

**第 15 期第 2 回 横浜市土地利用審査会会議録**

日 時	平成 30 年 3 月 29 日 (木) 午前 10 時 00 分～12 時 00 分	
開催場所	市庁舎 5 階関係機関執務室	
出席者 及び 欠席者	委員  (定数 7 人) (定足数 4 人)	出席者 6 人 会長 中田 穂積 委員 野原 卓 【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 欠席者 1 人 委員 平本 光男 (敬称略)
	幹 事	出席者 財政局管財部長 関森 雅之 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 畠 宏好 (代理出席 建築局建築指導部 建築企画課長 山口 賢) 都市整備局企画部長 小池 政則 欠席者 なし
	事務局	企画課長 堀田 和宏 企画課担当係長 森兼 孝司 企画課 森 翔太 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 (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 6 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	
	<b>議題 1 最近の地価動向について</b> (中田会長) 先般、記者発表もされており、26 年ぶりに三大都市圏を除く地方の商業地でも地価が上がったと報道されておりました。26 年前と言いますと、バブルのはじける直前になりますが、地価の動向というのは、まちづくりの中でも非常に必要な要素になりますので、動向をつぶさに見ておくということとはとて	

議 事	<p>も大事なことだと思います。</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) 住宅地の平均変動率 1 位となっている綱島東の地点は、住宅地の地点ですが、用途地域としては準工業地域となっています。今回の綱島のパナソニック跡地の開発に伴って、都市計画変更等の用途地域の変更というのは出てきていないのでしょうか。</p> <p>(事務局) 用途地域は準工業地域のまま、地区計画で対応しています。</p> <p>(中田会長) それには何か理由があるのでしょうか。</p> <p>(事務局) 地区計画をかける場合、一緒に用途変更をするケースもありますが、今回は準工業地域のまま地区計画をかけたということになります。</p> <p>(中田会長) 地区施設としては今回はどのようなものがあるのでしょうか。</p> <p>(小池幹事) 地区施設としては、商業施設、研究施設、マンションの間を抜けるような、歩行者専用通路があります。また、用途変更につきましては、エリアとしては周辺に工場がまだ残っておりますので、それを例えば住居系の用途に変えてしまいますと、用途が合わなくなってしまいますから、開発があるところだけを地区計画で将来のまちづくりにふさわしいように変えたということです。</p> <p>(中田会長) 広さは、4ヘクタールくらいでしたでしょうか。</p> <p>(小池幹事) 約 3.8ヘクタールになります。</p> <p>(中田会長) そうしますと、用途地域を変更するほど大規模でもなかったということでしょうか。</p> <p>(事務局) はい。</p> <p>(小池幹事) また、その北側で、アピタという商業施設の跡地の開発がありますが、そこらも用途地域が準工業地域で、そこらも同じように地区計画で変えているところですよ。日吉・綱島は将来的に東京都心に直結し利便性の高いエリアですので、港北区の方でも日吉・綱島のまちづくりということで方針を出し、横浜市の中でも位置づけを変えてまちづくりをしていきたいという考えはあります。だからと言って全体の用途を今すぐ変えてしまうということではなく、大規模な変更があったときに適宜変更していくという考え方です。</p> <p>(中田会長) 今回の地区計画は、都市計画提案などでということでしょうか。</p> <p>(小池幹事) 今回は都市計画提案ではなく、事業者との協議に基づいて、市の方でかけているものになります。</p> <p>(長尾委員) 綱島東の地点ですが、従来から住宅と中小工場が混在する地域ということで見てきた中で、マンション用地としてのポイントを探そうということで決めた地点となっております。ですので、少し規模が大きく、2,000㎡くらいで、評価の方法も、取引事例比較法と、開発法と言ってマンションを建てたらどうなるか、というアプローチをして価格を出しているものになりますので、</p>
-----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

