

## 宮城県土地利用審査会

I 日 時 : 令和2年2月25日(火)  
午前10時00分から午前11時15分まで

II 場 所 : 宮城県行政庁舎 第二会議室(11階)

### III 次 第

1 開 会

2 あいさつ

3 辞令交付・委員紹介

4 会長互選・職務代理者の指名

5 報告事項

令和元年度宮城県地価調査結果と注視・監視区域制度について

6 その他

7 閉 会

#### IV 出席者名簿

##### 1 委員(7名中6名出席)

(敬称略)

分野	氏名	現職名
自然環境	ひらぶき よしひこ 平吹 喜彦	東北学院大学教養学部地域構想学科教授
都市計画	てらしま ようこ 寺島 洋子	(一社)宮城県建築士会理事
法律実務	さなだ まさゆき 真田 昌行	弁護士
不動産鑑定	ささき まり 佐々木 真理	(一社)宮城県不動産鑑定士協会理事
林業	ながい たかあき 永井 隆暁	宮城県森林組合連合会常務理事
経済	あいざわ きよの 相澤 きよの	宮城県商工会女性部連合会会長

##### 2 事務局

氏名	職名
高橋 義広	震災復興・企画部次長
多田 佳裕	震災復興・企画部地域復興支援課長
熊谷 香織	地域復興支援課副参事兼課長補佐(総括担当)
叶 光博	地域復興支援課課長補佐(土地対策班長)
藤咲 寛	地域復興支援課主事
亀谷 里美	地域復興支援課主事
船戸 一成	地域復興支援課主事

## V 会議の概要

1. 午前 10 時 00 分，司会の熊谷地域復興支援課副参事兼課長補佐（総括担当）が開会を宣言し，会議が有効に成立する旨の報告を行った（定足数 4 名以上出席）。
2. 高橋震災復興・企画部次長があいさつを行った後，委員への辞令交付を行った。
3. 会長選任までの間，平吹喜彦委員が議長となって土地利用審査会条例第 3 条第 1 項の規定により会長の選任を諮ったところ，平吹喜彦委員が会長に選任された。
4. 平吹喜彦委員が会長就任のあいさつを行い，同条例第 4 条第 1 項の規定により議長となり，同条例第 3 条第 3 項の規定に基づき，会長職務代理者に永井隆暁委員を指名し，以後議事を行った。
5. 報告事項について，多田地域復興支援課長が説明を行った後，質疑応答が行われた。

## VI 会議運営に関する報告・確認事項等

1. 定足数の報告  
土地利用審査会条例第 4 条第 2 項の規定により，定足数である過半数（4 名）を満たし，有効に成立していることを報告した。
2. 審議の公開・非公開の確認  
議事の公開を確認した。
3. 議事録署名委員の指名  
審査会運営規程第 5 条の規定により，「眞田 昌行 委員」，「佐々木 真理 委員」の 2 名を議事録署名委員に指名した。

## Ⅶ 議事録（発言要旨）

平吹会長	「令和元年度宮城県地価調査結果と注視・監視区域制度について」事務局から説明願う。
多田課長	（資料により p 8 まで説明）
平吹会長	ただ今の説明について、御意見・御質問等はあるか。
眞田委員	指定検討の範囲について、「原則として市町村等を単位として行い、又は個別規制法に基づく地域区分等に係る区画を単位として行うべきである」とあるが、「又は」以下は具体的にはどのような区域を指すのか。
叶班長	例えば、市町村の中で都市計画区域の指定がされている地域では都市計画区域のみを指定している場合がある。資料に記載のある、東京都小笠原村では全村を監視区域に指定しているわけではなく、父島と母島の都市計画区域のみ監視区域指定がなされている。
平吹会長	引き続き事務局から説明願う。
多田課長	（資料により p 9 から説明）
平吹会長	ただ今の説明について、御意見・御質問等はあるか。
平吹会長	二点質問させていただく。 一点目は、宮城県全体で見ると地価は落ち着いており、仙台市近郊の都市ではインフラ整備により地価が上昇する傾向にあるようだが、県としては仙台市以外への人口分散や、子育て世代が仙台市郊外への移動に敏感であることを受けて、人口誘導等の新しい施策を行っていただければ御教授願う。 二点目は、仙台市の地価が大きく上昇しているようだが、仙台市は監視区域の指定について、どのように考えているのか、県が把握していただければ御教授願う。
多田課長	基本的に県の役割として地方創生が謳われている。全国的な流れを見ると、東京都への人口流出をいかに防ぐか、東京都からいかに人口を地方に移住させるか、といった観点が国の施策でも非常に重要になっている。 県レベルで見ると、どうしても人口は仙台市に集中してしまう。そのため、仙台市とそれ以外の市町村の人口をどうやって均衡させるかが大きなテーマになっている。しかし、現実的には難しいところもあり、当課では移住定住

