

第 14 期第 1 回 横浜市土地利用審査会会議録

日 時	平成 26 年 3 月 25 日 (火) 午後 1 時 30 分～3 時 30 分	
開催場所	関内中央ビル 5 階特別会議室	
出席者 及び 欠席者	委員 (定数 7 人) (定足数 4 人)	出席者 7 人 委員 岩田 恭子 委員 野原 卓 【成立】 委員 黒沼 利三 委員 松行 美帆子 委員 櫻井 文男 委員 吉田 隆男 委員 長尾 ゆき子 (敬称略) 欠席者 0 人
	幹 事	出席者 財政局管財部長 五十嵐 誠一 建築局指導部長 加藤 高明 (代理出席 建築局指導部建築企画課 担当課長 松本 潤朗) 都市整備局企画部長 青木 治 欠席者 環境創造局みどりアップ推進部農政担当部長 中村 智樹
	事務局	企画課長 鈴木 智之 企画課担当係長 栢沼 伸茂 企画課 北村 育代、中 伊万里、小山 敬之
開催形態	公開 (傍聴者 0 人)	
議 題	1 会長及び会長職務代理者の選出について 2 横浜市土地利用審査会運営規程の一部改正について 3 報告事項 (1) 最近の地価動向について (2) 国土利用計画法の届出状況等について 4 その他	
議 事	(鈴木課長) 開会の挨拶 (御厨副局長) 挨拶 (鈴木課長) 委員、幹事及び事務局の紹介 委員の半数以上である 7 名中 7 名の出席があるため会議が成立していること の報告 傍聴者数が 0 人であることの報告 (事務局) 配付資料の確認 土地利用審査会についての説明 (委員の職務内容、会長・会長職務代理者の選任方法、会議の公開、 会議録の作成)	
	議題 1 会長及び会長職務代理者の選出について	各委員による互選の結果、櫻井委員を会長とすることが了承された。 (櫻井会長) 挨拶 櫻井会長から職務代理者として吉田委員が指名され、吉田委員の了承が得られた。 今回の会議の会議録の確認、署名は、岩田委員及び黒沼委員とすることとした。

議 事	議題 2 横浜市土地利用審査会運営規程の一部改正について
	(櫻井会長) 議題2の「横浜市土地利用審査会運営規程の一部改正について」、事務局から説明をお願いします。
	(事務局) 横浜市土地利用審査会運営規程の一部改正について説明
	(櫻井会長) それでは今説明がありました議題2について、何か御意見、御質問等がありましたら、よろしくをお願いします。いかがでしょうか。 (意見、質問等なし)
	(櫻井会長) それでは、横浜市土地利用審査会運営規程の一部改正については、御承認いただけるということによろしいでしょうか。 (異議なし)
	(櫻井会長) それでは、議題2につきましては、以上とさせていただきます。
	議題 3 報告事項(1) 最近の地価動向について
	(櫻井会長) 議題3の「報告事項(1) 最近の地価動向について」、事務局から説明をお願いします。
	(事務局) 最近の地価動向について説明
	(櫻井会長) それでは今説明がありました議題3の報告事項(1)について、何か御意見、御質問等がありましたら、よろしくをお願いします。いかがでしょうか。 いらっしゃらなければ、私から質問させていただきます。平成26年地価公示において、横浜市内の住宅地で地価が下がった地点が10地点あるとのことですが、これはどこの地点になるのでしょうか。 (事務局) 戸塚区や栄区のバス圏の住宅地の地点が下がっていると聞いております。 (長尾委員) 主に土地価格の総額が嵩むような場所が下がっております。建築協定等で一定面積以下に画地を分割することができないというケースがありますが、そのような土地はどうしても総額が嵩んでしまいます。例えば3,000万円～4,000万円の土地でバス圏ということだと、若い世代の方々は割高感を感じて敬遠してしまうということだと思われま。親御さんの世代ならあまり気にしないのだと思いますが、お子さんの世代の方々は、一度バス圏の地域から出てしまつとなかなか戻つてこないという状況があります。そのような理由で、これらの地域は若干住宅需要が弱くなつてきているということだと思われま。 (吉田委員) その通りだと思います。敷地面積最低限度というものがありまして、例えば125平方メートル以下に分割してはいけないといったような規制があります。栄区の鎌倉市との市境の辺りに環境のいい住宅地があるのですが、そこにもそういった規制がありますし、また、長尾委員がおっしゃられたとおり、若い世代の方々が東京都に近い地域のマンション等を購入すると戻らないケースが多いので、これらの地域は高齢化が進み非常に厳しい状況にあります。そういった要因が、地価の厳しい状況に表れたのだと思われま。 (櫻井会長) 地価は、高齢化と表裏一体のところがあるということですね。 (長尾委員) そうですね。参考資料1の「平成26年 地価公示のあらまし」の29ページを御覧いただくと、栄区の地点が載っておりますが、変動率がマイナスの地点が

