

第251回 東京都土地利用審査会 概要

開催年月日	令和6年10月28日(月) 午前9時58分 ~ 午前10時57分
開催場所	オンライン方式 (事務局は、東京都庁第二本庁舎11階 11A会議室)
出席委員	森本章倫委員 原珠里委員 吉田尚子委員 稲葉勝巳委員 町田怜子委員
委員以外の出席者	(東京都) 都市整備局 山崎理事 谷都市計画課長 竹市小笠原担当課長 財 務 局 小田切評価測量担当課長 (小笠原村) 渋谷小笠原村長 牛島財政課長 上野主査
審査請求人	なし
公開・非公開の別	一部非公開
非公開の理由	会議に付した案件のうち、 審議事項に東京都情報公開条例第7条第5号(審議情報)、第6号 (行政運営情報)に該当する情報が含まれているため。
傍聴人の数	0人
議事の内容等及び その他審査会の経過 に関する事項	○ 審議事項 小笠原村の監視区域指定について ○ 報告事項 令和6年東京都基準地価格の概要について
議 長 : 会 長 森 本 章 倫	

(東京都土地利用審査会運営規則 第6条)

第251回

東京都土地利用審査会

議 事 録

令和6年10月28日

都 市 整 備 局

第251回東京都土地利用審査会

R 6.10.28

午前9時58分 開会

【谷課長】 それでは皆様、おそろいとなりましたので、定刻前ではございますが、ただいまから第251回東京都土地利用審査会を開催させていただきます。

本日はリモートで開催させていただきます。委員の皆様におかれましては、お忙しいところ、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

私は、本日の進行役を務めさせていただきます都市整備局都市づくり政策部、都市計画課長の谷でございます。よろしくお願いいたします。

はじめに、本日の審査会は委員総数5名の全員のご出席を頂いており、東京都土地利用審査会条例に定める定足数を満たしておりますことをご報告させていただきます。

また、当審査会運営規則第5条第1項によりまして、「審査会の会議は公開とする」と規定されております。なお、今現在で、傍聴者等につきましては希望者はございません。

今回は、令和4年10月31日以来、2年ぶりの開催となりますので、まず委員の皆様をご紹介させていただきたいと思っております。

都市計画分野から森本章倫会長でございます。

【森本会長】 早稲田大学の森本でございます。専門は都市計画、交通計画でございます。よろしくお願いいたします。

【谷課長】 農林業分野から原珠里委員でございます。

【原委員】 原でございます。何とぞよろしくお願いいたします。専門分野は農村社会学でございます。よろしくお願いいたします。

【谷課長】 法律分野から吉田尚子委員でございます。

【吉田委員】 吉田でございます。弁護士業務のほかには、新宿区の業務執行に関する委員会の委員と、裁判所の民事調停委員をしております。よろしくお願いいたします。

【谷課長】 不動産鑑定分野から稲葉勝巳委員でございます。

【稲葉委員】 稲葉でございます。一般財団法人日本不動産研究所理事業務部長をしております。不動産鑑定士ということで鑑定評価のほうを専門とさせていただいております。本日はよろしくお願いいたします。

【谷課長】 自然環境保全分野から町田怜子委員でございます。——町田先生の音声が届いておりませんので、飛ばさせていただきます。本日は小笠原村の監視区域指定につ

きまして審議事項になっておりますため、小笠原村の渋谷村長と職員の方にご出席いただいておりますので、ご紹介いたします。

まず、小笠原村の渋谷村長でございます。

【渋谷村長】 小笠原村長の渋谷です。どうぞよろしくお願いいたします。

【谷課長】 牛島財政課長でございます。

【牛島課長】 小笠原村財政課長の牛島です。よろしくお願いいたします。

【谷課長】 財政課財政係の上野主査でございます。

【上野主査】 小笠原村の上野です。よろしくお願いいたします。

【谷課長】 皆様、よろしくお願いいたします。

続きまして、事務局の職員を紹介させていただきます。都市整備局理事の山崎でございます。

【山崎理事】 山崎です。よろしくお願いいたします。

【谷課長】 財務局評価測量担当課長の小田切でございます。

【小田切課長】 財務局評価測量担当課長の小田切と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

【谷課長】 都市整備局小笠原担当課長の竹市でございます。

【竹市課長】 都市整備局小笠原担当課長の竹市と申します。よろしくお願いいたします。

【谷課長】 最後になりますが、改めまして、都市整備局都市計画課長の谷でございます。

以上、よろしくお願いいたします。

次に、本日の議事についてでございますが、画面上又はお配りしている議事次第をご覧くださいと思います。

初めに、小笠原村の監視区域の指定についてご審議いただきます。その後、報告事項が1件ございます。会議終了は11時30分頃を予定しておりますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

