

第13期第2回 横浜市土地利用審査会会議録

日 時	平成24年3月26日（月） 午後1時30分～午後3時	
開催場所	関内駅前第一ビル2階202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 会長 寺澤 成介 委員 野原 卓 【成立】 委員 石川 久義 委員 村木 美貴 委員 岩田 恭子 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 環境創造局みどりアップ推進部農政担当部長 奥原 唯視 建築局指導部長 二宮 智美 (代理出席 建築局指導部宅地企画 課長 飯島 悦郎) 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 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、村木委員及び吉田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、委員の皆様からのご意見ご質問等をお受けしたいと思います。いかがでしょうか。	
(寺澤会長)	確認なのですが、千葉などでは、液状化したエリアでかなり下落が出ているのですが、横浜市内でもみなとみらいや金沢区の一部で液状化がありましたよね。そのあたりは今回の地価公示に影響を与えていますか。地点との問題もあるとは思いますが。	
(事務局)	私達が地価公示の分科会等でお伺いした話ですと、個別の地点ではやはり影	

響が見られるということがあるようですが、あくまでも個別的な影響ですので、
（地価公示の）地点に反映が及ぶところまでは見られないと伺っております。

（寺澤会長） 分かりました。

あと一点、これは委員の先生方にご意見等があればお伺いしたいのですが、先ほどの説明ですと、武蔵小杉が大きな影響を与えて川崎市が非常にいい数字を出しているのですが、武蔵小杉だけでこういう状況になっているというよりは、全市的にいい影響が出ているという感じがするのですが、その点について、委員の先生の中で「こういう原因もあるのでは」ということがありましたらご教示いただければと思います。

（長尾委員） 分科会の中でも、横浜市は川崎市と隣接しているので、「横浜市はどうなのか。川崎市の影響はないのか。」ということがいつも問題にされるのですが、川崎市の方は武蔵小杉だけではなくて、全体的にマンション需要が大変強いですし、北部の二子玉川周辺が再開発で綺麗になっていてその影響かどうかは分かりませんが、溝の口もいい状況になっていますし、登戸も着々と土地区画整理事業が進んでいます。

川崎市は広範囲ではございますが非常に今、投資が進んでいますし、臨海部の方も羽田効果といいますか、工場地にもいろいろ新しい企業や研究施設ができて非常に活気があります。それが実際に地価公示の地点の価格に反映されているということはないですが、全体として川崎市は非常に勢いがあると私は感じています。

（寺澤会長） 私もそのように感じていました。分かりました。どうもありがとうございます。

それでは、議題1につきましては、以上とさせていただきます。

議題2 国土利用計画法の届出状況等について

（寺澤会長） 続きまして、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。

（事務局） 国土利用計画法の届出状況等について説明

（寺澤会長） それでは今説明がありました議題2について、何かご意見ご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。

（長尾委員） 大変綺麗にまとめられていて非常に参考になるし、用途地域別にまとめてあるので、土地が実際に売買されてどのように使われているのかが具体的に分かるとてもいい内容だと思いました。

（村木委員） 市街化調整区域について、利用目的が「資産保有」となっている土地がありますが、これはどのような意味ですか。

（事務局） 具体的に言いますと、これは、個人の方同士の取引で、通常個人の方同士ですと相続というケースが多いのですが、このケースは相続ではなく売買ということだったので届出されたものです。売主と買主の苗字が同じなので親族同士の取引だと思われるのですが、かなり広大な山林の土地の取引でした。

