

第 48 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 48 回岩手県土地利用審査会
- 2 開催日時
平成 29 年 1 月 26 日(木) 午後 1 時 30 分から午後 3 時 10 分
- 3 開催場所
岩手県民会館 4 階 第 3 会議室
- 4 出席者〔五十音順：敬称略〕

【委員】（6名）

伊 藤 今 子（その他分野）
小山田 サナエ（都市計画分野）
川 上 博 基（法律実務分野）
京 谷 朱 美（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）

小野寺 宏 和（環境保全課総括課長）
藤 村 朗（同課環境影響評価・土地利用担当課長）
本 山 信 一（同課主査）
佐々木 卓 也（同課主査）

【会議録】

1 開会

[藤村課長]

本日は大変お忙しい中、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。

只今から、第 48 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・土地利用担当課長の藤村と申します。よろしくお願ひいたします。

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」ということで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御報告いたします。

現在御出席いただいている委員の皆様は、委員総数 7 名中 6 名でございます。次第の 2 枚目の方に名簿を御用意してございます。本日は、下から 3 番目の千葉洋子委員が急遽欠席ということで御連絡を受けました。委員 7 名中、6 人の委員に御出席いただいておりますことから、岩手県土地利用審査会条例第 4 条第 2 項の規定により過半数の御出席をいただいておりますので、会議が成立しております。

すことを御報告申し上げます。

最初に、小野寺環境保全課総括課長より御挨拶を申し上げます。

2 あいさつ

[小野寺総括課長]

皆様、本日は大変お忙しいなかお集まりいただきありがとうございます。

岩手県土地利用審査会の開催に当たりまして、一言御挨拶を申し上げます。

委員の皆様におかれましては、この度、当審査会の委員への御就任をお願い申し上げましたところ、お引受けいただきまして、心から感謝申し上げます。

当審査会でございますが、国土利用計画法に基づきまして、土地取引規制に関する事項について御審議いただくものでございます。これまでも監視区域の指定や土地取引に伴う勧告等土地取引全般の監視役といたしまして、大変重要な役割を担っていただいております。

当審査会のこれまでの開催状況でございますけれども、バブル期の平成の最初のあたりに会議を多く開催し、監視区域の指定等の審議をいただきました。その後、大規模開発が少なくなりまして、価格引き下げの勧告等が減ってきたこともありまして、平成9年度を最後に案件審査のための開催はなかったところでございます。

ところが、皆様御存知のとおり震災がございまして、震災を受けて沿岸地域の地価動向がやや高騰し、平成23年度以降、沿岸部の地価動向を検討するというところで開催を再開してきたところでございます。

その後、沿岸部の地価動向につきましては、最近落ち着きが見られるというところでございまして、平成27年度、昨年度につきましては、この審査会の開催を見送りまして、地価動向の資料の送付をさせていただいたという状況でございます。

この後御説明もございまして、直近の沿岸部の短期地価動向調査では、マイナスに転じてきているというところでございます。そういう落ち着きがあるというところでございますけれども、しかしながら、先日、仮設住宅に入居されている方のアンケート調査でも、まだ3千世帯以上が新たに住宅再建をしたいという御意向をもっていらっしゃるということを把握してございます。そういったところでございますので、今後とも沿岸部における地価動向等を注視しながら、必要に応じて審査会を開催し、県内の適正な土地利用が図られるよう取り組んでいきたいと考えておりますので、今後ともどうぞよろしく願いいたします。

簡単ではございますが、以上で御挨拶とさせていただきます。

[藤村課長]

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、事前に委員の皆様へ御送付しており、本日、御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。大丈夫でしょうか。

それでは、再度確認させていただきます。次第、名簿、そして配置図ということで本日千葉洋子委員が欠席でございますので、若干配置図が変わっているところでございます。それから、資料1「平成28年度地価調査結果の概要」、資料2「平成28年度第3四半期短期地価動向調査結果について」、資料3「沿岸12市町村における土地取引件数の動向について」、資料4「監視区域指定に係る検討状

況及び今後の対応について」、そして参考資料1、めくっていただいて裏面が参考資料2、そして参考資料3、参考資料4ということで、資料1の参考資料5の方を差替えということで今お付けさせていただきます。

変わった部分は、※が左側のうえにございますが、「※数字の位置が地点(標準地)の位置」と当初書いてございますが、標準地という表現が国で行っている地価公示における表現でございまして、こちらは本県で行っております地価調査ということで、その場合は基準地という言い方をさせていただいておりましたので、その差替えということでございます。