続きまして、本日の会議資料の確認をさせていただきます。

まず、東京都土地利用審査会関係資料として、資料1の①から④。次に監視区域の指定及び届出対象面積に関する付議資料として、資料2の①から⑤。最後に令和6年東京都基準地価格関係資料として資料3。本日の資料は以上となります。よろしいでしょうか。

それでは、議事に先立ちまして、山崎理事よりご挨拶を申し上げます。

【山崎理事】 改めまして、都市整備局理事の山崎と申します。東京都土地利用審査会開会に当たりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

森本会長をはじめ委員の皆様方におかれましては、本日は大変お忙しい中、本審査会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。土地取引を規制する監視区域は、かつてバブル期の地価が非常に高騰した時期には全国の都市部で多数指定されておりましたが、現在では、全国で唯一東京都の小笠原村の父島及び母島で指定されているという状況でございます。本日は、来年1月に期限を迎えます小笠原村監視区域指定の継続につきまして審査会のご意見をお聞きしたいと思っております。

またその後、東京都基準地価格の概要につきましてご報告をさせていただきます。

簡単でございますが、委員の皆様方の一層のお力添えをお願い申し上げまして、挨拶とさせていただきます。本日はよろしくお願いたします。

【谷課長】 それでは、議事に入らせていただきます。

東京都土地利用審査会条例第4条第2項の規定に基づきまして、会長が審査会の議長を務めることとなっております。それでは、森本会長、よろしくお願いたします。

【森本会長】 分かりました。森本でございます。議長を務めさせていただきますので、円滑な審議にご協力いただければというふうに思っております。

初めに、本件審議事項の審議に当たり当審査会の公開・非公開について皆様にお諮りしたいと思います。先ほどの審査会の冒頭で審査会の会議は公開すると規定されているとの発言が事務局からありました。ただ、本日の議題である「小笠原村の監視区域指定について」につきましては、東京都情報公開条例第7条第5号に規定される意思決定の過程における中立性が不等に損なわれるおそれがある審議情報が含まれていること、及び同条第6号に規定されている土地取引の規制に伴う監視区域制度の施行事務に支障を及ぼす行政運営情報が含まれていること、以上のことから、過去6回、本審査会では当議題につきまして審査会の公開に関する取扱要綱第2条第1号の規定に基づきまして、非公開としておりました。今回も同様に非公開とすることが適切であると考えますが、皆様のご意見はいかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【森本会長】 ありがとうございます。ご異議がないようでございますので、議題の「小笠原村の監視区域指定について」は会議を非公開とさせていただきます。よろしくお

願います。

さて、本日の議事進行といたしましては、まず事務局から小笠原監視区域指定の提案理由を伺った後に、本日も出席いただいております小笠原村の渋谷村長からご意見をお聞かせいただき、本審査会の意見を取りまとめていきたいと思っております。

また、報告事項につきましては、事務局から説明をお願いしたいと思います。

では、「小笠原村の監視区域指定について」の審議に入りたいと思います。さきにお諮りしましたように、本件については非公開となります。

今日は傍聴者はいらっしゃらないということでございますので、このまま続けさせていただきます。

資料2①にありますように、本年10月1日付で、都知事から当審査会に対しまして監視区域の指定に関する意見照会がありました。小笠原村の監視区域の指定について当審査会の意見を取りまとめ、知事に提出することになっております。当審査会の意見を取りまとめるに当たりましては、国土利用計画法第39条第9項の規定により、関係区市町村長の出席を求め、その意見を聞くこととされております。

それではまず、事務局から議案について説明を受けまして、それから小笠原村長のご意見をお聞きしたいと思います。

初めに、国土利用計画法に基づく監視区域の指定及び届出対象面積について事務局から説明をお願いいたします。

【谷課長】 それでは、事務局よりご説明をさせていただきます。資料2①をご覧ください。

東京都知事から土地利用審査会会長宛ての諮問文「監視区域の指定及び届出対象面積に関する意見について」という文書を添付しております。これは国土利用計画法に基づき指定した小笠原村の監視区域について、令和7年1月4日に指定期間が満了いたしますので、令和7年1月5日から下記のとおり監視区域を指定し、届出対象面積を定めたいので、同法の規定に基づき当審査会の意見を求めますということでございます。

