

平成25年度第1回大阪市土地利用審査会会議録

○日 時 平成25年4月25日（木） 午前10時開会

○場 所 大阪市役所本庁舎P1階会議室

○議 題 大阪市土地利用審査会会長の選任について
大阪市土地利用審査会傍聴要領の改定について

○報 告 地価の現況について

○出席委員 7名（全員出席）

飛 鳥 由美子

内 田 敬

梅 宮 典 子

角 野 幸 博

野 田 邦 子

梶 井 清 次

松 澤 俊 雄

開会 10時00分

○事務局（荒木） それでは、定刻になりましたので、ただ今から平成25年度第1回大阪市土地利用審査会を開催させていただきます。

委員の皆様方には、大変お忙しいところをお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

私は、本日の司会進行を務めさせていただきます、本審査会事務局の都市計画局計画部都市計画課長代理の荒木でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

傍聴の方も含めました皆様に申しあげます。携帯電話は電源をお切りになるか、マナーモードに設定いただき、審議の妨げにならないようご協力をお願いいたします。

それでは、はじめに、お手元の資料を確認させていただきたいと存じます。

まず、本日の「会議次第」、「大阪市土地利用審査会委員名簿」、同じく「大

阪市土地利用審査会幹事名簿」、次に冊子になっております「大阪市土地利用審査会関係資料集」、「大阪市土地利用審査会傍聴要領（改定案）」、「説明資料 1『大阪市土地利用審査会について』」、「説明資料 2『平成25年地価公示結果資料集』」でございます。よろしいでしょうか。

それでは、本日の会議につきましては、お手元の会議次第にそって進行させていただきます。

まず、新委員がお集まりいただいた第1回目の審査会となりますので、お手元の名簿にもとづきまして、私の方から委員の皆様をご紹介させていただきます。

不動産鑑定士の飛鳥委員でございます。

○飛鳥委員 飛鳥でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（荒木） 大阪市立大学大学院工学研究科教授の内田委員でございます。

○内田委員 内田でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（荒木） 大阪市立大学大学院工学研究科教授の梅宮委員でございます。

○梅宮委員 梅宮でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（荒木） 関西学院大学総合政策学部教授の角野委員でございます。

○角野委員 角野でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（荒木） 弁護士の野田委員でございます。

○野田委員 野田でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（荒木） 大阪市農業委員会会長職務代理の梶井委員でございます。

○梶井委員 梶井でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（荒木） 大阪市立大学名誉教授の松澤委員でございます。

○松澤委員 松澤でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（荒木） 続きまして都市計画局理事 藤原よりごあいさつ申し上げます。

○事務局（藤原） 都市計画理事の藤原でございます。

本日は、大変お忙しいところをご出席いただき誠にありがとうございます。

また、平素より大阪市政の各方面にわたり、ご支援とご協力を賜り心から厚く御礼申し上げます。本来でございますと、都市計画局長の佐藤よりごあいさつ申し上げますところですが、公務のため出席できないことをお詫び申し上げます。

さて、土地利用審査会でございますが、国土利用計画法に基づく注視区域や監視区域の指定といった土地取引の規制等を行うにあたり、土地利用審査会委員の皆様のご意見などをお伺いすることとなっております。

本市の地価の現況につきましては、また後ほど詳しくご説明させていただきますが、平成 20 年秋のリーマン・ショック以降、地価の下落傾向が続いてまいりましたが、本年 3 月下旬に公表されました平成 25 年地価公示結果では、対前年比の下落率が大きく緩和してきております。

特に、これまで下落率が大きかった商業地においても、横ばい、あるいは上昇に転じる地点も増加しておりまして、住宅地、商業地ともに、複数の区において平均変動率が上昇してまいっております。

そのようなことから、このたび、本審査会を開催し、ご報告をさせていただくことといたしました。

現在、本市におきましては、まさに明日、4 月 26 日に開業を迎える「うめきた」先行開発区域となるグランフロント大阪を中心とした大阪駅周辺をはじめ、中之島地区や阿倍野地区などにおきまして、土地の高度利用を図りながら、ハードとソフト両面からのまちづくりを推進しております。

後ほど、担当課長のほうから本審査会の役割や土地取引の規制制度のご説明、並びに地価の状況についてご報告させていただくこととなりますが、委員の皆様方には、適正かつ合理的な土地利用確保のため、今後とも、よろしくご指導、ご協力を賜りますようお願い申しあげまして、誠に簡単ではございますが、ごあいさつとさせていただきます。

本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（荒木） ありがとうございました。なお、藤原理事につきましては

公務のため、ここで退席させていただきます。何卒、ご了承をお願いいたします。

それでは、議事に先立ちまして、私の方から土地利用審査会についてのご説明をさせていただきます。

右肩に「説明資料－１」と記載しております資料をご覧ください。

まず、１ページでございますが、土地利用審査会及びその権限についてまとめております。

国土利用計画法では、その第 39 条第 1 項により都道府県に「土地利用審査会」を置くとされております。本市におきましては、同法第 44 条の「大都市の特例」の適用により、土地利用審査会を設置することとされており、昭和 49 年に「大阪市土地利用審査会条例」を制定し、「大阪市土地利用審査会」を設置しております。

