

平成28年度 第1回  
埼玉県土地利用審査会議事録

# 平成28年度 第1回 埼玉県土地利用審査会議事録

## 1 会議の日時及び場所

平成28年11月17日（木） 午前10時から午前12時まで  
埼玉県県民健康センター 大会議室C

## 2 出席した委員の氏名

出席委員

川井 理砂子、切敷 幸志、金子 康子、作山 康、石川 猛、  
宮林 茂幸、本橋 寿子

## 3 議事内容及び審議の結果

### (1) 会長の選出及び会長代理の指名について

埼玉県土地利用審査会条例第3条第1項の規定に基づき、切敷幸志委員を会長に選出した。

また、同条例第3条第3項の規定に基づき、会長が作山康委員を会長代理に指名した。

## 4 報告事項

### ・土地取引規制制度について

事務局から、国土利用計画法に基づく土地取引規制制度について報告を行った。

### ・地価動向について

事務局から、平成28年度地価調査の結果をもとに、地価動向について報告を行った。

## 5 議事の経過

別紙のとおり

## 6 その他

議長が、埼玉県土地利用審査会運営規程第3条第2項に基づき、議事録の署名人に、川井理砂子委員、本橋寿子委員を指名した。

事務局           ただ今から、平成 28 年度第 1 回埼玉県土地利用審査会を開会いたします。

                  本日の司会を務めさせていただく土地水政策課の森 孝でございます。  
                  どうぞよろしく願いいたします。

                  開会に当たりまして、埼玉県 企画財政部 地域政策局長の土田 保浩より御挨拶申し上げます。

土田局長           おはようございます。

                  地域政策局長の土田保浩でございます。

                  本日は、大変お忙しいところ、埼玉県土地利用審査会にご出席いただき、誠にありがとうございます。

                  また、委員の皆様におかれましては、本県の土地政策にご理解、ご協力を賜りまして、厚くお礼申し上げます。

                  はじめに、この度、土地利用審査会への委員就任をお願いしましたところ、ご出席の委員の皆様におかれましては大変御多用にもかかわらず快くご承諾いただき、改めてお礼を申し上げます。

                  また、委員任命の議案につきましても、先の 9 月議会において全会一致で同意をいただいたところでございます。

                  委嘱状につきましては、恐縮でございますが、お手元に置かせていただきましたので、ご了承いただきたいと存じます。

                  さて、当審査会は土地利用を調整するための措置に関しまして、ご意見をいただく場となっております。

                  届出された土地取引の土地利用が、その地域の土地利用計画に適合せず、著しい支障がある場合など、例えば、農業振興地域に産業廃棄物の施設を建設したいというような届出がでた場合などが典型的な例として上げられます。

                  このような場合につきまして、土地利用の面から委員の皆様からご意見をいただく場となっております。

                  幸い、近年このような事例はなく、平成 8 年度以降勧告を行った例はございません。

                  また、毎年度、県が取りまとめております地価調査に対しましても、公表の前にご意見をいただいております。

                  委員の皆様方におかれましては、専門的な視点からご指導くださいますようお願い申し上げ、開会に当たりましてのあいさつとさせていただきます。

                  どうぞよろしく願い申し上げます。

事務局           ここで、委員の出席状況を報告いたします。

事務局           委員総数7名中、全委員が出席されております。  
従いまして、本日の会議は定足数を満たしております。  
次に、配布資料の確認をさせていただきます。  
次第、配席図及び資料1～資料9までございます。  
事務局で確認させていただいておりますが、不足の資料がございましたらお知らせください。  
続きまして、「3 委員及び職員紹介」でございます。  
初めに、委員の皆様を御紹介申し上げます。  
お手元の資料1の名簿の順に御紹介させていただきます。  
川井 理砂子委員です。  
切敷 幸志委員です。  
金子 康子委員です。  
作山 康委員です。  
石川 猛委員です。  
宮林 茂幸委員です。  
本橋 寿子委員です。  
次に、事務局の職員紹介をさせていただきます。  
土地水政策課 課長の勝村 直久です。  
同じく、主幹の武田 敦弘です。  
同じく、主査の関 秀治です。  
同じく、主任の鈴木 祐哉です。  
同じく、主事の川田 雪菜です。  
以上でございます。  
続きまして、「4 議題」の『(1)会長の選出及び会長代理の指名について』でございます。  
まず、会長の選出でございますが、埼玉県土地利用審査会条例第3条第1項の規定により「会長は、委員の互選による」となっております。  
前回、平成25年度は、委員の皆様から御推薦をいただいておりますが、この方法でよろしいでしょうか。

