

第 1 2 期 第 3 回 横 浜 市 土 地 利 用 審 査 会 会 議 録

日 時	平成 2 2 年 3 月 2 6 日 (金) 午後 1 時 3 0 分 ~ 午後 3 時			
開催場所	関内駅前第二ビル 2 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【成立】 会長：木下 眞男 委員：伊藤 秀一 櫻井 悦子 内藤 秀樹 馬場 佳子		欠席者 2 人 委員：石川 久義 村木 美貴 (敬称略)
	幹事	行政運営調整局 契約財産部長 國原 章弘 欠席	環境創造局 みどりアップ推進部 農政担当部長 山田 薫 出席	まちづくり調整局 指導部長 斎藤 龍男 出席
	事務局	企画課長：桑波田 一孝 企画課担当係長：江上 文恵 企画課：加川 博敏、戸田 章子		
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 国土利用計画法の運用について 3 その他			
議 事	<p>(桑波田課長) 開会のあいさつ (都市整備局長) あいさつ (桑波田課長) 委員及び幹事の紹介 委員の半数以上の出席 (7 名中 5 名) があるため会議が成立していることの確認 国土利用計画法に基づく審議が必要な案件がないことについて報告 傍聴者数が 0 人であることの報告 配付資料の確認後、木下会長に議事を引き継ぐ (木下会長) 会議録の確認者が伊藤委員と櫻井委員であることを確認</p> <p>議題 1 最近の地価動向について (事務局) 平成 2 2 年地価公示の結果等を基に地価動向について説明 (木下会長) ただ今の説明につきまして、ご意見、ご質問はありますか。 (伊藤委員) 1 月 2 3 日の朝日新聞に関内・関外地区の商品販売額が半減しており、空室率も 10% 近くに上昇しているという記事がありました。 関内・関外地区については、横浜市が指導して活性化案を 3 月末までにまとめるというような話があるようだが、その状況をお聞かせいただきたい。 (桑波田課長) 活性化推進計画を策定するに当たっては、学識経験者と地元が入った検討</p>			

議 事	<p>会で去年の夏から議論してきました。</p> <p>それと同時に、関内・関外地区の商店街、自治会、町内会にも地元意見交換会を設置し、そちらでも意見を聞いております。</p> <p>それらを基に関内・関外の活性化推進計画の案をまとめて3月31日に策定する予定となっております。</p> <p>活性化に当たっての具体的なアイデアとして、12のアイデアを出してもらい、その中から優先的に取り組むものとして6項目を抽出し、計画の中に盛り込んでいます。</p> <p>活性化推進計画案の中には、新市庁舎についてもどのような所に、どのような内容で整備すればいいかといったことも含めていますが、市庁舎については、市の意見というよりも去年の4月に事業手法検討委員会で作された提言を今回の案の中に盛り込んで、市民の意見をいただいた上で、22年度に規模、機能、整備場所等を決めていくという内容で、活性化推進計画を決めて行きたいと考えています。</p> <p>(伊藤委員) 住民からのアイデアも計画の中に盛り込むという話だったが、アイデアは出ているのですか。</p> <p>(桑波田課長) 12のアイデアの中には、関内とみなとみらいの結節点である北仲地区、関内と関外を結ぶ結節点である関内駅といった場所の機能強化や、回遊性の強化を図るというものがあります。</p> <p>また、関内地区では色々な形で文化振興をやっていますが、それも含めて色々な分野のアイデアを網羅的に計画の中に取り込んで、優先的に取り組む課題と、22年度以降にもう少し具体的に組みこんでいこうというようなことを含めて計画の中に策定しております。</p> <p>(伊藤委員) 建築基準法が2006年に改正され、2007年から施行されて、建築確認申請の審査手続きが厳格化されましたが、その影響で住宅着工件数の減少を招いたことが地価の下落に影響を与えた一つの原因ではないかという話がありましたが、今回施行規則を改正することによって審査を簡素化して、平均で70日くらいかかっていた審査期間を半減するという話だが、これによって住宅着工の活性化が図られ、地価の動向にも好影響を与えるのでは、と期待しているのですが。</p> <p>(斎藤幹事) 現在簡素化、簡便化に向けて国で政令、規則を改正すべく準備を進めておりまして、近々その詳しい中身について分る予定となっております。</p> <p>建築確認申請の件数につきましては、厳格化によってだいぶ落ち込んだ時期もありましたが、現在では厳格化前の件数に戻りつつあるという状況です。</p> <p>審査期間等につきましては、法改正当時は厳格化ということで細かいところまで見なくてはならないということで、一時は審査する側にも戸惑いがあり、時間がかかっていたという時期もありましたが、現時点では法改正前の状況に戻っています。</p>
-----	--

