

令和元年度 第1回  
埼玉県土地利用審査会議事録

# 令和元年度 第 1 回 埼玉県土地利用審査会 概要

## 1 会議の日時及び場所

令和元年 11 月 12 日（火） 午後 1 時から午後 1 時 50 分まで  
知事公館 中会議室

## 2 出席した委員の氏名

出席委員

齋藤雅一、小島直子、作山 康、石川 猛、大村雅恵、本橋寿子

## 3 議事内容及び審議の結果

### (1) 会長の選出について

埼玉県土地利用審査会条例第 3 条第 1 項の規定に基づき、作山康委員を会長に選出した。

また、同条例第 3 条第 3 項の規定に基づき、会長が齋藤雅一委員を会長代理に指名した。

## 4 報告事項

### (1) 土地利用審査会の概要について

### (2) 最近の地価動向について

## 5 議事録

別紙のとおり

## 6 その他

議長が、埼玉県土地利用審査会運営規程第 3 条第 2 項に基づき、議事録の署名人に、小島直子委員、大村雅恵委員を指名した。

○司会（島田主査） ただ今から、令和元年度第1回埼玉県土地利用審査会を開会いたします。

私、本日の司会を務めさせていただく土地水政策課の島田でございます。

どうぞよろしくお願いいたします。

開会に当たりまして、埼玉県企画財政部地域経営局長の石井から御挨拶申し上げます。

○石井地域経営局長 皆様こんにちは。埼玉県企画財政部地域経営局長の石井と申します。

本日は御多用の中、本審査会にご出席を賜り、誠にありがとうございます。

委員の皆様には日頃から県政全般にわたり、御理解・御協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

また、この度、土地利用審査会への委員就任をお願いしましたところ、快くご承諾いただき改めて感謝申し上げます。

先の9月県議会におきまして、全会一致で委員就任の同意をいただいたことをこの場をお借りして、報告させていただきます。

さて、土地利用審査会でございますが、適正かつ合理的な土地利用を確保するため、国土利用計画法に基づき設置される県の附属機関でございます。

後程事務局から詳細に説明する予定ですが、例えば、土地取引の届出内容に対して知事が勧告する場合や、届出の時期や対象面積を知事が変更する場合などにこの審査会の意見を伺うことになっております。

その際は、委員の皆様から、それぞれの分野から、また大所・高所の視点からご意見を伺いたいと存じますので、どうぞよろしくお願いいたします。

結びに、委員の皆様のますますのご活躍・ご健勝を記念し、開会に当たっての挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしくお願いいたします。

○司会 ここで、委員の出席状況を報告いたします。

委員総数7名中、出席委員6名で、過半数の委員が出席されております。従いまして、本日の会議は定足数を満たしております。

また、委嘱状につきまして、大変恐縮ではございますが、お手元に置かせていただきましたので、ご了承いただきたいと存じます。

次に、配布資料の確認をさせていただきます。

次第、配席図、資料1から資料3及び参考資料1と2でございます。

事務局で確認させていただいておりますが、不足の資料がございましたらお知らせくだ

さい。

続きまして、「3 委員及び職員紹介」でございます。

初めに、私から委員の皆様を御紹介申し上げます。

お手元の資料1の名簿の順に御紹介させていただきます。

川井 理砂子 委員でございますが、本日は、所用のため、御欠席でございます。

齋藤 雅一 委員です。

小島 直子 委員です。

作山 康 委員です。

石川 猛 委員です。

大村 雅恵 委員です。

本橋 寿子 委員です。

次に、事務局の職員紹介をさせていただきます。

土地水政策課 課長の鈴木です。

同じく、主幹の横田です。

以上でございます。

続きまして、「4 議題」の(1)会長の選出及び会長代理の指名について、でございます。

まず、会長の選出でございますが、埼玉県土地利用審査会条例第3条第1項の規定により「会長は、委員の互選による」となっております。

今回は、委員の皆様から御推薦をいただいておりますが、この方法でよろしいでしょうか。

(異議なしの声あり。)