議 事	<p>この価格が周りの住宅地や工場地にすべて当てはまるかという点、それはまた違う価格の動きをしている、という点に留意いただきたいと思います。マンション用地にスポットを当てて価格を見ているというものになり、今回上昇率として目立った動きになっているというところです。</p> <p>(中田会長) 開発事業があると地価にはいろいろな影響が出てくるというところで、以前戸塚駅の西口で開発が進んだ際にも、地価が上がっていったということがありました。最近では、綱島駅周辺の再開発、金沢八景の区画整理が進捗してきておりますが、そういった区画整理事業あるいは再開発事業関係で今回の地価の動向に顕著に表れているところはありますか。</p> <p>(事務局) 綱島については今話題に出ていたとおりです。金沢八景については駅周辺については上昇率も上がっていますが、開発の影響でということでは大きな変化は見られないというところです。また商業地で言いますと横浜駅周辺やみなとみらいの周辺では、開発により上昇率の拡大が顕著に見られるところになります。</p> <p>(中田会長) マンション需要はまだ高いのでしょうか。</p> <p>(事務局) 駅前の再開発事業としては、低層部に商業施設、高層部に分譲マンションというケースが多くありますが、例えば最近の再開発のマンションについては何期かに分けてはいましたが、ほぼ即日完売に近いようなところもあり、駅前のマンションについてはまだまだ需要はあるというところです。ただし、駅から離れたところがどうかということについては、しっかりと推移を見ていく必要があると考えております。</p> <p>(中田会長) 家が余っている状況の中で、マンションがどんどん建つというのも考えものかと思いますが。</p> <p>(事務局) 市境の駅周辺で再開発を行いますと、市外からの転入者というのが3割、4割くらいになってくるという傾向もありますし、また、駅前で再開発を行うと、その事業者が以前からある一軒家をまた売りに出し、新陳代謝も起きているということもありますので、一概に家が余っているからということだけではないとは思っております。</p> <p>(野原委員) メインは近場からの住み替え需要が多いのではないかと思います。ご高齢の方が、駅前に集まってきている分、ストックを次にどうしていくのが課題だと思いますが、お持ちの方もなかなか手放さなかったり、貸借しなかったりと様々な状況があり、なかなか循環していないのではないかと思います。今後の大きな課題であると思います。地点で平均をとりますと全体としては上がっているとなりますが、エリアで考えるとかなり差の広がりが増えていっているのではないかと思いますので、そのあたりも注意深く見守っていく中で対策を考えていく必要があると思います。</p> <p>(中田会長) 施策の誘導というのは非常に難しいと思いますが、田園都市線沿線では東急が、住み替え促進ということで駅前のマンション開発に伴って戸建住宅をリ</p>
-----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>ニューアルし若い世代に、というやり方をしていますが、一朝一夕にはいっていないようですし、金沢の方では、住宅公団が並木団地などで取り組んでいるようですが、必ずしも順調という感じでもないように思います。</p>
(深澤委員)	<p>横浜市ではあまり空家対策などは問題になっていないのでしょうか。</p>
(事務局)	<p>当然ながら問題となっておりまして、これからさらに増えていこうという中で、建築局の方で、戸建を前提とし、空家と、空き地も含めて、民間事業者とも連携しながら取り組み始めているところです。</p>
(山口幹事代理)	<p>関係団体と、横浜駅のところでブースを設けて相談会を行ったりという取り組みも行っております。</p>
(事務局)	<p>属性が難しく、高額所得者などについては、貸さずにセカンドハウスとして持つというケースも出てきているようで、地方の空家と、横浜で今起きているエリアごとの空家の属性というのは、しっかりと認識していく必要があると思っております。どのような対策が良いのかということについては、探りながら行っているところです。</p>
(深澤委員)	<p>相続人不存在の空家や空き地の問題はまだ横浜では顕在化している、ということまではいっていないのでしょうか。</p>
(事務局)	<p>あるとは聞いておりますが、そういったものと先ほど申し上げたようなもの等様々な属性がありそうですので、しっかり分析をしないと施策は打ちにくいところだと思います。</p>
(大橋委員)	<p>マンションに関しましては、昨年と比べてどうか、というデータが不動産経済研究所から出ており、今年の2月を前年と比べると、販売戸数は+22%増ということで増えているということです。不動産業者に話を聞く中では、今まで話に出ていたように、ご高齢の方はより利便性の良い駅のそばのマンションに住む傾向があり、また若い世代も共働き世代がかなり多く、夫婦で通勤するには駅近のマンションが便利だということで、今回の地価公示でもそのような傾向は出ておりますが、より駅に近いところの状況が良くなっています。一方で、駅から遠く地積の大きなところ、総額ははるところは、高くても遠くなるため地価が下がる、という二極化の傾向は、今後も続くのではないかと思います。</p>
(松行委員)	<p>郊外の住宅地に関しては、高級なところで高くても手が出ないところがある反面、不便なところで、お金を持っている人は駅前のマンションに移ってしまうけれども、お金を持っていない人は住まざるを得ないということがあります。アメリカやヨーロッパでは都市がシュリンクしている時に、移民などの貧困層の人たちがセグリゲーションされるのですが、日本では出てくるのは、違うセグリゲーションで、高齢者でかつあまりお金のない世帯というのが、もう少しするとかなり出てくるのではないかと思いますので、そのあたりも注意深く見ていく必要があるかと思います。また、郊外といっても、こういった形でシュリンクが進んでいくのか、というのはたぶん何</p>

