

第 13 期第 3 回 横浜市土地利用審査会会議録

日 時	平成 25 年 3 月 25 日 (月) 午前 10 時 00 分～12 時 00 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 5 人 会長 寺澤 成介 委員 野原 卓 【成立】 委員 岩田 恭子 委員 吉田 隆男 委員 長尾 ゆき子 欠席者 2 人 委員 石川 久義 委員 村木 美貴 (敬称略)
	幹 事	出席者 財政局管財部長 五十嵐 誠一 環境創造局みどりアップ推進部農政担当部長 中村 智樹 建築局指導部長 二宮 智美 都市整備局企画部長 青木 治
	事 務 局	企画課長 鈴木 健一 企画課担当係長 栢沼 伸茂 企画課 北村 育代、小山 敬之
開催形態	公開 (傍聴者 0 人)	
議 題	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 3 その他	
議 事	(鈴木課長) 開会の挨拶 (中田局長) 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 5 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 配付資料の確認 国土利用計画法に基づく審議必要案件がないことの報告 (寺澤会長) 挨拶 会議録の確認、署名を、岩田委員と長尾委員に依頼することの確認	
	議題 1 最近の地価動向について	
	(寺澤会長) 議題 1 の「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、参考資料について説明 (寺澤会長) 事務局からの説明が終わりましたので、委員の皆様からの御意見、御質問等 をお受けしたいと思います。いかがでしょうか。 (長尾委員) 資料がよくまとめられていてとても参考になります。特に、各鉄道駅から一 番近い地価公示地点を地図上に落として色分けした資料が非常に分かりやす いです。これをみると、やはり、横浜市北部の方が少し価格が上がってきてい て、特に川崎市に隣接しているということで、川崎市の好影響を受けているの かなという気がします。国土法の届出において、マンションの取引は多くなっ ているのでしょうか。	

議 事	<p>(事務局) 後ほど御説明させていただく予定ですが、国土法の届出書についてみると、やはり、工業系または商業系の用途を中心に、マンション用地として取得したという届出が多くみられるような状況にあります。</p> <p>(寺澤会長) ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。議題1につきましては、以上とさせていただきます。</p>
	<p>議題2 国土利用計画法の届出状況等について</p>
	<p>(寺澤会長) 議題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>(寺澤会長) 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。</p>
	<p>(野原委員) 最後に説明のありました用途地域別の国土法届出状況について2点お聞きします。</p> <p>1点目は、市街化調整区域の届出についてです。スポーツ施設の建設や既存宅地である土地への住宅建設などの利用目的が多いとのことですが、福祉施設建設という利用目的もあるようで、これは老人ホーム等の可能性があると思いますが、かなり面積が大きいと思います。こちらはどのような案件でしょうか。</p>
	<p>(事務局) この案件については、先日新聞にも掲載されておりまして、県外の社会福祉法人が老人福祉施設を整備するというところで取得したものです。</p>
	<p>(野原委員) 近年、市街化調整区域に高齢者施設等を建設するケースが増えてきたと思います。国土法の届出制度の中でコントロールするというのは難しいとは思いますが、高齢者福祉の業界についても、中長期的にみるとピークがきて頭打ちになるような状況もある中で、過剰に高齢者施設が建設されるようなことになった時に、そのような施設をどのようにコントロールするかということはこれからの課題になってくるのかなと思っております。先ほどの案件はかなり面積もありましたので、このような施設の届出件数が今後増えたり、いろいろな場面でみられるということであるなら、注視していく必要があると思います。</p> <p>2点目は、工業地域や工業専用地域についてです。それなりに大きな面積で活発な取引があるようですが、例えば、鶴見区や神奈川区の工業地域や工業専用地域では、具体的にはどのような用途転換がなされているのでしょうか。</p>
	<p>(事務局) どちらかといいますと、倉庫等をそのまま居抜きで現況利用するような案件が多く、用途転換という形態の届出はあまりなかったように思います。</p>
	<p>(野原委員) こちらについても中長期的な話になるのですが、臨海部の工業地帯を今後どのようにしていくかについては、20年くらい前からずっと大きな課題であると思っています。経済状況の変化に応じて、盛り上がったたり、少し動きが止まったりと変化はございますが、ここ5、6年で物流系施設が多く立地しました。比較的都心に近いエリアでも大きく物流系の施設に転換してしまっていて、それが今後どのくらいの年限で次のあり方に変わっていくのかがまだ読めないところではありますが、本当は、市街地に近いながらも分離された場所では、様々</p>

