

宮城県土地利用審査会

I 日 時 : 平成 24 年 10 月 23 日 (火) 午後 1 時 30 分から午後 2 時 37 分まで

II 場 所 : 宮城県行政庁舎 第二会議室 (1 1 階)

III 次 第

1 開 会

2 あいさつ

3 報告事項

(1) 東日本大震災後の土地取引の状況

(2) 東日本大震災後の地価動向

(3) 宮城県の復興の状況

(4) その他

4 閉 会

(資料)

① 東日本大震災後の土地取引の状況

(資料 1)

② 東日本大震災後の地価動向

(資料 2)

③ 国土利用計画法に基づく土地取引規制制度

(資料 2 参考)

④ 土地利用構想図

(資料 3)

⑤ 地形図

(資料 3 別紙)

IV 出席者名簿

1. 委員（7名中6名出席）

氏名	職名	出欠
菊地永祐	東北大学名誉教授	出
寺島洋子	一級建築士	出
佐久間裕	弁護士	出
吉田龍八郎	不動産鑑定士	出
渡邊祥音	J Aみやぎ女性組織協議会顧問	出
佐藤正敏	丸森町森林組合代表理事組合長	欠
相澤きよの	宮城県商工会女性部連合会副会長	出

2. 事務局（8名）

氏名	職名	備考
後藤康宏	震災復興・企画部次長	
熊谷良哉	地域復興支援課長	
田村賢治	地域復興支援課課長補佐（総括担当）	
三神邦彦	地域復興支援課課長補佐（土地対策班長）	
及川洋一	地域復興支援課主任主査	
柳谷憲治	地域復興支援課主任主査	
今野弘明	地域復興支援課技師	
服部航太	地域復興支援課主事	

V 会議の概要

1. 午後1時30分、司会の田村地域復興支援課課長補佐（総括担当）が開会を宣言し、会議が有効に成立する旨の報告を行った。（定足数4名以上出席）
2. 後藤震災復興・企画部次長及び菊地会長のあいさつの後、事務局から各委員の紹介を行った。
3. 菊地会長が土地利用審査会条例第4条第1項の規定により、議長となって議事に入った。
4. 全ての報告事項について、熊谷地域復興支援課長が説明を行った後、質疑応答が行われ、審査会を終了した。

VI 会議運営に関する報告・確認事項等

1. 定足数の報告
土地利用審査会条例第4条第2項の規定により、定足数である過半数（4名）を満たし、有効に成立していることを報告した。
2. 審議の公開・非公開の確認
議事の公開を確認した。
3. 議事録署名委員の指名
審査会運営規程第5条の規定により、「吉田龍八郎委員」「渡邊祥音委員」の2名を議事録署名委員に指名した。

VII 議事録（発言要旨）

菊地会長	報告事項（１）の「東日本大震災後の土地取引の状況」について、事務局から説明願う。
熊谷課長	資料１を説明
菊地会長	今説明のあった内容について、質問はないか。 (質問なし)
菊地会長	次に、報告事項（２）の「東日本大震災後の地価動向」について、事務局から説明願う。
熊谷課長	資料２・資料２参考を説明
熊谷課長	<p>ここまで資料１により土地取引の状況を、そして資料２により地価動向を御説明してきたが、それらのまとめとして今後の対応についての県の考えを御説明する。なお、仙台市については独自の権限があるため、仙台市分を除いた対応・考えであると御理解願う。</p> <p>平成 24 年地価公示及び地価調査では、年率 10%程度以上の地価上昇を示す地点がいくつか見られたが、現段階では監視区域等の指定により取引価格に対する規制を行わなければならない状況にあるとは認められないものと判断している。</p> <p>その理由は、まず、地価動向の面からは、震災で下落した地価が一定の回復レベルにあること、また、価格上昇の要因も被災者や被災した企業の移転需要や復旧・復興に伴う関連ビジネスの需要といった、大震災後という特殊な状況を反映した、いわゆる実需によるものであることを踏まえたものである。</p> <p>また、土地取引動向の面からは、震災後の土地売買における買主は個人が中心で全体の 73%を占めていることや、震災後に土地取引件数が増加した石巻市や気仙沼市でも現在は落ち着いた状況にあることを踏まえたものである。</p> <p>なお、地価調査を行った宮城県不動産鑑定士協会との意見交換においても、ただいま述べた理由により監視区域設定の状況にはないとの認識をいただいている。</p> <p>しかしながら、被災地の復興と被災者の生活再建の妨げとなる地価の上昇や、買い占めのような動きへの懸念はあることから、引き続き土地取引の実態や地価の動向を調査し、その動向を注視していく。</p>
菊地会長	今説明のあった内容について、質問はないか。

