

# 会 議 録

1	会議名	令和7年度第1回川崎市土地利用審査会
2	開催日時	令和7年11月27日（木）午後2時～午後3時20分
3	開催場所	本庁舎2階 203会議室
4	出席者名	<p>委員 遠藤会長、梶委員、葉袋委員、藤田委員、谷貝委員、水庭委員</p> <p>市側 財政局：和泉資産管理部長、水嶋資産運用課長、平本係長、菅原職員</p> <p>まちづくり局：市街地整備部地域整備推進課 柏原担当課長、津守課長補佐</p>
5	議題（報告事項）	<p>（1）令和7年地価調査について（公開）</p> <p>（2）令和7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>遠藤会長      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>遠藤会長      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7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、資料に基づき平本係長から説明》</p> <p>遠藤会長      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 style="text-align: center;">《質疑なし》</p> <p>遠藤会長      それでは、よろしいでしょうか。続いて報告事項（2）「令和7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。</p> <p style="text-align: center;">《報告事項（2）について、資料に基づき菅原職員から説明》</p> <p>遠藤会長      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</p>

言願います。

遠藤会長

不動産登記で国籍記入を義務付けるという話が出ていますが、国土利用計画法の届出においても、国籍が追加される等の動きはあるのでしょうか。

菅原職員

ちょうど今年の7月から国土法の届出様式が改正されまして、届出事項に権利取得者の国籍等が新たに追加されました。また、国土交通省からは今後においても、外国人による不動産保有の実態把握に向けて更なる検討を進めていると伺っております。

遠藤会長

ありがとうございました。もう一点、今マンション価格が非常に高騰しておりまして、例えば神戸市ではタワーマンションの空室所有者に対して課税を検討しているといった動きがありますが、川崎市においては武蔵小杉のマンション等がかなり高騰していますが、市としては何かそういった動きはあるのでしょうか。

菅原職員

現時点でそのような内容については把握しておりません。

遠藤会長

ありがとうございました。それでは、よろしいでしょうか。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》

遠藤会長

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。

水庭委員

資料（３）利用目的詳細別届出状況の今年度届出のあった「その他」の３件の学校と研究施設について、具体的にどのような内訳なのでしょうか。

菅原職員

学校については現況のままの利用であり、所有者が変わるのみの取引となっております。研究施設については現況を変更し、新たに研究施設を建築する内容となっております。

遠藤会長

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」、まちづくり局市街地整備部地域整備推進課からご説明させていただきます。

《報告事項（４）について、資料に基づき津守課長補佐から説明》

遠藤会長

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。

藤田委員

昨今の建築費の上昇や人手不足による事業遅延が全国的に問題となっておりますが、このプロジェクトへの影響等があれば教えていただきたいです。

津守課長補佐 おっしゃる通り、工事費の高騰は全国的にも再開発事業に影響を及ぼしているような状況ですので、組合の方においても実施設計を進めているところでございまして、その中で計画や金額の精査を進めております。そうした中で社会情勢を踏まえた上で、適切にこの事業を進めていけるよう、組合（※補足：鷺沼駅前地区市街地再開発組合）の方で検討していると伺っております。

薬袋委員 私からも3点よろしいでしょうか。まず一番気になっているのが、キャパシティについてどのように考えてこの開発を位置付けているかということです。駅前には常に人と車が沢山いる印象がございまして、特に車の渋滞がひどいなと感じていまして、公共交通機関のバスの運行にもかなり支障が出ているのではないかと思います。そのような状況の中で今回の再開発事業でさらに人が増えると思いますが、それを受け止めるだけの道路環境・ネットワークになっていないと認識しておりまして、これを改善するためにどのように考えていますでしょうか。

津守課長補佐 資料の25ページにございますとおり、現状のロータリーは狭く、さらに一般車両も混在しているため、朝の時間帯等は特に混んでしまっている状況です。そこで今回の再開発では、ロータリー面積を広げ、駅前の隣接している交差点においては交通が滞る箇所があるため交差点を集約するとともに、南側にも一般車用のロータリーを設けることでバスと一般車の交錯が無くなるように整備し、交通環境の改善を進めていきます。また、今後の高齢化を見据えて公共交通のアクセス改善を図りながら、地域生活拠点を形成していこうと考えております。

薬袋委員 もう一点、商業地域のすぐ隣に第一種低層住居専用地域があり、そこに昭和医科大学の学生が通うとなると、周辺の閑静な住宅地にとってはかなり厳しい環境になると思いますが、その点についてどのように考えていますでしょうか。また、予測される環境変化について、地域住民の方に説明はされているのでしょうか。

津守課長補佐 昭和医科大学については、資料の21ページにございますとおり、周辺の道路からは一層分しか出ていない形で、圧迫感を与えないような作りとなっております。さらに屋外緑化空間も周辺住民の方々に使っていただけるようにする等、住環境を悪化させずに地域住民の利便性を向上させるというところで大学の計画を進めております。また、これまでも説明会等の場で住民の方にご説明して、ご理解をいただいていたところがございます。

薬袋委員 最後に、区役所等の公共施設とマンションが同じ建物に入ることによって、将来の建物の修繕・老朽化に向けて、どのように川崎市の資産として管理していく計画になっているのでしょうか。

津守課長補佐 いわゆるタワーマンションの管理上の課題は国の方でも管理適正化に向けた議論が進められており、将来的な課題があると言われていたところはございます。マンション自体はタワーマンションに限らず、高齢化や建物の高経年化が進むと適正な管理が難しくなり、さらに合意形成の課題もございます

ので、その中でいかに進めていくかは住宅政策の方でも議論がされているところです。そのため、そちらの方の管理適正化も取り組みと併せて、公共施設についても、長期的な維持管理の修繕計画を定める中で、連携して適切にこの建物を管理していく必要があると認識しているところでございます。

遠藤会長                    区役所や図書館が移転した後の跡地はどう利用するのでしょうか。

柏原担当課長            現段階では決まっておらず、今後関係局の方で行うトライアルの結果等を踏まえて、跡地をどう活用していくのかはこれから段階を追って決めていく予定です。

遠藤会長                    ありがとうございます。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。

遠藤会長                    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。

(会議録確認者に谷貝委員を指名)

遠藤会長                    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した。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と思います。お疲れ様でございました。

水嶋課長                    遠藤会長、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7年度第1回川崎市土地利用審査会を終了いたします。皆様、ありがとうございました。