

## 第249回 東京都土地利用審査会議事録

開催年月日	令和元年11月12日(火) 午前10時00分～午前11時13分
開催場所	東京都庁第二本庁舎 31階 特別会議室23
出席委員	青木委員 水庭委員 水戸部委員 森本委員
委員以外の出席者	(東京都) 都市整備局 小野都市づくり政策部長 黒田都市計画課長 須田小笠原担当課長 財務局 丹評価測量担当課長  (小笠原村) 森下小笠原村長 牛島財政課長 大田財政課課長補佐
審査請求人	なし
公開・非公開の別	一部非公開
非公開の理由	会議に付した案件のうち、 審議事項(3)に東京都情報公開条例第7条第5号(審議情報)、 第6号(行政運営情報)に該当する情報が含まれているため。
傍聴人の数	0人
議事の内容及び その他審査会の経過 に関する事項	○ 審議事項 1 東京都土地利用審査会会長の互選について 2 東京都土地利用審査会会長代理の指名について 3 小笠原村の監視区域指定について ○ 報告事項 1 令和元年東京都基準地価格の概要について ○ 議事録等 別紙のとおり
議長：会長 森本章倫	

第 2 4 9 回

東京都土地利用審査会

議 事 録

令和元年11月12日

都 市 整 備 局

## 第249回東京都土地利用審査会

R1.11.12

午前10時00分 開会

【黒田課長】 それでは、定刻となりましたので、ただいまから第249回東京都土地利用審査会を開催させていただきます。委員の皆様におかれましては、お忙しいところをご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

私は、本日の進行役を務めさせていただきます東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課長の黒田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

会議に先立ちまして、このたび東京都土地利用審査会第16期の委員に就任されました皆様方をご紹介申し上げます。第16期委員の皆様の名簿は、資料1-②でございます。

それでは、都市整備局都市づくり政策部長の小野より発令通知書をお渡ししてまいります。先生方のお席のそばまで参りますので、その場でお受け取りいただければと存じます。よろしくお願いいたします。

それでは、ご紹介いたします。都市計画分野から、森本章倫委員でございます。

【小野部長】 発令通知書、森本章倫様。東京都土地利用審査会委員に任命する。令和元年10月25日、東京都知事小池百合子。よろしくお願いいたします。

(発令通知書交付)

【黒田課長】 自然環境保全分野から、水庭千鶴子委員でございます。

【小野部長】 発令通知書、水庭千鶴子様。東京都土地利用審査会委員に任命する。令和元年10月25日、東京都知事小池百合子。よろしくお願いいたします。

(発令通知書交付)

【黒田課長】 法律分野から、青木清志委員でございます。

【小野部長】 発令通知書、青木清志様。東京都土地利用審査会委員に任命する。令和元年10月25日、東京都知事小池百合子。よろしくお願いいたします。

(発令通知書交付)

【黒田課長】 不動産鑑定分野から、水戸部繁樹委員でございます。

【小野部長】 発令通知書、水戸部繁樹様。東京都土地利用審査会委員に任命する。令和元年10月25日、東京都知事小池百合子。よろしくお願いいたします。

(発令通知書交付)

【黒田課長】 なお、農林業分野から、原珠里委員がご就任されておりますけれども、本

日は所用のため、ご欠席でございます。

以上で委員の皆様のご紹介及び発令通知書の交付を終わらせていただきます。

なお、本日は、小笠原村の監視区域指定について審議事項になっておりますため、小笠原村の森下村長と職員の方にご出席いただいておりますので、ご紹介いたします。

小笠原村の森下村長でございます。

【森下村長】 森下でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

【黒田課長】 同じく小笠原村の牛島財政課長でございます。

【牛島課長】 牛島です。よろしくお願ひいたします。

【黒田課長】 同じく小笠原村の財政課財政係の大田課長補佐でございます。

【大田課長補佐】 大田です。どうぞよろしくお願ひいたします。

【黒田課長】 本日は、よろしくお願ひいたします。

続きまして、議事に入ります前に都市整備局都市づくり政策部長、小野よりご挨拶を申し上げます。

【小野部長】 都市整備局都市づくり政策部長をしております小野と申します。東京都土地利用審査会の開催に当たりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

このたびは、大変お忙しい中、東京都土地利用審査会の委員をお引き受けいただき、まことにありがとうございます。ただいまご紹介申し上げました5名の皆様のうち、3名の方については継続、2名の方は新たにご就任をいただきました。また、本日は森下村長をはじめ、小笠原村のご担当の方にもご出席いただいております。遠いところ、ほんとうにありがとうございます。

この審査会は、知事の附属機関としまして国土利用計画法に基づき、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、都が土地取引の規制に関する措置を講じます際に委員の皆様からご意見をいただく機関でございます。具体的に申しますと、地価の急激な上昇や、そのおそれのある地域への監視区域の指定や土地利用計画に適合しないこと等に対する勧告など、知事が当審査会に付議した案件につきましてご意見をいただくものでございます。

監視区域は、かつてはバブルと言われまして、地価が異常に高騰した時期には全国の都市部で数多く指定されておりましたが、現在は全国で唯一、東京都の小笠原村の父島及び母島で指定がされております。小笠原村は平成23年、世界自然遺産に登録され、観光客の数は一時大きく増加し、その後落ち着きましたが、父島への唯一の定期航路である「おがさわら

丸」が平成28年に新たにつくられまして以降、再び緩やかに増加しております。また、地価につきましても、ここ数年は横ばいで推移しております。現在、調査・検討中ではございますが、空港建設の動向などによりましては、今後、土地取引の状況が変わる可能性もございます。

こうした状況を踏まえ、本日は小笠原村監視区域指定の継続につきまして、審査会のご意見をお聞きしたいと思っております。その後、東京都基準地価格の概要についてご報告させていただきます、今後の審査会における審議にお役立ていただければと思っております。

