

第 90 回北海道土地利用審査会議事録

○日時 平成 28 年 11 月 18 日（金） 11:02～11:40

○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 伊藤 隆道
委員 藤田 絵理子
委員 椎野 亜紀夫
委員 中村 由美子
委員 檜野 公
委員 宮崎 泰江

（事務局）

北海道総合政策部政策局計画推進担当局長 岸 純太郎
土地水対策課長 城田 敏樹
主幹 凶所 一誠
主査 祐川 正光

<開会>

（事務局：城田課長）

ただいまから、第 90 回北海道土地利用審査会を開催いたします。

私は、会長選出までの間、進行役を努めさせていただきます北海道総合政策部政策局土地水対策課長の城田と申します。

よろしくお願ひ致します。

まず、はじめに、本日の審査会でございますが、委員 7 名のうち 6 名の方々に出席していただいております。審査会条例第 4 条第 2 項の規定によりまして、この会議が成立しておりますことをまず御報告を申し上げます。

それでは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岸より御挨拶を申し上げます。

<挨拶>

（事務局：岸局長）

計画推進担当局長の岸と申します。

本日は、御出席頂きどうもありがとうございます。

また、改めて、道政の推進にご協力を頂きまして、誠にありがとうございます。

本審査会は、昭和 49 年 10 月に設置されて以降、今日まで 90 回にわたり開催しており、非常に伝統ある審議会であるとともに、審議の内容も道政の推進にとって重いものだと感じているところでございます。

1980 年代後半のいわゆる「バブル経済」の時期には、道の市町に「監視区域」を指定して、土地取引の勧告を行う際にご審議を頂いたり、その後、バブル経済が崩壊して、地価が上がらない時期も経験しながら、最近は若干、札幌市内ですとか、倶知安町とかで、土地の値段が上がっている状況にあるようですけれども、今後とも諸々、審査会のご指導頂くということになってございます。

本日は、委員の改選に伴う、会長選出をメインに行わせて頂きたいと思っております。今後とも、諸々の課題が出てくると思いますが、よろしく願いいたします。

<委員の紹介>

(事務局：城田課長)

本日の審査会でございますが、今年の 10 月に委員改選を行いまして、それ以来初めての会議ということになります。お手元の資料 1 の 1 ページ目の 6 をご覧頂きたいと思っておりますが、私の方から、委員の皆様をご紹介させていただきます。

まず、法律実務の分野から、前期に引き続き、ご就任頂きました伊藤委員でございます。

(伊藤委員)

伊藤です。よろしく願いいたします。

(事務局：城田課長)

次に、不動産鑑定分野から、新たにご就任頂きました藤田委員です。

(藤田委員)

藤田です。よろしく願いいたします。

(事務局：城田課長)

次に、資料の方では自然環境保全の分野から、笠井委員にご就任頂いておりますが、本日は都合により欠席されております。

(事務局：城田課長)

続きまして、都市計画の分野から、前期に引き続きご就任頂きました椎野委員です。

(椎野委員)

椎野と申します。よろしく願いいたします。

(事務局：城田課長)

続きまして、農業分野から、新たにご就任頂きました中村委員です。

(中村委員)

中村です。よろしく願いいたします。

(事務局：城田課長)

次に、林業の分野から、前期に引き続きご就任頂きました檜野委員です。

(檜野委員)

樫野です。よろしくお願ひいたします。

(事務局：城田課長)

最後になります、土地取引の分野から、前期に引き続いてご就任頂きました宮崎委員です。

(宮崎委員)

宮崎です。よろしくお願ひします。

以上、委員の紹介とさせていただきます。

<諸規定の説明>

(事務局：城田課長)

議事に先立ちまして、審査会の設置や運営などに関する法律、条例の規定について私の方から若干説明させていただきます。

資料1をご覧くださいと思います。2枚目以降に法律や条例の規定を添付しておりますので、そちらの方もご参照いただければと思います。

まず、1の設置根拠のところを書いてありますが、この審査会は、国土利用計画法第39条の規定に基づきまして、都道府県に設置されるものとなっております。先ほど局長のご挨拶でも申し上げましたが北海道におきましては昭和49年10月にこの審査会を設置しております。