全委員           異議なし

事務局           御異議がないようでございますので、推薦の方法によりお願いいたします。  
会長として、どなたかを御推薦いただくようお願いいたします。

宮林委員 前回は委員をやられておりますし、不動産鑑定士ということで、土地開発ないし土地売買関係に非常に詳しい切敷幸志委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

事務局 ただいま、切敷委員を会長にとの御推薦がございましたが、いかがでしょうか。

全委員 異議なし

事務局 それでは、切敷委員に会長をお願いしたいと存じます。  
早速ですが、切敷会長には会長席にお移りいただきますようお願いいたします。  
それでは、切敷会長から会長就任の御挨拶をお願いいたします。

切敷会長 切敷と申します。  
私は委員になりまして2期目となります。  
土地利用審査会に入りまして、埼玉県の地価も比較的安定しております。  
住宅地についてはこれからご報告があると思いますが、ほぼ横ばいから下落傾向を示しております。  
一部の人口増加地域あるいは県南部で地価が少し上がっております。  
監視区域の指定もほとんど見受けられない状況が続いております。  
また、ここ1、2年は県の南部の商業地が上昇し、工業地は県全域で上昇しております。  
圏央道が昨年10月に県内全線開通、上尾道路が桶川インターチェンジまで直結になりましたので、工業地がかなり上がっております。  
圏央道周辺の工業地については、他県でもかなり上昇しており、低金利の影響でファンドが流通業関係で参入しております。  
ただ、監視区域や注視区域が議論されるような地価が5%、10%と上がっている場所はいまのところ埼玉県にはございません。  
土地利用規制の勧告ですが、平成8年以降はなく、だいぶ定着したこともあり、意見を申し上げる機会はほとんどないのではないかと思います。  
主な活動となるのは、県が実施している地価調査について、その発表前に皆様から意見を伺うこととなります。  
基本的1年に1度で、例年8月頃に皆様とお会いし意見を伺うこととなります。  
これからもご協力をいただきたいと思います。

事務局            ありがとうございました。  
                      それでは、埼玉県土地利用審査会条例第4条第1項の規定により、会長が会議の議長となりますので、これからの議事進行につきまして、よろしくをお願いいたします。

議 長            それでは、お手元の次第に従いまして、議事を進めさせていただきます。  
                      まず、会長代理の指名を行いたいと存じます。  
                      埼玉県土地利用審査会条例第3条第3項の規定により、私から指名させていただきたいと存じます。  
                      たいへん恐縮ですが、作山委員に会長代理をお願いしたいと存じますが、よろしいでしょうか。

全委員            異議なし

議 長            ありがとうございます。  
                      作山委員よろしく申し上げます。

作山委員        よろしく申し上げます。

議 長            次に、本日の議事録の署名につきまして、埼玉県土地利用審査会運営規程第3条第2項により、私から指名させていただきます。  
                      川井委員、本橋委員に申し上げます。

川井委員        はい

本橋委員        はい

議 長            次に、本日の会議を公開としてよろしいか伺います。  
                      本日の会議は、先ほど終了した「4 議事」の『会長の選出及び会長代理の氏名について』の次に、「5 報告事項」として『(1)土地取引規制制度について』と『(2)地価動向について』の2件が予定されています。  
                      これら2件について、原則どおり公開としてよろしいですか。

全委員            異議なし

議 長            それでは、会議を公開とします。  
                      傍聴希望者はいらっしゃいますか。

事務局            傍聴希望者はありません。

議 長                    それでは、「5 報告事項」について、事務局から説明をお願いします。  
                              まず、『(1)土地取引規制制度について』説明をお願いします。

事務局                    それでは、資料 2 から資料 5 をご覧いただきながら、報告事項(1)土地  
                              取引規制制度について、ご説明させていただきます。  
                              資料 2 をご覧ください。  
                              最初に、「埼玉県土地利用審査会の概要」についてご説明させていただきます。

                              「設置根拠」でございますが、国土利用計画法第 39 条第 1 項に「都道  
                              府県に、土地利用審査会を置く」となっております。

                              当審査会は、昭和 49 年 10 月 25 日より設置されております。

                              「委員の任命」でございますが、国土利用計画法第 39 条第 4 項に「都  
                              道府県知事が都道府県の議会の同意を得て、任命する」となっており  
                              ます。

                              「委員数・任期」でございますが、委員 7 人で構成されております。

                              法律実務、不動産鑑定、自然環境保全、都市計画、農業、林業、税務の  
                              各分野の有識者の皆様に委員をお願いしております。

                              任期は、3 年となっており、本日お集まりいただいております委員の皆  
                              様の任期は平成 28 年 10 月 25 日から平成 31 年 10 月 24 日となっており  
                              ます。