御異議がないようでございますので、推薦の方法によりお願いいたします。

会長として、どなたかを御推薦いただくようお願いいたします。

○本橋委員 僭越でございますが、都市計画がご専門で、土地利用などに精通され、これまで会長代理を務められた作山委員を会長として御推薦申し上げたいと思います。

○司会 ただいま、作山委員を会長にとの御推薦がございましたが、いかがでしょうか。

(異議なしの声あり。)

それでは、作山委員に会長をお願いしたいと存じます。

早速ですが、作山会長には会長席にお移りいただきますようお願いいたします。

それでは、作山会長から会長就任の御挨拶をお願いいたします。

○作山会長 この度会長という重要な役割を仰せつかりました。

私は埼玉県のパ田市に住んでおりまして、都市計画を専門にしております。国土利用計画とか土地利用計画のほかアーバンデザインなども得意としております。

以前から都市計画では、土地の価格が密接に関係していて、領域は違うのですが、日本の場合には特に土地価格が都市計画にダイレクトに影響していると常に感じています。

最近は、埼玉県の郊外の土地利用やまちづくりに興味を持っています。首都圏の中の埼玉ということで、暮らしやすい街の上位に大宮や浦和が位置していますが、これらを常に意識してまいりたいと思います。

今回は、土地利用審査会の会長ということですが、皆様方と一緒に、慎重な審査をしていきたいと思しますので、よろしくお願ひいたします。

○司会 ありがとうございます。

それでは、埼玉県土地利用審査会条例第4条第1項の規定により、会長が会議の議長となりますので、これからの議事進行につきまして、よろしくお願ひいたします。

○作山会長 それでは、お手元の次第に従いまして、議事を進めさせていただきます。

まず、会長代理の指名を行いたいと存じます。

埼玉県土地利用審査会条例第3条第3項の規定により私から指名させていただきます。

不動産鑑定士として県内の土地取引に精通されている、齋藤委員に会長代理をお願いしたいと存じますが、よろしいでしょうか。

(齋藤委員の承諾あり。)

ありがとうございます。齋藤委員よろしくお願ひします。

次に、本日の議事録の署名につきまして、埼玉県土地利用審査会運営規程第3条第2項により、私から指名させていただきます。

小島委員、大村委員にお願ひいたします。

次に、本日の会議の公開についてです。

土地利用審査会運営規程第4条は、「審議会の会議は、公開とする。ただし、出席した委員の3分の2以上の多数で議決したときは、公開しないことができる。」と規定していますが、原則どおり公開としてよろしいでしょうか。

(異議なしの声あり。)

それでは、会議を公開とします。

傍聴希望者はいらっしゃいますか。

○事務局 傍聴希望者はありません。

○作山会長 それでは、「5 報告事項」について、事務局から説明をお願いします。

まず(1)土地利用審査会の概要について、説明をお願いします。

○島田主査 それでは、資料2をご覧くださいと存じます。

まず、1の、「設置根拠」でございますが、国土利用計画法等に基づき設置される県の附属機関でございますが、先程、局長の挨拶にもありましたとおり、去る10月11日に県議会の同意を得て、任命させていただいております。

続きまして、2の「審査会の主な役割」でございます。

恐縮ですが、2ページ目の参考をご覧くださいと思います。

国土利用計画法の中で、土地取引の届出制度が設けられています。

この届出制度が設けられた経緯ですが、昭和47年ごろ、いわゆる日本列島改造ブームの中で、全国的に地価が上昇しました。

いわゆる「土地転がし」による土地価格の異常な高騰や「サラリーマンが一生かかっても住宅が買えない」といった社会問題も発生しましたが、国は、このような問題に対応するため、昭和49年に国土利用計画法を成立させ、土地取引の届出制度が始まりました。

この表の一番上の区分でございますが、事後届出と事前届出がございます。右に行くほど監視や規制が厳しくなるものをご理解いただければと存じます。

現在、本県が採り入れている制度は、事後届出制度で、対象面積以上の土地を取得した買主は、契約締結後、2週間以内に提出することが義務付けられています。

知事は、土地の利用目的について審査を行い、不適当な場合は勧告ができることとなっております。

ちなみに、平成30年度の埼玉県内の事後届出件数は、537件で勧告事案はありませんでした。

次に、その右側の注視区域でございますが、先程の事後届出制度と異なる点は、2点ございます。1つ目は契約の締結前に届出を行うこと、2つ目は土地利用目的に加え価格についても審査を行うことです。

