

様式3

会 議 録

会議名 (審議会等名)	令和4年度第1回相模原市土地利用審査会		
事務局 (担当課)	都市計画課 電話042-769-8247 (直通)		
開催日時	令和4年6月20日(月)～8月5日(金)		
開催場所	書面会議		
出席者	委員	7人(別紙のとおり)	
	その他	3人(管財課長、外2人)	
	事務局	3人(都市計画課長、外2人)	
公開の可否	<input type="checkbox"/> 可 <input checked="" type="checkbox"/> 不可 <input type="checkbox"/> 一部不可	傍聴者数	—
公開不可・一部不可の場合は、その理由	書面会議のため		
内容	1 会長の選任 2 職務代理者の指名 3 報告事項		

議 事 の 要 旨

(審査会を書面で行った理由)

新型コロナウイルス感染症予防対策のため、書面により審査会委員の意見を求め、回答を得ることにより会議の開催に代えることとした。

1 会長の選任

相模原市土地利用審査会条例第3条第1項の規定により、委員の互選により諸田委員が会長に選任された。

2 職務代理者の指名

相模原市土地利用審査会条例第3条第3項の規定により、諸田会長が谷口委員を会長職務代理者に指名した。

3 報告事項

相模原市の概況、国土利用計画法の概要及び令和4年地価公示（相模原市分）の動向について、事務局より説明資料（資料1～4）を送付し、各委員から以下のとおり所見等が提出された。（以下、発言の順は「相模原市土地利用審査会委員名簿」の順による。）

(諸田会長)

○相模原市内の地価公示について

相模原市内の地価公示のここ数年の動きとしては、景気の回復に伴い地価が上昇傾向で推移していたが、コロナ禍による緊急事態宣言等の発出により令和3年地価公示は、工業地を除き僅かなマイナス変動となった。令和4年は、コロナの一時収束に伴う経済回復により、地価はプラスに転じた。総じて、コロナの相模原市の地価への影響は限定的である。

個別の地点についても、住宅地、商業地について、上昇率が大きい地点は、リニア開発による発展が期待される橋本駅勢圏の住宅地、商業地の地点、工業地については、圏央道のストック効果がより見込まれる地点の上昇率が高くなっている。この高上昇率地点についても3%～6%程度の上昇幅に収まっており、投機的取引によるものではなく、実需による上昇を反映したもので、取引市場は安定していると考える。一方、相模台地の下段の地域（JR相模線から相模川にかけて）、旧郡部では、都心アクセス等の利便性の悪さや昨今の災害リスクの顕在化も反映して依然として弱い(マイナス)動きとなっている。

このような、地価公示等の動きをうけ、国土法届出状況（事務局報告）についても、3年間の届出件数は微増で推移し、コロナ禍の影響は限定的と推測される。利用目的

別では住宅、工場系用途が増加、昨今は、物流需要が旺盛で既存の製造業に代わり最新型の物流施設や、堅固な相模台地の特性を活かし、BCP（継続事業計画）対応としてデータセンターなどの開発が多く見られる。規模でも、令和3年こそ減少したが、令和元年、2年と1万平方メートル以上の大規模取引が目立った。現在でも、工業地としての価格水準とは乖離した取引も散見され、今後は、新規の大規模用地取得のために既存製造業系事業所との入れ替えが加速する可能性もあり、その動向に注意が必要である。

○地価公示・地価調査の地点数について

地価公示の設定密度は、市街化区域では、県内住宅地で約0.6平方キロメートル当たり1地点、商業地で約0.4平方キロメートル当たり1地点、工業地で約2.1平方キロメートル当たり1地点、市街化調整区域では、約28平方キロメートル当たり1地点、その他の都市計画区域では、約12平方キロメートル当たり1地点となっている。

地価調査は地価公示が実施されていない区域や独自地点（都市計画区域外・林地等）があり、地価公示がない地域に対する面的補完、高度商業地や再開発地区等短期変動を見る必要が高い地域では共通地点による時間的補完を考慮し、県内住宅地で約1.0平方キロメートル当たり1地点、商業地で約0.3平方キロメートル当たり1地点、工業地で約8.5平方キロメートル当たり1地点、市街化調整区域では、約20平方キロメートル当たり1地点、その他の都市計画区域では、原則として、住宅地3地点、商業地1地点及び工業地（準工業地域の宅地を含む。）1地点計5地点を目途に設定することとされている。

相模原市の場合は、地価公示で、地点数充足率約117%、地価調査（林地を含む）で約89.3%となっており、現時点で地価公示は設定基準を上回り、地価調査の場合には下回っている。現状、神奈川県在地価調査予算の増額が困難な状況にあるため、横浜市や川崎市同様に「変化の著しい地区」や、「重点施策地区」などへの地点数増加を相模原市の独自の「地価動向調査（仮称）」として補完増設の余地が考えられる。

（佐藤委員）

○資料3 3ページの図について

- ・3ページの図に70キロメートルの円を追加し、30キロメートル～70キロメートル圏とし、青根地区も包含したほうが良いと思います。

⇒（事務局回答）

今後の資料作成に当たって、参考とさせていただきます。

○資料3 12ページの調査地点数について

- ・12ページ（1）調査地点数について緑区はその面積比に対して調査地点が少ない

ので相模原市としてももう少し増やす方法はあるものでしょうか。(参考資料3の1ページ3相模原市の調査地点数参照)

⇒ (事務局回答)

調査地点数の増設の考え方については、諸田会長の所見にて説明いただいております。なお、市が独自に調査を行う方法については、現状では検討しておりません。

(酒井委員)