「記」といたしまして、「1 監視区域の指定」でございますが、(1) 指定区域といたしまして、小笠原村のうち都市計画法第5条第1項の規定により都市計画区域に指定されている区域、(2) 指定期間といたしましては、令和7年1月5日から令和12年1月4日まで、「2 届出対象面積」といたしましては、500平方メートル以上ということでございます。

次に、資料2②「小笠原村監視区域指定の継続について」という資料で詳細をご説明したいと思います。小笠原村につきましては、現在、全国で唯一監視区域制度、事前届出制が適用されております。その概要は国土利用計画法に定められてございます。

区域の指定でございますが、知事は、地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあり、適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域を、5年以内の期間を定めて、監視区域として指定することができるというものでございます。監視区域に指定されますと、その区域内における一定規模以上の土地取引は事前に届出なければならないということになってございます。

そして、届出の内容につきましては、以下に該当する場合には、勧告することができるものとなっております。①として、土地価格が著しく適正を欠くこと。②として、利用目的が土地利用基本計画などの土地利用に関する計画に適合しないこと。③として、公共・公益施設整備の予定、又は周辺の自然環境の保全上不適当なこと。④として、1年以内の土地の転売で、投機的取引と認められることの4点でございます。

勧告に従わない場合には、その旨を公表することができるという規定になっております。

なお、監視区域を指定する場合には、土地利用審査会の意見を聴かなければならないとなっておりますので、今回の本審査会にお諮りしているということでございます。

次に、「2 小笠原村における監視区域の指定状況」でございますが、現在、区域は都市計画区域に指定されている地域、具体的には父島と母島でございます。

届出対象面積は、500平方メートル以上。

指定の経緯でございますが、平成2年1月5日に初めて指定いたしまして、その後、5年ごとに再指定を行っており、令和7年1月4日に現在の指定期間が満了することになっております。

近年の届出件数でございますが、令和元年は2件、2年は3件、3年は8件、4年が5件、5年が2件となっております。

次に、「3 継続指定の方針」でございますが、区域につきましては引き続き父島、母島において、届出対象面積としては現行どおりの500平方メートル以上、指定期間については令和7年1月5日から令和12年1月4日までの5年間と考えております。

次に、「4 継続指定の理由」でございます。

まず、(1) 監視区域指定以来、小笠原村の地価は横ばいで推移しており、他の島しょと比較して地価が高いということであり、基準地価格は平成24年から、公示地価は

平成25年から、小笠原村の一部地域に上昇傾向が見られ、その後も横ばいで推移しております。

そして(2)ですが、一般の土地取引の対象となる民有地は、小笠原村の父島・母島の面積の約2割と少ないため、仮に観光産業等を目的とする外部資本が参入した場合は、地価が急激に上昇する可能性が高いということでございます。

地価の傾向につきましては、グラフ「*1地価の推移」をご覧ください。こちらのグラフによりますと、東京都と全国の地価が平成4年以降、下落傾向が続いていた期間も含めまして、小笠原村は平成2年以降、平成23年までは横ばいで推移しておりましたが、24年以降若干上昇し、平成26年以降は再び横ばいの状況が続いております。

また、その横「*2島しょ部比較表」をご覧ください。令和5年基準地価格の平米当たりの平均で申し上げますと、小笠原村につきましては住宅地が2万300円、商業地が6万2,000円と、ほかの島々に比べて高い水準となっています。また、民有地率が18.76%となっており、ほかの島々と比べてかなり低くなっております。

次に、「4 継続指定の理由」の(3)ですが、平成23年6月の世界自然遺産登録後、観光客が増加し、平成25年以降は減少しましたが、28年に定期航路貨客船が新造されて以降、観光客数は高止まりの傾向にございました。新型コロナウイルス感染症の流行により、一時的に観光客数は減少しましたが、流行の終息に伴い再び増加に転じております。空港建設につきましても、開設に向けて前進しており、その動向によっては土地取引状況が変化する可能性があり、土地取引を適正に監視し、貴重な自然環境を保護する必要があるということでございます。

観光客数の推移については、グラフ「*3小笠原村 定期船・観光船による観光客数推移」をご覧ください。平成28年度に新造のおがさわら丸が就航して以降、高止まりとなっていた観光客数が、令和元年から2年にかけて新型コロナウイルス感染症の影響で激減したものの、その後は増加傾向が続いていることが分かります。

航空路開設計画につきましては、空路整備計画案について東京都と小笠原村との間で実務協議が続いております。航空路開設に向けて洲崎地区の陸域、海域を含めた各種環境調査や具体的な航空機の選定に向けた調査を継続して実施されているところです。今後は小笠原村航空路協議会での計画案協議及び取りまとめを経て、構想段階におけるパブリック・インボルブメントの実施を目標として準備作業が進められる予定となっております。