よろしいでしょうか。はいありがとうございます。

2 委員紹介

[藤村課長]

続きまして、議事に入ります前に、事務局から委員の皆様の紹介をさせていただきます。出席者名簿を再度ご覧ください。

[小野寺総括課長]

私の方から御紹介をさせていただきます。

本日の会議は、平成28年11月1日付けで当審査会委員に御就任いただきましてから、最初の会議でございますので、私から名簿の順に委員の皆様を御紹介させていただきたいと存じます。

伊藤 今子 委員でございます。

小山田 サナエ 委員でございます。

川上 博基 委員でございます。

京谷 朱美 委員でございます。

千葉 洋子 委員につきましては、御欠席でございます。

平塚 明 委員でございます。

吉田 勇光 委員でございます。

以上で委員の御紹介を終わります。3年間どうぞよろしくお願いたします。

続きまして、事務局の職員を紹介させていただきます。

藤村 環境影響評価・土地利用担当課長

本山 主査

佐々木 主査

私、環境保全課総括課長の小野寺と申します。よろしくお願いたします。

3 議事

(1) 会長の選任について

[藤村課長]

それでは、議事の方に入らせていただきます。次第を御確認ください。

議事(1)「会長の選任」でございますが、会長につきましては、岩手県土地利用審査会条例第3条第1項の規定により、委員の互選となっておりますが、いかがいたしましょうか。

[吉田委員]

事務局一任。

[藤村課長]

事務局一任という御発言がありますけども、よろしいでしょうか。

(はい)

[藤村課長]

それでは、事務局といたしましては、前任期に会長をしていただいております平塚委員に引き続きお願いしたいと考えておりますが、いかがでしょうか。

(異議なし)

[藤村課長]

ありがとうございます。それでは、御異議がないようですので、会長は平塚委員にお願いすることに決定いたします。平塚委員、どうぞよろしくお願いいいたします。

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、平塚委員には、早速ですが会長席にお着きいただき、以後の進行をお願いいたします。

[平塚会長]

只今、会長に御指名いただきました、平塚でございます。よろしくお願いいいたします。

当審査会は、先ほど、課長さんのお話にありましてとおり、国土利用計画法に基づいて、土地取引規制という、県民生活に直結する大事な事柄を扱う委員会でございます。これまで、県の附属機関として、県の土地行政に関わる会議を進めて参りました。

また、東日本大震災以降では、沿岸地域の急激な地価上昇もあり、その監視区域の要否について話し合う事が主でした。最近では、盛岡市盛南地区を中心に地価の上昇が見られることから、土地取引の監視役として、益々その役割が重要になってきているというところでございます。

委員皆様の御協力を得て、会長として尽力して参りたいと思っておりますので、どうぞ、よろしくお願いいいたします。

(2) 会長職務代理者の指名について

[平塚会長]

それでは、議事に入ります。議事「(2)会長職務代理者の指名」でございますけれども、土地利用審査会条例第3条第3項の規定によりまして、会長が指名することとされておりますので、私から指名させていただきます。

職務代理者は、川上委員にお願いいたします。よろしいでしょうか。どうぞよろしくお願いいいたします。

続きまして、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、これも、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ます。伊藤今子委員と京谷朱美委員のお二人にお願いいたしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。ありがとうございます。

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。

4 報告・協議事項

(1) 平成 28 年度地価調査結果の概要について 参考資料 1～参考資料 4、資料 1

[藤村課長]

本日の議事事項につきましては、以上で終了ということでございます。以降につきましては報告事項ということで、御説明の方をさせていただきます。

「(1) 平成 28 年度地価調査結果について」ということですが、私の方からは、今回新しく委員になった方もいらっしゃいますので、土地利用審査会の位置付け、それから法的な役割といったところについて、改めて、私の方から御説明させていただきたいと思います。

[藤村課長]

(参考資料 1 と参考資料 2 により岩手県土地利用審査会の概要について説明)

以降、次第に沿ってご説明させていただきたいと思います。

[平塚会長]

はい、ありがとうございました。さらにはございますか。

[藤村課長]

もし、何もなければ、御説明させていただきたいと思います。

[平塚会長]

それは、地価動向についての話ですか。

その前に、京谷さん、小山田さん、今の話、なにかよく分からないとか、この図はピンと来ないとか何でも結構ですので、今のうちに聞いていただければと思います。何かございませんか。

[京谷委員]

進めていただければと思います。お引き受けした際にいろいろと説明を受けましたので、今のところは大丈夫です。

[平塚会長]

