

第98回千葉県土地利用審査会議事録

- 1 開催日時
令和8年1月30日（金） 13時45分から16時20分
- 2 開催場所
千葉県教育会館本館5階会議室
- 3 出席者
（委員） 檜垣大助会長、柳井重人委員、浜島裕美委員、
小出聡子委員、酒井暁子委員

（県） 用地課（事務局）
里見用地課長、長船土地取引調査室長、糠谷主事、濱口主事
政策企画課
根本班長、後藤副主査
- 4 議事の概要及び結果

（1）議事1 会長の互選について
会長に檜垣委員を選任

（2）議事2 会長職務代理者の指名について
檜垣会長が柳井委員を会長職務代理者に指名

（3）議事録署名人
檜垣会長が浜島委員、小出委員を議事録署名人に指名

（4）議事3 千葉県土地利用審査会に関する規程の改正について
議事3については、原案のとおり了承された。

<質疑応答>

- 委 員：実際に配慮を必要とする傍聴希望者が来た事例はあるのか。
- 事 務 局：千葉県土地利用審査会では事例はないが、千葉県の附属機関においては、配慮の要望があれば応じることとなっている。他の附属機関での事例までは把握していない。

5 報告の概要及び質疑

(1) 報告1 千葉県土地利用審査会について【資料2】

事務局から説明があり、質疑応答があった。

<質疑応答>

会 長：勧告事例は青森県の事例も含めて4件あったということか。

事 務 局：そうである。平成10年の国土利用計画法改正によって事後届出制へ移行してから、4件の勧告事例があった。内訳は、平成11年に1件、平成12年に2件、平成17年に1件である。

会 長：最近の事例は存在しないということか。

事 務 局：そうである。他の都道府県でも最近の事例はない。

委 員：事後届出制への移行により、指導や勧告等を行う場合、事前届出制の場合より土地利用の適合性の判断に掛けられる時間が短くなったが、なぜ事前届出制から事後届出制に変更されたのか。

事 務 局：その理由は国土利用計画法を制定した趣旨に遡る。昭和49年に制定された法律であるが、第二次世界大戦後の復興の際に、昭和30年代から40年代の後半にかけて、土地の乱開発によって需給がひっ迫し、地価が高騰した時期があった。そうした地価高騰の抑制のために国土利用計画法が制定され、許可制・届出制が設けられた。その後、バブル期において、土地の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去する必要があるという観点から、事前届出制・監視区域等の制度が設けられ、実際に運用された。千葉県でも過去に、監視区域を指定していた。平成10年にバブルが落ち着いたことを受けて、国土利用計画法の改正が行われ、土地の合理的な利用を促進する観点から規制を緩和し、事後届出制へ移行した。後ほど説明するが、事前届出制は現在も残っているものの、必要と認められた場合に期間と区域を定めて行うものである。事後届出制については、契約の自由が守られたうえで、後から必要な場合に措置を行うものであるが、事前届出制や許可制においては土地取引が制限され、行政が勧告を行う場合においても、利用目的の変更勧告だけでなく、土地取引の中止、価格の変更といった内容が加わる。こうした経緯から現在は事後届出制であり、かつ審査期間が3週間という制度になっている。

関連して、勧告を行う場合、この原則3週間の審査期間の間に土地利用審査会を開催する必要がある。非常にタイトなスケジュールとなるため、会議の開催方法については、集合開催だけでな

く、オンラインでの開催や書面開催等も検討したいがどうか。

会 長：土地利用審査会の開催より前に、事務局で現地調査等を実施したうえで、土地利用審査会に諮るということか。

事務局：その予定である。審査期間は原則3週間だが、現地調査の実施等の理由で、必要があれば3週間延長することができる。しかし、審査期間は最長でも6週間であるため、事務局側で事前に現地調査等の準備を行ったうえで開催することを前提に、オンラインや書面開催を行う可能性について御了知いただきたい。

