令 和 5 年 度 第 1 回

大 阪 市 土 地 利 用 審 査 会

会　議　録

日　　時　　令和５年６月２８日（水）
　　午後２時００分
場　　所　　大阪市役所　屋上階
　　共通会議室

令和５年度第１回大阪市土地利用審査会会議録

○日　　時　　令和５年６月２８日（水）　午後２時００分開会

○場　　所　　大阪市役所本庁舎　屋上階　共通会議室

○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　　５名（欠は欠席者）

会　長		澤木　昌典	委　員		辻江　博三
会長職務代理者		髙塚　　創			東　　重彦
委　員	欠	鎌田由佳子		欠	吉田　長裕
		小林　　猛			

開会　午後２時００分

○司会（小田）　それでは、定刻になりましたので、ただ今から令和５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。

委員の皆様方におかれましては、大変お忙しいところ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、本審査会事務局の計画調整局計画部都市計画課課長代理の小田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日、報道の方が１名いらっしゃっております。報道の方に申しあげます。携帯電話は電源をお切りいただくか、マナーモードに設定していただきまして、審議の妨げにならないようご協力をどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、初めにお手元の資料を確認させていただきます。

まず、お手元の資料を見ていただきまして、本日の「会議次第」があるかと思います。

その次に、「委員名簿」がございます。その後ろに、「土地利用審査会関係資料集」というような１冊の本がございます。その後に、右肩に説明資料１と書いております「大阪市土地利用審査会について」というものが一つ、それと、その後に説明資料２ですね、「令和５年地価公示結果資料集」があるかと思います。それと、後ほどお話しさせていただきますけれども、「大阪のまちづくり」及び「なにわ筋線」のパンフレットをご用意しております。資料、大丈夫だと思いますけれども、よろしいでしょうか。ありがとうございます。

本日の会議につきましては、お手元の一番最初の会議の次第に沿って進行させていただきます。

主な内容といたしましては、５番目の議題と書いております会長の選任のほか、６番目のところには、今の地価の状況、ここの部分で大阪のまちづくりの状況と、こういったところについても併せてご紹介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、資料を一つめくっていただきまして、資料の名簿に基づきまして、私のほうから本日ご出席の委員の皆様をご紹介させていただきます。

不動産鑑定士の小林委員でございます。

○小林委員　小林といいます。よろしくお願いいたします。

○司会（小田）　よろしくお願いいたします。

大阪大学名誉教授の澤木委員でございます。

○澤木委員　澤木でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○司会（小田）　よろしくお願いいたします。

続きまして、大阪公立大学大学院経済学研究科教授の髙塚委員でございます。

○髙塚委員　髙塚でございます。よろしくお願いいたします。

○司会（小田）　よろしくお願いいたします。

大阪市農業専門委員の辻江委員でございます。

○辻江委員　辻江博三です。どうぞよろしくお願いします。

○司会（小田）　よろしくお願いいたします。

弁護士の東委員でございます。

○東委員　東です。よろしくお願いします。

○司会（小田）　よろしくお願いいたします。

お手元の名簿のところで、行政書士の鎌田委員及び大阪公立大学大学院工学研究科准教授の吉田委員におかれましては、本日ご欠席とのご連絡をいただいておるというところでございます。

続きまして、事務局、計画調整局の局長の寺本よりご挨拶をさせていただきます。

局長、お願いいたします。

○幹事（寺本）　計画調整局長の寺本でございます。

本日は、ご多用の中お集まりいただきまして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ましてご支援とご協力を賜り、この場をお借りしまして厚く御礼申しあげます。

さて、本市のこの土地利用審査会でございますけども、実は開催は３年ぶりということで、前回が2020年の６月でございます。ただ、このときは皆様ご承知のように新型コロナがもう盛り上がりを見せるときでございまして、書面開催ということでさせていただいております。ですので、こういう皆さんお集まりいただく場というのは実は６年ぶりで、さらに３年前の2017年、平成29年以来ということでございます。