土地利用審査会の委員は、同法 39 条第 4 項において、議会の同意を得て市長が任命することとされており、大阪市会本会議の同意を得て、委員の皆様にご就任いただいているところでございます。

次に、本審査会の主な権限でございますけれども、大阪市では、国土利用計画法に係る事務のうち、法第 24 条第 1 項に基づく、市街化区域における面積 2,000 平方メートル以上の土地取引における利用目的に関する規制即ち勧告、「注視区域」又は「監視区域」の「指定」又は「解除」及びそこにおける土地取引の規制あるいは勧告などを行うこととされております。

これら、各区域の指定又は解除、土地取引に関する勧告に際しまして、大阪市長は大阪市土地利用審査会の意見を聴くこととされております。

続きまして、２ページをお願いいたします。こちらには土地利用審査会に関する根拠規定の抜粋を参考にお付けしておりますのでご参照いただけたらと思います。

引き続き、３ページをよろしくをお願いいたします。国土利用計画法の土地取引規制制度の概要についてご説明いたします。

(１)の方でございますが、「土地取引規制制度に係る 3 つの区域の概念図」をお示しいたしております。

国土利用計画法では、地価等の状況により、適正かつ合理的な土地利用の確保が阻害されることを防ぐため、「社会経済的事情に照らして相当な程度を超えて上昇又はそのおそれがある」、あるいは「地価が急激に上昇し又はそのおそれがある」、あるいは「土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ又はそのおそれがある」など、その態様に応じて、「注視区域」、「監視区域」及び「規制区域」の 3 つの区域を指定し、そこにおける土地取引を規制することができることとされております。

「注視区域」、「監視区域」及び「規制区域」の3つの区域にかかる土地取引についてでございますけれども、3ページの下に（2）「土地取引規制制度比較」の表がございます。

「注視区域」又は「監視区域」におきましては、表の2段目にありますように、「注視区域」においては2,000平方メートル以上、「監視区域」においては、区域指定の際に大阪市規則により定める面積以上の土地取引について事前届出が必要となります。

それに基づきまして、表の3段目がございます、それぞれの区域の指定目的（利用目的、価格、取引状況）に照らしまして必要があると認めるときは、大阪市長は、土地利用審査会の意見を聴いて、当該契約の中止、利用目的の変更など、届出事項について必要な措置を講ずることを当事者に勧告することができることとなっております。「注視区域」でございますが、大阪市において指定したことはございません。また、「規制区域」におきましては、すべての土地取引について知事の許可が必要となりますが、これまで区域が指定されたことはございません。

続きまして、4ページの方をお願いいたします。こちらには、（3）「監視区域の指定又は解除の経過」を表でお示ししております。

本市においては、昭和62年12月1日に、当時の都心8区につきまして、はじめて「監視区域」を指定し、さらに昭和63年4月1日からは区域を全市域に拡大し、平成6年12月1日に解除するまで7年間、本審査会のご意見をお伺いしながら、「監視区域」制度の運用を行ってまいりました。

現在は、3ページの下表に戻っていただきますけれども、2,000平方メートル以上の土地取引について事後の届出をしていただいております。

以上、簡単でございますが、土地利用審査会の役割並びに土地取引の規制制度の概要についてご説明させていただきました。また、お手元の「大阪市土地利用審査会関係資料集」には、国土利用計画法・条例・要綱の詳細をご参考にお付けしておりますので、こちらの方もご参照いただければと思います。

それでは、これより、本日の議題に移らせていただきます。本日は、審査会委員7名全員の方がご出席いただいておりますので、大阪市土地利用審査会条例第4条第3項の規定に基づき、本審査会が有効に成立しておりますことをご報告申しあげます。

それでは、本審査会会長の選任でございます。本審査会の会長につきましては、大阪市土地利用審査会条例第3条第1項の規定により、委員の互選によることとなっております。いかがいたしましょうか。

○梅宮委員 会長の推薦につきまして、ご意見を申しあげたいと思います。

松澤委員は、平成16年より本審査会の会長職務代理としてその職務を全うしていただきました。これまでの豊富なご経験をお持ちであり、経済政策等をご専門とされており、本審査会の会長の職にふさわしいと考えます。松澤委員にはご苦勞をおかけいたしますが、会長としてよろしくお願ひしたいと思ひます。

○事務局（荒木） 他にご意見等はございませんでしょうか。

（他の発言なし）

○事務局（荒木） それでは、ご推薦委員が松澤委員お一人でございますので、松澤委員に会長の職をお受けいただいてよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声）