会 長：土地利用審査会の開催については対面でなくても可能である。最も適切な方法で対応に当たればよいと思う。

(2) 報告2 第6次千葉県国土利用計画・土地利用基本計画(案)について【資料3】当該計画を所管する政策企画課から説明があり、質疑応答があった。

<質疑応答>

委 員：千葉県国土利用計画・土地利用基本計画が第5次から第6次に変更されたことによって、土地利用審査会の業務に変更はあるか。

政策企画課：用地課所管の土地取引の審査は、千葉県国土利用計画・土地利用基本計画を基に行われている。土地利用基本計画については、あくまでも土地利用の調整に関する内容であるため、第5次計画と第6次計画の方向性に大きな違いはない。千葉県国土利用計画については、県の情勢に合わせた形に修正を行っているが、土地利用審査会の業務への影響は少ないと考えられる。

事務局：土地利用審査会は知事が勧告を行う際の諮問機関だが、「土地利用基本計画及びその他の土地利用に関する計画に適合するか」が勧告の要否を判断する基準である。資料3の5ページの「9 五地域区分の土地利用の原則及び調整方針」の部分が土地利用基本計画の根幹であり、それに照らして審査を行う。この内容については第5次計画から第6次計画にかけて大幅な変更はないため、土地利用審査会の業務の変更は少ないということである。

委 員：五地域区分によって土地利用のゾーニングを行っているのだと思うが、第5次計画と第6次計画ではほぼ変更がないことには理由があるのか。都市部であればコンパクトシティ、自然保護の観点であればネイチャーポジティブや30by30など、そうした全体の基本方針や現状認識はどのように五地域区分に反映されるのか。変更がないのであれば、どのように計画を策定しているのか。

政策企画課：都市計画マスタープラン等の県の方針と整合性が取れるよう微修正は行っている。例えば、森林地域と都市地域が重複した場合に森林地域を優先するという調整方針には変更がないという趣旨で、「第5次計画と第6次計画に大きな変更はない」という説明をした。第6次計画における各地域の目標面積については、第5次計画下での各地域の面積の変動を基に、令和15年時点での面積を推計し、それに合わせた調整を行っている。例えば農地・森林の目標面積は第5次計画から第6次計画で減少しているが、これは政策を通じて、農地・森林の面積の減少を抑制するという考えで設定している。

会長：面積の増減に合わせて、計画を修正・策定しているということか。実際の土地取引と県土の利用に関する計画はある程度の整合性が見られると思う。そうなるのが望ましいと考えるので、注視してほしい。面積の増減について、詳細な説明をお願いしたい。

政策企画課：農地・森林地域の面積は開発によって減少傾向が継続しており、減少の割合を考慮すると、本来であれば第6次計画の目標面積より大きく減少する見込みである。そうした状況で、農地の目標面積は、荒廃農地の抑制・解消等の施策を通じて減少の緩和を目指す考え方で設定している。森林地域についても、林地開発によって減少傾向にあるが、大規模な開発が縮小傾向にあり、減少幅の縮小が見込まれる。また、千葉県においては産業用地の不足が課題であり、工業用地の面積目標については、現状の工業用地の増加傾向をそのままに、増加させていく形での設定を行った。住宅地は増加傾向にあるが、コンパクトシティ等の取組による抑制や人口減少局面にある観点から、増加幅の抑制を見込んで面積目標を設定した。

委員：千葉県では環境基本計画も策定しているが、千葉県国土利用計画・土地利用基本計画と同様に、自然環境について踏まえた後、地域振興等との調整を行っている。調整というのは具体的に何をするのか。県全体を包括するような制度・計画は他にもあるのか。そのなかで千葉県国土利用計画・土地利用基本計画の位置づけとはどのようなものか。

政策企画課：土地に関する計画としては、千葉県国土利用計画・土地利用基本計画が上位にあり、それに則して個別規制法に基づく計画が策定される。ただし、計画は様々な観点から作られるため、必ずしも土地利用計画と関連しているわけではない

