

熊本県土地利用審査会（第 109 回）議事録

第 1 日 時 令和 6 年 3 月 22 日（金） 9 時 30 分開会、11 時 00 分閉会

第 2 場 所 ホテル熊本テルサ 2 階 中会議室 C

第 3 出席者

1 土地利用審査会委員

渡辺会長、塩本会長代理、皆川委員、村上委員、山下委員、陶山委員、
佐藤委員

以上 7 名

2 説明のため出席した職員等

地域振興課 久保田課長、桑原審議員、堀主幹、秋丸参事、山田主事、
北本主事

不動産鑑定士 石山 博氏

以上 7 名

第 4 審査会の概要

1 開会

事務局から、熊本県土地利用審査会条例第 4 条第 3 項で定める定足数に
達し、審査会が有効に成立していることを報告した。

熊本県情報公開条例及び熊本県審議会等の会議の公開に関する指針に基
づき、本審査会を公開で行うことを告知した。

2 挨拶

開会にあたり、久保田地域振興課長が挨拶を行った。

3 概要

(1) 報告等

(渡辺会長)

それでは、報告等 (1) の「国土利用計画法に基づく土地取引規制制
度の運用状況について」、事務局から説明をお願いします。

≪資料に基づき堀主幹より説明≫

(渡辺会長)

続いて、(2)の「最近の土地取引の状況について」、石山様から説明をお願いします。

《資料に基づき石山様より説明》

(渡辺会長)

先ほどの事務局からの説明と石山様のお話を踏まえて、(3)の意見交換に移る。委員の皆様、質問等はないか。

(塩本委員)

私は県の固定資産評価審議会の委員をしている。1ヶ月くらい前に委員会に出席し、そこで固定資産税の算定のもととなる評価額の令和6年度の見込み額が提示された。例えば菊陽町なら町全体の総評価見込み額を総地積で割った平均額を評価見込額として提示される。この平均額が、菊陽町の宅地は対前年比30.32%の上昇で驚いた。

理由を聞くと、やはり地価の安いところは上昇幅が大きいということで、中には評価額が前年比1.8倍上昇しているところもある。平均ということで、菊陽町全体の地価の上昇というのは、こちらの数字の方が説得力がある。この評価額は固定資産税にすぐ影響してくるわけだが、色んな軽減措置があるとはいえ、この物価上昇の中、住民の負担は確実に増えるということも考えておかないといけない。

もう一つ、今の熊本の土地取引の問題点は、非常に需要が強い中で極端に土地の供給が不足しているということ。開発する意欲は非常に強いが、地主が将来の値上がりを期待して売り惜しんでいる状況により、土地がなかなか取得できないという状況が見受けられると思う。監視区域の判断材料に「適正かつ道理的な土地利用の確保が困難となるおそれ」があるが、地主の売り惜しみによって土地が取得できないという状況はこれには該当しないのか。菊陽町や大津町の地価上昇に比べて、開発の件数や面積がちょっと小さいと思う。これだけ地価が上がっていてもっと開発も進んでいないといけないが、そうならないように思うので、その辺もご検討いただきたい。

(堀主幹)

この制度は、買主サイドが特定の利用目的を持たず、将来の値上げに対する憶測のみに基づいて土地を先買いし、それが放置されるような場合、それによって適正かつ合理的な土地の確保が困難となる場合に対応

する制度となっており、売主サイドの売り惜しみに対して対応するようにはなっていない。

売り惜しみについては、また別の観点からの対応になると考えている。

(佐藤委員)

質問だが、農地をどれくらい確保するとか、農地を他の用途へ開発する際のバランスなどについては、この審査会ではなく、県の別のところで議論されているという理解でよいか。

(堀主幹)

そのとおり。菊陽町周辺の農地をどのように守っていくか等については、農業に関する計画や都市に関する計画等の中で対応するもので、国土法の規制制度で対応するものではない。

(久保田課長)