                              なお、委員の任期は 2 期までとしております。

                              「主な所掌事務」でございますが、大きく 2 つあると考えております。

                              一つ目は、「大規模な土地取引を行った場合、買主等は契約締結後 2 週  
                              間以内に市町村長を経由して知事に届出を行うことが義務づけられてお  
                              ります。

                              これは現行の事後届出制の手続きになります。

                              そして、届出を受けた知事は、買主等の土地利用が土地利用に関する計  
                              画に適合せず、著しい支障があると認めるときは、土地利用審査会の意  
                              見を聞いて必要な変更をすべきことを勧告できる」となっております。

                              つまり、『土地取引の届出に対する知事の勧告に先立ち、意見を述べる  
                              こと』が当審査会の主な所掌事務のひとつになります。

                              二つ目は、「知事が監視区域等を指定しようとする場合には、土地利用  
                              審査会の意見を聞かなければならない。」となっております。

                              つまり、『知事が監視区域などの土地取引の規制区域を指定する場合、  
                              この指定に先立ち、意見を述べること』が当審査会の所掌事務のひとつ  
                              になります。

                              「審査会開催状況等」でございますが、監視区域の指定が解除された平  
                              成 8 年度以降、3 年に 1 回の委員改選時のみの開催となっております。

監視区域が指定されていた昭和 63 年度から平成 5 年度までは、年間 20 回を超えて審議会が開催されておりました。

また、県が実施する地価調査の公表に先立ち、地価の調整手続きの中で、学識経験者として、土地利用審査会委員は、意見の述べることになっております。

そのため、例年 8 月下旬に意見交換会を開催し、皆様から意見を伺っております。

以上が、資料 2 の説明となります。

続いて、資料 3 をご覧ください。

「国土利用計画法（土地取引規制制度）の変遷」についてご説明させていただきます。

1 ページ及び 2 ページを併せて、ご覧いただければと思います。

戦後日本の地価動向について簡単に説明させていただきます。

戦後日本では、3 回の地価高騰がございました。

1 回目の地価高騰は、昭和 35 年頃に発生しています。

高度成長に伴う第 2 次産業の急速な発展、旺盛な民間企業の設備投資によって大都市や工業地を中心に地価が上昇しました。

2 回目の地価高騰は、昭和 47 年頃に発生しています。

日本列島改造ブームの中で、企業の事業用地取得や大都市への人口集中などによる旺盛な土地需要が発生するとともに、投機的な土地需要が増大し、農地や林地を含め全国的に地価上昇が拡大しました。

3 回目の地価高騰は、委員の皆様の記憶にも新しいところですが、昭和 60 年代後半から平成初期に発生しております。

金余り状況を背景とし、東京都心部での業務用地の需要が増大し、周辺住宅地における買い替え需要も増大しました。

また、投機的な土地取引が増大したことを主な要因とし、東京都心部から周辺住宅地へ、さらに大阪圏、名古屋圏、地方圏へ地価高騰が広がっていったものでございます。

これらが、戦後日本の 3 回の地価高騰でございます。

続けて、このような地価動向を受けての国土利用計画法に基づく土地取引規制制度の変遷になりますが、1 ページ及び 3 ページを併せてご覧いただければと思います。

昭和 35 年頃及び昭和 47 年頃に発生した 2 回の地価高騰により、土地取引が混乱したことを背景に、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的として昭和 49 年 6 月 26 日に国土利用計画法が成立し、同年 12 月 24 日に施行されております。

国土利用計画や土地利用基本計画の策定、許可制の規制区域や事前届出制の創出、遊休土地に関する措置などが定められました。

土地利用規制は 3 ページの上段のように、土地取引が許可制となる規制

区域と法定面積以上の土地取引が事前届出となる区域の 2 本立てで始まっております。

続いて、戦後 3 回目の地価高騰が発生したこと受け、昭和 62 年には、監視区域の創設などが定められました。土地利用規制は 3 ページの中段のように、許可制の規制区域、事前届出制の監視区域と法定面積以上が事前届出となる区域の 3 本立てとなりました。

そして、平成 3 年 3 月から平成 5 年 10 月にかけて、いわゆるバブル経済が崩壊し、地価の大幅下落、土地神話の崩壊が発生し、これまでの地価抑制から土地の有効利用へと転換することになります。

このような流れの中で、平成 10 年には、事後届出制への移行や注視区域の創出が定められました。土地利用規制制度は 3 ページの下段のように、事前届出制度に法定面積以上が対象となる注視区域が加わり、それまでの規制区域や監視区域以外の法定面積以上の土地取引が事前届出制から事後届出制に移行され、現在の 4 本立てとなりました。

