第２４８回　東京都土地利用審査会議事録

開催年月日	平成２８年１１月７日（月）　午後１時５４分 ～午後３時２７分
開催場所	東京都庁第二本庁舎　３１階　第２３特別会議室
出席委員	中　川　委　員　　青　木　委　員　　納　口　委　員 水　庭　委　員　　水戸部　委　員
委員以外の出席者	（東京都） 都市整備局　上野技監　宮島都市計画課長　安部小笠原担当課長 財　務　局　中川評価測量担当課長 他　５名
審査請求人	なし
公開・非公開の別	公開
非公開の理由	なし
傍聴人の数	０人
議事のてんまつ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 ○　報告事項 １　平成２８年東京都基準地価格の概要について ２　小笠原村の状況について ３　国土利用計画法に基づく届出の状況について ○ 議事録等 別紙のとおり
議　長　：　会　長　　中　川　義　英	

（東京都土地利用審査会運営規則 第６条）

第２４８回

東京都土地利用審査会

議　事　録

平成28年11月7日

都　市　整　備　局

第２４８回東京都土地利用審査会

Ｈ２８．１１．０７

午後１時５４分　開会

【宮島課長】　それでは定刻よりも早いですが、おそろいですので、ただいまから第２４８回東京都土地利用審査会を開催いたします。委員の皆様におかれましてはお忙しいところ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ます都市整備局都市づくり政策部都市計画課長の宮島でございます。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１５期の委員に就任されました皆様方をご紹介申し上げ、上野都市整備局技監より発令通知をお渡しいたします。先生方の机のそばまで参りますので、その場でお受け取りをお願いいたします。

それではご紹介いたします。都市計画分野から中川義英委員でございます。

【上野技監】　発令通知書、中川義英様。東京都土地利用審査会委員に任命する。平成２８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）

【宮島課長】　不動産鑑定分野から水戸部繁樹委員でございます。

【上野技監】　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。平成２８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）

【宮島課長】　農林業分野から納口るり子委員でございます。

【上野技監】　発令通知書、納口るり子様。東京都土地利用審査会委員に任命する。平成２８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）

【宮島課長】　法律分野から青木清志委員でございます。

【上野技監】　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。平成２８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）

【宮島課長】　自然環境保全分野から水庭千鶴子委員でございます。

【上野技監】　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。平成２８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）

【宮島課長】　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ります。

続きまして議事に入ります前に、都市整備局を代表いたしまして都市整備局技監・都市づくり

政策部長事務取扱、上野よりご挨拶を申し上げます。

【上野技監】　都市整備局技監の上野でございます。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申し上げます。ただいま発令通知書をお一人ずつお渡しいたしました。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してまことにありがとうございます。ただいま発令通知書を差し上げました５名の皆様のうち４名の方につきましては継続していただきまして、１名の方は新たにご就任いただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

この審査会は知事の附属機関といたしまして、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弊害を及ぼすことがないよう、また適正かつ合理的な土地利用の確保が図られますように、東京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。具体的には地価に関する監視区域の指定、あるいは土地利用に対する勧告などにつきまして、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。監視区域につきましては、かつてバブル期に全国の都市部では数多く指定されておりましたけれども、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されている状況でございます。小笠原村につきましては平成２３年に世界自然遺産に登録されまして、現在は観光客の数なども若干落ち着いてまいりましたけれども、登録前に比べますと観光客も増加している状況でございます。地価につきましても一部地域で上昇傾向が見られたところでございますが、ここ数年は横ばいで推移しております。また、いまだ小笠原におきまして検討中の案件でございますけれども、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あるところでございます。本日は委員改選後初めて開催する審査会でございますので、委員の皆様には互選によりまして会長をお選びいただきまして、その後、審議事項ではございませんけれども東京都の基準地価格、小笠原村の状況及び国土利用計画法に基づく届け出の状況につきまして報告させていただきたいと存じます。今後の審査会における審議にお役立ていただければと考えております。以上、簡単ではございますけれども、皆様の一層のお力添えをお願い申し上げまして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。

【宮島課長】　上野技監はこの後、公務のため退席させていただきますのでご了承のほど、よろしくお願い申し上げます。

【上野技監】　すみません、よろしくお願いいたします。失礼いたします。

（上野技監退席）

【宮島課長】　引き続きまして事務局の職員を紹介いたします。財務局評価測量担当課長の中川でございます。

【中川課長】　中川でございます。よろしくお願いいたします。

【宮島課長】　都市整備局小笠原担当課長の安部でございます。

【安部課長】　安部でございます。よろしくお願いします。

【宮島課長】　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宮島でございます。以上、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５名のうち全員が出席されております。当審査会条例第４条第３項では、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、規定どおり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。傍聴者については今現在希望の方はいらっしゃいません。

次に本日の議事についてですが、お手元の式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、報告事項３件でございます。会議終了は１６時ごろを予定しておりますのでご協力よろしくお願いいたします。

それでは議事に入る前にお手元配付の資料を確認いたします。まず先ほどごらんいただきました本日の議事次第。本日の会議の座席表。資料１といたしまして東京都土地利用審査会関係資料。資料１－①、東京都土地利用審査会の概要。資料１－②、東京都土地利用審査会委員名簿。資料１－③、土地利用審査会関係規程でございます。資料１は参考資料としてお配りしたものでございます。

資料２といたしまして、平成２８年東京都基準地価格関係資料。資料２－①として平成２８年東京都基準地価格の概要。資料２－②、平成２８年東京都基準地価格（冊子）でございます。

資料３としまして小笠原諸島の状況について。資料３－①、小笠原諸島の状況について。資料３－②、都における小笠原の景観対策についてでございます。

資料４としまして国土利用計画法に基づく届出の状況について。資料４－①、国土利用計画法に基づく土地取引規制制度。資料４－②、国土利用計画法「事後届出」の利用目的別内訳。資料４－③、小笠原監視区域について。資料４－④、小笠原監視区域に関するデータでございます。資料はそろっておりますでしょうか。

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います。それでは審議事項に入ります。

まず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。

【納口委員】　僭越ではございますが、本審査会の役割についてご見識の深い中川委員を会長に推薦いたします。よろしくお願いいたします。

【宮島課長】　ただいま納口委員から中川委員を会長にと推薦がございました。ほかにご発言

がないようでしたら中川委員に会長をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【宮島課長】　ありがとうございます。異議がないようですので、中川委員が本審査会の会長に選出されました。中川会長、どうぞよろしくお願いいたします。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しております。それでは中川会長、議長席にお席の移動をお願いいたします。