相模原市は都心へのアクセスが良いことから、平野部は都市化しており住宅用地が優占している。土地取引の事後届出件数は増加傾向にあり、そのすべてが不勧告で処理されていることを確認した。

公示地価は、市全体ではコロナ禍だった令和3年を除いて緩やかな上昇傾向にあり、特に工業地の需要が相対的に高いことが伺える。橋本駅周辺では商業地、住宅地について県内トップクラスの上昇率が令和4年に記録されている。一方、西部の中山間地域を中心に地価が下落した地点もある。いずれにせよ、極端な上昇や土地利用項目間の極端な上昇率の偏りは確認されず、勧告事例が無かったことは妥当と思われる。

相模原市の平均公示地価は平成26年にそれまでの下落傾向から上昇傾向に転じ、現在は県内の自治体で上位の上昇率を見せている。リニア新駅の計画が誘引効果となっているものと推察する。これに関して、事後届出の利用目的で「その他」に集計されている「資産保有」が、その内実については説明がなく不明であるが、もし投機目的であるとすると、あるいは現在は無くても将来的に投機的取引の発生が予見されるのであれば、注意をお願いしたい。

土地価格の上昇・下落傾向の地理的偏りは顕著であり、全国的傾向である地方から都市部への流出が、本市内でも進行していると推測される。戦略的に地域振興を進める上で、まずはさらに観測点を増やすことを検討いただければと思う。本審査会の趣旨からは外れるが、平野部で見られる活力の高さが周辺地域の振興にも繋がるよう、その際、自然環境を保全することで創生される価値を利用するとの視点による持続可能な地域振興が達成されることを期待したい。

(奥委員)

○届出の処理状況について

相模原市には一定規模以上の土地取引がなされた場合の事後届出制のみが適用されており、届出がなされた後に土地の利用目的を審査し、必要に応じて助言・勧告等の措置が講じられることになっている。

資料3の9頁～11頁にある令和元年度からの3年間の届出の処理状況によると、助言・勧告はゼロ件となっているが、土地の利用目的に係る審査がどのようになされ、どのような情報/理由に基づいて助言・勧告は不要との判断に至ったのかについて説

明をしていただかないと、すべて不勧告とした判断の妥当性を確認できないと考える。

⇒（事務局回答）

国土利用計画法第23条第1項の規定による届出があった場合の土地の利用目的に係る審査に当たりましては、当該土地の用途地域等の確認はもとより、土地利用に関する計画等を所管する庁内の関連部局とともに届出内容の適合状況を確認しており、その結果に基づき、助言・勧告の要否を判断しております。

○対前年平均変動率の分布図について

新規が4か所あるが、これらはどのような場所／建物なのか。また、周辺の地価と比較して、これら新規スポットの地価はどの程度のレベルにあるのか。「新規」だけでなく、地価の状況に係る情報もあったほうが良いと考える。

⇒（事務局回答）

新規4地点のうち2地点は相模原都市計画区域内の市街化区域内に位置し、それぞれ住宅地（中央区南橋本一丁目）及び工業地（中央区田名塩田）の用途となっています。一方、その他の2地点は、区域区分が定められていない相模湖津久井都市計画区域内に位置しており、それぞれ商業地（緑区中野）及び住宅地（緑区吉野）の用途となっています。

調査地点については、地価公示制度の標準地の選定基準である「標準地の代表性、中庸性、安定性及び確定性」の4つの点に合致しているかを検討し、標準地としての適格性を判定しており、この4つの点のうち1つでも欠けた地点は選定替が行われます。

今回の新規4地点は選定替により新たに調査地点となったものです。地価の状況等必要な情報については、情報提供に努めてまいります。

（水谷委員）

いただいた資料によると、現在、相模原市内には、注視区域や監視区域規制区域は設定されていない（資料3，P6－P8）とのことでした。

他方、橋本地域の土地（特に「住宅地」や「商業地」）の価格変動状況（資料3，P15）を、相模原市や神奈川全域の平均値および全国のそれ（資料3，P12－13）と比較してみると、5倍から20倍の増加率となっているようです。

このことから、特に橋本駅周辺については、「その一部の地域で土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して」「行われるおそれがあり」、「地価が急激に上昇し、または上昇するおそれがある」として、今後、相模原市長により規制区域に指定する（国土利用計画法12条1項1号参照）か否かを検討されるべき局面に入っていると感じました。もし、このような指定が市長によって為された場合には、市長から、本委員会に対し、法令に基づいて、さまざまな確認・意見を求められこととなります。

このため、本委員会としては（もう既にご準備されているかもしれませんが）、いざというときに慌てないで判断できるように、国土利用計画法39条9項で列挙された本委員会所掌の事務処理に際しての判断材料とするため、県や他の政令指定都市等でのこれまでの判断事例の収集を行っておくことが望ましいと考えます。

以 上

相模原市土地利用審査会委員出欠席名簿

	氏 名	所 属 等	備 考	出欠席
1	諸田 浩之	(一社) 神奈川県不動産鑑定士協会 副会長	会 長	出席
2	佐藤 治男	さがみはら津久井森林組合 代表理事組合長		出席
3	酒井 暁子	横浜国立大学大学院環境情報研究院 教授		出席
4	八木 明彦	相模原市農業協同組合常務理事		出席
5	奥 真美	東京都立大学都市環境学部 教授		出席
6	水谷 里枝子	神奈川県弁護士会		出席
7	谷口 洋介	(一社) 神奈川県不動産鑑定士協会	職務代理	出席