議 事

- (櫻井委員) 現在は不景気なため、大規模な需要がなかなかない状況です。
- 不動産をうまく活用してまちづくりをするという観点で、エリアマネジメントというんですが、地域全体でうまく土地や建物の床の利用を誘導していく仕組みというものが需要ではないかと思っています。
- 例えば元町はまちぐるみでテナントを誘致する計画を立てているので、人もあって需要もそれほど落ち込まずに来ていると思います。
- 地域の特徴を出すために、戦略的に機能を誘導していく仕組みをもっと考えていければいいと思うし、不動産の所有者の意識も変えていく必要があるのかなと思っています。
- 好況のときは高く売れるのを待っていればいいという状況だったかもしれませんが、今はそういう時期ではないということなので、まちぐるみでテナントさんもオーナーさんも一緒になってまちの価値を高めていくという意識が必要ではないかと思っています。
- (桑波田課長) 先ほどお話をさせていただきました関内・関外地区の活性化推進計画の中の一つとして、エリアマネジメントの推進というものを挙げておまして、関内・関外地区全体というよりは、エリアごとにそれぞれのまちづくりの方針を作っていくって、活性化に向けて取り組んでいこうということになっています。
- 櫻井委員がお話されていたように、関内・関外地区のビルのオーナーにも意識を変えていただいてエリアマネジメントを通して働きかけをやりたいと思っています。
- (木下会長) 横浜駅の大改造は、今年の3月に方針を出して具体的な事業に入るという方向で動いていますが、あれもエリアマネジメントの大きな1つの事例です。
- エリアマネジメントとか地区の質というものは、地価を算定する際に不動産鑑定評価上はどのように考えられているものなのでしょうか。
- (内藤委員) 戸塚の再開発はキーテナントがなかなか決まらずに、開発が進まずに、ある程度決まってから動き出したという状況で、活性化するまでに時間がかかりました。
- 行き詰ってしまっていてなかなか進められない事業についても、進められるところはできるだけ進めていった方が、事業としては進行度が上がるでしょうね。
- (馬場委員) その際にネックとなるのがキーテナントを誘致することだと思います。
- 景気停滞期は事業を進めやすい一方で、そもそもテナントを見つけて空室を埋めること自体が難しいことが多いのですが、こういう時代でも必ず元気な企業はありますので、最初の計画にこだわらずに、流行やトレンドを見ながら、状況に合わせた臨機応変な対応が大切だということになると思います。

議 事

(内藤委員)

当初は全体を使って大規模なキーテナントを誘致する計画だとしても、状況によっては区画を分割した方がいい場合もありますし、例えば銀座のように若者向けのブランドを取り入れるとか、日本国内だけでなく海外の顧客に目を向けて中国や台湾の顧客にとって魅力的なテナントを誘致するとか、それぞれの特色を出し、活かしながら、どうやってテナントを誘致するかという企画力もポイントになってくると思います。

3月19日発表された地価公示について、北部の住宅地で下落が縮小してきているという状況についてなんですが、昨年のは前半は下落をしておりましたが、後半になって下落が縮小という傾向が出てきています。

7月の県の地価調査でどうなるのかということについてですが、住宅地については、所得の減少、雇用情勢の厳しさがあって住宅の購入に資金が回せないために回復が遅いというのが考えられるのですが、マンションに関しては価格を落として在庫処分のための販売が行われてきたので、在庫がなくなってきたという状況で、建設のための用地の新規の仕入れをそろそろ始めているという企業が出てきているという話を聞きます。

昨年の10月以降に大きな規模の取引が出てきましたが、これはある程度資金力のあるデベロッパーが先行きを見込んで動き出したのではないかと思います。

まだ様子見の状況なんですが、下落を縮小させるのは間違いないんですが、横ばいまでいけるかどうかで、上昇に転じるのは少し難しいような傾向ではと考えております。

(馬場委員)

今回の地価公示以降、3月までの地価動向についてお知らせしておきますが、オフィスについてはあまりいい話はありません。

住宅地についてもそれほど良い話はありませんが、若干明るい兆しという部分では中古マンションの取引件数が上昇に転じてきております。

さきほど内藤委員がお話されていましたが、新築のマンションの在庫が少なくなっていて、良好な物件が少なくなってきたので、中古マンションに人気が集まっているという状況で、価格が若干上昇気味になっています。

