

第 1 2 期第 2 回横浜市土地利用審査会議事録

議 題	議題 1 最近の地価動向について 議題 2 国土利用計画法の運用について 議題 3 その他			
日 時	平成 2 1 年 3 月 2 6 日 (木) 午後 1 時 3 0 分から 3 時まで			
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	出席者 6 人 会長 木下 眞男 委員 櫻井 悦子 【成立】 委員 石川 久義 委員 内藤 秀樹 委員 伊藤 秀一 委員 馬場 佳子 欠席者 1 人 委員 村木 美貴		
	幹 事	行政運営調整局 環境創造局 契約財産部長 環境活動推進部 農政担当部長 坂本 連 山田 薫 出席 出席 指導部長 斉藤 龍男 出席 企画部長 藤田 格 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 藤谷 佳秋、坂 清夫		
審議内容 決定事項 (概要)	<p>(桑波田課長) 定刻になりましたので、第 2 回横浜市土地利用審査会を始めさせていただきます。</p> <p>(都市整備局長) あいさつ</p> <p>(桑波田課長) 委員及び幹事の紹介を行うとともに、委員の半数以上の出席があるため、会議が成立していること、傍聴者が 0 人であることを報告。配布資料の確認後、木下会長に議長を引き継ぐ。</p> <p>(木下会長) 議事録を確認する方の決定はどのようにしていますか。</p> <p>(事務局) 出席されている委員の中から名簿順にお願いしています。</p> <p>(木下会長) それでは、内藤委員と馬場委員に議事録の署名、よろしくお願ひします。議題 1 について、お願ひします。</p> <p style="text-align: center;">議題 1 最近の地価動向について</p> <p>(事務局) 平成 2 1 年地価公示の結果を基に地価動向について説明。</p> <p>(木下会長) ただ今の説明について、御意見、御質問はありますか。馬場委員、補足することはありますか。</p> <p>(馬場委員) 特に補足することはありません。地価公示の 1 月 1 日現在から 2 か月半から 3 か月ぐらい経っておりますが、(地価の) 状況は更に厳しくなっております。</p> <p>(木下会長) 伊藤委員、何かありますか。</p> <p>(伊藤委員) 特にありませんが、(地価の状況は) 大変な事態だと認識しています。</p> <p>(木下会長) 石川委員、何かありますか。</p> <p>(石川委員) 特にありません。</p> <p>(木下会長) 内藤委員、何かありますか。</p> <p>(内藤委員) 都筑区では市営地下鉄のグリーンラインが開通して、それまで近くに駅がなく、バス圏であった住宅地が徒歩圏に変わりましたが、市営地下鉄グリーンラインの乗降客数が意外と伸びませんでした。 徒歩圏となった住宅地の下落要因の 1 つとして、港北ニュータウンの場合、1 区画の敷地面積が 165 平方メートル以上という規制があり、土地総額がかさむことによる市場性の減退も考えられます。 一番下落が大きかった青葉区ですが、たまプラーザ駅からバス圏となる住宅地は、区画の面積が 340 平方メートル以上の大きな宅地なので、土地総額がかさむため、需要が減っています。 従いまして、最近の特徴として、大きな区画を分割して売り出す事例も見られます。</p>			

<p>審議内容 決定事項 (概要)</p>	<p>横浜市北部（港北ニュータウン等）の地価は、昨年7月の地価調査の時には年率として上昇が見られましたが、後半（8月以降）は落ち込みが激しく、地価公示の年率ではマイナスになったというのが実態です。</p> <p>(木下会長) 最低敷地規模のお話がありましたが、地価にはいい影響を与えない訳ですか。最低敷地規模を設定することで環境が良くなれば、地価が上がるとも思えますが。</p> <p>(内藤委員) 土地購入者の収入が伸びている時期は、敷地規模が大きくても影響は小さいのですが、現在のように収入が伸びていない時期は、総額がかさむため、土地の購入も厳しくなります。 最低敷地規模の設定は、街づくり、環境面ではプラス要因ですが、現在の不動産の市場性から見ると1つのマイナス要因になっています。</p> <p>(木下会長) (最低敷地規模というのが) 今はマイナス要因となる時期だということですね。</p> <p>(内藤委員) はい。現在の市場では厳しい状況です。</p> <p>(木下会長) 先程、戸塚の再開発の話の中で、(戸塚の) 地価はあまり下がらなかったとありましたが、不動産鑑定上からすると、どのような理由がありますか。</p> <p>(内藤委員) 利便性ですね。</p> <p>(木下会長) (地価が) 上がる指標の中で、再開発というのは大きな要素になりますか。</p> <p>(内藤委員) 再開発事業が進行するに従い、商店が集積することで商業性が活発になり、利便性が上がる訳ですから、地価上昇の大きな要因になります。 戸塚の再開発事業には長い期間を要しましたが、事業が動き出さないと、街自体も活性化しないので、その影響が大きかったと思います。</p> <p>(櫻井委員) 街づくりの観点から言うと、市場が動かない(土地が売れない)のは悪影響と思いますが、このような時期は、ある狙いを持って公共投資をするにはいいチャンスではないでしょうか。 空いている土地や建物を活用し新しい機能を入れることで、またそこから何かできるかもしれません。</p> <p>(馬場委員) 不動産鑑定士ではなく、不動産業者の立場から考えると、こういった地価の下落の時期は、民間での設備投資が難しいので、ますます市況が低迷しますが、公共法人、学校法人、宗教法人等の様々な施設を拡充してもらえると、不動産市場の活性化にもなるのでぜひお願いしたいと思います。</p> <p>(内藤委員) 新聞報道等でご存知と思いますが、マンション業者や開発業者が資金繰りの関係からこの期(3月末)に、取得した土地を取得時よりも(価格を)落としてでも処分しなければならぬ状況になっており、今後、当分の間、このような状態が続くと思われま。</p> <p>(木下会長) ポートサイドの方に横浜市住宅供給公社の最後の土地があり、11月完成予定のマンションはロケーションが良く、一昨年に売り出した時は即日完売でしたが、売却時期が1年遅れていたら厳しい状況になっていたかもしれません。 不動産、特に販売関係は厳しい状況ですね。これからは良くなると思いますが。 それでは次の議題2について、事務局より説明をお願いします。</p> <p>議題2 国土利用計画法の運用について</p> <p>(事務局) 国土利用計画法についての説明。</p> <p>(木下会長) 今の説明について御意見、御質問がありましたらお願いします。</p> <p>(伊藤委員) 今年に入ってから国土利用計画法の届出件数はどのような状況ですか。</p> <p>(事務局) 去年の今頃と比べて、今年は非常に届出件数が少なくなっており、減少の傾向が続いていると思います。 年度末は届出件数が少し増え、年度が切り替わると届出件数が落ち込む傾向があります。</p>
-------------------------------	---