	<p>何箇所かあります。もともとの単価も安いのですが、それでも需要が戻らないといった状況が見て取れます。</p> <p>(櫻井会長) ありがとうございます。ほかに御意見等ございますでしょうか。</p> <p>(長尾委員) 事務局の説明の中で、川崎市の話がありましたが、川崎市の武蔵小杉は今すごい勢いがあります。この3月にもケネディクスオフィス投資法人が稼働率が高まったTKS武蔵小杉ビルの売買を行っています。武蔵小杉は投資目的のマネーが集中している地域で、今後もこの地域は注目され、川崎市の勢いも継続すると思います。</p> <p>(櫻井会長) ありがとうございました。ほかに御意見等ございますでしょうか。なければ、議題3の報告事項(1)につきましても、以上とさせていただきます。</p>
議 事	<p>議題3 報告事項(2) 国土利用計画法の届出状況等について</p>
	<p>(櫻井会長) 続きまして、議題3の「報告事項(2) 国土利用計画法の届出状況等について」、事務局から説明をお願いします。</p> <p>(事務局) 国土利用計画法の届出状況等について説明</p> <p>(櫻井会長) それでは今説明がありました議題3の報告事項(2)について、何か御意見、御質問等がありましたら、よろしくをお願いします。いかがでしょうか。</p> <p>(長尾委員) 今の説明で、湾岸地域の工業専用地域、工業地域の国土法届出における土地利用状況を聞いてほっとしたところです。これらの地域における本来の用途である工場や倉庫としての利用目的での取引が活発になっているということは、湾岸地域の取引に活気が戻ってきたということだと思います。物流施設に関しては圏央道をはじめ道路網が整備された影響で、埼玉や千葉など首都圏において物流センターの建築などの投資が進んでいるところです。鶴見区でも生麦ジャンクションができるのを見越して物流施設が建てられています。やはり、道路整備の動向はどの企業もよく見えていますので、これだけ物流施設の建設が活発になると、それだけの道路網を整備した甲斐があったのではないかと思います。川崎市でも同様の動きがあるので、そちらに負けないよう、横浜市でしっかりした物流施設が継続して維持できればいいと思います。</p> <p>(櫻井会長) 今湾岸地域の話ができました。圏央道沿いも倉庫群は多いのですが、湾岸線沿いも多くて、千葉が非常に伸びているとのこと。千葉は海運だけではなくてエアカーゴ(航空貨物)も同時に扱うということで、非常に進んでいるということをお聞きしております。横浜もロジスティクス機能の強化を図っておりますので期待したいと思います。</p> <p>(野原委員) 今の話に関連してですが、国土法で倉庫としての利用目的として届出があった案件について、売買前の土地利用は何だったのでしょうか。工場から倉庫への土地利用の転換ということでもいいのでしょうか。</p> <p>(事務局) 実は国土法の届出前の利用状況は分かりません。なぜかといいますと、倉庫がある土地をファンドが購入して信託受益権にして国土法の届出をするというケースが多いので、もともとどのような土地利用がされていたのかは不明です。</p>