このように、国土利用計画法の土地利用規制制度については、時代の要請に応じて、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るべく制度の創設を行いながらこれまで運用されてきました。

以上が、資料 3 の説明となります。

続いて、資料 4 をご覧ください。

「土地取引規制制度の概要」についてご説明させていただきます。

まず、1 ページの国土利用計画法の構成ですが大きく分けると「国土利用計画の策定」と「土地利用を調整するための措置」の 2 つの柱に分かれております。

そして、この「土地利用を調整するための措置」が土地取引規制制度にあたります。

「土地利用を調整するための措置」の内容は、「土地利用基本計画の作成」「土地取引の規制に関する措置」「遊休土地に関する措置など」とする 3 つの項目に分かれております。

続いて、「土地利用を調整する措置」の 3 つに分かれております内容についてご説明させていただきます。

まず、「I 土地利用基本計画の作成」になります。

土地利用基本計画は、土地利用の調整等に関する事項と都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域の 5 地域について定めております。

土地利用の調整等に関する事項を文章化した計画書と 5 地域の区域を 5 万分の 1 の地形図に重ね合わせて反映した計画図から成り立っております。

お手元にお配りしております、箱状のものが埼玉県土地利用基本計画になります。

後ほどご覧いただきたいと存じます。

この土地利用基本計画は、土地取引の届出書などの審査において、土地利用目的が土地利用基本計画に適合しているかの確認に使われておりません。

続いて、「Ⅱ土地取引の規制に関する措置」ですが、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図ることを目的として、土地取引の規制に関する措置を定めております。

全国に一般的に適用される事後届出制と、地価の上昇の程度等によって区域や期間を限定して適用される注視区域制度、監視区域制度及び規制区域制度から構成されています。

続いて「Ⅲ遊休土地に関する措置など」になります。

遊休土地制度は、遊休土地の積極的な活用を図るとともに、土地に関する権利の移転等の許可または、届出に際して行われる土地利用目的の審査を事後的に補完する意味を持つものであります。

遊休土地の要件は、一定規模以上の一団の土地、現行では市街化区域で 2,000 m<sup>2</sup>以上、その他の都市計画区域で 5,000 m<sup>2</sup>以上、都市計画区域外で 10,000 m<sup>2</sup>以上、すなわち事後届出のあった案件が対象となります。

そして、取得後 2 年を経過し、届出通りの開発等が行われず、低、未利用な状態で周辺状況から利用を特に促進する必要性がある場合に遊休土地になります。

次に 2 ページ土地取引規制制度の説明になります。

①事後届出制ですが、施行時期は、平成 10 年 9 月、区域指定の要件は、②の注視区域、③の監視区域、④の規制区域の 3 区域以外の地域となります。

対象面積は、市街化区域 2,000 m<sup>2</sup>以上、その他の都市計画区域 5,000 m<sup>2</sup>以上、都市計画区域外 10,000 m<sup>2</sup>以上になります。

届出時期は、契約後 2 週間以内、勧告要件は、利用目的のみとなり、土地利用計画に不適合となる場合です。

指定の実績は、本県、全国ともありません。

②注視区域ですが、施行時期は、平成 10 年 9 月、区域指定の要件は、地価が相当程度上昇し、適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれのある区域となります。

