

第13期第1回 横浜市土地利用審査会会議録

日 時	平成23年3月23日（水） 午後1時45分～午後3時			
開催場所	マツムラガーデンホール			
出席者 及び 欠席者	委員 (定数7人) (定足数4人)	出席者4人【成立】		欠席者3人
		会長：寺澤 成介 委員：長尾 ゆき子 野原 卓 吉田 隆男	委員：石川 久義 岩田 恭子 村木 美貴 (敬称略)	
	幹 事	総務局 契約財産部長 國原 章弘 出席	環境創造局 みどりアップ推進部 農政担当部長 山田 薫 出席	建築局 指導部長 二宮 智美 出席
事務局	企画課長：内海 貴志 企画課担当係長：江上 文恵 企画課：加川 博敏、戸田 章子			
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（平成23年1月1日時点の地価公示の概要ほか）			
議 事	<p>(内海課長) 開会の挨拶</p> <p>(櫻井局長) 挨拶</p> <p>(内海課長) 委員、幹事及び事務局の紹介 委員の半数以上である7名中4名の出席があるため会議が成立していることの報告</p> <p>(事務局) 配付資料の確認 土地利用審査会についての説明 (委員の職務内容、会長・会長職務代理者の選任方法、会議の公開、会議録の作成)</p> <p>(内海課長) 国土利用計画法に基づく審議が必要な案件がないことについて報告 傍聴者数が0人であることの報告</p> <p>議題1 会長及び会長職務代理者の選出について</p> <p>各委員による互選の結果、寺澤委員を会長とすることが了承された。</p> <p>また、寺澤会長から職務代理者として吉田委員が指名され、吉田委員の了承が得られた。</p> <p>なお、今回の会議録の確認、署名は、長尾委員及び野原委員とすることとした。</p>			

議題2 最近の地価動向について

(事務局) 平成23年地価公示の結果に基づく地価動向、国土利用計画法の届出状況等について説明

(寺澤会長) これから質疑に入りますが、今回は第1回ということで、各委員から何かご意見をいただければと思いますので、よろしくをお願いします。

(吉田委員) 「阪神淡路大震災」の時、神戸市の長田地区の状況を調査に行きましたが、その時よりも今回の「東北地方太平洋沖地震」の方が被災の程度がはるかに大きいので、今後、土地の価格にどう影響するかが一番関心のある事項です。

今回の震災の影響を受けているのは、市内では住宅地区よりも商業地区だと思います。

計画停電による売り上げの減少が原因で、賃料の支払いに苦労しているところもあると聞いておりますので、商業地の地価にどのような影響を与えるかを考えていく必要があると思います。

オフィスの関西方面への移転という話も聞いておりますが、それがどのような動きになっていくかということも非常に懸念されることだと思います。

あと、工業地に関しても、千葉の浦安等で地盤の問題が出てきたようですが、それによって臨海部に対する考え方や見方がどう変わっていくのかな、という気もします。

震災の影響で、臨時的に倉庫が至急に欲しいという話が出ているということも聞いております。

トヨタ自動車の「かんばん方式」という、部品の在庫を持たずに車が発注されると部品を製造して、車体を組み立てるという方式が広まってきましたが、今回の震災で、部品が全くストックされていないことによって、生産がストップしてしまうような状況が起きてしまうということが皆さん改めて分かり、倉庫に例えば半年分のストックを置いておくのも、決して無駄なことではないというように、各企業の考え方が変わってくると思いますので、部品等をストックしておくための倉庫の需要があるということも考えていかなければならないのではないかと感じております。

このように色々な動きがあるのですけれども、横浜市の場合には、住宅関係とかプレハブのような需要が増えて、生産が間に合わないところが出るかもしれません。それがどのような影響を与えるかということには関心があります。

1月1日時点の地価公示の時は、前年よりも横ばい地点や上昇地点が増えており、地価の下落が縮小してきていましたが、7月1日時点の県地価調査では、この震災の影響で地価がどのようなになるのか注意深く考えていかなければならないと考えております。