佐久間委員	浸水地域で地価が下落したのは分かるが、東松島市の矢本地区で上昇した地点がある。これはなぜか。
熊谷課長	現地を調査すると、破壊的な浸水ではなく徐々に水位が上がったものと思われる、建物などに対する被害がそれほど大きなものとはならなかったことが理由の一つである。
佐久間委員	建物が壊れていなかったということか。
熊谷課長	そういう所が多かったということである。
菊地会長	他に質問はないか。 (質問なし)
熊谷課長	先ほど説明した監視区域に関する県の考えに対して、御意見等をいただけないか。 (意見なし)
菊地会長	次に、報告事項(3)の「宮城県の復興の状況」について、事務局から説明願う。
熊谷課長	資料3・資料3別紙を説明
菊地会長	今説明のあった内容について、質問はないか。
渡邊委員	浸水被害により農地から宅地へ転換される面積はどのくらいか。
熊谷課長	全体の数値はまだ把握していないが、市町村ごとに構想図としては示されている。今後、計画の熟度が高まり、具体化されていく中で数値が固まり、面積が確定されていくことになる。
渡邊委員	面積を把握するのはまだまだ難しいとは思ったが、質問してみた。状況は理解した。
佐久間委員	南三陸町の土地利用構想図について、この町は三方を山で囲まれたような地形の町であるが、従前どおり、町の中心部付近に生活基盤的なものを置くことになるのか。

熊谷課長	<p>南三陸町としては、赤色破線で囲まれた区域内には、今まで人が住み産業活動がなされてきたが、今後は基本的には人を住まわせず、店舗、工場、観光誘客施設など産業面での利用を行う考えである。黄色破線で囲まれた2つの地区があるが、住居はこちらに移してもらう考えである。本構想については、住民の皆様からの合意を大筋ではいただき、今後は具体的に、さらに緻密な線引きを行う段階になっている。</p> <p>ところで、構想図の中に大きく公園・緑地ゾーンが示されており、沿岸の浸水域から人を遠ざけるという施策をどの市町もとっているが、残された跡地をどう活用していくかが大きな課題となっている。</p>
菊地会長	<p>基本的には、津波被害が大きかったところには人は住まわせないということか。</p>
熊谷課長	<p>その点については市町によって考えが異なっている。南三陸町のように背後の高台に移転させるという考えの市町もあれば、地盤の嵩上げを行い安全・安心を担保した上で、そこに再び市街地を形成するという考えの市町もある。気仙沼市などはその考えである。</p>
菊地会長	<p>防潮堤を造る、造らないということについて、県はどのような考えか。</p>
熊谷課長	<p>防潮堤は基本的に造るということで計画を住民の皆様にご説明しているが、高さ、規模等で県土木部が地域の皆様との協議を継続しているところである。基本的には造るということで、話を進めているところである。</p>
佐久間委員	<p>岩手県田老町の「万里の長城」と呼ばれる防潮堤を見たことがあるが、それをもってしても今回の津波では役に立たなかった。人間の力でいくら高く嵩上げをしても、防潮堤は役に立たないのではないかと思いショックを受けた。そのことについて県土木部はどのように考えているのか。</p>
熊谷課長	<p>今回の規模のような津波がきても、人命を守れるような対策を考えているところである。</p>
後藤次長	<p>考え方としては、今回のような600年とか1000年に一度とも言われるような最大クラスの津波の高さへの対応は厳しいので、その次の百数十年ぐらいの頻度で発生するクラスの津波に対しては、防潮堤で防ぐというのを基本としている。その高さは7.2m(T.P.)で整備されていくことになろうかと思う。</p> <p>今回の津波はその高さでは防げないので、防潮堤の内側の土地の使い方について、南三陸町のように背後の高台に移転するとか、地盤の嵩上げをすることで二次的な対策を取り、今回の津波にも対応できるまちづくりをしていくこ</p>

