

第 91 回北海道土地利用審査会議事録

○日時 令和元年 11 月 18 日（金）10:00～10:35

○場所 第二水産ビル 4 階 4G 会議室
（札幌市中央区北 3 条西 7 丁目）

○議事

- (1) 会長の選出等について
 - ア 会長の選出
 - イ 会長代理の指名
 - (2) 審査会の運営について
 - (3) 審査会の所掌事務等について（報告）
 - (4) 最近の土地利用を巡る動向について（報告）
 - (5) その他
-

○出席者

（審査会）

委員 高橋 智
委員 藤田 絵理子
委員 笠井 美青
委員 椎野 亜紀夫
委員 中村 由美子
委員 有末 道弘
委員 森尾 薫

（事務局）

北海道総合政策部政策局計画推進担当局長 谷内 浩史
土地水対策課長 吉野 紀之
主幹 大島 司
総括主査 山内 保夫
主事 川崎 晴香

<開会>

（事務局：吉野課長）

それではただいまから、第 91 回北海道土地利用審査会を開催いたします。

私は、総合政策部政策局土地水対策課長の吉野と申します。

よろしくお願ひ致します。

会長選出までの間、進行を努めさせて頂きます。はじめに、本日の審査会には、委員 7 名全員が御出席されておりますので、北海道土地利用審査会条例第 4 条第 2 項の規定により、この会議が成立しておりますことを御報告をいたします。

開会にあたりまして、総合政策部政策局計画推進担当局長の谷内より御挨拶を申し上げます。

<挨拶>

（事務局：谷内局長）

おはようございます。土地水行政を所管しております計画推進担当局長の谷内でございます。

本日は、本当に寒い中ですね、朝早くから本審査会にご出席を賜りまして、本当にあり

がとうございます。

また、皆様方には、この度、委員の改選期ということで、この土地利用審査会委員への御就任をお願いしましたところ、大変それぞれご多用のところと思いますけれども、快くお引き受けいただきましたこと、本当にお礼申し上げます。

また、皆様、それぞれ、様々な立場からですね、道土地水行政に関しまして日頃からご支援、ご協力いただいておりますこと改めてお礼申し上げますさせていただきます。

この審査会は、ご案内のとおりでございますけれども、国土利用計画法に基づきまして、昭和49年に設置をしております。

これまで、道が、土地取引の規制などを行う際に、幅広い観点からのご審議を賜って参りました。

近年はですね、地価も落ち着いているということで、この審査会でご審議いただいている案件がしばらく無い状況が続いておりますけれども、過去には特にですね、1980年代後半のバブル期でございますけれども、全国各地の急激な地価上昇ということを踏まえてですね、

道内でも、当時は、5つの市や町にですね「監視区域」を設定するという状況もござまして、その際には、この審査会の中でですね、その区域指定や土地取引に係る勧告ということについて、ご審議いただいたところでございます。

バブル期以降はですね、本道の地価は、平成4年度より、長年にわたり下落が続いております。

ただ、皆様方ご承知のとおりですね、近年、また、札幌市や倶知安・ニセコ地区などを中心として地価の上昇が進んでいるという傾向がございまして、我々としまして、今後ともそうした情報や土地取引の状況こうしたものを注視していかなければならないと考えております。

本日は、今年10月の委員改選に伴いまして、審査会の会長選出とともに、私ども事務局からですね、本道の土地利用の現状などについて、少しお時間をいただきまして状況をご報告させて頂きたいと考えております。

今後とも、本道におけます土地利用の適正かつ合理的な確保にこれに向けまして、皆様方のご指導・ご助言を賜りたいと思っておりますので、どうかご協力をよろしくお願いいたします。本日は、どうぞよろしくお願ひいたします。

<委員の紹介>

(事務局：吉野課長)

本日の審査会は、本年の10月の委員改選後、初めての会議となりますので、お手元の資料1の1ページ目、6の第16期、委員名簿によりまして委員の皆様をご紹介させていただきます。

始めに法律実務の分野から、新たにご就任頂きました高橋委員でございます。

(高橋委員)

弁護士の高橋です。よろしくお願いいたします。

(事務局：吉野課長)

次に、不動産鑑定分野から、前期に引き続きご就任頂きました藤田委員でございます。

(藤田委員)

不動産鑑定士の藤田でございます。よろしくお願いいたします。

(事務局：吉野課長)

続きまして、自然環境保全の分野から、前期に引き続きましてご就任頂きました笠井委員でございます。

(笠井委員)