○事務局（荒木） それでは、松澤委員には会長席に移動していただけますでしょうか。

（松澤委員：会長席へ移動）

○事務局（荒木） それでは、松澤会長の方から一言ごあいさつをよろしくお願ひいたします。

○松澤委員 ただ今、ご推薦をいただきました松澤でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

本日の審査会は、委員任命後、初めての会議でもありますので、この後、幹事の方から、本審査会の諸事項や地価の現況などについて報告を受け、今後の運営の参考にしたいと考えております。

先ほどのお話にもありましたように、地価につきましては、近年、下落傾向が継続してきましたが、今回の地価公示では、複数の区において上昇が見られます。

現時点において、国土利用計画法による規制の検討を必要とするような状況ではありませんが、今後、地価の動向を十分に把握するなど、本審査会の運営を適切に進めてまいりたいと思っております。

本日の審査会は、国土利用計画法の規定に基づく意見を求められているも

のはございませんが、委員の皆様の忌憚のない、諸々の側面からのご意見を頂戴したいと存じますので、どうぞよろしくお願いいたします。

以上、簡単ではございますが私のごあいさつとさせていただきます。

○事務局（荒木） ありがとうございます。

それでは、ここからの進行につきましては、松澤会長にお願いしたいと思います。

なお、大阪市土地利用審査会条例第3条第3項の規定によりまして、会長に事故があった場合に備えまして、会長職務代理をあらかじめ会長が指名することとなっておりますので、松澤会長にご指名の程、何卒よろしくお願いいたします。

○松澤会長 それでは、私が会長の職務を執行できない際の職務代理をご指名させていただきたいと思います。その職を角野委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声）

○松澤会長 ありがとうございます。それでは、角野委員、どうぞよろしくお願いいたします。

また、本日の会議録の署名につきましては、土地利用審査会運営要綱第10条第2項の規定により、飛鳥委員と内田委員にお願いいたします。

それでは、次に議案に進めていきたいと思います。お手元でございます「大阪市土地利用審査会傍聴要領（改定案）」について説明をお願いします。

○幹事（寺本） 本審査会幹事を務めております都市計画局計画部都市計画課長の寺本でございます。

それでは、座ってご説明させていただきます。先ほど会長からご案内のありました「大阪市土地利用審査会傍聴要領（改定案）」についてご説明させていただきます。改定案のご説明の前にお手元に準備させていただいております「大阪市土地利用審査会関係資料集」の17ページをご覧いただきたいと存じます。

本審査会については、従前、会議を非公開としておりましたが、「行政運営の透明性の確保」、「市民の市政参加の促進」などの観点から、平成20年にこちらの「大阪市土地利用審査会運営要綱」を改定させていただきまして、第5条及び第6条にございますように、会議につきましては、原則として公

開とし、傍聴を認めることにより実施することとし、会議の円滑な運営のため「傍聴要領」を定めてきたところです。

この度は、傍聴等の環境を更に改善する観点から、この「傍聴要領」の一部改定を行いたいと考え、ご提案をさせていただくものでございます。

お手元の「大阪市土地利用審査会傍聴要領（改定案）」をご覧くださいと思います。

この度の改定点は3点でございます。

まず、1点目は、「1 傍聴手続」の（1）につきまして、今回、傍聴に際しての個人情報の記入を不要とするため、これまで、「受付で住所及び氏名を記入」をしていただいておりますが、ここを「受付を済ませ」とさせていただきたいと思います。

2点目は、同じく「1 傍聴手続」の（3）について、公開の会議資料については、貸与から配付に変更するため、「傍聴者及び報道機関には、審査会委員に配付するものを傍聴中に限り貸与する。」とありましたところを「傍聴者及び報道機関には、原則として審査会委員に配付するものと同じ会議資料を配付する。ただし、審議会が公開すべきでないとする議事に係る資料及び大量に準備することが困難なものについてはこの限りでない。」といたします。

3点目は、同じく「1 傍聴手続」の（4）について、会議の運営に支障のない範囲で、報道機関の撮影等につきまして、会議の開始前までに限定せずに認めてまいりたいと考えております。

つきましては、従前、「報道機関から取材等がある場合は、議事開始前までに限り会場内の撮影、録画及び録音を認める。」とあるところを、「報道機関から取材等の申し入れがある場合は、会場内の写真撮影、録画及び録音を認める。ただし、その方法については審査会の会長又は事務局の指示に従うこと。」とさせていただきたいと思っております。

改正点は、この「1 傍聴手続」に関するところとなっております。

なお、個人情報保護等の観点から、公開すべきでない内容を含む場合、特に勧告等に関するものにつきましては、今後も非公開とさせていただきたいと思っております。

以上が傍聴要領改定案の内容でございます。よろしくお願いいたします。

○松澤委員 どうもありがとうございました。

ただ今、幹事から説明のありました事項について、ご質問などはございませんか。

○角野委員 1点よろしいでしょうか。

○松澤会長 はい、どうぞ。

○角野委員 (3) なのですが、アンダーラインの「大量に」というところなのですが、少なくとも 10 名ですので、部数そのものはあまり大量とは理解できないのですが、これは、資料が分厚いとかそういうことですか。「大量」という表現でよいのか気になりましたので念のための質問です。