委員：部局間で協議しながら策定しているのか。

政策企画課：そうである。

委員：他県の勧告事例の紹介に関連してコメントする。自然環境が豊かな土地にメガソーラーの建設を行う案件に対して、行政指導等は実施したのか。

事務局：(鴨川市の)メガソーラーの案件については、過去に国土利用計画法に基づく事後届出が実際に用地課に提出されたが、その時点では勧告は行っていない。当該届出地については、自然公園地域・自然保全地域への該当がなく、これらの区域から離れていた。該当した場合は、個別規制法による規制の前に、土地取引の段階で国土利用計画法に基づく勧告を行う可能性もあった。本件は、国土利用計画法の届出があった時点では計画が具体的でなかったこと、土地の所在が規制の必要な区域から離れていたこと等の理由から、直ちに利用目的の変更を促す勧告が必要であるという判断までには至らなかった。初回の届出は平成30年頃だったと記憶しており、その後、令和5年に所有者の変更に伴う届出があったが、その時点では既に森林法に基づく林地開発許可が出ており、個別規制法に基づく規制の段階に進んでいるとして、勧告には至らなかった。

委員：仮に(同じものが)今提出されたらどうか。

事務局：現状、鴨川市のメガソーラーについては、林地開発許可を受けた範囲外を伐採している明らかな法令違反が存在するため、助言・勧告等は当然考えられる。しかし、土地取引の規制については、土地取引段階で行うものであるため、その時点ではまだ計画が具体化されていないことが多い。勧告を行う場合の審査会では、事務局による事前の情報収集は行うが、個別規制法に基づく規制段階レベルの具体的な情報はない中で議論することが想定される。

委員：様々な立場や制約があるのは理解しているが、こうした事態を事前に想定して常に制度を作り替えていかなければ、社会の実態に立ち遅れる。例えば、起伏量の大きい土地を掘削して谷を埋めるような行為が二次災害を引き起こす可能性があることは、十分に予見できる。そうした土地取引を止めることができない現状をそのまま放置するのは社会的損失なのではないか。メガソーラーの話はあくまで一例であり、類例はありふれている。

委員：熱海の地滑りの件で、土砂災害の危険性がある開発に関して規制が厳しくなったと聞く。用地課の所管ではないと思われるが、千葉県でも同じように規制があるのか。

事務局：指摘のとおり、熱海の件が契機となり、土砂災害の危険性がある開発に関して盛土規制法が新しく制定された。千葉県においても県土

整備部内に宅地安全課が新設され、盛土規制法を所管している。国土利用計画法に基づく届出があった場合においても、盛土規制法に違反する恐れがある場合は対応を要する。勧告には至らなくとも、助言を行うことがある。そうした事例について、規制が強まった後どのように運用しているか、後ほど資料4で説明する。

会長：委員から言及のあった内容については、過去の土地利用審査会でも議論になった。それを踏まえて今回、国土利用計画・土地利用基本計画について説明をいただいたところであるが、そうした計画の中でも抜けは出てくるものである。個別規制法の規制内容等は、国土利用計画法に基づく土地取引の規制と隣接する内容ではあるが、土地取引の段階では少し距離が遠いものもある。しかし、そうした個別規制法の規制についても、土地取引の段階から併せて見ていかなければならない。将来計画と実際の土地取引について、将来に向けて対応していく千葉県の姿勢はどのようなものか。

本日の発言等は議事録に残し、良い事例があれば紹介してほしい。土砂災害警戒区域についても、一定の条件を満たさなければ規制を行わない。崩れそうな斜面があったとしても、人的被害がないのであれば規制は行われたい。盛土は人間が作ったものであるから人間が対処をすることになるが、自然が作ったもの場合はどうするのか。そういったことについても、すぐに答えが出る話ではないが、県土整備部内で総合的に検討してほしい。

委員：人口の増加・減少については、計画全般に関わってくるが、千葉県土地利用基本計画は、他県と比較して特徴は何かあるのか。千葉県ならではの特徴があれば、次回以降に示してほしい。

事務局：第6次千葉県国土利用計画・土地利用基本計画の策定中であり、他県との比較については、次回開催時などに資料をお示しするといった形でよろしいか。

政策企画課：国土利用計画は任意計画であるため、策定していない県も多くある。第6次千葉県国土利用計画には、千葉県らしさとして、直接的には土地利用ではないが、海の観点を盛り込んでいる。そのほか成田空港や、千葉県特有の谷津田を保全すべき地域として記載している。県の総合計画との整合を図った内容になっている。

