

宮城県土地利用審査会

I 日 時 : 令和2年11月17日(火)
午後1時30分から午後2時30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

令和2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 閉 会

IV 出席者名簿

1 委員(7名中5名出席)

(敬称略)

分野	氏名	現職名
自然環境	ひらぶき よしひこ 平吹 喜彦	東北学院大学教養学部地域構想学科教授
都市計画	てらしま ようこ 寺島 洋子	(一社)宮城県建築士会理事
法律実務	さなだ まさゆき 真田 昌行	弁護士
不動産鑑定	ささき まり 佐々木 真理	(一社)宮城県不動産鑑定士協会理事
林業	ながい たかあき 永井 隆暁	宮城県森林組合連合会常務理事

2 事務局

氏名	職名
志賀 真幸	震災復興・企画部理事兼次長
多田 佳裕	震災復興・企画部地域復興支援課長
熊谷 香織	地域復興支援課副参事兼課長補佐(総括担当)
叶 光博	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. 午後1時30分、司会の熊谷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. 志賀震災復興・企画部理事兼次長があいさつを行った。
3. 同条例第4条第1項の規定により平吹会長が議長となり、以後議事を行った。
4. 報告事項について、多田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、「永井 隆暁 委員」、「寺島 洋子 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）

平吹会長	「令和2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。
多田課長	（資料により説明）
平吹会長	ただ今の説明について、御意見・御質問等はあるか。
平吹会長	近年仙台市の地価が大きく上昇しているようだが、仙台市は地価上昇に対して何らかの議論や対策を行っているのか、県で情報を持っていればお聞かせ願う。
多田課長	おそらく仙台市でも我々県と同じ見解であると思われる。東口の開発や地下鉄東西線の開通など実需に基づく地価上昇であると考えられることから、仙台市においても、直ちに区域指定を検討する状況にはないと考えているものと思われる。
佐々木委員	当方は仙台市土地利用審査会の委員も務めているが、仙台市でもやはり実需に基づく地価上昇であることから、現段階では監視区域等の導入を検討していない状況だ。
平吹会長	令和元年東日本台風の影響により、丸森町の地価の下落基調が強まったとの説明があった。昨今、気候変動が大きくなって自然災害がどこでも起こりえる状況と思うが、防災減災の土地利用を考えていかないといけないという考えもあると思う。本審査会とは関わり合いがないが、ハザードマップで「ここは災害が起こりやすい」と指定してしまうと、その地域の地価が下がるため指定できないとの話を聞いたことがある。県で防災減災を含めて今後の土地利用のあり方やビジョン、方針等があればお聞かせ願う。
多田課長	東日本大震災からの復興の中で沿岸部においては宮城型の復興で震災対策を進めてきたが、それは主に高台移転や防潮堤の建設といった海岸沿いのハード事業を進めてきたというのが今までであったが、昨年の台風も含めて、そういった水害関係の災害は今非常に重要な課題となっている。宮城県だけでなく全国的に国土強靱化が今非常に重要になっており、河川等の防災対策は喫緊の課題として、重点的に取り組んでいく方向で検討していると思われる。一方でソフト面では住民の方の避難に対する意識の問題やいざ震災が発生したときの対応などを併せて検討していきながら進めていく必要があると考えている。本当に大規模な災害が発生した際はどうしても一定の被害は発