以上、簡単ではございますが、委員の皆様方の一層のお力添えをお願い申し上げまして、私のご挨拶とさせていただきます。よろしくお願い申し上げます。

【黒田課長】 引き続きまして、事務局の職員を紹介させていただきます。まず、ただいまご挨拶申し上げました都市整備局都市づくり政策部長の小野でございます。

【小野部長】 よろしくお願い申し上げます。

【黒田課長】 財務局評価測量担当課長の丹でございます。

【丹課長】 地価調査を担当しております丹でございます。よろしくお願いいたします。

【黒田課長】 都市整備局小笠原担当課長の須田でございます。

【須田課長】 須田と申します。よろしくお願いいたします。

【黒田課長】 最後になりますが、改めまして都市整備局都市計画課長の黒田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の審査会は、委員総数の5名のうち、原委員が所用のため欠席されておりますけれども、東京都土地利用審査会条例第4条第3項で審査会は、委員の2分の1以上が出席しなければ会議を開くことができないとされておりまして、定足数を満たしております。また、当審査会運営規則第5条第1項により、審査会の会議は公開とすると規定されております。なお、傍聴者等につきましては、今現在で希望者はございません。

次に、本日の議事についてでございますが、議事次第にお示ししておりますとおり、会長選出、会長代理の指名の後、10時30分ごろから「小笠原村の監視区域指定について」についてご審議いただきます。その後、報告事項が1件ございます。会議の終了は11時30分ごろを予定しておりますので、ご協力をよろしくお願い申し上げます。

それでは、本日は、委員改選後、初めての審査会でございます。会長が選出されるまでは、事務局により議事進行を行わせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

審議事項に入ります前に、本土地利用審査会の概要について簡単にご説明させていただきます。

きます。資料1-①をごらんくださいませ。土地利用審査会は、国土利用計画法39条に規定された必置機関でございまして、組織運営については東京都土地利用審査会条例で定められております。審査会の権限は、5の権限にございまして10の事項となりますが、本日、この後ご審議いただく監視区域の指定に関しましては、(7)の知事が行う監視区域の指定について意見を述べること。それから、(10)の関係区市町村長の出席を求めて意見を聞くことが該当いたします。

それでは、審議事項に入らせていただきます。東京都土地利用審査会会長の互選についてでございます。土地利用審査会の会長につきましては、東京都土地利用審査会条例第3条第1項により、委員の互選によりこれを定めると規定しております。会長の選出につきまして、委員の皆様方のご発言をお願いいたします。

水庭委員、お願いいたします。

**【水庭委員】** 本委員会の役割についてご見識の深い森本委員を会長に推薦させていただきます。

**【黒田課長】** ただいま水庭委員から森本委員を会長にとご推薦をいただきました。ほかにご発言はございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

**【黒田課長】** ほかにご発言がないようでございますので、森本委員に会長をお願いしたいと思いますが、いかがでございましょうか。よろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

**【黒田課長】** ご異議がないようですので、森本委員が本審査会の会長に選出されました。森本会長、どうぞよろしくをお願いいたします。東京都土地利用審査会条例第4条第2項により、会長は審査会の議長となると規定されております。

それでは、森本会長、議長席にお席の移動をお願いいたします。

(森本会長、議長席へ移動)

**【黒田課長】** それでは、森本会長、議事進行をどうぞよろしくお願い申し上げます。

**【森本会長】** ただいま選出いただきました早稲田大学の森本でございます。大変重責であると認識しております。土地利用審査会が円滑かつ適正に運営できるように尽力する所存でございます。皆様のご協力、どうぞよろしくをお願いいたします。

それでは、引き続き審議事項に入りたいと思います。まず、東京都土地利用審査会会長代理の指名についてでございます。東京都土地利用審査会条例第3条第3項によりますと、会

長代理は会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理すると定められております。まことに恐縮ではございますが、私から法律分野の青木委員に会長代理をお願いしたいと思います。青木委員、どうぞよろしくお願ひいたします。

【青木委員】 お受けいたします。よろしくお願ひします。

【森本会長】 よろしくお願ひします。

次の議事に入る前に、本日は、第16期の審査会委員による初めての審査会でございます。委員の皆様から一言ずつご挨拶をいただきたいと思ひます。

それでは、青木委員から順番にお願ひいたします。

【青木委員】 青木でございます。私は今回3期目ということで、この間、この審査会に出る機会というのは、それほどなかったわけですが、それは、1つには私が審査会の委員に就任したころは、ちょうどアベノミクスが政策で唱えられて、金融緩和も異次元のレベルを結果的には目指すことになる中で、地価が安定しているというあかしだと思ひています。そうは言ひましても、平成のバブルの崩壊の後の日本経済の傷みぐあいとか見ていると、やはりこの地価の安定というのは非常に大事な課題だとは認識しているところでして、この審査会は、その知事の諮問機関ではありますけれども、知事から問題案件について付議された場合には、専門的な見地からいろいろ意見を申し述べるといふ、そういう重責を担っている、そういう審査会と認識しておりますので、私もその職責をきちっと果たせるよう努力していきたいと思ひています。どうぞよろしくお願ひいたします。

【森本会長】 よろしくお願ひいたします。

それでは、水庭委員、お願ひいたします。

【水庭委員】 東京農業大学造園科学科に勤めております水庭千鶴子と申します。こちらの土地利用審査会のほうは3期目となりまして、その間、青木委員と同様なのですが、大きな審議事項がさほどなかったということもお話のあったとおりですけれども、私の専門分野といたしましては、自然環境をどのように保全していくか、それから、こちらのほうの土地利用をどのように促進していくかという2つのジレンマに悩まされる場所ですけれども、小笠原諸島の小笠原村の環境をどのような保全で、保全の立場に立って、しかし、利用をどのように抑えていくかという話につながっていくかと思ひます。引き続きの審査になりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

【森本会長】 よろしくお願ひいたします。

それでは、水戸部委員、お願ひいたします。

【水戸部委員】 不動産鑑定分野から参りました水戸部でございます。私は2期目になりますけれども、所属しているのは、一般財団法人日本不動産研究所と申しまして、全国に49の事業所がございます。ですから、北海道から沖縄までのいろいろなところの土地の動きとか、そういったものを、絶えず情報として入ってきているところでございますが、東京都の場合も私どもの地価公示、地価調査、そういったものを担当している者が大勢おりますので、この委員会のお役に立てるのではないかと考えておりますので、ひとつよろしく願いいたします。