中古戸建の取引も上向きになってきていますが、これは新築の戸建住宅についてはやはり在庫が少ないということもあり、しかも消費者の資金負担力が減っているため、より安く買いやすい中古住宅が売れているという状況です。

商業地域も住宅地域でも、特色のない地域は苦しい状況です。

ただし、そういう苦しい地域においても、住宅地については、例えばこれまで200㎡の区画を半分の100㎡ずつに分割したり、150㎡を75㎡ずつに分割し、売買価格の総額を減らして消費者が買いやすい形で提供する取引はある程度見られるため、結果として商業地よりは価格の下落も抑えられているのですが、商業地については、全く商業性がなくなってしまっている地域、あるいは住宅地に移行しつつある地域も多く存在しています。

いわゆるシャッター商店街も増加しておりまして、広い道路に面している商店街と背後の住宅地の価格差がどんどん縮小している地域もあり、価格のバランスが非常にわかりにくい状況になっている場合もあります。

(木下会長) 最近の状況についてはあまり詳しくないんですが、横浜の商店街は活性化しているところと活性化していないところが両極端で、意外と頑張っている商店街もあると思うんですが、シャッター商店街が増えているという感じなんですか。

(馬場委員) 住宅と商業地が混在していて、住宅地に移行しつつあるような地域が増加しているとは思いますが。

おっしゃるとおり二極化が見られ、活性化している商店街もありますが、一方で、店舗立地がより難しくなっていく地域も年々増加している状況です。

(木下会長) 他に何かご意見はございますでしょうか。

よろしければ議題2について説明をお願いします。

議題2 国土利用計画法の運用について

(事務局) 国土利用計画法の運用についての説明

(木下会長) ただいまの説明について、ご意見、ご質問等ありましたらお願いします。

(馬場委員) 開発の件数の推移は特に集計されていないのでしょうか。

(斎藤幹事) 開発許可の件数は少なくなっています。去年の半分まで減少はしていませんが、3分の1程度は減っているのではないのでしょうか。

(内藤委員) 北部の青葉区、都筑区についてですが、都筑では165㎡の敷地最低限度の制限がありますが、青葉区では1低専の敷地最低限度ぎりぎりまで細分化して、建売にするかあるいは建築条件付の土地分譲とか、最近はそういうのが増えてきています。

総額がかさむと売れ行きが悪くなりますが、面積を減らして総額を抑えた物件については市場性があるって、30代から40代くらいの若い人には一番の売れ筋になっています。

まちづくりという観点から見ると、住環境の面で条件は良くないんですが、市場ではそういうものが流通しているという現状です。

所得が増加するとか、雇用情勢が回復して需要が増えるということがない限り、こういう状態がまだ続くのではないかと考えています。

(木下会長) 内藤委員からお話がありましたが、国土交通省に対して建築基準法と都市計画法の改正については、何回も要望しているが、なかなか実現しません。

用途地域にしても市で独自に条例を作っていくところまでできていない。

市独自で条例を作っていくようになり、各都市が違った形で土地利用のコントロールができるようになると、土地の価値というものを維持できるようになるのではないのでしょうか。

議 事	<p>(内藤委員) 市街化調整区域と市街化区域の線引の権限は県が持っていますよね。</p> <p>(木下会長) あれだけは県が権限を持っています。</p> <p>土地利用の根本にかかわることなので権限を委譲するように何度要望を出してもなかなか実現できません。</p> <p>国にも何回も要望したがいまだに実現できていないですね。</p> <p>首都圏の政令指定都市は用途地域を決定できる権限はありますが、三大都市圏でもまだ県でやっている所もあります。地方の中核市はそうではないんですが、まだ時間がかかると思います。</p> <p>以上でよろしいでしょうか。</p> <p>(事務局) 4月26日開催の不動産鑑定士による無料相談会と地価のパネル展について紹介</p> <p>(木下会長) ほかにご意見等ございますでしょうか。</p> <p>以上をもちまして議題は全て終了しました。</p> <p>(桑波田課長) 閉会のあいさつ</p>
資 料	<ol style="list-style-type: none"> 1 平成22年地価公示のあらまし(横浜市分) 2 最近の地価動向について(パワーポイントスライド) 3 国土利用計画法の届出状況など(パワーポイントスライド) 4 横浜市土地利用審査会の概要等
特記事項	局名及び課名は審査会開催時点(平成22年3月26日)のものです。

会議録の内容を確認しました。