	<p>の推進を行っているが、移住希望者は仙台市を希望する傾向にある。一方で移住希望者の価値観やニーズは多様であり、小学校の生徒が少人数であることを気に入ったため郡部へ移住を希望される方もいた。そういったことから、県は市町村と連携して、各地域の良いところをPRし、自然体ではあるが少しでも県内人口が均衡するような形で誘導していきたい。</p> <p>仙台市については、特段意見交換等を行っているわけではないが、地価調査については宮城県が業務を行っている。本日の資料にまとめているとおり、仙台市の地価は大きく地価が上昇傾向にあるが、地下鉄東西線の開通、中心部の再開発などの実需に伴った地価上昇であり、バブル期のような土地を確保し、将来の値上がりを待って売るような投機的な動きは見受けられず、監視区域を指定する必要はないと思料される。おそらく仙台市も県と同様の考えであると思われる。必要に応じて仙台市と情報交換していきたい。</p>
平吹会長	他に何か御意見・御質問等はあるか。
佐々木委員	事務局説明のとおり、現在の地価上昇は投機的なものではなく、実需に基づく上昇であると思料される。よって、現時点で監視区域等の指定を行う必要はないと考える。
平吹会長	他に何か御意見・御質問はあるか。
相澤委員	<p>当方は名取市在住であり、資料に記載のある増田周辺や高架線が架かった大手町や美田園は地価が上昇した。子育て世代は教育環境や買い物の利便性から土地を求める方が増えているため、名取市では土地の空きがもうないと言った話を聞いたことがある。</p> <p>増田地区の学校では生徒数が増加したため、1クラス増えたと聞いている。やはり子育て世代は学校への近さや安全性を重視しているように思う。</p>
永井委員	<p>仕事柄、山の所有者と話をする機会があり、先ほど少し話が出たが、人のライフスタイルが変わってきており、仕事に合わせて人も移動し、必要な土地の地価が上昇するとのことであった。</p> <p>七ヶ宿町のある山の所有者の例を挙げると、その方は高齢を理由に七ヶ宿町での一人暮らしを辞め、子供が住んでいる仙台市に移ることを考えているそうだ。やはり環境の恵まれている都市部に人が移動する傾向にあり、人口減少社会であるため、コンパクトシティ、すなわち限られた土地を有効活用するといったことで、価値のある土地で地価上昇が起こるのはしょうがないと考える。</p>

	<p>人が減っていくなかで機能が充実した都市に土地の高度利用を進めていくことは必要な措置であると考えます。先ほどの説明のとおり、仙台市と仙台近郊では地価が上昇しているが、郡部では人が減っている。林業や農業などの一次産業は土地に根付いた仕事であり、そこで生活している方に話を聞くと、子供が学校を卒業した後、農業を継がずに都市部でサラリーマンになる。そういった後継者がいない農家などは自分が高齢になった際に山村部から引き払い子供の住む都市部へ移動することがあるようだ。仕事とライフスタイルの変化が土地利用の状況に影響を与えていると考えています。</p>
多田課長	<p>確かにこれから高齢化していく中で、高齢者の方は生活の機能が充実している環境が必要で都市部に集まってくる傾向にある。仙台市に限らず地方では都市部の周辺にある集落をどう維持するかが課題となっている状況である。最低限、必要な機能を集約したいいわゆる小さな拠点をどうやって成り立たせていくかが県でも大きな課題となっている。一方で人が都市部に集まることを期待し住宅等を建設していくと空き家や空室の増加など、地域によっては深刻な問題となっており、県も市町村と共に課題解決に向け対策を考えている。</p>
平吹会長	<p>他に御意見・御質問等はあるか。 (委員一同なし)</p> <p>それではまとめとして事務局から今回のデータに基づく総括が2点示されている。このまとめに対する御意見・御質問等はあるか。 (委員一同なし)</p> <p>以上で本日の議事を終了する。</p>

令和 年 月 日

議長 ----- (印)

署名委員 ----- (印)

署名委員 ----- (印)