

宮城県土地利用審査会

日 時：令和3年11月9日（火）

午後1時30分から

場 所：宮城県行政庁舎11階 第二会議室

次 第

1 開 会

2 あいさつ

3 報告事項

令和3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

5 閉 会

【資料】

資料1	国土利用計画法における注視・監視区域制度について
資料2	令和3年度宮城県地価調査の概要
資料3 (参考資料)	令和3年度の宮城県地価動向からみた注視・監視区域指定について 県内の土地取引状況等について

○出席者名簿

1 委員

(敬称略)

分野	役職	氏名	現職名	備考
自然環境	会長	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		寺島 洋子	(一社)宮城県建築士会理事	
不動産鑑定		佐々木 真理	(一社)宮城県不動産鑑定士協会理事	
農業		高橋 慎	宮城県農業協同組合中央会常務理事	
林業	職務 代理者	永井 隆暁	宮城県森林組合連合会常務理事	
経済		相澤 きよの	前宮城県商工会女性部連合会会長	

2 事務局

氏名	職名
小野寺 邦貢	企画部デジタル政策推進監兼副部長
岩崎 謙二	企画部参事兼地域振興課長
長谷川 美智	地域振興課総括課長補佐
叶 光博	地域振興課課長補佐(土地対策班長)
藤咲 寛	地域振興課主事
引地 真史	地域振興課主事
本田 日菜乃	地域振興課主事

V 会議の概要

1. 午後1時30分、司会の長谷川地域振興課総括課長補佐が開会を宣言し、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. 小野寺企画部デジタル政策推進監兼副部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、岩崎企画部参事兼地域振興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、「相澤 きよの 委員」、「佐々木 真理 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3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。
岩崎 参事兼課長	（資料により説明）
平吹会長	ただ今の説明について、まず始めに佐々木委員、ご専門の立場から御意見願う。
佐々木委員	<p>コロナ禍においても、不動産の取引は比較的堅調に行われており、特に仙台市内における住宅地については、上昇傾向が見られる。</p> <p>今回特徴的だったのが、仙台市に近接する名取市や富谷市等の住宅地で上昇傾向が強かったことである。仙台市内の土地価格が上昇しすぎた故に、仙台市と比較して安価かつ便利な住宅地である上記の地域で住宅地の需要が高まり、上昇傾向が強まったようである。</p> <p>商業地に関しては、アーケード内や国分町などの飲食店舗が集積するような場所は、コロナ禍で消費者が実際に店舗に向いて消費する機会が非常に減少したということもあり、比較的下落という結果になっている。その一方で、マンション等が混在するような商業地については、マンションに関する需要が根強くあるため、上昇傾向がみられた。</p> <p>また、中心商業地の飲食店舗が集積するところに関しては下落しているものの、コロナ禍で消費者の消費行動が変わってきていることによって、通信販売等の人気が高くなり、製造ではなく物流関係の施設用地として仙台市周辺の工業地が求められた結果、地価が上昇したと考えられる。</p> <p>いずれにせよ、上昇しているところについては、実需に基づいたものであり、投機的なものではないとみられる。</p>
平吹会長	近頃マンションの需要が高まっているように感じるが、購入者に関する詳細情報は県の方で入手可能なのか。
岩崎 参事兼課長	<p>県として購入者に関して把握している情報はない。</p> <p>佐々木委員からお聞かせ願う。</p>
佐々木委員	東京方面の方が購入しているというのは耳にする。バブルの時ほど投機的な目的ではなく、将来的に居住する目的で購入する人が多いようだ。
岩崎 参事兼課長	政策的な話にはなってしまうが、県として移住定住を推進している観点から言えば、売買があることは悪いことではないと思われる。