○幹事（寺本） はい。ただ今の角野委員のご質問ですが、土地利用審査会でございますので、地価情報など、かなり分厚い資料になる場合も想定されますので。部数というよりは、一つの資料が多いものという内容になります。

○松澤委員 角野委員、よろしいでしょうか。

○角野委員 意味していることの内容について確認したかっただけなので結構です。

○松澤委員 他に何かございますか。

○内田委員 二つほどご質問します。

1 点目の個人情報の記載を求めない、記載させないという趣旨はよいのですが、逆に受付の内容がわからないのでは。

もうひとつは、(3) において「ただし、審議会が公開すべきでないとする議事に関する資料・・・この限りでない。」というただし書きについて、(4) の報道機関の取材の項目の末尾にも準じたものを記載した方がよいのでしょうか。

一般の傍聴の方には撮影や録音は認めないということでしょうか。あるいは、一般傍聴であれば報道機関のような機材の持ち込みなどは想定されないからということでしょうか。

あまりむやみに制限をかけないほうがよいとは思いますが、公開・非公開について、何か別途の定めがあるのでしょうか。

○幹事（寺本） 会議の公開につきましては、条例に基づきます、先ほどご説明させていただきました、資料集 17 ページの運営要綱において定めさせていただいておりまして、ここで、原則、会議は公開とすること、また会長が公開することが適当でないと認める事項を審議する場合にはこの限りでない

とさせていただきます。公開の方法について、別途、この傍聴要領を定め、運用していきたいと考えております。

○内田委員 要綱第5条の規定があるのであれば、あえて書く必要もないのかもしれませんが。書いた方が分かりやすいということなのかと思います。が、(3)と(4)を比べた時に分かりにくくのでは。

(3)の資料の配付については、あらかじめの用意とかもありますから、混乱を招かないようにあえて書いている、また、(4)については、報道機関だと機材等が大きいことなどもあるので、協議するようにということで明記するというのでしょうか。

○幹事（寺本） 要綱第5条で非公開といたします議事につきましては、当然、報道機関におきましても非公開となります。

また、一般傍聴者の方につきましては、「2 傍聴者の順守事項」の(5)におきまして、原則として、写真撮影、録画等を行わないことといたしております。少し報道機関とは分けた対応とさせていただきます。

ここで申しあげたいのは、報道機関の取材では、撮影の場所等ございますので、審議の妨げにならないよう必要な指示に従っていただくという趣旨でございます。

○角野委員 よろしいでしょうか。上位規程の要綱で公開・非公開については定めがあるわけですから、この要領は、(3)については、資料配布の方法について、(4)については、報道機関の撮影等の方法について絞って手続きについて定めていると理解すれば、このままで良いのではないのでしょうか。

○松澤会長 そうですね。非公開については、要綱第5条で上位規定がありますので、そうでない場合、公開の場合の資料の配付、撮影等の取材の方法について内容を補足するものとして明記しているということでよろしいのではないのでしょうか。

○内田委員 基本的に公開の方向で進めましょうということなので、今回は、最低必要な改定を行うということで、こちらの内容でよいかと思います。

もし、次にまた根本的に変える機会があれば、その時には全体の構成なども変えた方が分かりやすいかもしれません。その時には、他の類似の審議会

との横並びなども見て検討されてはどうでしょうか。

○松澤会長 ありがとうございました。他に何かご意見はございませんか。ごさいませんようですので、この議案につきましては、基本的に提案のとおり承認ということでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

○松澤会長 それでは、事務局の方で、ご意見のあった点等については、整理して、今後の検討をよろしくお願いします。

それでは、本日の議題については、以上となりますが、引き続き、報告案件について、幹事より説明をお願いしたいと思います。

○幹事(寺本) それでは、私の方から引き続きまして、本日ご報告させていただく案件についてご説明させていただきます。

お手元の右肩に「説明資料－２」と書いてございます「平成 25 年地価公示結果資料集」をお出しいただければと思います。こちらの資料及び前のスクリーンでご説明させていただきたいと思います。

まず、資料の 1 ページでございます。こちらでは、地価公示と地価調査のご説明をさせていただきます。

地価公示は「地価公示法」に基づきまして、国土交通省が毎年 1 月 1 日現在時点における標準地の正常な価格を公示するというものでございまして、売り手・買い手の双方に売り急ぎや買い進み等の特殊な事情がない状況で成立されると認められる 1 平方メートルあたりの正常な価格でございます。

地価調査は国土利用計画法施行令第 9 条に基づき、都道府県知事が毎年 7 月 1 日時点における基準値の価格を判定し、公表することとされているものでございます。

本日の地価の状況のご報告につきましては、3 月下旬に国土交通省から公表されました、平成 25 年 1 月 1 日時点の地価公示結果をもってご報告とさせていただきます。