会長：資料などがあれば次回お願いしたい。

事務局：用地課の方で整えて、お示しするというところでよろしいか。

委員：現状説明に関するものと、今後の方向性・ビジョンに関するものについて、資料が混在しているように思われるので、分けて書

いてほしい。

事務局：千葉県国土利用計画・土地利用基本計画については、2つの計画を同時に策定するものである。千葉県国土利用計画は千葉県の今後のビジョンや将来の目標を示すものであり、土地利用基本計画はその今後のビジョンを、実際の土地取引規制に係る観点から、具体的な基準に落とし込むものである。当該計画については国土利用計画地方審議会で議論を行っており、土地利用審査会は土地利用基本計画を基準にして制度の運用を行う。

会長：土地利用審査会としては土地利用基本計画の視点からしか議論することしかできない。しかしそれでは、将来像に向かっていかない。

事務局：個別規制法とは別に、土地利用基本計画の観点から勧告等を行うという制度設計になっている。

委員：勧告を行う場合、土地利用審査会に諮られるのは勧告の実施が決定した後か。

事務局：県に届出が到達した後、問題のないものについては不勧告という形で処理が完結するが、問題がある事案については、土地の利用目的等の審査を詳細に行う。その一環として、土地利用基本計画や個別規制法等の確認、関係機関への照会や情報提供を実施する。その段階で、勧告を要する可能性がある場合、現地調査等を実施したうえで、行政庁の中で取扱方針を決定する。そこで勧告を行うという方針が決定した場合、土地利用審査会へ諮問を行い、意見、答申をいただいたうえで、実際に勧告を行うことになる。

委員：現地調査を実施し、勧告についての方針を決める部分には土地利用審査会は関与できないのか。

会長：土地利用基本計画や個別規制法についての確認、現地調査等を実施したうえで、問題があると判断された場合に土地利用審査会に諮ることになる。事前確認の段階まで含めて、土地利用審査会で議論を行うのは難しいのではないか。

事務局：届出の受理件数は年間約700～800件ある。令和6年度は738件を受理し、うち33件について助言を行い、勧告は0件であった。711件については用地課で問題ないことを判断したうえで処理した。全国的にも勧告は行われておらず、それは各都道府県の国土利用計画法事後届出の担当課の判断によるものであると推察する。

会長：届出に対する処理を決める判断にあたっては、様々なスケールの判断基準がある。無論、そうした判断基準がすべてをカバーできるわけではなく、メガソーラーの件や急斜面で人が何もせずとも土砂

が崩れる事例等、災害には至らない土砂崩れが見落とされることもある。そういった問題に対しても、計画期間8年の間に、審査会がどのように機能できるのか、そういった観点も意識してほしい。

委員：熱海の件をきっかけに地滑りは、全国的に問題視され、盛土規制法が制定されるなど規制は厳しくなっている。これまで本審査会で議論されてきたことが整備されてきている。

事務局：行政の対応は社会の事象に対して後追いになるが、情報収集を行いつつ、土地取引の段階では、必要に応じて知事からの助言を行うことで対応しているところであり、今後もそうしていきたい。メガソーラーは問題として顕在化したのは最近のことで、山を切り崩して大規模な太陽光発電所を建設するというものは、以前は想定外の事であった。今後同様な事案が発生した際は、知見を加え、それを踏まえて審査会を開催したいと思う。

会長：千葉県の特性として、様々な問題が顕在化しやすいということがあると思う。そういった新たな問題について、早い段階で把握できるよう努めてほしい。

事務局：直接勧告に係る諮問以外の形でも、皆様からの御意見を実務に活かせるよう努めたい。

(3) 報告3 国土利用計画法に基づく事後届出制度等について【資料4】事務局から説明があり、質疑応答があった。

<質疑応答>

委員：令和7年度の助言件数が28件とのことだが、助言内容の詳細は何か。また、助言を行った場合、罰則等はないだろうが、助言後のフォローはあるのか。

事務局：令和6年度の助言33件の内訳についてはまとめており、調整区域の開発に対するものが多くを占めていた。自然公園法や森林法に係る助言も数件行った。

委員：具体的な利用目的は何か。

事務局：工場が最多で10件、続いて太陽光発電5件、商業施設4件である。

委員：そのような具体的な内訳のデータを示してもらった方が、どのような土地取引にリスクがあるのか認識しやすいため、資料に盛り込んでほしい。また、助言を行った後に現地を確認し、改善が見られなければ何度も助言を行う等の対応はあるのか。