	<p>とが基本である。防潮堤をどこまでも高くすればいいというではなく、限度がある。まずは防潮堤で防ぐが、それでも対応できないものについては、住む場所の工夫によって対応するということが基本的な考え方となる。</p> <p>防潮堤については、土木部で技術的なシミュレーションを様々なケースで行い、その高さを決めたものである。</p>
菊地会長	<p>現在の土地利用構想から見て、地価はとなると予想されるのか。</p>
熊谷課長	<p>今後集団移転等が本格化するため、地元市町による土地の取得件数は増えていくことが見込まれている。また、消費税増税による駆け込み需要も想定され、それら土地取引の増加が地価にどのように反映していくかということについて、注意深く見守っていきたいと考えている。岩手・宮城・福島の被災3県は、国土交通省から毎月土地取引に関するデータの提供を受けており、それらを用いて地価の動向を注視していくということを考えている。</p>
後藤次長	<p>新たな住宅地整備のための土地は基本的に公が取得することになり、大幅な地価上昇を生じさせないような形で対応されるため、今後の地価の上昇要素としては、それほど大きくはないだろうと思う。</p>
菊地会長	<p>他に質問はないか。</p> <p>(質問なし)</p>
熊谷課長	<p>各委員から一言ずついただけないか。</p>
寺島委員	<p>私は南三陸町の隣の登米市の者だが、私の近隣にも震災で避難してきて家を建てたという方が何人かいる。</p> <p>仕事柄付き合いのある工務店から南三陸町の状況について話を聞くと、自分の土地に店を建てたいという人がいるが、自分の土地でありながら自分の土地ではないという感覚があるようである。大工さんにしても、作業場は建ててもいいということだが、水も電気もないようなところに建てていいと言われても、作業一つできないということである。このように、自分の土地でありながら全く手つかずの状態、復興は進んでいないという印象を受けている。</p> <p>隣の登米市には、震災で土地を求めて新たに来た方がたくさんいる。被災の状況、津波で人が流されている状況を目の当たりにした方は、もうあそこには帰りたくないということで、留まっている方が結構いる。年配の方は南三陸町に自分の土地があるが、その土地を右にも左にも動かさない状況である。</p> <p>役所には応援の方がたくさん来ているようだが、地元の方でないと分からないことが結構あるようである。聞きに行っても「分からない」との返答が返ってくることもあるようで、地域住民の方はすごく戸惑っているというのが実状</p>

熊谷課長	<p>である。もっと根を張った震災復興に力を入れ、地域の方の力になってあげて欲しいと常々思っている。</p> <p>今お話しがあった制限がかかるということについては、南三陸町で言えば赤色破線で囲まれたV字型の区域が該当し、これから新たな市街地を形成するために、それまでの間、建築制限がかかるということである。</p> <p>沿岸市町は一刻も早く計画を進めるように努力しているが、南三陸町は中心市街地のほとんど全域が被災しており、住民の皆様との合意形成に時間がかかっている状況である。まずは高台を整備し、移転していただくことが計画されているところである。</p>
吉田委員	<p>本日の審査会開催の眼目は監視区域の指定に関連する問題かと思われるが、県からの説明のとおりかと思う。特に、どこに行っても「宮城県石巻市のしらさぎ台が60%も上昇した」と、驚きの目で見られているというのが実状である。実際には本日の資料にもあるとおり、ずっと下がっていたのがやっと上がって昔の水準に回復した、ということである。前年はまさにピーク時と比べ40%近くも下落していた。思うに、一年間でこれほどの変動が生じたということは、被災者の購入者は資金にゆとりのある方ではないかと思うので、これが長続きするとは考えられない。</p> <p>これから移転される方がどのように動くかが注目されるが、それでも平均価格を上回るようなことはないと思う。果たして被災者は元の町に戻るのかどうか。近隣市町、あるいは仙台市に移転する場合もある。仙台市の土地購入事例にも、被災地の方の名前が見られる。</p> <p>それらを踏まえると、監視区域の指定が行われるほどの土地価格の上昇はないものと考えている。</p>
相澤委員	<p>私は名取市に住んでいるが、愛島の郷という住宅団地があり、以前はなかなか土地が売れずにいたが、震災後、警察学校周辺部については、ほとんど埋まった状態である。閑上の方であるとか、福島県相馬市の方であるとかが買い求めたものと思われる。そのため、また新たにその近くを造成中である。</p> <p>資金に余裕のある方たちは、新たに土地を求め住んでいるが、それが可能でない方がたくさんいる。それらの方に対する心のケアなり経済的な援助がこれからもっとたくさん必要になると思うが、どこまでそれができるのか。また、家を求めきれない方たちも、不安な状況の中でどこまでがんばれるのか。愛島の郷の土地の価格も、以前より上昇したということである。</p>
後藤次長	<p>資金に余裕があつて真っ先にご自分の選択として土地を購入できる方はそのような形で移転されると思うが、相澤委員がおっしゃるように、経済的にあまり余裕のない方、又は現在仮設住宅に入られている方もいる。</p> <p>そのような方に対しては、低廉な価格でお住まいいただける災害公営住宅が</p>