(櫻井局長) 外国人の旅行客や企業に勤めている外国の方が帰国してしまったことが今回の震災後にありましたが、せっかく羽田空港のアクセスが便利になって、川崎の殿町でも都市再生の制度を使って整備していこうという状況にな

議 事

議 事

っているのに、新しくできた施設に入れようとした相手が居なくなってしまうというようなことが起きると、国がこの状況で、それについてフォローできるか、ということが一番の心配ごとです。

(寺澤会長) ヨーロッパではテレビで、日本の放射能汚染が相当厳しい状況だとニュースで頻繁に流しているようで、本国に戻って来いという話もかなり来ているように聞いており、外国の方の出国も先週あたりはかなり多かったです。

日本の国内便でも、先週の後半くらいは、九州方面への利用者がかなり増えておりまして、これも福島原発から避難するという流れではないでしょうか。

多分、先週で緊急避難で帰国される方や、西側へ避難するという動きのピークは過ぎたのかなという感じで、今週になって数字は落ち着いてきています。

特にヨーロッパでは、原子力汚染のことを厳しく受け止めているようなので、リートを含めた外資の会社がどういう動きをするかについて、長尾委員はいかがお考えでしょうか。

(長尾委員) 地震の直後に、仙台に物件を所有しているようなリートの会社は、所有物件の状況についてレポートを出しています。

大体の会社では、大破したりして使えなくなったようなものはないのですが、一部にクラックが入ったりして、修繕に多少の費用をかけなければならないものもあるようです。

ただし、リスクを分散しているので、ファンドとしては大丈夫というようにレポートにありました。

リスクの分散を前から考えていましたので、それは成功していると思うんですけども、追加投資とか企業の分散化とかいうのを、皆さん真剣に考えると思うんです。

今回は被災地が東北だったから、九州とか関西とかそういう方に需要がいくと思いますが、そこに横浜が含まれるかどうかということになると、やはり東京とあまりにも近いので、そこに来てくれるかという問題はあります。

(寺澤会長) 外資が大きく引き上げるという形までは心配しなくていいでしょうか。

(長尾委員) これは、地震、津波とは別の話だと思うんですよね。

原発では、今まで今回のような被害にあったことがないので、ほうれん草やブロッコリーから高濃度の放射性物質が検出され、それで今度は海水から検出されたとなると、やはり不安はどんどん広がってしまうのではないかと思います。

そのことを外資がどう考えるかという、投資を募っている顧客から質問が来た場合に、きちんと答えられなければいけないから、まだリスクがあるということになるのではないのでしょうか。

- (寺澤会長) 欧米はかなり過敏な反応をしているような感じはしますが、そういう意味で、福島が落ち着けば、あまり影響は出ないのかも知れませんが。
- 野原委員は都市計画がご専門で、今回想定外という言葉がかなり使われていますが、そのあたりどうお考えでしょうか。
- (野原委員) 今回の地震のとき、関内大通りを歩いていたのですが、非常に激しい揺れ方をしている建物もあれば、それほど大きく揺れていないものもあり、建物ごとに地震による挙動が全然違いました。
- 横浜の都心部は、埋立地で150年の歴史があり、ある意味とても古い埋立地でもあります。その意味で、都心の中でも結構震度が大きかったのではないかな、という感覚があります。
- 関内中心の再編をもう一回していくときに、単なる土地利用とか機能だけではなく、防災の機能も含めて、どのように考えていかなければならないかというのが、大きな課題として改めて出てきているのかな、と思います。
- 震災・戦災後も、横浜というのは色々な災害、被害を受けてきながら、例えば、防火建築帯の建設など、市街地の復興再生においても、防災的観点も含めて総合的に創り上げる取組みが積み重ねられてきました。
- その考え方をもう一回改めて見直して、中心部をどのようにしていくかという議論をしていかなければならないのではないかと考えています。
- もう1点は、京浜工業地帯についてですが、まず防災の観点からいうと、京浜工業地帯は土地の所有が民間なので、護岸についてもそれぞれが自分のところを自分の判断で改修していたり、していなかったりという状況で、きれいになっている所もあれば、かなりダメージを受けているところもあるのではないかと思います。
- 特に横浜の工業地の場合、すぐ背後に市街地がありますので、今回はほかに比べたら被害は少なかったと思いますが、千葉の市原の石油コンビナート火災のような災害が起きた場合には、非常に厳しい状況が予想されますので、市街地と臨海部を大きな土地利用の中でどのようにもう一回考えていくのか、というのが非常に重要になってくると思います。
- 震災に関係すること以外ですと、最近産業の構造が変わってきて、工業地に空き地が出てくると、高速道路も含めて利便性が高いということもあるんですが、流通系の大型テナントがどんどん入ってきているような状況ですが、これには一長一短あると思います。
- 短期的には確かに地価の下落がある程度止まったりするという面がある一方で、中長期的に見たときには、従来の土地利用だと工業専用地域で臨港地区の規制もかかっているとかで、用途が制限されているわけですが、流通施設が入ってきている状況で、本来あるべき土地利用転換が阻害される可能性とかもあると思いますので、そこをどのようにコントロールしていくかというのが非常に大きな課題になってきていると思います。
- 今回の災害も含めて考えたときに、産業系施設をどのように誘導しながら