それでは、私の方から。参考資料 2 の図が実は良くわからないのですが、改めて、国土利用計画法と地価公示法というのは、どのような関係にあると考えればよいのか御説明ください。

[藤村課長]

地価公示法につきましては目的が若干異なります。

[本山主査]

地価公示の地価公示法は、すべての鑑定の基礎となるもので、鑑定結果については路線価などで使用されています。

地価調査は、国土利用計画法の規制区域等のために調べていますが、一般の取引の指標になっています。特に都市計画区域がなく地価公示の対象となっていない葛巻町、西和賀町、住田町、田野畑村、普代村、軽米町、九戸村、洋野町の8町村では地価公示で調査していないので、地価調査で補完して価格動向を見ているということになります。

[平塚会長]

もう1つ、この図の中の左側、四角の中に農振・農地法というのがありますが、これは、農地転用の話ですね。例えば転用する場合はどのような手続きとなるのでしょうか。

[藤村課長]

農業委員会に申請をして農地の転用というのもございますし、農振地域の除外というのもまた県の手続きとしてあるのですが、農地としての指定をしているというのが、そもそも目的だということでございます。

[平塚会長]

この後の話にも関わりがありますが、震災によって農地転用が進んでいるという実情はございますか。実際に動いているのでしょうか。

[藤村課長]

実際、それぞれの復興整備協議会という形で、それぞれの市町村で動いている状況と思われませんが、地域指定自体は大きく変わっていないと認識しておりました。新しい地域計画というものが出来た時点で、それまであった地域指定に不都合な部分、例えば林地として指定していたところが、今回開発をしながら、都市的利用を図るといような形となってきたときに、その目的を変えていく、地域指定を変えていくといような形での変更というのが、市町村毎でやっているということでございます。本来ですと地域指定の変更というのは、国土利用審議会というところで、土地利用計画の変更ということに進んでいく訳ですが、復興整備の特区という形で、その審議の決定というのは、市町村単位での復興整備協議会のなかで決定できるという取扱いで、国土利用審議会には後日報告という形で、地域指定変更の齟齬が無いような形で、事後報告でやっているというのが現状でございます。

[小野寺総括課長]

補足しますと、農振法の農振除外とか農地法の農地転用の許可とかは、個別にやっています。最後に土地利用計画図として、ここは農地ですよ、林地ですよという図面管理をしているのです

けれども、そこに土地利用基本計画としての了解もお諮りもするということでございます。

被災地につきましては、いわゆる面的整備という公共の事業が入って、いろいろ街づくりをしていく、面的整備については、もうすでに100%工事に着手しておりますので、大きく公共的な事業で、これ以上手が入っていくということは、おそらくないだろうと思います。完成を待って、それをどう利用していくのかという段階になっているのかなと思います。

[平塚会長]

はい、分かりました。ありがとうございます。他にもご質問があるかもしれませんが、また後でお受けいたします。それでは、引き続き、事務局から説明をお願いします。

[本山主査]

(資料1により、平成28年度地価調査結果の概要について説明)

[平塚会長]

はい、ありがとうございます。かなり早回しで、フォローするのが大変でしたが、文書としての取りまとめは、資料1のとおりということですね。

いわゆる復興・復旧の影響というのは、大雑把に言えば、もうだいたい落ち着いたと見るべきか、それともまだまだ影響が続いていると見るべきか、その辺はいかがですか。

[藤村課長]

地価調査の1年毎の経過として見ますと、最初の23年から1年ほどは、住宅地に関しては下がっているという状態にして、実際に土地を買おうというところまで住民の皆さんの意識は至らなかったという状況がありました。平成25年を境に地価が上昇するという傾向が沿岸地区ではございましたので、そういう意味では、そこからこう地価が上がっているというのが結果として見えてきたということでもございました。それが、しばらく続いている傾向でもございましたが、平成26年27年ぐらいから山が横ばいの形で、いままではそれがしばらく続いて高値安定というところでしたが、ここに来て、今年度の調査結果で、やや落ちる、下がっていきそうという傾向にあるというのが、沿岸の傾向かなと思います。そもそも沿岸部を含めまして、県全体としての傾向が下がっているというのがありますので、いわば人口減少といったものの影響の方が強くなってきたと思います。今、そこまでの分析をオーソライズしている訳ではないですが、私から見てもだんだんと被災地の需要が落ち着いてきた結果として、少し地価が下がっている傾向にあるのかなと感じております。