北海道大学 笠井でございます。どうぞ、よろしくお願いいたします。

(事務局：吉野課長)

続きまして、都市計画分野から、前期に引き続きましてご就任頂きました椎野委員でございます。

(椎野委員)

札幌市立大学の椎野と申します。よろしくお願いいたします。

(事務局：吉野課長)

続きまして、農業分野から、前期に引き続きご就任頂きました中村委員でございます。

(中村委員)

千歳市農業委員をしております中村でございます。よろしくお願いいたします。

(事務局：吉野課長)

続きまして、林業の分野から、新たにご就任頂きました有末委員でございます。

(有末委員)

おはようございます、北海道森林組合連合会の理事をしております有末といいます。よろしくお願いいたします。

(事務局：吉野課長)

最後になりましたが、土地取引の分野から、新たにご就任を頂きました森尾委員でございます。

(森尾委員)

本日、初めて委員となりました森尾でございます。北海道宅地建物取引業協会専務理事を勤めております。どうぞよろしくお願いいたします。

(事務局：吉野課長)

以上、委員のご紹介とさせていただきます。

<諸規定の説明>

(事務局：吉野課長)

議事に先立ちまして、審査会の設置や運営などに係る諸規定を説明させていただきます。資料1の1枚目の北海道土地利用審査会の概要をご覧頂きたいと思っております。

本審査会は、国土利用計画法第39条に基づきまして、都道府県などに設置されるもので、本道では昭和49年10月に設置をしております。

また、委員は、土地に関し、優れた経験と知識を有する方「7名」を議会の同意を経て知事が選任することとなっており、任期は3年となっております。

なお、本審査会の所掌事務は、国土利用計画法に基づき、知事が監視区域の指定を行う場合など、土地取引の規制を行う際に、知事に対し意見を述べることでございますが、

所掌事務の詳細などは後ほどご説明をさせていただきます。

資料1の2枚目でございますが、ただ今ご説明申し上げました本審査会の設置に係る国土利用計画法の関係規定ですので後ほどご覧いただきたいと思っております。

資料1の3枚目でございますが、本審査会の組織や運営に係る事項を定める「北海道土地利用審査会条例」になりますけれども、その第2条では、先ほど申し上げた「委員の数」や「任期」などを定めるとともに、第3条では「本審査会に会長を置くこと」や、会長の選任は「委員の互選」によること、更に「会長代理の指名」などについて規定してございます。

資料1の4枚目ですが、本審査会の運営規程となりますが、その第3条では、議事録の作成を行うことを規定するとともに会長が委員の中から「議事録署名人」を指名する旨を定めております。

以上簡単ではありますが、本審査会の設置や運営等に関する規定の説明を終わらせていただきます。

<会長の選出>

(事務局：吉野課長)

これより議事に入らせていただきます。

初めに、議事3(1)のア会長の選出についてでございますが、先程申し上げましたとおり条例の規定により、会長は委員の互選によることとなっておりますが、いかがでしょうか。

(無音)

(事務局：吉野課長)

自薦他薦がいらっしゃらないということですので、これまでの経緯を申し上げますと、会長には、従前から法律実務の分野から選任された委員の方にご就任いただいております。

事務局といたしましては、皆様にご異論がなければ、高橋委員に会長をお願いできればと存じますが、高橋委員、また、ほかの委員の皆様、いかがでしょうか。

(異議ございませんの声)

(事務局：吉野課長)

ありがとうございます。それでは、高橋委員に会長をお願いいたしたいと思っております。恐縮ですが、会長席へご移動をお願いします。

(高橋委員、会長席に移動)

(高橋会長)

それでは、今、会長に選ばれましたので、従前、法律分野の方が担当しているということなので、私もそれを踏襲してということで務めさせていただきますので、今後ともよろしくお願いいたします。

<会長代理の指名>

(高橋会長)

それでは、議事を進めさせていただきますが、まず議事、会長代理の指名ということに

なります。

会長代理というのは、「会長に事故あるときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。」と定められております。

そのため、私から会長代理を指名させていただきますが、前期に引き続き椎野委員にお願いしたいと思いますが、椎野委員、よろしいでしょうか。

(椎野委員)

はい

(高橋会長)

それでは、よろしく願いいたします。

<議事録署名委員の指名>

(高橋会長)

ここで、議事に関連して、これも先ほど事務局から説明がありました、運営規程第3条に基づきまして、本日の議事録の署名人を指名させていただきたいと思います。

藤田委員と中村委員のお二人にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

(藤田委員、中村委員)