次に、その右側の監視区域でございますが、注視区域と異なる点は、届出の対象となる面積要件が、注視区域未満で知事が定める面積以上の土地取引が対象となる点でございます。

本県の状況にもありますとおり、丁度バブルの頃の昭和62年に旧大宮市、浦和市等の18市町で指定を行い、更には、平成3年頃には、ほぼ全市町村で監視区域の指定を行い高値による土地取引の監視を強めたところです。

その右側の規制区域はさらに厳しく、面積要件がなく、すべての取引が対象となるものですが、指定実績は本県も含め、全国的にありません。

恐縮ですが1ページ目に戻っていただき、2の審査会の主な役割ですが、知事が届出者

に勧告をしようとする場合、さらには、現在は事後届出制度となっておりますが、これを事前届出制度の注視区域等への指定等を行おうとする場合に、事前に意見を述べることでございます。

続きまして3の構成等でございますが、委員7人で構成されております。

法律実務、不動産鑑定、自然環境保全、都市計画、農業、林業、税務の各分野の有識者の皆様に委員をお願いしております。

また、4の任期ですが、3年となっております、皆様の任期は、令和元年10月25日から令和4年10月24日までとなっております。

以上で、土地利用審査会の概要についての説明を終わります。

○作山会長 ただ今の説明につきまして、御質問等がありましたらお願いします。

質問がないようですので、次に(2)最近の地価動向について、説明をお願いします。

○横田主幹 お手元に配布いたしました資料3「令和元年度地価調査結果の概要」をご覧ください。

地価調査につきましては、国土利用計画法に基づき知事が毎年7月1日を基準日として土地の正常価格を調査するものでございます。

この調査は、国土交通省が行う地価公示とともに、公的な土地評価の基本として、また土地取引の指標等としても活用されております。

次に調査地点数ですが、昨年度と同じ832地点で、住宅地が650地点、商業地が136地点、工業地が43地点、林地が3地点でございます。

項目1の県平均変動率についてです。

最初に住宅地ですが、0.7%の上昇で3年連続の上昇となりました。

都心30km圏を中心に上昇傾向が継続していること、県北では下落率が縮小傾向となったこと等から、昨年度調査から0.2ポイント上がり、住宅地は平均で0.7%の上昇となりました。

次に商業地ですが、1.8%の上昇で6年連続の上昇となりました。

個別に見ますと大宮駅周辺ではオフィス需要の拡大に伴う上昇が継続しております。

浦和駅及び川口駅周辺での再開発事業の進展に伴い、上昇傾向となっております。

県全体では、昨年度調査から0.5ポイント上がり、商業地は平均で1.8%の上昇となりました。

最後に工業地ですが、3.3%の上昇で商業地と同じ6年連続の上昇となりました。

外環道および国道16号沿線では、強い立地需要を受けて引き続き上昇傾向となっております。

その結果、昨年度調査から0.2ポイント上がり、工業地は平均で3.3%の上昇となりました。

次に真ん中のグラフをご覧ください。

住宅地、商業地、工業地それぞれについて、過去20年間の平均変動率を表したものです。

住宅地、商業地、工業地ともに、平成18年度までは下落し続けたのち平成19年、20年で一時上昇しましたが、平成20年9月のリーマンショックを経て再び下落に転じました。

その後は商業地・工業地については平成26年度から、住宅地については平成29年度から上昇となっております。

続いて、項目2の市町村平均変動率（住宅地）についてです。

各市町村毎の住宅地の平均変動率は、県北、秩父地域を中心に下落している市町村は依然として多い状況ではありますが、右上の表のとおり、上昇した市町村数は、昨年度の25から27、横ばいは昨年度と同じ3に、下落は35から33となりました。

