

## 平成29年度第1回大阪市土地利用審査会会議録

○日 時 平成29年6月23日（金） 午後2時00分開会

○場 所 大阪市役所本庁舎 市会第6委員会室

○議 題 大阪市土地利用審査会会長の選任について

○報 告 地価の現況について

○出席委員 7名

会 長	角野 幸博	委 員	外山 久
会長職務代理者	内田 敬		中井 洋恵
委 員	浦西 秀司		仲嶋 保
	小伊藤 亜希子		

---

開会 午後2時00分

○司会（一ツ町） それでは、定刻になりましたので、ただ今から平成29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お集まりいただきまして、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一ツ町と申します。よろしくお願いたします。

それでは、初めにお手元の資料を確認させていただきたいと思います。

まず、本日の「会議次第」、「大阪市土地利用審査会委員名簿」、「大阪市土地利用審査会幹事名簿」、「大阪市土地利用審査会関係資料集」、説明資料-1としまして「大阪市土地利用審査会について」、資料-2「平成29年地価公示結果資料集」ということでございます。

よろしいでしょうか。過不足等ありましたら事務局のほうにお申し出願います。よろしいですか。

本日の会議につきましては、お手元の会議次第に沿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回の審査会となりますので、お手元の名簿に基づきまして、私のほうから本日ご出席の皆様のご紹介をさせていただきます。

まず、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。

○司会（一ツ町） 大阪市立大学大学院経済学研究科教授の浦西委員でございます。

○浦西委員 浦西です。よろしくお願いいたします。

○司会（一ツ町） 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 角野です。どうぞよろしくお願いいたします。

○司会（一ツ町） 大阪市立大学大学院生活科学研究科教授の小伊藤委員でございます。

○小伊藤委員 小伊藤です。どうぞよろしくお願いいたします。

○司会（一ツ町） 大阪市農業専門委員の外山委員でございます。

○外山委員 外山でございます。よろしくお願いいたします。

○司会（一ツ町） 弁護士の中井委員でございます。

○中井委員 中井でございます。よろしくお願いいたします。

○司会（一ツ町） 不動産鑑定士の仲嶋委員でございます。

○仲嶋委員 仲嶋でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○司会（一ツ町） 続きまして、開会にあたりまして都市計画局長、川田よりご挨拶申し上げます。

川田局長、よろしくお願いいたします。

○幹事（川田） 都市計画局長の川田でございます。

きょうは、大変お忙しい中お集まりいただきましてどうもありがとうございます。改選になって第1回目で、今年度第1回の土地利用審査会ということで、冒頭少しご挨拶させていただきます。

この土地利用審査会については、ご承知のとおり、国土利用計画法に基づく注視区域、監視区域、規制区域の指定に当たって皆様方から意見を伺うと、そういう場がございます。最近の本市の地価の現況ですが、平成20年の秋のリーマンショック以降、地価が下落してまいりました。平成23年からは下落現象が少し緩和してまいりましたけれども、

平成26年に地価が上昇に転じまして、それ以降この29年、今年も含めて4年連続で上昇しております。

今年の1月1日の地価公示結果によりますと、対前年の平均変動率が商業地域においては北区、中央区といった都心部で非常に高い伸びを示しております。特に個別地点で著しく上昇が大きいというところが見受けられております。以前のバブルのように全体が上がるというよりも都心の中でも二極分化しているというところがありまして、今後まだ金融緩和は続いており、不動産投資市場への資金の流れも依然として続いておりますので、そういった部分を踏まえて我々は地価の動向であるとか要因などを、注視していく必要があるかなと思っております。そういう状況の中、まちづくりとしましては、うめきた2期のまちづくりでありますとか、中之島、御堂筋、難波周辺のエリアの開発であるとか、公共空間の整備を進めておりますけれども、民間の土地の有効活用を図りながらも適切に地価の状況も十分把握しながら進めていきたいと思っております。皆様方には適正かつ合理的な土地利用確保のために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上げます、私の挨拶とさせていただきます。よろしくお願いたします。

○司会（一ツ町） ありがとうございます。

委員の皆様には大変恐縮ではございますが、川田は、別途公務のため、この場を退席させていただきます。何とぞご了承よろしくお願いたします。

それでは、議事に先立ちまして、私のほう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「資料－1」と記載しております資料をご覧ください。

