

宮城県土地利用審査会

I 日 時 : 平成29年11月20日(月)
午後3時00分から午後3時45分まで

II 場 所 : 宮城県行政庁舎 第二会議室(11階)

III 次 第

1 開 会

2 あいさつ

3 報告事項
最近の地価動向と注視・監視区域の指定等について

4 その他(情報交換等)

5 閉 会

IV 出席者名簿

1 委員(7名中6名出席)

(敬称略)

分野	氏名	現職名
自然環境保全	ひらぶき よしひこ 平吹 喜彦	東北学院大学教授
都市計画	てらしま ようこ 寺島 洋子	前一般社団法人宮城県建築士会女性部副会長
法律実務	とみざわ ひでゆき 富澤 秀行	弁護士
不動産鑑定	あおた れいこ 青田 令子	前一般社団法人宮城県不動産鑑定士協会会長
農業	たけなか ともお 竹中 智夫	宮城県農業協同組合中央会常務理事
経済	さいじょう たみこ 西條 多美子	前宮城県商工会女性部連合会監事

2 事務局

氏名	職名
江口 哲郎	震災復興・企画部理事兼次長
門脇 克行	震災復興・企画部参事兼地域復興支援課長
乗田 晶子	地域復興支援課副参事兼課長補佐(総括担当)
安住 克郎	地域復興支援課課長補佐(土地対策班長)
高橋 恵美子	地域復興支援課主査
蒔苗 浩一	地域復興支援課主事
宮下 歩海	地域復興支援課主事

V 会議の概要

1. 午後3時00分、司会の乗田地域復興支援課副参事兼課長補佐（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. 江口震災復興・企画部理事兼次長があいさつを行った。
3. 土地利用審査会条例第4条第1項の規定により青田会長が議長となり、以後議事を行った。
4. 報告事項について、門脇震災復興・企画部参事兼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、「竹中智夫委員」、「西條多美子委員」の2名を議事録署名委員に指名した。

Ⅶ 議事録（発言要旨）

青田会長	「最近の地価動向と注視・監視区域の指定等」について事務局から説明願う。
門脇課長	（資料により説明）
青田会長	ただ今の説明について、御質問をお願いしたい。
富澤委員	2点ほど質問させていただく。資料でいうと16ページから17ページの土地取引件数についてであるが、この取引というのは、どのようなデータなのか。また、法人個人とあるが、これは買い手という理解でいいのか。
安住班長	取引件数については、法務局に届け出のあった登記の異動データから持ってきている。件数については、登記の申請件数である。よって、筆ごとの件数ではなく、契約の件数に近い。また民間法人・個人の別については、御指摘の通り「買い手」である。
富澤委員	22ページの空室率のところ、いわゆる、「提供室数」がどのように変わったか、例えば、震災が平成23年なので、これによって解体等によって大幅に提供室数が落ちてくれば、空室率は減ってくるのかと思うが、ビルの提供数は増えているのか、減っているのか教えてほしい。
安住班長	（データの提供元は）三鬼商事さんという、民間の大手の不動産会社だが、シンクタンク的な役割も果たしているようであり、調査対象ビルについては、仙台ビジネス地区主要五地区にある延べ床面積300坪以上の主要貸事務所のビルを対象としており、おそらく今申し上げたものと同じ定義で進んでいると思われるが、震災時にどのような対象で行っていたかははっきりしないため、後ほど、会議が終わってから情報提供させていただければと思う。
平吹委員	今日改めて、注視区域の検討プロセスなどを教えていただいたのだが、（岩沼市、富谷市の）工業地の価格が5%以上上がっているということであり、例えば富谷市の成田だと5%以上が3年に渡って続いていることを見ると、極端に言えば、これ注視区域じゃないのという話が出てくると思うが、どのような決定プロセスなのか詳しく教えてほしい。
安住班長	注視区域も監視区域も基本的な考え方は同じだが、5ページの検討プロセスの中、赤で囲んでいる部分で「地価上昇の背景と考えられる合理的な要因が存在しない」という、基本的には合理的な要因が存在していると考えられれば指定するま

	<p> では至らないという考えがある。共通する部分としては、3ページの表を見ていた だきたいのだが、注視区域と監視区域の指定要件のところ、注視区域の方では、 「適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生じるおそれ」、監視区域の方では もう少しハードルが高くなり、「適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそ れ」ということであり、同じ「適正かつ合理的な土地利用」という言葉が使われてい るが、基準については、国土交通省で作成している「土地利用規制に関するマニユ アル」というものがあり、その中で先ほどの「適正な土地利用」という部分の解釈として 「土地の利用主体による意思決定が、その土地の諸条件から乖離した過度の期待 や憶測等によって歪められないことを意味する。」とある。反対解釈的には、土地の 諸条件の向上に伴う合理的な地価上昇であれば差し支えないものと考えられると ころである。 </p> <p> 監視・注視区域とも、地価上昇の未然防止を目的とするものであり、規制が穏や かな注視区域においては、よりその性格が強いと思われるため、地価の上昇要因 が明確に分析できない場合においては、「公共の福祉」の理念を重視し、安全弁的 に指定するという考え方もあり得るとは考えられるが、今回の仙台市及びその周辺 地域における地価上昇は、地下鉄東西線の開業や都市開発の効果など目に見え るものが多く、事務局としては、「地価上昇の背景と考えられる合理的な要因は存在 している。」ものと考えているところである。 </p> <p> なお、前述のマニユアルにおいても、「合理的な地価上昇要因」の例として、「交 通インフラの整備、例えば鉄道新駅、高速道の新ICなどの建設、あるいは、商業施 設や公共施設の立地による賑わいの創出、また土地区画整理事業、市街地再開 発事業等」が列記されており、このような合理的で具体的な事業の推進があつて地 価が上がっている場合は基本的には問題ないとされているところであり、基本的 には実需に基づいているという判断がベースにあり、事務局としてはこのような判断を しているところである。 </p>
青田会長	<p> 先ほどから「実需」という言葉が何度も出てきたが、「実需」というところが合理的と いう判断になるということに、私も同感である。 </p>
一同	<p> それでは、現時点では、本審査会の所管する地域においては、注視・監視区域 の指定を行う状況ではないという事務局のお考えで差支えないということによろしい か。 </p>
一同	<p> (異議なし) </p>
青田会長	<p> それでは、以上で、本日の議事を終了する。 </p>