

第 15 期第 1 回 横浜市土地利用審査会会議録

日 時	平成 29 年 3 月 23 日 (木) 午後 3 時 00 分～5 時 00 分	
開催場所	松村ビル別館 5 階 5 0 2 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 大橋 政善 委員 平本 光男 【成立】 委員 長尾 ゆき子 委員 深澤 詩子 委員 中田 穂積 委員 松行 美帆子 委員 野原 卓 (敬称略)
	幹 事	出席者 財政局管財部長 新倉 浩 環境創造局みどりアップ推進部農政担当部長 平山 実 建築局指導部長 加藤 高明 (代理出席 建築局建築指導部 担当部長 小野田 吉純) 都市整備局企画部長 小池 政則 欠席者 なし
	事務局	企画課担当係長 森兼 孝司 企画課担当係長 村瀬 亮二 企画課 竹内 志織 森 翔太
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 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 4 その他	
議 事	(事務局) 開会の挨拶 (薬師寺局長) 挨拶 (事務局) 委員、幹事及び事務局の紹介 委員の半数以上である 7 名全員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 配付資料の確認及び審査会の概要の説明等	
	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、中田委員を会長とすることが了承された。 中田会長から、職務代理者として長尾委員が指名され、長尾委員の了承が得 られた。 今回の会議の会議録の確認・署名は、大橋委員及び長尾委員とすることとし た。	

議題 2 最近の地価動向について	
議 事	(中田会長) 議題2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) 最近の地価動向について説明
	(深澤委員) 川崎市の登戸の上昇率が上がっていますが、何か要因があるのでしょうか。利便性はもともと良かったとは思いますが。
	(大橋委員) 中原区の住宅地の地価はある程度高い水準まで来ていて、今回の地価公示では上昇率が縮小した状況です。一方登戸はこれまで3%程度の上昇だったところ、今回は5%程度と拡大しています。登戸駅は小田急線と南武線が利用でき、都心部、新宿方面へのアクセスが良好で、利便性から投資用の共同住宅の需要が強く、地価公示の標準地も、2階建ての戸建住宅だったところが鉄骨4階建ての共同住宅に変わったりしています。住宅地ではありますが、そういった投資資金の流入があって、上昇率が拡大している、というところでは。
	(中田会長) 戸建がそのまま共同住宅になるといって、都市計画上問題が出てくるのではないのでしょうか。
	(大橋委員) もちろん、用途規制の範囲内であるのですが、利便性が高いということで、神奈川県外からの投資資金が潤沢に流れ込んでいる影響で、変化が早まっているようです。
	(長尾委員) 登戸は住宅地とはいっても、容積率が200%ある地域で、もともと容積率を消化していなかったということがあります。道路が整備されてきているので、そろそろ容積率を生かした建物を作って投資を、という方向に目が向いてきたのではないかと思います。
	(平本委員) 農協の組合員さんには土地をお持ちの方も多いのですが、オリンピックの影響はあるのでしょうか。
	(大橋委員) 景況という点では、住居系の用途ですとあまり影響はないかと思いますが、商業系やホテルなどは影響があると思います。ただ、敢えて言えば建設労務費が上昇していますので、住居系でも堅固建物を建てるとなると建築費が上昇して、採算が悪化するという面はあるかもしれません。
	(中田会長) まちづくり的に言えば、景観の面でも、戸建住宅地の中にぽつぽつと共同住宅ができてしまうのはあまり感心しないという面はありますね。
	(野原委員) 小田急沿線は、駅前の基盤が弱いこともあり、容積率も使い切っていなかった部分があったと思うのですが、登戸などは基盤整備とまではいかなくとも、駅前がきれいになったこともあり、イメージが上がってきたのではないかと思います。とはいえ、裏側はそれほど良くなっているわけでもないで、低層から中層に移行しつつあるという程度かとは思いますが。ほかの私鉄沿線でも似たようなケースはあるかもしれません。
	(中田会長) 駅前の高度化という、再開発や区画整理という手法を使うと、容積率もいっぱい使うケースが多いですね。例えば戸塚駅西口で再開発を行いました。

