

令和4年度 第1回静岡県土地利用審査会議事録

日 時	令和4年12月27日（火）10時00分から11時30分まで	
場 所	県庁別館20階第1会議室A	
出席者	委員	○鈴木雅博 会長 ○栗原孝明 会長代理 ○伊吹裕子 委員 ○川口良子 委員 ○松本早巳 委員 ○岡本均 委員 ○安間みち子 委員
	事務局	○太田博文 交通基盤部長 ○飯田温 都市局長 ○上原啓克 土地対策課長 ○池谷直樹 土地対策課班長 ○山下英孝 土地対策課主幹 ○中村琴美 土地対策課主任 ○渡邊洋介 総合政策課フロンティア推進室長 ○橋本貴史 総合政策課主査
議 題	(1)会長の選出について、(2)会長代理の指名について	
配付資料	次第、委員名簿、座席表、関係条文等 資料1、資料2、資料3	

1 審議事項

- (1) 会長の選出
- (2) 会長代理の指名

2 審議内容

第17期静岡県土地利用審査会会長の選出について審議し、全出席委員一致により鈴木雅博委員を会長に選出した。

また、会長の指名により、会長代理に栗原孝明委員を選出した。

3 その他

事務局から、国土利用計画法の土地取引規制制度（土地利用審査会の役割）について説明した後、関連する内容として、第五次静岡県国土利用計画の概要、静岡県地価調査会について説明を行った。

鈴木会長が議長となり、質疑応答及び意見交換を行った。内容については、次ページのとおりである。

（事務局からの説明事項）

- (1) 国土利用計画法の土地取引規制制度（土地利用審査会の役割）（資料1）
- (2) 第五次静岡県国土利用計画の概要（資料2）
- (3) 静岡県地価調査会について（資料3）

議長	<p>それでは、これより意見交換を行います。これまでの事務局からの説明への質問や、県内の土地利用に関する意見等がありましたら発言をお願いします。</p>
議長	<p>では、私からお聞きします。今年地の価調査の結果では、例えば、北海道の北広島市で住宅地が24.8%の上昇、商業地でも19.6%の上昇と、高い変動率を示していますが、他県において監視区域の指定の動きなどを聞いていますか。</p>
事務局	<p>未だ、監視区域を来年度から設定するというような動きは聞いていません。北海道では政令市の札幌市でも高い上昇率を示していますが、先週、札幌市の担当者と話をする会議があり、地の価調査等の結果では高い上昇率を示しているが直ちに土地取引を規制する区域を設けると、国が低金利政策により土地取引の活性化を進めてきたことに水を差すような形になるため、非常に悩ましい、難しいのが実状という話をしていました。</p>
議長	<p>次に、A委員にお尋ねします。地の価抑制のために土地取引を規制する区域を設定するという国土利用計画法の制度について、法律の専門家の立場から何か感想や意見等がありますか。</p>
A委員	<p>国土利用計画法は、投機的な土地取引を抑制するという観点からの規制ですが、土地取引や有効活用について必要な規制というのは、その時々で内容が変わると思います。主にバブル期に設けられた規制と思いますが、先程の北海道のように高騰する事例もあるので、投機的な土地取引の抑制という観点から引き続き見ていく必要があるかなという感想を持ちました。</p>
議長 B委員	<p>次に、B委員に、環境問題の専門家として、何か意見はありますか。 ここ2、3年はコロナが蔓延して環境に関する意識が低かったですが、最近では元の生活に戻るようになり、環境に対する意識も戻るのではないかと考えています。土地利用と環境問題は密接に関係していて切っても切れないことだと思います。先程説明にあった環境と経済を両立する地域を県では創ろうとしていますし、今、地球温暖化が待たない状態でのCO2排出量をある一定以下に削減することが静岡県、静岡市の目標としてあるために、次世代エネルギーの太陽光、風力、バイオマスなどが多く取り入れられています。その際、土地の何処をどのように利用するかによって、それ以外の環境に大きく影響する可能性があり、実際に問題が起きている場所があります。土地の利用について環境の問題も踏まえて考えるときには、先程総合政策課の方がお話になりましたが、多くの部署が関連する話だと思いますので、県としては土地利用というだけではなく、総合政策という意味で全体を考えていただきたいと感じました。</p>
議長	<p>次に、C委員にお尋ねします。最近の住宅資材の高騰による住宅価格の上昇が及ぼす需給動向について、建築士としてどのような実感をお持ちでしょうか。</p>
C委員	<p>確実に上昇していて、どこまで続くのか懸念材料としてあります。静岡</p>

