

熊本県土地利用審査会（第 110 回）議事録

第 1 日時 令和 7 年 3 月 4 日（火） 10 時 00 分開会、11 時 30 分閉会

第 2 場所 熊本県庁本館 5 階 審議会室

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、村上委員、山下委員、陶山委員、佐藤委員
以上 6 名

2 説明のため出席した職員等

浦田地域振興・世界遺産推進局長

地域振興課 若杉課長、桑原審議員、堀主幹、山田主事、秋丸参事、
山本主事、立尾主事

自然保護課 菊池主幹 農村計画課 松本課長補佐、中村主幹

森林整備課 北村主幹 都市計画課 渡邊課長補佐 建築課 金棒課長補佐
不動産鑑定士 石山 博氏

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、浦田地域振興・世界遺産推進局長が挨拶を行った。

3 概要

(渡辺会長)

渡辺です。よろしくお願いします。先ほど浦田局長からもお話ありましたが、T S M Cが進出を決めてから、土地の価格が高騰してるんじゃないかとか、農地がどうなってるのかとか、様々な不安感を耳にして、意見交換の場を定期的に設けていただいています。今日、皆様の忌憚ない御意見等をお聞かせいただければと思います。

では、議題の1つ目です。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、事務局から御報告をお願いいたします。

《資料に基づき堀主幹から説明》

(渡辺会長)

ありがとうございます。では、引き続き、(2)の最近の土地取引の状況についてに移ります。石山様、御説明をよろしくお願いいたします。

《資料に基づき石山氏から説明》

(渡辺会長)

ありがとうございました。それでは、(3)の意見交換に移ります。委員の皆様、今までの御説明を踏まえまして、何か御意見等ありましたら、お願いいたします。事務局、石山様から今、御説明のあったことについての御質問でも構いませんのでいかがでしょうか。

陶山委員、お願いします。

(陶山委員)

注視区域になるようなところはないということで、その点は安心したところですが、最初の資料1の2ページのところの、(4)の1つ目のポツの真ん中辺りですが、宅建業者のアンケート結果では、購入された土地が放置された事例を見聞きする頻度が増えたと書いてありますが、それは支障を来し

ていないところになっていますが、早めに手を打ったほうがいいのか、ずっと手をこまねいて待ってていいのか、その辺のところは、県はどういうふう
に考えているのかなというのは、お聞きしたかったですね。

(渡辺会長)

ありがとうございます。では、県から御回答いただければと思います。

(堀主幹)

宅建業者の見聞きした宅建業者のアンケート結果を集計しています。資料
を見ていただくと、宅建業者が見聞きされる件数が、場合によっては重複し
てる可能性もありますので、実際に何件ぐらいあるかは、正直把握できてい
ないような状況です。

宅建業者にいろいろお話を聞きますと、宅建業者同士で様々なところでこ
ういうことがあってるよということを数多く情報交換されてますので、いわ
ゆるダブルカウントもあるかもしれないなと思っているところです。

このように放置される事例がたくさん出てきますと、適正かつ合理的な土
地利用の確保に支障が来す恐れの一例というふうに、私どもが注意して見て
いるところです。ですので、今後ともこういった事例が発生することはよく
ありませんので、引き続きヒアリングなどをしっかりと、土地取引件数と
か、そうしたデータをしっかりと把握して、注意してモニタリングをしてまい
りたいと思っています。

(渡辺会長)

よろしいですか。

(陶山委員)

はい。

(渡辺会長)

佐藤委員、お願いします。

(佐藤委員)

用語の確認をさせていただきたいです。事務局から御説明いただいた資料1別冊の12ページから開発許可件数及び面積が出てきますが、これは、何から何への許可なのかを御説明いただきたいと思います。

(堀主幹)

12ページに掲載しております開発許可は、都市計画法に基づく開発許可の件数です。

(渡辺会長)

佐藤委員、お願いします。

(佐藤委員)

そうすると、もう一度整理させていただきたいのですが、都市計画法における開発許可は、市街化調整区域を外すという理解でいいんですかね。

(堀主幹)

都市計画法の開発許可は、様々な面積要件がありますので、建築課から説明します。

(金棒課長補佐)

建築課です。

ここに掲載してます開発許可は、市街化調整区域内の開発許可が菊陽町周辺市町村は多くなっているかと思いますが、開発許可をすることで、市街化調整区域が外れるとか、外すということではなくて、市街化調整区域内において、所定の要件を満たしたものに対して開発許可を行う制度になっています。

(佐藤委員)

分かりました。確認ですが、農業振興地域は、ここの中には含まれてないと理解していいんですか。都市計画法の中での許可ということなので。

(堀主幹)

農地関係の数値は、このデータの中に出ていません。

(佐藤委員)

ありがとうございます。それから、石山様に補足していただきたいのですが、素地とは何を指しているのでしょうか。

(不動産鑑定士 石山氏)

素地は、基本的には、宅地になる前の段階ですね。要は、雑種地とかそういったイメージで捉えていただければと思います。もちろん、農地、山林もその素地に含まれます。宅地以外の、宅地になる前の段階の土地という認識でよろしいかと思います。

