

会 議 録

1	会議名	令和6年度第1回川崎市土地利用審査会
2	開催日時	令和6年11月18日（月）午前10時から
3	開催場所	本庁舎2階 204会議室
4	出席者名	<p>委員 貴村会長、遠藤委員、梶委員、川口委員、竹原委員、西川委員、水庭委員</p> <p>市側 財政局：斎藤財政局長、岡田資産管理部長、水嶋資産運用課長、成松課長補佐、大久保主任、菅原職員</p> <p>まちづくり局：登戸区画整理事務所 若林担当課長、吉村課長補佐</p>
5	議題（報告事項）	<p>(1) 令和6年地価調査について（公開）</p> <p>(2) 令和6年度国土利用計画法に基づく土地取引の規制に関する調査の概要（公開）</p> <p>(3) 国土利用計画法の届出状況（公開）</p> <p>(4) その他（公開）</p>
6	傍聴人の数	0名
7	発言の内容	<p>貴村会長 議事の前に、「川崎市審議会等の会議の公開に関する条例」第5条の規定に基づき、議題ごとに公開、非公開の決定についてお諮りします。本日の議題については、特定の法人、個人に関する情報で非公開としない情報はないと思われますので、すべて公開にしたいと存じますが、いかがでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">== 異議なし ==</p> <p>貴村会長 それでは、本審議会は「公開」とさせていただきます。 それでは、次第に従い、報告事項（1）「令和6年地価調査について」、事務局から報告をお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">《報告事項（1）について、資料に基づき成松課長補佐から説明》</p> <p>貴村会長 今、事務局から説明のありました地価調査に関しまして、ご意見、ご質問等がございましたら、ご発言願います。</p> <p>川口委員 ここ数年の動向を見てみると、主に商業地の変動率において今年度が比較的高い感じがします。もちろんバブル期の上がり方とは全然違いますけれども、川崎市さんとしては今後どのような推移をたどっていくと考えておられるのでしょうか。</p> <p>成松課長補佐 今報告させていただいたのが7月1日時点の地価で、こちらが最新データとなります。将来の予測となりますと本市としてもデータを持ち合わせておりませんので、お答えすることが難しいです。ただ、今年度の動向に関しましては、主に商業地の繁華性の向上期待等を要因とする地価上昇が見られる</p>

というデータをいただいておりますので、後ほどの議題2の方で説明させていただきます。

貴村会長 私から質問よろしいでしょうか。市内の住宅地変動率順位表の4位「麻生4」について、昨年の38位からかなり順位が上がっているのですが、これは何か理由があるのでしょうか。

菅原職員 こちらの場所としては、小田急小田原線沿線の新百合ヶ丘駅からぎりぎり徒歩圏内の丘陵地の住宅地になります。やや高級住宅街の戸建て住宅が多いファミリー層向けになるのですが、住環境が良好な地域への波及で広がっていると伺っております。

貴村会長 ありがとうございます。それともう一つ、札幌市の住宅地平均変動率が昨年に比べかなり下がっているのですが、こちらの理由は何かあるのでしょうか。監視区域や注視区域の指定等がされた結果こうなったのでしょうか。

菅原職員 特に区域指定がされたという情報は入っておりません。昨年よりも上昇率が大幅に縮小した理由としては、建築費の高騰による需要の減少が一番大きいと言われております。

貴村会長 ありがとうございます。続いて報告事項(2)「令和6年度国土利用計画法に基づく土地取引の規制に関する調査の概要」について、事務局から報告をお願いいたします。

《報告事項(2)について、資料に基づき菅原職員から説明》

貴村会長 それでは、委員の皆さんから、ご意見、ご質問等がございましたら、ご発言願います。

川口委員 今後、大規模の開発事業が増えて、特に商業地において10%以上の上昇地点の増加等が見られた際には、今後の動きを注視していく必要があるのでしょうか。

菅原職員 はい。おっしゃる通り今後も地価が上昇し続け、10%以上の上昇が続くとなると、区域指定の検討をする段階にはなると思っています。ただ、この10%というのは、区域指定のための指標としてはあくまでも目安に留まるものであり、その他の要件として、地価上昇地域の範囲の広狭や不動産転売の状況等といったものも加えて、総合的な判断が必要と考えます。そのため、大規模開発等の地価への影響が予想される要因についても、今後の動きを注視していきたいと考えております。