市の開発審査会の委員もやっていますが、相当苦勞して開発許可を得た企業が建設資材の高騰など建設費が上昇した影響によりこれを取り下げ、既存の工場で何とかやりくりしながら企業経営していくと方針転換をした事例がありました。実感としては、土地開発の面では抑制的な方向に進むのかなと感じています。

ただし、住宅需要その他については、なかなか判断が難しく、建設費の高騰により抑制されているというよりも、住宅会社の安定的な経営のために着実に開発して新築物件を売るという動きにまだまだ根強いものがあるので、私個人としては、そこは逆に抑制的に考えて既存ストックの活用にシフトしていけるといいのかなと感じています。

それから、現在、立地適正化計画を県内各地で策定していますが、防災計画と連動して立地適正化計画を立案するように方向が変わり、防災計画においてハザードマップ等で一定のリスクのあるエリアを明示し、一般市民が認識するようになり、その結果を踏まえた居住誘導区域の設定がなされています。土地の価格動向については、災害がある度にそれと似たような立地条件の所の地価が下がるという経験をしていて、例えば、東日本大震災における津波災害では、焼津や清水など沿岸地域が影響を受けました。このことを考えたとき、災害の実績や防災対策等と地価との関係についても、注視したいという感想を持ちました。

議長

次に、D委員にお尋ねします。農業で後継者不足とか耕作放棄地が増加していると聞きますが、今後の見通しはどうか。

D委員

長年、農業を取り巻く環境の中で、耕作放棄地や担い手のことが課題とされていますが、私たちは農業団体であり、今ある農地を今後も有効に活用して、農産物を多くの県民、国民に安定して供給し続けるというのが社会的使命ですので、その源泉である農地というのは、本当に大事だと思っています。ただ、あくまで個人の私有地ですので、それぞれの経営者の年齢や後継者の問題などで、いかようにも耕作を続けられないという理由はあり得ることだと思います。それらを解決するために、そのような方々から農業を継続する方々へ農地を貸し出し、しっかりと集積して、効率的な農業を行うことを、私たち農業団体としても、県にも指導いただきながら、今後も続けていくところと思っています。

今、農業はかなり厳しく、肥料は100%海外からの輸入ですが5割程値上がり、ハウス栽培で使う重油等の燃料は3、4割程上昇し、畜産で使う餌もほぼ輸入に頼っていますが同様に高騰しています。いかに経営努力しても限界がありますが、農業者の意思で価格転嫁でき得ないしくみになっていて、非常に苦慮しているため、若干値上がりした農産物も購入していただきたいところです。また、牛乳は、年末年始は学校給食がなくなり消費が鈍るため、是非飲んでほしいと思います。

議長

次に、E委員にお尋ねします。私たちは林地の評価もしていますが、収益価格で算定すると、立木価格が最高だったといわれる1980年頃の5分の1から6分の1くらいに下落していることもあってマイナスで計算されてしまいます。今後、新たに植林をして山を守っていこうという人が、この先減ってしまうのではないかと心配になりますが見通しはどうでしょう

