

第 15 期第 3 回 横浜市土地利用審査会会議録

日 時	平成 31 年 3 月 27 日 (水) 午後 2 時 00 分～4 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 7 人 会長 中田 穂積 委員 平本 光男 【成立】 委員 大橋 政善 委員 深澤 詩子 委員 長尾 ゆき子 委員 松行 美帆子 委員 野原 卓 (敬称略) 欠席者 なし
	幹 事	出席者 環境創造局みどりアップ推進部農政担当部長 平山 実 建築局建築指導部長 畠 宏好 都市整備局企画部長 堀田 和宏 欠席者 財政局管財部長 関森 雅之
	事務局	都市整備局長 小池 政則 企画課長 松井 恵太 企画課担当係長 森兼 孝司、原田 博志 企画課 中村 泰基 小石沢 玲奈
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	(事務局) 開会の挨拶 (小池局長) 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 配付資料の確認等	
	議題 1 最近の地価動向について (中田会長) 今回、会長として 3 回目になります。3 月 19 日に発表された地価動向をみると、社会インフラや生活インフラが整っているところと整っていないところの差が如実に表れてきている、と痛感しています。横浜市内でみると、再開発事業や区画整理事業といったインフラ整備がきちんと行われている地域では、しっかりと地価が維持されています。一方で、そうで無い地域では、特に日用品の購入といった生活インフラ等の利便性の低い地域については、地価は下がってきており、下げ止まってはきていますが、傾向としては下げ続	

議 事	<p>けている気がします。こうした動向を見ると、まちづくりの必要性を痛切に感じているところです。そのような視点も踏まえて、皆様から忌憚のない御意見を頂けると、非常に意義のある会議になると思います。</p> <p>もうひとつ大きな要素として考えられるのは、人口構成が随分変わってきていることです。前々から言われていますが、少子高齢化、特に高齢化の進捗が非常に進んでいます。そうした状況の下で、社会インフラや生活インフラをいかに支えていくのかと言う視点が、今後のまちづくりに必要になってくると思います。先程の局長の挨拶にあったように、地価は都市の健康診断の一つの指標として表れていると思います。健康都市としての持続可能性を維持していく視点で地価を見ることも必要と思います。皆様の忌憚のない御意見をよろしく申し上げます。</p> <p>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。</p> <p>(事務局) 最近の地価動向について説明</p> <p>(中田会長) 只今、事務局から説明がありましたが、何か御質問はございますか。</p> <p>(松行委員) 住宅地個別地点の順位で一番上昇しているのは、港北区綱島東4丁目です。要因はTsunashima サスティナブル・スマートタウンの完成によるとの事ですが、準工業地域において、マンション建築が上昇要因になる事に不安になる点があります。私も良く行く地域であり、環境が悪いとは思いませんが、準工業地域では建築制限が比較的緩く、マンションや商業施設が次々と建設されています。このような状況に対して、市として何らかの対策を考えていますか。また、準工業地域の指定を変更する考えはありませんか。</p> <p>(事務局) 今のところ、用地地域の変更の予定はありません。</p> <p>(松行委員) 準工業地域であることで、特に問題は発生していませんか。</p> <p>(事務局) 準工業地域では従来から御指摘のとおり、工場が移転した跡にマンションや住宅が建ち、既存の工場に対して周辺住民から操業環境の改善要望が出される等の理由により、元からあった工場が移転して住宅系の土地利用に転換されていくという実態はあります。準工業地域でも住居系建物の建築は認められており、建築行政において現時点で規制する取組はありません。一方で市内のそれぞれの用途地域のあるべき姿を見直して、指定を変えるところ、建ぺい率や容積率などの規制内容の是非などの検討に庁内で着手し始めたところです。将来的には都市計画審議会の中で議論していこう、という動きはあります。</p> <p>(中田会長) この地域は、地区計画での規制もありませんでしたか。</p> <p>(小池局長) 準工業地域において工場跡地を開発したところは地区計画をかけています。一方で、今話題となった工場跡地の周辺地域は、用途地域による規制のみです。この地域は、商業施設の新たな出店による利便性向上や、東部方面線の開業への期待等により、マンション需要が高いです。このため、工場が移転するなどでまとまった土地が出るとマンションの建設や3階建ての建売住宅</p>
-----	---

