

第 14 期第 3 回 横浜市土地利用審査会会議録

日 時	平成 28 年 3 月 28 日 (月) 午前 10 時 00 分～12 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 櫻井 文男 委員 長尾 ゆき子 【成立】 委員 吉田 隆男 委員 野原 卓 委員 岩田 恭子 委員 松行 美帆子 委員 黒沼 利三 (敬称略)
	幹 事	出席者 財政局管財部長 新倉 浩 (代理出席 財政局管財部取得処分課長 秋葉 和彦) 環境創造局みどりアップ推進部農政担当部長 緒賀 道夫 建築局指導部長 加藤 高明 (代理出席 建築局建築指導部建築情 報課長 菅井 稔) 都市整備局企画部長 小山 孝篤 欠席者 なし
	事 務 局	企画課長 大石 龍巳 企画課担当係長 栢沼 伸茂 企画課 北村 育代、竹内 志織、森 翔太
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 (平原局長) 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 (櫻井会長) 会長挨拶	
	議題 1 最近の地価動向について (櫻井会長) 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) 最近の地価動向について説明 (櫻井会長) それでは今説明がありました議題 1 について、何か御意見、御質問等があ りましたら、よろしくをお願いします。 (松行委員) 神奈川県全体を見ますと、住宅地・商業地ともに、いわゆる勝ち組と負け組 という傾向がはっきりと出ているように思いますが、横浜市内で見ても、同様の 傾向はあるのでしょうか。 (事務局) 区別の変動率でマイナスの区はありませんが、商業地でマイナスになってい る芹が谷のように、駅からの利便性が劣る地域を中心として、商業地の地点で	

議 事

はマイナスは1地点ですが、住宅地でマイナス幅が拡大しているところがあります。はっきりと二極化というには地点数が多くないのかもしれませんが、全てが押しなべて上昇しているという状況ではありません。

(松行委員) 利便性が劣るところでは需要が少ないということだと思いますが、今後、人口が減って、空き家問題も深刻化する中で、横浜市として、どういった街づくりをしていくかということについての方向性、ビジョンはあるのでしょうか。

(事務局) 都市計画マスタープラン等においても、コンパクトな街づくりを掲げていて、国では立地適正化計画という形で進めています。横浜のような大都市でどのような形でコンパクトな街づくりが実現できるかということについては、議論をしているところです。概念的には、交通ネットワークと、駅周辺にコンパクトに機能を集約していこうというものは持っていますが、それを現実に370万人都市でどう進めていくかということが難しく、課題になっています。

(松行委員) ありがとうございます。

(櫻井会長) 上昇率は縮小していますが、着実に価格は上昇しているとは言えるのでしょうか。

(事務局) 会長のおっしゃる通り、上昇はしているものの、上昇幅が前年より下がっているということですので、お考えの通りです。

(櫻井会長) 建設コストが上昇している中で、利便性のよくないところに手を出したくない、すると利便性の良いところに行くという流れが加わって、相乗的に上昇しているということなのではないでしょうか。

全国の状況ですと、東京の銀座で22%、大阪で45%の上昇というのは異様というか、すごいことですが、東京の状況というのは、オリンピックの関係のものが動いているということなんではないでしょうか。

(長尾委員) 東京都心部のほうは、バブルではないかというような状態で、マイナス金利の影響もあって、潤沢な投資資金流入が見られます。東京オリンピックというキーワードもありますし、世界からも注目されて、投資対象として見られているのではないかと思います。そういう影響はみなとみらい地区にも来ていますが、それ以外の横浜市の地域はほとんどが需要者が実際に使用するための実需に基づく取引で、投資資金の流入に影響されていません。そういう中で、利便性や住環境の良いところはプラスになっていて、横浜市はまだ選択されていません。ただ、今までもそういった動きはあったわけで、価格水準がすでに高いものになっています。サラリーマンの給料がそんなに上がっているわけではなく、買える範囲は限られているので、上昇率としては抑えめになったということだと思います。

川崎では、武蔵小杉の再開発などで、街並みががらりと変わって、脚光を浴びて地価上昇したようなところがあるのですが、そういうところがいいのか、それとももう少し離れても横浜の緑が豊かなところを選ぶのかというのは微妙なところなので、そこで横浜市としても、横浜への居住を誘導する施策があると、よりよいのではないかと思います。