最後に、(4)でございます。小笠原村におきましても、引き続き監視区域を指定して一定規模以上の土地取引を対象とした事前届出制を継続する必要があると考えているということでございます。この点につきましては、後ほど小笠原村の渋谷村長さんから詳しくお話を頂くことになるかと思えます。

なお、資料2③をご覧いただきたいのですが、国土利用計画法に基づき、都知事から小笠原村村長さんに監視区域の指定及び届出対象面積に関する意見をご照会しましたところ、こちらの資料のとおり、小笠原村村長さんより、指定区域と指定期間及び届出対象面積についてご回答を頂いております。

再び、資料2②に戻っていただきまして、今後の継続指定に向けてのスケジュールでございますが、本日の当審査会の意見聴取にて妥当であるのご判断いただきましたら、令和7年1月5日に監視区域の再指定の告示を行いたいと考えております。

私の説明は以上でございます。

【森本会長】 説明ありがとうございました。

続きまして、小笠原村村長のご意見をお聞きしたいと思います。渋谷村長、よろしくお願いたします。

【渋谷村長】 改めまして、小笠原村村長の渋谷といいます。どうぞよろしくお願いたします。

私は3年前に村長になりましたが、その前は村役場の職員から副村長ということで、ずっと村の行政に携わってまいりました。この監視区域は小笠原が唯一、継続しているところで、継続していただきたいという回答はしているところですが、今日はそこに至る経緯をお話しさせていただきたいと思えます。

ご承知の方が多いたと思うのですが、小笠原は先の大戦で激戦地になった硫黄島を含め、昭和19年に、まず島民が強制疎開をいたしました。その後、アメリカの統治下におかれたのですが、欧米系の住民であった百数十名だけが帰島を許されて、昭和43年の返還まで一般の村民が帰ることができなかった島であります。これは、沖縄や奄美のように、アメリカの統治下に置かれても引き続き島民が継続して住めた場所と違う、一つの特性があります。

昭和43年に返還されて、旧島民はじめ島民が帰れるようになったのですが、その際にまず、ある意味、小笠原でのバブルが起きておりまして、

土地を旧島民からいろいろなところを買い占め

ていた事実がございます。

ただ、その後、昭和47年に小笠原のほとんどの区域が国立公園に指定されて、規制の厳しい場所については、戦前は農地であった場所、当然農地のそばには農家もありましたが、そういったところも開発の手を入れることができないような地域が指定されております。

その結果として、ここで補足したいのですが、資料2④をご覧くださいなのですが、この中に右下に表がございます。父島、母島の面積、それから小笠原村のほかの、兄島や姉島とか沖ノ鳥島、南鳥島など、様々な島の合計が106.78km²なっていますが、一般の村民が今住んでいるのは父島、母島だけでございます。この合計が、この表で足し算してもらえると分かりますが、43.33km²になります。右側の表に民有地の面積が書かれていますが、この面積とは別で、小笠原が43年に返還されて以降、小笠原諸島復興計画から今現在、小笠原諸島振興開発計画という計画がございます。この中で土地利用計画というものが定められています。集落地域、農業地域、自然保護地域、その他地域と、4つに分類されていますが、自然保護地域はイコール国立公園地域だと思っていたのですが、父島、母島の自然保護地域は合計しますと35.21km²。43.33km²に対して81.2%が自然公園区域になっていて、ここはもう集落、家であったり農地であったり、手をかけられないというふうに理解していただきたいと思います。それ以外の、集落地域、農業地域、その他地域は何らかの利用が可能なのですけれども、集落地域についてはさらに狭くなっています、1.59km²、全体の3.7%しかございません。また、農業地域については5.88km²で、全体の13.6%。この集落地域と農業地域が今小笠原で手をつけられる場所ではあるのですが、実際に現地を見ていただくと分かるのですが、かなりの部分が山間の斜面地になっております。そういったことから、返還後、先ほどもご説明がありました小笠原空港のお話をずっと頂いているのですが、なかなかそれがどんな飛行機材を使い、どんな滑走路ができるかによっては、ここに新たな、利用できる場所に対する土地の取引を十分監視していただかないと、一般の村民の持ち家率がまだ2割しかないような島でもございますので、ぜひ継続していただけたらなと思っています。

もう一つ課題が、農業地域が昭和43年に返還されたものですから農地法が適用されていないということがあります。ということは、農地の取引が農業、農地以外の利用についても実際には民営での取引がされて、幾つかアパートが建てられたり、一般の建物が建