議 事	<p>がたくさん新築されるなど、住環境の問題があります。本来であれば周辺地域も含めて地区計画で対応できれば良いですが、現状では難しく、工場跡地の開発区域に対してのみ地区計画を定めた状況です。ただ市としては、東京に近い人口増が見込まれるエリアでもあることから、環境を整えながら開発を誘導していきたいと考えています。</p> <p>(中田会長) 地区計画をかける場合、どのようなインセンティブが働くのですか。</p> <p>(堀田幹事) 公共貢献が出来ている事が条件になります。周辺の住民も利用可能な施設をセットで整備するなど、周辺にも貢献できる計画的な土地利用や、まちづくりができる計画である事が前提となります。</p> <p>(中田会長) 市街地環境設計制度を活用して容積率や高さを緩和する場合は、一定の地域貢献が条件となります。マンション開発に対し、規制緩和とともに地区計画並みの地域貢献施設を併せて誘導することも一つの方法となりませんか。</p> <p>(堀田幹事) 容積率の緩和が考えられるエリアであればその方法もあるかと思われます。開発内容の細かい部分も都市計画上の担保ができる地区計画で誘導するか、建築基準法の範囲内で市街地環境設計制度に基づく誘導とするかは、地域の状況を踏まえて、建築局と調整しながら個別判断して進めています。</p> <p>(野原委員) 市街地環境設計制度は、建築基準法における個別対応である一方、地区計画は都市計画計画法上の制度であると同時に、もう少し広範囲まで含めたまちづくりができる制度であると思います。最近、地区計画そのものが個別開発を進めるための仕組みとなっており、周辺地域も含めた視点が少し欠けてきていると思います。使いやすい制度である反面、逆に小さな部分に行き過ぎている可能性もあるので、周辺も含めて地域から突出することのないように進めていくことを考えるのが必要だと思います。</p> <p>これに関連して、土地利用審査会の委員を9年間勤めていますが、審議案件が1件もありませんでした。かつては土地価格が一気に上昇する異常な加熱型であったのに対して、現在はそのような状況ではないからだと思います。今回の地価動向を拝見し、変動理由も大体納得できますが、個別に見た場合には変動理由が政策効果なのかがよく分かりません。現状、じわじわと差が広がってきている中で、良いところが選ばれて厳しいところが選ばれなくなっていることを鑑みますと、トータルで見ると若干供給過剰な気がします。質も求められてきていますので、今後どこに力を入れて都市政策を進めていくのか、先ほどの健康診断の話に例えると、どこを直していくのかを考えていく必要があります。健康に例えると、今はメタボみたいな状況で直接大きな被害はなく大丈夫だと思っけていても、後で手の施しようがない状況にならないよう未然に防がなければいけないと思います。</p> <p>全国の動向を見ても、上昇しているところでも、これまでと異なる厳しい課題が見受けられます。例えばニセコは加熱した状況になっており、お金持ちでないと行けない状況です。外国人は来ていますが長期的に人が来ていた</p>
-----	---

けるか分からず、数字だけ見たときに上昇していることをどうとらえたらよいか。京都も同じ状況で、オーバーツーリズムによる多くの外国人のため、一般の市民が普通にバスに乗れない状況になっています。上も下も含めてどこを政策的に考えていくべきか、少し精査して次の展開に活かしていく必要があると思います。