ご承知のように、この審査会と申しますのは、国土利用計画法に基づきます注視区域あるいは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まして、土地利用審査会委員の皆様のご意見をお伺いするという場となってございます。後ほどまた事務局よりご説明をさせますが、本市の地価の現況でございますけども、新型コロナウイルス感染症の影響によりまして令和３年、２年前でございますけども、ここで下落に転じておりますが、やっと今年の１月１日現在の地価公示の結果におきましては、全用途で対前年平均変動率が上昇という傾向になっております。

ウィズコロナということだと思うのですけども、景気が緩やかに持ち直してきておりまして、全国的にも全用途におきまして地価の上昇が見られる中、本市におきましても全用途で上昇という傾向でございまして、また上昇幅も拡大していくかということで、コロナ前への回復傾向になってきているのかなという状況でございます。

後ほどまた事務局より本審査会の役割ですとか、土地取引の規制制度の説明並びに地価の状況、加えまして先ほど資料のご説明でありましたように、少し大阪のまちづくりをご紹介するパンフレットも入れておりますので、こういったところもご覧になっていただけたらなと思います。

委員の皆様におかれましては、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、ご協力いただきますようお願い申しあげまして、甚だ簡単でございますが、ご挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

○司会（小田）　局長、ありがとうございました。

委員の皆様におかれましては大変恐縮ではございますが、寺本は別途公務がございます。この場にて退席をさせていただきます。何とぞご了承をお願いいたします。

続きまして、本土地利用審査会の仕組みなどにつきまして、概略的に私のほうからご説明させていただけたらなと思っております。

お手元の説明資料の１、パワーポイント形式になっています横長のものを見ていただけるとありがたいんですけれども、ページめくっていただきまして、２ページ目でございます。

こちらのほうに土地利用審査会の設置というところについて記載させていただいておりまして、国土利用計画法、これが昭和49年に定められておりまして、ここでこれに基づきまして、大阪市の土地利用審査会というものを設置しているというところでございます。

審査会の委員の皆様方につきましては、大阪市の議会の同意を得た上で、市長が任命させていただいているというような位置づけでございます。

任期につきましては３年ということになってございまして、この審査会には会長を置きます。委員の互選により定めるということにしておりまして、後ほどの議題で会長の選出というところをお願いしたく存じておるというところでございます。

資料の３ページ目、下のほうですね。見ていただきまして、こちらのほうで土地取引の規制制度の概要というところの部分でございます。地価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ということを目的にしまして、注視区域、監視区域、規制区域、この三つの区域を指定するというところになっております。

表の部分でございますけれども、横軸、こちらのほうが地価の上昇の程度、縦軸のほうが土地利用への影響、こういったところの部分を示してございます。上または右にいくにつれまして、指定する区域のレベルが上がり、規制の程度が強くなると、こういうふうな仕組みになってございます。現在、大阪市ではこの三つの区域の指定はございませんけれども、この制度としてはあるというところでございます。

ページをめくっていただきまして、４ページ目をご覧いただけますでしょうか。

こちらのほうに、先ほどの三つの区域に関しまして、規制の内容を、下の表にもござ

いますが、対象の面積、もしくは勧告（許可）の要件と書いてございますけれども、これに基づきまして比較してるというものでございます。

表のところを説明しますけれども、右３区域以外の地域、これは今の大阪市の状況ではございますけれども、こちらのほうの手続というところでは2,000平方メートル以上の土地の取引につきまして、表では市街化区域、その他の都市計画区域、都市計画区域外とありますけれども、大阪市内につきましては河川を除いて全て市街化区域になりますので、この2,000平方メートル以上の土地取引について、事後の届出が必要というふうになってございます。

勧告につきましては、利用の目的が市街地として適合しない、よっぽどということですが、著しい支障がある場合につきましては勧告ができると、こういうふうな形になってございます。

これが注視区域になりますと、事後届出から事前の届出制となりますほか、価格ですね。土地取引の価格につきましても勧告ができると、このような仕組みになってございます。

監視区域になりますと、こちらでは対象面積が先ほどの2,000平方メートルから規則で定める面積以上に小さくできますほか、例えばこの投機的取引ではないかというようなところにつきましては、取引状況につきましても勧告ができると、こういうような仕組みになってございます。