2、3、4では委員の関係の規定を記載しております。1枚めくって頂きまして、法律の第39条の3項から8項まで、委員についての規定がございます。3項におきまして、委員は5人以上とする。そして、4項におきまして、土地利用、地価その他の土地に関し、優れた経験と知識を有する方を都道府県知事が議会の同意を経て任命することになっております。もう1枚めくって頂きまして、3ページ目、これは道の北海道土地利用審査会条例の第2条に組織ということで、土地利用審査会、法律では5人以上となっておりますが、道の条例では7人で組織するというように定めております。そのほか、任期につきましては3年とさせていただきます。

次に、1枚目に戻って頂きまして、審査会の概要資料の5の所掌事務になりますが、所掌する事務といたしましては、国土利用計画法に基づきまして、監視区域の指定、これは知事が行うものですが、そうしたことを行う際に、知事に対して意見を述べて頂くということになります。詳細につきましては後ほど担当の方からご説明させていただきます。

続きまして、もう一度、条例に戻って頂いて3ページ目の第3条におきまして、審査会に会長を置く、そして会長につきましては委員の互選によることを規定しております。

さらに4項におきまして、会長が予め指定する委員はその職務を代理するというように、会長代理の指名についての規定がございます。

そして資料1の最後4ページ目になりますが、本審査会の運営規程がございます。その第3条におきまして、議事録の作成を行うことを規定しております。そのほか第2項におきまして、会長が委員の皆様の中から「議事録署名委員」を指名するという規定をここで定めております。

以上で、簡単でございますが、審査会の設置、運営に関する説明でございます。

<会長の選出>

(事務局：城田課長)

続きましてこれから議事を進めさせていただきます。

最初に次第3(1)のアでございますが、会長の選出をして頂きたいと思います。

先程申し上げたとおり、条例の規定によりまして、会長は委員の皆様方の互選によることとなっております。

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頂いております。事務局といたしましては、もし、皆様にご異論がなければ、前期に引き続きまして、伊藤委員に会長をお願いできればと思っておりますが、伊藤委員、それから皆様方、よろしいでしょうか。

(委員から異議なしの発言)

(事務局：城田課長)

ありがとうございます。それでは、伊藤委員に会長をお願いいたしたいと思います。

会長席へ移動をお願いいたします。

(伊藤委員、会長席に移動)

(事務局：城田課長)

これからの議事進行につきましては、伊藤会長をお願いしたいと思います。

よろしくお願いいたします。

(伊藤会長)

前期に引き続き、会長を務めさせて頂くこととなります伊藤です。よろしくお願いいたします。

皆様方のご協力を得て、円滑に議事を進めたいと思います。よろしくお願いいたします。それでは、早速、本日の議事に入りたいと思います。

<会長代理の指名>

(伊藤会長)

お手元の次第に則って進めさせていただきます。まず、議事(1)のイ、会長代理の指名ということについてですが、先程、ご説明ありましたとおり、条例では、会長に事故があるときは、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して、私から会長代理を指名させていただきます。

会長代理には、前期に引き続き椎野委員をお願いしたいと思います。椎野委員、よろしいでしょうか。

(椎野委員、指名を了解)

それでは、会長代理は、椎野委員をお願いいたします。

<議事録署名委員の指名>

(伊藤会長)

続きまして、議事録署名委員ですが、これも運営規程第3条に基づき、本日の議事録の署名委員を私の方から指名させていただきます。

私としては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が、よろしいでしょうか。

(藤田委員、中村委員、署名委員を了解)

お二人にお願いしたいと思います。

<審査会の運営について>

(伊藤会長)

続きまして、議事の(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：城田課長)

それでは、私の方から審査会の運営につきまして、ご説明申し上げます。

資料2をご覧頂きたいと思います。この資料の説明を申し上げますが、この要領につきましては、審査会を公開する際の傍聴要領(案)ということで、今回お示しさせていただいております。

道の会議は、土地利用審査会を含めてですが、原則、条例に基づきまして、公開することとなっております。許認可の審議などの公開に不適当な案件の場合には、会議におきまして扱いをどうするか、会議において議論していくこととなっております。

そのため、この審査会につきましても原則公開という扱いになりますが、個別の土地取引の届出案件について勧告すべきかどうかといった具体的な審議案件が生じた場合には、公開・非公開の扱いを会議で諮っていく、そこで検討して頂くこととなっております。

今日は、公開する場合、傍聴者への円滑な対応を図るために傍聴要領(案)を作成しましたので、これについてご検討いただければと思います。

若干、内容をご説明いたしますと、まず、1につきましては傍聴する場合の手続きということで、傍聴する場合には申込をして頂く、それから、開催予定時刻までに来て頂きまして、受付して頂くといったこと。2といたしまして、傍聴者の方々に守って頂きたい事項について規定しております。

