

宮城県土地利用審査会

I 日 時 : 平成30年11月20日(火)
午前10時00分から午前11時15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

平成30年度宮城県地価調査結果と注視・監視区域制度について

4 その他(情報交換等)

5 閉 会

IV 出席者名簿

1 委員(7名中7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
林業	あさの こういちろう 浅野 浩一郎	宮城県森林組合連合会代表理事専務
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
小林 一裕	震災復興・企画部次長
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)
藤咲 寛	地域復興支援課主事
亀谷 里美	地域復興支援課主事
船戸 一成	地域復興支援課主事

V 会議の概要

1. 午前 10 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. 小林震災復興・企画部次長があいさつを行った。
3. 同条例第 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、「平吹 喜彦 委員」、「浅野 浩一郎 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	「平成30年度宮城県地価調査結果と注視・監視区域制度について」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、御意見・御質問をお願いしたい。
平吹委員	<p>仙台市の地価がかなり上がっていることが報告されたが、反面、資料の最後のまとめの部分で「問題はない」という見解をいただいた。基本的に注視・監視区域の指定は仙台市の所掌事項とのことではあるが、県としての見解と齟齬がないと認識してよろしいのか。</p> <p>また、仙台市の周辺地域に人が移動し、地価がじわじわと上がっているが、県としてどのように見守っていくか、なにか指針や対策があればご教示いただきたい。</p>
門脇課長	まず、仙台市の土地利用審査会の動向だが、今年10月に審査会が開催され、本審査会と同様に、仙台市でも地価動向の報告がされた。その際、委員からは注視・監視区域を指定すべきだという意見はなかったと伺っている。
安住班長	後半の話について、御指摘のあったとおり、仙台市については、県の注視・監視区域指定の権限から外れているが、今回の仙台市周辺の地価上昇については、仙台市の影響によるものであることは明らかであるので、仙台市の状況を踏まえ、分析しているところである。注視・監視区域の指定については、基本的に当県も仙台市も国の指針に従って行っているところだが、これまで以上に仙台市と連絡を取り合って足並みを揃えていく考えである。
竹中委員	岩沼市恵み野については、土地区画整理組合で区画整理事業を行ったところだが、現在、土地区画整理組合が施行している土地区画整理事業はどのくらいの地区数と面積なのか。
安住班長	地区数、面積までは把握していないので、審査会後に御回答させていただきたい。現在こちらで把握しているのは、太白区富沢周辺や国道286号線沿いの秋保に向かう途中の商業施設周辺（茂庭）である。また、若林区荒井周辺においても、地下鉄東西線の開通に合わせて施行されている。
富澤委員	オフィスビルの市況について、空室率が低くなっているのは、需要が多いからということなのか。感覚から言うと、需要はあまり増えておらず、むしろ

	<p>る供給が減っているからと思われる。仙台市では、オフィスビルを建てる場所にマンションを建てているところが多い。需要が一番多いホテルも、出店意欲が高い。オフィスビルの収益が上がらないので、昔だったらオフィスビルが建つ所に、ホテルやマンションが建設され、オフィスビルの供給が減ってきている、という感覚がある。これは需給のバランスで数値が出てくる話だが、原因が何か把握しているのか。</p>
安住班長	<p>このデータは、三鬼商事(株)が出している数字であり、公表されている以外の部分は不明な点があるが、調査対象ビルは仙台ビジネス地区（主要5地区）の延べ床面積300坪以上の貸し事務所ビルを対象としている。分母となる貸室の面積については、後日情報提供を差し上げたい。</p> <p>青田会長から補足いただける部分があればお願いしたい。</p>
青田会長	<p>空室率については、新しい建物ができると古い建物の賃料を低くしなければ事務所が入らないということがあるようだが、供給はそこそこ増えているため、全体的に考えると、賃料も随分上がっており、空室率も下がってきている。この空室率の現状は、仙台市の話であるが、現実的に認識できるところである。</p> <p>ホテルの出店意欲も非常に高いという認識もしている。マンションについては、販売価格を下げて販売している話も耳にしており、供給過剰と考えられる部分もある。</p>
平吹委員	<p>3ページの事後届出制について、利用目的等の審査は、担当部局である皆さんがひとつひとつチェックなさっているのか。</p>
安住班長	<p>仙台市以外は当県の事務処理であり、面積要件に達しているものについて届出をいただいております。平成29年度では300件弱であった。土地利用の目的やゾーニングの状況を見て、土地利用基本計画とすり合わせながら、土地の乱開発に繋がるようなものではないか審査をしている。今のところ、勧告を行った例はなく、不勧告として届出者に通知を差し上げている。</p>
平吹委員	<p>とても骨の折れる業務とお見受けした。ところで、どのあたりの地区・地域で案件が申請されているのか、地理的情報の把握・解析もなさっておられるのか。</p>
安住班長	<p>解析までは行っていない。価格規制に関する話で申し上げると、審査は利用目的でしか行っていないが、土地の価格も書いて届出をしてもらっている。価格はデータとして蓄積を行い、今回の地価調査を含めて注視・監視区域の指定検討に利活用しているところである。</p>

