

会議記録

| | |
|-----|------------------------------------|
| 件名 | 第107回滋賀県土地利用審査会 |
| 日時 | 令和7年11月7日（金）午前10時～10時50分 |
| 場所 | 本館4A会議室（Web併用） |
| 出席者 | 佐藤課長、藤井課長補佐、江澤主事、山下 ※委員に関しては別添のとおり |

会議概要

1 開会（進行：藤井課長補佐）

- 県民活動生活課長あいさつ
- 資料の確認（タブレット端末を使用）
- 委員自己紹介

2 議題（進行：藤井課長補佐、会長選任後は片山会長）

- 会長の選任について
 - ・選任方法については、委員から意見なし。
 - ・事務局から片山委員を推薦。
 - ・各委員異議なし、会長は片山委員
- 会長職務代理の選任について
 - ・片山会長から村木委員を指名。
 - ・各委員異議なし、会長職務代理は村木委員

■滋賀県における最近の地価動向および土地取引動向について（土地利用審査会についての説明）

事務局から、資料1・2に基づき説明

委員：先ほどの御説明の中に、令和6年度の事後届出が464件あったということでしたが、これは要件を満たしているものすべてに届出がされているという認識でよろしかったでしょうか。市街化区域内であれば2,000平米以上の土地の取引があった場合、自主的に届出がされていると思うのですが、すべてで464件なのか、全体的にどれだけの取引があるか分からないけれど、とにかく464件なのか。事務局でどのように把握されているのか教えていただきたいです。

事務局：率直に申し上げると、いつどこでどのような取引がされているかということは把握する術がありませんので、法律で定めている一定面積以上の取引のすべてについて適正に届出がされているかと言うと、把握ができていないというのが現状です。いろいろな場面で制度の御案内はさせていただいておりますが、特に不動産関係業者

が介在されているような契約であれば、その業者が取引関係者に制度の御案内をされて届出をしていただくこともあると思うのですが、そういうことがない場合、当事者間で取引をされるような場合には、こういった制度を御存じないので難しいです。

委 員：急激な地価上昇のおそれがある場合、いろいろな区域等を設定するということですが、その急激な上昇というのはどれくらいを想定していて、そのおそれというのはどういうものを考えられているのか。基準のようなものはあるのでしょうか。また、事後届出が全部ではないにしても424件出てきている中で、その内容把握や上昇の有無、注意しなければならないという把握を誰がどのようにされているのか。

事務局：区域指定の基準としましては、国が技術的助言として示しているものがあります。注視区域で5%、監視区域で10%となっています。二点目の御質問として私どもが事後届出をどのように捉えているかというところですが、届出の審査の目的が、利用目的を見るというところにありますので、土地利用に関する様々な計画に沿っているかというところについては、すべての案件について確認をさせていただいています。土地価格の部分については、十分な分析ができているかというとそこまでできていないというのが現状で、地価の状況については県が実施している地価調査と国土交通省が実施している地価公示、これがそれぞれ半年ごとに実施されているので、そちらの結果を踏まえて地価の動向を把握しているところです。

委 員：国交省の技術的助言というのが5%あるいは10%とありましたが、我々も地価公示、地価調査に関わっている者としましては、県内でも5%、10%の上昇というのはすでに出てきている。インフレ基調になってベースが上がっているところで5%というのはすぐに上がってしまっているのですが、そこに今の基準を照らすとあらゆるところにそういう地域が出てきてしまうので、県の事務局として厳しく何かしなければいけないという意識をお持ちなのか、その辺りはどうお考えでしょうか。

事務局：単純に数値の基準だけではなく、投機的な目的で取引がされているというところも見る必要があるので、単純に5%、10%上がったらすぐにはことにはなっていません。最近の滋賀県の地価が少しずつ上昇傾向にある中で今のところその取引が投機的な目的というよりは需要と供給の関係の中で取引価格が上がっているという背景があると認識しているので、現時点では上昇率だけをもって規制すべきではないというのが私どもの考え方です。参考に申し上げますと、北海道ニセコ村、長野県白馬村、熊本県菊池郡大津町辺りは20%といった上昇率がありますが、そういうところが規制されていません。その取引というのが需要に基づいて行われているというところがあります。