対象面積は、事後届出制と同一であり、届出時期は、契約締結前となります。

勧告要件は、価格及び利用目的となり、相当な価格に比較し不適合な場合で土地利用計画に不適合となる場合となります。

指定の実績は、本県、全国ともありません。

③監視区域ですが、施行時期は、昭和 62 年 8 月、区域指定の要件は、

地価が急激に上昇し、適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれのある区域となります。

対象面積は、知事が定める面積以上であり、届出時期は、契約締結前となります。

勧告要件は、価格及び利用目的となり、相当な価格に比較し不適合な場合、土地利用計画に不適合及び投機的取引に当たることになります。

指定の実績は、本県では、昭和62年10月から平成8年3月まで指定していた実績があり、全国においても青森県以外は、指定の実績を持っております。

④規制区域ですが、施行時期は、昭和49年12月、区域指定の要件は、地価が急激に上昇し、投機的取引の相当範囲にわたる集中又はおそれの区域となります。

対象面積はなく、すべての取引が対象になります。

届出時期は、契約締結前となります。

不許可基準は、価格及び利用目的となり、相当な価格に照らし適正を欠くこと、土地利用計画に適合しないこと及び投機的取引に当たることになります。

指定の実績は、本県、全国ともありません。

3ページには、現行の事後届出において実際に土地取引の届出で使用する届出書を綴っております。

この届出書と土地売買の契約書の写し及び図面を添付する形で提出されます。

以上が、資料4の説明となります。

最後に、資料5をご覧ください。

「土地取引規制制度の各種手続きフロー」についてご説明させていただきます。

当審査会との係わりを中心にご説明させていただきます。

まず「1事後届出制」のフローになります。

こちらが、現在のところ、唯一具体的な手続きとして発生する可能性のあるフローになります。

法定面積以上の土地取引を行った権利取得者つまり買主は、契約締結後2週間以内に市町村を経由して知事に届出することになります。

知事は、届出の利用目的の内容を審査し、勧告を行おうとする場合は、当審査会の意見を聞くことを含め、届出の日から起算して3週間以内に行うこととなります。

なお、近年の事後届出の数はごらんの通りです。

次に「2事前届出制（注視区域・監視区域）」のフローになります。

注視区域や監視区域内で、一定規模以上の土地取引を行おうとする者は、契約締結前に市町村を経由して知事に届出することとなります。

知事は、届出の利用目的の内容や価格を審査し、勧告を行おうとする場合は、当審査会の意見を聞くことを含め、届出の日から起算して6週間以内に行うこととなります。

次に「3 許可制（規制区域）」のフローになります。

規制区域内で土地取引を行おうとする者は、契約締結前に市町村を経由して知事に届出することとなります。

知事は、届出の利用目的の内容や価格を審査し、許可または不許可の判断を、当審査会の意見を聞くことを含め、届出の日から起算して6週間以内に行うこととなります。

また、不許可の判断を受けた届出者が不服申し立ての審査請求をしてきた場合、当土地利用審査会は、審査請求を受理した日から2か月以内で裁決することとなります。

続いて、「4 区域指定（監視区域の例）」のフローになります。

知事は地価が急激に上昇し、または上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域を定めて監視区域として指定することができます。

その際には、あらかじめ土地利用審査会の意見を聴きながら指定を行って行きます。

最後に、「5 遊休土地制度」のフローになります。

市町村長から知事に対して、一定規模以上の土地が遊休土地であるという申出があった場合、知事は所有者に遊休土地である旨の通知を行い、通知を受けたもの者は、当該遊休土地の利用又は処分に関する計画を知事へ届出しなければなりません。

そして、知事がこの遊休土地の利用又は処分に関する計画に対して、勧告を行う場合には、あらかじめ土地利用審査会の意見を聴くこととなります。

以上で、資料5の説明となります。

これで、報告事項『(1)土地取引規制制度について』の説明を終わります。

議 長           ただ今の説明につきまして、御質問等がありましたら、お願いします。

議 長           御質問がないようですので、次の『(2)地価動向について』、説明をお願いします。

事務局           それでは、資料6から資料8をご覧いただきながら、報告事項『(2)地価動向について』ご説明させていただきます。

まず、資料6「平成28年度 埼玉県地価調査の概要」についてご説明させていただきます。

調査主体は、埼玉県となっております。

調査地点は、775 地点 内訳としては、住宅地 622 地点、商業地 118 地点、工業地 32 地点、林地 3 地点となっております。

平成 25 年度以降 775 地点での調査が続いております。

調査基準日は、平成 28 年 7 月 1 日となっております。

つまり 7 月 1 日時点の土地の価格を調査することになります。

地価調査は、国が毎年 1 月 1 日時点の価格を調査する地価公示とともに、公的な土地評価の基本として、また土地取引の指標等として活用されることとなります。

続いて、「1 平均変動率」になります。

変動率、つまり前年度と当該年度の価格差を前年度価格で割ったもの前年度価格と比べた変化率になります。

まず、住宅地ですが、マイナス 0.1%となっております。前年度がマイナス 0.2%でございましたので、2 年連続マイナスという結果でしたが、下落幅は、0.1 ポイント縮小した結果となっております。

特徴としては、都心に近く、人口が増加している地域では、地価は上昇傾向となっておりますが、県北や秩父地域は下落傾向が続いています。

次に、商業地ですが、3 年連続で 0.2%の上昇となっております。

特徴としては、大宮駅周辺でのオフィス需要拡大に伴う上昇、再開発が予定されている浦和駅、川口駅、所沢駅周辺での上昇があげられます。

次に、工業地ですが、3 年連続プラスで、上昇率は今年の 0.9%から 1.8%と 2 倍となっております。

特徴としては、圏央道 白岡菖蒲インターチェンジ、幸手インターチェンジ、東北道 加須インターチェンジ付近において物流を中心とした需要が増大しています。

また、上尾道路が国道 17 号宮前インターチェンジから圏央道の桶川北本インターチェンジまで開通した効果により、上尾にあります領家工業団地が強い上昇を示しております。