	<p>事後届出については勧告する案件がない状態が続いており、全国的にも勧告する案件がないようであるが、もし乱開発に繋がるような案件があれば、土地利用審査会を開催し、皆様に御意見を伺う形になっている。</p>
青田会長	<p>太陽光発電施設の設置に関する届出は多いか。</p>
安住班長	<p>かなり増えている。</p>
平吹委員	<p>県内のどの辺で、どのように開発がされているのか、分布が気になるところである。</p> <p>また、林地開発は許可の後に開発が始まるので問題はないと思われるが、どの辺りで開発が頻発しているのか。面的な認識は、現時点では問題にならないとしても、将来の土地利用を予測する上で有意義かと思ったところである。</p>
安住班長	<p>林地開発の状況については、国土利用計画審議会でゾーニングを検討するにあたり、実際に林地開発があった件に関して、情報提供をしている。</p>
青田会長	<p>21ページの「投機的取引の有無の判断基準のひとつである『法人取引の割合』は増加傾向にある」とあるが、仙台市の土地利用審査会では問題はなかったとされたのか。</p>
安住班長	<p>仙台市の審査会でどのようなデータが資料として出されたかを把握していないので何とも申し上げられないが、地価動向について報告し、価格規制に関する意見は特になかったと伺っている。</p>
青田会長	<p>その他御質問がなければ、「現時点では、本審査会の所管する地域については、注視・監視区域の指定検討を行う状況ではない」という事務局の考え方で差し支えないか。</p>
一同	<p>(異議なし)</p>
青田会長	<p>以上、報告事項については終了したが、せっかくの機会であるので、委員の皆様から情報提供いただける事項があったら、お聞かせいただきたい。</p>
青田会長	<p>太陽光発電について、山林の開発をし、太陽光発電施設に換えている所をよく見るが、その件に関して、林業分野ではどのように考えられているかお聞かせいただきたい。</p>

浅野委員	<p>最近、太陽光パネル設置に伴う開発が県内各地であり、かなり大規模に行われている。県内各地区に16の森林組合があるが、一部の森林組合が太陽光発電の事業主体から頼まれて伐採を行っている。規模的にも最近大きくなっており、心を痛めながら仕事をしているところもある。森林組合連合会としては、そのような仕事は行っていないが、各地区の森林組合と林業関係の民間の会社が行っている。これについては、先ほどもお話があったとおり、開発の関係で、当然森林審議会で審議され、認められてから進められていると思うが、木材の生産場所が減っていくということで、なかなか積極的に加担するのは厳しい状況かと思われる。木を伐採して、木材生産・林業活動ができなくなる。最近の林業関係で言うと、伐採されても、もう一度苗木を植えている率が約30%くらいであり、裸山になっている。ご存じのとおり、木材価格が安かったり、苗木は植えてから10年間は維持管理に手が掛かる。木材の太さなどによるが、1ヘクタール当たり150万円位の丸太を売った分の収入を得たとしても、苗木を植えてから10年間は苗木の周りに雑草が生えてくるので、維持等の経費で230万円位かかる。それで、なかなか再造林をしない人が多く、その部分も問題となっている。森林組合としては、今のまま30%しか苗木を植えなければ、将来使える木材がなくなるという部分を危惧しているところである。森林環境税と森林環境贈与税が創設され、山を自分で管理できなければ、市町村に管理してもらうという制度（森林経営管理制度）が始まる。平成36年度から国民一人当たり1,000円の税金をいただき、それを財源として管理を行う。不在村である山の所有者がかなりおり、その確認や境界確定に利用する費用にも充てられる。山林に関しては、これから整備を進めていく状況である。</p>
青田会長	<p>太陽光パネルの設置場所は「雑種地」となり、地価が上がる。使用後は、パネルを廃棄する訳だが、撤去後はどのようになるのか気になっていたところである。再造林をするのに結構な費用と期間が掛かるということで、大変貴重な話であった。</p>
平吹委員	<p>ケースバイケースだと思うが、太陽光パネルを設置する際は、その土地を買い上げるのか。</p>
浅野委員	<p>聞くところによると、完全に把握はしていないが借地契約で行っているところが多いと思われる。</p>
西條委員	<p>郊外に大きな店が建つと、細々やっていた店は潰れたり廃業したりする。周辺の住民達は、今までお付き合いしてきた商店がなくなり、更に大きな商店もなくなって、暮らせないという状況が出てくる。私の住んでいる地域で</p>