まず、1番としまして、個人のプライバシーなどに関わるような案件につきましては、非公開とする。そして、(2)といたしまして、会議中に静粛を保って頂く。それから(3)といたしまして、飲食の禁止。(4)といたしまして、写真等の撮影については、会長の許可を得て頂くこと。こういったことについて定めております。これは、道の会議等の一般的な規定にならって定めております。これにつきまして、ご検討頂ければと思います。よろしくお願いたします。

(伊藤会長)

ただいま、資料2の審査会の傍聴要領(案)についてご説明頂きましたけれども、何かご質問・ご意見等ございますでしょうか。

(委員から質問・意見なしの発言)

特にないようですので、この案のとおり取り扱うということに決したいと思います。

<審査会の所掌事務等について>

(伊藤会長)

続きまして、議事の 3(3) 審査会の所掌事務等について、それと (4) の最近の土地利用を巡る動向について、いずれも報告案件ですので引き続いて、事務局の方でお願いいたします。

(事務局：図所主幹)

土地水対策課主幹の図所と申します。

私の方から報告事項といたしまして、審査会の所掌事務、最近の土地利用を巡る動向について、続けてご説明させて頂きたいと思えます。

まず、資料 3 をご覧頂きたいと思えます。

審査会の所掌事務については、国土利用計画法に基づいて定められており、その事務の一覧をここに書いてございますが、その説明の前に 2 ページを見ていただければと思えます。

先ほどから国土利用計画法の話が出てまいりましたが、ここで改めて国土利用計画法の概要について、このペーパーに基づいて説明させて頂きたいと思えます。

〈国土利用計画法の概要：目的、国土利用計画、土地利用基本計画等〉

国土利用計画法は、昭和 47 年頃に起きた全国的な地価高騰を背景に、昭和 49 年に制定されてございます。

ここでは、その法律の体系図ということでお示ししてございます。最初に法律の目的や基本理念ということが書いてございます。ここでは国土は限られた資源であり、また、生活や生産の基盤であるという共通認識のもと、国土利用計画の策定、また、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ございます。

まず、国土利用に関する基本構想などを示した「国土利用計画」を定めることとなります。

これは、均衡ある国土の利用の確保、また、国土利用に関する行政上の指針となるものがございます。

この国土利用計画につきましては 3 種類ございまして、全国計画、都道府県計画、そして市町村計画がございます。それぞれ国、都道府県、市町村が定めることとなっております。

北海道では、全国計画を基本といたしまして国土利用計画（北海道計画）を定めることとなります。現在、第 5 次計画の策定を進めているところでございます。

さらに、国土利用計画を基本といたしまして、都道府県は土地利用基本計画、中段に書いてございますが、土地利用基本計画を定めることとなっており、その中で中段の後に書いてございまして、都市地域、農業地域、森林地域など五地域の区分で地域を定めることになってございます。

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ございまして、それぞれ、この五つの地域に対応いたしまして都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法といった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。

〈国土利用計画法の概要：土地取引の規制に関する措置等〉

次に土地利用の規制に関する措置ということですが、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影響の除外、そして適正かつ合理的な土地利用の確保、これらの目的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ございます。

具体的に申しますと、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」ということを示しております。

その下に、知事が注視区域、監視区域を指定いたしまして、土地取引の前に価格等の審査を行う「事前届出制」、一番下に書いてございますが知事が規制区域を指定しまして、ここでは許可がなければ土地取引ができない制度の「許可制」、この4つの制度が法で規定されてございまして、注視区域、監視区域、また規制区域の指定、または勧告などに当たりまして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ということがございますが、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つきまして、利用者は利用・処分計画を策定いたしまして、知事に報告することとなっております。その計画に関して、知事が変更勧告を行う場合に審査会の意見を聴くこととなっておりますが、本道の地価はバブル崩壊以降、下落傾向が続いておりまして、土地需要も低迷しております。そういった点で、仮に未利用の土地がございましてそれが直ちに適正・合理的な土地利用に支障を生じるものでない状況であることから、本道も含めまして全国的にこの制度の運用は、現在していないということになってございます。

1 ページに戻って頂きたいと思えます。

ここでは、土地利用審査会の所掌事務をまとめて記載してあります。それぞれ規制区域、監視区域、注視区域、土地取引に関する事務について記載してございますが、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審査会のご意見を頂く、これが主な役割となっております。