（中川会長、議長席へ移動）

【宮島課長】　それでは中川会長、議事進行方、よろしくお願いいたします。

【中川会長】　３期目になりまして、期としては一番長くなってしまいました。早稲田大学の中川と申します。理工学術院という名称が入っておりますが、大学もそれぞれ独立採算をとらなければいけないということで、学術院単位での独立採算となっています。学部としては３学部７研究科を持っています。この理工学術院の中で、わかりやすく言うと土木分野での都市計画を私自身ずっとやってきております。昨日まで長崎で学会がありまして、その中においても今後の国土計画の話とか地域の話、そういう中において今後どういう動向があるのかという話もいろいろと議論されておりました。議長役としては不慣れでございますけれどもどうかよろしくお願いいたします。

次の審議事項に入ります。（２）、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。先ほど、この中にも条文がございますが東京都土地利用審査会条例の第３条第３項によりますと、会長代理は、会長に事故があるとき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ております。まことに恐縮でございますけれども、私が工学系の人間でございますので法律分野の青木委員にぜひ会長代理をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【青木委員】　お受けいたします。

【中川会長】　次の審議に入る前に、本日は第１５期としての初めての審査会委員による審査会になります。これまで２期ほど行いましてそれほど大きな問題がないというか、監視区域としても小笠原ということで規制区域の問題もありませんでしたので、皆様とお顔を一緒にするのも七夕以上の期間があいてしまうようなところもございます。そういう形になっておりますけれども、ぜひ一言ずつご挨拶をお願いいたします。それでは青木委員からよろしくお願いいたします。

【青木委員】　法律職から任命を受けました弁護士の青木でございます。新宿区四谷で１０人ほどで法律事務所をやっております。普段の業務は一般民事が中心ですのでこういう仕事にかかわる機会はそれほど多くはございません。ただ、私は地方公共団体の顧問をやったり、２３区の建築行政の関係で建築審査会の委員をやったりと、一定の範囲で公の業務にもかかわっておりますのでその経験を多少でも生かせたらと思っております。

土地利用審査会の位置づけというのは、土地の取引について知事が一定の権限を持っているわけですが、その権限行使の適正さを担保するために専門家の意見をきちんと反映させるということで審査会が設置されているものと理解しております。そのような役割をきちんと果たせていけたらと思っているところではございますが、今会長のご挨拶にもありましたように最近は投機的な取引やら地価の高騰という状況はございませんので、我々の役割を実際に発揮する場は今のところございませんが、この前、９月に新聞を見ておりましたら、地方でも基準地価が上昇している気配が見えているということですので、我々もそういう状況を踏まえながら役割を果たしていけたらと思っているところです。どうもありがとうございます。

【中川会長】　よろしくお願いいたします。続いて納口委員、お願いいたします。

【納口委員】　今回２期目をやらせていただきます筑波大学の納口と申します。専門は農業経営学でございまして、農地をめぐる地価というのはおそらくこちらの委員会には関係ないと思うんですけれども、担い手が減っていって、しかし一方で新しい担い手が生まれつつあるという状況でございますが、その中で小作料というのは、例えばお米が８俵とれるとして１俵弱ぐらいなんですけれども、１０アール借りて、いいところでも１万円ぐらいかなという感じに、高いときと比べると随分安くなっております。

農地を買うということに関しましては、農地を農地のままで利用制限がかかっているところですと多分１００万円もいかない、何十万円という地価だと思います。農地の売買自体が非常に少なくなっておりまして、わざわざ農地を買うこともなく、借りることで農業規模拡大ができる状況です。ちょっとだけご披露いたしました。よろしくお願いいたします。

【中川会長】　ありがとうございます。続いて水庭委員、お願いいたします。

【水庭委員】　今期で２期目になります東京農業大学の水庭千鶴子と申します。引き続きどうぞよろしくお願いいたします。私の専門分野は自然環境保全ということでいただいておりますが、造園の分野でいろいろやっております中で、自然環境を保つことでいろいろな生活者を含めた生活の質の向上を目指しておりまして、もう一つお話をすると、緑地空間をたくさんつくることでその土地の資産価値も増えるのかなとは思っているんですが、なかなかその価値が認められずに開発が進んでしまうこともございますので、こちらの土地利用審査会では自然環境の担保と私たちの生活の向上とあわせて土地の資産価値も上がるんだという話ができればいいのかなと思っております。引き続きよろしくお願いいたします。

【中川課長】　よろしくお願いいたします。それでは水戸部委員、よろしくお願いいたします。

【水戸部委員】　水戸部繁樹と申します。不動産鑑定士ということで、評価のほうから参りました。一般財団法人日本不動産研究所に所属しております。私の所属しているところは北海道から沖縄まで、高知県以外は全国に支社支所がございまして、私は８回転勤していまして、東京だ

けでなく北海道から岩手、仙台、大阪にも２回行きました。全国を見て回っています。北海道に行ったときはちょうどリゾート開発が大変な時期でありまして、評価でいろいろなところに行ったり、大規模なこともやったりしましたり、新千歳空港の開港とかもありまして、そういったことで最近のインバウンドとか、外国資本のものがどうなるかとても気になっているところもございまして、そういう意味で東京都の土地利用審査会の中で、私が今まで経験したこととか見てきたことがお役に立てればと思っております。よろしくお願いいたします。

【中川会長】　よろしくお願いいたします。今いろいろお話があったようなことはここでも意見を交換したいところもございますが、この審査会の役割に照らして議事を進めます。よろしくお願いします。

それでは本日は審議事項はございませんで、本日の議題、次は報告事項でございます。報告事項につきまして事務局から説明を受けたいと思います。まず（１）、平成２８年東京都基準地価格の概要について説明をよろしくお願いいたします。

【中川課長】　それでは基準地価格の概要について簡単にご説明いたします。お手元にございます資料２－①というＡ４横の資料をごらんください。東京都の基準地、毎年７月１日時点の価格を算出しております。平成２８年７月１日時点の基準地価格についてご報告いたします。

１行目にございますが、都内の地点数は１，２６８地点でございます。１ページの下、ゴシックで書いてございます。全域的な動向ですが、東京都全域で見た場合、住宅地、商業地、工業地、それぞれにつきまして対前年平均変動率が４年連続でプラスでございます。かつてミニバブル期というものがございまして、それから地価は下落しましたが、ここ４年間は連続でプラスという大きな動きでございます。

２ページをごらんください。住宅地の動向でございます。まず大きく２つ、区部と多摩地区に分けてご報告いたします。区部につきましては、区部全域の平均変動率が２．７％となりました。平成２７年調査が２．１％ですので上昇率が拡大してございます。一方多摩地区でございますけれども、多摩地区全域の平均変動率が０．６％でございます。平成２７年調査が０．７％でございますので上昇率が縮小してございます。平均変動率はプラスでございますけれども、このカテゴリーにおきましては昨年よりも上昇率が縮小しております。

商業地の動向でございます。まず区部でございますけれども、区部全域の平均変動率は４．９％でございます。平成２７年調査の４．０％に比べまして上昇率が拡大してございます。

３ページ、多摩地区でございます。多摩地区の平均変動率は１．７％でございまして、平成２７年調査が１．４％でございますので、こちらにつきましては上昇率が拡大してございます。

