

熊本県土地利用審査会（第108回）議事録

第1 日時 令和5年2月3日（金）13時30分開会、14時30分閉会

第2 場所 県庁行政棟本館5階 知事応接室

第3 出席者

1 土地利用審査会委員

渡辺委員、塩本委員、皆川委員、村上委員、山下委員、陶山委員
以上6名（佐藤委員欠席）

2 説明のため出席した職員

永友地域・文化振興局長

地域振興課 久保田課長、元島審議員、堀主幹、平嶋主事
以上5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 あいさつ

開会にあたり、永友地域・文化振興局長が挨拶を行った。

3 議事概要

（1）会長選出等について

（事務局：元島審議員）

議事の進行については、審査会条例第4条第2項の規定に基づき、審査会の議長は会長が務めることになっているが、会長選出までの間は、事務局が進行を行い、会長選出後、新会長に議事進行をお願いしたい。

議事（1）の会長選出等について、審査会条例第3条第2項の規定に基づき、会長は委員の互選により定めることとなっているが、皆様から自薦、他薦が特になければ、事務局からの提案を御検討いただくことでいかがか。

《全委員賛同》

(事務局：久保田課長)

前期において会長であった、渡辺委員にお願いすることでいかがか。

《全委員賛同》

(事務局：元島審議員)

渡辺委員、会長を引き受けていただけるか。

《渡辺委員了承》

(渡辺会長)

円滑な議事進行に協力をお願いします。

審査会条例第3条4項に基づき、会長職にあるものが会長代理を指名することとなっている。

会長代理として塩本委員にお引き受けいただきたいと思うが、いかがか。

《塩本委員了承》

(渡辺会長)

よろしくをお願いします。

以上で議事（1）の会長選出等を終了する。

（2）その他

(渡辺会長)

次に、議事（2）の「その他」に入る。

土地利用審査会の役割等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)

ただいまの説明に対し、何か意見や質問はないか。

(渡辺会長)

すぐに質問は出ないようなので、私から質問する。

一概に言うのは難しいが、TSMCが進出する周辺の地域について区域指定を行わ

ない場合に、事後届出の対象となるものがあるか。地価が上昇している地域は、事後届出制の対象面積要件に該当しそうなところが多いのか。

また、これに関係し、資料3 12 ページで届出の件数は、売主が複数いて買主が1人の場合、売主の人数分のカウントになるとの説明があったが、この対象面積要件については、売主が持っている土地の面積か。

(堀主幹)

二つ目の質問については、売主の面積ではなく買主の面積である。

(平嶋主事)

一つ目の質問については、T SMCが進出する周辺で開発が行われている地域については市街化調整区域が多く、その場合、買主が5000平方メートル以上の土地を購入した又は購入する計画がある場合は届出をしていただくこととなる。それより小さい面積の取引案件に関しては、届出はされない。

(渡辺会長)

売主の面積が小さければ対象にならないと思ったが、買主でカウントするということは、規模がある程度大きい計画だと届出が必要になるということか。

(堀主幹)

はい。

(渡辺会長)

他に意見や質問はないか。

土地取引規制制度に関する質問や、T SMCの進出関係で地価が高騰している地域(3市町)について、区域指定を行わない方向性に関しての意見でもよいが。

(塩本委員)

現時点で、熊本県では注視区域・監視区域の指定をしない、その根拠の一つが価格の上昇率が全国的に見てもそんなに高い状況ではない、という説明だったと思う。地価調査という公的な評価で見るとそうであるが、実際の取引は、将来を先取りしたような極めて高い取引が出ている。

不動産業者に聞くと、価格が2倍3倍になっているような取引もあっている。地価調査・地価公示という公的な評価の価格だけでいうと、そこまで上がってないかもしれないが、これはあくまでもその時点における適正な地価を表示しており、それ以上の高い価格というのは、異常な取引ということで、鑑定評価する場合の捉え方では、そういう価格について、事情補正を行って適正な価格ではないと判断している。こういった取引の実情を調べた方がよいと思う。

それから需要と供給で「実需に基づく地価の上昇である」ということが区域指定しない一つの判断材料ということだったと思う。今は、極めて供給不足で価格が上がっているという状況であるが、これは、売主（土地所有者）が非常に強気になっており、あと2、3年待てば地価が上がるのではないかと、という期待から売り惜しみの状況が出ている。

こういう状況を緩和するためにも、注視区域・監視区域を設定すれば、売主側には先を待っても地価はそんなに上がらないというようなインセンティブにはなると思う。

今後、TSMCが進出する周辺地域は、道路整備や工場用地の取得など、買収が活発に行われていくと思うが、現在熊本では買いたいが、土地がない状況になる、と言われているので、供給を促進させる施策も必要ではないかと考える。

(堀主幹)

様々なアドバイスをいただき感謝する。今後参考にしたい。

塩本委員から土地の供給が少ないという話があった。新聞報道等で取り上げられているが、特に菊陽町や合志市は市街化調整区域が多く、もともと供給するところが少ないというのが要因として一つある。

県では、TSMCの進出による効果を最大化するための取り組みとして、昨年12月に半導体拠点推進調整会議を設けた。農地担い手支援課が中心となり、農村産業導入法や優良田園住宅法などの制度を利用し市町村計画の策定支援をするなど、土地の供給を促進する支援に取り組むといった動きをしているところ。