図面は、市町村別の平均変動率を変動率の幅毎に区分けしたものです。

右下の図面は昨年度調査時のものを示しております。

こちらは後程ご確認ください。

1枚おめくりください。

項目3の用途区分別変動率についてです。

変動率別地点数内訳表をご覧ください。

住宅地、商業地、工業地とも昨年度調査と比べ、上昇地点が増加しています。

上昇地点数は、住宅地は昨年度の236地点から250地点に、商業地は昨年度の73地点から79地点に、工業地では昨年度の41地点から42地点にそれぞれ増加しております。

続いて、項目4の区分別変動率順位及び最高価格地についてです。

住宅地の変動率1位の2地点と3位の地点は、いずれも川口駅から近く環境の良い住宅街でありました。

商業地の変動率1位及び3位の地点は、事務所等のオフィス需要が強い大宮駅周辺であり2位の地点は、飲食店等の店舗需要が強い浦和駅周辺となりました。

工業地の変動率1位の地点は、昨年度調査と同じ岩槻の工業団地内の地点、2位及び3位の地点は外環道の三郷インターチェンジ周辺の物流適地でありました。

続いて、それぞれの個別地点についてです。



区分別変動率順位表をご覧ください。

最初に住宅地ですが、変動率1位の地点は2地点あり、川口市並木元町の川口34と川口市飯塚1丁目の川口37地点で変動率は9.1%となりました。

3位の地点は、川口市川口6丁目の川口40地点で変動率は7.7%となりました。

次に商業地の1位の地点は、さいたま市大宮区桜木町のさいたま大宮5の3地点で変動率は10.0%となりました。

2位の地点は、さいたま市浦和区東仲町のさいたま浦和5の6地点で変動率は9.9%となりました。

3位の地点は、さいたま市大宮区宮町のさいたま大宮5の1地点で変動率は9.8%となりました。

最後に工業地の変動率1位の地点は、昨年同様さいたま市岩槻区古ヶ場のさいたま岩槻9の2地点で変動率は5.6%となりました。この地点は、2年連続で工業地変動率1位の地点となっております。

2位の地点は草加市青柳1丁目の草加9の1地点で変動率は5.5%となりました。

3位の地点は三郷市泉の三郷9の2地点で変動率は5.2%となりました。

続いて最高価格地点の表をご覧ください。

住宅地の最高価格地点は2地点が同じ価格となりました。

価格は1平米あたり47万3千円で、1地点目はさいたま市浦和区岸町のさいたま浦和2地点でした。

2地点目は昨年と同様川口市本町の川口の32地点でした。

川口の32地点は4年連続で住宅地最高価格地点となっております。

商業地の最高価格地点は、さいたま市大宮区桜木町のさいたま大宮5の3地点で1平米あたり243万円となりました。

この地点は、昭和63年度から32年連続で商業地最高価格地点となっております。

工業地の最高価格地点は、さいたま市桜区町谷のさいたま桜9の1地点で1平米あたり18万9千円となりました。

この地点は3年連続で工業地最高価格地点となっております。

最後に項目5の共通地点についてです。

共通地点とは、今回の地価調査と国が行っております地価公示の調査地点が共通する地点です。このため、共通地点では半年ごとに価格の変動を調査しています。

半年ごとの変動率で比較しますと、住宅地・商業地とも上昇、横ばい、下落の地点数が、ほぼ同様の傾向となっております。

なお、工業地には共通地点はありません。

資料3については、以上となります。

最後に参考資料「令和元年度地価調査のあらまし」でございます。

こちらは今回の地価調査のデータ集としてまとめたものでございます。

このあらましにつきましては、県内の市区町村ごとの平均価格及び変動率の順位表や個別地点の価格及び変動率の順位表などを掲載しております。

こちらにつきましては、詳細な説明は割愛させていただきます。

以上で説明を終わります。

○作山会長 ただ今の説明につきまして、御質問等がありましたらお願いします。

説明に関するもののほか、委員の皆様から御意見等がございましたらお願いします。

○大村委員 ただいま、地価調査結果の概要について説明していただきましたが、初めに委員になったのでよく分からないのですが、この概要は、委員として承知していればよろしいのでしょうか。これを踏まえて何かするという事はないのですか。