(深澤委員) 「駅徒歩圏で利便性のよい住宅地は需要が堅調であるが、敷地が広く総額が高くなりがちな地点の一部では高値警戒感から上昇率が縮小している」とあります。私は相続財産の管理等の仕事をしていますが、最近では30坪程度の土地の方が50坪程度よりも需要が高いです。あまりにも敷地が細分化されてきており、一戸建だった土地で建替える際には4分割にする事例も多くあります。まちづくりの観点では狭小住宅が多くなる状況はどうかと思いますが、横浜市としてはこの点に関してお考えはありますか。

(事務局) 逆の話として、栄区の郊外等昭和の時代に開発された地域では、建築協定で敷地の分割を禁止しているところですが、敷地が分割できればもう少し土地取引が活発化する、というような話は聞くことはあります。先生から御指摘があった、敷地が細分化されて住宅が新築されていることの課題については把握できていません。高齢化などの課題がある中で、いかに若い世代に郊外部に移り住んでいただけるか、という政策課題を議論しています。その課題解決方法の一つとして、敷地の分割をもう少し柔軟にできるようなルールにしていけばよいのでは、との意見もあります。

(深澤委員) 地価が上昇すると、若い方は土地を取得する場合どうしても小さい面積になってしまいますね。

(堀田幹事) どちらが良いかは非常に難しい問題で、住環境の維持と空き家や空き地の発生に伴うまちの衰退化の課題をどう解決していくべきか、今悩んでいるところです。健康状態に例えて、早期にカンフル剤的な対策を取らないと、相当衰退する可能性がある地域もあると思っています。横浜市の郊外区は様々な団地開発をしてきており、エリアごとに地域の課題を確実に把握して、そのような状況になった要因を分析し、エリアごとに特性を考えた上で、検討していく必要があると認識しています。少しずつ研究を始めているところで、近いうちにモデルケースとして対策を取らなければいけないと考えています。

(中田会長) 私の近所の事例ですが、50坪ぐらいの土地が相続により売却され、そこに4件の建売りが分譲されましたが、2件が売れ残っており、新築しても空き家になっており、分割しても結果的に同じになってきている気がします。

(堀田幹事) 分割の需要をどうとらえるかですが、分割し過ぎても需要が無ければ住んでもらえないと思います。

(小池局長) 横浜市では第一種低層住居専用地域は敷地面積の最低規模の制限があり100㎡は確保されます。しかし制限のない準工業地域は地価も高いため、100㎡が2分割や3分割され、1階が車庫と入口のみで2・3階が住居といったよ

うな事例も見られます。こうした住宅の供給は、木造3階建ての建築が可能となったことや、防火規制が緩和されたことも影響していると思われ、横浜市や川崎市といった都心に近い周辺エリアに広がっています。おそらく若いファミリー世代が、戸建て希望、マンションより安く買えるという謳い文句で購入しているのかと思います。高齢になった時に、3階建てにそのまま住み続けるには困難となるなど課題があります。何らかの対策も必要かと思いますが、現状はできていません。

(野原委員) 敷地を分割するというのは、地域循環の最後の手段であり、一度分割すると再分割しにくいことから、20～30年後には不良ストックが増加する可能性があります。そのあたりを考慮しながら対応策を考えていかなければならないと気になっています。また、これだけ多様化している中、答えは一つではないと思います。厳しい言い方をすれば、少しあきらめていかなければならない場所もありうることで、逆に広い敷地を生かして別の付加価値を付けることなど、場所ごとに全然違うのでどれが正解かは分かりません。みな同じことをすると最終的には価格の競争のみになってしまうので、良く見極めながら丁寧に対応する必要があると考えます。