	<p>パターンもあり、問題も違ってくると思います。金沢、栄などは出始めている可能性もありますので、注意深く見ていく必要があるのではないかと思います。</p>
(長尾委員)	<p>郊外では、戸建に住んで、キャッシュがないとなった時、リバースモーゲージを皆さん使うのですが、成立しにくくなっているというところがあり、そうすると、身動きがとれない状況になります。そのような時に、利便性の良いところに移るといった選択ができ、身動きがとれるように、施策として何かしていただけたらと思います。リバースモーゲージは金融の方ですが金融機関も厳しいですから、そこは政策の方かと思います。</p>
(中田会長)	<p>住まい方の総合的な施策というのがバックにあって議論をしていかないと、土地の価格の議論だけでは置き去られていく人たちというのが多くなってしまっているのではないかと思いますし、まちづくりにとってもあまりよろしくないと感じます。</p>
(事務局)	<p>昨年度から、こういった地価動向について分析を行い、それをまちづくりにどうやって活かせるかといったことも研究を始めているところです。状況を見ながらこの場でもご議論させていただくということも考えていきたいと思っています。</p>
(野原委員)	<p>全国動向でニセコが大変上がっているというところですが、上がりすぎてハイクラスの外国人しか行けず、昔のように学生などが行けないという状況も起きているようです。その結果、そのクラスがもしも来てくれなくなって供給先がなくなったら、一気に先もなくなってしまうという意味で、上がれば良いというものでもないと思います。サステイナブルにどういったところから来ているのかや、まちの住まい方のビジョンなども合わせて考えていく必要があると思います。</p>
(中田会長)	<p>今後マンションの建替えの議論というのも増えてくると思います。特に耐震性が足りないというようなマンションも多くなっていますし、そのような中で、マンションの空家をどうしていくのか、空家になれば建替えのための組合の総意がまとまらないという悪循環にも陥りがちなので、そのあたりのところをきちんと施策として打ち出せるものを考えていく必要があるかと思います。家は余ったものの、住まうことのできない家ばかり増え、新しい廃墟ができていくのではないかと思います。そのあたりは地に足の着いた施策を展開していくことが必要なのではないかと思っています。</p>
(平山幹事)	<p>30 数年経ったマンションが、リフォームにより住み替えが進んでいますが、さらにその次の世代が 10 年、20 年住んでいった後、50 年を超えた時に、マンションの建て替え、特に何棟も連なって建ったようなところがどうやっていくのかということは気がかりなところです。</p>
(中田会長)	<p>多摩ニュータウンでは、戦後の高度成長期につくられ、4、5階建てでエレベーターがないようなところで、子供たちも家族をもったら出て行ってしまい、</p>