○鈴木課長 特段これに基づいて何かをお願いするという事ではなく、情報としてお話しさせていただいております。

○大村委員 資料は、事前にいただくことはできないのでしょうか。

○鈴木課長 審査会でお話しさせていただくものには、審議案件と報告事項がございます。審議案件については、事前に資料をお渡しして説明させていただきますが、今回は報告事項としてご理解いただきたいと思っております。

○作山会長 ほかにありませんか。

○小島委員 先日の台風19号では、想定外の被害があり、ダムと堤防によって河川をコントロールするには限界があると感じています。そうした時に、ハザードマップなどもございますが、土地利用審査会と名前がついていますので、土地利用をそうした視点から、価格を含めてですけれども、商業施設が危険な場所にできているとか、そういったことをこの場で検討する余地があるのでしょうか。

もう1点、最近、自然再生エネルギー利用のため、ソーラーシステムが県内で増えていますが、確かに、持続可能なまちづくりには自然再生エネルギーが必要なのですが、場所によっては、かえって自然を壊しかねないということが心配されます。そういった意味での土地利用の在り方とかを、この場で検討したり、判断したりすることがあるのでしょうか。

○鈴木課長 この審査会の権能については、国土利用計画法で定められております。その中で、土地取引があった場合という事項がございます。土地の権利が動かない場合

は、審査会の権限は及ばないこととなります。土地取引があり、それが一定面積以上の場合で、土地の利用目的が不適當な場合は、委員の皆様にご意見を伺うこととなります。

また、太陽光発電施設についてですが、所有権の移転や地上権の設定については、届出の対象ですが、地役権については法律上届出の対象になっていないという現状もございますので、御理解いただきたいと思っております。

○作山会長 バブル期とか、土地の価格が急上昇した時に、有効に機能する審査会なので、あまり直接的に勧告する機会はないと思っております。ただし、審査会の中で、基本的な情報や県内の状況を知っておくことは必要なので、情報や意見は提供していただきたいし、気にかけていきたいと思っております。

○作山会長 私から一つお聞きします。工業地の岩槻のところですが、マスタープランの見直しをやっておりまして、この上昇率が高いのは2年連続なのですか。この調査地点はどのようなところですか。

○鈴木課長 30年位前に旧岩槻市が工業団地を造成した地域がございまして、岩槻インターから3キロぐらいのところですか。アクセスがいいということで、最近になって高値がついているところですか。

○作山会長 工業団地が拡大したのですか。

○鈴木課長 以前から工業団地があったところでございます。

○作山会長 土地取引があったのですか。

○横田主幹 周辺において以前からあった工場が撤退したり、新たに建て替えたりして土地の動きがあったところですか。

もともと地価があまり高くないところでしたが、最近では、物流施設の需要が多く、土地取引が活発になってきたので、上昇率が大きくなっております。

○作山会長 消費行動や流通システムが変わってきて、我々は通販で物を買うようになり商業地で物を買う機会が少なくなったので、倉庫が足りなくて、物流倉庫のニーズがとても高くなっているわけです。それで、岩槻の場合は、食品工場とかの工場があるけれども、それが撤退すると、代わりに倉庫が入ってくるということでしょうか。

○横田主幹 そういう現象が起こっています。

○作山会長 県北の状況はどうですか。

○横田主幹 県北の方は、相対的に、微減となっております。ただし、まちづくりに力を入れると少し上昇します。本庄市の新幹線の駅前あたりは高くなっております。そのほかは下落傾向になっているのが実態です。

県南の方は、東京の地価の影響で、上昇傾向が続いております。

○作山会長 地域差が大きいということですね。

大宮は東口の再開発が進んでいて、オフィスの需要はあるけれど供給がなかったので事務所の価格が上がってしまった。川口は東京に近いので、高い傾向が当面続いていくということですね。そのような点について、この審査会でも注視していく必要があるのかなと思います。