議 事

東京のバブルの影響というのは、横浜への影響はなくてはならないものの、高度商業地に限られていると思います。

(岩田委員) 大阪の心齋橋で45.1%の上昇率というのはびっくりする数字ですが、これはどういった理由があるのでしょうか。

(長尾委員) 少し上げすぎではないかとも思いますが、爆買い、インバウンドの影響ということになります。名古屋ではリニア新幹線の影響で38.4%の上昇ということですが、前から分かっていたことではないかというのはあります。銀座の22.9%の上昇は理解できます。観光バスがたくさん来ていて、普通の車が停められない状況です。

(櫻井会長) 大阪は地価水準が安かったのでしょうか。

(長尾委員) よくわからない部分もあります。心齋橋に関しては、もしかするとこれまで安めだったのかもしれませんが。ちなみに、横浜には爆買いの影響はあまりありません。横浜は、富士山、箱根といった、いわゆるゴールデンルートと呼ばれる観光地から外れていることもあるので、観光地としての魅力をもっとアピールできれば、もう少し恩恵を得られたのかなとは思っています。

(櫻井会長) そのほかにありますでしょうか。

(吉田委員) 今、プラスの効果の話があったので、懸念材料の話をしたと思います。横浜の商業地域は4つのゾーンに分かれているのですが、そのうち新横浜ではここ一年間では新規のビルの建築はありません。テナントが増えているのならば、コインパーキングなどの土地はたくさんありますので、建築して貸すという動きがあるはずですが。空室率が低下しているということはあるのですが、建築コストの上昇や品川との競争の中で、まだ土地が余っているという状況です。

次に、横浜駅周辺ですが、駅ビルの再開発が進んでいるところで、インパクトはありますが、鶴屋町や北幸にはまだ空き地もあって、そういったところには影響が及んでいません。大手予備校や共同住宅を建設する動きもありますが、それはあくまで一部で、全般的な傾向を地元の不動産業者に話を聞くと、駅ビルができて、そこに周辺の大型既存ビルのテナントが全部吸収されてしまうのではないかという懸念があるとのこと。ですので、駅ビルの整備が地価の上昇につながるかという、必ずしもそうとは言えない部分もあります。

次に、関内地区ですが、横浜市役所が馬車道に移動することになっていて、地盤沈下が懸念されています。水面下では、今のうちにビルを売却しておこうという動きもあって、現状でも空室率があまり下がっていないということもあり、市庁舎移転後の見通しが問題です。

次に、みなとみらい地区については、将来性も高いですし、横浜全般から見ると、これからも良いと思うのですが、今後新規のビルが建築されたときに、他都市からテナントが来るかという、難しいところがあります。例えば、三井不動産がビルを建てたのですが、それもどちらかといえば東京からテナントを持ってきたというよりは、横浜駅周辺からの移転が主で、横浜市内でテナン

トの奪い合いをしている状況です。今後の課題は、日産のように、他都市からテナントを誘致しなければ難しいということだと思います。

住宅に関しては、業者が戸建分譲素地を買う値段はそんなに高くないのですが、今は4~5,000万円で建売しないと売れませんので、60~70㎡くらいで分譲しています。土地単価にすると1㎡あたり40~50万円と、非常に高いのですが、一般的に相続等で売却するときはそんなに高くない事例が多いので、言われているほど上昇しているのかなと思います。

あと、工業地の話は出ていっていませんでしたが、大手の業者から聞いた話ですと、物流施設については、大手の投資ファンドや、最近では財閥系デベロッパーも進出しています。大手財閥系デベロッパーは、もともと物流にはあまり熱心でなかったのですが、最近の物流施設の好況を受けて、手掛けるようになったそうです。千葉の臨港部などは過剰感も出てきていて、建てればすぐにテナントが埋まるという感じでもなくなってきました。確かに、銀座や大阪は活況で、一極集中のような雰囲気もありますが、それがいつまで続くかはわからないというように思います。

(野原委員)

中長期的に捉えた時、2020年というのが節目になると思いますが、その後のことを考えたとき、どういった変化が起こるか注意深く見ていかなければならないと思います。先ほどの商業地の話も、かつての地価上昇の時期は、面的に上昇している中で、個々で飛び抜けているものを抑えていけばよかったのですが、今はどこかが上昇すればどこかが下落するということが起こっている中で、需要を引っ張り合っている状況があるのかと思います。そういう意味では、広域的に状況を把握する必要があると思います。