資料 2 ページをご覧ください。前のスクリーンにもございますように、平成 25 年 1 月 1 日現在地価公示までの大阪市の対前年度変動率の推移を昭和 58 年からお示ししたものでございます。

これをみると、住宅地では 25 年では▲0.6%の下落と、昨年に比べますと下落幅については半分以下に縮小しています。商業地では▲0.1%の下落と、昨年に引き続き下落幅は大きく縮小しておりまして、ほぼ横ばいとなっている状況でございます。全用途では 0.5%の下落と、昨年に引き続き下落

率は縮小し、昨年の 1.9%下落から約 4 分の 1 に縮小しています。

平成 20 年秋のリーマン・ショック後、地価につきましては下落に転じ、いずれの用途も、5 年連続の下落ということではございますが、平成 23 年の地価公示以降、3 年連続で下落幅は徐々に縮小してきておるという状況を示してございます。

続きまして、資料 3 ページでは大阪市の平均価格、これも昭和 58 年からの推移をお示しさせていただいております。

これを見ますと、住宅地では、1 平方メートル当り 22 万 7 千円となっておりまして、昨年より 4 千円の下落と、商業地では、1 平方メートル当り 84 万 6 千円ということで、昨年の 76 万円と比べますと 8 万 6 千円の上昇となっております。

なお、先にご説明させていただきました対前年変動率においては、商業地におきましても 0.1%の下落とご説明させていただきましたが、対前年変動率は、前年から継続して調査してきている標準地により算出されておりますことから、今回から新たに設定された調査地点は含まれていないということで、このようになっております。

資料 4 ページから 6 ページにつきましては表が 3 枚続いておりますが、平成 21 年から 25 年まで過去 5 年の行政区ごとの対前年変動率について、全用途、住宅地・商業地の別にお示しております。

先ほど、ご説明のさせていただきましたとおり、市の平均変動率については下落となっておりますが、全用途平均においては、例えば、北区、福島区、西区が上昇に転じ、天王寺区、阿倍野区については前年に引き続いての上昇となっております。

5 ページの住宅地で見ますと、北区 1.0%、福島区 1.2%、中央区 1.6%、天王寺区 0.7%、浪速区 0.7%、阿倍野区 1.0%ということで、6 区においては上昇しており、前年と比べますと上昇率も前回より大きくなってきているという状況でございます。

6 ページをご覧になっていただきますと、商業地の各区の推移をお示しさせていただきます。これらも、北区 0.7%、福島区 1.1%、西区 0.8%、天王寺区 0.9%の 4 区で上昇に転じております。前年 24 年時には阿倍野区が唯一上昇となっておりますが、今回 1.5%と前回に引き続き上昇し、上昇率も大きくなっているという状況でございます。また、都島区、城東区においては、下落から横ばいという状況になってきてございます。

資料の 7 ページ、8 ページにつきましては、地域別に動向を把握するというので、7 ページの資料の右肩にございますように、大阪市を 5 つのブロックに分けて分析したものを付けさせていただいております。ここでは、平

成 23 年、24 年、25 年の直近 3 年のブロックごとの平均変動率及び平均価格を比較してお示ししております。

これらをみると、平成 25 年地価公示における平均変動率は住宅地・商業地ともに、中心ブロックのみが上昇という結果になってございます。住宅地については、前回から引き続きの上昇となり、上昇率も拡大しているところでございます。

次に、ブロック別の平均価格についてみると、住宅地については、平均価格が最も高い中心ブロックが、棒グラフの方でございますが、1 平方メートル当たり、36 万 3 千円ということになっておりまして、それ以外のブロックにおいては、20 万円前後となっております。商業地については、中心ブロックの平均価格が 1 平方メートルあたり、109 万 5 千円で、次に高いのは、南部ブロックの 40 万 5 千円、その他のブロックにおいては、大体 30 万円程度の数字となっております。

資料の 9 ページから 12 ページにつきましては、住宅地及び商業地の市内の標準地をプロットしたものでございまして、その変動率及び価格の分布をお示ししております。

こちらを見ていただきますと、中心部の上昇率が高くなってございます。特に 9 ページの赤いポイントが 1 % 以上上昇しているところということで、福島、北、中央、天王寺、阿倍野というところに上昇ポイントがございます。

次の資料 13 ページから 14 ページにつきましては、市内の価格上位、並びに対前年変動率上位の地点について載せさせていただいてございます。住宅地・商業地のそれぞれ、上位 10 地点をお示ししております。

住宅地を見ますと、価格・上昇率ともに、いわゆる文教地区として人気が高い天王寺区、阿倍野区や交通利便性の高い北区、中央区、福島区などが上位を占めているという状況でございまして、国の公表資料でも、上昇の要因として考えられる事として、これらの区において優良住宅地やマンション転用可能な土地について上昇・横ばい地点が複数現れたということが挙げられております。

