

宮城県土地利用審査会

I 日 時 : 平成 26 年 2 月 7 日 (金) 午前 10 時 30 分から午前 11 時 50 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 委員紹介

4 議 事

(1) 会長の選任について

(2) 東日本大震災後の土地取引の状況

(3) 東日本大震災後の地価の動向について

(4) 復興の進捗状況について

(5) その他

5 閉 会

(資料)

① 国土利用計画法関係資料

(参考資料)

② 東日本大震災後の土地取引の状況

(資料 1)

③ 東日本大震災後の地価動向

(資料 2)

④ 土地利用構想図

(資料 3)

⑤ 復興の推進状況

(資料 4)

IV 出席者名簿

1. 委員（7名中6名出席）

（敬称略）

氏 名	現 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 (株)寺島建築設計事務所 代表取締役	出
富 澤 秀 行	弁護士	出
青 田 令 子	不動産鑑定士 (一社) 宮城県不動産鑑定士協会会長	出
佐 藤 純 一	宮城県農業協同組合中央会常務理事	出
鈴 木 登	宮城県森林組合連合会代表理事専務	欠
西 條 多美子	宮城県商工会女性部連合会理事	出

2. 事務局（8名）

氏 名	職 名	備考
後 藤 康 宏	震災復興・企画部理事兼次長	
熊 谷 良 哉	地域復興支援課長	
稲 村 伸	地域復興支援課副参事兼課長補佐（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）	
相 澤 明 子	地域復興支援課課長補佐	
蒔 苗 浩 一	地域復興支援課主事	
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. 午前 10 時 30 分，司会の稲村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. 後藤震災復興・企画部理事あいさつの後，事務局から各委員の紹介を行った。
3. 議事の（1）会長の選任について，土地利用審査会条例第 3 条第 1 項の規定により会長の選任を諮ったところ，菊地永祐委員が会長に選任された。
4. 菊地永祐委員が会長就任のあいさつを行い，同条例第 4 条第 1 項の規定により議長となり，同条例第 3 条第 3 項の規定に基づき，会長職務代理者に寺島洋子委員を指名した。
5. その後の議事について，三神地域復興支援課課長補佐（土地対策班長）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，「寺島洋子委員」「富澤秀行委員」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	議事（２）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。なお、初めて委員になった方もいるので、国土利用計画法の概要及び審査会の職務についても説明願う。
三神班長	参考資料及び資料１により説明
菊地会長	ただいまの説明内容について、質問はないか。
佐藤委員	土地取引の説明の中で、石巻は個人のほうが宅地の買取りが進み、気仙沼、東松島は地方公共団体による買取りが進んでいるとのことであるが、その理由は何か。
熊谷課長	詳しい分析はしていないが、大勢として気仙沼や東松島は移転跡地の買上げが順調に進んでおり、一方、石巻は行政による宅地整備や高台移転等を待たずに個人的に移転したいところに適地を買い求めている状況によるのではないかとみている。なお、今後、石巻においても、地方公共団体による買上げが進んでくると思われる。
菊地会長	ほかに質問がなければ、次の議題について事務局から説明願う。
三神班長	資料２により説明。
菊地会長	ただいまの説明内容について、質問はないか。 (質問なし)
菊地会長	質問がなければ、次の議題について事務局から説明願う。
三神班長	資料３により説明。
菊地会長	ただいまの説明内容について、質問はないか。 (質問なし)
佐藤委員	「復興の進捗状況」について、石巻、気仙沼、南三陸の３地区の状況に絞った理由は何か。
熊谷課長	この審査会は地価の高騰に係る状況など、適切な土地利用が図られるための問題を審査いただくものであるが、土地の価格について見ていく部分もある。 本県の場合、震災からの復興の進捗具合が地価等に影響する、あるいは結びつくものであろうということで、参考として説明したものである。なお、この３地区としたのは、復興からのまちづくりの特徴的なパターンとして、「都市

熊谷課長	<p>型の石巻」や、「町全体で高台に移転する南三陸」、「現地での復興を目指す気仙沼」など代表的なものを取り上げたものである。</p> <p>なお、説明は省略するが、資料4において防災集団移転事業、災害公営住宅整備などの進捗を示しており、事業が進んできているところである。とはいえまだこれから、という部分もあり、そういったことも、地価がなお動く要因にもなるかと考えている。</p>
佐藤委員	<p>さまざまな事情はあるかと思うが、着実に復興を進めてほしい。</p>
菊地会長	<p>ほかにはないか。</p>
西條委員	<p>復興に関連して、指定廃棄物の最終処分場の問題などが取りざたされているが審査会としての役割、かかわりはないのか教えてほしい。</p>
熊谷課長	<p>審査会として、土地取引という観点から直接何かを提言するというような役目、かかわりはないものとする。廃棄物処理場の整備という点に着目すると、国が実施する事業であり、この場合、土地取引による届け出の必要はないことから、法律上の対象とならないものである。</p> <p>しかしながら、高い関心が持たれているものであり、地価への影響も含め、今後の動きを注意深く見守っていきたいと考えている。</p>
富澤委員	<p>土地取引における価格をどのようにみていくべきものであるのか。仕事柄土地取引に関わるものであるが、たとえば土地と建物を一括で取引する場合、土地と建物の配分なども様々であることが多いが、データとしてどのように価格に反映させているのか。</p>
熊谷課長	<p>県としては地価調査においておよそ50名の不動産鑑定士をお願いしているところであるが、詳しくは青田委員から説明願いたい。</p>
青田委員	<p>お話のように土地建物一括で取引する事例はもちろんあるが、そのほかに、更地だけの事例も多くあり、不動産鑑定士としてもなるべくたくさん事例を収集して評価している。その中でみえてくるものがあるものであり、土地と建物の配分の仕方等についても不動産鑑定士として見直すなどして標準的な価格を求めていくものである。飽くまで更地としての評価である。評価には様々な手法があり、取引事例比較法が中心となるが、実際に現地をみて評価することとなる。</p>
富澤委員	<p>審査会の役割の説明において、県なり市町において勧告が必要であれば審査会が開かれることとなるが、届け出から3週間以内の処理、勧告となると、事例が生じた場合、その短期間に審査会が急ぎ開かれることとなるのか。</p>

熊谷課長	<p>審査会の意見を聞くこととされていることから、理屈としてはそうなる。</p> <p>二十数年前等のバブル期にはかなりの人数の職員体制で対応していたようである。しかし、ここ1, 2年, 三大都市圏においても地価の動きはあるようであるが, 国の分析によれば実需によるものという見方から, 即監視区域・注視区域の設定をするという状況にはないものとされている。本県においても, 現時点ではあまり考えられないのではないかと思う。</p>
菊地会長	<p>ほかに質問はないか。なければ, 以上で予定していた議事は終了するが, 委員ないし事務局から何かあるか。</p>
事務局	<p>配布物について事務連絡。</p>
菊地会長	<p>以上で本日の議事を終了する。</p>