【森本会長】 ありがとうございます。

私も委員として一言だけ追加でお話をさせていただければと思います。専門は都市計画、交通計画でございます。現職の早稲田の前に栃木県の宇都宮大学に20年間勤めてまいりました。そういった意味では地方都市、中山間地域というまちづくりにもお手伝いをしてきたつもりでございます。地価の安定というのは、社会の安定というふうに理解をしておりますが、一方で最近、ICTを活用したまちづくりということで、スマートシティということで駅から離れたような場所が急激に注目を集めたり、あるいは自動運転車両の社会実験も始まっておりまして、これもこれまでにない空間の使われ方をする可能性が非常にあると思っております。そういった意味では、土地利用審査会という形で適正に土地の状況を我々できちんと監視し、そして適切なときに適切な発言ができるような体制をつくっていくために努力をしたいと思っております。何分、1期目でございますので、皆様のご意見を聞きながら進めていきたいと思っております。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、次に審査事項3の小笠原の監視区域の指定に入りたいと思います。初めに、本件審議事項の審議に当たり、当審査会の公開・非公開について諮りたいと思います。先ほど審査会の冒頭では、審査会の会議は公開すると規定されているとの発言がありましたが、本議題、「小笠原村の監視区域の指定について」につきましても、過去5回、この審査会でご審議いただいている中で、これまで東京都情報公開条例第7条第5号に規定されている意思決定の過程における中立性が不当に損なわれるおそれがある審議情報及び同条第6号に規定されている監視区域の指定は土地取引の規制を伴うものであるため、監視区域制度施行事務に支障を及ぼす行政運営情報が含まれていることから、当審査会の会議の公開に関する取扱要綱第2条第1号の規定に基づきまして非公開としておりました。今回も同様に非公開とすることが適切であると考えます。皆様のご意見はいかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

**【森本会長】** ご異議がないようですので、本議題の小笠原村の監視区域の指定については、会議を非公開といたします。

本議題の議事進行といたしましては、まず、事務局から小笠原村監視区域指定の提案理由を伺った後、本日まで出席いただいている小笠原村の森下村長からご意見をお聞かせいただき、本審査会の意見を取りまとめたいと考えております。よろしくお願いたします。

さて、資料2-①にありますとおり、本年10月1日付で都知事から当審査会に対しまして監視区域の指定に関する意見照会がありました。小笠原村の監視区域の指定について、当審査会の意見を取りまとめ、知事に提出することとなっております。当審査会の意見を取りまとめるに当たりましては、国土計画法第39条第9項の規定により、関係区市町村長の出席を求め、その意見を聞くこととされております。

それでは、まず事務局から議案について提案説明を受けまして、それから、小笠原村長のご意見をお聞きしてまいりたいと思います。

初めに国土利用計画法に基づく監視区域の指定及び届出対象面積につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

**【黒田課長】** それでは、事務局よりご説明申し上げます。資料2-①をごらんくださいませ。東京都知事から土地利用審査会会長宛の諮問文でございます。監視区域の指定及び届出対象面積に関する意見についてという文章でございます。これは国土利用計画法に基づき指定いたしました小笠原村の監視区域につきまして、令和2年1月4日に指定期間が満了いたしますので、令和2年1月5日から下記のとおり監視区域を指定し、届出対象面積を定めたいので同法の規定に基づき、当審査会の意見を求めますということでございます。

記書きでございますけれども、1、監視区域の指定でございますが、(1) 指定区域といたしまして、小笠原村のうち都市計画法第5条第1項の規定により、都市計画区域に指定されている区域。(2) 指定期間といたしましては、令和2年1月5日から令和7年1月4日まで。2の届出対象面積といたしましては、500平米以上ということでございます。

次に資料2-②、小笠原村監視区域指定の継続についてという資料で詳細をご説明したいと存じます。小笠原村につきましては、現在、全国で唯一監視区域制度、事前届出制でございますが、適用されております。その概要は、国土利用計画法に定められております。区域の指定でございますが、知事は地価が急激に上昇し、または上昇するおそれがあり、適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域を5年以内の期間を定めて監視区域として指定することができるというものでございます。監視区域に指

定されますと、その区域内における一定規模以上の土地取引は事前に届け出なければならないということになっております。

そして、届出の内容につきまして、以下に該当する場合には勧告をすることができるものとなっております。①といたしまして、土地価格が著しく適正を欠くこと。②といたしまして、利用目的が土地利用基本計画などの土地利用に関する計画に適合しないこと。③といたしまして、公共・公益施設整備の予定または周辺の自然環境の保全上不適当なこと。④といたしまして、1年以内の土地の転売で投機的取引と認められることの4点でございます。勧告に従わない場合がございますが、その旨を公表することができるという規定になってございます。

なお、監視区域を指定する場合には、土地利用審査会の意見を聞かなければならないとなっておりますので、今回、本審査会にお諮りしているという次第でございます。

次に、2の小笠原村における監視区域の指定状況でございますが、現在、区域は都市計画区域に指定されている地域、具体的には父島と母島でございます。届出対象面積は500平米以上。そして指定の経緯でございますが、平成2年1月5日に初めて指定をいたしまして、その後5年ごとに再指定を行っております。令和2年1月4日に現在の指定期間が満了するということになっております。

次に、近年の届出件数でございますが、平成26年は1件、27年は届出はなく、28年は5件、29年が3件、30年が6件となっております。

次に、3の監視区域を継続指定する理由でございます。まず、(1)でございますが、監視区域指定以来、小笠原村の地価は横ばいで推移しておりまして、他の島しょと比較して地価が高いということでございます。基準地価格は平成24年から、公示地価は平成25年から小笠原村の一部地域に上昇傾向が見られ、その後も横ばいで推移しております。そして、(2)でございますが、一般の土地取引の対象となる民有地は小笠原村の父島、母島の面積の約2割と少ないため、仮に観光産業等を目的とする外部資本が参入した場合は、地価が急激に上昇する可能性が高いということでございます。