てられたりということで、農地の保全についても懸念されております。その後、昭和43年の返還から56年たっている中であって、実際に今から農地法を適用するというのは非常に厳しい状況がありますので、現在の農地と、それから農地以外で利用できる部分をうまく使い分けながら、村民のための住宅地も私としては確保していきたいと思っています。

そういった状況の中から今後の空港の動向も踏まえて、引き続き監視区域を継続していただけたらというのが私からの思いでございます。

取りあえずまず、一旦説明はこれで終えたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

【森本会長】 渋谷村長、大変丁寧なご説明をありがとうございました。

ただいま、事務局の提案説明及び小笠原村長のご意見をお聞きしましたが、審議の前に皆様方からご質問がございましたらよろしく願いいたします。

【吉田委員】 一つ伺ってよろしいでしょうか。

【森本会長】 はい、お願いします。

【吉田委員】 空港の開設に向けての動向などをご説明いただきました。今後のご予定として、何年までにとどのような用途は、現時点でおありなのでしょうか。そのあたり、もしお分かりであれば教えていただければと思います。

【渋谷村長】 私のほうから答えてよろしいですか。

【森本会長】 はい、お願いします。

【渋谷村長】 空港そのものは都営空港としての設置を目指して、東京都のほうで調査等を行っていただいています。その中で、航空路協議会という具体的に航空路の内容が決まったときに、航空路の開設については、今、国はパブリック・インボルブメントという制度で、広く意見を取り入れながら進めるようにということで、その前段の航空路協議会というものを設置していて、そこに私とうちの村議会議長も参加しております。その中で、今年7月に行われた説明を概略でお話ししますと、現在は洲崎という場所を主要な候補地として、そこに設置できる空港の案と、それから機材、実際に飛べる飛行機とのセットで今検討をされています。

今、2案ございまして、オスプレイタイプ——オスプレイではなくて、オスプレイと似たような垂直離陸できるような機材がヨーロッパのほうで開発されていまして、それが型式証明という、車で言えば何でしょう、車検ではないのですが、飛ばしていいよということがあと1～2年と言われています。その機材の場合は400mぐらいの滑走路があれば

建設できます。

それから、もう一つが、ATRの、既に就航している飛行機のショートタイプというものがございまして、それも同じように開発中で、その開発が終われば1,000mでの滑走路で離発着ができる。その二つが、まず航空機材。

それから、過去に兄島、時雨山等、空港の案が出てきたときに、どうしてもネックになっているのは自然環境の問題です。建設費の問題も大きいのですが、自然環境の問題で兄島は頓挫し、時雨山もやはり自然環境と建設費のことで頓挫しましたので、先ほど言いました1,000mのほうの飛行機は既に飛んでいる、もう少し長い滑走路で飛べる飛行機があるのですけれども、1,000mにしたときの環境関係の問題。それからオスプレイタイプは新たな機材ですので、本当に飛んでくれるのかという機材の問題が大きいのしかかっておりまして、これらが、この数年の間にはっきりして、どちらかを選定して、今後話が進んでいくということで、何年後というのは、はっきりはしていないのですが、まず機材と滑走路のセットが決まること、それに伴ってPIというパブリック・インボルブメントを何年か行うことで具体的な建設が始まるということで、まだまだ長期の期間を要すると思っておりますので、この土地の話でいうと、監視区域として引き続き高騰しないような抑え方ができるならばと思っております。以上です。

【吉田委員】 詳しくご説明いただきましてありがとうございます。

【森本会長】 ほかにご質問はございませんでしょうか。

【稲葉委員】 稲葉ですけれども、よろしいでしょうか。

【森本会長】 はい、お願いします。

【稲葉委員】 資料2②で、(3)のところに「*3 小笠原村 定期船・観光船による観光客数推移」というのがグラフでありますけれども、令和5年度まで記載していただいておりまして、コロナの影響で減ったものの回復傾向にあるというお話を頂きました。令和6年度、まだ上半期ですけれども、肌感覚で構いませんので、今どんな感じなのか、お話を伺えればと思います。

【渋谷村長】 こちらも私のほうからお話しさせていただきます。

今月、ちょうど小笠原の審議会があった際にデータを出しておいたのですが、この8月までの数字は、コロナ前とほぼ近くなってきておりますので、この1年のトータルをすれば、令和元年度なり、平成30年度は少し多目でしたけれども、平成29年度のレベルに回復するだろう、それを超えるということは、今はあまり感じておりませんが、まさにコ