	<p>高齢者ばかりが残っているという状況もあります。エレベーターもつけるにつけられず、老朽化していつているということで、公団も含めて、建て替えについて相当議論をされていると聞いており、ニュータウンは課題が多いと感じます。</p>
(小池幹事)	<p>多摩ニュータウンは、駅に割と近く容積率も比較的大きいため、建て替えの際に大きな負担がないような形での合意形成ができるといったところで、条件が恵まれておりますが、マンションはそういったところばかりではありませんので、建て替えができないマンションというのも事実上相当出てくると思われ、それは使っていくしかないと思っております。そうした中で行政として何をやっていくのかというところで、建築局を中心に、マンションについては住宅供給公社などいろいろなところと連携して支援ができるような体制を組み始めているところです。</p>
(中田会長)	<p>日本の場合、住宅が消耗品になってしまっているところがあり、何でも壊して建て替えてしまうという発想になっていますが、外国はそうではなく、もともと石造りの家であったということもあるかもしれませんが、100年、200年、骨格はそのまま生かしながら、中身を変えて住み続けるということをやっています。新しいものだけが自分の生活を高めるものではないのだということを、考えていかないといけない時代なのではないかと思います。</p>
(松行委員)	<p>以前、再々開発について調査をしており、事例としては関西に多くありますが、もともとデパートなどであったところに、2、3階だけ商業施設を入れ、あとはマンションとするというパターンが多く、都市の顔がそのような私的な空間で良いのか、都市の中心が将来建て替えの難しいものにしてしまったらどうするのか、という話になりました。横浜も今後再々開発をしていかなければならないところが出てくると思いますが、案件が出てくる前に、どのようにやっていくべきかという方向性を、地元の方も含めて考えないと、どこもマンションばかりになってしまうのではないかという危機感を覚えます。</p>
(事務局)	<p>横浜の場合は、一番古くは鶴見の西口の再開発があり、相当老朽化はしてきており、駅前広場のキャパシティも時代とともに合わなくなってきているという状況もあります。一方で、先ほどから話に上がっている、駅から離れたところの住まい方のようなものが変わってきますと、輸送手段なども変わってくる可能性があり、そういったものを見据えて将来需要も合わせてきちんと研究していく必要があるかと思っております。</p>
(松行委員)	<p>大阪は古くに再開発を行ったところが多いようですので、見に行つて準備をされても良いかと思います。</p>
(野原委員)	<p>権利の問題とお金の問題と2つあったと思いますが、これまでは、容積を積むことで何とかしてくることができましたが、人口減少時代となったこれからの社会では、+αで何とかしよう、ということができなくなってしまうことが考えられます。そのような中で、今、簡単に+αしてしまつて良いのか、</p>

	<p>ということは大きな課題で、再々再開発を想像したら、もうできないということになります。敷地分割も同じで、戸建も割れば売れるけれども、割った後さらに割ることはできないので、その後どうするのかという話になりますと、今は何とかそれでしのげるが、その先を考えた際、次のまちの姿が描けなくなってしまうということになります。目の前のことで大変ではあるけれども、人口減少時代の中でどうやっていくのかというところを、今考えておかないと、後に回しているだけになってしまう、と考えます。</p> <p>(中田会長) 制度的な面からできる部分もあると思いますので、いろいろな提案をしていただくというのも大事かと思います。</p> <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>
<p><b>議題2 国土利用計画法の届出状況等について</b></p>	
	<p>(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。</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>(平山幹事) 用途地域別のところで、調整区域が34件と多いですが、特に資材置場が増えているのがこのところの特徴で、オリンピック関係といったところで増えているのではないかと考えられます。オリンピック景気で資材置場の需要が増えており、農地転用なども増えていますが、その後、需要が減っていった時にどうなるのか、農政担当としては非常に心配なところです。</p> <p>(長尾委員) それは、借りるのではなく、所有権が移っているということでしょうか。</p> <p>(平山幹事) 借りて、というのと取得してというのが、半々くらいかと思います。</p> <p>(中田会長) ここ何年かの傾向はわかりますか。</p> <p>(事務局) 国土利用計画法の届出では、利用目的として資材置場へ用途が転換される、というものが、今回は7件、去年は0件、一去年は3件となっておりますので、やはり増えている傾向はあります。個人の方が畑を所有されているところを業者が買い所有権を移転しているというようなケースが多い状況です。</p> <p>(平山幹事) 背景としては、相続により非農家が相続された土地について、農家ではないので農地利用以外の活用を考えて、資材置場に変わっていくということがあります。これは根本的な問題ではあるのですが、相続税対策ということで展開していってしまうということがあり、まち自体が荒れていってしまうということを懸念しているところです。</p> <p>(中田会長) 最近リートの価格が抑えられてきている傾向をみますとそれほど活発なのかどうかということですが、土地の取引についてはリートが活発なのでしょう。</p> <p>(事務局) 指数は上がっていませんが、物件の価格自体は高止まりしているのではないかと思います。ファンドは物件を仕入れなければいけないので、仕入れ価</p>