地価の傾向につきましては、グラフの1、対前年変動率の推移というものをごらんいただければと存じます。こちらのグラフによりますと、東京都と全国の地価が平成4年以降、下落傾向が続いていた期間も含めまして小笠原は平成2年以降、平成23年までは横ばいで推移してはりましたが、24年以後、若干上昇し、平成26年以降は再び横ばいの状況が続いております。また、その横、島しょ部比較表をごらんいただきたいのですが、令和元年、

基準地価格の平米当たりの平均で申し上げますと、小笠原村につきましては住宅地が2万3000円、商業地が6万2,000円とほかの島々に比べて高い水準となっております。また、民有地率が19.27%となっております、ほかの島々と比べてこれはかなり低くなっております。

次の資料2-③、父島・母島の概要という資料をごらんいただきたいのですが、父島と母島の地図にピンク色でお示ししておりますのが民有地の場所でございますので、民有地が少ないということをご確認いただけることと存じます。

次に再び資料2-②にお戻りいただきまして、3の監視区域を継続指定する理由の(3)でございます。囲みの中の(3)でございますが、平成23年6月の世界自然遺産登録後、観光客が増加し、平成25年以降は減少いたしましたけれども、平成28年に定期航路貨客船が新造されて以降、再び観光客が増加傾向にございます。今後、空港建設等の動向によりましては、土地取引状況が変化する可能性がございまして、土地取引を適切に監視し、貴重な自然環境を保護する必要があるということでございます。

次に資料2-④にございます年度別観光客数の推移の棒グラフをごらんくださいませ。世界自然遺産登録の翌年、平成24年度のピークの後、減少した観光客数は平成28年度に新造の「おがさわら丸」が就航して以降、増加傾向が続いていることがわかります。また、航空路につきましては、小笠原航空路協議会が昨年7月に検討案を父島の洲崎地区を活用する案に絞って検討することといたしまして、今年3月の同協議会では、今年度、地質調査等、各種調査を行い、基礎的な情報、データの調査、分析を行っていくことが報告されまして、現在、調査、検討が行われているところでございます。

最後に(4)でございますけれども、小笠原村におきましても引き続き監視区域を指定して、一定規模以上の土地取引を対象とした事前届出制を継続する必要があると考えているということでございます。この点につきましては、後ほど小笠原村の森下村長さんから詳しくお話をいただくことになるかと思っております。

なお、資料2-⑤をごらんいただきたいのですが、国土利用計画法に基づきまして東京都知事から小笠原村長に監視区域の指定及び届出対象面積に関する意見をご照会しましたところ、こちらの資料のとおり、小笠原村長より指定区域と指定期間及び届出対象面積についてご回答をいただいております。

再び資料2-②にお戻りいただきまして、4の継続指定の方針でございますけれども、区域につきましては、引き続き父島・母島でございます。届出対象面積といたしましては、現

行どおりの500平米以上、指定期間につきましては令和2年1月5日から令和7年1月4日までの5年間と考えております。

今後の継続指定に向けてのスケジュールでございますが、本日の当審査会の意見聴取にて妥当であるをご判断いただきましたら、令和2年1月5日に監視区域の再指定の告示を行いたいと考えております。

事務局からの説明は以上でございます。

**【森本会長】** 事務局の説明は終わりましたので、続きまして小笠原村長のご意見をお聞きしたいと思います。森下村長さん、お願いいたします。

**【森下村長】** 今、都知事宛てに新たに私どものところも継続をお願いしたいということをお願いしましたが、この後、個別なことではまたご質問もあろうかとは思いますが、昭和19年、当時、まず父島には4,000人ぐらい、母島には1,900人ぐらい、これ、いずれも2村、2つの村が各島にございまして、また、今回入っていませんが、硫黄島に1,100人ということで戦前は小笠原村には約7,000名の民間人が住んでおりました。

昭和43年に返還になるのですが、昭和43年に返還と同時に国立公園法の施行が決まりまして、昭和47年から施行されています。簡単に申し上げますと、戦前、民有地で住んでいたところも国立公園の指定によりまして、1種から4種と種別されるのですが、簡単に言うと当時住んでいたところに住めなくなったということがございまして、大変民有地が少なかった中で、また、そういう規制が入ったために大変利用できる土地が少ないということがまず根底にございます。

そのような関係からやはり島自体も小さいですし、世界自然遺産になったりとか、いろいろな形で改めて人口も増えている中では、やはり外部からの大手、大手と言いましても、ほんとうにいわゆる一般的な形で言う大手というのは、いろいろなモラルというものをしっかり持っていると思いますが、一般的に言うと中小ぐらいのレベルでしょうか、島から言うと、それは大手ということでございますので、まず、土地が大量に地上げをされるような形みたいなことというのは、我々としては警戒をしなければいけない。

土地が狭い、利用できる土地が少ないというだけではなくて、図を見ていただいてもわかりますように父島、母島、島としてもそんなに大きくないんです。大変小さい島でございますので、いる人レベルで言うと大島や八丈島よりももっと小さいところでございますので、そういう意味でも、まず大量にお客様をお招きできるような、観光で言えばお招きできるようなところでもありません。それから、交通アクセスの関係もあって、どっと人口が一気に

増えるという要素もあるわけではございませんので、土地の売買、そういう関心には大変注意を払っていかなければいけないというところで継続して指定をしていただきたいというのが雑駁なところではございますが、私からの意見でございます。

**【森本会長】** 森下村長さん、ありがとうございます。

ただいま事務局の提案説明及び小笠原村長のご意見をお聞きしましたが、審議の前に委員の先生方からご質問がございましたら、お願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。では、水戸部委員、お願いいたします。