オーバーツーリズムのご質問もございましたが、定期船による入り込みが限定されているということがございますので、世界自然遺産になったときも、一つ前の先輩であった知床と比較すると、知床は通過型の観光も含めて一気にどんと増えて、その後、数年たつと入り込みが登録前よりも落ちたという数字があったのですね。小笠原も当然、登録してすぐにはちょっと増えましたけれども、それは、おがさわら丸というよりにつぼん丸とか、当時あったふじ丸とか、クルーズ船の入港が一回大きく増えたときがありました。それも含めて多くなったのですけれども、今は落ち着いた状況ですので、世界遺産登録前よりは多目ですけれども、登録直後の数よりも落ち着いているということで、船と宿のキャパによってオーバーツーリズムによる、いわゆる小笠原の目玉である自然観光資源が荒れたということは起きていないと私は感じております。

【森本会長】 ありがとうございます。

ほかに先生方からご意見はございますでしょうか。——特にございませんでしょうか。

それでは、知事に対する意見の取りまとめを行いたいと思います。取りまとめ案を用意しておりますので、お示しいただけますでしょうか。

はい、それでは事務局のほうで読み上げてください。

【谷課長】

国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第27条の6第2項及び第27条の7第4項の規定に基づく東京都土地利用審査会の意見について

令和6年10月1日付6都市政都第172号により意見を求められた、監視区域の指定

及び届出対象面積につきまして、当審査会は検討の結果、妥当であると認めます。

以上でございます。

【森本会長】 ありがとうございます。

いかがでしょう。委員の先生方、この原案でよろしいでしょうか。——特にご異論はございませんので、ただいま事務局がお示ししました原案を審査会の意見として知事に提出することにいたします。ご協力ありがとうございました。

これより報告事項となります。会議は公開となります。

傍聴者はいらっしゃらないということですので、このまま事務局から報告事項「令和6年東京都基準地価格の概要について」ということでご説明をお願いいたします。

【小田切課長】 私、財務局財産運用部評価測量担当課長の小田切のほうから説明させていただきます。

資料のほうをお願いします。お配りした資料3はあるのですが、文字が多いので別途用意いたしました。こちらで説明させていただきます。ご覧になれますでしょうか。

【森本会長】 まだ映っていないようですね。——はい、映りました。

【小田切課長】 ありがとうございます。

「令和6年東京都基準地価格について」ということで説明させていただきます。

基準地価格は、国土利用計画法施行令第9条の規定に基づきまして、知事が毎年7月1日現在の価格を決定し、9月20日頃を目途として公表しております。本年は9月18日に公表いたしました。

基準地価格は、国土利用計画法の規定に基づく土地取引の価格規制を行う場合の審査などに使用されるものでして、併せて一般の土地の取引価格の指標として利用されております。本年は都内1,288地点で調査を行いました。

用途区分ごとの地点数は、住宅地773地点、商業地479地点、工業地19地点、宅地見込地6地点、林地11地点となります。

本年の基準地価格のポイントでございますが、全体的には地価は堅調な推移を示すとともに、ポストコロナへの移行、国内外の観光客など人流の回復の影響が結果に出ていると捉えております。

具体的には、オフィスの場所や規模の適正化が進むとともに、リモート会議もできる広い家のニーズ、職場に近い家へのニーズ、交通利便性や生活利便性の高い駅に近い場所と

いったニーズが表れたというふうに考えております。

東京都全域で見た場合、全用途、住宅地や工業地で、対前年平均変動率が12年連続でプラスとなりました。また、区部の商業地は3年連続でプラスとなりました。さらに、区部、多摩地区のいずれの項目につきましても、対前年平均変動率の上昇幅が拡大いたしました。

なお、島部につきましては▲がついておりますが、こちらは大島町の下落が影響しております。後でまた触れたいと思います。

小笠原村につきましては、0.0%というふうになっております。

続きまして、こちらは対前年変動率の推移表になりますが、もし可能でしたら、お配りいたしました資料3の11ページも併せてご覧ください。対前年平均変動率で見ますと、いわゆるバブル経済の崩壊と言われる事態を反映して、平成2年ごろをピークに地価が急速に下落し、平成16年ごろまで全域的な地価の下落が続きました。その後、平成17年から平成18年にかけて、区部、多摩地区及び東京都全域で地価は上昇基調に転じ、平成19年には大幅な上昇となりましたが、景気後退の影響から、平成20年には上昇率が大幅に縮小いたしました。また、平成21年にはリーマンショックを契機とする世界的金融危機の影響を受け、東京都全域で地価が大幅に下落し、さらに、平成23年3月に起こりました東日本大震災により市場の一時的な停滞などがありまして、平成24年まで4年連続の下落となりました。しかし、下落率は毎年縮小を続け、平成25年には住宅地、商業地、及び全用途の変動率が、区部、多摩地区及び東京都全域のそれぞれの平均で全てプラスに転じました。