	<p>たが、その周辺ではしばらく地価が上昇していたと。都市的な視点でいえば、基盤と土地利用がマッチすると、街並みも含めて良くなりますが、アンバランスだと厳しい。小田急沿線の、柿生とか鶴川は道路の状況も良くないと思います。</p> <p>(野原委員) 私鉄沿線の駅前の多くは、都市構造上、基盤が弱い部分もあり、今後、都市空間としてどのように再編してゆくか、課題でもあります。</p> <p>(中田会長) ほかに何かありますでしょうか。よろしいですか。それでは、議題2についてはこれで終了します。</p>
議 事	<p>議題3 国土利用計画法の届出状況等について</p>
	<p>(中田会長) 議題3の「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>(中田会長) 信託受益権というのは、制度としてはいつからできたのですか。</p> <p>(事務局) おそらく、資産流動化法が出来た平成10年ごろからだと思います。</p> <p>(中田会長) 戸建分譲素地の届出が安定していますよね。だから信託受益権の増減が全体の増減に影響しているように思います。</p> <p>(事務局) おっしゃるとおり、少なくともここ数年においては、国土法届出件数・金額の伸びは信託受益権に負うところが多かったと思われます。やはり景気動向に敏感に反応する部分ですので、今は低金利ですが、金利上昇局面になったときにどうなるのかというのは気になるところです。</p> <p>(平本委員) 旭区で物流倉庫目的の届出が多く出ていますが、大きな話として、まちづくりに関して、瀬谷区がほとんどですが、旭区も入って、米軍施設返還の跡地利用をどうしていくかという話になりますので、個々で状況が進んでしまうと、全体像を描くのが難しくなってしまうかもしれません。</p> <p>(長尾委員) 環状北線ができ、北西線が整備される中で、国道246号線にも近いなど瀬谷区あたりも物流を考える上では先手で動いてしまうのかなと思います。</p> <p>(野原委員) 米軍施設は旭区と瀬谷区にまたがっていますが、土地利用状況に違いが出てきている理由はなんでしょうか。エリアによって農振農用地であるか否かなどの法規上の違いがあるのでしょうか。それとも、単に交通アクセスの違いなのでしょう。</p> <p>(平山幹事) 瀬谷区のほうが農業専用地区が多いという違いはありますが、上瀬谷よりも上川井のほうが国道16号線により近いので、物流系統の土地利用の意向が強いです。</p> <p>(小池幹事) 返還を受けた土地は民有地や国有地などいろいろありますが、横浜市としてどういった方向で全体のまちづくりを行っていくかということ在地権者の方々と相談・検討しているところです。</p> <p>(平本委員) 先行して旧深谷通信所が返還されていますが、あちらはほぼ全部が国有地だっ</p>

	<p>たのに対して、上瀬谷通信施設は民有地と国有地が混在しているので、そのあたりをどう整理して都市計画を考えていくかというのが大事だと思います。</p>
(平山幹事)	<p>物流のやり方が変化しているという点もあります。港で荷物を積み替えるのではなく、港から内陸部まで直接荷物を運ぶという形です。ですので、高速道路へのアクセスが良ければ、中継点としての需要がとても高くなるようです。</p>
(野原委員)	<p>今後、他にも大規模に用途転換していってしまうような場所があると思いますので、事前にまちづくりの方向性を考えておかないと、急に出てきた時に、その時々​​の流行の利用になってしまう可能性があると思います。</p>
(中田会長)	<p>横浜環状北線や北西線と第三京浜がつながっているところは今後も注目されるエリアではないでしょうか。</p>
(野原委員)	<p>今は多少トレンドが変わっているかもしれませんが、京浜臨海部、大黒あたりも物流が熱い時期がありました。早めにあり方を検討していれば、今と違った形があったのではないかと思います。先を見据えるのはなかなか難しいですが。</p>
(長尾委員)	<p>物流については、賃料も高止まり、供給過多の状況も見えて、少しバブルに差し掛かっているという見方が出ています。</p>
(中田会長)	<p>物流については、ネット通販が広がると、拠点が必要になるので、需要が拡大するのはわかります。最近の大手運送会社の運賃改定で今後どうなるかというのはありますが。</p>
(中田会長)	<p>土地価格について、これまでの説明や議論では、変動率の話題が中心でしたが、変動率と価格のどちらを重視していくべきか。変動率だけに主眼を置いていると全体が見えなくなるのでは。専門の方にお伺いしたいです。</p>
(大橋委員)	<p>結論から言えば、どちらも大事です。率も価格も説明できるような地価となるようにしています。</p>
(事務局)	<p>現在の状況、トレンドを判断するうえでは、変動率を参考にして比較などを行っていますので、そちらを中心に説明をしております。</p>
(中田会長)	<p>日経新聞などを読んでいて不思議に思うのは、企業の決算などで、前年比で利益が減りましたという話が出ると、ネガティブに捉えられると。赤字になればそれは問題だろうけども、黒字ではあるわけです。だから変動率も、それだけ見ていると木を見て森を見ないようなことになってしまうのでは。</p>
(事務局)	<p>例えば、説明の中で三浦市の地価下落が激しいという話がありましたが、一方で千葉県の君津市などは非常に高い上昇率を示しています。ただ、価格水準を見ると三浦のほうがまだまだ高いということもありますから、会長のおっしゃるとおり、変動率と価格、両面を見ていく必要があります。土地利用審査会の任務として、土地価格の高騰に対応するというものがあり、過去には上昇率が100%という時代もありましたので、そういう流れを把握するには変動率は重要かと思います。</p>
(野原委員)	<p>例えば横浜と銀座というように、地価に関して横浜と他都市の状況を比較して、横浜の立ち位置を把握する視点が必要ではないかと思います。それと、資料を</p>