ただそれをどのように利用するのかということについては、国土法の場合は

議 事	<p>利用目的の審査を行うので、受け付ける際に利用目的についてできる限り聞き取りをしますが、利用目的が決まっていないという場合は、利用目的を「資産保有」として届出していただくということも数は少ないですがございます。受付をした段階で利用目的が未定ということで具体的な利用目的は聞き取りできなかったのですが、国土法の届出のルールに則って届出をしてもらったものです。</p>
	<p>(村木委員) わかりました。</p> <p>また、利用目的が「共同住宅」となっている土地がありますが、これは市街化調整区域に共同住宅を建てるということなのですが、どのくらいの戸数なのかということをもっと知りたいです。</p>
	<p>また、都市計画マスタープラン改定検討委員会の時にも議論があったのですが、まだ横浜市は人口増加になっていて、この後減少してくる時に、なるだけ市街化調整区域は開発しない方がいいですよ。そもそもそのために線引きをしているのに、なぜ、市街化調整区域にこの大きさの共同住宅を建てるのかが気になったので教えていただきたいと思います。</p>
	<p>(事務局) 戸数は今すぐには分からないのですが、ここは既存宅地でございます、おそらく会社の寮があった土地だと思われるのですが、その土地の買い取りがあり、共同住宅と戸建住宅の両方で開発するという計画内容で届出がございました。</p>
	<p>(村木委員) 既存宅地ですか。わかりました。</p> <p>(寺澤会長) それでは、議題2につい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) 次に、議題3「その他」についてですが、委員の皆様から特に何かございませんでしょうか。</p> <p>(吉田委員) 今、資料に基づきまして、大変参考になる意見をいただきましたが、最近の特色ある土地取引等について、用途地域ごとにお話させていただきたいと思っております。</p> <p>商業地につきましては、郊外の大型店舗、例えば、ららぽーと、トレッサ横浜、ワールドポーターズ、イケア等ですが、コストは今横浜市にはないですが、こういう大型店舗施設用地が今非常に好調なのが特徴ではないかと思っております。また、駅前店舗、駅中店舗も非常に好調です。これらの用地があると土地価格にまた連動するのではないかと考えています。</p> <p>これに対しまして、旧来型の商店街の衰退が相変わらず非常に目立っているというのが気になっています。ただし、最近、イセザキモールの旧松坂屋跡地に店舗が新たに開業しましたが、それと同時に大型の遊技場が何店舗か出来まして、また、小売店舗や飲食店等イセザキモールの裏側にも様々な種類の店舗があるのですが、そういう多様性のある商店街が見直されてきたのかなと思っています。特にイセザキモールは最近元気になってきたなという印象があるのですが、それに比べますと、中華街は最近単価が下がってきて、価格的にもち</p>

よっと元気がないなど感じています。

事務所の位置に関しましては、横浜は、主に関内と北幸（横浜駅西口）と新横浜に分かれると思うのですが、北幸は、天理ビルの裏側の方の少し駅から離れたところの商業地が、空室率の上昇とか賃料の下落が目立つというのが印象的です。あと関内は、今 10 パーセント前後の空室率があると思うのですが、最近では、ビジネスホテル等が少し増えてきたのが特色かなという感じがしております。また、新横浜に関しましては、空室率が今 14 パーセントくらいだと思うのですが、同じ地区内でテナントを取り合ったり、非常に厳しい状況があって、家賃と共益費を含めても 1 万円を切る状況のところが目立っています。また、フリーレントといった契約が行われているのも目立つようです。

それに比較しますと、みなとみらいは、昨今、三井不動産が大型の事務所ビルを建てていますが、テナントの募集もほぼ 100 パーセント近くまで埋まると聞いておりますし、優良企業テナントは皆みなとみらいに向かっている感じがします。いいテナントは、旧来の事務所ビルから、横浜駅西口も例外ではないですが、みなとみらいに行っています。将来的には、やはりみなとみらいが、横浜の事務所街の中心になっていくのかなと感じています。

住宅地に関しましては、先ほどお話にありましたとおり、東横線沿線と田園都市線沿線が相変わらず都心へのアクセスがいいものですから人気があります。これは依然としてここ数年続いております。それ以外に目立つのは、以前は山手というのは絶対的な横浜の高級住宅街だったのですが、日吉にも、小さい範囲ではありますが高級住宅街がありまして、利便性、特に都心へのアクセスがいいものですから、中には、山手より日吉の方がいいという見方をする傾向が出てきています。また、南区は非常に価格帯も手頃な感じで、横浜市の中でも住宅地としての取引が減っておりません。取引件数も多いですし、今後、南区は需要が多い街になっていくというふうに感じています。