最後に規制区域というところになりますと、事後、事前届、今度は許可制ということになってまいります。また、面積要件がなくなるというようなことになってございまして、こういった三つの区域の内容というところでございます。

続きまして、５ページ目をご覧いただけますでしょうか。

先ほど、局長の寺本のほうから少しお話もさせていただいたんですけれども、本審査会の主な法的な権限というところにつきましては、勧告や許可、先ほど申しあげたところの部分について行う場合には、あらかじめ本審査会の意見を聞かなければならないという形になっておりますというところが１点目。

それと、三つの区域の指定・解除に関わるようなところにつきましては、本審査会の意見を聞くことで確認を求めるということになっているというところが法的な位置づけでございます。

続きまして、ページめくっていただきまして、６ページ目を見ていただけますでしょ

うか。

６ページ目には、大阪市におけますこの監視区域というものは、以前指定していたことがあるんですけれども、そちらの指定または解除の経過をお示ししております。本市におきましては、資料にございますように、昭和62年12月に当時の都心８区におきまして、事前の届出が300平方メートル以上とするような監視区域を指定しております。さらに、昭和63年以降ですね。例えば全市域にエリアの指定を広げる、もしくは平成元年のほうには事前の届出対象面積100平方メートルまで小さくするというようなところも行いながら、平成６年12月に指定を解除するまでにおきまして、この監視区域の制度を本審査会のご意見を伺いながらしてまいったというところでございます。

注視区域や規制区域というようなところについての区域の指定はございません。

現状におきましても、いずれの区域も指定はしていないというところになってございます。

以上、簡単ではございますが、本審査会に関する説明を終わらせていただきます。

それではすみません、これから本日の議題というところに移らせていただけたらなと思っております。５番目のほうになります。

本日は審査会の委員７名のうち５名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５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ということをご報告差し上げます。

次に、議題の本審査会の会長の選任というところに移ってまいりたいと思います。

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４条第１項の規定に基づきまして、委員の互選ということになっております。皆さん、ご推薦いただけるところをお願いできたらと思うんですが、いかがでございましょうか。

○東委員　よろしいですか。委員の東です。会長の推薦につきましてご意見申しあげたいと思います。

澤木委員にご就任いただければと思っております。

澤木委員は、本審査会の会長職務代理を務めておられ、またこれまでの豊富なご経験から都市計画等に明るく、本審査会の会長に適任であると考えております。澤木委員におかれましては、ご苦労とは思いますが、何とぞよろしくお願い申しあげます。

以上です。

○司会（小田）　どうもご推薦ありがとうございます。ほかにご推薦ございませんでしょ

うか。

（発言する者なし）

○司会（小田）　ございませんようですので、それでは、ご推薦委員が澤木委員お一人でございますので、澤木委員に会長の職をお引受け願おうというところで、皆様、よろしいでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○司会（小田）　ありがとうございます。それでは、皆様のご承認をいただきましたので、澤木委員に会長をお願いしたいと存じます。澤木先生、恐れ入りますが、会長の席のほうにご移動いただけるとありがたいです。

それでは、恐れ入りますが、澤木会長、一言ご挨拶をいただきたく存じますので、よろしくお願いいたします。

○澤木会長　ただ今、ご推薦いただきました澤木でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

この土地利用審査会ですけれども、先ほど寺本局長からご挨拶ございましたように、地価が急激な上昇が見られる際、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取っていく、そういった役目を持った審査会でございます。

この後、幹事のほうから地価の現況などについてご報告を受けますけれども、先ほどこれも寺本局長のほうからお話ありましたように、直近の地価公示ではコロナ前への回復傾向が見られるとのことで、全国的にも地価が上昇傾向にあります。