E 委員	<p>か。</p> <p>100 から 200ha の一定規模以上の所有林家については、国や地方自治体の森林整備事業や素材生産事業の経費に対する支援策、伐採後に植林する再造林に対する支援策が手厚くなっているため、まだまだ持続性を持って林業を続けていくという傾向があると思います。ただし、50 から 60%以上の大部分の零細規模の所有形態の人たちは、山林を親から相続で取得してもあまり関心がなく、できれば転売したいという傾向が依然として濃厚です。その解消策として、農業で行っているように、例えば、森林組合等が主体となって集約を進め、小規模林家のブロックを 5ha ごとにつくり、そこに諸々の事業を総合的に展開していくという傾向も、一方ではあります。ただ、繰り返しになりますが、零細規模の林家には、それによって林業を継続する意思はほとんどありません。</p> <p>国においても、来年 4 月施行だったと思いますが、要らない土地を国庫に帰属する制度を始めるようですが、国庫へ帰属させる条件として、管理料を一定期間納めなければならないということです。果たしてお金を払って国庫へ土地を渡すことができるのか実効性に疑問があります。いずれにしても、全国で、宅地でもそうですが、特に林地については、所有者不明土地がかなりの割合で存在するため、これから大きな意味で土地の利用ということ考えた場合、その辺りへの対応策が必要かと思っています。</p>
議 長	<p>昨年 4 月頃からウッドショックにより檜が一時期 2 倍程値上がりし、今年になってからは落ち着いたようですが、動向の見通しはどうか。</p>
E 委員	<p>今回のウッドショックは、短期間で終わると思っていましたが、意外と長く 10 か月近くは続いたと思います。過去 30 年間で 3 回目のウッドショックであったわけですが、過去と比較しても長く続きました。近年の一番のピークは昭和 54 年で、この時は県森連の市場価格の平均で杉が 42,000 円/m³から 43,000 円/m³、檜が 70,000 円/m³でした。今回のウッドショックはそこまでは行きませんが、その当時と比較して、檜は 70%位まで回復しました。今は、ほぼ沈静化して、ウッドショック以前よりも若干高い価格となっています。杉と檜の比較では、杉の方が汎用性が高く使いやすいため、市場に出しても直ぐに流通するという違いがあります。</p>
議長	<p>最後に、F 委員にお聞きします。最近の不動産市況や土地取引の動向について、宅建業者としてどのような実感をお持ちか、お聞かせ願います。</p>
F 委員	<p>C 委員がお話しされたように、居住誘導区域を指定している所がありますし、災害については、私たち宅建業者には、ハザードマップにおける土砂災害警戒区域や津波災害警戒区域を重要事項説明書に記載し説明する義務があり、該当する地域については、地価に影響があると思います。それから、E 委員からお話のあった所有者不明土地については、A 委員も御存知かと思いますが、今後、相続後の登記が義務化されて徐々に無くすということですが、所有者不明土地はすごく沢山ありまして、国庫に帰属させたいというか、相続を放棄したいということも実際に出ています。</p> <p>また、C 委員が言われたように、次々と分譲業者は家を建て、マンション業者はマンションを建てています。それは業者として生業として当然かもしれませんが、その結果として、全国で 790 万戸という凄い数の空き家が生じていて、これをどうするのか。放置されている空き家も多いですが、</p>

	<p>建物が建っていた方が土地の固定資産税が安いので、解体しないままとする所があり、非常に色々と問題が多いと思います。</p> <p>地価については、今は大分落ち着いてはいるものの、二極化していると思っていて、利便性の良い所は上昇し、そうでない所は低下して、相続しても要らないという土地もあるのが現実です。</p> <p>それから、大規模な太陽光発電について問題視されており、先日、テレビで豪雪地帯において太陽光発電設備が壊れるのを見ました。それと同時に、東京都では新築住宅に太陽光発電設備の設置を義務化するというニュースがあり、新しいエネルギーとしては必要かと思います。先程の事務局から、5 ha 以上の太陽光発電に対して助言をしたという説明がありましたが、それについてお伺いします。</p>
事務局	<p>県では、届出に対してどのような審査を行うのか、どのような場合に助言を行うのかを事務処理要領で定めています。その中で、計画面積が5 ha 以上という大規模なものについては、利用目的が何であれ、周辺の土地に明らかに何らかの影響があるだろうということで助言の対象としており、これに該当する事例として太陽光発電が多いというのが実状です。助言の内容としましては、関係法令が森林法、都市計画法、自然公園法、市町の太陽光関係条例など多岐に亘り複雑ですので、所管する部署の窓口に行き、手続について確認することを促すような内容を文書に書いています。また、この際には、関係法令の所管課と情報を共有しています。</p>
F 委員	<p>わかりました。</p>
議長	<p>他に質問等がありますか。ないようですので、次第に記載された事項はすべて終了しました。</p>