	<p>見ると、横浜市内でも北部と南部で差が出ているように見えます。</p>
(大橋委員)	<p>二極化も、都心部と地方部、神奈川県西部と東部といった括りはもちろんですが、最近はもっと狭い範囲で進行しています。住宅地においては、徒歩圏は非常に堅調である一方、駅距離があったり、高低差があるなどの土地は、まるで方向性が違う傾向があります。個々の土地の価値をそれぞれ適切に判断していくというのが大切ですので、そういった前提を踏まえて平均をとらえていく必要があります。</p>
(小池幹事)	<p>横浜市の中期4か年計画において都心をどう強化していくかを掲げており、現在の状況を知る切り口の一つに地価動向があると思います。商業地については東京への集中にどう対応していくか、まちにどのような課題があるかを考えるのが我々の役割でもあります。住宅地は郊外部のまちづくりにおいて東京に近いところや駅に近いところとの地域差があって、対応していかなければならない一方、人口が増えれば全て良いという訳でもなく、学校が足りない、工業の中にマンションができるなどの局所的な課題にどう調和をはかっていくかが課題です。</p>
(中田会長)	<p>産業構造の変化を的確にとらえていくことが必要です。武蔵小杉も工場が撤退して、製造業が成り立たなくなってしまう中で、住宅・商業に転換していったということがあり、こういうことを都市計画上に位置付けていけば乱開発も一定程度抑えられると思います。例えば準工業地域で、工場が共同住宅に変わってしまって、もともとあった工場が迷惑施設になってしまうといった状況になっている。都市計画の中でコントロールしていかないと。</p>
(平本委員)	<p>コンパクトシティを掲げていますが、小さなまちづくりですべてできるという思想は本当にそれでいいのかと。どこの都市に行っても同じ、住宅・商業・工業というまちづくりが必要なのか。瀬谷では100haという農地を抱えていますが、東京から見ると横浜のまちづくりは評価されています。農地を持っていることを主とした横浜のまちづくりということを考えてもいいのでは。</p>
(中田会長)	<p>いい事例として港北ニュータウンがあって、住宅・駅・農地と分けて整備をしたのですが、最近農地が虫食い状態に開発されてしまっている。営農できる環境も整えていかないといけないのではと思いますね。</p>
(平本委員)	<p>農家では後継者不足の問題があるが、土地が残っているということでも助かっているということもあります。</p>
(平山幹事)	<p>営農環境については、生産緑地の制度の見直しがあり税制改正などの動きもあります。農家経営の選択肢は広がっています。</p>
(長尾委員)	<p>国土法で、農地が住宅に変わる届出が着々と出ていますが、相続がきっかけとなる事例が多いですね。人口が減っていく中で、住宅が供給され続けるのがいいのかというと。都市農業としてやっていけるのか。</p>
(平山幹事)	<p>本人が耕作できなくても、土地を貸してやってもらうことで農業が継続していければ、土地を売る必要がありませんから、用途転換防止にもつながると思</p>