相澤委員	<p>あり、それをなるべく早く造ることが我々の土地、居住に対する真っ先の課題になっている。</p> <p>新聞に、山元町の災害公営住宅の完成見通しの記事があったが、いつどの段階で完成した姿が見えるのかということ、少なくとも小まめにお知らせすることが大切だと思う。</p> <p>まだまだ先が見えない。</p>
後藤次長	<p>県もがんばるが、市町の取組も非常に重要なので、住民の方と一緒に取り組んでいただければと思う。</p>
渡邊委員	<p>今外国の方が、特に中国の富裕層の方が水資源を求めて土地を取得しているという情報が入っており、この震災のどさくさに紛れて宮城県の土地も取得されるのではないかと不安である。このことについてどのように考えているのか。また、土地取引制度について、外国人が土地を購入する場合の規制はどのようになっているのか。そして、その規制の強化をお願いしたい。</p>
熊谷課長	<p>条例による事前届出制を行っている道県もあるが、それは水源地区の保全を念頭にしたものである。本県は水源地の多くが国有林又は県有林で、民間の方に取得される可能性は低いということがあり、県条例レベルでの土地取引規制までは考えていないところである。</p> <p>都市計画区域外の 10,000 m²以上の土地取引については、届出をいただき確認しているが、現在のところ日本国籍以外の方が取得している状況は、本県の場合はまだ確認されていない。</p> <p>今後、外国籍の方の土地取引が目につき、又は数が増えていく傾向があるというような場合には、土地利用審査会等の皆様の御意見をお伺いしながら、対応を検討することはあるかもしれないが、今はそのような状況にはないと考えている。</p> <p>外国籍の方の土地取引に対し、どこまで調査すればいいのかという部分があるが、取得目的に着目し、自らが使用するために取得するのかどうかという点を見ていくことも一つだと思う。現在、本県の山間部の土地取引で目につくのは、土取場であったり、近隣の方への売買であったりといった、実際の需要に基づくものが多いと認識している。</p>
田村課長補佐	<p>ただいまの説明を補足すると、今国内で外国人の土地取引を制限する法律がないため、条例による届出制を導入している道県がある。森林の売買を届出制で監視しようというものである。水源地を守るということについては、国有林の場合は安全であるが、その他の部分についても河川法の手続が必要になるので、誰もが簡単に水を取水することができない仕組みになっている。このように、規制行政による仕組みがきちんとしているという状況ではある。</p>

熊谷課長	<p>バブル期に栗駒、薬菜でも地価が上昇したというのは、投機的な目的による土地取引がなされたという実態があったということなので、土地取引の状況は常に監視を継続していきたい。</p>
菊地会長	<p>今回の震災で土地が沈降し海岸線が後退している。土地利用の観点から言うと、利用すべき土地が減っているということである。そのため、防潮堤の位置によっては、海岸の自然がなくなるということがあり得る。人間の生活が大事なことは勿論だが、土地利用と自然環境との兼ね合いを上手くとっていただければという希望がある。</p>
熊谷課長	<p>防潮堤については、前と同じ場所に設置できる場合もあるが、会長御発言のように沈下したところもあるので、位置については色々と検討している状況である。大規模な工事については環境アセスを行いながらの実施となるので、自然環境の保全にも注意しながら復興工事は進んで行くと思うが、なお担当部署にも話してみたい。</p>
菊地会長	<p>その他事務局及び各委員から何かあるか。</p> <p>(なし)</p>
菊地会長	<p>以上で本日の議事を終了する。</p>