次に、変動率の推移とするグラフがありますが、より見やすいものが資料 7 冊子状の「平成 28 年度地価調査「価格一覧」と「あらまし」の 45 ページにありますので、ご覧ください。

昭和 58 年度から平成 28 年度までの用途別平均変動率の推移となっております。

昭和 61 年 12 月から平成 3 年 2 月のバブル景気やその後のバブル崩壊、徐々に回復し、上昇に向かっていた中での平成 20 年 9 月のリーマンショックの様子の変動率を通してよく分かるかと思えます。

現在は、リーマンショックから徐々に回復している状況で、平成 26 年度以降は、商業地、工業地でプラスの変動率となっております。

続いて資料 6 の中段の「2 市町村別平均変動率一覧（住宅地）」でござ

いますが、こちらも、より見やすいものが資料7の48ページにありますので、ご覧ください。

色の濃い上昇を示す市町村が県南地域に、また色の薄い下落を示す市町村が県北地域に集中していることが分かります。

地価における南北問題と言われている事象になります。

平成28年度の調査で言えば、上昇を示した市町村数は18、0%の横ばいを示した市町村数は3、下落を示した市町村数は42となっております。

49ページの商業地についても県南地域には上昇を示す市町村が多く、県北地域に下落を示す市町村が多い住宅地と同様な傾向がみられることが分かります。

それでは、資料6に戻っていただき、下段の「3 価格・変動率の上位地点」をごらんください。

価格・変動率の上位地点になります。

資料6といっしょに綴ってあります位置図と一緒に御覧ください。

価格の上位地点ですが、住宅地では、「さいたま市浦和区岸町3丁目」及び「川口市本町4丁目」が共に410,000円/m<sup>2</sup>で1位となっております。

「さいたま市浦和区岸町3丁目」は、平成26年度から3年連続の1位となっております。

「川口市本町4丁目」は、今年から調査を始めた地点となっております。

商業地は、「さいたま市大宮区桜木町2丁目」で1,930,000円/m<sup>2</sup>となっております。

こちらは、昭和63年から29年連続の1位となっております。

工業地は、「戸田市大字美女木字向田」で154,000円となっております。

こちらは、平成16年から13年連続の1位となっております。

次に変動率の上位地点です。

住宅地の1位は、「さいたま市南区鹿手袋4丁目」で4.2%、2位は「さいたま市浦和区岸町3丁目」で4.1%、3位は「さいたま市浦和区本太2丁目」で4.0%となりました。

都心への通勤・通学に利便性の高い武蔵浦和駅周辺、浦和駅周辺が上位を占めております。

商業地の1位は、「さいたま市大宮区桜木町2丁目」で6.0%、2位は「さいたま市大宮区宮町1丁目」で5.9%、3位は「川口市栄町3丁目」で4.8%となっております。

商業地1位は、平成24年から5年連続1位となっております。

商業地2位は、平成26年から3年連続2位となっております。

商業地3位は、平成27年から2年連続3位となっております。

商業地については、順位変動がないことが分かります。

工業地の1位は、「上尾市大字領家字山下」で6.0%、2位は「久喜市菖蒲町昭和沼」で5.6%、3位は「加須市芋茎字芋郷」で5.2%となっております。

ます。

工業地は圏央道と東北道の接続や上尾道路の開通効果の影響を大きく受けた地点が上位を占めております。

続いて、「4 近県平均変動率の状況」になります。

括弧の数字は、平成 27 年度の数字になります。括弧なしは、平成 28 年度の数字となります。

本県と東京都、神奈川県、千葉県の上昇基調となっていることが分かります。

また全国的にみても、1 都 3 県の変動率は高い数字を示しており、住宅地で言えば、東京都の 1.5%は全国 2 位、千葉県の 0%は、全国 6 位、本県のマイナス 0.1%は全国 9 位という位置付けとなっております。

以上で、資料 6 と資料 7 の説明となります。

なお、資料 7 については、調査箇所すべての価格等の情報が掲載されておりますので、後でご覧いただければと思います。

続いて、資料 8「強い上昇を示した全国の個別地点」についてご説明させていただきます。

先程は、埼玉県の地価状況をご説明しました。

本県においても、商業地や工業地において、局地的に 5%以上の変動率を記録する個別地点が見られます。

しかし、面的な区域として捉えますと、パーセンテージは下がり、現在のところ土地利用規制の対象となるような区域はありません。

しかしながら、全国では、近年、強い上昇を示す個別地点が発生しており、今後の周辺への影響が注目される地点がありますので、参考までにご案内しておきます。

交通インフラの整備・再開発事業等の進展として、「名古屋駅周辺での大規模再開発事業等の進展」名古屋市中村区の名古屋駅から 250m 地点で 32.3%の上昇がおきております。