商業地を見ていただきますと、今回、新たに設けられ、トップとなりましたのが「うめきた地区」でございまして、847 万円となっております。これは府下の最高価格地ということでもございます。前回までの最高価格地の梅田 1 丁目、大阪駅前の第一生命ビルは、今回 2 位ということではございまして、上昇率は府下で最も高い 4.1% となっております。価格上位 3 位までは大阪駅・梅田エリアが占めております。また、変動率上位をみても、北区、中央区、西区、福島区といった中心区が占めている状況でございます。

それから、15 ページにつきましては、その最高価格地の位置図をお示しし

ております。住宅地につきましては、天王寺区真法院の天王寺―2の標準地で、54万6千円/平方メートルとなっております、1.1%の上昇となっております、上昇に転じた前回に引き続き上昇ということになっております。

それから、商業地につきましては、価格上位の個別地点でもご説明いたしました「うめきた地区」内のAブロックに新たにもうけられた標準地で、大阪府下の最高価格地となります。今回の公示結果は、1月1日時点の価格ということになりますので、次回以降の地価公示価格の動向にも注視していきたいと考えております。

なお、商業地の都道府県所在地の最高価格をみると、1位は東京の2,700万円ということで桁違いの数字となっております、続きまして、大阪市の847万円、横浜市の768万円、名古屋市の680万円ということでございます。

最後の16ページ、17ページには住宅地・商業地の三大都市の、これも昭和58年からの平均変動率、平均価格の比較についてお示ししております。いずれの都市におきましても、地価は落ち着きをみせている状況かと思われます。

以上のとおり、現在のところ、一部、市内での地価の上昇傾向というのとはございますが、地価は落ち着きをみせておるところでございまして、国土利用計画法による規制の判断を要する状況では、現時点ではないということですが、過去に地価が急激に上昇した時期もございまして、中心部において、先行して地価の上昇がみられたことなどもございますので、今後の地価の動向には注視してまいりたいと考えてございます。

雑駁ではございますが、ご説明は以上でございます。

本日は、今後の地価動向を見ていくうえでのご意見、ご示唆などをいただければと存じますので、よろしくお願いいたします。

○松澤会長 ただ今、幹事から説明のありました事項について、ご質問などはございませんか。

○角野委員 これは、ご存知なら教えていただきたいくらいのお話なのですけれども、都市再生緊急整備地域、あるいは、むしろ都市再生特別地区かな。いわゆる容積率の緩和をどんどんしたことによって、ある意味土地の利用価値が上がっているだろうと考えられるのですが、その地価に与える影響というのはあるのでしょうか。それともまだ影響は出ていないのでしょうかというようなところがあれば。むしろ、他のご専門の方にお伺いした方がよいのかも知れませんが。

○幹事（寺本） 分析の十分できていないところなのですが、都市再生緊急整備地域は基本中心区のエリアでございますが、商業地の今回最高価格地は「うめきた」ということで、当然そこはエリアにかかっておりまして、都市再生特別地区の区域でもございます。また、阿倍野につきましては、近鉄の建て替え、ハルカスの整備地区が同じく都市再生特別地区の区域となっておりますが、この隣接地が新たな標準地となっております。200万円程度と既存の標準地に比べて、かなり高い数値となっております。一定、緊急整備地域や都市再生特別地区の影響はあるのかと見てとれるのですが、その相関関係については、十分検証できていないという状況です。

○角野委員 そうだろうとは思いますが、今後、都市再生特別地区を申請してくる地主さんが、どのような思惑で、あるいは地価はどのように地主は理解しているのだろうか、あるいは隣接地がどうなのか。かなり影響はあると思うので、都市計画的な視点からは、こういったところからの議論も必要なのではないかと思っただけです。

○内田委員 今、ご説明いただいた資料を見ますと、当面、この審査会が緊急に判断しなくてはならないということにはならないと思いますが、ただ、前のバブルの時も、最初の頃はまあ大丈夫というのがあれよあれよと上昇となったということです。

事後届出については、勧告できるのは利用目的だけですが、モニタリングしていくのに、年間にどのくらいの件数が出てくるのでしょうか、概数でよいのですが。

○幹事（寺本） 80件程度となっております。

○内田委員 それだけですか。届出の対象は2,000平方メートル以上ということもあって少ないんですね。あまり指標とするには少ないですね。

○松澤会長 おっしゃいましたように、今後、審査会の案件となるような上昇が出てくるという可能性もあるかとは思いますが、何か上昇の予兆といいますか、それを見るのに、全体の変動とかを示したものがあれば。

変動率のグラフ、あるいは価格帯のプロットについては示されていますが、各地点のここ10年、15年といった価格の変化が分かるものがあれば教えていただきたい。また、調査地点は変わりますが、同じ地点で継続して取れるところもあると思いますので、同じ地点での変化を較べる必要もある

かと思います。ここに配られている資料にはありませんが何か資料があればお願いします。

○幹事（寺本） 分析途中ではありますが、例えば、これは北区の平成 15 年から 10 年間継続して調査されている地点の価格の推移を折れ線グラフでお示したのとなっております。なお、棒グラフについては、これらの平均を表しております。