**【水戸部委員】** 監視区域を継続する理由の中の3つ目のところで、世界自然遺産の登録と、その次に今後の空港建設等の動向というのがございますので、この辺はあまり明確ではないのかもしれませんが、今後のことはどうなのでしょう。

**【森下村長】** まず、世界自然遺産でございますが、先ほどのグラフで言いますと、2-④でございますが、来島客数が増えたということで、平成23年に登録をされるわけでございますけれども、その平成23年、24年がグラフを見てもグッと伸びております。それでも交通アクセスが船ということで、基本的には週に1便の船でございますので、全体的には1年で来てくれるお客様が3万4,500、あそこがピークで、その後少し落ちたのですけれども、平成28年に船を新しくしまして、居住スペースを広く、パブリックスペースも広く、バリアフリー対応で、船は大きくなったのですけれども、定員は絞っております。

そういう、いわゆる今の時代に合った船になりましてから、若干また増えつつありまして、昨年は平成25年並みのところに来ておりますので、大変コンスタントにお客様も来ていただけるような状況になっております。その中で1つはやはり宿泊でございますけれども、宿泊業、観光のお客様が多くなったということで宿泊業、それから、お土産ですとか商業、と同時に1次産業も大変品物が売れるということで生産が増えつつあるという中では、土地に関しましては特に宿とか、お店だとかということで土地利用のニーズが1つは増えているということがございます。それは世界遺産のいわゆる効果だと考えております。

空港の話なのでございますけれども、この説明でもございましたが、空港建設というと大概マスコミの方もそういうご質問をされるのですが、観光客がどっと来るのではないかと。島の自然が壊れるのではないかとかいう疑問をよく抱かれるんですね。先ほども申しましたけれども、私ども島の1つ、父島も母島も小さいものですから、長い滑走路、大きな飛行場をつくるということができないんです。東京から1,000キロという距離がございますので、本来は小型ジェットぐらいが安心、安全に運航できるというところなのでございますけれども、東京から1,

000キロですから。ところが、長い滑走路ができないということで返還以来、航空路については今まで日の目を見ておりません。

私が申し上げたいのは、今、私どもが願っております航空路というのは、村民の安心、安全のためでして、今、急患搬送という形で、救急搬送をしなければいけないような患者が発生した場合、自衛隊でお願いをしております。これが急患搬送の対象にならないような骨折ですとか、そういう大けがの重傷というたぐいは、これ、運んでいただけないので船ということになります。それから、疾患をずっと持った方、それから、出産も島ではなくて内地でやっていただいているというようなことがございまして、何とか小さな飛行機でもいいので、村民の安心、安全、暮らしのために飛んで来れるような機材がないのか、飛ばしていただけないかということは今、東京都にお願いしております。

もう一つは、先月の23、24日に台風21号がありまして、また大変な直撃を受けまして被害を受けたのですけれども、津波ですとか、そういう防災、そのときにやはり船、1週間に一度の船しかない。それから、港で、要するに船でしかいろいろなものが運んでもらえない。支援も受けられないということは大変我々としては、安心ということでは、村民生活に支障があるものですから、そういう意味からもお願いをしているところです。形態としては、今申し上げましたように生活路線としての、小さくてもいいので何とか飛ばしていただきたい。飛んで来れるものはないかというところがございますので、それが土地の価格にどう影響、影響ないとは思いませんけれども、一般的に想像するような影響の仕方ではないのではなかろうかなと思っております。

【水戸部委員】 ありがとうございます。

【森本会長】 ありがとうございます。

そのほかに、いかがでしょうか。

【青木委員】 よろしいでしょうか。

【森本会長】 青木委員、お願いします。

【青木委員】 空港建設のそういう規模とか、今、生活路線というお言葉も出ましたけれども、そのあたりの計画というのは、ある程度固まっているのでしょうか、方向性として。それともやはり観光客も使える路線として考えたいという意見もそれなりにあって、そこら辺はまだ不確定なのかどうか。

【森下村長】 基本的に生活路線です。

【青木委員】 そうですか。

【森下村長】 ただ、例えばそれが、シートが30あるとして、空いているシートを観光のお客様を乗せないということは、まず基本的にはあり得ませんので、それをどのように判断されるかということなのですけれども、現在、東京都さんで、今年、大変調査を真剣にやっていたいでいるのですが、基本的には生活路線ということで進めております。

【青木委員】 わかりました。ありがとうございます。

【森本会長】 ほかに。では、水庭委員、お願いします。

【水庭委員】 お伺いしたいことがあるのですけれども、観光客とかという話になると、世界遺産の登録は自然という分野ですので、どのように保全を検討されているか、新たな課題等がありましたら教えていただきたいなと思います。

【森下村長】 まず、先ほどざっと申し上げましたけれども、小笠原は既に国立公園の網をかぶっているということですね。ですから、世界自然遺産に登録されたということは言えると思うんです。世界自然遺産に登録された地域というのは、当然のことながら国立公園のゾーニングの中のものでございます。世界自然遺産を、登録を目指していたとき、それ以前から私どもは観光の主軸をエコツーリズムに置いておりました。というのは、小笠原の自然というのはすばらしい。それから、小笠原にそれ以前から来ていただいた方の多くはダイビングですとか、釣りですとか、それから、一部の方がそういう貴重種、動植物に造詣が深い方とかいましたけれども、景観もすばらしいですね。ダイナミックな海があったり、それから、戦前は捕鯨もやっておりました。

そういうことでは、ダイビングで言いますとインストラクターがついて潜りますよね。これって、1つガイドがついてのレジャーという形で、それから、捕鯨が昭和何年だ、63年ぐらいになりますか、捕鯨禁止になりまして、小笠原では早速ホエールウォッチングというのを村おこしとして始めました。これも自然を活用することですね。それから、きちっと規制、レギュレーションを設けまして、そういうことをやってきておりますので、エコツーリズムを基軸とした観光振興ということをやってきましたから、基本的に小笠原村の財産は自然であって、その自然を保全し、利活用するというのが島の、これからも小笠原の生きていく道だろうということは、基本的に行政の我々も思っていますし、村民の方にも浸透しておりますので、私どもとしては大変エコツーリズムとしての見本地域になるのではないかなぐらいの自負心を持っているぐらいです。