	<p>格自体は、そんなに安くなっていないという感じかと思います。</p> <p>(中田会長) リートの取引が停滞している感じはしますが。</p> <p>(事務局) 新規物件が少なくなってきたというのはあると思います。ただ、良い物件が出るとすごく高いという傾向があるのかと思います。</p> <p>(大橋委員) マンション素地の平米単価が下がっている理由というの何かありますか。</p> <p>(事務局) 駅近ではなく、少し離れたところでのマンション用地の案件が今回傾向として多くみられておりますので、そういったところから平均の価格としては少し下がってきているとみております。</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とします。</p>
<p><b>議題3 その他</b></p>	
	<p>(中田会長) 皆様から何かございますでしょうか。</p> <p>私の方から、基本的な質問になりますが、土地の取引にあたって、売主との間で売買後の使用方法に制限がある取引の場合、契約減価ということで価格が抑えられるということはあるのでしょうか。</p> <p>(長尾委員) 何に基づいて制限されるのか、というところが難しいところで、契約自由の原則はあると思いますが、その先までどうやって担保するのかというところが難しいところです。</p> <p>(深澤委員) 個々のケースになってくるとと思いますが、その制約がどこまで続くものなのかというところがあります。いざ転売になった際に制限をつけずに売買が行われ、価格的には制約のない価格で買っている買主と、近隣とでトラブルになるというケースもあります。条例などの法の網がかかっているれば話は別ですが、そうでないと個々の売主と買主の関係になってしまう、というのが率直なところではあります。</p> <p>(中田会長) そういった時には地区計画などできちんと担保したうえで売買をする必要があると思いますが。</p> <p>(深澤委員) そうだと思います。本来であればまちづくりとしてきちんと網をかけた方が良かった、というケースもあると思います。</p> <p>(長尾委員) 代が替わったり、第三者に転売していくものですので、その際にどう担保されていくのかというのが非常に問題だと思います。</p> <p>(中田会長) 担保するためには、一定程度、地区計画などで位置づけをして担保する必要があるのではないかと思います。</p> <p>(野原委員) 大きなまちづくりの課題であり、地区計画でできれば良いのですが、なかなかそこまではいけないこともあります。横浜市では地域まちづくり推進条例なども使いながら少しずつそういったところに挑んでいる最中かと思いますが、ぜひその視点で、どうやったらギャップを埋めていけるかというところに引き続き取り組んでいただきたいと思います。</p> <p>(中田会長) 金沢の工業団地では特に、代替わりで使い方も変わってっております。地域</p>

	<p>まちづくりの取組もやっていますが、強制力がないという問題があります。地区計画あるいは建築協定までもっていけば良いのですが、そこまでは皆抵抗があるということで、自分の首も絞めることになるということがあるのだと思います。</p>
(野原委員)	そのギャップが大きな課題だと思います。
(小池幹事)	<p>地区計画も、条例化しないと担保性がなく、港北ニュータウンでは地区計画をかけていても敷地が細かく細分化されてしまっているというケースもあり、なかなか難しいところです。それを法的にやろうとすれば、それなりに手続きを踏んで合意形成が必要となってきます。</p> <p>地域まちづくり推進条例は、緩やかに皆で合意形成をしながらまちづくりを進める、という性格のものです。用途の規制という面だけで見ると弱く、担保性もありますが、まちづくりの意識を高めていくということや、まちづくりの取組のきっかけを誘導するという意味では非常に効果があります。</p>
(山口幹事代理)	中には、建築協定を条例化するところもあり、地区計画に格上げをしようという地区も稀ですがあります。大概是建築協定の更新時期が来ると、歯抜けになっていたり、ということで分割されていたりということもあります。
(長尾委員)	港北ニュータウンなどは、分割されて小さいものが出ると、総額がかさまないので売れているという状況もあります。
(山口幹事代理)	第一種低層住居専用地域ですと、最低限敷地面積で100㎡、125㎡というところもありますので、そこは担保できますが、200㎡以上となると分割されることもあります。
(中田会長)	事務局からは何かありますか。
(事務局)	「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」説明
(松行委員)	<p>昨年この話があった際にも申し上げましたが、経済局の方で企業立地の制度があり、そちらの委員もやっていますが、誘致をしたら終わりという感じがあるように感じます。誘致した後のまちづくりが大事だと思っておりますが、なかなかそちらの方にあまり視点がいかないところもあるようで、実際ここに研究所や工場を誘致してくるのは経済局ですので、経済局との連携をよくとっていただきたいというのと、せつかくつくるのですから、完成した暁には、経済局の企業誘致の方でも、都市マスだけではなくて、こちらとも整合をとっていただくようお願いをしてもらえたらと思います。</p>
(事務局)	<p>都市整備局がマスタープランの所管として進めていますが、経済局と連携しながらつくっており、審議会そのものも共管でしっかりと連携して進めているところです。さらに、改定後についても経済局と両局で共管で対応していきますので、インフラとセットでまちづくり的な要素も含め今後しっかりアクションを起こしていこうと考えております。</p>
(小池幹事)	素案の中でも、エリアマネジメントを都市整備局と経済局とで連携してやって