その後、令和2年からは新型コロナウイルスの感染拡大を受けまして、心理的な不安や行動制限等による経済的な停滞が地価に影響を及ぼしましたが、全用途における東京都全域での平均では平成25年から令和6年まで12年連続で上昇が続いております。

令和6年1月1日を基準とします地価公示との共通地点における半期変動率で見ますと、令和5年7月1日からの前半期の平均変動率は全ての区分で上昇となりました。また、令和6年1月1日から7月1日までの後半期の平均変動率で見ますと、区部、東京都全域の全ての区分で前半期を上回る上昇となりました。

これを用途別に見ますと、まず住宅地ですが、区部では全23区で平均変動率はプラスとなりまして、また23区全域の平均変動率は6.7%と、3年連続で全地点の価格が上昇しました。傾向としましては、第一に、都心区や都心区に隣接する利便性及び住環境

の優れた区で上昇傾向にありました。また、第二に、都心5区内のマンション適地や、いわゆる優良住宅地の人気が強調でした。

変動率上位は、中央区、渋谷区、目黒区です。下位は葛飾区、練馬区、江戸川区で、いずれも外縁部で都心へのアクセスに距離がある区となっております。

次に、多摩地区では26市2町で平均変動率がプラスになりました。

中央線、京王線沿線、区部近接の市が変動率上位になりました。

一方、下落地点は5地点となりまして、鉄道の駅から遠い丘陵地等で下落しました。

変動率上位は、国立市、調布市、府中市です。下位は平均変動率が0.0%の檜原村、奥多摩町など、西多摩地区の市町村でした。

続きまして、商業地ですが、区部では全23区で平均変動率がプラスとなり、主に都心区や、都心区北側の隣接区で上昇しました。

地点別では、国内外の観光客が集まる浅草、渋谷などの観光地、再開発が進捗する渋谷、中野などの地点で上昇地点が多く見られました。また、店舗併用の共同住宅、つまり容積率の高さに注目し、低層が店舗で、それより上が共同住宅という利用が可能で、かつ、都心へのアクセスがよい地点で特に上昇した地点が見られました。なお、令和元年以来、5年ぶりに全地点で価格が上昇しました。

変動率上位は、渋谷区、台東区、文京区で、一方、下位は足立区、江戸川区、世田谷区、練馬区といった外縁部の区です。

次に、多摩地区では、26市1町で平均変動率がプラスとなりました。市町村別では、交通利便性、生活利便性の高い中央線、京王線沿線の市で引き続き上昇し、地点別では店舗併用共同住宅として利用できる地域を中心に上昇傾向にありました。横ばいの0.0%の地点は見られましたが、価格が下落した地点はありませんでした。

変動率上位は、立川市、府中市、国分寺市、一方、下位は奥多摩町で横ばいの0.0%など、ご覧の市町になります。

今お伝えしました区市町村別用途別の対前年変動率を一表にまとめますと、ご覧のとおりになります。

右下にあります島部につきましては、横ばい又は下落となっております。先ほどご議論の中でお話がありましたけれども、島の中での土地取引が主で、観光客はコロナの5類移行以降、回復しつつあるものの、地価が上がるまでには至っていないということで鑑定評価員のほうからは聞いております。

続きまして、住宅地の注目地点ですが、新宿区市谷船河原町にあります新宿－11が区部の上昇率1位になりました。こちらは複数の鉄道が使える飯田橋駅から680mの徒歩圏にありまして、台地に低層マンション等が立ち並ぶ優良な住宅地です。

一方、金町駅から3.1kmで水元公園に近い葛飾－4が区部の最下位になりました。

なお、最高価格地点は港区赤坂一丁目にあります港－10で、6年連続、価格1位になりました。こちらは溜池山王駅近くで、有名なホテルや大使館などに囲まれた高台の住宅地になります。

上昇率順位一覧表で見ますと、区部では渋谷区、新宿区内で、都心3区ほど価格は高くありませんが、優良住宅地と言われる地域と、都心アクセスが改善され商業施設の整備が進む湾岸地域が上位に入っております。