議 事	<p>な意味での土地利用の可能性があると思っています。都市的と言うか、言い方が難しいですが、様々な利用の仕方ができる場所にどんどん物流系施設が入ってきて、より良い利用方法に転換してるとは言えないようなところが見受けられます。工業地域については、今までは、工業地域内部での小さな利用転換、あるいは、非常に大きな土地利用転換をすべきかという議論だったと思うのですが、その中間に当たるような、例えば、研究開発なども含めてどういった土地利用ができるのか、居抜きも含めて、もっといい利用方法がないかとか、なかなか個々の事業の議論の中では難しいのかもしれませんが、そのような検討をしていく必要があると思っています。</p> <p>港湾部分に関しましても、近い将来どうするのかについて、やはり全体を見ながら検討する必要があります。これから大きな土地利用の取引が少しずつ減ってくる中で、大きい土地が出てきたときに効率的な土地利用をするには知恵を絞らないと難しいと思いますので、このあたりについてもなるべく目を向けながら、継続的に考えていく必要があると思います。</p> <p>(寺澤会長) 貴重な御意見ありがとうございました。</p> <p>私が横浜市に勤務している時にも、物流政策を担当する部署が明確になっていませんでした。機構改革をした時に、物流政策をどの局で担当するのかという話になり、経済局なのか、港湾局なのか、都市整備局なのかといった議論になりました。野原委員が言われたようなところが、横浜市の中で弱い部分のような気がしますので、横浜市も今の御指摘をよく検討していただければと思います。</p> <p>(事務局) まさにおっしゃるとおりでございまして、現在も、横浜市の中で物流施策の担当がはっきりしてない状況です。最近でも市内の臨海部で物流施設がかなり立地しておりますし、少し遠くになりますが、圏央道沿いなどで大型物流施設が立地しております。横浜市内でも、インターチェンジ周辺を物流拠点にしたらどうかといった議論がある中で、今後、横浜市の物流政策をどうするかについて引き続き議論していきたいと思っています。</p> <p>(寺澤会長) ぜひよろしく申し上げます。</p> <p>ほかにかがででしょうか。よろしいですか。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。</p>
	<p>議題3 その他</p> <p>(寺澤会長) 議題3「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>(吉田委員) 今、いろいろお話がありましたが、土地価格が落ちついてきた一番大きな原因は、よく言われているように、土地の値頃感ではないかと思っています。ただ、先ほど事務局から説明がありましたように、戸建分譲用地の素地の取引が非常に</p>

議 事

多いです。戸建分譲住宅がかなり売れていますし、マンションの分譲が比較的堅調に推移しているので、それに伴って取引が活発になっていると思います。ただ、最近戸建分譲も以前と違いまして、分譲住宅そのものの土地の規模が小さくなったり、3階建てになったりといった、そのような変化も出てきています。

マンションの土地の売買に関しましても、本当に駅近のマンション適地は入札が行われて、非常に高い価格で落札されるというような現象も見られます。ただ、最近賃貸マンションが非常によくない状況になっております。これは、国民の総収入の減少や、正社員の問題、空家住宅の増加といった、いろいろな問題があることが理由ではないかと思っています。また、この3月で中小企業金融円滑化法が期限切れになるといった悪い要因もありますので、これから地価が果たしてこのまま横這いでいくのかどうかは不透明であると感じています。

(寺澤会長) ありがとうございます。

今の吉田委員のお話について何かございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、私の方からひとつお聞きしたいのですが、今回の地価の動向も含めて、今年、消費増税に伴う駆け込み的需要というのはあるのでしょうか。

(長尾委員) 消費税が5%に上がった時には、早くマンションを建てないと価格が上がってしまうということで、駆け込み的需要があったと思うのですが、今は、東日本大震災からの復興需要で、労務費が上昇しており、中小企業は、マンションを建てようと思っても、断られてしまうとのことで、非常に苦しい状況があると聞いております。このような状況がありますので、マンション用地を非常に高値で仕入れているのは大手企業だと思います。地場で頑張っている横浜市内の企業が手を出せないような価格も時々耳にしますので、消費増税については、中小企業政策が必要になってくるくらい、大企業に有利になってしまっているような気がします。このことから、消費税に対応できるのかどうか非常に厳しい企業が実際にあるのではないかと考えています。

(寺澤会長) 確かに、復興政策で人手が東北に行ってしまうという話はよく聞きます。ありがとうございました。

(吉田委員) 先ほど、物流系施設の話がありましたが、この物流系施設が、なぜ昨今、J-REITで人気が出ているかといいますと、今まではJ-REITは、どちらかというと事務所系やマンション系の不動産を投資信託にしていたのですが、事務所やマンションの家賃はかなり変動がありまして、それに比べますと物流系施設は、賃料は決して高くはないですがあまり変動はないので、そこに大手の不動産会社が目を付けたというのが実態ではないかと思っています。物流系施設は相当の資金がないと運用できませんので。

(寺澤会長) ありがとうございました。

(長尾委員) 物流系施設は、今県内ですと相模原市のロジポート相模原、綾瀬市のGLP綾瀬といった大型の物流系施設がどんどん出来ているのですが、それらは全て圏央道沿いです。圏央道の埼玉寄りの方が元気があります。それはなぜかといいますと、やはり内陸部の方が津波や液状化の心配がないということです。実際、千葉