議 事

(野原委員) 臨海部の在り方についてですが、一時期、倉庫がかなり増えまして、その後増加の割合は少し落ち着いてきたと思っていたのですが、また近年、道路整備も含めて物流が活発化してきたようですので、このような機能の転換に対する動きは、引き続き注視した方がいいと思います。倉庫の業界も変化のスピードが激しいので、今後の動向も見据えた上で、京浜臨海部において、物流を含めた倉庫の最適な配置を検討していくと同時に、産業をどのように育成していくのかということについて、横浜市としても力を入れていくべきだと思います。今までにない形、例えば、流通と生産をミックスするといったような様々な形態が有り得るのかもしれませんが、どのような形で適切に土地利用していくのかということを見据えていかないとはいけません。その時その時の状況で、ある所にいきなり物流施設ができるといった状況は、良い面もあるとは思いますが、ある意味無秩序な土地利用になってしまうといった側面もあると思いますので、やはり適切な物流施設の配置については、常に議論しながら注視していく必要があると思います。消費地に近い好立地なので、モノづくり産業としても、例えばこれからは、環境産業やデザイン産業など、新しい高付加価値型の業態に展開する必要性もある中で、これらの土地をどのように有効に活用していくかということは、常に押さえておく必要があるのではないかと考えています。

(櫻井会長) ありがとうございます。隣の川崎市でも殿町地区に相当力がありまして、川崎市が大規模な研究所などを誘致しています。道路についても、扇島と内陸を結ぶ臨港道路を計画しておりますので、そうすると川崎駅から臨海部方面は相当様変わりすると思います。川崎市はそのような方向性でまちづくりをしていますね。

(野原委員) 横浜は臨海部から都心への距離が近いので、研究開発機能を有する産業機能やマザー工場などを、都心と工場と連携しながら形成するには、横浜はかなり有利だと思うのですが、残念ながら現状では必ずしも戦略的な動きになっていないように感じています。工業専用地域・臨港地区内の工場の敷地内でも、事務所空間自体は建設が可能なことから、研究開発機能に移行している工場は増えており、実態としては、敷地内部で機能転換が始まっているというのが実情だと思います。本当は、そのような部分について、もう少し戦略的にこれからの生産施設の在り方を検討してゆけば、従来のリサーチパークと異なり、都心に近いことで非常に高度な研究開発を実現するエリアを生みだせるという意味でも有利な立地です。また、研究開発施設に訪れる外国人研究者は、環境をすごく大切にします。例えば、女性や外国人研究者で、鶴見区末広町の理化学研究所・市大周辺は、夜暗くて帰宅時に怖さを感じる方もいらっしゃるようですので、そのような方々のニーズも考慮して、新しい研究施設等を作るのと同時に周辺環境も整えていかないと、今後他の地域との競争力を持ちえないのではないかと思います。逆に言うと、その点については、横浜は有利だと思いますので、その辺りをよく考慮すればいい形で臨海部の再編ができると思います。

議 事

(事務局) 今お話のありました件についてですが、新子安駅周辺の海側、過去に日本ビクター横浜本社工場があった守屋町周辺や、澁澤倉庫がある恵美須町周辺などには、倉庫の建物のワンフロア全てに研究開発の企業のオフィスが入居しているというケースがかなりあるようです。そのような企業が増えたことによって、もともと就業人口が発生していなかったこれらの地域に通勤者が増えてきているのですが、周辺の街路に照明をつけてほしい、昼食が買えるようなコンビニエンスストアを近くに作ってほしいといったニーズが出てきているという事は、経済局などから聞いております。

(野原委員) 守屋町三丁目の倉庫等もおそらく同様な建物利用がなされていると思います。ここは新子安駅から距離的には非常に近いのですが、国道15号線を乗り越えなければならないため、近い割に移動が大変なようです。臨港地区内にはコンビニエンスストアなどのサービス施設がなかなか整備しにくく、逆の陸地側はすぐに住宅地になってしまうという状況ですので、もう少しうまく整理すれば、今までなかったような研究開発施設等も含めた適正な土地利用の状況に持っていけるのではないかと思います。

(櫻井会長) ありがとうございます。そのほかはよろしいでしょうか。

(野原委員) 参考資料1の「平成26年 地価公示のあらまし」の図をみても、全体は高まっていても、いわゆる南北問題といいますか、やはり、横浜市の中でも、川崎市や東京都に近い北部方面と南部方面の地価の格差が拡大していることが分かります。この差をどのように考えてゆくのかということは、人口減少時代に突入していく中では、大きな課題なのではないかと思います。