一時、平成 17 年から 19 年くらいには地価の上昇傾向がございました。先ほど、全体の図でもお示ししましたけれども、ミニバブルの予兆かということがありました。これが 20 年をピークにして、リーマン・ショック後から下落してきているという状況でございます。地点でみるとこのような状況になっております。

○松澤会長 つまり、先ほどの毎年の対前年変動率の増減率でいくと、それが何%を超えないと対象にならないということですが、たとえ、1%か2%ずつでも毎年毎年続いていくと、例えば、平成 15、16 年頃から比べると 20、21 年くらいには絶対値で 60 から 70%くらい上がっている。そういうふうに何年間かを見ると上がっているというのをどのように考えたらよいでしょうか。

○事務局（高橋） 最終的に監視区域等の指定を判断していく際には、先生からご指摘があったように、特定のどのエリアを指定していくかということで、各地点の地価がどのように変化しているのか分析していただいたうえで指定への手続きに入っております。

○松澤会長 はっきり決まった何%で対象にするというのではなく、ある程度ケースバイケースで対処するということですね。

○事務局（高橋） はい。そのようになります。

また、商業地につきましては、このような傾向でございますけれども、住宅地の場合、皆様ご承知のとおり小学校区の良いところの住宅地の地価は底が堅く、やはり上がっていくというところがございます。それが今、市長の方針で、学校選択制ということで、区内では自由に選べるように変わってまいりますので、今後は住宅地の地価もどのような動きになるのかが分からないので、今後注視していきたいと思います。

○松澤会長 そういった動きもありますので、商業地、住宅地ともに監視ではないのですが、注視をしていく必要があるということです。

○内田委員 直接ではないのかもしれませんが、緊急整備地域ということで、容積率がかなり柔軟に対応されるようになって、地価の価格付けのときには収益還元法などでも見ていると思いますが、ミニバブルの頃というのは容積率の緩和などで上がって然るべきところというのもないことはなかったのではないのでしょうか。

○事務局（高橋） 小泉内閣の規制緩和として、平成 14 年から始まっておりまして、ここからいろいろな制度が立ち上がりまして、先ほど冒頭、角野委員からお話のありました都市再生特別地区に指定されたところが平成 17 年、18 年あたりから計画決定が多くされまして、平成 18 年、19 年頃に建ってきたということではございます。

○内田委員 底地の上に容積が大きく乗れば、上に伸びるのであれば、それは高くなるのは当然で、当然の地価の上昇というのと、投機的なバブルなのかによって違ってくる。

○事務局（高橋） 都市再生特別地区は、これまで定めてまいりました都市計画で定めている容積率、例えば通常最高限度 1,000%のものを 1,600%、2,000%など、これまで考えられなかったような緩和を行っておりますので、間違いなくその影響は何らかあるのではと思われます。

○松澤会長 ちなみに、容積率が平成 24 年から 25 年の間で上がったというケースはありましたか。

○事務局（高橋） 大阪市では容積率の見直しは行っておりませんので、地価に影響が考えられますのは、特定のスポット的に容積率を上げたところ、例えばグランフロントでは、ベース 800%を 1,600%に引き上げております。

○飛鳥委員 不動産鑑定士をしております飛鳥でございます。鑑定士の立場から、皆さまのご質問にどのようにお答えしたら良いのか、と考えておりましたが。

例えば、中心部の容積率を 600%から 800%、あるいは 800%から 1,000%と緩和されても、既にできあがっている、建物が立ち並んでしまっているよ

うなところについては、そのことによりすぐに地価がポンと上がるということはないと思います。街のつくりかえというのは非常に長時間かかるものですから。ただ、中長期的に見ると必ず効いてくる、価格には必ず反映されてくるものだと思います。

それに比べて、ヨドバシ北側の今回最高価格地となったところなどは、何もないところに非常に優遇された建物が建てられる。このようなところは、最初からそのような価格設定がなされますので、非常に高い価格水準となってきます。

私としましては、御堂筋沿いの昔の 100 尺、ああいったものは完全に撤廃というのではなくて残していただきたい。空を見上げた時に美しい空が広がって、銀杏並木があるといった景観を残して進めていただきたいなと個人的には考えております。ちょっとさしでがましいようですが。

○松澤会長 不動産鑑定士という土地の価格を決定されている方からのご意見をいただきましたが、事前にその条件で開発計画に入れるところについては大きく上がることがあるということですね。

○飛鳥委員 何年も前になりますが、建ぺい率が 60%から 80%に引き上げることがございました。あれは、なぜかという、結局 60%を守っている建物なんていうのはほとんどなかったんですね。実際には違法建築ばかりの状態で。大阪市内ですから、60、60 といっても仕方がないという感じで 80%になった。だからといって、価格は 1 円たりとも上がらなかったと思います。そういう前提で価格はもう形成されていますから。土地ってそういうものではないかなと思います。