- 事務局：勧告では土地の利用目的の変更を求めるものであるが、助言については、届出のあった利用目的そのものを否定するわけではなく、個別規制法等を遵守し、より適切に土地を利用するよう求めるものであり、助言後のフォローは特にはない。
- 委員：助言するに至った理由や届出者の氏名等は公表されるのか。
- 事務局：公表は行わない。
- 委員：助言を無視するとどうなるのか。
- 事務局：個別規制法で直接規制される。助言例に記載のあるように、助言は、個別規制法の規制について届出者に教示し、法令を遵守した土地利用へと届出者を誘導するものである。
- 委員：データセンターについて、様々な場所で電力供給問題や雇用の関係で課題となっている。令和6年には3件で15.4haの届出があったとのこと、1件当たりの面積が大きい印象を受ける。データセンターに係る土地取引の段階で何か課題はあるのか。
- 事務局：国土利用計画法の観点からいえば、土地の利用計画に適合しているかどうかという部分が重要になるが、現時点では、適合していないとは言えない。これには、データセンターの都市計画法上の取扱が関係している。
- 委員：データセンターが事務所として扱われたために、駅前の商業地域に建設が可能となったが、実態としては工場なのではないかという議論があるが、そのことか。
- 事務局：そうである。データセンターについては、駅前の商業地域や近隣商業地域への建設計画があっても、土地の利用計画に適合していないとは認められないのが現状である。また、工業専用地域に建てられた事例もあるが、こちらに関しては、制約も住民からのクレームもない。なお、令和6年のデータセンターの届出3件の土地の面積は、それぞれ7ha規模、5ha規模、8ha規模である。
- 委員：事後届出制における取下・返戻とは何か。
- 事務局：本来届出が必要でない案件について、誤って提出されたものである。典型的な例としては、農地法3条関連の届出が挙げられる。農地の売買については農地法3条許可申請により把握しているため、国土利用計画法の事後届出は不要であるが、誤って提出された場合、届出者に届出書を返却することとなる。他には、届出対象となる土地が、その面積要件を満たさないため届出が不要の場合などがある。
- 会長：土砂災害警戒区域等地図について、砂防指定地が無いが、例えば房

総半島南部の空白地帯について、危険がないということではなく、人が住んでいないために指定がされていないということか。

事務局：土砂災害警戒区域については、被害が発生しないよう人家を守るという観点から指定している。急傾斜地については、地形自体の危険性に基づいて指定しているため、どちらも指定の必要性が認められない範囲については、指定されない。したがって、地形が急傾斜であっても人が居住していなければ、指定されない。

会長：砂防指定地はこの地図だとどこにあるのか。他にも地すべり防止区域なども地図に入れてほしい。

事務局：県内に砂防指定地はあるが、この地図には表示されていない。面積が小さく、地図では見えないと思われる。

会長：そういうことなら構わないが、面的にどこに危険のある区域が存在するのかが気になる。例えば太陽光発電でいえば、平らな土地をメガソーラーにするか、斜面をメガソーラーにするかで安全面の意味合いが変わってくる。所在地について、地図で紐づけて見ることはできないか。

委員：そこまでは大変なのではないか。

会長：確かに、住宅地図のようになってしまう。全体の傾向として、開発行為が行われる箇所が地図の上でどこにあるのかというイメージが見えればそれでよいと思う。

委員：宅地（安全）課に開発簿があり、誰でも閲覧可能である。それを大きな地図にできればよいと思う。

事務局：法令で定めのある届出の添付書類の中に、縮尺の異なる3種類の地図が含まれる。審査の際には、届出事項として把握している土地の所在と地目等と併せて、航空写真等も活用し確認している。

(4) 報告4 国土利用計画法に基づく事前届出制度等について【資料2・4補足資料】事務局から説明があり、質疑応答があった。

<質疑応答>

委員：規制が加えられると土地取引に厳しい制限が掛かるにも関わらず、バブル期に地価が激しく上昇したのはなぜか。

事務局：バブル期の地価高騰に対応するために、千葉県では監視区域の指定を行った。

委員：監視区域や注視区域の指定の目安となる基準の中に、5%、10%の地価上昇とあるが、過去の地価の変動を見ると、それよりはるかに

激しく変動している。地価公示・地価調査の平均変動率（全用途平均）の推移はあくまで平均値であるから、場所によってはこの値より激しい高騰がみられたのではないか。土地取引に厳しい規制がかかる法律があったにもかかわらず、地価が抑制されず、急激な上昇が起こった理由は何か。