国土法の届出は大規模な土地が届出対象となりますので、住宅などの小規模な土地の動向はなかなかつかみにくいとは思いますが、小規模な土地についても適正な土地利用を進めていく必要があると思います。例えば、先ほど、建築協定などで敷地面積最低限度がある第1種低層住宅専用地域の住宅地は総額が嵩むため、若い世代の方たちが購入できるような価格帯ではなくなっているという話がありましたが、そのような要因で高齢化が進んでいる状況を改善する必要がある一方で、そのような地域にお住まいの方の中には、せっかく自分たちが守ってきた良い環境が変わることを望まないという方もいらっしゃるのです。これらの地域の在り方をどのような方向性にもっていくのかは非常に難しい問題ですが、十分に議論して大きな土地利用の考え方を検討していく必要があると思います。また、斜面地についてですが、例えば、横須賀市では、階段で車が入れない土地などは、もう少し地価を下げて適正な価格になるようにするため見直すといった取り組みがされているようなのですが、同様に横浜市も、斜面地に建っている住宅がたくさんありますので、このような切り口からも宅地のあり方を見直す必要があると思います。人口増減をみると、やはり駅に近い場所に圧倒的に人が増えている傾向があり、駅勢圏外をどうするかもあるのですが、駅によっても、地価が上がる駅とそうではない駅があるようです。このように、国土法の届出のように大規模な面積のみの情報だけでは見えてこ

議 事	<p>ないような小規模な面積の土地でも動向を注視しなければならない土地がたくさんあります。実際の地価の大きな動向というのは実はそのような小さな土地の動きが影響している場合もあると思うので、間接的にでもその辺についても注視しながら、同時に地価の在り方についても考えていく必要があると思います。</p> <p>(櫻井会長) ありがとうございます。野原委員がおっしゃられたとおり、地価が上がるのが先ではないと思いますが、町が熟成、洗練されていく上では様々なファクターが必要だと思われまますし、非常に重要な御意見であると思います。</p> <p>(事務局) 野原委員からお話がありました郊外の住宅地の問題についてですが、今横浜市では建築局が中心になりまして、郊外住宅地のモデルプロジェクトを行っております。たまプラーザ駅周辺については東京急行電鉄とコラボレーションして行っておりまして、十日市場駅周辺は、市営住宅の中の一角に環境共生住宅といったものをモデルとして作って実施しております。洋光台駅周辺は、UR都市機構の団地がありますので、そこをリニューアルしてモデルとしております。あとは、野原先生にもご協力をいただいております相鉄いずみ野線沿線のまちづくりのモデルプロジェクトもありまして、こちらは相模鉄道といずみ野線沿線の企業にも御協力をいただきながら進めております。このような形で、人口減少により衰退する怖れがある郊外住宅地をどのように再生するかという取り組みを手探り状態ではありますが行っております。このような問題は正解がなかなか分かりにくいと思いますし、それぞれの団地によって事情も違いますので、モデルケース的に、それらの地域の課題を地域の人たちと一緒に考えながら解決策を見つけて、その施策が他の地域でも活用できるようであれば展開していこうという方向性で進めております。現時点ではまだその手前の段階のモデル事業がちょうど始まったところでありまして、ある程度プロジェクトが進行すれば何らかの形で成果が見えてくると思っています。</p> <p>(櫻井会長) ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。それでは議題3の報告事項2につきましては以上とさせていただきます。</p>
	<p>議題4 その他</p>
	<p>(櫻井会長) 次に、議題4「その他」についてですが、委員の皆様から、今までの御意見等含めて何かございますでしょうか。</p> <p>それでは、ほかに皆様の方から何か御意見等ございませんでしょうか。</p> <p>ないようですね。それでは、事務局から何かありますか。</p> <p>(事務局) はい。一点ご案内をさせていただきます。毎年4月と10月に行っております「不動産の無料相談会とよこはまの地価パネル展」のご案内をさせていただきます。こちらは横浜市都市整備局と神奈川県不動産鑑定士協会とで共同で開催している事業でございます。4月の日程が決まりました。4月23日の水曜日、午前10時から午後4時まで、そごうの前の新都市プラザで開催してございますので、ご案内をさせていただきます。</p> <p>(櫻井会長) 事務局から「不動産の無料相談会とよこはまの地価パネル展」の説明がございま</p>