まず1ページ目でございますが、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。

まず1ページ目でございますけれども、国土利用計画法では、その第39条1項に、都道府県に土地利用審査会を置くとされております。本市においては、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、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、中段の土地利用審査会の主な権限のところでございますけれども、大阪市では土地利用計画法に係る事務のうち、第24条1項の規定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、すなわち勧告や注視区域、監視区域及び規制区域の指定解除並びに各区域における土地取引の規制、注視区域、監視区域における勧告、規制区域における許可などを行うこととされております。

注視区域、監視区域の指定、または解除、土地取引に関する勧告に際して、大阪市長は大阪市土地利用審査会の意見を聴くとされておりますほか、本審査会には規制区域の指定が相当であることの決定、規制区域の解除が相当であることの確認、規制区域内の土地取引に係る許可申請に対する処分について審査請求があった場合の採決などの権限がございます。

なお、この規制区域の指定に係る権限は、平成27年4月1日に大阪府知事から大阪市長に権限が移譲されております。

続きまして2ページ目でございますが、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つけしておりますので、ご参照いただきますようよろしくお願いいたします。

次に、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。

3ページをご覧ください。

(1)に、土地取引規制制度に係る3つの区域の概念図をお示ししております。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またはそのおそれがある、あるいは地価が急激に上昇し、また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、またそのおそれがあるなど、その対応に応じて注視区域、監視区域、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つの区域に係る土地取引についてでございますが、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。

注視区域または監視区域におきましては、表の2段目にお示ししておりますとおり、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になります。それに基づきまして、表3段目がございますそれぞれの区域の勧告要件、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聞いて、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じ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。

監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、全ての土地取引について市長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。

4 ページ目でございますが、(3) 監視区域の指定、解除の経過を表でお示しております。

本市においては、昭和62年12月1日に当時の都心8区について初めて監視区域を指定いたしました。さらに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日の解除に至るまで7年間本審査会のご意見をお伺いしながら区域制度の運用を図ってまいりました。

現在は、3 ページの下表に戻りますが、2,000平方メートル以上の土地取引につきまして事後の届け出をしていただいておりますという状況でございます。

なお、全国的には規制区域及び監視区域につきましては、区域指定されたことはなく、監視区域については、現在のところ東京都小笠原村の都市計画区域のみが指定されているという状況でございます。

以上、簡単ではございますが、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つけしておりますので、こちらのほうもご参照いただければと思っております。

それでは、これより本日の議題のほうに移らせていただきたいと思います。

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項の規定に基づきまして、本審査会が有効に成立しておりますことをご報告申し上げます。

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。それでは、いかがいたしましょうか。

○小伊藤委員 では、私のほうから推薦させていただきたいと思っております。

本審査会の会長として角野委員を推薦いたします。

角野委員は、これまでも本審査会の会長職務代理を務めてこられましたし、都市政策とか居住地計画の面で豊富な業績とご経験をお持ちですので、本審査会の会長としてふさわしいかと思えます。ご苦勞おかけしますが、お願いできればと思えますが、いかがでしょうか。

○司会（一ツ町） ほかにご意見等ございますでしょうか。

（発言する者なし）

○司会（一ツ町） それでは、ご推薦の委員が角野委員一人だけでございますので、角野委員に会長の職をお受けいただいてもよろしいでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○司会（一ツ町） それでは、角野委員には会長席に移動していただけますでしょうか。

それでは、角野会長よりご挨拶をよろしく願いいたします。

○角野会長 ただ今、ご推薦いただきました角野でございます。どうぞよろしく願いいたします。

本日の審査会は、この委員に任命いただいて最初の会議でございます。この後、幹事のほうから地価の現況等について報告を受けまして、今後の本審査会の運営の参考にさせていただきたいと思っております。

今、説明ございましたように、この土地利用審査会というのは地価が急激な上昇が見舞われる際に適正かつ合理的な土地利用の確保が行われるように、その必要な措置をとっていくというミッションを持っております。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えます。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ではございませんけれども、委員の皆様の忌憚のないご意見を頂戴できればと思えます。どうぞよろしく願いいたします。