補足すると、県の方でも農地の確保は重要だと考えており、特に、地主から農地を借りて農業をされている方が、売却のために貸すのを止められてしまった結果、農業を続けられなくなるというケースなど、さまざまな課題に対応するため、農林水産部を中心に会議を立ち上げて検討し、対応しているという状況である。

(佐藤委員)

報告の中で、市街化調整区域内の農地について、農地転用許可の条件付きで売買契約をしているものの、転用許可が下りていないので所有権の移転まで至っていないという説明があったと思うが、その判断について県庁内での役割分担はどうなっているのか。

(堀主幹)

農地転用については農政セクションで対応している。

なお、国土法の事後届出についても許可条件付きの届出案件があるが、事後届出の勧告は、例えば、都市計画において工業専用地域とされている地域に、病院を作りたいという利用目的で届出が出た場合など、土地利用計画に反する場合に勧告を行うもので、農地転用許可の条件が付されていることについて、国土法の観点から何らかの措置を行うということはない。

(渡辺会長)

例えば、農地転用が認められて、その後、その土地が投機的な売買に繋がっていくと、この審査会の範疇に入ってくることもあり得るということか。

(堀主幹)

はい。

(皆川委員)

今の話に関連するが、この審査会では国土法という観点からの審議になると思うが、農地の話や畜産業の話などかなり報道でも問題視されている。昨年の審査会でも話したと思うが、縦割りではなくトータルで国土のあり方や土地利用の適正化など、都市計画の観点からもそういったことを考える必要があるというのは皆さんご承知のとおりだと思う。

庁内で各部署が集まって、トータルで将来のあるべき土地利用の方向性をディスカッションしたりするような取組みは進められているのか。

(堀主幹)

菊陽町周辺については、令和4年12月に県において「半導体拠点推進調整会議」を立ち上げた。幹事課は農地・担い手支援課であり、企業立地課、都市計画課、建築課、企画課など、関係部局がメンバーとなって菊陽町周辺の農業振興と企業進出の両立を図るという観点から議論し、必要な取組みについて調整を図りながら進めているところである。

また、土地に関する計画については、都市に関する計画、農地に関する計画、森林に関する計画などを調整する仕組みがある。参考資料2の1ページに「国土利用計画の都道府県計画」や「土地利用基本計画」があるが、「土地利用基本計画は」は各個別規制法、都市計画法や農振法などと連携しながら、土地利用に関する諸計画の調整を図るということになっている。

「国土利用計画」・「土地利用基本計画」については、当課で所管している「国土利用計画審議会」という別の審議会において、状況の変化に対応した計画の見直しなどを審議していただいている。

(皆川委員)

「半導体拠点推進調整会議」のメンバーには、環境保全課は入っていないのか。

(堀主幹)

環境政策課、環境保全課や森林保全課も入っている。

(皆川委員)

外から見ていると、どうしても開発が表に出てきてしまっているところがある。様々な課題に柔軟に対処していただきたいと思う。

(久保田課長)

どうしても法令などの関係で必要があって縦割りにはなってしまうが、それで終わらないよう庁内でも連携して情報共有を図りながら、地下水保全条例の改正による地下水涵養の取組みや、農地の確保について会議体を設けて検討を進めるなど、それぞれのセクションで対応させていただいているという状況である。

(皆川委員)

結局は最後にどのような姿になるかだと思う。どのように次世代に繋げていけるかということ、議論するだけではなく実動を伴わないと難しくなってくる。

それが出来るのは県庁だけだと思うので、「議論はしていたけれどもこんなになってしまった」とならないように、進めていただきたい。

(陶山委員)

林業分野は、何十年か前は山にゴルフ場ができるということで林地開発が凄く、こういう審査会が頻繁に行われていた時代があった。それからゴルフ場もそれほどできなくなって暫くはこの審査会自体ほとんど何もしなくてよかったが、ここ3、4年くらい前からメガソーラーが出てきた。熊本空港の周りにもかなり広いものが出来ている。太陽光パネルは10年くらいしかもたないのに、この先どうなるのか考えているだろうかと思う。