この冊子にはございませんけれども、白い冊子のほう、資料２－②を後ほどごらんいただければと思いますが、本日またご議論いただくと思いますが、小笠原村に関しましては今回の調査で

は住宅地、商業地ともに前年より変動なしという結果でございます。以上でございます。

【中川会長】　ありがとうございます。東京都の基準地価格がどのようになっているかというご報告をいただきました。今の報告事項につきましてご発言をお願いしたいと存じます。ご質問・ご意見等、どちらでも結構ですのでよろしくお願いします。

【納口委員】　よろしいですか。

【中川会長】　納口委員、お願いします。

【納口委員】　勉強のためお聞かせいただけるとありがたいんですが、地価が平成２７年、平成２８年ともに島部を除いて上昇しているということで、特に商業地などについては伸び率も拡大しているということですが、地価が上昇傾向にある要因はどのように分析しておられるのか、もしご見識があれば教えていただければと思います。

【中川会長】　事務局いかがですか。

【中川課長】　これは私。むしろ水戸部委員のほうがお詳しいのでは。

【納口委員】　失礼いたしました。

【中川会長】　水戸部委員、今の発言で何かございますか。

【納口委員】　すみません、恐れ入ります。

【水戸部委員】　地価の上昇というのはそれだけ経済活動の裏づけがあるということで、バブル崩壊後途中ミニバブルがありましたが、全体として今までずっと地価が下落傾向にあった中で、アベノミクスといったことで刺激されているということがございます。あと、当然ながらオリンピックの影響もあります。どうしても実需の影響を受けますのでいろいろな開発が進んでくる中で、少し土地が買えなくなるとかいうこともありますが、基本的には今までバブル崩壊後すごく低迷していた地価がようやく元に戻りつつあるというところです。特に都心は大分戻ったといっても、地方は今まで下がり続けたところが少しずつ盛り返してきたというところで、二極化というか大都市部と地方都市部と分かれていまして、そういうことは経済活動を反映していることになるんじゃないかと思うんですけれども。

【納口委員】　ありがとうございます。インバウンドの影響はあるんですか。

【水戸部委員】　一部北海道のニセコとか、今でもどんどん外国資本が投資していましてものすごく実需がある。あとリゾート開発みたいなことが進んでいるのでコンドミニアムを買ったりペンション、別荘を買ったりとかあります。一部そういうものはあるんでしょうけれども全体的に、今訪日外国人旅行者数が２，０００万人から４，０００万人に目標を立てており、実際に２，０００万人になった中で、投機的なマンションとかはあるんですけれども、全国的な広がりは今のところあまりないと考えています。都心のマンションは、高層部の億ションとかは売れているところはあるんですけれども、中国も含めて海外の主要都市から見ると東京はまだ割安感がある

ということでそういった投資はあるんですけれども、全国的に見ると首都圏と地方都市の一部でしかないということだと思います。金沢が北陸新幹線開業で駅周辺や市内の地価も上がっているのはその例です。今インバウンド需要で観光資本としてホテルをつくっているんですけれども、ホテルの建設用地が足りない。銀座あたりでもどんどんホテルをつくっており、そういった面での投資は行われているが、全国的な広がりがあまりない、訪日外国人旅行者が増加している都市に限られたものじゃないかと認識しているんですけれども。いかがでしょうか。

【納口委員】　ありがとうございます。

【中川会長】　今のお話で、投資的なところは地方ではほとんど今はもう見られないという感じですかね。

【水戸部委員】　そうですね。地方では地方大都市には見られており、全体としては地価が上昇に転じているのですがまだ横ばいや下がっているところもあります。地方都市がどうしてもシャッター街になったりしているのも確かですし人口もどんどん減ってきていますし、一部の地方中核都市に例えばリートとかいわゆる証券化対象不動産、不動産のファンドとか、そういったところが投資するマンションとかオフィスビルとか商業施設とかあるんですけれども、それがないところはそのままですね。

【中川会長】　そういう中で東京あたりの投資があるけれども、地価としてはそれほど上がっていない。公示地価を見ても上がっていないんですね。

【水戸部委員】　そうですね。

【中川会長】　かなりフラットというか、今のところはほんとうに緩やかな感じですから。

【水戸部委員】　ほんとうに首都圏や地方都市の一部というか。

【中川会長】　そうですね。

【水戸部委員】　都心の高度商業地は上がっているんですけれども、都内でも、さっき言いました多摩地区とか行くとそれほどの値上がりがないところも、緩やかなものですから、東京都内でも一部は下がっているところもあるので。そういうことじゃないかと思います。

【中川会長】　いかがですか。

【青木委員】　今のご説明ですと、東京都全域で見た場合４年連続でプラスということなんですが、対前年の上昇率は数字で出ているんですが、上昇に入った４年前と今現在と比較すると上昇率は、非常にアバウトな数字になるんだと思うんですけれども、大体何％と理解しておけばよろしいでしょうか。

【中川課長】　お手元に資料２－②という白い冊子の資料がございます。先ほど水戸部委員にもご紹介いただきましたが、それの８ページに経年の対前年変動率の表がございます。これでいろいろなことがおわかりいただけるのかなと思いますけれども、黒い三角がマイナスを示してい

ます。この表の左にはいわゆるバブル期がございまして、バブル期を経た後にもずっとマイナスの時期が長うございまして、平成１８年、平成１９年、平成２０年あたりにまたプラスの時期がございます。これがいわゆるミニバブル期というものでございます。この時期では例えば上から４行目、区部の商業地では２０％という上昇がございました。その後、リーマンショックといいますか、ミニバブルの後の崩壊のときに、例えば区部の商業地ではマイナス１２％みたいな大幅な下落、それからも下落が続きまして、４年連続のプラスというのはこのあたりの平成２５年、平成２６年、平成２７年、平成２８年の上昇でございます。現在の上昇につきましても、一番右の列が平成２８年の数値ですが、一部高い上昇率を示している銀座地区などの数値がございますけれども、例えば先ほどの区部の商業地につきましても、全体としては４．９％の上昇にとどまっているという結果でございます。

【青木委員】　わかりました。

【中川会長】　いかがでしょうか。今後どうなりそうですか。オリンピック・パラリンピックというと、もう土地とかはある程度手立てが終わっていないと実際それには間に合わない。そうすると、それほど大きく変わるとすると都心居住的な形、周辺部から、臨海部まで行くかどうかはわかりませんが、区へ入ってきて、そこでの住宅地等の地価上昇みたいなことが、今後の方向としてそういう動向がありそうなのか、そうでもないのかというあたりは。今後ともおおむねこれで推移しそうという感じですか。