以上簡単でございますが、ご挨拶とさせていただきます。失礼します。

○司会（一ツ町） ありがとうございます。

それでは、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。

角野会長にご指名のほどをよろしく願いいたします。

なお、ここから進行につきましては角野会長のほうにお願いしたいと思います。何と

ぞよろしくお願ひいたします。

○角野会長 わかりました。

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ひます。

その職を内田委員にお願ひしたいと思ひますが、いかがでしょうか。

(発言する者なし)

○角野会長 異議がございませぬようですので、内田委員にどうぞよろしくお願ひいたします。

次に、本日、会議の議事録の署名につきましては、大阪市土地利用審査会運営要綱第10条第2項の規定により、浦西委員と小伊藤委員にお願ひしたいと思ひます。よろしくお願ひします。

傍聴については特にないでせぬ。

○司会（一ツ町） 傍聴者はございませぬ。

○角野会長 わかりました。

それでは、早速報告案件について幹事より説明をお願ひします。

○幹事（山田） 幹事の都市計画課長の山田でございませぬ。よろしくお願ひします。座らせていただきます。

それでは、現在の地価状況についてご説明させていただきます。

本日、委員の互選で会長の選任を行うということが議題ではございませぬけれども、この機会を捉まえまして、大阪市の地価の推移とか現状について委員の皆様方の理解を深め、課題の共有を図っていききたいというふうにも思っているところでございませぬ。

お手元の説明資料－2という資料と前のスクリーンで説明させていただきます。

まず、資料めくっていただきまして1ページ目で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日現在時点におけます標準地の正常な価格を公示するもので、売り手、買い手双方に売り急ぎや、あるいは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平方メートル当たりの価格でございませぬ。

地価調査は、国土利用計画法施行令第9条に基づきまして、都道府県知事が毎年7月1日時点におけます基準地の価格を判定し公表することとされておられます。

本日の地価のご報告につきましては、3月下旬に国土交通省より公表されました平成29年1月1日時点の地価公示結果をもってご報告をさせていただきます。

なお、今から少し説明させていただきます価格等の数値に関します要因などにおきましては、鑑定評価を行いました国が公表してございます要因分析に基づいたものでございます。

次に、資料2ページになりますけれども、平成29年1月1日現在、地価公示での大阪市の対前年度変動率と用途別平均価格の推移をお示ししております。

住宅地の対前年変動率につきましては、前年同様0.5%の上昇となっております、地価は引き続き上昇基調でございます。平均価格は1平方メートル当たり23万6,400円となりまして、昨年より4,800円の上昇となっております。

次に、商業地での対前年変動率につきましては、9.0%の上昇と昨年から上昇幅は拡大してございます。

平均価格につきましては、1平方メートル当たり124万1,100円となりまして、昨年より16万4,300円の上昇となっております。全用途では対前年変動率は3.9%の上昇と昨年に引き続き緩やかな上昇となっております。平均価格で見ますと、1平方メートル当たり63万4,000円とピーク時の328万4,000円に比べまして低い水準にとどまっており、価格で見ますと昭和60年ごろとほぼ同水準となっております。平成20年秋のリーマンショック以降、地価は下落に転じておりましたが、平成26年からはいずれの用途におきましても4年連続の上昇基調となっております。

次、3ページになります。

ここからは行政区ごとの対前年変動率及び平均価格について全用途、商業地、住宅地の別にお示ししていきます。

まず、市の平均、全用途の平均変動率につきましては、先ほどの説明のとおり3.9%の上昇となっておりますが、区別に見ますと、北区、中央区、西区、浪速区の4区におきまして10%を超える上昇を示してございます。

それから次に、住宅地でございますけれども、4ページになります。

住宅地におきましては、浪速区で7.5%、北区で4.9%、それから福島区で3.2%、中央区で3.1%、それから天王寺区2.2%、阿倍野区1.2%など、13区で対前年変動率が上昇してございます。浪速区の平均変動率が7.5%の上昇となっておりますが、これは浪速区内に住宅地のポイントが1地点のみでございまして、上昇が面的に広がっている



かどうかについては確認できてございません。逆に下落しております区につきましては、西淀川区がマイナス0.3%、それから大正区がマイナス0.2%、平野区がマイナス0.2%、此花区マイナス0.1%、住之江区0.1%の5区となっております。それから西淀川区、大正区、此花区は前年に比べ下落幅が縮小してございます。