我々の任期が今年、令和５年１月から３年間ということで令和８年１月までございますけれども、この任期中、後半には関西万博も開催される予定になっておりますし、昨今の円安等で海外からの日本向けの不動産投資なんかもいろいろ高まっているといったような話もお聞きしますので、今後も大阪市内の地価の動向を十分に把握しながら本審査会の運営を適切に進めてまいりたいと思いますので、どうぞよろしくお願いしたいと思います。

さて、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、そういった位置づけのものではございませんけれども、先ほどお話あったように、６年ぶり、７年ぶりに対面で参集いただく形で集まっていただいた審査会になりますので、委員の皆様の忌憚のないご意見、いろいろ頂戴したいと存じますので、どうぞよろしくお願いしたいと思います。

以上、簡単でございますが、就任のご挨拶とさせていただきます。以降、ちょっと着席で失礼いたします。

○司会（小田）　澤木会長、ありがとうございました。

次に、万が一ということでございますけども、会長に事故があった場合に備えまして、会長職務代理というものをあらかじめ会長から指名していただくという内容でございます。大阪市の土地利用審査会条例第４条第３項の規定によるものでございます。澤木会長、恐れ入りますが、ここからの進行をお願いいたします。

○澤木会長　それでは、会長の職務代理ということで、私が会長の職務を執行できない際の職務代理を私のほうからご指名させていただきたいと思います。大阪公立大学の髙塚委員にお願いしたいと存じますけれども、いかがでしょうか。

○髙塚委員　はい。では、務めさせていただきます。

○澤木会長　それでは、髙塚委員、どうぞよろしくお願いいたします。

それから、本審査会につきましては、議事録を署名いただく方を２名選出するという形になっておりまして、本日の議事録の署名につきましては、本審査会運営要綱第10条第２項の規定によりまして、小林委員と辻江委員にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、引き続きまして、６番の報告案件ですけども、地価の現況について、こちらにつきまして、幹事のほうから説明をお願いしたいと思います。

○幹事（岩本）　それでは、計画調整局都市計画課長の岩本より、現在の地価の状況について、説明資料２にてご説明させていただきます。こちらの横向きのパワーポイントの資料になってございます。

それでは、２ページのほうをご覧ください。

初めに、地価公示と地価調査についてですが、地価公示は、地価公示法に基づき国土交通省が毎年１月１日時点における標準地の正常な価格を公示するものとなってございまして、売手、買手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すると認められる１平方メートル当たりの価格となってございます。

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地の価格を判定し公表することとされております。

本日の資料は、３月下旬に国土交通省により公表されました令和５年１月１日時点の地価公示結果に基づいたものとなってございまして、価格等の数値に関する要因につき

ましては、鑑定評価を行いました国が公表しております要因分析に基づいたものとなってございます。

３ページをご覧ください。

まず、全国の地価動向としまして、国土交通省作成の令和５年地価公示の概要をお示ししたものでございます。全国平均としましては、先ほどからご挨拶にもありましたが、全用途平均、住宅地、商業地のいずれも２年連続で上昇し、上昇率が拡大しております。

三大都市圏を見ますと、全用途平均、住宅地につきまして、三大都市圏の全てで２年連続で上昇し、上昇率も拡大しております。また、商業地につきましては、東京圏、名古屋圏が２年連続で上昇、また上昇率が拡大するとともに、大阪圏につきましては３年ぶりに上昇に転じたというところでございます。

新型コロナの影響で弱含んでいた地価につきましては、ウィズコロナの下、景気が緩やかに持ち直している中、地域や用途などにより差はあるものの、都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部におきましても上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となっているところでございます。

次に、本市の地価の状況につきまして、資料の４ページをご覧ください。

こちらは、本市の行政区別・用途別の前年平均変動率及び平均価格をまとめたものとなっております。用途別の状況につきましては、後ほど詳しくご説明させていただきますが、令和５年につきましては、住宅地、商業地、工業地の全用途で対前年平均変動率が上昇しているところでございます。