【中川課長】　水戸部委員のほうがお詳しいと思いますので後でまた補足していただければと思いますが、この基準地の算定につきましては分科会方式ということで多くの不動産鑑定士の方々にご議論いただいて数値が決まっていきます。その議論のお話をお聞きしていましても、例えば商業地に関しましても、今回銀座で２０％台の高い上昇率が出ておりますけれども、先ほど納口委員からもご指摘いただきましたが、インバウンドについても若干変調が見られるとかいろいろな要因の中で、このまま高い上昇率を保てるかというところでは分科会の中でも議論の分かれるところかと思います。一方、今回住宅地に関しましては千代田区の番町地区で集中的に高い上昇率が見られました。かなり高級な住宅地で上昇率が見られましたけれども、その一方でここ数年来かなり高い上昇率を示しておりました中央区の月島とか晴海とか、湾岸エリアの上昇率が既にピークアウトをしております。そういうことも踏まえまして、住宅についても先行きについては不透明感があるという議論と伺っております。以上です。

【中川会長】　水戸部委員、何かございますか。

【水戸部委員】　都心のほうがいろいろな商業施設がオープンしていまして、再開発ビルもマンションもどんどんできていますけれども、みんながみんないいわけではなくて、インバウンドを当て込んだところがちょっと陰りがあるとか、その辺のことも変わってきていますし、オフィ

スの場合ですと賃料がなかなか上がらないんです。地価が上がって、建築費の高騰とかで、マンションも含めてそうなんですけれども、値段が高くなっているんですけれども賃料が上がっていないものですから採算がとれるのか、特にオリンピックの前後に竣工する相当大規模な再開発が進んでいますから、オリンピックの後にまた賃料が期待したように上がらないじゃないかという懸念もあります。逆にそのころに世界の中での、東京を中心にした日本の位置づけみたいなものが高まって外国企業の日本進出によるオフィス需要が高まるんじゃないかということで、その辺を強く見る、賃料が上昇するんじゃないかという見方もありますし、いろいろなんですけれども、そんなにバラ色でないことは確かだと思うんです。特に同じ東京の中でも郊外の住宅団地、昔はすごく高級な住宅団地だったところが高齢化してきまして、後継ぎの問題で、そこに住む人がいないという問題がありまして、そういう人たちが駅近のマンションとかに移住しているところがありまして、昔名声があった住宅地が、分割がなかなかできないこともありまして人が住まなくなったりする。利便性が高い駅に、高齢化ということもあるんですけれども医療施設から何からそろっているところに、東京版コンパクトシティーみたいな形になるんですけれども、都下の駅の周辺に起こるというところが今後進むんじゃないかと思っています。

【中川会長】　ありがとうございます。ほかにございませんでしょうか。よろしいでしょうか。ないようでございますので次に報告事項２、小笠原村の状況についてよろしくお願いいたします。

【安部課長】　それでは改めまして私、都市整備局都市づくり政策部小笠原担当課長の安部でございます。私から報告事項２、小笠原村の状況についてご説明いたします。失礼ながら着席にて説明いたします。

資料３－①、小笠原諸島の状況について（概要）をごらんください。今回は平成２３年に世界自然遺産に登録されました小笠原諸島の状況と父島、母島で実施している都の景観対策についてご説明いたします。

資料３－①には小笠原の概要をまとめてございます。まず左上、経緯でございます。昭和２１年に米軍の直接統治下となりました小笠原諸島が昭和４３年に返還され、村役場や都の小笠原支庁が設置されました。昭和４９年には父島、母島の全域が都市計画区域に指定され、平成２年には国土利用計画法の監視区域に指定されました。平成１７年には島の景観を保全するために村が小笠原まちなみ景観ガイドラインを策定いたしました。一方都においても、平成１９年にまちづくりの基本的な指針となる小笠原地域づくりガイドラインを策定したのを皮切りに、平成２０年には景観対策として景観に配慮した公共施設整備指針や父島二見港周辺を東京都景観計画に基づく景観形成特別地区に指定いたしました。このように景観対策などを実施している状況の中、平成２３年に小笠原諸島が世界自然遺産として登録された状況です。

続きまして観光客等の推移でございます。小笠原で観光客が訪れることができる島は父島と母

島になります。資料にございます小笠原訪問客数の推移のグラフは父島と母島を訪れた観光客等の合計値を記載しております。グラフを見ていただきますと、世界遺産に登録されました平成２３年度以降は観光などで余暇を過ごすための訪問客が増加してございます。しかし平成２４年度をピークに近年では観光などを目的とした客数が減少傾向にございます。平成２７年度の観光等の客数は平成２４年度比較で約４割減少している状況です。これはいわゆる世界遺産フィーバーが落ち着きを見せているものと考えられます。また、平成２０年度から平成２７年度の８年度間は、訪問客の約７割が観光・釣り・ダイビングを目的として島を訪れています。観光客等以外では、島民をはじめ研究目的や仕事での訪問客となっており、過去８年間を見てみますとほぼ横ばいの状況となっています。島を訪れる目的として最も多いのが観光でございますが、全体の約６２％を占めている状況です。

続きまして資料の右側です。世界自然遺産登録についてのご説明です。まず小笠原諸島の位置でございます。竹芝埠頭より南へ約１，０００キロの位置に小笠原の玄関口として父島の二見港があります。この父島を含む３つの諸島と３つの島及び一部の海域が世界自然遺産の区域として平成２３年６月に登録されました。世界自然遺産として登録されました具体的な区域といたしましては、資料の右側に示すとおりオレンジ色の線で囲まれた聟島列島、父島列島、母島列島、西之島、北硫黄島、南硫黄島、及び母島列島にある向島と平島の一部海域、父島列島にある西島、兄島、父島の一部海域、西之島の一部海域となる合計７，９００ヘクタールとなっています。オレンジ色の線が小さくて見づらいところがございますけれども、父島、母島の市街地以外のところはほぼ世界自然遺産の区域でございます。

世界自然遺産の主な登録条件といたしましては４つのクライテリア、判断基準がございまして、このうち１つ以上に適合することが必要となってございます。世界自然遺産の推薦時には自然景観を除く３つのクライテリアが合致すると考え推薦書を策定いたしましたが、このうち生態系の１つに合致したことで登録がなされました。小笠原諸島の価値といたしましては小笠原でしか見ることができない固有種の割合が多いこと、特にカタツムリの仲間であります陸産貝類や植物において進化の過程がわかる貴重な証拠が残されていることが高く評価されています。

続きまして登録後の課題でございます。世界自然遺産登録後は自然環境の保全・管理にかかわる全体計画としての管理計画や行動計画としてのアクションプランにより小笠原の自然環境の保全・管理を進めています。小笠原諸島では希少植物の安定的な生育状況の維持・回復や、固有陸産貝類の個体の増加及びアホウドリなどの安定的な繁殖・生息など、さまざまな取り組みを進めています。中でも固有昆虫類を対象とした生息環境の保全・回復のためにグリーンアノールの駆除が急務となっています。グリーンアノールは昆虫類を補食するため、固有種でありますオガサワラシジミが絶滅に近い状況であり、オガサワライトトンボやシマアカネなど固有種のトンボ類