3 ページを見て頂きたいと思えます。ここでは、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、勧告の要件についてまとめてございますので、参考に見て頂きたいと思えますけれども、現在、本道で適用されているのは、「事後届出制」だけでございます。

次に4 ページを見て頂きたいと思えます。ここでは本道における過去の監視区域指定の状況をお示ししてございます。

本道では、北海道が平成2年から7年にかけてまして、函館市、江別市、千歳市、恵庭市など9都市で監視区域を指定してございます。あと札幌市が昭和62年から平成6年にかけて監視区域を指定してございます。なお、現在、監視区域の指定等はございません。また、過去にも監視区域以外の規制区域、注視区域の指定はございません。

次に5 ページを見て頂きたいと思えます。ここでは、現在道内に適用されている「事後届出制」の概要を示したものでございます。

これは、一定面積以上の土地取引、具体的に申し上げますと、市街化区域は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以外は10,000㎡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頂き、北海道は届出のあった利用目的を審査し、土地利用計画等に適合しない場合、適正・合理的な土地利用に著しい支障がある場合に審査会のご意見を聴いた上で、必要に応じ利用目的の変更の勧告を行うということになってございます。

なお、平成6年度以降、これまで勧告を行った例はございません。

次に6 ページでございまして、これは平成5年度以降の審査会の開催状況を添付してございますので参考にして頂きたいと思えます。

法令で定める審議案件といたしましては、平成7年2月第73回の土地利用審査会で監視区域の解除について審議したものが、最後となっております。

以上で資料3、審査会の所掌事務等についてご説明とさせて頂きました。

<最近の土地取引を巡る動向について>

(図所主幹)

次に資料の4、最近の土地利用を巡る動向について説明させて頂きたいと思えます。

まず、資料4の1 ページをご覧頂きたいと思えます。

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、売買などの情報を国の方

で集計した調査の概要をお示ししてございます。

全国では平成元年以降、土地取引の件数、面積とも概ね下落傾向となっておりでございます。平成5年ごろから横ばいの傾向になってございますが、平成18年に若干盛り返してございます。その後、また、下落傾向となっており最近では少し持ち直している状況になってございます。

下の本道の動向にございますけれども、平成2年の11万件を最高に下落傾向が継続してございます。平成13年くらいからちょっと横ばい傾向になってきてはございますが、平成19年からまた下落になって、最近、少し横ばいとなっている傾向でございます。

棒グラフの図ですが、これは、土地取引の面積をあらわしてございます。

平成20年には突出して大きくなってございますが、これは、土地取引の件数は少し下落傾向になっている中で、比較的大きな山林の取引が複数ありましたので、面積が大きくなっている状況でございます。

〈地価の動向：平均変動率等〉

次に資料の2ページをご覧くださいと思います。ここでは地価の動向ということで平均変動率の推移を住宅地、商業地の区分で示したグラフでございます。

まず、住宅地でございますけれども、平成2年に札幌市で27.7%、全国では13.2%、本道全体でも6.3%の上昇ということで、商業地は平成元年に札幌市で37.1%という状況になっております。平成2年度に全国で13.4%、本道で7.0%の高い上昇率を示してございます。

ただ、平成3年のバブル崩壊以降、本道も含めまして、全国的に地価は大幅に下がってございます。特に本道の場合、平成9年の拓銀破綻ということで本道景気の悪化があり、その影響で平成11年には札幌市で地価が大きく下がっている状況でございます。

その後の景気回復を受けまして、札幌市では平成16年度から19年度にかけて上昇傾向となりましたが、平成20年にまた下がっております。その後、全国的には下落傾向は続いてございますけれども平成22年頃から下落幅は縮小し、札幌市では平成25年から上昇傾向になってございまして、現在に至っております。

資料の3ページをご覧くださいと思います。

ここでは、平均価格の方の推移を示してございます。平成2年度から3年度のバブル期の最高価格、また、平成20年のリーマンショック前までの景気拡大期の最高価格を参考に記載してございます。ただ、今年度の調査価格、一番右側に記載しておりますけれども、住宅地18,300円、商業地62,800円となっており、バブル期やリーマンショック前の景気回復期の水準には達していないということがわかると思います。