議 事

県の浦安市の物流センターが被害を受けたある会社は、今度はまた浦安に物流センターを建設するのではなく、埼玉に新たな物流センターを建設したと聞いています。圏央道が相模原の方にこれから開通しますので、神奈川県内は県央の方がよくなっていくと思います。横浜市はもう少し頑張らないと、例えば北西線の事業を急いでやらないと厳しいと思います。立地としては横浜市の方が絶対にいいと思いますので。あと、横浜市内は土地の単価自体が高いし、物流系施設は面積も何万平米と必要になりますので、それに対応するような余った敷地というのが、横浜市内にはあまりないのかなと、その辺も少し心配なところです。

(野原委員) 防災という意味では、臨海部はやはり災害リスクは変わらず高いと思います。護岸の液状化対策は民間企業がそれぞれやっていますが、ある一部の企業が自社の敷地だけをやっても当然液状化は、ほかのところからもきますのであまり意味がないかなと思います。そういう意味では、震災直後は皆、防災の意識は若干あったと思うのですが、2年経ってまた少しずつ、結局やはりそこはなかなか触れられない課題となってしまっているような気がしますので、今後の大きな課題のひとつだと思います。

あと、地価についてお聞きしたいのですが、傾向としては大きく2点あると思っておりまして、1点目は、北部と南部の価格の差についてです。都市計画の観点、特に、郊外部の少子高齢化の対応を考えると、例えば、東急線沿線などは、住み替えなどの事業が精力的に行われていると思うのですが、やはり、いろいろ頑張っても横浜の南西部は非常に厳しい状況が進んでいます。ただ、そのような状況が必ずしも地価の下落に反映されているのかというのは別の問題というような気もしておりまして、そこにギャップがあるのかなと思ったことです。

2点目は、横浜市においてまだら化が進んでいるのではないかということです。良いところはどんどん良くなりますので、全体の数値で見ると、区レベル、市レベルでは、平均的に横ばい若しくは上がっているという評価になるのですが、もう少し細かいレベルで見ると、下がっているところと上がっているところが、同じ区の中で混ざっているようなことはないのかと少し気になりましたので、その辺りについてお聞きしたいと思います。

(事務局) まず1点目の南北問題についてですが、今回、川崎市が非常に伸びているということと、横浜の北部方面が上昇基調にあるということで、やはりマクロ的にみますと東京への近接性というのが強く影響しているのではないかという気がします。やはりこの辺りに転入を考える人は、横浜市北部や川崎市を自然と選択するのかという感じがしております。その意味で申しますと、西部方面や南部方面というのはなかなか厳しいものがありまして、これからまたより地価が下がっていく可能性があるのではないかと考えています。

2点目のまだら化については、横浜市は全体的にそのような傾向がございまして、鉄道沿いに市街地があるのですが、その合間を見ますと、市街化調整区域があったりして、その境界領域のあたりで、また住宅供給が進んでいたりしているというような、まさに野原委員がおっしゃるような状況が続いていると感じてい

議 事	<p>ます。</p> <p>(野原委員) 市街化調整区域というのは、原点に戻れば、開発しないようにしているので、価格が下がるのは当然なのですが、以前に開発をしたところが、先ほどの話のように高齢化が進んでいって、取り残された陸の孤島ようになってしまっているところがどれほど出てきているのかというのがこれから少し課題になるのかなと思っています。</p> <p>(事務局) この3月に、都市計画マスタープランの改訂版を公表したのですが、その中で、今後の高齢化や人口減少を考えると、駅を中心としたコンパクトなまちづくりを進める必要があると書いています。駅から離れた団地については、自立してやっていけるところはいいのですが、それが難しいようなところは、移転政策といったようなことを今後考えていかないといけないという議論が、横浜市の南部や西部地域で出てくるかもしれないと思っています。</p> <p>(吉田委員) 先ほど野原委員が言われた高齢化の件について、地域の将来性をみる一番簡単で分かりやすい方法は、コンビニの出店状況を見ることです。コンビニ業界は非常に将来を分析していて、いい場所にしか出店しませんので、コンビニが出店しない地域は将来性がちょっと厳しいといえると思います。</p> <p>(寺澤会長) ありがとうございます。横浜市南部の栄区などは空き家問題等も含めて、もう10年くらい前から議論になってますよね。横浜の中でもやはり西部、南部で、鉄道駅から距離があるエリアというのは、野原委員が言われたような状況が顕著に出てきているという気がします。</p> <p style="padding-left: 40px;">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 style="padding-left: 40px;">それでは、事務局から何かありますか。</p> <p>(事務局) 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。こちらは我々横浜市都市整備局と神奈川県不動産鑑定士協会さん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24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>(寺澤会長) 事務局から報告がございましたが、これについてはいかがでしょうか。よろしいですか。</p>
	<p>(寺澤会長) それでは、本日の議題はすべて終了しました。</p> <p style="padding-left: 40px;">以上をもちまして、第13期第3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 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（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） <p><参考資料></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 委員名簿、席次表 2 平成 25 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。