一方、多摩地区では1位、2位は、世田谷区に近い京王線仙川駅やつつじヶ丘駅周辺の地点となっております。その他、従来から上昇率上位の調布駅周辺もありますが、府中駅周辺につきましてはバス圏まで範囲が広がっているというような状況が見て取れます。また、7位、8位には従来からの優良住宅地で3つ目の駅ビルが開業しました国立駅のバス圏の地点が上昇率上位に入っております。

一方、下落幅の大きい地点はご覧のとおり、町田市内の5地点となります。1位の町田－38は町田駅から3.9kmの地点で、その他の地点も最寄駅から遠い丘陵地となります。

続きまして、商業地の注目地点ですが、つくばエクスプレス浅草駅の近くにございます台東5－17が区部上昇率1位になりました。

一方、千代田区丸の内、大手町の2地点が上昇率下位になりました。大規模オフィス街で需給のバランスが均衡した結果と捉えております。

なお、最高価格地点は中央5－13、中央区銀座二丁目の明治屋銀座ビルで、19年連続価格1位になりました。銀座エリアで繁華性の高い中央通りに面する商業地域の店舗ビルになります。

一覧表で見ますと、区部の上昇率1位、6位、7位、9位はいずれも浅草周辺になります。国内外の観光客の回復が主な影響と考えられます。その他、2位、3位、8位は渋谷駅、高田馬場駅、飯田橋駅といったターミナル駅から1駅先の店舗併用共同住宅になります。その他、4位、5位、10位は人流の回復が影響したと考えられます。商業ビルが並ぶ地点となります。

多摩地区では1位から6位までが立川駅、府中駅周辺の店舗併用共同住宅の地点のほか、7位、10位には駅前の人流の回復の影響と思われます吉祥寺、8位、9位には中央特快や特急の停車駅である国分寺駅、聖蹟桜ヶ丘駅前の地点が上位に入っております。

以上、冒頭にも申し上げましたとおり、ポストコロナへの移行や人流の回復が影響しまして、全体的には地価は堅調な推移を示す結果となりました。

なお、補足説明させていただきたいのですが、お配りしました、先ほどご案内いたしました概要の11ページをご覧くださいいただければありがたいかと思います。近年、都心部のマンション価格の高騰などが話題になりますが、昭和58年の平均価格を100とした指数の推移で見ますと、例えば区部住宅地の地価はバブル期の半分程度ということで、土地の価格としては高騰とまでは言えない状況になっております。

我々のほうで専門家にヒアリングしましたところ、投資目的といってもバブル期のような土地ころがしではなく、マンションを建てて貸すなど、実需を背景とした長期運用でありまして、バブルとは言えない。また、マンション価格の高騰は人件費や建材費の上昇の影響になっておりまして、建築費が高騰していることも大きいというなお話がありました。

なお、国交省のほうにもお話ししたところ、国交省の主任分析官からは、都道府県全体で見たときの傾向をあちらで把握しているのですけれども、県庁所在地など都市部の地価が県全体の地価よりも上昇するという状況は他県さんも同様でして、東京一極集中とは認識していないと伺っております。

簡単ではございますが、以上で令和6年東京都基準地価格の概要について説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

【森本会長】 ありがとうございました。

ただいまの報告事項につきまして、皆様からもしご質問がありましたらお受けしますが、いかがでしょうか。——よろしいでしょうか。

特にないということですので、報告事項は以上で終了したいと思います。

事前に用意しております議題は以上でございますが、委員の皆様からほかに何かございますでしょうか。——特にございませんか。

ありがとうございます。

それでは、これもちまして本日用意しておりました議題は全て終了となります。渋谷村長、小笠原村の皆様、本日はどうもありがとうございました。

最後に事務局から連絡事項がありましたらお願いいたします。

【谷課長】 本日は貴重なご意見を頂きまして誠にありがとうございました。本審査会の議事録につきましては、委員の皆様をご確認した後、会長決定により確定させていただきます。後日送付させていただきますのでご確認をよろしくをお願いいたします。

なお、議事録は東京都情報公開条例に基づきまして、個人情報等、非開示情報を除き、東京都のホームページ等により公開いたします。

次回の審査会の開催予定ですが、勧告案件の発生など必要に応じて開催することになります。なお、勧告案件がない場合には、現在のところ来年度、令和7年度の同時期に開催させていただく予定でございます。開催の予定が決まりましたら日程調整を行いたいと思いますので、どうぞよろしくをお願いいたします。

【森本会長】 ありがとうございました。

それでは、本日の審査会はこれもちまして終了といたします。円滑な審議と活発なご議論どうもありがとうございました。

午前10時57分 閉会