議 事

安全でかつ、少しは都市活動に寄与できるようなあり方ができるかとか、そういったところで、土地利用全体をどうコントロールしていくかということや、場所としては、都心部に近接していて非常に魅力的で、貴重な水辺—今回の津波の話があると、ウォーターフロントというのもどう考えればいいのか難しいんですが—があるような場所ですので、こういったところをどのように考えていくのが中心部における大きな課題かなと思っています。

(寺澤会長) 三人の委員からそれぞれの立場でご意見をいただきましたが、幹事の方で何かご意見等がある方はいらっしゃいますでしょうか。

(國原幹事) 昨年の末に金融関係の方から、神奈川県内の有効求人倍率が、他の都道府県に比べて戻りが遅いという話を聞きました。

横浜市内、神奈川県内でも、この10年間にかなりの企業が転出をして行ってしまう中で、マンションとしての立地のいい所では、土地は確かに高く売れて、地価が上昇に転じているところもあるんですが、製造業の衰退化によって、神奈川県全体の力の衰えみたいなのが出てきているのではないかと思います。

商業系については、ららぽーとの出店にしても、辻堂の北口の再開発にしても、強くなっているとは思いますが、反面製造業が弱くなることによって、有効求人倍率が上がってこないというような現象が見られるというのを金融関係の方も言われていました。

土地利用の側面として委員の方がどのように考えているかお伺いしたいのですが。

(寺澤会長) 長尾委員いかがですか。

(長尾委員) 確かにマンションの建築ばかり目について、これだけ造って誰が入るのかなと思っていますと、確かに新しいのは埋まっていくんですけど、一方で旧式で機能的に陳腐化してしまった所は空いてしまっている状況です。

大きな優良企業が去ってしまうという状況は、あまりニュース等で話題にならないかもしれませんが、もう少し真剣に取り組まなければいけないのかなと感じています。

固定資産税とか、そういったところも政策的な面でのフォローも必要なのかな、と感じます。

(寺澤会長) 吉田委員はいかがですか。

(吉田委員) 優良企業が転出してしまっているということは、地価を見るときにも重要視してやっているんですが、一番重要な問題だと思っています。

どのように引き止めればいいのかということに、本当に知恵を絞らないと、厳しい状況になると思います。

先ほど羽田の国際化の影響で、大規模流通施設の需要が増えて、地価が下げ止まりになったという話がありましたけど、これもそのまま続くのかどうかというと、そんなに大きなインパクトはないですから、大企業がもっと工場として残ってもらわないと厳しいと思います。

どうすればいいのかというのは難しい話ですが、根本的に考えないと、臨海部は本当に大変なことになってしまうという感じがしています。

(長尾委員) 一頃、研究施設とかがだいぶ造られていたみたいですが、グローバル化が進んでいて、日本人の方だけではなく、英語が話せる中国やインドの方も雇うようになりましたので、それでこの地震で危ないとかいって、研究施設そのものを日本以外に造ろうというような流れになってしまう可能性もあるので、本当はもっと危機感を持ったほうがいいのかもしい、と思いました。