(大橋委員) 川崎市で地価公示の担当をしており、川崎も同じような問題があります。土地取引事例を集めていますが、戸建て住宅で一番多いのが60㎡から70㎡です。小さいものでは50㎡以下もあり、敷地を細分化することで総額を抑えて、かなり売れている実績があります。例えば、第一種低層住居専用地域で最低敷地面積が125㎡の場合、250㎡の敷地であれば2分割できるので、開発業者が買い取ってくれます。しかし、240㎡だと分割できず需要が変わるため、鑑定を頼まれば平米単価に差を付けざるを得ない現状です。山梨市の鑑定士と、横浜市では300㎡の土地を5または6宅地に分割して取引する旨を話したところ、「そんな家に住めるの？」と大変驚かれたことがあり、最低敷地に対する認識の差を感じたところです。

(平本委員) 私達農業関係者の間では、農地の2022年問題というものがあります。1992年に生産緑地の指定を受けてから30年目にあたる2022年は、農業従事者の事情に応じて、市に買取りの申し出ができるようになりますが、相続税対応などの理由によりやむを得ず売却し、生産緑地の指定が解除された場合、開発により宅地化することを懸念しています。先程からの議論で、地域特性に合わせてどうするかとありましたが、このような地域では地域特性に合わせた議論が入る余地は無く、相続税が払えるかどうかに尽きます。相続税の支払いと開発の問題は私たち業界の懸念事項です。

(中田会長) 先程の空き家問題にも関係しますが、相続時の土地の取り扱いをどういう方向にしていくのかとても難しい問題だと思います。私の実家も空き家になっており、周辺も空き地になっている状況です。本来住むはずの人が施設に入っているため、家を壊すわけにもいかず非常に難しいと思います。これに関

	<p>連して一点質問ですが、このような土地とまちづくりの傾向は、外国においても同じような状況はありますか。</p>
(堀田幹事)	<p>詳細は分かりませんが、東南アジアなどで行われているビックプロジェクトによる開発と、ヨーロッパのように元々のまち並みの資産を活用したものでは全然違うという認識であり、比較したデータは当局にはありませんが、せっかくの機会ですので、調べてみる価値はあるかと思います。</p>
(松行委員)	<p>在外研究でアメリカのポートランドに行ってきましたので事例を紹介させていただきますと、まち自体がブームになっており、移住者の増加などの理由により地価が上昇していますが、貧しい人々は家賃が払えなくなりホームレスになってしまう状況にあり、地価上昇が必ずしも良いとはとらえておらず、地価が都市の健康診断に使えるかは、なかなか難しいのではないかと思います。</p>
(平山幹事)	<p>ポートランド自体は世界で一番住みたい・住み続けたいまちとして人気があり、住人参加によるまちづくりの意識も高いのですが、一方で地価上昇の問題もあると言うことで、全体的にはマイナス要因になるのか、移住希望者が増加するということでプラスになるのでしょうかね。</p>
(松行委員)	<p>ビジネス活動をしている人や土地所有者にとってはプラスになるでしょうが、アメリカでは賃料の上昇率が日本より大きく、1年契約で借り手の立場が弱いことがホームレスの増加を生む要因と考えられ、行政の人との話しを通して、地価上昇が必ずしも良いことではないと思っている、と感じました。日本は借家人が保護されていますが、外国では家賃が払えないと1年で家を追い出される事例が多くなっています。</p>
(長尾委員)	<p>世界の地価動向について、鑑定士連合会の国際部が所有しているかもしれませんが、次回に用意して頂けると参考になるかもしれません。</p>
(事務局)	<p>分かりました。</p>
(長尾委員)	<p>本日の資料では、地価動向の個別時点が商業地と住宅地となっていますが、県内での動向としては物流拠点の整備も活発化しているため、今回は工業地における説明もあると良いのでは、と思われます。</p>
(事務局)	<p>分かりました。工業地の動向としましては、県内においては2.1パーセントのプラスとなっており、市内においては3.1パーセントのプラスとなっています。上昇の要因としては、金沢区の工業地においては横浜環状南線の開通に伴う交通利便性の向上や、港北区においては横浜環状北西線の開通に伴う羽田空港への利便性向上への期待により、物流業界も含めて需要が高まっていると考えられますので、引き続き注視して参ります。</p>
(中田会長)	<p>ほかに議題1について、何かありますでしょうか。よろしいですか。それでは、議題1についてはこれで終了とします。</p>