【水庭委員】 ありがとうございます。もう一つ続けての質問、よろしいでしょうか。

【森本会長】 どうぞ。

【水庭委員】 最近ですと、海外のお客様、結構いらっしゃっている現状が各地で見られていると思います。済みません、小笠原の件は、いかがでしょうか。

【森下村長】 そこも以前、前回は質問されたのですけれども、さほど多くは来ておりませんが、欧米系の方を中心に、今、年間300人ぐらいかな。

【牛島課長】 330人ぐらいですね。

【森下村長】 1年。それで、私どもとしては、インバウンドということをよく観光事業では語られるのですが、先ほど言いましたようにマスでお客様を受け入れるようなところではないので、交通アクセスもそうですが、島自体が小さい。我々としては、今、平成23年にちょうど世界自然に登録されたときに、実は海底光ケーブル、敷設をされまして運用しております。今、交通アクセスはまだ課題がありますけれども、情報アクセスは内地と一緒にございますので、極端な呼び込みをするということはないのですけれども、ホームページ等々、今はそういうSNSでの発信ということ、また、海外の方もそこで情報を得ているようでございます。近年は東南アジアの方も少し増えているよね。

【牛島課長】 少しずつですね。

【森下村長】 若干。

【牛島課長】 若干ですね。

【森下村長】 ただ、基本的に個人旅行です。ツアーということは、ほとんどありません。

【水庭委員】 よく海外のお客様で、沖縄など多分、そんな傾向が多いと聞いているのですが、中国とか船でドンと来るような、そういうのはないという確認でよろしいですか。

【森下村長】 はい。ですから、もし呼べるとしたら船なのですけれども、湾はいいので、ところが、先ほど言いましたように受け入れのほうで、これはもう環境容量をある意味オーバーしてしまう。そこに我々としては、観光のほうも、そういうことも一応、気を使っておりますので、どっとお招きするということは考えないということになります。

【水庭委員】 ありがとうございます。

【森本会長】 よろしいでしょうか。

【水庭委員】 はい。ありがとうございました。

【森本会長】 ほかによろしいでしょうか。今日、牛島課長、大田補佐にもご出席いただいておりますが、何か補足がありましたらお願いしたいと思います。ございますでしょうか。

【牛島課長】 先ほどの意見に関してですけれども、村長からもお話があったように、大体同じような感じになりますけれども、小笠原村はほとんどが国立公園というか、あと林野

庁の森林生態系保護地域に指定されておりまして、生活を営むために活用できる土地というのは非常に限られております。

また、昭和19年の強制疎開によりまして長期間、帰島が許されなかった歴史的な背景から、いまだ帰島できていない旧島民の方々もおりますし、島に実際戻れなかった地主さんも結構おりまして、そういった不在地主というのも多数存在してございます。このことによりまして不在地主の所有地だとか、地籍調査未実施地区においては、まだ正確な土地情報がないことから、土地の活用の検討が進まずに流動化もあまり進んでいないような状況でございます。

また、集落地域以外にも住宅などが建設されるなど、計画的な土地利用が図られていないのも現状でございます。事務局さんからも説明がありましたように、空港建設に関しては今年度から動きが出始めてございます。村内の民有地も2割程度ということですが、村内に土地を所有する本土の企業なども空港建設の動向には注視しているところでございます。今後の土地取引状況が大きく変化することもあり得ることから、我々としても、事務方としても引き続き監視区域を指定していただいて、土地取引を適切に監視していく必要があるのではないかと考えているところでございます。

以上です。

**【森本会長】** ありがとうございます。

ほかによろしいでしょうか。では、青木委員、お願いいたします。

**【青木委員】** 今、不在地主の方の話が出たのですが、その不在地主の方たちの親族を含めて、帰島の見込みというのは高いのでしょうか。それとも不在地主ということで、土地取引の勧誘やら不動産業者から強く受けて、それが土地取引を増やすきっかけになるという、そういう認識を持っておられるのか、どちらなのでしょう。

**【牛島課長】** 強制疎開の後、返還されるまで二十数年、長い期間があつて、本土に疎開された方、二十何年もたつとやっぱり生活基盤ができてしまいますので、いざ返還になった暁に、じゃあ、帰ってこれるかという、当然、帰ってこられた方もいらっしゃいますし、帰ってこれない方もやっぱりいらっしゃいます。また、返還を受けて、もう50年たっておりますから、当然、その地主の方が亡くなられて、いろいろな方に相続されると思うのですが、もう長期間不在地主としてある土地、我々も、村としても土地を活用していろいろな事業をやりたいという希望はあるのですけれども、では、ここの土地、何とかならないかなということで地主の方に連絡を取っても、やっぱり相続された方がたくさんいて、なか

なか我々としても追っていけないような状況の土地が結構あります。だから、不在地主の土地を我々として活用したい、村の事業としてもいろいろ活用したいところはあるのですが、そういったところもありましてなかなかうまくいかない状況でございます。

【森下村長】 少しつけ足しますと、まず、今、事務方が言ったようなことが現実としてありまして、それプラス先ほど、冒頭、私が申し上げましたけれども、戦前住めた土地が住めなくなったところがあるんですよ。それは国立公園に指定されただけではなくて、現在の国の小笠原に対する方針の中で、特に母島の例えば北村という村が1つあったところ、今、集落地域として開発の予定がありません。

ですから、そういうふうに相続でだんだん小笠原の土地のことがわからなくなった方と同時に、住めなくなったところはほとんど帰ってもしようがないというところもありますので、そういう形でますます土地を今所有している、きちっと相続をされて所有している方が小笠原の実情は全くわからないですとかいうこともございますので、利用できる土地については、今、私どもの財政課長が言ったように、なかなか相続がいろいろな方、例えば極論を言えば3人とか4人に相続されていて、その方たちの全部の承諾をいただかないと利用できる場所も利活用がなかなか難しいということもありますけれども、私どもがほとんど知らないところで、東京側で土地の取引がされる場合も考えられるわけですね。そういうこともやっぱり懸念材料の1つではございます。

それから、先ほど私もあえて農地のことに触れなかったのですが、農地は農地法が適用されておきませんので、土地利用全般的なことと言いますと、農地が宅地に転用されたりですとかいうことも今の場合できてしまいますので、そこら辺は産業的なことも含めていろいろな悩みもまだ抱えているというところになります。