例えば工場がいっぱい出来て、人の往来が激しくなってきた、その後どうなっていくかという将来的な計画みたいなものはやはり作っておかないといけないのではないか。

(渡辺会長)

今の陶山委員の意見については何かあるか。

(久保田課長)

県庁はT S M Cの進出を「100年に一度のビッグチャンス」と捉え、それを県勢の発展にどうつなげていくかという形で取り組んでいるところだが、一方で半導体関連はたくさんの水を使うということで、地下水の保全、そして地下水を守るための水田や森林などの保全も必要であるといったことも十分認識している。

開発や企業進出は進めつつも、熊本県は水俣病を経験しているので、決して開発一辺倒にならないような形で進めていけるよう、今頂いたご意見についても県庁内で共有したうえで、新しい知事のもとしっかりと取り組んでいきたい。ご意見感謝する。

(山下委員)

参考資料2にもあるとおり、国土利用計画法がまず中心にあり、その他の個別規制法があるという仕組みになっている。この法律の所管課は地域振興課なので、先にどうしていきたいかという絵を描いて、そのためには、どのような規制をするべきか、そういう流れになればいいのかなと思っている。

今は民間主導で土地利用がなされており、どこに何が出来ていくのか全く分からない状況で、先ほど話が出た売り惜しみもそこから来ているのではないかと思う。

行政としてこのように町を作っていくんだというのを打ち出せば、自ずと様子見のようなものは無くなるのではないか。ここは工業団地を造る、ここには住宅地域を作るといった絵を描いて、その構想の下で土地利用規制をやっていく。環境関係の道路が2本あるが、そこは絶対に開発をさせない。それと同じような感性で個別規制法を使って規制を行っていくのが、県土の利用としては一番正しいのではないかと思う。

(塩本委員)

T S M Cの進出決定から3年が経ち、相当地価が上昇しているが、今の価格は実需が伴う、説明ができる範囲での上昇と見ていいと思う。しかし、これから先の上昇についてはかなり気を付けないといけない。

特に住宅地は個人の方が取引の当事者になる。個人の方はあまり情報を持っておらず、高い価格で買わされて将来値下がりした場合には損失を被ることになる。

商業地や工業地は取引当事者が法人なので情報はたくさん持っており、将来損失が出たとしても自己責任の範囲だが、個人の場合は気を付けておかないと財産の損失になる。

今後もモニタリングを継続していくとのことであったので、これは要望だが、土地取引状況の監視を強めていただきたい。

(渡辺会長)

この審査会の範疇で言うと、投機的な取引がされているかというところでは、現時点では農地転用が足かせになって所有権移転に至っていないが、転用が認められた後どうなっていくか。塩本委員がおっしゃったように、一般の方たちが「ここはどんどん高くなる」と言われて買わされる、ということも起こり得るのかと思うと少し不安でもあるので、その辺りを見ていただけたらと思う。

また、この審査会の範疇ではないと思うが、国土利用計画法の一翼を担う審査会という立場からは、100年に一度のチャンスに浮かれてしまって環境がおざなりになってしまわないかと不安感を抱いている人たちは結構いらっしゃると思うので、やはり縦割りではなくて、県のいろんな部署で連携を図って検討していただければと思う。

では、これにて意見交換を終了する。(4)のその他について、委員から何かあるか。

(全委員)

特にない。

(渡辺会長)

事務局から何かあるか。

(久保田課長)

特にない。

(渡辺会長)

今回は、審議事項はなかったが、昨年、年1回は意見交換ということで開催したいと提案し、開催の運びとなった。

私としては今後どうなっていくのかまだ流動的なところがあり、年に1回くらい開催していくような形でどうかと思っているが、いかがか。

(全委員)

異議なし。

(渡辺会長)

時期的には今回の年度末ではなく、できればもう少し前の秋か冬当たりの方が良いかと思うので、データ収集等準備の都合もあると思うが検討いただきたい。

本日は貴重なご意見をいただき、またスムーズな議事進行にもご協力いただき感謝する。

以後の進行は事務局にお返しする。

(桑原審議員)

以上で、本日の熊本県土地利用審査会を終了する。