ほかに、いかがでしょうか。

○石川委員 先程の太陽光発電の関係についてお話ししたいのですが、農地の場合、市町村に農業委員会がありまして、自分の農地で自ら太陽光発電を行う場合は農地法の第4条で、他人がやる場合は農地法第5条に基づいて、農業委員会が許可をします。市町村に農業委員会がない場合は県が認可をします。3000㎡を超えるとわれわれの農業会議の常設委員会にかかってきますので、そこで審議をして、いいとなればできます。太陽光発電関係については、そのような状況で審査しています。

ただし、第5条で許可を受けてその期限が終わった後、後片付けをしないでどこかへ行ってしまふ業者が出てくる可能性がありますので、しっかり指導していくようにしております。

もう1点お聞きしたいのですが、われわれは昔から、土地の値段が上がらないと景気が良くなれないという話を聞いておりました。先日、消費税が2パーセント上がって、家計が苦しくなったという話も聞いておりますし、私の周りの個人経営の業者さんは、大企業の傘下に入らないとやっていけないと言っております。実際のところ、土地の上昇に伴いまして、経済の動きはどうなっているのですか。

○横田主幹 地価調査に関連して調べたのですが、埼玉県の計画調整課が毎年公表している埼玉県経済動向調査というものがあります。2019年7月に発表したものでは、県経済は、一部弱い動きはあるものの、緩やかに回復しているということになっています。弱含みをしているが、生産活動に起因する雇用情勢とか消費動向は、緩やかに改善し、上昇傾向を示しているという状況になっています。

○石川委員 そうでしょうか。個人経営はかなり厳しい状況だと思います。

○作山会長 都市計画をやっていると、人口予想から経済の動きを直接結び付けていますが、埼玉県は全体としてはまだ力があるというか、急激に人口が減るということはないと思います。県北、県西は減っているが、県南を中心にまだ増えているところがあり当面上昇基調だというのは経済の面でもいえることです。地価上昇の分布図を見ても、国道16号沿線は人口減が遅いが、その外側の人口が減ってくると経済活動も弱くなります。一方、圏央道ができたことにより、物流系など新たなポテンシャルアップも出て

きているので、これがどの程度地価に影響するかが注目されるところです。

齋藤委員にお聞きしたいのですが、今回の台風の被害で、県南あたりでも、水につきやすい土地とそうでない土地がありましたが、それらの土地の取引価格も、徐々に変わっていくのでしょうか。

○齋藤委員 その傾向は出てくると思います。水が出る土地とか、地盤があまりよくないところは、このような災害を経験いたしますと、今まででも地盤図とか見ながら取引する方がいましたが、これからは、その動きがより鮮明になってくると思います。

○作山会長 県南の方でも、危険度の高いところを回避して、高台の方の人気のでるなど、下がる場所と上がる場所の差が極端にでるという可能性もあるということでしょうか。

○齋藤委員 そのような動きが出る可能性はあると思います。震災の時に東北地方で、湾岸の方の土地の価格が厳しく、高台の方が強めになったと記憶しています。

○作山会長 審査会でもそのようなところを気にしながら見ていきたいですね。ほかにありますか。

○本橋委員 税制の方でも、最近の水害で、土地の評価を下げる動きがありまして、埼玉県ですと、東川口あたりの土地の評価について、下げる手当てができています。

地価の下落ということですが、県南とか川口あたりは、東京に比べお手ごろな価格というのはわかるのですが、先程から言われておりますように、高くなる場所と安くなる場所の差が大きくなっているという点がありますが、下落の方をもっと注視しなければいけないと思います。例えば、熊谷の端の方ですとか、利用価値のない土地が結構ありまして、住宅地なのですがどんどん下がっています。このように、下落している土地の状況や要因などについても、考えていかなければいけないと思います。

○作山会長 ありがとうございます。いろいろなご意見を聴かせていただきました。

それでは、ほかになければ、以上で議長の職を解かせていただきたいと思います。

進行を事務局にお返しします。

○事務局 活発な意見交換をありがとうございました。では、以上をもちまして令和元年度第1回埼玉県土地利用審査会を終了いたします。

本日はどうもありがとうございました。

(終了)