西区についてでございますけれども、今まで住宅地の標準地がございまして、今回初めて北堀江に標準地を設定してございますことによりまして、対前年変動率は出ておられない状況でございます。

北区、中央区、西区、福島区などの都心の近接性にすぐれた地域でございますとか、阿倍野、天王寺区などの学区良好で旧来から名声が高い地域等の住宅事情が顕著に推移している状況となっております。

それから次、5ページになります。

住宅地におきまして大阪市内で価格が上昇となる5地点及び対前年変動率の上昇率が上位の5地点を掲載してございます。

住宅地の最高価格地点は福島区一七というところですが、住所は前に出ているとおりなんですけれども、今回新設の標準地点でございまして、価格は1平方メートル当たり78万2,000円となっております。JRの新福島駅近傍で分譲マンション用地として強い需要を有するエリアでございまして、供給も少なく地価が上昇してございます。

また、上昇率のほうで最も大きい地点につきましては、北区一三というところですが、ここは昨年から上昇率は9.9%、価格は1平方メートル当たり56万8,000円ということで、地下鉄南森町駅、それからJRの大阪天満宮駅近傍でございまして、マンション需要が強いエリアでございます。住宅地に関しましては、こういった交通利便性が高い地域ではマンション素地需要が堅調な状況になってございます。

それから次、資料6ページのほうになります。

ここは商業地でございまして、商業地では中央区が14.4%、それから北区が12.9%、浪速区12.4%、西区11.4%、福島区10.5%のこの5区で10%を超えるなど、全体で見ますと20区において上昇してございます。東住吉区とか住之江区につきましては、前年に引き続き下落してございます。こうした商業地に関しましては、中心部では外国人観光客の増加も寄与して店舗、ホテル用地の需要が旺盛で、一方でオフィス空室率の低下で投資需要は堅調でございまして、総じて商業地としての収益性の高まりが見られております。

それから次、7ページになります。

ここでは商業地におけます価格上位5地点及び対前年変動率の上昇率上位5地点を掲載してございます。最高価格地点は昨年に引き続きまして北区5-28、これグランフロント大阪の南館のところでございますけれども、1平方メートル当たり1,400万円、上昇率18.6%となっております。

要因といたしましては、稀少性にすぐれます物件への需要が集中して、高値取引が成立しやすい状況にあるということでございます。

上昇率のほうを見ますと、最も大きい地点は中央区5-19、これ道頓堀のづぼらやのところでございますけれども、ここが上昇率としては41.3%の上昇となっております。価格につきましては1平方メートル当たり400万円となっております。インバウンド効果によります商業ポテンシャルの向上を受けまして、地価の上昇が顕著であり、周辺の地価上昇を牽引している状況でございます。

なお、大阪市内で商業地での変動率が上昇しております上位5位、これにつきましては、全国の商業地の変動率で見ましても1位から5位という結果になってございます。

次に、8ページ目になりますけれども、これは先ほど説明させていただきました全国でも上位の上昇率となっております心齋橋筋、それから道頓堀周辺の地図でございます。ちょっと写真とかもつけさせていただいておりまして、心齋橋筋商店街なんかは平日でも非常に人通りが多くてにぎわっている状況でございます。上昇率1位の地点と2位の地点は徒歩では1分ぐらいの距離にあるんですけれども、価格水準で見ますと、心齋橋筋と道頓堀では3倍程度の開きがあるというような状況になってございます。

次に、9ページから11ページにかけては、上昇率が高くてインバウンド効果という特徴もございました北区、中央区、浪速区におけます変動率の分布図という形になっております。20%以上が濃い赤で、オレンジ色が15から20%未満、それから黄色が10から15%未満、それから薄い青が5から10%未満で、濃い青が0から5%未満ということなんですけれども、これ今前のスクリーンでは北区の変動率が出てございますけれども、丸で囲まれている箇所が局地的に上昇しておりますけれども、これらは観光客が多く集まる繁華街となっております。北区は、前で赤くなっているところは茶屋町エリアとか東通り商店街です。