はい(署名委員を了解)

(高橋会長)

よろしく願いいたします。

<審査会の運営について>

(高橋会長)

続きまして、議事の3(2)審査会の運営につきまして、事務局の方からご説明をお願いいたします。

(事務局：吉野課長)

資料2の1枚目「北海道土地利用審査会の公開等の取扱いについて」をご覧くださいと思います。

本審査会は、北海道情報公開条例及び北海道行政基本条例に基づきまして、原則公開となっております。

ただし、審議内容に個人のプライバシーや法人等の利害関係等に関わる案件については、一部非公開とすることができます。

非公開とする案件につきましては、会議の冒頭にお諮りすることといたします。

審査会開催の事前周知につきましては、道のホームページで行い、一部非公開とする場合がある旨記載します。

傍聴要領については、資料2の3枚目に添付してありますが、その2の(1)で、個人のプライバシーや法人等の利害関係等に関わる議題につきましては、非公開とする旨記載しております。

審査会の開催後に、開催概要、議事録及び資料につきまして、道のホームページで公表することとなります。

一部非公開の内容については、公表いたしません。

なお、今回の審査会におきましては、非公開の内容は含んでおりません。

以上簡単ではございますが、北海道土地利用審査会の公開等の取扱についての説明を終わらせていただきます。よろしくお願ひします。

(高橋会長)

ただいま、事務局からご説明ありましたが、基本、原則公開ということで特別な場合に非公開とするということらしいので、今回は特段、非公開する事項もないということなので、公開ということで原則どおり進めることでよろしいでしょうか。

(了解の声)

<審査会の所掌事務等について>

(高橋会長)

続きまして、議事の3(3)審査会の所掌事務等、(4)最近の土地利用を巡る動向について、事務局から説明をお願いします。

(事務局：大島主幹)

土地利用審査会の事務局をやっております土地水対策課の大島と申します。よろしくお願ひいたします。

資料3、4につきまして、ご報告させていただきます。

まず、資料3をご覧ください。

審査会の所掌事務等についてですが、国土利用計画法に基づいて定められた事務の一覧について記載しております。

その説明の前に、2ページ目の国土利用計画法の概要についてご説明させていただきます。

国土利用計画法は、昭和47年・48年と地価高騰が全国的に起こりまして、これを背景に昭和49年に制定されております。

ここでは、その法律の体系図としてお示しをしております。

まず、目的と基本理念ですが、国土は限られた資源であり、生活や生産の基盤といった認識のもと、国土利用計画の策定、土地取引の規制措置などを講じることで総合的かつ計画的な国土の利用を図ることをお示ししております。

国土利用計画につきましては、国土利用に関する基本構想などを定めるもので、国の定める全国計画、全国計画を基本とした都道府県計画、都道府県計画を基本とした市町村計画の3種類がございます。

北海道におきましては、平成29年に第5次の計画を策定いたしました。

国土利用計画を基本といたしまして、中段がございます、土地利用基本計画を都道府県では定めることとなっており、都市地域、農業地域、森林地域などの五地域の区分で地域を定めることとなっております。

また、この計画に即しまして、別に定める法律で土地利用の規制に関する措置を講じることとされており、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法など個別規制法で土地利用の規制を実施することとなっております。

次に、土地取引の規制に関する措置ということでございますが、ここでは、土地利用基本計画を踏まえ、土地の投機的取引や地価高騰の弊害を除去し、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るために土地取引の規制に関する措置が講じられております。

具体的には、一定面積以上の土地取引の利用目的を知事が審査して、必要に応じて勧告を行う「事後届出制」ということで記載しております。

その下に都道府県知事が指定する注視区域、監視区域につきましては、土地取引の前に価格等の審査を行う「事前届出制」、一番下にあります規制区域は、知事が指定し、許可がなければ土地取引ができないといった「許可制」、この4つの制度が法で規定されてお

り、注視区域、監視区域、規制区域の指定、勧告などに当たりましては土地利用審査会の意見を聴くこととなっております。

なお、一番下に遊休土地に関する措置がございますが、これは、国土利用計画法の届出があった土地に関しまして、特に有効活用を促進する必要があるものに、通知等を行うものですが、バブル崩壊を経まして、平成4年度以降、札幌市や倶知安町など一部を除き、地価下落が続き、需要も低迷しており、取得された土地が「低・未利用地」であっても、それにより直ちに、適正・合理的な土地利用に支障が生じるものではないことから、本道のみならず全国的にこの制度の運用は、現在行っていない状況でございます。