事務局：監視区域の指定については、基本的に地価が上昇した地域について、後追いで指定されるものである。

委員：バブル期の地価高騰があまりにも激しいため、それに対応するため監視区域等の制度が制定された。

事務局：国土利用計画法は昭和49年に制定され、その後昭和62年と平成10年に改正されている。昭和49年当時については、事前届出制と許可制を有する制度であったが、バブル期の地価高騰を受けて、昭和62年の改正で監視区域の制度が整備された。この監視区域の指定を以て全国的に規制が行われており、千葉県でも市川市から監視区域の指定が部分的に始まり、平成2年のバブル最盛期には全県域を指定していた。平成7年頃には地価高騰が落ち着いたため、監視区域は解除され、以降現在まで千葉県内に監視区域は存在しない。

委員：監視区域になると、取引価格を見て、高額すぎる場合は取引を許可しないということか。

事務局：許可しないというよりは、勧告の対象になる。千葉県においても、取引価格が高額すぎることを理由に勧告を行った事例がある。

委員：バブル期の地価高騰が落ち着いたのは国土利用計画法による規制の成果と言えるのか。

事務局：規制がなくとも、一定以上の金額を超えると地価が自然と抑制される可能性はある。因果関係までは断定できないが、バブルによる地価高騰を抑制する一助にはなったと思われる。その後は、平成10年の改正によって事後届出制が導入され、現在に至る。土地取引規制を緩和し、土地取引を活性化させるためである。

委員：資料にある地価の変遷のグラフは県平均値であるとのことで、バブル期に比べれば変動幅が小さいため問題ないという説明だったと思うが、それでも（注視区域の指定基準の）5%や、（監視区域の指定基準の）10%という地価上昇率の基準に照らすと微妙な数字である。県の内部での地価上昇率のばらつきが気になる。

事務局：土地の価格については、需要と供給のバランスによって形成される場所であり、近年の地価上昇は、投機目的の土地取引によるものではなく、実需によるものである。そのため、規制の対象にはな

らないという判断をしている。

委員：土地が正当に運用されているのか確認することが土地利用審査会の役割だと認識している。全体の平均値ではなく、ばらつきを勘案したうえでも説明のとおりであることが確認できる資料になっていた方がよい。県全体で地価調査の地点は何地点あるのか。

事務局：令和7年9月の時点で893地点である。住宅地、商業地、工業地、林地の4区分がある。

(5) 報告5 令和7年千葉県地価調査結果の概要について【資料5】
事務局から説明があり、質疑応答があった。

<質疑応答>

委員：変動率について、市町村単位までの資料しかないため、より詳細な内容について知りたい。

事務局：令和7年の流山市の全用途平均の変動率は12.1%である。最も変動率が高い地点は、住宅地では流山市東初石の地点で、変動率は17.9%である。流山市は人気のあるエリアで、宅地開発や区画整理事業が行われており、また市行政が子育て支援を積極的に行っているため、土地の需要が多くある。そのため前年より地価が上がったものである。この地価上昇は不適切なものではなく、実需に基づくものであるため、監視区域の指定を要しないと判断した。

委員：それはどのように判定しているのか。

委員：土地取引の情報を不動産鑑定士が把握しており、それに基づいて、価格評価を行っている。投機目的であるか実需によるものかについては、全件について取引内容を確認している。

委員：投機目的の取引を行う人が、投機目的の取引を行う旨をどこかに申請するわけではないと思うがどうか。

委員：投機目的の取引が行われると、価格が明らかに上昇する。例えばバブル期においては、前年と比較して取引価格が2倍になるようなこともあった。そうした取引価格の推移を把握しながら土地価格の評価を実施している。例えば東京都の高級マンション等では高額な取引事例が見られるが、土地取引の相対的な量を考慮すると、現在の地価上昇は投機によるものではないと概ね把握できる。投機は投資とは異なり、土地を転売し続けることによって利潤を得る行為であり、これによりバブル期は価格が急激に上昇した。