川口委員 ありがとうございます。もう一点、他の政令市で監視区域、注視区域の指定について、現時点で動きがあったりするところはあるのでしょうか。

菅原職員 現在、全国で区域指定されているのは、監視区域の東京都小笠原村のみになります。それ以外の地域において区域指定がされたという情報は入っておりません。例えば、昨年も話題に上がった熊本市では、半導体工場が建設さ

れた影響により引き続き土地需要が増大しており、地価が大きく上昇しているところですが、自治体の資料を確認したところ、この価格は実需が伴う、説明ができる範囲での上昇とのことで、区域指定には至っておりません。

西川委員

今年から新規に選定された商業地の地点について私からよろしいでしょうか。7ページにあります市内の価格順位表（商業地）の3位と4位の地点ですが、今年の地価調査から新規に選定された地点となります。地価調査では、溝の口駅周辺、川崎駅周辺の商業地がなかったため、平均価格が低かったという背景があり、その要望に応えた形となります。これによって平均価格が上がり、先ほどお話のあった商業地の変動率にも影響を与えているものとみられます。

貴村会長

ありがとうございました。続いて報告事項（3）「国土利用計画法の届出状況」について、事務局から報告をお願いいたします。

《報告事項（3）について、資料に基づき菅原職員から説明》

貴村会長

それでは、委員の皆さんから、ご意見、ご質問等がございましたら、ご発言願います。

貴村会長

私からよろしいでしょうか。土地利用審査会では遊休土地に係る計画の届出に対しても、勧告する場合に意見を述べることとされていると思うのですが、川崎市において遊休土地はないのでしょうか。

大久保職員

現在、遊休土地である旨を通知する対象地として把握しているものはございません。（※補足：遊休土地制度の仕組みについて、通知を受けた遊休土地の所有者は利用処分に関する計画を届け出なければならず、自治体は届出に対し必要に応じて助言・勧告することができます。）

貴村会長

ありがとうございました。他にないようですので、その他の事項について何かありましたら、事務局からお願いいたします。

水嶋課長

それでは、資料4の「市内の拠点整備動向について」、まちづくり局登戸区画整理事務所からご説明させていただきます。

《報告事項（4）について、資料に基づき吉村課長補佐から説明》

貴村会長

それでは、委員の皆さんから、ご意見、ご質問等がございましたら、ご発言願います。

《質疑なし》

貴村会長

私もこの計画を見ていて、本当に長い時間をかけて細かい区画整理から段取りをされてこられたのかなと思うと、本当に大変だったのだなということに改めて気づいたところでした。ただ、駅前もとても綺麗な形で整備されていくということでご報告いただきましたので、すごく楽しみにしております。

それでは、よろしいでしょうか。他にないようですので、本日の議題につきましては、以上となります。次に、会議の議事録の取扱い等について事務局から説明をお願いいたします。

水嶋課長

「川崎市審議会等の会議の公開に関する条例」第9条及び第10条におきまして、会議録を作成し、会議録の写しを閲覧に供しなければならないこととされております。

また、会議録の内容につきましては、審議会等が指名した者の確認を得ることとなっておりますので、会議録の確認者の選任をよろしくお願いいたします。

貴村会長

会議録の確認者の選任が必要とのことですが、私から指名させていただいてよろしいでしょうか。

(会議録確認者に川口委員を指名)

貴村会長

それでは、審査会は以上になりますけれども、皆様にはご多忙の中お集まりいただきありがとうございます。お時間も過ぎておりますので終了とさせていただきます。お疲れ様でございました。

水嶋課長

貴村会長、議事の進行、大変にありがとうございました。以上をもちまして、令和6年度第1回川崎市土地利用審査会を終了いたします。ありがとうございました。