議題2 国土利用計画法の届出状況等について	
(中田会長)	議題2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。
(事務局)	国土利用計画法の届出状況等について説明
(中田会長)	届出面積上位案件の所在・用途のうち取引形態にその他とありますが、所有権売買と信託受益権以外にどのようなものがありますか。
(事務局)	特殊な事例ですが、親会社と子会社間における株主への配当物が金銭ではなく不動産の現物配当というもので、対価性を伴う取引である事から国土利用計画法の届出対象となります。
(中田会長)	所有権が移転するのであれば、所有権売買に区分されるのではないのですか。
(事務局)	売買では無い事から、その他に区分しています。
(大橋委員)	マンション素地の平米単価が、昨年比で91パーセントで金額では284,152円となっていますが、以前は高値の取引事例が多く見受けられましたが、最近の事例では特別高い単価での事例は何かありましたか。
(事務局)	都心への接近性に対する需要の高さによるものと思われませんが、青葉区や鶴見区の駅周辺において高い単価での取引事例が見受けられます。
(大橋委員)	例えば、地価公示の2倍での取引事例はありましたか。
(事務局)	2倍まではいきませんが、2割から3割増しでの取引事例は見受けられました。
(中田会長)	ほかに議題2について、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とします。
議題3 その他	
(中田会長)	皆様から何かありますでしょうか。よろしいですか。 事務局からは何かあります。
(事務局)	「京浜臨海部再編整備マスタープランの改定について」説明
(松行委員)	マスタープランの実現に向けてどのような企業を誘致したいとお考えですが。
(事務局)	エリアごとにコンセプトを設定しており、コンセプトに合致するような企業を誘致し、それらの企業と一緒にまちづくりができれば、と考えているところです。
(中田会長)	企業に対してヒアリングは行いましたか。
(事務局)	既に立地している企業に対しヒアリングを実施しました。新子安地区では、倉庫事業者が、倉庫機能に研究開発機能の床を用意して、スタートアップ企業への貸し出しを開始したとの話も伺っており、需要の高まりを認識しているところです。
(長尾委員)	鶴見線の交通利便性が弱いところがあるが、強化策はありますか。
(事務局)	JR東日本と鶴見線の強化について今後協議しつつ、他の強化策も含めて検討していきます。

	<p>(長尾委員) 各企業の敷地に通じる道路は、それぞれ行き止まりになっていることが多く、東西間の移動時などに不便を感じるがありますが、道路整備の予定などがありますか。</p> <p>(事務局) 横に橋を架けるのがいいのか、水上交通網を整備するのがいいのか、需要などを踏まえつつ考えていきたいと思います。</p> <p>(中田会長) 現在立地している企業間での連携はありますか。</p> <p>(事務局) 全エリアをまたがるような連携は聞いていませんが、エリアごとでの連携は多くあります。</p> <p>(中田会長) 金沢区の工業団地について関係していたことがありましたが、ここでは中小企業が多いのですが、企業間での交流が無く、材料もわざわざ遠方から調達していましたが、同じ工業団地内で必要な材料を調達できることを知り、取引を開始したことをきっかけに、エリア内での交流が活発化してきているとも聞いています。もし、大企業の人たちも、関連企業も含めて連携化できないかという視点を持つと、工業団地として活性化するのでは、と考えていますがいかがですか。</p> <p>(事務局) まさにそのとおりで、私たちも大事だと考えています。マスタープランでも戦略の一つに、「実施体制の構築」として位置付けており、エリアごとに立地企業間の連携を図り、行政も参画連携しながらエリアマネジメント組織を構築していきたいと考えています。</p> <p>(中田会長) 中小企業との連携は何か考えていますか。</p> <p>(事務局) いま説明しましたエリアマネジメントは、大企業間だけでなく、中小企業も含めて考えています。</p> <p>既に密接な連携関係が構築されているエリアもあれば、まだ素地が無いエリアもありますので、重点地区のうち特に新子安地区や末広町地区においては地域組織を作り、将来のまちづくりのための議論の叩き台を提案するなど、具体化に向けて進めていきたいと考えています。</p> <p>(中田会長) ここの地域では難しいことが一点あり、工場などの出先機関が多く、本社に伺いを立てないと意思決定できないと思いますが、その課題はどうなっていますか。</p> <p>(事務局) 現在、調整している企業は、本社も含めて進めているところであり、そのような進め方がより一層できれば、と考えています。</p> <p>(野原委員) 私(東京大学在籍時)らと横浜市との共同研究を行っていた頃(2004年～2007年ごろ)、京浜臨海部の企業とのエリアマネジメントを検討していましたが、東京に本社を有する事業所では意思決定が難しく、大きな取り組みができなかったという苦い思い出があります。前回(1997年策定)の旧マスタープランでは、東西に渡って横に6つのゾーン(第1層～第3層ほか)としていたのに対して、今回はエリアごとに縦に機能を持たせていますが、そうすると一つのエリアに工業系と市街地が混在するところも出てくるとと思いますが、臨港地区全体で都</p>
--	--