また、「北陸新幹線開業に伴う金沢駅周辺整備の進展」金沢市金沢駅から 320m地点で 25.3%の上昇がおきております。

高度商業地等における店舗需要の高まりとして、「心齋橋地区及びその周辺における旺盛な店舗・ホテル需要」大阪府中央区心齋橋駅から 120m 地点で 28.9%の上昇がおきております。

また、「銀座地区における繁華性・収益性の更なる向上」東京銀座駅から 150m 地点で 27.1%の上昇がおきております。

大規模物流施設の立地需要の高まりとして、「首都圏中央連絡自動車道整備の進捗等による物流施設需要」幸手駅から 7km 地点で 17.6%の上昇がおきております。

また、「東京外かく環状道路整備の進捗等による物流施設需要」船橋市二俣新町駅から 1.3km 地点で 17.4%の上昇がおきております。

観光・リゾート需要の高まりとして、「リゾート地域における別荘地需要等の増加」北海道倶知安町比羅夫駅から3.6km地点で27.3%の上昇が起きております。

また、「著名な観光施設周辺での新規出店需要」京都市伏見区稲荷駅から50m地点で26.2%の上昇が起きております。

このような地点を持つ都道府県においては、適正かつ合理的な土地利用の確保に支障が生じるかどうかという判断をしなければなりません。今のところは地域全体で地価が上昇しているとは言えないとして、推移を見守っている状況となっています。

以上で資料8の説明となります。

これで、『(2)地価動向について』の説明を終わります。

なお、資料9については、当審査会関係の法令集となっておりますので、後でご覧いただければと思います。

以上でございます。

議長 　ただ今の説明につきまして、御質問等がありましたらお願いします。

石川委員 　住宅地の価格が上がっていないと感じました。  
市街化区域の土地は、優良な住宅地を提供し、売れることが前提となっているはずですが。  
そういった中で、地価が下がっているということについて、県としては歯止めをかけるような動きをしているのでしょうか。

武田主幹 　基本的に計画的に開発しようということで、都市計画部門を中心にまちづくりを行っており、市街化区域に多くの方が居住するべきと考えております。

森副課長 　また、地価の下落は、人口減少が大きな要因と考えております。

石川委員 　4m道路との接道などの条件が揃った場合、市街化調整区域に家を建てるのが可能となるケースがあります。  
こういったことが、市街化区域の地価の上昇しない原因につながるのではないのでしょうか。

武田主幹 　現行の国土利用計画法の土地取引規制制度では、大規模な土地取引を対象としており、小規模な戸建住宅等の動きは捉えておりません。  
しかしながら、土地利用調整業務の中で、市町村の計画等の情報があがってきますので、そういった中で、委員ご指摘の市街化調整区域の動向についても今後注視してまいります。

- 作山委員 地価の変動率の分布図で、開発が進んでいる県南の三郷市、八潮市の住宅地や商業地が下落を示しているのはどうしてですか。
- 武田主幹 国勢調査の人口増加率において、三郷市や八潮市は増加しております。人口が増えている中で、地価の変動率が下がっている結果となっており、当課としても問題視しておりました。
- 結果を検証する中で、新たなまちづくりが進んでいる武蔵野線やTX沿線に調査地点を配置できていないことが原因ではないかと考えております。
- 予算の関係上、調査地点の新たな設定には、制約がございますが、今後は地点数を増やせるように努力してまいります。
- 作山委員 圏央道沿線の工業地においては、今後も価格が上昇する余地が十分あると思います。
- ファンドが工業団地の土地を多く買っていると思われませんが、適正な土地利用をしないで売り抜けてしまうことがあります。
- 何か規制することは考えていますか。
- 武田主幹 ファンドが物流系の土地を積極的に購入し、利益を上げていることは知っております。
- しかしながら、都市計画法等を遵守している限りでは規制の対象にならないと考えております。
- 逆に、県は企業誘致の観点から積極的に販売する立場でもあります。
- 作山委員 土地が売れるのはいいことですが、所有者が頻繁に変わることは問題です。
- そういったことは、土地取引規制制度で監視できるということでしょうか。
- 武田主幹 短期的な土地取引については、土地取引規制制度の中で監視を行っております。
- 土田局長 なお、県内の工業団地において、土地取引後、建物が建っていない土地がありますが、その原因としては、人手不足で従業員を確保できないとか、建築費が高騰する中で建築が進まないという事情があるようです。