も父島、母島両島でほぼ絶滅の状況になるなど壊滅的な被害を与えています。これまで父島、母島のみで生息が確認されていましたが、平成２５年３月にこれまで未発見であった兄島でグリーンアノールの侵入が確認されました。このことで小笠原諸島科学委員会により兄島に侵入したグリーンアノールに関する非常事態宣言と緊急提言がなされました。これを受けて小笠原諸島科学委員会の下部組織としてグリーンアノール緊急対策ワーキンググループが設置されるとともに、駆除計画を策定してグリーンアノール絶滅に向けて現在も対策を実施しています。

続きまして資料３－②をごらんください。都における小笠原の景観対策についてまとめてございます。都では東京都景観計画と、小笠原父島、母島における景観に配慮した公共施設整備指針の２つの柱により景観対策を行っております。１つ目は小笠原諸島の玄関口である父島の二見港周辺において、一定規模を有する建築物や工作物を対象に東京都景観計画により対策を実施しています。２つ目は父島、母島において公共・公益施設を対象に、小笠原父島、母島における景観に配慮した公共施設整備指針により対策を実施しています。

この２つの柱について概要をご説明いたします。まず景観計画でございます。東京都景観計画は平成１８年に東京都景観審議会から答申された「東京における今後の景観施策のあり方について」を踏まえ、都民や事業者、区市町村等と連携・協力をしながら美しく風格のある首都東京を実現するための具体的な施策を示すものでございます。景観形成の目標といたしましては、年間を通じて温暖な亜熱帯の島を印象づける景観を形成するとしています。対象地域といたしましては資料の図中の青い部分、父島の二見港周辺を景観法に基づく小笠原景観形成特別地区として指定しています。

次にこの対象地域内で行われる対象行為についてご説明いたします。資料に記載のある行為で一定規模以上のものは景観法による届け出制度の対象になっています。対象行為としては４つございます。１つ目は３階以上または延べ床面積が３００平方メートル以上のもので、建築物の新築・増築・修繕などを行う場合を対象としています。２つ目は高さ６メートルを超える煙突など、工作物の新築・増築・色彩変更などを行う場合を対象としています。３つ目は区域面積５００平方メートル以上の土地の区画形質の変更で、都市計画法に規定する開発行為を対象としています。４つ目は造成面積１，０００平方メートル以上の土地の開墾のほか、土砂の堆積、水面の埋め立てなど、開発の種類や造成面積により対象行為を規定しています。

続きまして公共施設整備指針でございます。この指針は公共公益施設を整備する事業において景観に関する適切な配慮を行うことを目的としています。対象地域は父島、母島の全域となっています。また色彩については対象地域を水辺ゾーンと山間ゾーンにエリアを区分して基準を設けています。色彩のほかには舗装の素材や公園の植栽に対する考え方など、施設ごとに具体的な対応をまとめています。対象となる施設は３つございます。１つ目は道路施設、河川施設、港湾施

設、公園施設、工作物を対象とした都市基盤施設等です。２つ目は安全施設、サインなどを対象にしたその他施設です。３つ目は建築物となっています。

景観施策の構成でございます。小笠原ではほとんどが国立公園の区域となっておりまして、人が住んでいる場所は父島、母島の一部に限られています。国立公園の区域では環境省が国立公園管理計画により建築物などに関する規制の基準を設けています。また林野庁では森林生態系保護地域保全管理計画を定め、小笠原諸島約１万１，０００ヘクタールのうち約５，６００ヘクタールを森林生態系保護地域として指定しており、このうち約５，３００ヘクタールを保存区域として森林の利用・管理について制限を定めています。

小笠原村においては父島、母島を対象として小笠原まちなみ景観ガイドラインにより景観上特に配慮する点をまとめ、自主ルールとして運用しています。さらに都では先の説明のとおり東京都景観計画と公共施設整備指針により景観対策を進めています。これを体系的に見ていただきますと、資料にお示しするとおり森林生態系保護地域や国立公園の区域では国が一定の制限を定めてございます。これ以外の父島、母島の全域では比較的小規模な建築物などを対象に村が定めたまちなみ景観ガイドラインにより自主ルールを設けており、島全域に整備される道路施設など、公共・公益施設を対象に公共施設整備指針で整備の考え方などを示しています。また小笠原の玄関口として重要となる父島の二見港周辺地域では景観形成特別地区の指定をしており、この地区で行う一定規模以上の開発は東京都景観計画により景観法に基づく届け出が必要となっています。このように都の景観計画、公共施設整備指針及び村のガイドラインを連携させることで小笠原の景観に配慮したまちづくりを進めています。

最後に景観に配慮した改修例をご紹介いたします。資料の最下段の左側の写真、景観に配慮した改修例①をごらんください。これは教職員住宅の屋根と壁面を改修した事例です。写真は父島の二見港を船上から見た写真です。以前は建物の屋根の明度・彩度が高く、背景となる山の緑とは異なるエメラルドグリーンで塗装されていたため屋根だけが際立った印象でございました。改修後は右側の写真のように山肌の色を意識した配色としたことで落ち着いた印象を与えるものとなっています。

続きまして右側の写真、景観に配慮した改修例②をごらんください。これは沿道に村役場や国の庁舎、警察などがある父島の骨格となる道路の写真です。以前は電柱が建っており、歩道の色も赤系の色相で、明度・彩度ともに比較的高い素材を使用していました。改修後は無電柱化をし、歩道の修景を行ったことで開放的な印象を持つ景観となっています。

以上のように世界遺産にふさわしい小笠原の景観を形成するためにも今後も取り組みを進めてまいります。説明は以上でございます。

【中川会長】　ありがとうございます。いかがでしょうか。報告２についてご質問等ございま

せんでしょうか。

【水庭委員】　わかる範囲で教えていただければと思っているんですが、今グリーンアノールの捕獲状況はどうなっていますか。進んでいるのか、そんなところを教えていただけると。

【安部課長】　今グリーンアノールの捕獲という取り組みをしているんですが、実際兄島でも生息範囲が拡大してしまったりとか、なかなか効果が見えていないということは聞いてございます。

【水庭委員】　調査はどんなふうにされているんですか。一般的には人が立ち入らない無人島になっているということですけれども。調査隊が行ってそのときに捕獲をしているという形ですか。

【安部課長】　調査の具体的な方法ですね。

【水庭委員】　もしわかれば。

【事務局】　じゃあいいですか、すみません。私から簡単に説明させていただきますと、まずグリーンアノール対策の効果ですけれども、具体的に何匹いるということがわかっていないので、具体的な数字の効果がどうかというとわからないんですが、兄島においては平成２７年に１８８ヘクタールで分布が確認されています。平成２８年度になると２２０ヘクタールで分布が確認されていますので、分布域という意味で言えば広がっている。ただ個体数が増えているのか減っているのかはわからないところです。