〈平成28年度地価調査の概要〉

次に4ページをご覧くださいと思います。

これは、今年の9月21日に公表しました平成28年度北海道地価調査の概要を示したものでございます。

本道の地価は多くの市町村で下落が続いておりまして、平成4年度以降25年連続の下落となっております。ただ、札幌市では先ほど申し上げましたとおり平成25年度に上昇に転じた以降、地価の上昇が続いておりまして、近年その幅も拡大してございます。また、長年の下落による値頃感の醸成を背景に札幌市以外でも上昇や、下落から横ばいになる地点も増えてきており、本道全体の下落幅は6年連続で縮小してございます。

中段の表は用途別の平均変動率の3年間の推移などを示し、また下段の表は人口10万人以上の市の平均変動率を示してございますが、全般的に下落幅が縮小しております。また、特に目立つところとしては札幌市の商業地が特に大きく上昇していることがわかると思います。

次に5ページは全道の個別地点の上昇地点の上位10位を示したものでございます。まず住宅地でございます。1位は倶知安町の樺山（かばやま）で、前年度からの変動率27.3%

と大きく上昇してございまして、これは北海道で1位ですが、全国でも第1位の上昇率となっております。

背景といたしましては、外国人の別荘地需要が背景にあるものと思っています。

2位以下は全て札幌市でございまして、円山や宮ヶ丘などの評価の高い住宅地とか、交通利便性のいい地域が上がっているというところですよ。

また、商業地の上位も全て札幌市内にございまして、中央区、地下鉄駅周辺における店舗やマンション需要を背景に大きく上昇してございます。

次は6ページを見て頂きたいと思います。下落の方を下から10番までを示してございます。美唄市や上砂川町など空知管内の旧産炭地、日本海側の都市で下落が目立つ結果となっております。背景としては人口の減少や商業地における購買力の流出、こういったことが大きな要因かと考えてございます。

7ページ以降は今までお話ししました市町村ごとの平均変動率を色付けして地図に落としたものでございます。7ページは住宅地でございまして、ニセコ・倶知安地域が赤い色で高い上昇率となっており、また、札幌市が上昇しているとともに、道東の方でも下げ止まりや上昇が見られるというような状況です。一方で、道南、道北の日本海側や空知管内で高い下落率となっていることが分かります。

8ページは商業地でございまして、住宅地と同じく、ニセコ・倶知安地域、札幌市に加えまして、富良野市が高い上昇となっております。ただ、一部を除きまして大部分の商業地は依然下落傾向が続いているという状況になってございます。

以上で私の方からの報告事項を終わらせて頂きたいと思います。

(伊藤会長)

それでは2件の報告につきまして、何かご質問ございますでしょうか。

(藤田委員)

3ページの土地取引規制制度の概要の注視区域の社会経済的相当な程度（区域指定要件の「地価の社会的経済的に相当な程度を越えた上昇又はそのおそれ」）の相当な程度とは、だいたい目安としてどのくらいでしょうか。

(事務局：図所主幹)

注視区域の指定は法律では特に何パーセントという決まりはございません。法律では相当程度の価格の上昇、プラス適正かつ合理的な土地利用に支障があるということが要件でございまして、国の助言の中で、相当とは概ね年間5パーセント程度の地価上昇ということが示されてございます。参考までに監視区域の場合には概ね10パーセントの価格上昇ということが国の助言の中にございます。なお、規制区域については、国では上昇の目安は示してございません。

ただ、先ほどの地点の説明のなかで10パーセント以上・5パーセント以上の上昇がございます。だからといってすぐに、注視区域、監視区域という指定になるかということではありません。法律では価格の上昇があり、かつ適正・合理的な土地利用に支障が生じるということが指定の要件になってございます。地価の上昇が投機的取引でなく、実需で上がっているケースもございます。また、上がっても公共事業の執行や地域の住民の住宅取得ができなくなるといった、適正・合理的な土地利用の障害が出ていない状況では直ちに注視区域、監視区域の指定ということにはならないかと考えております。

例えば、東日本大震災のあとに仙台とか地価が大幅に上がってございました。10パーセントくらいでしたが、市や県で検討した結果、実需ということで監視区域は指定していないということでもございました。

(伊藤会長)

ほかにご質問ございますでしょうか。

(発言なし)

ないようですので、3、4の報告については、終わりたいと思います。

<その他>

(伊藤会長)

本日より予定した議題は、以上のおりですが、その他、何かご質問はございますでしょうか。

ないようですので、事務局から何かありますか。

(事務局からの発言なし)

<閉会>

(伊藤会長)

それでは、以上をもちまして議事がすべて終了いたしましたので、本日の審査会はこれで終了とさせていただきます。

ありがとうございました。

(以上)