

平成19年度宮城県土地利用審査会議事録

1 開催年月日及び場所

- (1) 開催年月日 平成20年2月15日(金)午後1時30分から
(2) 場 所 宮城県庁行政庁舎 11階 第二会議室

2 出席者

- (1) 委 員 大槻委員, 寺島委員, 佐久間委員, 小関委員, 渡邊委員, 小出委員, 相澤委員
(2) 事務局 小林企画部長, 相原土地対策課長, 渋谷副参事兼課長補佐(総括), 佐藤課長補佐(計画指導班長), 古川主幹, 奥山主任主査, 阿部主任主査, 千葉主任主査, 清水主事

3 会議の概要

事務局 (渋谷副参事)	<p>ただいまから宮城県土地利用審査会を開催いたします。 本日、司会を務めさせていただきます土地対策課の渋谷でございます。どうぞよろしくお願いいたします。 まずはじめに、宮城県企画部長の小林より挨拶を申し上げます。</p>
部 長	<p>開会に当たりまして一言御挨拶を申し上げます。 本日は委員の皆様大変御多忙のところ、当審査会にお集まりいただき誠にありがとうございます。 この土地利用審査会でございますが、国土利用計画法に基づきまして土地取引の規制制度の適正な運用を図ることを目的に、昭和49年に設置されまして既に30年以上が経過しているわけでございます。本日お集まりいただいた各委員につきましては、県議会の承認を得て、昨年12月に第12期の委員として就任をいただいたわけでございます。改めてこの場をお借りしてお礼を申し上げる次第でございます。 さて、最近の土地をめぐる状況ですが、いわゆる少子高齢化の進行、産業構造の変化、さらには不動産証券化の拡大等に伴い、土地はその利用価値が重視される市場へと変化しております。地価動向につきましても、長期の下落傾向から三大都市圏やいわゆる地方中枢都市で上昇し、本県におきましても仙台市において実に16年ぶりに住宅地が上昇に転ずるなど変化が現れております。しかしながら地方の大半は依然として地価が下落しており、また低・未利用地の増大や中心市街地の空洞化が進むなど、課題も顕著になってきております。 こうした社会経済情勢の変化等を踏まえ、国におきましては、長期的な国土利用のあり方等について、これまでの「全国総合開発計画」にかわるものとしての、「国土形成計画(全国計画)」との整合を図りながら、</p>

	<p>新しい視点に立った「第四次国土利用計画（全国計画）」を策定中でありまして、今月の閣議決定を経て、3月中には作業を終える見込みと聞いております。</p> <p>県といたしましても、県政運営の基本指針であります「宮城の将来ビジョン」に掲げる施策の実現に資するような県土利用のあり方を念頭に置きながら、国で策定する全国計画を基本としつつ、平成21年度以内を目途に「第5次国土利用計画（県計画）」を策定してまいりたいと考えております。</p> <p>本日の土地利用審査会は、委員改選後初めての審査会でございますので、会長の選出をお願いいたしますほか、国土利用計画法の概要や土地取引の状況などについても御報告申し上げたいと思っておりますので、委員の皆様方には幅広く御意見を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。</p> <p>以上簡単ではございますが開会に当たっての御挨拶とさせていただきます。よろしく申し上げます。</p>
<p>事務局 (渋谷副参事)</p>	<p>どうもありがとうございました。</p> <p>次に、本日、御出席いただいております委員の皆様を名簿によりまして、お名前のみ私の方から御紹介させていただきます。</p> <p>(名簿により紹介)</p>
<p>事務局 (渋谷副参事)</p>	<p>これより議事に入らせていただきます。本審査会は公開を原則としておりますが、本日の議題には非公開とすべき案件がありませんので、全て公開することとしましたので御了承いただきたいと思います。</p> <p>それでは、議題の1に入ります。</p> <p>本日は、改選後初めての会議でございますので、会長の選任を議題とさせていただきます。会長の選任につきましては、土地利用審査会条例第3条第1項の規定によりまして委員の互選によって定めることになっております。そこで委員の皆様方にお諮りいたしますけれども、会長の選任についていかがいたしましょうか。</p>
<p>小出委員</p>	<p>事務局案があればお示しいただきたいと思えます。</p>
<p>事務局 (渋谷副参事)</p>	<p>ただいま事務局案という御意見がございましたが、その他ございませんでしょうか。</p>
<p>事務局 (渋谷副参事)</p>	<p>他にないようですので、事務局案を示していただきたいと思います</p>