建売住宅に関しましては、総額については、やはり売れる価格帯というのは大体限度がありますから、そのために、総額はあまり変えず、土地の面積を細分化しています。以前よりも少しまた細分化している傾向があると感じています。

また、住宅地の中で、マンションですが、従来も利便性や環境は当然マンションの一番大きな選択項目だったのですが、去年の 3 月 11 日の東日本大震災を境に、耐震とか免震等がマンションを選択する重要項目の一つになっておりまして、みなとみらいの超高層マンションが、震災の影響がほとんどなかったため中古マンションの値段も下がっておらず、相変わらず非常に人気が高いというふうに聞いております。

工業地に関しましては、臨海部についてですが、ネット通信販売が非常に好調なので、ネット販売の会社の大型の流通倉庫の需要がありまして、倉庫レシー（賃借人）が目立っています。また、海外生産で、例えば中国等で生産して日本に持ってきて販売している会社もありますが、そういう海外生産の輸入

議 事	<p>企業の臨海部倉庫も需要が大きいというふうに聞いています。また、昨今では、外環自動車道の整備等により、県下の、横浜市以外の、厚木、海老名、相模原の郊外の倉庫需要が増えていまして、かつては空室が結構多かったのですが、最近では空室率も減りまして善戦しているというふうに聞いています。それに比較しまして、横浜市内の内陸型の倉庫や工場の需要が非常に厳しいというふうに聞いておられて、一度空くとなかなか埋まらないということです。また、そのために、賃料の値下げの話も増えているというふうに聞いておられます。</p> <p>農地に関しましては、農振農用地を売りたいという希望が多いです。買い手の人は少ないですが、潜在的な売り希望が多いというふうに聞いておられます。中には買う人も当然いるのですが、農地を買う人で昨今目立つのは、例えば、浜なしとか苺とか、市の（農協の）理事長の石川さんがいらっしゃいますけれども、そういった横浜市の特産品を、例えば、港北ニュータウンの近隣の住民を相手に販売するような方が農振農用地の土地を買う事例を聞いておられます。一方、一般調整農地は転用ができますので、こちらについては需要があると思われれます。その場合には、街路、接面道路がある程度よくないとなかなか厳しいとは思いますが、やはり転用の基準が緩いので、需要があるという傾向ではないかと思えます。</p> <p>また、市街化調整区域内林地ですが、かつては、特別養護老人ホームや有料老人ホームの需要があったのですが、昨今、そのような業者間の話では、今はいいが20年後には入居者が減少する傾向なので、20年後を考えると今建設すると厳しいのではないかといいことで需要が減ってきているというふうに聞いています。市街化調整区域内林地の取引で目立つのは、横浜市の緑地の購入が増えているということだと思えますが、それ以外の市民の林地の需要は減っているのではないかと考えています。以上です。</p> <p>(寺澤会長) ありがとうございます。吉田委員から、横浜市の状況についていろいろ説明をしていただきました。</p> <p> 吉田委員に何かご質問等ございましたら、お聞きしたいと思います。いかがでしょうか。</p> <p> 他に皆様の方から何かご意見等ございませんか。</p> <p> それでは、事務局から何かありますか。</p> <p>(事務局) 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。こちらは神奈川県不動産鑑定士協会と横浜市都市整備局とで共同で開催している事業でございます。4月21日の土曜日午前10時から午後4時まで、横浜そごう前の新都市プラザで開催しますので、ご案内させていただきます。事務局からは以上でございます。</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> 以上をもちまして、第13期第2回横浜市土地利用審査会を終了させていただきます。</p>
-----	---

議 事	<p>できます。どうもありがとうございました。 (鈴木課長) 閉会の挨拶</p>
資 料	<p><説明資料> 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> <p><参考資料> 1 委員名簿、席次表 2 平成24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、横浜市審議会等の会議の公開に関する要綱</p>

会議録の内容を確認しました。