1 ページに戻ってください。

土地利用審査会の所掌事務につきましては、それぞれ規制区域、注視区域、監視区域、土地取引に関する事務でございますが、監視区域など土地取引規制に係る各種区域の指定、土地取引に関する勧告を行う場合などにご意見をいただくということが主な事務となっております。

なお、札幌市分は、札幌市で同様の事務を行いますので、ここでは、札幌市を除く市町村に関する事務となります。

3 ページをご覧ください。

ここでは、土地取引規制制度の概要についてお示ししております。

事後届出制や事前届出制の区域指定の要件、または、届出対象面積、勧告の要件などについてまとめておりますが、現在、本道で適用されているのは、太枠になっている「事後届出制」だけでございます。

続きまして、4 ページをご覧ください。

ここでは、本道における過去の監視区域指定状況をお示ししております。

本道では、北海道が平成2年から7年にかけて、函館市、江別市、千歳市など9市町の一部区域に監視区域を、また、札幌市が昭和62年から平成6年にかけて監視区域を指定しております。なお、現在、監視区域の指定はございません。また、過去にも監視区域以外の規制区域、注視区域の指定はありません。

続きまして、5 ページをご覧ください。

ここでは、現在、適用されている事後届出制の概要をお示したものを記載してございます。

これは、一定面積以上の土地取引、具体的には、市街化区域2,000㎡以上、その他の都市計画区域が5,000㎡以上、さらに都市計画区域外は10,000㎡、1ヘクタール以上の土地取引について、権利取得者は契約後2週間以内に届出をしていただき、北海道は利用目的を審査し、土地利用計画等に適合しない場合、かつ適正・合理的な土地利用に著しい支障がある場合に土地利用審査会のご意見を伺った上で、利用目的の変更の勧告を行うこととなっております。

なお、平成6年度以降、勧告を行った事例はございません。

続きまして、6 ページをご覧ください。

これは、平成5年度以降ですが、審査会の開催状況を記載しておりますのでご参考にさせていただければと思います。

法令で定める審議案件としては、平成7年2月の第73回で、監視区域の指定解除の答申をいただいておりますが、これが最後となっております。

以上、簡単ではありますが、資料3の北海道土地利用審査会の所掌事務等についての説明を終わらせていただきます。

<最近の土地利用を巡る動向について>

(事務局：大島主幹)

続きまして、資料4、最近の土地利用を巡る動向について説明させていただきます。

まず1 ページをご覧ください。

これは、土地取引の動向ということで、不動産登記の移動情報、売買などがあった場合

の情報を国土交通省が集計したものの調査概要をお示ししております。

全国では、平成元年以降、土地取引の件数、面積とも下落傾向となっておりますが、平成23年以降、若干持ち直している状況となっております。

道内の動向ですが、平成2年の11万件を最高に下落傾向となっておりますが、平成22年以降は、横ばいから若干の上昇傾向となっております。

また、棒グラフにつきましては、土地取引の面積をお示ししており、20年は、比較的大きな山林の取引が複数あったことから、面積が大きくなっております。

近年は、件数同様、横ばいから若干の上昇となっております

次に2ページをご覧ください。こちらは、地価の動向ということで、全国、北海道、札幌市それぞれの平均変動率の推移を住宅地・商業地とお示したものでございます。

平均変動率とは、継続基準地ごとの価格の対前年変動率の合計を当該基準地数で割り返して求めたものでございます。

ご覧いただくと大きく下落しているところは、ご存じのとおり、バブル崩壊、拓銀破綻に伴う景気の悪化、リーマンショックの時期というところが大きく下落しております。

その後の景気回復を受けまして、近年では、若干の上昇傾向と見受けられるようになってきたところでございます。

続きまして、資料の3ページをご覧ください。こちらは、平均価格の推移をお示ししておる表でありますが、平均価格とは、基準地ごとの1㎡あたりの価格の合計を当該基準地数で割り返して求めたものでございます。

1990年から91年・平成2年から3年のバブル期の最高価格から下落傾向となりまして、近年は横ばい、若干の上昇傾向ということがおわかりになるかと思えます。

続きまして、4ページをご覧ください。今年の9月20日に公表しました令和元年度北海道地価調査の概要をお示ししております。

本道の地価につきましては、多くの市町村で下落が続いており、平成4年度以降28年連続で下落となっておりますが、札幌市の上昇傾向やその他一部市町村においても上昇となる地点が増えたことから、下落幅が9年連続で縮小しております。