(佐藤委員)

分かりました。ありがとうございます。

(渡辺会長)

佐藤委員、よろしいですかね。

(佐藤委員)

はい。

(渡辺会長)

ほか、御意見、御質問等ありますでしょうか。

塩本委員、お願いします。

(塩本委員)

先ほどの説明の中で、とりあえずは注視区域の設定は行わないということですが、その代わりに事後届出制度の下で、助言や勧告を積極的に行っていくということなので、これは、突き詰めれば価格よりも今は、今現在は、価格よりも取引の安全性、それを重視するということでしょうか。

(渡辺会長)

事務局からお願いします。

(堀主幹)

価格に関して、そういう目線で検討しました。まず、私どもが非常に懸念していましたのが、市町村等と意見交換をさせていただく中で、農用地区域内の農地の取引が増えてると、条件つきで契約をしている状況が増えているということをお聞きしました。こうしたことから、利用目的に関する審査の結果、審査を踏まえまして、積極的に助言をしていくということを考えているところです。

一方では、価格に関してもいろいろ調査やヒアリングをしました。そうした中で、先ほど、石山鑑定士から、今現状の価格動向や市場動向の御説明がありましたが、かなり高い取引があのでエリア一帯であるということでした。

私どもが仮に区域指定をした場合は、どういう案件に対して勧告を行うのかというところですが、近隣の一つ一つの届出があった取引について、近隣の取引と比較し、相当高い案件、突出してる価格について勧告を行うという制度になっています。

そうしたことから、そういう観点で不動産鑑定士の皆様に御意見を聞いたところ、そういうエリアの中で、突出した、ものすごく高い取引は、現状まだ見当たりませんでしたので、今回の判断としては、区域指定は、今回は行わない。ただ、利用目的につきまして、その内容を踏まえて、しっかり助言をしていくということを考えたところです。

(塩本委員)

もう一つよろしいですか。

(渡辺会長)

塩本委員、お願いします。

(塩本委員)

特に問題なのが、農用地区域内の農地の取引だということでしたが、普通、農地の開発には、5条の農地転用許可が必要で、通常の場合は、停止条件つきで開発許可が得られれば、仮登記から本登記にするという手続が行われると思いますが、その場合、この届出制は停止条件付きの売買契約であっても事後届出の対象になるということですね。

そうした場合に、こういう案件というのは、同時に農地法の転用許可申請が出されていると思いますので、その助言勧告というのが、資料2-2-①を見ますと、事後届出のあった案件について、この場合には、農地転用許可が必要になりますという助言をされるようですが、一方で農地転用許可申請を出されていると思います。

両方の法律の適用が同時に進むのであれば、敢えて国土法で農地転用許可申請が必要になるという助言を行う必要はないかと思いますが、その辺はいかがですか。

(渡辺会長)

県からお答えをお願いします。

(堀主幹)

今、塩本委員から、届出があったタイミングで、通常、農地転用の許可申請が出されているのではないかと、そういう場合が多いのではないかとというお話があったところです。確かにそういう案件もあろうかとは思いますが、届出がなされたタイミングで、まだ、農地転用の許可申請などがなされていない案件も多数あります。

まず、農地転用の許可申請の前に、様々な手続があるとは思いますが、実際、届出書などに書いてある参考事項にも書いております。様々な行政庁に対して相談をしている場合には、相談中等様々記載されていますが、そういった案件を見ますと、これから相談する、様々な許認可の相談をするというパターンがかなり見られるところです。

こうしたことから、許可申請が今からの案件も多数ありますので、届出があったタイミングで、事業者、買われた方に対して、様々な許認可手続などを教示し、早期に、関係する行政庁、市町村の農業委員会ですとか、開発許可でしたら県庁の広域本部がやっていますので、そうしたところに早めに御相談に行っていただくように誘導したいと考えています。

（若杉課長）

補足しましょうか。

（渡辺会長）

はい、お願いします。

（若杉課長）

地域振興課、若杉です。

塩本委員から時系列的にどうなるんだという話がありました。大規模土地取引に関しては、事業計画面積の中で、譲受人が譲渡人から買い受けるたびに申請が上がります。農地転用の場合は、全部終わって、権利を取得されて、それから申請ということになりますので、そこに時間的なずれがあります。

契約をされても、最終的には、我々の場合は、計画の段階で全体を買収しますよ、ということでも、計画が達成されない場合には白紙撤回できる案件もありますので、申請時点で、その農地転用がされているかどうかは、様々な場合があります。全体の事業計画上、全部の土地を取得できていれば、その段階で農地転用をしますが、それが何筆もあると、時間的にずれが生じます。まだ農地転用ができない状況、転用申請が、全体の権利取得が完了していないので、そうした場合にも大規模土地取引の届出は、契約後2週間以内

に出していただくことになっていきますので、そこに差が出てきます。

(渡辺会長)