【青木委員】 わかりました。

【水戸部委員】 不在地主というのは、今、民有地率が19.27%なのですが、そのうち、どのぐらいを占めるんですか。わかりますか。

【大田課長補佐】 大田からお答えします。全体の民有地のうち、面積で言いますと島内地主所有地が71万8,000平方メートル、不在地主の所有地が284万8,000平方メートルということで、おおむね1対3から1対4の間ぐらいという形になっております。

【水戸部委員】 そうすると、なかなか厳しいんですね。わかりました。

【森本会長】 どうぞ。

【青木委員】 その相続人の確定というのも、さらに相続が進んでいくと人数が増えて、

より把握が難しくなる。村のほうでその土地をまた有効に活用しようと考えたとしても、その相続人を確定する手間というのは、コストを含めて時間がたてばたつほど大変になるということは十分認識されているのだと思うのですが、何かそこら辺について対策とか協議されることはあるのでしょうか。

【森下村長】 現状のお話をさせていただきます。

【大田課長補佐】 主に不在地主が多いというのは集落外、自然公園法で守られているような区域が多くて、1筆当たりの面積も非常に多く、また、その1筆当たりが非常に大きい面積のところでも多くの筆数を所有されているという不在地主の方がすごく多いんですね。そういった土地については、固定資産税上では、ほぼ山林評価ということで非常に低い評価がされておりまして税金がかかっていないという実態があります。そのため、相続登記のほうが進んでいないという部分もありますので、こういったところをこれから、税金のお知らせをするような場合に伝えていく必要があるのではないかなと考えております。

【青木委員】 わかりました。

【森本会長】 よろしいでしょうか。大体、意見が出尽くしたと理解してよろしいでしょうか。そうしますと、ただいまの小笠原村からのご説明、それから、事務局の説明を参考にいたしまして、取りまとめいただきたいと思いますが、取りまとめにつきまして皆様のほうからご意見ございますでしょうか。特に皆様のほうからないようでしたら、取りまとめの案を用意しておりますので、お配りいただければと思いますが。

((案) 配付)

【森本会長】 それでは、手元に取りまとめ(案)をお配りいたしました。事務局のほうで読み上げていただけますでしょうか。

【黒田課長】 それでは、取りまとめの案を読み上げさせていただきます。

国土利用計画法(昭和49年法律第92号)第27条の6第2項及び第27条の7第4項の規定に基づく東京都土地利用審査会の意見について。

令和元年10月1日付31都市政都第179号により意見を求められた、監視区域の指定及び届出対象面積につきまして、当審査会は検討の結果、妥当であると認めます。

以上でございます。

【森本会長】 委員の皆様、いかがでしょうか。ご意見ございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【森本会長】 よろしいでしょうか。特にご異議がございませんので、この案によりまし

て審査会の意見として知事に提出することといたします。ご協力、ありがとうございました。

それでは、これより報告事項となりますので、会議は公開となります。それでは、報告事項「令和元年東京都基準地価格の概要について」、事務局から説明をお願いいたします。

**【丹課長】** ご説明させていただきます。まず、基準地価格についてでございますが、国土利用計画法施行令第9条の規定に基づきまして、知事が毎年7月1日現在の価格を決定し、9月末を目途として公表しております。今年は9月20日に公表いたしました。基準地価格は国土利用計画法の規定に基づく土地取引の価格規制を行う場合の審査などに使用されるものでございますが、あわせて一般の土地の取引価格の指標として利用されているものでございます。

それでは、資料3にございます「①令和元年東京都基準地価格の概要について」という横の資料でご説明、ご報告させていただきます。1ページ目をごらんください。1ページ目の上、公表のポイントをごらんください。もしくは画面のほうをごらんください。

本年の基準地価格のポイントでございますが、住宅地、商業地、工業地、そして全用途におきまして、対前年平均変動率が7年連続でプラスとなりました。また、東京都全域では住宅地、商業地、全用途で上昇率が拡大いたしました。その下、「地価変動の状況と特徴」という欄をごらんください。「価格上昇地点・下落地点の状況」の地点数計にございますとおり、基準地の地点数は1,278地点となっております。区部につきましては722地点で、そのうち継続地点の692地点全てが上昇いたしました。多摩につきましては、継続地点518地点のうち、327地点が上昇、51地点が下落、140地点が横ばいとなりました。

ポイントとして上昇基調ということがございますが、今回、多摩地区の51地点で下落となっております。要因としては人口減少、高齢化が進行している地域、交通利便性が劣る地域、また、傾斜地を造成して宅地化した地域で下落しております。地点に関して、次に島部なのでございますが、島部におきましては継続地点26地点のうち、24地点が横ばいで、大島の2地点が下落となりました。小笠原は10地点ございまして、継続8地点全て横ばいとなっております。

次に右の表、「地域別・用途別の変動率」をごらんください。令和元年の変動率と、その下に括弧書きで前年、平成30年の変動率を記載しております。区部におきましては記載の全ての区分において前年と比べ上昇幅が拡大いたしました。都全域におきましても住宅地、商業地、全用途で上昇幅が拡大いたしました。

次に、その1ページの下の方になりますが、区市町村別の平均変動率上位について記載

しております。住宅地、区部で最も平均変動率が高かったのは荒川区の8.6%で、次に豊島区の7.9%、台東区の7.6%が続いております。利便性が高く、割安感のある区に上昇基調が見られました。住宅地、多摩で最も変動率が高かったのは稲城市の3.4%で、武蔵野市の3.3%、小金井市の3.2%が続いております。区画整理事業などの進展が見られる稲城市のほか、JR中央線沿線の区部に近いエリアで上昇が顕著となりました。

続きまして、1ページ下段、右側の商業地をごらんください。商業地区部で最も変動率が高かったのは、台東区の14.4%で、次に港区の9.9%、北区の9.8%が続いております。外国人観光客増や再開発の影響が顕著な地域に加えまして、北区のような割安感のある地域が好調でございました。商業地、多摩で最も変動率が高かったのは武蔵野市の7.5%で、次に小金井市の6.7%、立川市の5.7%が続いております。JR中央線沿線の区部に近接するエリア、そして立川エリアにおいて上昇が顕著となりました。