あと商業地につきましては、ずっと地価が戻ってきてなかったところですが、ここに来て上昇傾向が見えてくるということもありますので、そちらの方は、区画整理事業が目に見えるような形として出てきた結果として、地域の姿といいますか生活環境とかがある程度整ってきたところで、商業地としての価値が上がってきているのかなと、その結果として取引の上昇傾向が見えてきているのかなと感じてきております。そこについては、今後も状況を見ていく必要があるのかなと、急な地価の上昇までいかどうかですが、地元の資本だけでは難しく外部の資本が入ってくる必要があるのかなと思いますけども、そういった意味では、これからは商業地の動向に注

視していく必要があると感じています。

[小野寺総括課長]

詳細は、次に説明しますが、短期地価動向調査で被災地に焦点を絞った説明をいたしません。

住宅地の先ほどの7ページのところで10傑ランキングがありましたけれども、去年は被災地の住宅地が、軒並み載っていた訳ですけども、それが抜けてしまっていて結構端的に現れているのかなと思います。

[平塚会長]

たった1年で変わったという事ですね。

[小野寺総括課長]

盛岡の方がちょっと上がっているということもあります。

[平塚会長]

逆にそう見た方がいいのですか。

[小野寺総括課長]

被災地は、1年前と比べても前は10%近く上がっていたのですが、1%台と個別の地点で見ても下がっているというのが分かります。

[平塚会長]

ほかに委員の皆様からございますか。

特にないようでしたら、吉田委員、もし何かコメントがございましたら頂戴したいのですが。

[吉田委員]

沿岸の方は、後ほど短期地価動向調査でお話があるので、地価調査の結果に関して、実際に作業している立場として、一言申し上げます。

県内を3つのエリアに分けますと、沿岸部、県央部の盛岡、北上、一関までのJR東北本線沿い、さらに県北その他過疎化の著しい地域と大きく見た際に、沿岸部は後で説明があると思いますが、移転需要が収まって横ばい傾向の動きをしている。

地価の上昇又は横ばい傾向にある盛岡、北上、一関等の比較的利便性のよい地域は、先ほど御説明のとおり、住宅政策、低金利、景気の多少持ち直し等を背景に住宅地が若干上昇しているのではと考えております。

村落部と県北は人口減少が著しく、その人口流出した一部が、おそらく盛岡圏に流入していると思いますが、盛岡圏は人口が概ね横ばい程度で推移しているので、そういった村落部と県北の人口を吸収しながら価格のウェイト変化が起きていると感じます。

商業地は、プラスの傾向はまだ盛岡でも見られないのですが、概ね横ばい安定です。何かきつ

かけがあれば、住宅地を追いかける形での上昇の可能性もあるのかなと思っております。

向中野の+10%ですけれども、これは実際の取引を見ると10%どころではない高値の取引も散見されますが、それは大規模な住宅団地が今、盛岡はもうなくなってきており、ちょっと前ですと、例えば盛岡三高のそばとか、盛岡四高のそばにも100戸以上の住宅団地、その前ですと東安庭等ありましたけれども、概ね今は完売し、なくなっているちょっと供給不足の状態、不動産業者さんに話を聞くと、「欲しくても球がないんだよ」という状況が背景にありましたので、市内全般的な供給不足がその要因としてあると考えます。

[平塚会長]

分かりました。そうしますと、やはり県全般としては、県北部から県中央部への移動という差がちょっと出てきているということですか。

[吉田委員]

ええ、2極化という感じです。

[平塚会長]

この傾向はもう少し続きそうだとということですか。

[吉田委員]

そうですね。例えば昨今空き家問題や、30代40代の比較的若い世代の方が中古住宅を買う場合に何十万程度の補助金が出るとかですね、中古とか空き家に対する補助金や政策が今後厚く出てくると思うので、新築の宅地分譲はちょっと頭打ちになるかもしれませんが、中古物件の取引を中心として更に売買が活況化してくると、今の状況がしばらく継続するのかなと思っています。

[平塚会長]

はい、分かりました。ありがとうございます。他に御質問がなければ、引き続き、事務局から説明をお願いします。よろしいでしょうか

(2) 平成28年度第3四半期(10/1基準日)短期地価動向調査結果について **資料2～4**

[本山主査]

(平成28年度第3四半期(10/1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。細かい説明がたくさんございましたが、当審査会で1番大事なところである、資料4の監視区域の指定に関しましては、今御説明があったように、心配がないということでした。何かここまで御質問等がございましたらお出してください。

調査地が替わったので、ちょっと値が上がってしまったということがありました。どういう場所を選定するのかについては最初に説明がありましたが、どういうタイミングで替えるのでしょうか。

[本山主査]