<p>事務局 (相原課長)</p>	<p>これまでこの審査会の会長は自然環境分野から選ばれてきていたということもあり、また前会長でもありますので、大槻委員にお願いできればと思っております。</p>
<p>事務局 (渋谷副参事)</p>	<p>ただいま、事務局の方から大槻委員を会長にという案が示されましたがよろしいでしょうか。</p>
<p>各委員</p>	<p>異議なし。</p>
<p>事務局 (渋谷副参事)</p>	<p>異議なしということですので、大槻委員に会長をお願いしたいと思います。これから大槻会長と本日の進行につきまして打合せさせていただきますので、若干お時間をいただきたいと思っております。</p> <p>なお、小林部長ですが、所用によりまして途中退席させていただきますのであらかじめ御了承いただきたいと思っております。</p>
<p>事務局 (渋谷副参事)</p>	<p>(休憩)</p> <p>大変お待たせいたしました。 それでは会長に就任されました大槻委員から一言御挨拶をお願いしたいと思います。</p>
<p>大槻会長</p>	<p>この審査会は年1回位しか開かれないので、なかなかどういう審査会かというのがわかりづらいので、来る前にインターネットでこの審査会の性格を調べてみました。この審査会は国土利用計画法第39条に基づいて、都道府県に設置されている有識者からなる委員会で、規制区域等の指定を事後承認、注視区域・監視区域の指定について知事に意見を述べるという役割がある。また規制区域内の土地取引の他、注視区域・監視区域等での土地取引の勧告について意見を述べるなどの権限を持ち、国土利用計画法による土地取引の規制において大きな権限を有している、ということがネットに書かれております。</p> <p>それで私が宮城県の委員会で過去にどんな発言をしているか調べてみた訳ですけど、ネットには平成16年度しかアップされていないんですが、それを読ませていただくと、非常に勝手なことを述べていたんだということに気が付きました。</p> <p>この委員会は今述べましたように、知事に意見を述べるといった重要な役割を持っておりますので、各界の委員の方から忌憚のない意見を述べていただければと思っております。</p> <p>今日の議事は2件の報告事項ということで、審議事項はありませんけれども、新任の委員の方が4名ということで、この土地利用審査会の趣旨といったものを含めてご説明をお願いしたいと思います。</p>

事務局 (渋谷副参事)	<p>ありがとうございました。土地利用審査会条例第4条第1項によりまして、「審査会の会議は、会長がその議長となる」とされておりますので、大槻会長に議長をお願いしたいと思います。</p>
議長	<p>会長職務代理者には小出市太郎委員を指名したいと思います。</p> <p>次に、土地利用審査会運営規程により、議事録署名委員を指名させていただきます。</p> <p>本日は、寺島多恵子委員と佐久間裕委員をお願いしたいと思います。</p> <p>次に、議題2の「国土利用計画法の概要及び土地取引届出等状況について」事務局から説明願います。</p>
事務局 (相原課長)	<p>資料により説明。</p>
議長	<p>ただいま説明いただいた内容について何か御質問はございませんか。</p>
佐久間委員	<p>私は弁護士をやっている関係で、土地取引に関与することが仕事上ございます。そういう案件が仮にこの審査会に係った場合、忌避なり除斥なりといった措置はありますか。</p>
事務局 (相原課長)	<p>一般的な規定はございますが、特別な規定はございません。</p>
佐久間委員	<p>そういう場合には自分から身を引くということが必要なんですかね。</p>
事務局 (相原課長)	<p>今まで、そういうケースがあったということは聞いておりません。</p>
小関委員	<p>国土利用計画法の制度に関することですが、信託受益権の売買の場合も届出はいるんですか。最近ファンド系で信託受益権の売買というのがあるんですけども。</p>
事務局 (相原課長)	<p>対象となる土地取引については、売買、代物弁済、交換、営業譲渡、譲渡担保、共有持分の譲渡、地上権又は賃借権の設定、譲渡などということになっておりまして、その内権利の移転または設定は対価の授受を伴わなければならないということで、信託の引き受けについては除かれるということです。</p>

事務局 (古川主幹)	信託受益権の譲渡であれば届出対象となります。通常の信託の受託であれば必要ありませんが、受益権の譲渡であれば必要になります。
事務局 (相原課長)	以上訂正させていただきます。
議長	他に何かございますか。
	なければ議題3の「平成19年度地価調査について」説明をお願いします。
事務局 (相原課長)	資料により説明。
議長	どうもありがとうございました。ただ今の説明に何かご質問等ございませんか。
議長	先ほどの商業地の最高30何パーセント上昇という場合、監視区域、注視区域の指定用件には当たりませんか。
事務局 (相原課長)	個別には指定用件に該当するとは思いますが、これは総合的に判断しなければならないという視点がございます。今の価格上昇が昔のバブルの時と同じなのか、監視しなければならないのかということを経済的に判断しなければいけないというのがありますし、また仙台市内につきましては、仙台市の土地利用審査会が審査いたしますので、私共から申し上げることはできないのですが、個人的にはそういったことかなと思います。
寺島委員	質問ですが、住宅地の用途ですが、これは建築基準法上の用途地域なのかそれとも宅地見込地とか宅地とか実際の土地利用の状況をまとめて住宅地と呼んでいるのでしょうか。
事務局 (奥山主任主査)	住宅地につきましては、線引きの都市計画区域においては、市街化調整区域を除く都市計画区域内で住宅としての用途に指定されている地域、都市計画区域外については、居住用の建物の敷地の用に供されている土地ということになります。 宅地見込地につきましては、市街化調整区域を除く都市計画区域内等におきまして、現況が農地又は採草放牧地等として利用されている土地で将来的に市街化されることが社会的に見て合理的と認められる地域内の土地を選定しております。

寺島委員	商業地，準工業，工業というのも同じでしょうか。
事務局 (奥山主任主査)	はい。そうなります。
寺島委員	近隣商業の中で，商業的な目的で使われている建物が仮にあったとしても，それは住宅地の扱いになるのでしょうか。
事務局 (奥山主任主査)	商業地につきましては，都市計画区域内の準住居地域なり近隣商業地域も商業地としての選定となっています。
議長	他にございますか。なければ，本日の議事は終わりにしたいと思います。 それではこれで議事を終了いたします
事務局 (洪谷副参事)	皆さんどうもお疲れ様でございました。 以上をもちまして宮城県土地利用審査会を終了させていただきます。 本日はどうもお疲れ様でした。