平吹会長	<p>生してしまうものだが、防災減災を踏まえた土地利用のあり方について、非常に重要な課題と位置付け、今後取り組んでいく方針である。</p> <p>コロナの影響で地価上昇に急ブレーキがかかり、これから先の地価動向については先を読むことが難しいとの説明をいただいたが、資料のデータを拝見して納得した。コロナが流行し始めた時、人口密集地では感染が広がりやすいので、人口が少ない地方に移ってテレワークをするというライフスタイルが脚光をあびた。一方最近では、巣ごもりするなら都心の駅近くのマンションが良いなど逆の動きも出ているような話をニュースで見た。宮城県としては東京等の関東方面から移住してきて欲しいという考えをお持ちと拝察する。先進的な情報伝達網を揃えて利便性の良い街を作るなど、積極的な政策があればお聞かせ願う。</p>
多田課長	<p>ご指摘のとおりであり、報道が先行しているところもあるが、首都圏から地方に関心が高まっており、首都圏の転入転出が徐々に転出の方が上回ったといったニュースもある。そういった中、この機会に宮城県としても、この流れで首都圏から宮城県への移住を推進していきたいと考えており、様々な取り組みを行っている。ただ、イベント等は開催できないので、オンラインを使った様々なセミナーやLINEを使った情報発信を行っており、インスタグラムを活用し情報発信することを検討している。</p> <p>また、サテライト、いわゆるテレワークに関して、仕事を持って首都圏から宮城県に移住してくる方向けの手厚い補助制度を新設した。テレワーク用のオフィスを借りるレンタル料や住むためのアパート代の補助など手厚い補助制度を用意してやれる限りのことをやっている。一方で全国どこの自治体も同じことを考える訳で競争状態にある。そういった中で実際どれだけ首都圏の方が地方に目を向けてくれるのかということ、このコロナというのはいつまで続くのか先が見えないという中で、どうしても期待先行なところはあるが、県としてもできる限り最大限の新しい取り組みを始めて、人を首都圏から宮城県に呼び寄せる方向で取り組んでいる。</p>
平吹会長	他に御意見・御質問等はあるか。
永井委員	<p>先ほど丸森の地価の下落の話があり、あれは災害がきっかけとのことであるが、私も丸森の方々に話を聞いている。1番の要因は被災した世帯の年齢構成にあり、やはり高齢の方が多い。被災したことをきっかけに地元にいらないご子息の住む方に移ってしまい丸森に帰ってこない人が多い。</p> <p>丸森町では災害公営住宅建築計画を進めているようだが、被災した人に比べて入居希望者が少ないと聞いている。やはり高齢の方は丸森に戻るより、町外にいるご子息を頼って町を出て行く方が多いと聞いている。働き手の中</p>

	<p>心となる世代が町にいないと、当然、住宅需要は発生しにくいと思う。こういった社会的人口動態も土地取引に影響を与えると思う。</p>
平吹会長	<p>他に御意見・御質問等はあるか。</p>
寺島委員	<p>少子化の影響で学校が合併され空き校舎が特に郡部の方で増えているが、県ではそういった空き校舎を利用する取り組みを行っていただければお聞かせ願う。</p>
多田課長	<p>子供の数は減少傾向にあることから、同様に学校の統廃合も進んで行くものと思う。廃校の利活用については、テレワーク用のオフィス向けに改修しているところや観光施設用に改修しているところがある。ただし、学校という建物は中途半端に大きく、中の造りも特殊で学校以外の用途への転用がなかなか難しいという話を聞いている。場合によっては、一旦更地にして再度利活用する方が廃校を有効活用できるという意見もある。そういった中で市町村は工夫を凝らしているが、どうしても財源の話もあり、国の交付金や地方債を幅広く使う必要がある。県からも国へ働きかけを行っており、利活用については様々な好事例を集めながら市町村への情報提供や相談対応を行っているが、やはり難しい面もあると伺っている。</p>
眞田委員	<p>いただいた資料の中で p 2 5 の経済成長率の推移と p 2 7 の平均給与の推移について、最新の数値が平成 3 0 年とされているが、これ以降の数値は把握していないのか。</p>
叶班長	<p>資料の方にタイムラグがあり、速報値で拾うとお示しできる数値はこちらが最新のものとなっているが、当然令和元年で取ると数値は変わってくると思う。今回 1 1 月時点ということになると、直近ではこの数値となる。</p>
佐々木委員	<p>コロナの流行り始め地価がどうなるのか心配していたが、思っていたほど下落しなかった。相変わらず需要があるのだと感じた。住宅地については引き続き需要がある。不動産業者へ取材をしたところ、仙台市及びその周辺はそこそこ需要があるとの話だった。今後コロナの影響如何によって地価がどうなるのか読めない状況であるが、有効な治療薬が出てくるなどすれば地価は上昇基調もしくは横ばいに戻るのではないかと思う。今後の状況によっては本当に地価変動は読めない状況だ。引き続き調査を進めていきたいと思っている。</p>
平吹会長	<p>他に御意見・御質問等はあるか。 (委員一同なし)</p>

平吹会長	<p>それではまとめとして事務局から今回のデータに基づく総括が2点示されている。このまとめに対する御意見・御質問等はあるか。</p> <p>(委員一同なし)</p> <p>以上で本日の議事を終了する。</p>
------	--

令和 年 月 日

議 長 ----- (印)

署名委員 ----- (印)

署名委員 ----- (印)