	<p>も痛切に感じているところだが、コンビニかチェーン店しかない状況である。人が生活していく上で、やはり郡部では、なかなか暮らしにくいという状況が加速していると思われる。</p>
青田会長	<p>地方のスーパーマーケットが廃業となる場所が多いようだが、M&A（企業の合併・買収）で事業を承継してくれるところがあるような地域だと、事業が続けられると思うが、やはりそれができないような人口の少ない地域でどんどん廃業となっていくということだろうか。</p>
西條委員	<p>そうだと思う。そういった循環が止まらないような状況を目の当たりにしているように感じる。</p>
青田会長	<p>先ほどの人口動態の話も出てくると、高齢化しているので、車で行き来ができない高齢者にはそのようなところの商店の存在は重要であるが、なかなか続けられないという現状がある。</p>
西條委員	<p>そうである。</p>
寺島委員	<p>先ほどの森林の関係で、山が段々なくなっているという話があったが、やはり建築の関係だと、住宅を建てる時に地場産の木を利用すると補助金が出るという市町村などの制度があるが、地場産の木がなくなることが著明に見えてくるような状態であると、県外から持ってきた木材を1日だけ県内に置いて地場産にする、というような状況になり兼ねないのではないかと。私も郡部に住んでいるが、開発が著しいように感じているところである。</p>
浅野委員	<p>将来木材が少なくなるということについては、伐採跡地に再造林しないというのが一番の大きな問題である。今約30%である再造林率を上げていくために、要請活動等を行っている。ただ、現時点で使える木材はかなりある。宮城県の環境税を利用するエコ住宅普及促進事業（宮城県産の木材を一定以上使用して住宅を建てる場合、費用の一部を助成）を、約400棟が活用しており、こちらをもう少し続ける予定である。県林業振興課でも木材の需要拡大に力を入れていただいている。コンクリートに代わる新しい建築資材（CLT）で、木のビルを建てており、そこに県産材を使用いただいているところ。</p> <p>繰り返しになるが、再造林にかなり力を入れて進めていくことが必要である。ただ、現在のところ使える木材はかなりあるので、先の話になるが、30年先を見越した手段を講じながら進めていきたいと考えている。</p>
平吹委員	<p>伐採して裸山になったところでは、台風や大雨に伴う斜面崩壊防止に向け</p>

<p>浅野委員</p>	<p>た対応はなされているのか。宮城県はあまり台風が来ないところなので、大きな問題になっていないと思われるが。</p> <p>今までは災害が起きてから、講じる予算を取ってきていたが、最近の災害の多さから、予防するための予算を国交省で取って、予防的な工事を進めていくという話を伺っている。</p> <p>宮城県ではまだ少ないが、木質バイオマスが盛んになってきており、それで伐採されたまま再造林されない山も県外であると伺っており、危惧されている。県の林業振興課と連携し、裸山にならないよう、維持管理をどのようにしていくか取り組んでいるところである。</p>
<p>青田会長</p>	<p>以上で、本日の議事を終了する。</p>