(野原委員) 神奈川区の工業地の地価公示地がある守屋町のあたりは、研究開発の機能に徐々に移行してきているエリアですが、事務所は工場の中にも建てられるので、完全な工場の機能は撤退しているわけではないんですけど、実態は研究開発をやっている、働いている人もブルーカラーではなくて、オフィスワーカーの人たち、という風になってきているところも増えてきています。

鶴見区の末広町では、サイエンスフロンティアとか理化学研究所とか造られていて、そこには、その分野では最先端の外国の研究者もいらっしゃるんですが、やはり生活の基盤が無いというか、要するに魅力がないという不満があるようです。

外国人の研究者の方々というのは、結構ライフスタイルも重視して、楽しむ暮らしをされている方が非常に多くて、施設は最先端なんですけど、そこに行くまでの過程がいわゆる工業地帯で、夜も真っ暗で早く帰らないと女性の方は危ないとかそういう状況になってきたりしているところもあるので、こういったところをどういう風にしていくのかということも重要だと思います。

単純に住宅地にすればいいというものではないので、なかなか非常に難しいのですが、このような工業空間の再編を、住宅地、工業地といった従来の土地利用の考え方よりも一段細かいレベルで、どのように整えていくのか、もう少し考えながらやっていく必要があって、こうした細かい精査の積み重ねが、外国人の方々とどのように惹きつけるかということにも近づいていくのかな、という気がしています。

(寺澤会長) みなとみらいは富士ゼロックスのような研究系の施設も結構あります。本社機能もセットだったりしますけど。

(櫻井局長) この3年間で、進出企業がかなり増えて、みなとみらい線の利用者も順調な伸びを示しています。

今年度、来年度で3棟の建物ができて、大体埋まってきています。

大型物件もあと2件くらい予定があって、国際的な企業を入れようとしていますので、それが動いてくれるとありがたいなと思っています。

(寺澤会長) ちょっと賃料は苦勞しているようですが。

(櫻井局長) そうだと思います。

議 事	<p>あとは、京浜工業地地帯の方は、野原委員の言われたとおり、アクセスが悪いのと、生活するための施設が何もないというのが問題になると思います。</p> <p>郊外部の住宅地とコラボレーションして、そこで週末というか普段は生活して、臨海部の施設に通うとかそういう合作をしないと、なかなか臨海部だけで住宅も設けて、まあハイテクのマンションみたいなものもできればいいんですが、そこが臨港地区の規制があるので、そこをうまくできるような方策を作らないといけないなと思いますね。</p> <p>(野原委員) 大きな敷地は少ないので、ここを工業、もっと広い意味での産業として、どう使っていくかということが非常に重要だと思います。</p> <p>臨海部は、臨港地区や工業専用地域が指定されているところが多いですが、その工業専用地域のぎりぎり一步手前まで、マンション需要が非常に伸びており、コットンハーバーから運河の手前あたりまでマンションがどんどん建っていますので、仮に土地利用規制を変更したら、住宅の需要はあるのでしょうか、必ずしもそれが中長期的な話も含めて見たときにいいことなのかということも考えていかなければならないと思います。</p> <p>都市計画というものは、近代に、安全で美しい住宅地を作るために生まれた概念であり、そのために産業はこの外に追いやられて来たのですが、やはり都市というものができ上がっていくときには産業というものはセットなんだなということを改めて感じましたし、うまく付き合うというか、距離も置きつつ近づくというところをどのように誘導していくかということがこれから大きな課題になってくるのかなという感じがします。</p> <p>(寺澤会長) 他にご意見等ございませんか。なければこれをもって、土地利用審査会を閉会します。</p> <p>(内海課長) 閉会の挨拶</p>
資 料	<p><資料></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 平成23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 国土利用計画法の届出状況等について(パワーポイントスライド) <p><参考資料></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 委員名簿 2 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、同運営規程、横浜市審議会等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。