また、地価の状況については今年の3月に地価公示の結果も発表になるので、その結果を注視したい。地価公示結果を踏まえ、土地の取引価格が更に上がってれば、土地取引に関する詳細な調査を行うかどうかの判断をしながら、しっかり制度を運用して参りたいと考えている。

(渡辺会長)

この会議は、これまでは辞令交付の際のみの開催となっていた。

しかし、今後も同様の開催頻度では、その間にTSMC進出の関係で地価に大きな変動があることもあり得る。途中で区域指定するかどうか、意見交換する場を設けることについてはいかががお考えか。

(堀主幹)

現在、定期的を開催することは考えていないが、今後地価公示調査結果の発表や地価調査が7月にあるので、そういった調査結果も踏まえ、会長にも相談しながら検討していきたい。

(久保田課長)

今までは結果的に、辞令交付のときだけ会議を開催する形となっていたが、副知事や局長の挨拶でもあったとおり、土地取引について、今後は今までと違った動きも出てくると思う。地価の上昇が実需に基づいたものなのか、投機的な動きというのがあるのかを見極めた上で、必要であれば、この会議を開いて区域指定等を行っていく必要があると考えている。

今後も土地取引の動きを、しっかり注視していく。

(陶山委員)

資料3 12 ページに、令和3年の熊本県の届出結果で一番多いのが林業とあるが、林業の分野からみて、取引の目的は山に木を植える（林業）ではなく、メガソーラーの建設であったと思っている。

しかし令和4年には、林業の割合が半分になっているので、買い取価格が下がり、今からでは、メガソーラーの収益が追いつかなくなっているのでは、メガソーラーの建設はだんだん先細っていくのだろうと思う。

しかし、メガソーラー用地として購入された土地はそのままであると思うので、このメガソーラーが、あと20年後どうなるのか気になるところ。

また、TSMCの進出する周辺の地価が上がるのが予想される。その際、とりあえず土地を買っておいてその後、転売するような動きがでてくるのではないかと。地価上昇が予想される地域の転売を防止する制度はあるのか。

(堀主幹)

最後の質問について、転売ができないような仕組みは今の制度上ない。資料で説明した4つの制度中の事後届出制は、その利用目的を審査するもの。区域を指定したならば、事前に価格及び利用目的に関して審査をするという注視区域、監視区域の制度になる。仮に規制区域を設定した場合は、許可申請があった段階でまず、審査を行い、その土地が再び取引される場合はその段階で再度価格審査等を行う。規制区域の運用ではそういう形になる。

(渡辺会長)

土地取引は基本的に私的自治なので、転売を止めるというのは難しいが、土地の投機的取引など不適切なことを防ぐために、この国土利用計画法があるということなのでそういう意味でもやはり不適切なものがありそうだったら、区域指定を検討するという方向性になるかと。

他に意見や質問はないか。

(皆川委員)

審査会で扱う事柄としては土地取引が主になるが、先ほど陶山委員から話があったように、例えばメガソーラーの影響で斜面崩壊が起きるなど、災害リスクにもかかわ

ってくる。

T SMCの進出でいうと、地下水の影響、地下水質の影響、災害リスク、都市計画、土地売買のみならず他の計画、河川や環境にも影響が及ぶと思うが、県としてトータルでいろんな部局横断で検討など行っているのか、それとも市町村に委ねているのか。

(久保田課長)

トータルでは難しいところがあるが、例えばメガソーラーについては、国の動きを受けて、商工労働部でメガソーラーの適地の指定などで区域を分けていく、それは一義的には市町村が指定する形になっていたかと思うが、そういった制度の運用をしており、また、企業誘致で言えば、特に半導体関連企業は水をすごく使うが、商工労働部と環境生活部が連携して、J A S Mにも水源涵養や水の循環等はかなり配慮いただいているなど、個別の案件に関しては、各部連携しながら対応を行っている。

(皆川委員)

例えば、バブル期に対応したような法律で、現状ほとんど適用されていないものもあると思う。国の動きとして法律の改正の動き等あるのか。

気候変動等、様々なことが変化してきている時代で、その法律自体もそれに合わせたような形で、見直すような動きはあるのか。

(堀主幹)

少なくとも、国土利用計画法に関して制度改正を検討しているという話は聞いていない。

(渡辺会長)

他に意見や質問等はないか。

(山下委員)

農地に関しては、実際に営農されていても、一見農地は空いているように見えるところがあり、菊陽町、合志市、大津町、菊池市においても営農しているところは、なかなか農地を手放すわけにはいかないのが、工場建設作業員の宿舎等については、一時転用という方式で対処するのが精一杯といった面もある。

またT SMCの進出だけではなく、今後空港線の話もあるので、投機的な土地取引が行われることも想定される。

積極的に区域指定している都道府県はないようだが、これを規制することによって、有用な効果があるのであれば、制度を使ってみてはいかがか。

(堀主幹)

今の御意見等も含め、委員の方から頂いたアドバイスを踏まえながら、今後の制度運用の検討を行っていきたい。

(渡辺会長)

他に事務局又は委員から何かないか。

(久保田課長)

特にない。

(全委員)

特にない。

(渡辺会長)

それでは、これで議事を終了する。

本日はスムーズに議事を進行することができ、感謝する。

以後の進行は務局にお願いする。

(元島審議員)

以上で、本日の熊本県土地利用審査会を閉会する。

[以上]