- 宮林委員 空き家がずいぶん増えている中で、土地の価格の動向がどのように推移しているのか見えません。
- こういったことを捉えるために、モデル的に地価調査の地点数を増やす必要が住宅地にあると思いますがどうでしょうか。
- 外国資本が農地や森林を買うことがあります、埼玉県の場合はどうなっているのでしょうか。
- また、バイオマス関連で、土地を所有して、森林資源を利用するという事例が発生していますが、埼玉県ではどうでしょうか。
- 森副課長 地価調査の地点数ですが、国が実施する地価公示においては、今年、地点数が増えております。
- 県が実施する地価調査についても国に合わせて、今後増やす方向で努力しているところです。
- 空き家を含めまして、調査地点について今後検討を行ってまいります。
- 農地、森林の外国資本の買収については、水源地保全の条例を管轄しておりますので、情報があれば、地元市町村と連携して対応してまいります。
- バイオマス関連については、情報収集に努めてまいります。
- 宮林委員 北海道では、自衛隊の基地のすぐ横を外国資本が買った事例があり、セキュリティ上の問題が発生しています。
- 勝村課長 埼玉県では、そのような事例は今のところありません。
- 宮林委員 バイオマス関連でも投機的な土地取引が見られるので、今後注意したほうがよいと思います。
- 勝村課長 承知いたしました。
- 金子委員 資料6の変動率上位地点の表はプラスだけが記載されていますが、マイナスの変動率は、考慮する必要がないのでしょうか。
- 武田主幹 マイナスについてもデータとして整理しているが、概要を説明する資料として、プラスの変動率だけを用いて資料を作成しております。
- 金子委員 「率」という表現であれば、プラスでもマイナスでも、数字が大きいのが高い率ということではないでしょうか。
- プラスのみを用いて順位付けするなら、何か注釈した方がよいと思います。

土田局長 昔、監視区域があった時は、地価が高騰する中で事前に届出をさせて、許容を超えた土地価格の取引に対し、行政指導を行って価格を下げさせておりました。

地価が上昇していることが前提だったこともあり、地価が安くなることについての取扱いが弱くなる傾向がございます。

今後、委員のご指摘を十分踏まえまして、資料作成を行ってまいります。

石川委員 私が住んでいる坂戸には3つのインターチェンジがあります。そして、そのインターチェンジ周辺には、開発計画がそれぞれあります。このような開発計画を県ではどのように調整しているのでしょうか。

武田主幹 現在、圏央道の坂戸インターチェンジ周辺で大規模な開発計画が進んでおり、現在、環境アセスの調査を実施していると聞いております。

当課においては、こういった開発計画については、関係各課との打ち合わせなどを通じながら、進捗状況を把握し、総合的な土地利用を進めております。

議 長 説明事項以外でも、何か御質問等がございましたら、お願いします。

本橋委員 地価調査の基準地が減っていると聞きました。相続税の土地評価を行う時に、公示地価はもちろん、地価調査の基準地価も注意深く見ています。

同じ地域の中でも、道路を1本はさむと状況が大きく違う場合があり、基準地があればと感じる時があります。

できれば、基準地を増やしてもらえると助かります。

勝村課長 今後、少しずつでも地点を増やしたいと考えております。

土田局長 地価高騰などの話題性のある時期が過ぎ、徐々に地点数は減少してきたところでは。

しかし、ここまで減りますと支障がございますので、地点の増加に努力してまいります。

作山委員 遊休土地の買取事例はありますか。

森副課長 買取事例はございません。

なお、国土利用計画法の遊休地制度は、届出が出された土地が対象となっており、一般的な遊休地を対象としておりません。

- 作山委員 人口が減少する時代では、物流や商業地を開発しても、その土地利用が何年続くかわかりません。
- 買い物をする際に、通信販売で買うことが増えてきており、ショッピングセンターがいらなくなってくる時代がくるでしょう。
- また、空き家、空き地が増えてくると、ますます地価が下落し、市街地が空洞化してきます。
- 対策を考えないといけないと思います。
- 森副課長 国の全国計画でも空き家、空き地についてクローズアップしています。
- 実際は、市町村が対策を図ることになりますが、県でも、都市整備部が空き家、空き地について問題意識を持っております。
- 作山委員 意見になりますが、ドイツの事例で、空き地を魅力的なオープンスペースにするとか、農地にするとか、少なくとも芝を貼って緑地で囲むなどの取組を行っています。
- 空き地で雑草が生えていると、それだけで地価を下げる要因にもなります。
- 議 長 他に何か御質問等がございますか。
- 事務局から何かございますか。
- 事務局 特にございません。
- 議 長 それでは、以上で議長の職を解かせていただきます。
- 進行を事務局にお返しします。
- 事務局 以上をもちまして、平成28年度第1回埼玉県土地利用審査会を終了いたします。
- ありがとうございました。

—了—