、復興事業が進んできているものの、復興事業がもう少し時間がかかりそうだという状況の中で、仮設住宅に住んでいる方が待てないで、自力再建に移行するといったような被災者の住宅再建の意向にも変化が出てきています。土地取引動向件数は、平成25年7月～9月から平成26年10月～12月にかけて少し上昇して、その後、一旦下がってはいるものの、震災前の取引件数に比べ依然として高い水準になっています。今後の事業の進捗に応じて、復興事業を待てない方は自力再建に移行することで、引き続き土地取引件数が高い水準を維持する可能性があると考えております。

[上田委員]

区画整理事業が終了した時点でも、個人の売買は終わっているということになるのか。その後、区画整理事業が行われていて、住宅建築という場面にまだいていないわけですが、これから復興事業が終わって建設にかかるといった時に、民間の土地取引はあるのでしょうか。

[臼澤課長]

基本的には、区画整理事業は換地されますので、前の移転元と新しく家を建てる場所の土地の買い取りは基本的には発生しません。さきほどの土地取引件数の地方公共団体の取得の緑色部分は、防災集団移転促進事業での移転元の宅地買取等の数字であり、区画整理事業区域以外の方々の土地について、事業主体である市や町が取得する状況になっています。

[上田委員]

はい、状況はわかりました。事業の範囲を外れている被災者の区域の中で、今後も土地の売買の動きがあることが予想され、その事を注視していかなければならないと思います。そういった中で、調査で示された釜石の平田や山田の豊間根はまだまだ高値であり、今後、建設ラッシュが始まってくると、限られた土地の中で価格競争が発生する可能性もあり、それに向けて注視していく必要があると思われれます。

[臼澤課長]

はい、そのように注視していきます。

[平塚会長]

はい、ありがとうございました。

それでは、続きまして事務局から説明をお願いいたします。

(3) 監視区域指定に係る検討状況等について **資料3**

[臼澤課長]

(監視区域指定に係る検討状況等について説明)

[平塚会長]

はい、ありがとうございます。

この項目について、ご質問等はございませんでしょうか。

ご質問がないようでしたら、ここで不動産鑑定士をなさっている吉田委員から、専門家としてご意見等をいただきたいと思います。お願いします。

[吉田委員]

一言で言いますと、沿岸南部の価格水準がやや沈静化してきています。私は、今回の短期地価動向調査で宮古市を担当しており、特徴的な出来事がありましたので報告したいと思います。

宮古の北の郊外、いわゆる旧田老町に近いところに佐原団地や崎山地区のエリアがあり、震災後、平成24年頃から地価が上昇し始めましたが、先月現地調査しましたところ、民間の新規分譲地が、やや売れ残りが発生してきている。当時は、田老からの流入が多かった地区で、民間の宅地分譲地の盛土をした箇所や、傾斜地に近いような箇所が売れ残ってきている。これは、今までにあまりなかった事で、今までであれば、木を削ってまで自分で家を建てるという方もいたくらいで、整地や盛土した所にあまり関心を持たずに、闇雲に売れた時代がありました。そういう現象がなくなってきて、不動産選択の視点が、震災前の平常時に戻ってきているという感覚です。

短期地価動向調査では、沿岸北部は早々に調査を終了しました。それは地価の沈静化、被害が沿岸南部より小さかったということで、地価は上昇しましたが早めに沈静化した。こういう流れからすると、沿岸北部から徐々に価格が沈静化してきて、今、宮古の北部まできているような感覚です。

ただし、民間の開発業者の話を聞きますと、造成コストがかなり上昇していて、決して安くは売却できない状況があり、売れ残りがあるからといって、安値で手放す傾向はなさそうです。

土地の取引件数についてですが、平成25年暮れがピークで、その後やや減少傾向となっています。当初は公共買収で資金を得た被災者個人の方が、その資金を元手にやや高値の取引で自力再建に向かうと見ており、民間取引が公共買収の一番多かった平成25年10月～12月の数か月後に急上昇すると思われたが、そうでもない状況となっています。

ただし、高台の造成団地が完成すると、当然、取引件数が一気に増える時期がくるのではないかと考えています。

[平塚会長]

はい、ありがとうございます。具体的なお話で参考になりました。

この件について、事務局から何かありますか。

[臼澤課長]

吉田委員のご説明のとおり、宮古の事例もありましたが、他の沿岸南部の市町についても、分譲したら直ぐ買うという状況は少し収まってきていると聞いていますし、少し売れ残りの物件も出てきているという報告も受けています。

取引件数についてもある程度落ち着きつつありますが、資材の価格高騰の影響も一部あります。

再建資金の総額は基本的に決まっていますので、資材が高騰すると土地の高値での買い取りの動向が、少し抑えられるような状況があり、少し落ち着いてきていると考えています。

[平塚会長]

ありがとうございます。

今までのご発言、データに基づいて、「その他」に移って、まとめて皆様からご意見、ご質問をいただきたいと思えます。

ここまですべてまとめていかげでしょうか。この際、聞いておきたいことがありましたらお願いします。

事務局から何かございますでしょうか。

[佐々木主任主査]

(岩手県の主な復旧・復興事業の進捗状況について説明)

[臼澤課長]

(岩手県の主な復旧・復興事業の進捗状況について補足説明)

[平塚会長]

大変わかりやすい図だと思います。平成26年度から平成27年度がピークになる。折れ線グラフの角度が急に上がっている部分がそうであり、今現在から来年度にかけて非常に激しい動きというか、数の増加があるというのがよくわかります。その中身が棒グラフの各カテゴリーで表されていると解釈できます。

委員の皆様、ここまででいかげでしょうか、まとめて結構です。

よろしいでしょうか。

よろしければ、事務局から次回開催予定についてお願いします。

[臼澤課長]

次回以降の開催日について、当審査会は震災以降、年に2回、基本的に6か月毎に開催することとされています。

つきましては、次回の開催は、基本的には来年の6月に開催したいと考えています。

なお、今年のように大きな変化がなければ、審査会の開催等については、別途会長と相談させていただきながら進めていきたいと考えています。

[平塚会長]

ありがとうございました。委員の皆様から特にご質問等がないようでしたら、4「その他」は終わらせていただきます。

今、事務局からの話にもありましたとおり、特に大きな変化がない場合には、資料を皆様にお送りして、次の審査会は6か月後の6月頃に開催する予定ということになります。

4 閉会

[平塚会長]

それでは、本日は現地調査も含めまして、大変お疲れさまでございました。