塩本委員、よろしいですか。ほか御意見、御質問等ありますか。

私からもよろしいですか。

現状であると、区域指定を行った場合、価格による勧告を行うことができるというメリットよりも、助言という区域指定をしないで使える制度のほうで、きめ細やかに対応できるというのが今の県の御判断なのかなと思うんですが、購入された土地が放置されていく、今のところ用地確保に関しては支障を来していないということで、先ほど陶山委員からも御質問ありましたが、購入された土地が放置されていくと、そこが結局、何もないまま、ゴーストタウンのようになっていかないかなというのが不安なんですけれども、その辺りは、助言として何か手当てができるものなのかというところが1点と。

あともう一つは、今聞いてると、農地転用許可の見込みがどれぐらいあるかが分からないのに、とりあえず売買契約が進んでいるところもあるかと思うんですが、農地転用の許可が、この4市町は緩くなる等、何かそういうような事情があるかどうかというところをお聞かせいただければと思います。お願いします。

(若杉課長)

まず1つ目の御質問で、助言でどのくらいの効力があるのかと、会長からお話がありました。利用されない土地が発生するというのは、あくまでもそれは土地の価格ではなく、利用目的がちゃんと達成されてないという状況です。農地が農地以外のものになって宅地になるとか、工業団地になるとかいう目的で売買をされますけれども、それが成就していない状況は明らかに利用目的が達成されていないと考えます。それを解消するためには、利用目的で助言をしていく、もしくは、勧告をしていくことが必要であると考えたところが1つです。

それから、農地転用につきましては、今、現状見ていると、農地転用ができる見込みというところで動いてらっしゃる買受者の方もいらっしゃる感

じです。しかしながら、過去に事例を見てみますと、買取が全部できた暁には、農振が除外されて、利用目的が達成されている分もありますので、私たちとしては、その中で、そういった手続があると、きちんと手続を取ってくださいと。これは、都市計画法の開発許可、それから林地開発も全部一緒ですけれども、利用目的に関して、成就をするための手続があるので、それをきちんと我々関係部局内でも共有しますし、もしそれが農振法上、土地利用計画上できないということであれば、きちんと買受者に伝えていただくと、そっちのほうが重要ではないかということで、今そういう手続強化を考えているところです。

（渡辺会長）

ありがとうございます。ほか委員の皆様、何かありますか。佐藤委員、お願いします。

（佐藤委員）

今の話題に関わって、1年前の審議会で、大まかなビジョンみたいなのを示してもらえないのかという意見が出たのを思い出してるんですけども、その点についてお伺いしたいです。

（堀主幹）

会長、よろしいでしょうか。

（渡辺会長）

お願いします。

（堀主幹）

昨年、菊陽町などの土地取引状況を踏まえて、土地利用政策の在り方とかそういったところに関して、何かビジョンがあるのか、ないのかといった旨のお話だったかと記憶しています。

熊本県では、同じく、この国土利用計画に基づく制度で、国土利用計画、

土地利用基本計画という計画を持っているところです。参考資料ですと、参考資料2です。参考資料の1ページを御覧いただきますと、国土利用計画法の概要という体系図を載せています。こちらの左を見ていただきまして、上から2つ目、国土利用計画、その1つ下に土地利用基本計画というのがあります。こういった計画を持っておりまして、ここで県土、この計画により、県土の利用に関する基本構想ですとか、そういった県の土地利用をどのように考えて取り組んでいくのかということを描く計画があります。

この計画につきましても、T S M Cの進出以降かなり状況の変化が生じていることを踏まえて、私ども熊本県の計画は、令和3年3月に策定していたところですが、このT S M Cの進出の影響を踏まえまして、この令和3年3月に策定しました計画を、今年度1年間かけまして、見直しを行ってきたところです。まだ最終手続中ですが、年明け、この3月末から4月末、4月になるかもしれませんが、計画の変更を予定しています。

この計画につきましては、この審査会とは別に国土利用計画審議会という別の審議会を設けておりまして、そちらで外部の委員様から御意見などを頂戴し、また、市町村からも御意見も頂戴し、計画の変更を見直しているところです。

こちら計画がまた出来上がりましたら、また委員の皆様にもこの計画を御紹介する等、資料で御希望される場合には、送付したいと考えています。

(渡辺会長)

よろしいですか。

(佐藤委員)

ありがとうございます。

(渡辺会長)

計画が見直された場合って、公表されたりとかするのですかね。またそのときには教えていただければと思います。よろしくお願いします。

ほか委員の皆様、御意見、御質問等よろしいでしょうか。

では、事務局からは何かありますでしょうか。

(堀主幹)

事務局からは、特にありません。

(渡辺会長)

それでは、これで会議の次第の3、議題を終了させていただきます。

皆様の御協力によってスムーズに進行できました。また、貴重な御意見等をいただきまして誠にありがとうございます。

それでは、進行を事務局にお戻しします。よろしくお願いします。

(桑原審議員)

委員の皆様、石山様、ありがとうございました。

以上をもちまして、本日の熊本県土地利用審査会を閉会します。皆様ありがとうございました。