平吹会長	<p>今回名取市や富谷市の上昇傾向が顕著となったが、今後住宅地開発は、山林や農地に及んでいくのか、それとも既存の団地が再開発される方向に向かうのか。</p>
叶班長	<p>それについては別途調査をしているが、やはり新しい住宅地の需要はあるようで、住宅団地の造成は一定程度続いている状況にある。富谷市と仙台市との境界部分や利府と岩切の間、また愛子などは、宅地化あるいは商業地化が進んでおり、再開発というより、開発の拡大傾向にある。</p> <p>政策的には、市街地を広げるのは好ましくないというのが一般的な考えであり、特に今後日本全体として、人口が次第に減少していく傾向にあるため、効率的な土地利用を考える必要があるが、土地開発等は民間事業者や土地所有者の動向等に左右されるため、旧来の市街地に改めて居住するというより、一定程度新しい住宅地を求める動きは未だ続いている。国土利用計画審議会でも議論いただき、昨年度末に策定した第六次県国土利用計画でも、宅地等の増加を見込んでいる。</p>
平吹会長	<p>他に御意見・御質問等はあるか。</p>
永井委員	<p>先ほどの説明では、工業地の価格が5%以上上昇しているということだが、先日河北新報の北部工業団地で30ヘクタール規模の拡張があるという記事を目にした。現場には更地があるように見えるが、あれは売約済みなのか。</p> <p>先の需要を見込んで、今度拡大をする計画もあるのだろうか、県としての見解はどうか。</p>
叶班長	<p>現在は購入計画があっても、協議中のところが多いと伺っている。その多くは契約に向けて動いているということで、今後埋まっていくものと承知している。</p>
平吹会長	<p>他に御意見・御質問等はあるか。</p>
高橋委員	<p>資料2中の下落地点については、取引の有無で数字を変更するのか、何か別の指標があるのか。</p>
叶班長	<p>下落地点については、基本的に取引がほとんどない状況。そのため、実際に取引があった場合を想定した、正常価格で標準価格を決定するような形になり、正直なところ動きは少ない。</p> <p>特に栗原-17鶯沢の基準地は、近年は商業的な利用が盛んでないため、取引が少ない状況が続いており、下落傾向が見られる。</p>
岩崎 参事兼課長	<p>補足として、上記調査の性質についてだが、宮城県不動産鑑定士協会にお願いしている地価調査は、県内地域を4分割し、それぞれ専門の先生方に各地点お一人ずつ評価をしていただいた結果となっている。同様に年に1度行</p>

	<p>われる地価公示は国土交通省が実施しており、1月1日現在のものを春に公表する。こちらは各地点お2人ずつ評価をお願いしている。いずれにせよ不動産鑑定士の方々の評価に基づくものである。</p>
平吹会長	<p>他に御意見・御質問等はあるか。</p>
相澤委員	<p>名取市について、震災10年を迎えた現在、内陸だけでなく津波が押し寄せた海岸部ですら価格の上昇が著しいと耳にする。</p> <p>また、若年層には一戸建よりマンションの需要が高まっていると聞かすが、それに対する県の見解はどうか。</p>
岩崎 参事兼課長	<p>相澤委員の仰るとおり、名取市は近年農業高校の移転やショッピングモールの建設、名取駅前再開発等の要因があり、取引が活発に見られるが、実需に伴う取引に関しては、悪いことではないと考える。</p> <p>我々県の立場としては、土地の高額転売が続き、10パーセントを超える価格上昇になるような場合には、この審査会で委員の皆様から御意見をいただきたいと思う。</p>
寺島委員	<p>別荘地に関しては、土地の動きがないにも関わらず、あまり価格が極端に下落したという話は聞かないが、どういうことなのか。専門的な見解が聞きたい。</p>
岩崎 参事兼課長	<p>先日蔵王町の別荘地を訪問した際には、しきりに人の出入りがあった。個人的には別荘地といっても、場所によって土地の動きの有無が分化しているように思うが、専門の佐々木委員から御意見をいただきたい。</p>
佐々木委員	<p>同じ別荘地でも管理の行き届いた所や、幹線道路に近い立地では、別荘地ではあるが定住している人もいる。別荘としての使用か定住目的かは不明だが、購入者は仙台在住の人が多く。コロナ禍で都心に住みたいと考える人が多い一方で、リモートワーク等が増えた影響で別荘地を求める動きも見られるが、現状としては購入者より売却者の方が多い。</p>
平吹会長	<p>他に御意見・御質問等はあるか。</p> <p>では、「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に異議はないとしてよろしいか。</p>
委員一同	<p>(異議なし)</p>
平吹会長	<p>以上で本日の議事を終了し、事務局に進行をお返しする。</p>

長谷川 総括課長補佐	以上をもって、令和3年度土地利用審査会の一切を終了する。 なお、任期内の審査会の開催については、本日が最後の予定である。 委員の皆様には昨年2月から3回にわたり、本審査会で貴重なご意見をいただき、御礼申し上げます。
---------------	---

令和 年 月 日

議 長 ----- (印)

署名委員 ----- (印)

署名委員 ----- (印)