それから、次中央区のほうですけれども、ここでは赤いところ、ポツがあつて丸で囲んでいるところなんですけれども、ここは心齋橋、難波エリア。

それから次、浪速区、これも同じくポツで丸で囲ってあるところですが、これは日本橋付近という形になってございます。

今までの説明が大阪市内のところの説明でしたけれども、12ページ以降につきましては、全国の地価の動向の国土交通省作成の資料を少し掲載させていただいております。

まず12ページの前のスクリーンのところで、全国平均では、住宅地は昨年の上昇から横ばいに転じました。商業地につきましては2年連続の上昇となっております、上昇基調を強めてございます。また、三大都市圏で見ますと、住宅地は大阪圏が昨年の上昇から横ばいとなった以外は、ほぼ前年並みの小幅な上昇を示してございます。商業地につきましては、特に東京圏、大阪圏では上昇基調を強めてございます。

次に、13ページになります。

13それから14ページでは、住宅地と商業地の三大都市、大阪、東京23区、名古屋の平均変動率、平均価格の比較について示してございます。

まず、13ページの住宅地におきましては、大阪市は0.5%の上昇に比べまして東京都23区は3%の上昇、それから名古屋市は1.2%の上昇となっております。平均価格につきましては、大阪市と東京23区を比べますと、大阪のほうが半分以下となっております。

それから次、14ページ、今度商業地のほうになります。

商業地におきましては、大阪市の9.0%の上昇に比べまして、東京23区は5.5%の上昇、それから名古屋市は4.8%の上昇となっております。上昇率はこうなんですけれども、平均価格につきましては、大阪市と東京23区を比べますと、こちらも住宅地と同様半分以下という形になってございます。

それから、15、16、17ページのところは、大阪市の人口、それからオフィスの空室率と賃料の推移、訪日観光客の推移をおつけしてございまして、人口そのものは平成7年以降からちょっと増加基調になっているということ、それから16ページのオフィス空室率、賃料等につきましては、特に梅田のところでは少しここ平成27、28年と改善傾向になってきているということ、それから17ページのところで見ますと、訪日外国旅行者数がかなりの量、日本全体、それからグラフのところは大阪なんですけれども、増加基調になっていて、大阪府市が都市魅力創造戦略というのを立てているんですけれども、この計画の目標の中では2020年の来阪目標を1,300万人を掲げているというような状況になってございます。

それから、最後に国土利用計画法の届出状況について少しご報告させていただきたいと思えます。

18ページ以降になりまして、まず18ページにつきましては、国土利用計画法届出状況ということで、平成28年では90件の届け出がございました。不動産の証券化が活発になりました平成17年時点では全体で154件の届け出があったんですけれども、リーマンショック後は年間65件まで落ち込んでいたんですけれども、最近では大体年間100件前後の届け出となっているというような状況でございます。

それから次、19ページでは、利用目的なんですけれども、これ見ていただきますと、この青いところ、これが住宅用途ということでございますが、この利用目的の住宅、共同住宅ということで、ここが半数近くを占めているというような状況になってございます。

今まで少し説明させていただいたように、本市の地価の現状を見ますと、局地的に少し地価の上昇は見られるものの、商業地におけるインバウンド効果等によりまして実需を伴ったものではあるというふうに考えているところです。以前、監視区域を引いていた時期、これ昭和62年ごろですけれども、そういう時期と比べますと、当時、商業地の地価の上昇に合わせて住宅地においても高い上昇が見られたんですけれども、そのあたりが少し当時と現在では状況が異なっているというふうに認識しているところでございます。今のところ、国土利用計画法に基づきます規制の判断を要する状況ではございませんが、今後、地価の動向については注視してまいりたいというふうに考えているところでございます。

以上、簡単ではございますけれども、地価の状況の説明です。

以上です。

○角野会長 どうもありがとうございました。

ただ今の幹事から説明のありました事項について、ご意見とかご質問ございませんでしょうか。

何もないというのも何なので、私が。

先ほど、住宅地で西区は今まで住宅地という測定地設定がなかったということなんです。今回初めて出てきて、西区以外は住宅系の測地点というのは当然あって、非常に素朴な質問ですが、なぜ西区はなかったのかということと、それから、やはり都心居住というのはいろいろ増えてきている中で、本来は住宅系の用途を想定していなかったと