次に上昇率の高い個別地点などをご報告いたしますので、次のページをごらんください。区部、住宅地の上昇率第1位の地点は、豊島7、豊島区高田一丁目の地点で10.9%でございます。こちらはJR山手線目白駅圏内で副都心線、雑司ヶ谷駅に近い住宅地でございます。この1位の地点をはじめとしまして豊島区につきましては特に区内でも利便性のまざる山手線沿線、内側を中心に上昇率が高い地点があらわれました。

次のページでございます。多摩地区住宅地の上昇率第1位でございます。こちらは稲城5、稲城市大字東長沼の地点でございまして5.5%でございます。多摩地区住宅地の上位トップ10には、こちらの地点をはじめまして稲城市の地点、6地点が入っております。稲城市につきましては、複数の区画整理事業の進捗やJR南武線高架化の影響などから稲城市の北部の住宅地域で上昇が顕著となりました。

次のページでございます。区部住宅地の最高価格地点でございます。港10、港区赤坂一丁目の地点で、1平方メートル当たり453万円となっております。マンションの多い都内でも有数の優良住宅地域で、周辺では複数の再開発が進行中でございます。

次のページでございます。区部商業地の上昇率第1位、こちらは台東5-1、台東区浅草一丁目の地点で、34.5%でございます。区部商業地トップ10には、この1位、また2位をはじめとして台東区浅草エリアが3地点入りしました。外国人観光客増の影響が顕著となっております。

次のページでございます。多摩地区商業地の上昇率第1位の地点でございます。武蔵野5-2、武蔵野市吉祥寺本町一丁目、11%でございます。多摩の商業地トップ10のうち、

1位から3位は、いずれも武蔵野市吉祥寺駅周辺の商業地でございました。

最後のページになります。商業地の最高価格地点、こちらは中央5-13、中央区銀座二丁目の明治屋銀座ビルの地点でございます。1平方メートル当たり4,320万円となりまして、14年連続で1位となっております。

簡単ではございますが、以上で令和元年、東京都基準地価格の概要についての説明を終わります。

**【森本会長】** ありがとうございます。

報告事項につきまして、皆様からご質問がありましたらお願いしたいと思います。では、青木委員、お願いします。

**【青木委員】** 今回のこの報告を受けて、上昇率というのは去年から今年のが今の報告だとすると、一昨年から去年のその上昇率と比較してどういう変化が見られますか。かなり上昇率が上がってきている。地点によっては上がってきていると見ているのか。

**【丹課長】** さようでございます。上昇率の上昇は7年連続で続いていて、かつその上昇の幅も少し拡大しているというところがございます。例えばこちらの表で、区部でござんいただきますと、区部・住宅地は今年4.6%上昇したのですが、昨年は4.3%ということで、商業地は7.2%から上昇率8.4%ということで、特に区部になるのですが、上昇率の幅も拡大しているという状況でございます。

**【青木委員】** 例えば台東区とか、そういう地点に着目した場合に上昇率の変化が大きいとか、そういうところはあるのでしょうか。

**【丹課長】** ございます。特に先ほどご紹介した浅草、区部商業地のこちらののですけれども、そもそも30%を超える地区というのが数年ぶりということになりまして、台東で30%を超える地区というのも近年なかったというところがございますので、特に浅草の上昇は顕著となっているところでございます。

**【青木委員】** 浅草は観光地ということもあって、それなりの上昇があるというのはわかるのですが、台東区というと上野駅やらあって空港への、京成上野の駅とかあって空港へのアクセスもいい地域ですから、あのあたりで小さいホテルの建設がどんどん増えているということは聞いているのですが、そういう不動産業者からの需要が地価上昇に影響を与えているとか、そこら辺の分析はどうされていますか。

**【丹課長】** ホテル需要がかなり大きいというのは伺っておりまして、特に台東区については、今お話しいただいたような観光地周辺の小さい敷地において非常にホテルとしての

業者からの引き合いが大きい地域というところです。加えて、やはり土産物屋ということで、浅草に関して言えばレンタル浴衣とか、そういったお客様が好むお店としての引き合いというものもございまして、小さい土地であっても非常に引き合いが強いと聞いております。

【青木委員】 わかりました。ありがとうございます。

【森本会長】 今の青木委員からのご質問は、今日、ご配付いただいた基準価格のページで言うと8ページのところに平成7年からの推移表を記載されておまして、ここにバブル以降の減少と平成18年から20年までの若干の増加、また減少という、これを見るとやはり平成24年、25年ぐらいを境にゼロ、マイナスからプラスに転じて、その後一貫して少し上昇基調にあると見て取れますよね。

【丹課長】 はい。

【森本会長】 ありがとうございます。

そのほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、ないようでございますので、報告事項は終了したいと思います。事前に予定しております議題は以上でございますが、皆様から何かございますでしょうか。ありがとうございます。特にないようでございますね。特にないようでございますので、これをもちまして本日予定しておりました議題は全て終了となります。森下村長さん、小笠原村の皆様、本日はどうもありがとうございました。

最後に事務局から連絡事項がありましたら、お願いいたします。

【黒田課長】 本日は、貴重なご意見をいただきまして、まことにありがとうございます。事務連絡でございます。本審査会の議事録につきましては、委員の皆様にご確認いただきました後、会長決定により確定とさせていただきます。後日、お送りさせていただきますので、ご確認をよろしくお願いいたします。

なお、議事録につきましては、東京都情報公開条例に基づきまして個人情報等の非開示情報を除き、東京都のホームページ等により公開をいたします。

次回の審査会の開催予定でございますが、勧告案件の発生など必要に応じて開催することになります。開催の予定が決まりましたら、日程調整をさせていただくようにいたしますので、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

以上でございます。

【森本会長】 それでは、本日の審査会はこれもちまして終了といたします。ご協力、ありがとうございました。

午前11時13分 閉会