審議内容
決定事項
(概要)

(内藤委員) 期末の事業による土地取引の届出は別として、一般の土地取引件数もかなり減っていると思います。

(木下会長) 議題3について説明をお願いします。

議題3 その他

(桑波田課長) 今、都心部で業務系の空室率が上がっており、特に新横浜の空室率は17～18パーセントになっています。

新しいビルが出来たことによる供給過多もあるとは思いますが、他の都心部の空室率の6～8パーセントぐらいなのと比較すると10パーセント以上も高い訳ですが、先生方にご示唆していただけることがあれば、私共もいろいろと対応を考えて行きたいと思っています。

(木下会長) 新横浜も何年後かわかりませんが、東部方面線が開通すると相鉄線西谷から東横線綱島経由で首都圏・埼玉方面へ繋がりが便利になりますね。

(桑波田課長) 開通予定は10年後です。

(木下会長) (新横浜は)最近、オフィスが増えすぎた傾向はあると思いますが、御意見とかありますでしょうか。

(内藤委員) オフィスの供給が増えたのと、企業自体が縮小している状況では事務所の縮小統廃合されると、新横浜は東京に近いため空いてしまうケースが多いですね。

もう一つは、借り換えで賃料の安い所、規模の小さい所に移るというのもあります。

横浜地区や関内地区周辺も厳しい状況になっていますね。

景気が良くなれば徐々に回復するとは思いますが、回復する時期については不透明です。

(桑波田課長) 新横浜は去年3月に、駅前のビルが完成し、のぞみ号、ひかり号も含めて全面停車するようになり、その影響で地価がプラスに転じたと思っていました。

企業が安いオフィスに移る場合、新横浜の中で安い所なのか、品川(東京方面)なのか、他のもっと安い所なのか分からないんですが、その辺はどうですか。

(馬場委員) そもそも新横浜のニーズのパイ自体が少ないです。

そういう状態でバブル期に価格が非常に上昇し、バブル崩壊後はずっと更地で駐車場の土地がとても多い状態でした。

それを今回のミニバブルで海外の資金が一斉に買い漁り、地価が上がってしまった所で、また落ちると海外の資金は一斉に引き上げてしまったのが今の状況です。

まだ新横浜自体がオフィス街として、横浜、みなとみらい、東京方面と比べると発展途上であるにも関わらず価格自体は上がってしまいました。

のぞみが停車し、交通利便性も高く、これから開発要素の大変ある地域ですので、スポットを浴びると魅力が大きく変わる可能性はあります。

(石川委員) 瀬谷駅前の南口ありますね。あの再開発というのはどのようになっているんですか。

(桑波田課長) 北側の区画整理については一部が完成しました。

南側については地元に入って再開発をする準備をしていますが、実施には至っていません。

(石川委員) 戸塚のように相当長くなるんですか。

(桑波田課長) 戸塚の場合は、再開発もやっていますが、区画整理事業で都市計画決定をしており、何らかの形でやらなければならないという事情がありました。

瀬谷駅南口については、特に再開発の事業決定をしている訳ではないので、周辺の地権者の方々が、自分達でやろうという機運が盛り上がりがない限り、なかなか前には進まないと思っています。

(木下会長) よろしいですか。それでは以上を持ちまして議題は全て終了しました。

開催形態	公開（傍聴者：0名）
資料	1 平成21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 横浜市土地利用審査会の概要等
特記事項	・局名・課名は平成21年3月26日現在の内容を記載してあります。

議事録の内容を確認しました。