ころにマンションを中心に住宅というのが増えてきているというような状況があるのかというあたりはどういうふうな見解をお持ちなんでしょうか。

それから、住居系測地点は西区では1カ所、先ほど堀江とおっしゃったかな、1カ所だけなんですか、それにしても。

○**幹事（山田）** その1カ所です。住宅地として捉まえるかどうかは行政区の単位の中で、いわゆる都市計画の住宅系、住居系の用途があるかどうかなんです。西区の場合は概ね商業地なので、それで今までとっていなかったということなんですけれども、先生おっしゃるように、都心居住がかなり進んでいるということで、西区なんかも人口の増加の傾向が見られるんで、今回は少し1地点、そういう住宅地として価格をとったという形になってございます。

○**角野会長** 用途地域としては商業地なんだけれども、住宅地として位置づけて、それでとって見たということですか。

○**幹事（山田）** はい。

○**角野会長** わかりました。

せっかくの機会です。どのようなことでも結構ですから。

どうぞ、お願いします。

○**小伊藤委員** 住宅地の価格上昇マンションが増えているということなんですけど、どんなタイプのマンションで、どれぐらいの価格で売られているとか、もしわかれば教えていただけたらと思います。いろいろだとは思いますが。

○**幹事（山田）** ちょっとどういうタイプというところまでは少し把握できていないんですけど、マンション価格で市内全体の新築と中古マンションの価格の推移は調べたものはございます。それ今ちょっと前のほうのスクリーンに出ているんですけど、新築でいいますと、平成20年が大体3,746万円ぐらいであったものが、平成26年に平均4,000万円を超えて、平成28年で大体4,700万円になってきていると。一方で、中古マンションの価格については、平成20年が大体2,345万円ぐらいであったものが、一番直近の平成28年で大体少し上がって2,816万円になっているというような状況です。すみません、ちょっとどういうタイプが特にというのは少し把握できていないので、価格で見ると今前で示させているような状況です。

○**小伊藤委員** 土地の上昇を上回るマンション価格の上昇があるということですかね。

○**幹事（山田）** そうですね。率で見たときに、それぐらいの率にちょっと似ているかな

とは思います。

○小伊藤委員 わかりました。ありがとうございます。

○角野会長 ご質問の意図は、タワーマンションがすごく増えているんじゃないかということ。

○小伊藤委員 ファミリータイプなのかとか、リースマンションみたいなものなのかとか、どんなのが高いところでは増えているのかなとちょっと思っただけです。

○角野会長 はい、どうぞ、お願いします。

○中井委員 ちょっと私のほう空き家に興味がありまして、弁護士会の空き家のプロジェクトチームの座長をさせていただいているんですけども、このオフィスの空室率が大幅下がってきているというようなことで、1点目はオフィスの空室率が下がってきていることによって、大阪市全体の空き家率というのは影響を受けて、大阪府はこういう賃貸物件の空室率が全国的には高いというふうにお聞きしていたんですけども、まだこの空室率は下がっているけれども、空き家率というのはそういうことに比例して影響を受けているのかどうかというのをちょっとお聞きしたいなと思ったんですけども、まだそこまではいかないという感じですか。

○幹事（江山） 建築指導部の建築企画課長の江山と申します。

うちの課には空き家対策担当がありまして、本市の協議会を運営しているんですけども、私自身は直接かかわってなくて、詳しい情報が今はちょっとないんですけども、事務所ビルの空き家の問題が今本市で余りそういうクローズアップされているということではなくて、やっぱり個人の住宅、今は特に戸建て住宅であったり長屋であったりということが大きな課題になっていまして、統計的に事務所ビルの空き家についての改善によって事務所ビルの空き家問題がいい方向に向かっているかどうかというのについては、この場で正確にお答えできる情報を持ち合わせていないです。

○中井委員 そういう住宅の戸建て空き家の問題と、今回この価格上昇になってきている問題と余りクロスしていない感じ。またそういうのを教えていただけたら。

○幹事（江山） 余り連動はしていないんじゃないかなというのが、私個人の感触です。

○中井委員 ありがとうございます。

それからもう一点、同じ図なんですけれども、賃料はまだ不動産の価格上昇についていかに、少しずつ減少しているというようなことなんでございましょうか。

○幹事（山田） そこちょっと数字が見にくいんであれなんですけれども、例えば梅田で

見ますと、平成26年に空室率7.45のときに平均賃料でいきますと坪当たり1万4,000円ぐらいだったんですね。それが平成28年になると空室率が4.0になって、賃料でいきますとこれ1万4,214円、ちょっと微々たるものかもしれないですけども、上がっているといえば上がっているような状況にはなっています。