もう一つ兄島の調査の仕方ですけれども、兄島に限らずなんですが、世界遺産になっている区域につきましては、都の環境局であったり国の環境省の調査隊が毎年行ってグリーンアノールの生息域とか、ほかにもアホウドリの繁殖・生息をやっていたり、いろいろな取り組みをやっていますので、調査隊が入って状況を確認して、ひどいようだったら対策を打つという流れでやっている状況です。よろしいでしょうか。

【水庭委員】　ありがとうございます。

【安部課長】　すみません、補足で、先ほど説明の中で小笠原諸島の科学委員会という言葉を使ったんですけれども、この委員会のメンバーを紹介いたしますと環境省の関東地方環境事務所、林野庁の関東森林管理局、東京都と小笠原村が管理機関となっております。

【水庭委員】　ありがとうございます。あともう１点よろしいですか。

【中川会長】　どうぞ。

【水庭委員】　景観に配慮した改修をしていますということで事例①がございますけれども、写真なのでわからないんですが、教職員住宅の屋根を改修したということで、色のトーンはいいと思うんですけれども、その手前にある、文字が見にくいんですけれども、海岸に面したところに何とかセンターって書いてあるんですが、そういったトーンを、１つ１つなんですけれども整

えていかないとちぐはぐな印象が出てきてしまうのかなと思います。今後またさらにいろいろなところの改修工事のときに、景観的にこのようにしてくださいという基準もあるということなので１つ１つ進められるのかなと思うんですが、１つ直してしまうと全体のバランスが悪くなってしまうのかなという印象を受けました。今後の改修の色彩計画にも反映させていただきたいと思いました。

【安部課長】　はい、わかりました。

【中川会長】　ほか、よろしいですか。

【青木委員】　この景観計画のところで、工作物の新設、増築、色彩変更などについて届け出制をとっているということですが、事前に届け出をする際の基準のようなものが定めてあって、それを遵守した上で届け出る仕組みになっているんでしょうか。届け出がされた後、もしその基準を満たしていないということになった場合には行政指導ということになると思うんですが、その指導に従わないときはどうするのかとか、そういうたてつけは、一般的な話になって申しわけないんですが。どんなふうになっているのか説明をいただけるとありがたいと思います。

【安部課長】　わかりました。まずこの景観計画ですけれども、対象行為として４つ並べているものの対象になるもの、これは例えば建物を新築なり増築、改修など、何か手をかけるタイミングということです。そういう機会を捉えてこの計画の内容に合致する景観に配慮するようなものということがやりとりができるんですけれども、景観計画ができる前に建っているものに対してまでは強制力が及ばないところがございますので、これからも対象となるものを的確に捉えて、時間がかかる部分がございますけれども徐々に島全体に景観計画の考え方を当てはめていきたいというところでございます。

【青木委員】　そうすると、この届け出という制度がそういう指導の対象を的確に捉えるための手段になっているという位置づけなんですか。

【安部課長】　まずは、ある程度景観計画というのはエリアも限定して重点的にやっていく部分はございます。公共施設については規模要件がなくて、全ての施設について右側の対象施設は指針が適用になりますので、それ以外に漏れる部分になってきますと、今のこういった制度の中でカバーできるものではないんですけれども、大きく影響を及ぼすものについては対象の行為にして、これからつくられるものについてはこういったものに適用させていくという考えでございます。

【事務局】　すみません、補足をさせていただきます。まず景観計画ですけれども、対象になる規模、行為はこの資料にあるとおりです。簡単に流れを説明すると、小笠原でとある事業者が何か建物を建てたくなりました。必ず確認申請を出すことになりますので、その確認申請が小笠原の場合は東京都の出張所で小笠原支庁というものがあるんですね。そこで確認申請の取り次ぎ

事務をやっています。そこに相談に来る。そうすると、そこの支庁が該当するものについては東京都の景観計画があるのでこれに沿ってやってくださいと。事前に、確認申請を出す前に必ずここの部署と協議をしてくださいという案内をしてもらって景観に手続が流れてくる流れになっています。

【青木委員】　　わかりました。

【水戸部委員】　　すみません。今の景観計画のことに関してですけれども、多分この規制でこういったことが今後改修が必要な、例えばこういった改修例があるんですが、そういったものは何カ所ぐらいあるか把握されているんですか。いわゆるそぐわないなというものは。

【安部課長】　　この景観計画上で修正した対象の件数ということですね。

【事務局】　　ごめんなさい、景観計画の数は今把握してございません。ただ、景観計画が適用される以前、小笠原が特別地域になったのが平成２０年なんですね。それより前に建った建物については規制から外れているんです。建てかえがあればそのときに規制に入ってくる。平成２０年以降のものについては基本的に景観計画にのっとって建てられている。そんな分類になっています。

【水戸部委員】　　世界遺産になっているのであれば、補助金とか促すような制度はないわけですね。今そういうことは考えていないんですか。

【安部課長】　　今の時点では補助金までの制度はつながってございません。

【水戸部委員】　　ありがとうございます。

【中川会長】　　いかがですか。

【水庭委員】　　もう一つ、すみません。教えていただきたいことがございまして、景観に配慮した改修例②ですけれども、無電柱化をして歩道の修景もされているんですが、まず１つは街路樹をかなり取り払った空間なのかなと見受けたんですが、これは何か意図的に、改修する計画の中では街路樹を置かないでという計画になっているのかどうか、まずはそこを教えていただきたいと思っていますのと、あと亜熱帯地域、熱帯地域に近いところで、歩道側のところ、芝生のような感じなんですが、こういった管理が逆に頻度を上げてしまって管理費、維持費が上がっていないのか気になったところで、参考程度に、わかる範囲で教えていただきたいと思います。

【事務局】　　２点目の芝生の管理の話なんですけれども、こちらの管理費が幾ら増減になっているのかは、数字は今持っていませんというのが１つ。それと街路樹が減ったんじゃないかというお話ですけれども、確かに減っているんですね。公共施設整備指針では建物に面したところはなるべく街路樹で雰囲気を出すこととなっているんですけれども、こちらは街路樹が、この写真で見ると３本が１本に、２本になっていたりするのもありますけれども、これは都道をつくるときに街路樹に着目した計画ではなかったのかなと、これは推測ですけれども、これを立てた計画

自体がどうだったかよくわからないので、逆に都道を整備するときに街路樹があると支障があったのか、またはここの前が国の総合出張所になっていますので、そことの調整の結果こうなったのか、その辺は把握はしていません。すみません。

【中川会長】　前面緑地といいますか、前庭を設けるというか、そういうタイプにかえたというわけでもないの。そこら辺ははっきりしないんですね。

【事務局】　そうですね。であれば街路樹が中途半端に１本、２本立っていますので。立てたかったという気持ちはあるんだけれども何かの事情だったんだろうなという推測はされますけれども。