○松澤会長 住宅地についても事前にそういうことが分かった場合には上がるということはあるんでしょうか。

○飛鳥委員 建ぺい率に関してはなかったと思います。皆、違反なので。40%のスペースがない、家と家の間に隙間がないというものが多くて。大阪市内は非常に土地の価格が高い地域ですので、仕方がないといえば仕方がない。新しいまちを作っていくというのとは違うと思います。

ここ、グランフロントなどは、全く視点を変えて見なければならないと思います。

先ほどのグラフにもありましたけれども、リーマン・ショックの前に地価がパーッと上昇した時期などは、小泉内閣の政策で、また外圧もあったので

はないかなと思います。

つまり、REIT 物件というものを日本に浸透させようという、非常に強い政策というか圧力の向きを感じました。あり得ない億単位のもの、全部東京発注だったのですけれども、われわれのような裾野のところで仕事をしている鑑定士のところにも REIT 物件の評価をしてくれないかという依頼が数多くありました。私は結局全てお断りして1件も行うことはありませんでしたが。

高く付けたいからこのような資料提供、大阪ではありえないような賃料水準を出してきて、もし、この賃料で貸せたとしたらどのような価格になりますかという仕事をやってくれという、大阪の物件でも儲けようという。そういうふうな圧力がものすごくあった時期があります。

外はアメリカですね。サブプライムなんかを見て、リーマンの1年くらい前には、これはこけるなというのは、鑑定士は皆分かっていた。おそらく大阪市の方も全員分かっていたと思います。ですから、地価が上がりつつある状況にあっても、監視区域等を設定する必要はないという判断をなされたのではないかなと考えています。遠からず、これはひっくり返ると分かっていた。

個別の地点ごとに、ここは上がって当然というところ、もうどうでもよいというところがあるんです。隣同士の土地であっても土地のポテンシャルの高いある程度の画地規模がある土地とどうしようもない狭小な土地というのがあります。土地というのは一つひとつ違う顔を持っていますので、細やかに監視していくしかないかなと思います。

グランフロントが非常に注目されていますけれども、西梅田やちょっと外れますと下の方に圧力がかかって来ているような物件もあると聞いています。老朽化している、整備が追いついていない建物、使い勝手の悪いところなどもありまして、必ずしも広範囲に地価が上がるというものではないので、一つひとつ細かく注視していくということが大切かと思います。

○松澤会長 ありがとうございます。土地の取引事例というのはなかなかないのですが、毎年定点観測、賃料等の数値を見るなど最大限データを収集しようとする、と、地価公示以外にどのようなものがあるかを若干でもご紹介いただけますか。

○飛鳥委員 この地価公示が毎年1月1日を基準日として国土交通省から発表されます。また、都道府県、大阪府の方で毎年7月1日の地価調査ということで、年に2回、全てのポイントが同じというのではなく、非常に少ないのですけれども共通のポイントで定点観測していくということができます。

その他、同じく 1 月 1 日で相続税路線価の標準地の調査、これは原則として、地価公示や地価調査とは違うポイントを調査しています。標準地の価格はなかなか表には出てこないのですが、インターネットで相続税路線価が出ております。この価格を 0.8 で割り戻していただく、あるいは 1.25 を掛けていただくと概ね地価公示と同様の水準と考えていただいても結構です。

また、固定資産税の課税評価額を定めるための標準地の評価がございます。これは、各地方公共団体、大阪市などで行っております。これも今、インターネットで見ることができます。この路線価を 0.7 で割り戻していただくと同様の水準となります。こちらは、3 年に 1 回なので毎年の地価の変動は反映されていないのですが、今は地価が安定している時期ですので、大体の水準は把握していただくことができるかと思います。有名なところではこういったものがございます。

○松澤会長 ありがとうございます。審査会では公示を中心には見ておりますが、こういった四つの調査で相補いながらということですね。

○事務局（高橋） 監視区域等の指定判断の際には、ただ今、飛鳥委員からご案内いただきました、あらゆる価格を用いて分析したものをご提示させていただきます。

○松澤会長 他にいかがでしょうか。

（発言なし）

○松澤委員 この審査会の役割については、冒頭に説明がありましたように、もともと昭和 49 年以降の都市の地価の高騰時に設けられており、地価が上がるのを観察するということに主眼がありますから、それ以外についてはあまり問題視しておりませんが、地価が上がる要因についてはいろいろあると思います。上がっても正常な理由によるもの、投機的、人為的なものなのか、見極めるためにも、地価の動きは多角的に見ていく必要があります。

今後も細やかに見て、必要があれば開いていきたいと思います。

他にご意見など、いかがでしょうか。

（発言なし）

○松澤委員 ございませんようですので、本日の会議はこれにて終了

いたします。ありがとうございました。

閉会 11時20分

大阪市土地利用審査会委員

飛 鳥 由美子

㊟

大阪市土地利用審査会委員

内 田 敬

㊟