○仲嶋委員 その空室率ですが、確かな資料は私持ってはいないんですけども、一つは今これ4%になっていますけれども、28年、最近の業者の調べたのは梅田地区は2%ぐらいまで下がっているんですね。それで、梅田地区は特にオフィス地の賃料は上がっているんですね。条件のいいものだと思いますけれども、賃料はやっぱり上がり基調になっていると。だから1万4,000円となっていますから、あれは平均値をとっていますから、いいビルはやっぱり上昇をしていると、これがそのまま続くかどうかわかりませんが、というような感じですね。やっぱり上がっているということは我々ヒアリングで聞いていますね。

○中井委員 ありがとうございます。

○角野会長 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょう。よろしいでしょうか。

はい、どうぞ、お願いいたします。

○内田委員 一つだけ、賃料、これは床当たりで出されると思うんですけども、地価のほうも商業地とか容積を考えたような床単位的な話というような指標というのは出されていないのでしょうか。

規制容積の見方が簡単でしょうけれども、実態としてどんどんやっぱりビルが高層化している中において、当然高度利用が図れるところであれば地価上がって当然という側面もあるかと思うんですけども、それから見たときにやっぱり特定のところがぼんと上がっているのかどうかというあたりについて何か追いかけることができないものかなというふうに思ったんです。

○幹事（角田） 残念ながら、ちょっとそのデータ今持ち合わせておりません。ご承知のように、都心ですので、大阪市の場合大体600%から。

○内田委員 規制容積ではやっぱりちょっと違うとは思うんですよね。だから何かしら工夫が必要かと思うんですけども。

○角野会長 なかなか興味深いお話なんですけれどもね、実質。要するに、指定割りじゃなくて、特区等で容積を積んだ場合の実質の容積率に対してというのは、またこれは大

阪に限らず、特区との絡みでいろいろ私も知ってみたいなというようなお話ですよ。  
でもまたちょっと検討課題ということで。

○**幹事（角田）** 以前に実容積どれぐらいかという話を都心で一回調べかけたような記憶はあるんですけども、ちょっと検討課題とさせていただきたいなというふうに思います。

○**内田委員** 似たような話で、西区の住宅地の話も、結局名目上の用途という話と実態の話が当然乖離があって、そこもどういった建物を建てるかによってその取引の価値って変わってきますよね。実態としてそんなに高い建物が建てられないような土地であれば、当然低い価格で取引せざるを得ないしとかいうあたりの側面が、いろいろ推察はできるんですけども、どうしても標準地で区単位でばさっと平均的な値ということになってくると、ちょっと見通しづらいので、周辺のデータがもう少し何かないものかなという、今すぐお答えが出るとは思えないんですけども、関心がありますということです。

○**幹事（角田）** 確かにそういう分析が仮にできたら、これ都市計画にも関係することなんですけれども、非常に有用かなと思います。ちょっと検討課題とさせていただきたいと思います。

○**角野会長** ありがとうございます。よろしいでしょうか。

ほかいかがですか。

はい、どうぞ、お願いします。

○**外山委員** 私は、今皆さん真ん中のほうに集中してはるけれども、農地から見たら、淀川区、東淀川区、鶴見区、平野区、住吉区、東住吉区ですか、この辺の周りですね。生産緑地ということに関して平成34年ですか、そこで一応切れるという、あとまた10年ほど存続するということなんですけれども、皆さん年とってきはりまして、また売ったりいろいろな土地がでていくと思いますけれども、我々の立場としてはそこを抑えるようにつくってくださいと、別に34年以降ずっとしていただいても、そのほうがいいんですということは力入れてやっていますけれども、何せ年がたって今現在農業してはる人のお子さんとかになるとまだちょっとわからない、よそ行ったり東京行ったりしている人が多いので、それでちょっと懸念はしています。今話を聞いていて、真ん中のほうに皆さん話が集中してはるので、私は黄色とか、横しまの黄色なんかで書いてあるところは、これからちょっと考えないかなと、我々もちょっと力を入れていかなければいけ