あと、理由はわからないのですが、変動率上昇・下落ともに上位が1低専で、戸建住宅地の変動が両端に出ているのが面白いと思いました。特に変動下位のほうに関しては、非常にアクセスも悪い中で、今後サービスの問題が出てきて、都市計画をどうするのかというところが課題になると思います。今は全体で見れば変動率がプラスになっているかもしれませんが、今後はマイナスの動きが顕著になっていくのではないかと思います。先ほどコンパクトシティの話もありましたが、理念は良いとしても、それを誘導していくのは非常に難しいので、考えていかなければならないところです。

あと同じエリアでも変動率の格差が顕著になっているように見えますし、商業地域でも、住宅需要や、大きな開発に引っ張られている可能性があるとする、純粋な意味で需要が堅調であると言えるのかどうかという部分も出てくるのではないのでしょうか。国土利用計画法の範疇でどこまでできるのかという話はあると思いますが、なるべく細やかに状況を把握していく必要があると思います。

(黒沼委員)

農業、農協の視点からしますと、農協組合員のみなさんの多くは、アパートや貸家等の資産活用をしながら生計を立てているというのが実態です。先ほどからの話であったような、需要が一部に集中するというようなことがあると、

議 事

議 事

既存のアパートやマンションで空室が出てしまうのではないかという心配があります。最近新横浜駅周辺では新築物件がないというような話もありましたが、あのあたりに土地を所有している農家の方々は多いですから、できることなら全体的に上昇してくれば良いと思います。

(櫻井会長) 東京だと、新規に大規模な開発をすると、すぐにテナントが決まるという傾向がありますね。だから投資に躊躇がない。一方で横浜は、少し様子を見ながらやっていかなければならないというのはありますね。横浜は人口増加は止まってしまったのですか。

(事務局) 横浜市南部や西部ではすでに減少している地域もありますが、全市だと2019年がピークに、以後減少に転じるという推計です。

(櫻井会長) そうすると、市内の人口増で住宅需要が伸びるというのは期待できないですね。

(長尾委員) 横須賀市では最近いい話を聞かなくて、どんどん人口が減ってしまっていて、駅前などでは頑張っているのに、空き地が増えてしまっています。非常に厳しい状況なのですが、横浜市からすれば隣町の話なので、そういう状況が横浜にも広がってくるのではという懸念があります。横須賀といえば自然が豊かなので、セカンドハウスとかそういう需要を喚起してはとも思います。子育て世代でも、都内のタワーマンションに住みつつ、週末は緑の豊かなエリアに滞在するというような。横浜市としても、環境の良さをアピールして、そういった住宅取得を誘導するような施策があれば、週末は滞在してくれるかもしれません。それくらい考え方を転換しないと、難しいと思います。

(野原委員) 横須賀市では、そういった考え方をかなり意識していて、それで課題が全て解決するかというのはまた別問題ですが、空き家対策とかセカンドハウスの視点でアピールしてイメージアップを図ろうとしているところです。ただ、逆に下落はしているけれども、そこまで激しくはないというエリアでは、方向性を見極めかねている部分があります。横浜でも、場合によっては区ごとでイメージを考えていく必要があるかもしれません。北部などはある程度イメージも固めやすいですが、西部や南部でどういった方向性を打ち出していくかというのは大きなテーマだと思います。

(櫻井課長) 意見も色々ありましたので、まちづくりの参考にさせていただければと思います。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1についてはこれで終了します。

	<p>議題2 国土利用計画法の届出状況等について</p> <p>(櫻井会長) 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>(長尾委員) 利用目的が「その他」になっている届出がありますが、これはどういった用途でしょうか。</p> <p>(事務局) スタジオの取引で、用途変更を伴わない取引でした。</p> <p>(櫻井会長) 説明の中で、区分所有権を買い取る案件があったとのことですが、どういったものですか。</p> <p>(事務局) 国土利用計画法では、個々の区分所有権を売買する場合は原則届出不要ですが、取得する区分所有権の敷地権の面積が 2,000 m²を超える場合には、個々の取引について届け出る必要があります。</p> <p>(櫻井会長) 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> <p>議題3 その他</p> <p>(櫻井会長) 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) (「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>
<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） <p><参考資料></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 委員名簿、席次表 2 平成28年地価公示のあらまし（横浜市分） 3 地価水準・賃料・利回り動向レポート

会議録の内容を確認しました。