	<p>市計画決定を見直すのでしょうか。交通アクセスの改善が長引いていたりして、エリアごとだけでは解決できない課題も残る中で、エリア決めの考え方が変わるのですか。</p> <p>(事務局) 基本的な考え方は変えておらず、エリアマネジメントにより目標を共有しながら各エリアでまちづくりを目指しつつ、共通課題であるインフラ問題への対応等については連携して進めていく、という点が前回と異なる点だと考えています。都市計画決定や用途地域については、現状と大きく変更は無いと思います。</p> <p>(野原委員) エリアごとにまちが出来上がった時期が違っており、それぞれのエリアが抱える課題も異なっています。エリアマネジメントはミッションが大事であり、何をマネジメントするかの対象が無いといけないと思います。対象に関わる関係者が受益者として参加し、発想を出し合って作っていくのが大事であり、受益すべき対象によって、マネジメントすべきメンバーは変わるものと思います。エリア内における縦の連携だけでなく、エリア間の横のネットワークも作りつつ、ネットワークを重ねるように作っていただき、防災対策など、必要な課題に応じて臨機応変に対応できるようにしないと、具体的な問題が生じた時にその地区だけでは解決できない恐れもあるかと思っています。</p> <p>(事務局) 防災対策も重要な課題と考えていますので、共通の課題認識として進めていきたいと考えています。</p> <p>(野原委員) 一点気になっているのは、旧マスタープランでは位置付けていたゾーン1が無くなっている事で、フリンジの手前が貧弱であり先が行き止まりであることから、そこが強化されないと地域間の相乗効果が発生しにくくなります。近接して市街地があるため、その部分を産業と合わせてどう作っていくかは一番肝になると思います。近接して商業地があることはこのエリアのメリットでもあり、エリア外と接続部についても合わせて考えていただければと思います。</p> <p>(中田会長) ここのエリアの接続部には、漁業組合がありますね。</p> <p>(事務局) 港湾局とも連携しながら進めていきたいと思っています。</p> <p>(中田会長) 事務局から他に何かありますか。</p> <p>(事務局) 「よこはまの地価パネル展」の案内</p> <p>(中田会長) 他に何かありますでしょうか。よろしいですか。それでは、以上をもちまして第15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。</p> <p>(事務局) 閉会の挨拶</p>
<p>資 料</p>	<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の検討状況について

<参考資料>

- 1 平成 31 年地価公示のあらまし（横浜市分）
- 2 地価水準・賃料・利回り動向レポート
- 3 「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」