ないなと感じました農地を売って、ああいう赤になってしまうんじゃないかと、どこかの一部がね。例えば今やったら淀川区とか平野区とか、平野区は農地は多いんですけども、後継ぐという人が余り少ないということですわ。後を継ぐ若手がいてるのは住吉区、東住吉区、その辺ですよ。あと鶴見区も結構若い人が多いです。ただ、だんだんとやっぱりその人らも20年、30年、こういう規則で縛られてきてずっとやってきはって、あとどうするのかということで、子供さんがひよっとしたらしてくれよやろうと、クエスチョンマークつくような答えしか出てこないんで、ちょっと懸念しています、私の立場としては。

○角野会長 どうもありがとうございました。

生産緑地の解除というのは地価にかなり影響を与えるというふうに見てられるんですかね。それほどダイナミックな動きではない。

○幹事（角田） 徐々に減っているのは事実ですね。それが急激に減っているわけではありませんので、いきなり地価に与えているかどうかと言われますと、そこまでいっていない可能性はあります。

○外山委員 もうこの時期30年からちょっと変わってきますんで、そのときにどうですか、手放しますかという事を農家の方へ来られているということです。

○角野会長 ありがとうございます。貴重な情報をありがとうございます。

ほかはよろしいでしょうか。

はい、どうぞ、お願いします。

○浦西委員 9枚目のスライドなんですが、北区の変動率の分布ということで、先ほど赤丸で囲った部分3点が非常に高い上昇率、対前年変動率となっているということなんですが、例えばこれ見てみると、JR大阪駅の駅前で赤丸のすぐ横に水色の丸があったり、あと駅の真ん前なのに、その水色の丸のところがついているようなところがあるんですが、この水色の丸のところというのは、例えば高止まりしていて対前年変動率というのが低くなっているということで、あと赤い丸のついているところというのは、例えば今空き地になっているか何かの理由で、取引できる可能性が、土地があるということでそこで取引が盛んになって地価が大幅に上昇しているということなんですか。

○角野会長 じゃ、お答えいただけますか。

○幹事（山田） 先ほどありました赤でも近くに水色あるというところなんですけれども、これはヘッパ前のところなんです。だからある意味高止まりしているようなところで、

率としては青になっているということで、率だけの色でやっているの、少しそういう形になってございます。

○角野会長 あともう一つのご質問は、空き地とかになって実際に売買が動いているところなのかというようなことでしたが。

○幹事（角田） 水色のところでいくと、駅前のところは第一生命のビルのあたりだと思いますね。このあたりでいうと少し古めのオフィスビルという感じもします。もう一つ彼がご紹介したのがヘップファイブです。

○角野会長 高止まりしているところはそういうことで、もう一つのご質問が、現実に土地が取引されているところなのかどうかというようなお話だったと思います。

○浦西委員 赤い丸のほうですね。

○角野会長 仲嶋委員のほう詳しいかな。

○仲嶋委員 赤い丸のところが取引されているかと、こういうことですか。

○浦西委員 はい。

○仲嶋委員 これは、実際の取引は、やっぱりこのところは余りなかったと思いますね。当該地ぴったり取引はないものですから、それに近くのところ取引があったものを比較検討しながらやっぱり値段をつけるしかないんですね。ただ、ちょっと今回調べた限りでは、この北のところはそうないんですけども、南はやっぱり実際の取引は高いのがあるんですね。それで先ほどの話もありましたように、変動率が高いというのは絶対値じゃなくて、以前にやっぱりちょっと価格差があって、実際の取引がやっぱり高くなりまして、前は心齋橋通りは非常に繁華性が高くて、道頓堀のところはちょっと繁華性が一時期落ちたところがあって、その時の公示価格がそのまま今日来たんですが、この数年で急激に道頓堀かいわいがにぎやかになったもんですから、づぼらやのところは非常に価格差があって変動率が高くなったと。だから鑑定士もづぼらやのところはまだ階差があるので、ある程度変動率は高いものを今回も出さざるを得ないだろうというのが我々の見方ですね。

○角野会長 どうもありがとうございました。

ほかはよろしいでしょうか。

（発言する者なし）

○角野会長 それでは、ほかにございませぬようですので、本日の会議はこれで終了いたします。

特に意見を求められている会議ではないんですけども、いろいろ意見交換ができてよかったんじゃないかなと思います。どうもありがとうございました。

閉会 午後2時55分

---

大阪市土地利用審査会委員 浦西秀司 ⑩

大阪市土地利用審査会委員 小伊藤亜希子 ⑩