中段の表は用途別の平均変動率の推移などを、下段の表は人口10万人以上の市の平均変動率を示しておりますが、全般的に、下落幅が縮小しております。

続きまして、5ページは全道の個別地点の上昇地点における上昇率の上位10地点をお示ししております。1位は倶知安町の樺山で、上昇率66.7%と大きく上昇しております。また、全国でも第1位となっております。また、倶知安町の2地点についても全道・全国ともに2位3位となっております。これは、外国人の別荘地需要やリゾート関係の従業員等が入居されます共同住宅を市街地に求める動きなどが反映されたものと思われま。また、商業地も倶知安町が、冬期間のリゾート客の増加ですとか新幹線等の公共事業等への期待から2年連続で全道・全国ともに1位となっております。

3位に小樽が入っており、その他は札幌市内ですが、商業施設やホテル・マンション等の需要の高まりが反映されたものと思われま。

地価の上昇率の高い地点については、地価水準が低いことによるものであり、適正かつ合理的な土地利用の確保に支障が生じるおそれがあると認められる状況には至っていないということで、監視区域の指定とはなっておりませんが、監視区域の設定が必要と認められる状況となった場合に備えて、引き続き地価の動向を注視して参りたいと思っております。

続きまして、6ページなんですけれども、下落率につきましては、下から10番までをお示ししているわけですが、美唄市、沼田町、夕張市など空知管内の旧産炭地で下落が目立つ結果となっております。背景としましては、人口減少や高齢化に購買力の低下といった要因かと思われま。

続きまして、7ページにつきましては、標準価格の上位10位までを記載しておりますが、住宅地・商業地ともにすべて札幌市内の地点となっております。

また、8ページ、9ページにつきましては、住宅地、商業地の市町村ごとの平均変動率

を色分けして地図に落としたものでございますので、後ほどご覧いただければと思います。
以上で、簡単ですけれども、資料3、4のご報告を終わらせていただきます。

(高橋会長)

今、事務局から説明がありました。皆さん、何かご質問等ございますでしょうか。

(無音)

(高橋会長)

私から、質問なんですけど、一番最後の地図の白い点、商業地のデータがないという意味なんですか。色は塗っていないのでどういう意味なのか教えてください。9ページ。

(事務局：大島主幹)

商業地につきましては、まず、全道におきまして村の部分、村のところでは、商業地の調査は行っておりません。また、町におきましては、選定するに際しましての基準地を変更した場合、前年から見て変更した場合は、変動率を色付けることができませんので、白地になっております。

(高橋会長)

他に何か質問のある方は、ございませんか。

(中村委員)

白地に美唄市も入ってますね。

(高橋会長)

美唄市もそういう変更があったものなんですか。

(事務局：大島主幹)

美唄市につきましても、基準地を変更しておりますので、変動率という形では今年におきましては、記載できませんので白地になっております。

(高橋会長)

なにか変更する時って場所が商業地域で、制限があるということでしょうか。

(事務局：大島主幹)

例えば、空き地になってしまった場合は、変更、基準地の変更ということがございますので、特段、通常、建物があって調査する場合は引き続きなんですけど、更地とかなってしまうと基準地を替えざるを得ないので、替えております。

(高橋会長)

他に何かないですか。私の方から質問ですが、道内で今のところずっと推移が、特に土地が高騰することがなさそうですね、こういうところは気をつけなければならない、例えば、倶知安とかですね、リゾート、外国人の方々が集まるリゾートだとか、あるいは新聞報道などによると苫小牧のIR誘致とかありますね、ここは注視していかなければならぬみたいなどころはあるでしょうか。

(事務局：大島主幹)

倶知安、ニセコ地区につきましては、上昇率がかなり高くなってございますので、こち

らについては、引き続き町と情報を取ったりしながら確認はして参りたいと思っております。

(事務局：吉野課長)

あと、富良野地区ですとかも、今後、注視していきたい地域の一つでございます。

<その他>

(高橋会長)

それでは、その他、なにか議事や報告事項で質問がないということであれば、一応、私の方は、こちらで会の方は、今日これで終わりたいと思いますので、これにて閉会といたします。事務局の方から何かお返ししますが、何かありますか。

(事務局からの発言なし)

<閉会>

(高橋会長)

それでは、これで解散ということでよろしいでしょうか。

今日は、ありがとうございました。失礼いたします。

議事録署名委員

令和元年12月20日

氏名 藤田 絵里子 印

令和元年12月27日

氏名 中村 由美子 印