いくことを明記しているところです。企業立地促進条例については3年に1度見直しをしており、今回ちょうど見直しがありました。改定マスタープランで掲げたことについては、地元の企業とやりとりをしながら、次の見直しの時に反映していくことを考えております。経済局は個々の基準に合っているか、というところを見ておりますが、地元で勉強会も始めており、地区の将来を考えようという動きも出てきておりますので、都市整備局と一緒にすることで、個別の案件としてだけではなく、エリアの中で交流しながら新たなものを生み出すような動きにつなげていきたいと考えております。

(野原委員)

以前、横浜市と東京大学で、京浜工業地帯のあり方について共同研究でやっていましたのでそのことも踏まえていけるといいと思いますが、改定前の再編整備マスタープランでは第1層-第2層-第3層という層状に地区を見る考え方がありました。今回は重点地区として、地区が縦に割れていると思いますが、やはり両方大事だという感じがしております。今回、地区同士の連動のところがあまりクローズアップされておらず、各地区でクラスターをつくりながらマネジメントをしていきたいと思います。そのマネジメントは重要だと思いますが、横浜のアドバンテージというのは、目の前に都心部があり、そこと京浜臨海部がいかに連動していくかだと思います。そのようなことを活かすためには、つながりをぜひきちんと考えながらやっていただきたいと思っております。そういう意味では、都心臨海部マスタープランとも連携しながらいかに横浜らしい臨海部をつくっていくか、というところが肝なのではないかと思っております。川崎市は産業再生に本気ですから、その後追いをしてしまうと負けてしまうと思っておりますので、いかに横浜らしい形をつくっていくかというところが、非常に重要なエリアだと思います。末広町では以前からいろいろと仕掛けられていると思いますが、理化学研究所にやってきた外国人女性研究者が、17時になると真っ暗で駅まで歩けないと言っていた、というようなこともありますので、本当に先端の研究者等と呼んでここでやろうとしますと、まちづくりが非常に重要になってきます。もともと半島のようなところで、アクセスも1つしかなく孤立状態というところもありますので、そのつながりの部分も合わせてサポートし、孤立しないように、連動というところも合わせて考えていただけると良いかと思っております。

手前の第0層、第1層は駅も近いですし、研究開発型の新しい都市づくりの場としてニーズもポテンシャルもあると思いますが、まちづくりの方針が今までなかなか上手く描けておらず、企業からは単純にアクセスと条件とで選ばれているだけで、それぞれが個別になってしまっているというところが非常にもったいないところです。その先のアフターフォローをすることで、ブランディング価値も上がり、さらにそういった企業も集まってくるということで循環していくのではないかと思います。それを描ける可能性の非常に高い場所ですので、ぜひそのあたりを上手く打ち出させていただいてまちづくりができれば良い

	<p>のではないかと思います。</p> <p>(中田会長) 金沢方面では、「LINKAI 横浜金沢」という形で地域でまとまってプランをつくったりしていますので、そこともつながると良いと思います。</p> <p>(野原委員) 海で大きなベルトとして東京・横浜から横須賀までを見た中で、個々の場所をどう捉えていくか、ということかと思っています。</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>(事務局) 閉会の挨拶</p>
資 料	<p>&lt;説明資料&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 最近の地価動向について</li> <li>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）</li> <li>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</li> </ol> <p>&lt;参考資料&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 平成 30 年地価公示のあらまし（横浜市分）</li> <li>2 地価水準・賃料・利回り動向レポート</li> <li>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」</li> </ol>

会議録の内容を確認しました。