【水庭委員】　さらにいいものになっていくといいなと思いつつも、どんなプランに基づいているのか気になった点がございました。ありがとうございます。

【中川会長】　ほか、いかがでしょう。色については彩度だけではなくて、色の番号がありますね。

【事務局】　そうですね。彩度と明度が。

【中川会長】　そこら辺の指定も、外壁も含めてされているという感じですか。

【事務局】　そうですね。海沿いはここからここまでの彩度、ここからここまでの明度という指定の仕方です。

【中川会長】　はい。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。ほかに特にないようでございますので次に報告事項３、国土利用計画法に基づく届出の状況について説明をお願いいたします。

【宮島課長】　それでは国土利用計画法に基づきます届出の状況につきまして、私都市計画課長からご報告いたします。座ってご説明いたします。

資料４、国土利用計画法に基づく届出の状況についてをごらんください。１枚おめくりいただきまして表がございます。国土利用計画法に基づく土地取引規制制度ということで、今回新たに就任された委員の先生もいらっしゃいますので、改めて制度の概要についてご説明いたします。

国土利用計画法は通称国土法と申しておりますが、この国土法におきましては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、限られた国土を適正に利用することを目的として制定されてございます。現在こちらの資料の一番上に記載がございますが、事後届出制など４つの土地取引の規制の制度が設けられております。これらの制度の中で現在全国一律に適用されているのが一番左の事後届出制でございます。これは平成１０年に始まりました新しい制度でございますが、国土法に基づく面積要件を満たす土地につきまして売買契約等があった場合に、権利取得者が契約締結後２週間以内に区市町村長を経由して都道府県知事に土地の利用目的等を届け出るものでございます。対象面積は表の中ほどに記載がございますが、市街化区域で２，０００平方メートル以上、その他の都市計画区域では５，０００平方メートル以上、都市計画区域外で

は１万平方メートル以上となっております。具体的に届出が提出されますと、都道府県知事は届け出された土地の利用目的が公表されている土地利用に関する計画に適合しているか審査いたします。この事後届出制は、土地の利用目的がそれらの計画等に適合しておらず、周辺の土地の適正かつ合理的な利用を図るに当たって著しい支障があると認められる場合には、知事は当土地利用審査会に意見をお伺いして勧告や公表をすることができる制度でございます。

右から２番目の監視区域制度についてですが、こちらは地価が急激に上昇し、または上昇するおそれがある場合に、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年以内の期間で定めて都道府県知事が監視区域として指定することができるものでございます。監視区域になりますと都道府県知事が面積要件を定めることができまして、契約締結前に届け出が必要になります。契約をしようとする当事者である譲り受け人と譲り渡し人の双方から都道府県知事に対して届け出を行います。知事はその届け出から６週間以内に審査を行いまして、利用目的に加え価格について適切かどうか、投機的な取引に当たるかどうか等を判断しまして、問題があれば当土地利用審査会に付議いたしまして、委員の皆様に意見をお伺いしまして勧告や公表をすることができる制度でございます。

あと２つ制度がございます。注視区域、規制区域については現在全国で指定がされておりません。

制度の概要については以上でございますが、具体的に届出の状況について１枚おめくりいただきまして資料４－②、事後届出の利用目的別内訳をごらんください。過去１０年において都で受け付けております事後届出の件数と目的別の内訳を記載してございます。一番左に届出件数の総数を記載してございますが、リーマンショック後の平成２１年に件数が３１０件まで落ち込みましたが、その後は増加傾向にございます。ただ上限としましては平成２５年の５５６件でございまして、その後は少し減少傾向にあります。

利用目的につきましては、届出の総数のうち半数程度が住宅に利用することになっております。住宅につきましても８割から９割が販売目的です。また住宅の次に利用目的として多いのが隣にございます商業施設。具体的には事務所ですとか店舗です。その隣の生産施設は工場とか倉庫など。その他の項目については例えば病院とか学校とか福祉関連施設といったものが含まれております。全体的にはリーマンショック後のように件数が落ち込むこともございますが、おおむね件数、利用目的別の内訳ともに、ある程度似たような数字で推移してございます。届出の内訳のご説明は以上でございます。

資料をもう１枚おめくりいただきまして、資料４－③の小笠原監視区域についてをごらんください。東京都におきましては現在小笠原村の父島、母島を監視区域として指定しておりまして、全国でも唯一の監視区域となっております。最初に指定いたしましたのが平成２年１月でござい

ます。当時監視区域として指定した理由としましては、空港建設の計画といった大きいプロジェクトが予定されていること、その当時土地取引件数が増加していた状況がございまして監視区域の指定に至りました。

その後、これまで５年間の期間で更新を繰り返してまいりまして、現在５回目の更新期間に当たってございます。直近で指定いたしましたのが平成２７年１月でございまして、当審査会には平成２６年１０月にお諮りいたしました。そのときの理由としては、３、継続指定の理由というところに（1）から（4）で挙げてございます。

１点目としましては、監視区域指定以来全国的に地価が下落傾向でございましたが、小笠原の地価は比較的横ばいで推移しておりまして、他の島しょ地域と比較しましても地価は割合高い傾向がございました。１枚資料をおめくりいただきまして、データのページの一番上の変動率の推移というグラフをごらんいただきたいんですが、４本線がある中の一番上のフラットな線が小笠原村でございます。その他は東京都とかは下がっているんですが、小笠原はある程度フラットでずっと推移しているという傾向がございます。

監視区域についての資料にお戻りいただきまして、また小笠原の土地に占める民有地の割合が非常に少なくなっております。約２割ですが、売買の対象となる土地の面積が非常に少ないということで、例えば観光産業等を目的とした資本が土地取引を行った場合に地価に急激な影響を与える可能性があるのではないかということでございます。またデータのページの下の表をごらんいただきたいんですが、各島しょ部分別に民有地率と基準地価格の表を載せてございます。民有地率は小笠原村は２０％弱となっておりまして、他と比べても低い傾向がございます。

また前のページにお戻りいただきまして、次の理由としまして、小笠原村については農地法の適用がございません。農地についても宅地として利用することが可能なため、農地に対する需要が高まる多能性があるという理由がございます。

次には当時予定されておりました定期船による交通アクセスの改善ですとか空港建設の動向がございますので、動向の進捗状況によっては土地取引状況が急激に変化する可能性もあるだろうということを鑑みまして、自然環境や生態系を保護する意味からも監視区域の指定を継続したという経緯でございます。小笠原村としましても引き続き監視区域の指定を継続する必要があるという意見が出されました。

では現在の具体的な届出の状況がどうなっているかについて、資料の一番下の４の表でつけてございます。過去１０年間の事前届け出の実績を記載しております。具体的な事務処理としましては、対象面積５００平方メートル以上ですが、５００平方メートルから２，０００平方メートル未満の取引につきましては小笠原村で条例に基づいて処理をしていただいております。都では２，０００平方メートル以上の取引について処理をしております。それで便宜上表が都と村と２つに