今回の調査地点については、委託先の鑑定士協会さんの御意見がありまして、その震災直後は急に上がったのですが、それ以降下落を続けていたことで、調査地点に適さないのではないかという御意見をいただきまして、同じ地域内ですが、場所を変えて様子を見た方が良いということで替えたものです。

[平塚会長]

より地域を代表するのにふさわしい場所に替えたということですね。はい分かりました。

その辺も見込んでグラフを細かく見るものであって、簡単に一喜一憂するものではないということですね。

もし、御質問がないようでしたら、不動産鑑定士をなさっている吉田委員から、御専門の立場から、今の話についてちょっとコメントを頂戴したいのですが。

[吉田委員]

地価が高騰した沿岸部、いずれは横ばいになって、将来は下落になるのかなという視点で、昨年あたりから雰囲気は感じていました、感覚的にですね、取引価格を見ると、それが現実になってきたと。結果としても、ほとんど横ばい、平均変動では住宅地で-0.1%ですか。

その背景として、復興整備事業がどんどん進捗してきて、宅地の供給がかなり増えまして、自力再建して防集の団地に入らず自分で土地を探して建てようとする方が、ほとんど見られなくなってきたというのが一番の要因だと思いますし、そういった要因がなくなってくると、不動産の価格って最後、事務局から説明がありましたけれども、一般的要因と言いまして、人口とか景気の動向等、そういった大きな流れに沿って変動してくるのかなと。ということで、沿岸は地域要因という上昇要因は薄れてきて、一般的な人口、景気、雇用、消費とかそういった指標の動きに沿った動きをしてくるのかなと、さすれば近い将来、下落がやや拡大していくのかなと考えます。

後は、内陸の盛岡、北上、奥州の方で、災害公営住宅を建てるという話になっていまして、沿岸部から避難されている方々が、いずれは沿岸部に戻ろうという方も当初はいたと思うのですが、総括課長の先ほどのアンケート調査の話もありましたが、50%以上の人は避難先で将来再建したいということです。災害公営住宅を内陸に整備すると、所得要件もありますけれど、290世帯ぐらいの建設が見込まれる。当初は最終的には地元に戻る動きが現れ、再び沿岸部の地価が上がったりするのかなと思っていたのですが、これではもう地価が上昇する要因はないのかと考えます。

全般的には、下落に転じていくと思われませんが、高値横ばいでいく地点も当然ある訳で、例えば震災前なかった高速のインターチェンジや震災前なかったスーパーが出来たりしてですね、明らかに地域要因が良化した地域は、しばらく高値を維持していくと思っております。以上です。

[平塚会長]

はい、ありがとうございます。

今日の話全体は、長い時間のデータが蓄積されて随分分かりやすくなったと思います。日本全体の地価が少子高齢化で下がってきていたところに、3.11で部分的・地域的に別の要因が出てきて一時的に上がりました。しかし、今の吉田委員のお話ですと、それも大分薄まってきて、全

体的傾向のなかに溶け込んできました。

もちろん、部分的には上がる可能性もない訳ではないが、全体的には下がっていくであろうというお話であったと思います。

ほかに、委員の皆様から何か、御意見御質問等ございますでしょうか。

平成 28 年度地価調査結果、それからその前の報告等につきまして、何でも結構ですでお出しただければ幸いです。もしございませんようでしたら、次に進ませていただきます。

次第の 5「その他」ですけれども、ここまでを含めてでも結構ですが、委員の皆様及び事務局から何かございませんでしょうか。

何でも結構です。

特にございませんようでしたら、事務局から何かお持ちですか。

[藤村課長]

はい、それでは、次回以降の審査会の開催の考え方について、少し御説明させていただきます。

先ほど、役割といったようなものを御説明させていただきましたが、この審査会というのは、基本的には、国土利用計画法に規定する知事の許可ですとか、勧告、区域指定等を行う場合の意見聴取のために開催するということでございます。

従いまして、その必要性が認められないといえますか、土地の取引に大きな変化がないといったような状況であれば、審査会は開催しないということとなるものでございます。

委員の皆様方には、この四半期に 1 回の沿岸地区の短期地価動向調査ですとか、年に 1 回の地価調査、それから国による地価公示の結果については、随時資料を送付させていただきたいと思っております。

もし、詳しい説明を聞きたいといったような御要望がありましたら、個別に対応させていただきたいと思っておりますので、お気軽に事務局にお申し付けいただければというふうに考えております。

事務局からは以上でございます。

[平塚会長]

ありがとうございます。委員の皆様から特になかったら、「5 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]

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。

本日は、大変お疲れさまでした。ありがとうございました。