議 事	<p>したが、これについてはいかがでしょうか。</p> <p>(事務局) 前は相談される方が 100 名くらいいらっしゃいまして、それ以上の方々にパネルを立ち止まって見ていただきました。</p> <p>(櫻井会長) 相談というのは、自分の所有する土地や住宅などが具体的にいくらなのかといった相談ですか。</p> <p>(長尾委員) そのような相談もちろんありますが、借地の地代についての相談などもあります。不動産鑑定士が十数名で対応させていただくのですが、税理士の資格のある者もおりますので、税務相談に近い形の相談も一部行っております。</p> <p>(吉田委員) 自分の所有する不動産の評価額がいくらなのかといった単純な質問よりは、借地のトラブルの問題など権利関係の相談が多いです。</p> <p>(黒沼委員) 主催は不動産鑑定士協会ですか。</p> <p>(事務局) 不動産鑑定士協会と横浜市の共催で実施しております。</p> <p>(長尾委員) 毎年 4 月 1 日が「不動産鑑定評価の日」となっておりまして、4 月は同様の無料相談会が全国的に行われています。その一環で、神奈川県では、横浜市、川崎市、相模原市などで開催しています。</p> <p>(櫻井会長) ありがとうございます。それでは以上をもちまして、本日の議題はすべて終了しました。</p>
	<p>(櫻井会長) 全体を通して何か委員の皆様からご意見等ございましたら、最後にまたお受けしたいと思いますが、いかがでしょうか。</p> <p>(黒沼委員) 土地利用審査会は年何回か定期的に開催されるのでしょうか。それとも、審議する必要のある事案が発生した時に開催されるのでしょうか。</p> <p>(事務局) 審議していただく必要のある事案が発生した際に随時開催させていただくというのが原則でございますが、ここ数年の傾向を見ますと、法律上土地利用審査会で審議する必要のある事案は発生しておりませんので、ここ 10 年くらいは、地価公示発表後の 3 月末の時期に毎年 1 回お集まりいただいているという状況です。</p> <p>バブル期に地価が高騰したときなどは、最も多い時で月に 2～3 回開催していた時期もあったと聞いておりますが、地価が下落して安定してからは、審議すべき事案が発生することはほとんどなくなりました。今後急に地価が高騰するようなことがあれば、また頻繁に開催させていただくという可能性もございます。</p> <p>(長尾委員) 地価が年 10% 程度上昇した地域は監視区域に指定すべきといったようなことを過去国土交通省が言っていたようですが、監視区域というのは、土地取引価格自体に制約をかけるという非常に厳しい制度ですので、監視区域を設定するという事態はなかなか起きにくいのではないかと考えています。</p> <p>(事務局) 武蔵小杉などは地価が急に上がったときに一時そういう議論があったようですが、実態としては、土地が適正に利用されながら価格が上がっているということで、例えば投資目的で取得したが全く使用しないといったことではなく、しっかり土地利用された上で地価が上がっているというある意味正常な動き</p>

議 事	<p>といえるということで、監視区域に指定する必要はないのではないかという話になったと聞いております。</p> <p>(櫻井会長) バブル当時は、投機目的の取引がそれだけ多かったということですね。</p> <p>(吉田委員) それに関連して、最近建築費が高騰しているということも問題だと思います。建築費が3割から4割上がっているということなので、それが今後どのように土地価格に影響してくるかというのは非常に関心があります。</p> <p>(長尾委員) 7年後にオリンピックがあつて、今後建設が始まるでしょうから、影響はあると思います。</p> <p>(櫻井会長) 東京都区部は特に影響があるでしょうね。オリンピックまでの間に建設する必要のある施設も多くありますし。</p> <p>ほかに御意見等ございますでしょうか。ほかになければ、以上をもちまして、第14期第1回横浜市土地利用審査会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。</p> <p>(鈴木課長) 閉会の挨拶</p>
資 料	<p><説明資料></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 横浜市土地利用審査会運営規程の一部改正について 2 最近の地価動向について 3 国土利用計画法の届出状況等について（個人情報が含まれているため、パワーポイントスライドで説明） 4 国土利用計画法パンフレット <p><参考資料></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 委員名簿、席次表 2 平成26年地価公示のあらまし（横浜市分） 3 賃料・利回り動向レポート 4 横浜市土地利用審査会の概要、横浜市土地利用審査会条例、同運営規程、横浜市附属機関の会議の公開に関する要綱

会議録の内容を確認しました。