分けてございます。こちらに記載しておりますとおり届出件数は毎年数件程度でございまして、今年度につきましても村のほう、面積の小さいほうの届出が３件でございます。説明は以上でございます。

【中川会長】　ありがとうございます。国土利用計画法に基づく届出の状況ということで説明がございましたけれども、何かご発言ございませんでしょうか。小笠原のところの、平成２６年に継続をここでは決めて、そのときの継続理由は記載されているんですけれども、これは今も状況が変わらないのか、あのとき定期船の更新の話はすぐ起こりそうな感じの話もあったかなと覚えているんですけれども。

【宮島課長】　そうですね。船の更新は実際に行われて。

【中川会長】　行われましたよね。

【宮島課長】　はい。

【中川会長】　空港のほうは今。

【安部課長】　空港はまだ検討がなされているところでございます。空港の状況をご説明いたしますと、用意したものに沿って説明いたしますと、平成３年に運輸省の第６次の空港整備５カ年計画とか、平成８年に第７次の空港整備５カ年計画に予定事業として採択はされてございます。これまで予定地が兄島とか時雨山というところに決定したこともあったんですが、環境の問題から環境省からの反対が、諸課題がございまして頓挫している状況です。現在は水上航空機を活用する案とか、硫黄島を活用して硫黄島から父島まではフェリーで移動する案とか、あとは須崎地区というところに昔の軍の短い滑走路があるんですけれども、そこを活用する案とか、そういったものついての調査、課題整理をしている状況でございます。

【中川会長】　まだ時間がかかりますね。

【安部課長】　そうですね。まだまだ。

【中川会長】　いかがでしょうか。

【青木委員】　資料４－①の事後届出制の勧告要件というところに、公表された土地利用計画という言葉が記載されているんですが、この公表というのは定期的に更新とかされるんですか。それとも一旦公表されるとずっとそのまま維持されるのか。あと、この土地利用計画にはどのぐらいのレベルで利用目的が記載されているのか、ちょっと具体的にイメージができないものですから、簡単で結構なんですが説明していただけますでしょうか。

【事務局】　土地利用計画はほとんどが区市町村のマスタープランのことを指していまして、そこの中に、例えば中央線だったら何駅前はどんな再開発が入りますよとか、用途地域としてはどんなものがあって、そこにどんな施設が建てられますよとか、そういったものが総合的に書かれた計画、マスタープランと呼んでいるものでございます。

見直しについては、その都度やる場合もあったり、定期的に何年かかけてやる場合もございますので、その都度都市計画決定をして都市計画審議会にかけて決定して公表する形でございます。

【青木委員】　そうすると、ここで言う土地利用計画に適合するかどうかという判断は、それぞれの市区町村で定めているマスタープランをベースにして判断すると理解しておけばよろしいわけですか。

【事務局】　そうですね。しかも届け出の際に区市町村長から意見をいただきまして、例えば青梅市のマスタープラン計画に沿った形でお願いしますとかいう意見をいただいて、総合的に都でも判断して土地利用目的に合っているかどうか判断する形になってございます。

【青木委員】　そうするとそのマスタープランに適合しないということになると、勧告をするかどうかという問題へ進んでいくと理解すればよろしいですか。

【事務局】　はい。まあほとんどそれはない状況で上がってくるので。

【青木委員】　そうですか。わかりました。

【中川会長】　バブル期のころにいわゆる住宅用途でつくられていた建物があって、それがオフィスとかに転用されていった。その後、都計法も用途地域をかなり厳しくして１２種類、住宅のところを増やしたわけですけれども、そういうことよりも市とか区の都市マスの方針との乖離が著しいものという理解でよろしいですか。

【事務局】　はい。

【中川会長】　いかがですか。

【水戸部委員】　私も今回初めて参加して、監視区域が小笠原に設定された理由が資料４－③の３の説明でよくわかったんですが、その中で１に、島しょ、島において民有地率が小笠原村が低いということはどういった背景があるのか、おわかりでしたら教えていただきたいんですけれども。

【宮島課長】　もともと小笠原の場合平地が少ない。その平地のうちの大半が国立公園ですとか森林系の生態系の保護地域に指定されております。そのため通常の民有地が非常に限られた面積になってございます。理由としては主にそういったところです。

【水戸部委員】　ありがとうございます。

【中川会長】　先ほどの景観の話があって、景観形成特別地区のこの水色の範囲がありましたよね。おおむねこの範囲しか建物とか農地的なものがつくれなかったんでしたっけ。それ以外のところは国立公園とかになっていて基本的に土地取引が発生しなかった。かなり限られた場所でしたよね。

【事務局】　一部、森林でも民有地があったりして、公拡法の届出も出てくることはあるんですが、全てがそこだけというわけではない。

【中川会長】　民有地の全てが景観形成特別地区に含まれているというわけではないという事ですね。

【事務局】　はい。

【中川会長】　はい、ありがとうございます。いかがでしょうか。

【納口委員】　もしわかれば教えていただきたいんですが、平成２８年度にこの届出があった、面積が２，０００平方メートル未満なので村に届出ということですが、これが３件ありまして、もし内容がわかれば教えていただきたいんですが。

【宮島課長】　３件の内容は、利用目的で言いますと１件が工業施設。工事事務所とか資材の置き場として使用と。もう１件がこちらの、今申し上げた件の転売案件でございます。詳細な利用目的としてはやはり資材置き場等になります。残りの１件は自家用住宅です。

【納口委員】　ありがとうございます。ちなみに平成２３年にはかなり大きな面積の届出があるんですが、これは世界遺産に指定されて何らかの観光施設という形でしょうか。

【宮島課長】　そうですね。世界遺産の登録の関係がございまして、平成２３年６月が小笠原の世界遺産登録でございました。ですので、これを見据えた形での土地取引が多かったのではないかと思われます。

【中川会長】　よろしいですか。

【納口委員】　はい、結構でございます。

【中川会長】　いかがでしょうか。よろしいですか。ないようでしたら以上をもちまして報告事項の１から３までは終了いたします。事前に用意していただいた議事は以上でございますけれども、委員の皆様から何か特にございますでしょうか。よろしいでしょうか。なければ事務局、３のその他というのは何かございますか。

【宮島課長】　連絡事項のお知らせだけさせていただきます。本日は貴重なご意見をいただきましてありがとうございました。本審査会の議事録についてですが、委員の皆様が確認された後、会長決定により確定させていただきます。後日送付させていただきますのでご確認方よろしくお願いいたします。議事録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まして東京都のホームページ等により公開いたします。

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形になります。開催の予定が決まりましたら改めて日程調整を行うようにいたしますので、どうぞよろしくお願いいたします。以上でございます。

【中川会長】　ありがとうございます。それでは本日の審査会はこれをもちまして終了いたします。どうもありがとうございました。

午後３時２７分　閉会