	ます。
(深澤委員)	相続はまちづくりの中でも一番の問題かもしれません。昔は大きな農家だと長男が継いでいましたが、今は遺言があっても分割されますし。どうやって特色のある農業やまちづくりができるかというのは大きな課題ですね。
(野原委員)	こうした議論も第3の選択肢になるのではないのでしょうか。近くに農地があるというのも横浜の良さではないかと思います。都市農業は都市計画での位置づけは弱いので、評価の高さをどのように制度に落とし込んでいくかということが大切だと思います。
(中田会長)	都市計画はある意味伝家の宝刀なのでもっとうまく使うことが必要なのではないかと思いますけれども。
(小池幹事)	国としても立地適正化計画をつくって集約して人が住んでもらうエリアとしていくという動きがあります。横浜のような大都市で一律に適用するのは難しいですがスポンジ化の傾向がある中、生活をどう誘導していくかが課題ではないのでしょうか。ゆったりとしたまちをつくっていくことが大事だと思います。
(中田会長)	そうした取組がきちんとできれば地価は大きく変動しないのではないのでしょうか。地価が安定するような施策を打つことがバブルを抑えることにつながります。規制をかけるのは行政にしかできませんから、うまく立ち回ることが必要だと思います。
(松行委員)	コンパクトシティに関して世代交代がどう進んでいるのかを研究しているのですが、地域によって違いが出ています。市内においても地域性が出ていて、交通結節点に人を集めるのは一つの都市像であって、すべてで適用できるものではないわけです。横浜が農地を持ち人口減の中でコンパクトシティでないまちづくりをどうしていくのか、さきがけになればいいと思います。
(小池幹事)	いろいろな地域がある中で、住んでいる人がどうしていきたくかを行政として受け止めて一緒に考えていくことが大事ではないかと思います。
(中田会長)	プロセスを踏まえたうえで、総意で出来上がったものをきちんと維持していくために都市計画で担保していくことが必要ではないのでしょうか。
(野原委員)	マクロで見ると、駅から遠いエリアは人口減が進行して、二極化してしまうわけですが、横浜ならではの価値を見出すことで、いろいろな需要を拾えるようにできればいいと思います。そこに、行政が足かせにならないように制度でサポートできるようになれば。
(平本委員)	100haの農地に関して、市の縛りで変動率だけでなく、価格が「変わらない」ということを示してくれれば覚悟ができるんです。数十倍になるかもと言われれば、相続の際に商業などにしたくなってしまいます。持っている人の悩みだと言われればそれまでですが、将来設計ができるようなことがあるといいと思います。戸建の供給が多いという話がありましたが、地主が住宅を供給したいわけではなくて、相続で致し方なくという場合が多いと思います。
(長尾委員)	郊外に行くと、面積の大きい空き家がたくさん出てきています。固定資産税の

	<p>区分けで、小規模宅地というのは 200 m²までで、そこまでは課税額が6分の1なのですが、この規模をもう少し緩くすれば、ゆったりとした戸建がほしいという需要を喚起することができるのではないのでしょうか。200 m²を超えると税金が一気に高くなって、小規模宅地への需要に流れてしまい、総額が張らない分、単価は高くなっていくという流れがあります。郊外にいかにも人を引っ張って行くかということ考えたとき、発想の転換があってもいいと思います。税制の関係なので、なかなか難しいとは思いますが。</p> <p>(小池幹事) 国でもスポンジ化について議論しており、大きな宅地が分割されてしまうのと逆の発想で、隣接地と一緒に使ってもらうように誘導できないかという議論があります。税制改正もからみますので、具体的にどういった施策に落とし込めるかはわかりませんが。</p> <p>(中田会長) ほかに何かありますでしょうか。よろしいですか。それでは、議題3についてはこれで終了します。</p>
	<p>議題4 その他</p> <p>(中田会長) 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。事務局から何か連絡等がありますか。</p> <p>(事務局) 「京浜臨海部再編整備マスタープラン改定について」説明</p> <p>(松行委員) 経済局の企業誘致についての委員会に参加しているのですが、京浜工業地帯でも誘致にあたって補助金を出しても、その後のまちづくりをあまり考えていないように思います。新高島のあたりに大きい企業が来てくれるという話を伺ったのですが、近隣にレストランがなかったりとか。経済局ともうまく連携して、企業を呼べば終わりということではないまちづくりをしてほしいと思います。</p> <p>(事務局) マスタープラン改定審議会については、経済局も共管となっており連携しながら進めていくことにしています。京浜臨海部は、工業専用地域や臨港地区等の規制がいろいろありますので、企業のニーズを踏まえた議論をしたいと考えています。</p> <p>(野原委員) 住工混在などの課題もありますが、大きなまちづくりの方向を描きながら進めて頂きたいと思います。拙速に進めてしまうと、後から課題を生んでしまうこともありますので、可能性をうまく検討してもらえたらと思います。</p> <p>(中田会長) 港湾計画との関係はどうなりますか。港湾計画は変えるのですか。</p> <p>(事務局) 現行プランでは目標年次を掲げていないので、改定では具体的な施策を立てて目標年次を近いところに決めてやろうとしています。一方で先を見据えた検討も必要であり、現行の規制をいじらないということを限定せずに、どう結び付けるかも考えていきたいと思います。</p> <p>(中田会長) 港湾局も議論に参加しているのですか。</p> <p>(事務局) 港湾局も参加しています。</p> <p>(野原委員) 特に臨海部第一層などを中心として、工場の用途の中にオフィスや研究開発を</p>

	<p>行っているなどビジネスマンが働いているところもありますし、都心に近い産業空間ですので、現状をうまくとらえながら、産業空間としての価値も活かして、より良い方向に検討していただければと思います。</p> <p>(事務局) 「よこはまの地価パネル展」の案内</p> <p>(事務局) 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） 3 京浜臨海部再編整備マスタープラン改定について <p><参考資料></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 平成 29 年地価公示のあらまし（横浜市分） 2 賃料・利回り動向レポート 3 「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」、「横浜市土地利用審査会運営規程」、「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。