委員：投資と投機の違いはどのように判断するのか。転売の様子を見る

ということか。

委員：そうである。取引についてあらゆる情報収集を行っているため、外国人による土地取引の情報等も把握ができる。全ての投機に問題があるわけではないが、バブル期は投機目的の取引が増加し、それが原因で地価が急激に上昇し、実需による需要者が適正な価格で土地を取得できなくなったため規制が行われた。

委員：注視区域の指定基準として5%という具体的な数値の指標があつて運用されていると理解したが、実情としては、その5%という数字を超えていても、不動産鑑定士の判断によって規制がなされないことがあるということか。それは判断の過程にブラックボックスがあるように思える。不動産鑑定士は複数人で鑑定をするのか。

委員：そうである。基準地については公表されていないが、地価公示の鑑定評価書はインターネット上で公表されている。

委員：事務局に質問する。土地取引の規制について、不動産鑑定士が不要であると判断すれば規制を行わないということなのであれば、土地利用審査会の意義が不明である。

事務局：不動産鑑定士の判断は、あくまで最終的な判断の材料として考慮するものである。

委員：(注視区域の指定基準の)5%等の数字を決定しているのは不動産鑑定士ではない。

事務局：5%という数字はあくまで指標であり、注視区域・監視区域指定の「目安」となる基準である。これは国土交通省で定めたものであり、5%という数字は規制について検討するきっかけにはなるが、地価上昇率が5%を超えた時点で、直ちに規制を行うのではない。地価上昇の要因を精査し、不動産鑑定士の意見や行政庁での調査結果等を基に、一般的な需要者が土地を取得できない状態になっていないかを把握したうえで、実際に規制を行うか判断する。

委員：地価が低い状態が継続している地域で突発的に急激な地価上昇が発生した場合、注視する必要があるので、5%という低い値が目安として設定されているのだと思う。地価の高い地域においては、5%という地価上昇率はそれほど高いものではないが、様々な地点で調査を行っているため、地価の低い地域の水準に合わせることを考えると、このような数値設定になるのではないか。

事務局：委員からも、各地域の地価上昇を捉えて適切に対処すべきであるという趣旨で御意見をいただいていると思う。

委員：指定すべきか否かを議論するまでのスクリーニングが何段階かあ

ることは理解した。その過程で不動産鑑定士の意見や行政の判断が入るが、最終的に何に基づいてどう判断しているのかが不明である。

事務局：区域指定による規制を行う場合、その規制の掛け方が妥当であるかという点を土地利用審査会に諮る。規制をかける区域、期間、内容等について、事後的に意見をいただくこととなる。規制の掛け方については知事が指定できることになっているが、それが適切なものかどうか、意見を求めることとなる。

委員：その時には、判断材料となる情報をもらえるのか。

事務局：当然である。判断のために必要十分な情報を示したうえで意見をお伺いすることになる。

委員：先ほど、上昇率が17.9%という数字が出てきたが、これが何%になった場合に規制するということになるのか。

事務局：数値だけを見て規制をかけるというよりも、実需による需要者が購入できない程度に地価が上昇した状態など、適正な土地取引が行われていないと考えられる場合には規制を行う。

委員：審議のテーブルに載せる目安として、どの程度の数値のイメージであるか知りたい。

委員：ただ地価上昇率の数値を見るのではなく、継続的な地価上昇率の変動を見る。

会長：数字については相対的なものである。細かい部分については、委員の疑問を事務局で整理し、答えられる範囲で後日回答する形にしてはどうか。

事務局：承知した。確認したい事項があれば御連絡を頂ければと思う。

委員：最初から問題意識があって土地利用審査会に臨んでいるわけではなく、説明を聞いたうえで、論理的に納得のいかない部分について質問している。

事務局：説明する立場として、他の委員への共有も含めて、質問にはお答えさせていただく。

会長：定量的には測れない部分もあると思うが、議事録と別でも一緒でも構わないので、整理して共有してもらえないか。

事務局：承知した。

6 その他 特になし。

7 閉会

以上のとおりである。