会 長：価格の議論というのは、滋賀県内では三区域の指定がないので区域指定するかどうかの場面で問題になるものですか。

事務局：この審査会で議論いただくということに関しては、区域指定が必要かどうかを県が

判断するに当たって、こちらの審査会で意見をいただくことになります。

会長：三区域以外の区域については、基本的に利用目的の問題なのでそこで価格は問題にならないのですか。

事務局：三区域以外について、この審査会で御議論いただくのは、その利用が土地利用計画にそぐわないと判断して、知事が利用目的について勧告することを考えたときに勧告することが妥当かどうかの御意見をこちらの審査会にいただくことになります。

会長：三区域以外の地域で利用目的について、勧告をするというはどういう目的に対してもどういう勧告がされるのですか。

事務局：滋賀県では、勧告についても事例がございません。他の都道府県の事例では、農地に関する計画において、その土地ではできない開発について勧告がされていました。実際には、土地取引がされる際に、そういった各種事業に関する計画、許認可があり、そうした許可が見込めないようなところについて土地取引をされるというのはございません。そういった点でも勧告をすることまでは想定できないところです。

会長：事例としてはいることでしたが、先ほどこの三区域以外についてすべて把握されているわけでも、すべて事後報告があるわけではないという御説明があったと思うのですが、結果的に本来勧告していなければならないものの勧告ができなかつた結果、既成事実ができてしまっているような場合はどのような処理がされるですか。

事務局：他法令に基づいて指導が入ることになるとは思います。

会長：この審査会の範疇外ということになりますか。

事務局：そうですね。行政指導としてどうするかという話になると思います。

事務局から資料3～5を説明

委員：初步的な質問になるのですが、資料4でかなり細かく土地登記の情報を把握されていて、このデータはどういったデータを取りまとめられているのかというのが一点です。このデータと先ほどの届出を照らし合わせれば、件数を把握することができるのではないかという気がしたのですが。この辺りのデータの関係性をお示していただければと思います。

事務局：資料4の表1のデータですが、法務省が公表している統計データを引用しています。ただ、登記された時期の件数は分かるのですが、実際の取引があった時期が分からぬといふところで照らし合わせて答えが出るという関係とはいえないものとなります。

また、我々もこういった公表資料でしか把握できず、どうしても1年が経っての公表となってしまいます。届出については、取引して2週間以内に届出することとな

っているので、タイムリーに把握することができない状況です。

委 員：こういった資料で把握するしかないということですね。

委 員：資料4の表2-3を見ると、2,000平米の土地の取引は、県内で891件あったということになります。先ほどの説明では、事後届出があったのが464件で、この2,000平米の中には市街化区域のものもあるのですべてのものではないと思いますが、半分くらいしか届出がされていないという感覚でよろしいでしょうか。

事務局：統計上は、そういうことになってしまいます。

委 員：そう見えてしまいますよね。ありがとうございます。

委 員：法制度上、別建てなので難しいかもしれません、農地に関する動向の資料が参考資料でもよいのでほしいと思います。つまり、参考資料のところで地目を見ると田や畠となっているものが取引されている。一方で、データや地価の動向では農地に関しては触れられていないというか、法制度上別なので難しいかもしれません、農地が転換されて売買される、農業委員会というものもあるのですが、参考資料として土地取引を見ていく上では必要となる情報ではないだろうかとリクエストとしてお伝えします。

会 長：事務局に対する御要望ということですね。

事務局：ありがとうございます。確かに、現在お示ししている資料にはそのようなデータをお示しできません。農地に対してはまた年間転用件数等が把握されていると思いますので、次回以降そうした資料を御提供できるよう検討したいと思います。

委 員：利用目的や投機的目的という話になると、どうしても農地転用といった情報も必要になるのではないかということで意見を述べさせていただきました。よろしくお願ひいたします。

委 員：農地の取引データを取りまとめていただけるということであれば、林地についてもお願いしたいと思います。

事務局：具体的にどのようなデータがあるか確認をして、御提供させていただきたいと思います。

委 員：大規模に土地が売買される場合の工場や新たな開発があると思うのですが、例えばメガソーラなどの動向が分かれば教えていただきたいです。

事務局：国土利用計画法の届出の中で、利用目的がソーラーパネルの設置というものもあります。ただ、どれくらいの規模のものをメガソーラという話もあるのですが、現時点で滋賀県では見渡す限りソーラーパネルといった事例はございません。どちらかというと、使われなくなった農地が荒廃していて、そういったところを利用するという事例は出てきております。

ソーラーパネルは、法制度があまり整っておらず、立地する土地によって手続が必要となる場合があるというもので、市町レベルで設置に関する条例がある場合やガイドラインのような制度を設けているところはあります。

会長：質問もないようですので、最後に事務局からお願ひします。

事務局：謝辞

終了