次に、５ページをご覧ください。

このグラフは、地価公示での大阪市の用途別対前年平均変動率と平均価格の推移をお示ししたものでございます。下のグラフで見ていただきますと、平成３年に住宅地、商業地とも地価はピークに達しておりましたが、いわゆるバブル経済崩壊後の中で地価は鎮静化し、継続した下落傾向となっておりました。平成26年以降になりますと、訪日外国人数の増加によるインバウンド需要などにより上昇傾向に入りましたが、令和３年には、新型コロナウイルスの感染症の影響により下落に転じております。

現在はウィズコロナの下で景気が緩やかに持ち直している中、コロナ前への回復傾向が見てとれる状況になってございまして、令和５年の地価公示では市内の全用途で上昇となったところでございます。

次に、本市の行政区ごとの対前年平均変動率及び平均価格についてですが、まず、住

宅地につきまして、６ページをご覧ください。

大阪市全体の住宅地平均変動率につきましては、昨年のプラス0.6％からプラス1.6％へと上昇率が拡大しております。また、区別で見ていただきましても、全区で上昇となりました。

交通の利便性等に優れる住宅地の地価は引き続き上昇傾向にございまして、中央区、西区、都島区、東成区、北区などの都心近接性に優れた地域や富裕層向け物件につきましては、供給不足から住宅需要が強めに推移している状況となっております。

７ページをご覧ください。

こちらは、住宅地につきまして価格と対前年変動率の上昇率の二つの観点から上位の５地点をお示ししたものでございます。住宅地の最高価格地点は福島区の７、これは中之島のリーガロイヤルホテルの対岸の部分になりますけれども、そちらで価格は１平方メートル当たり116万円となっております。

また、上昇率が最も大きい地点も同じ地区になってございまして、上昇率は7.4％というところでございます。この地点はＪＲ東西線の新福島駅の近傍で、高層の共同住宅が多く見られる住宅地域になってございまして、堅調なマンション素地の取得需要に支えられ、地価は上昇基調で推移しております。

なお、この地点につきましては、平成29年に新設されて以来、７年連続で市内住宅地の最高価格地点となっております。

次に、８ページの商業地をご覧ください。

大阪市の商業地平均変動率につきましては、昨年のマイナス1.1％からプラス3.3％と上昇へ転じました。また、区別で見ましても、全区で上昇となっております。マンション開発の期待が見込める駅前などの商業地では価格は上昇してございまして、市内中心部の商業地では、行動制限等の緩和により人流、消費が一部持ち直すなどの回復傾向が見られ、地価の上昇が見られるところです。

９ページをご覧ください。

こちらは、住宅地と同じく、価格と対前年変動率の上昇率の二つの観点から上位の５地点をお示ししたものでございます。

最高価格地点は、昨年に引き続きグランフロント大阪南館にあたる北区５－28となっておりまして、価格は１平方メートル当たり2,240万円、1.4％の上昇となっております。周辺ではさらなる開発が行われ、行動制限の緩和により地価は回復基調にあります。

また、上昇率のほうで見ますと、最も大きい地点は福島区５－３、こちらはうめきた２期の外側の西です。西側に位置する地点ですけれども、こちらが８％の上昇、地価としましては１平方メートル当たり108万円となっております。

中高層の店舗付共同住宅などが建ち並ぶ商業地域で、マンション用地の需要に加えまして、うめきた２期開発の期待感により地価の上昇が見られるというところでございます。

最後に、国土利用計画法の届出状況についてご報告いたします。

11ページをご覧ください。

先ほど事務局よりご説明申しあげましたとおり、現在、大阪市内では監視区域等の区域指定はされておりませんので、市内におきまして2,000平方メートル以上の土地取引を行った際に、事後の届出を出していただくという形になっております。

近年、グラフで見ていただきますと、概ね年間100件程度の届出が続いてございまして、令和４年につきましては76件の届出があったところでございます。

12ページをご覧ください。

こちらは利用目的別の件数をお示ししておりますが、住宅いわゆる共同住宅が最も多くなっておりまして、全体の４割を占めております。次いで、事務所、物販、ホテルなどの商業施設や工場、倉庫、流通施設などの生産施設が多いという順になっております。

以上、最後に総括をさせていただきますが、令和５年の地価公示では、全用途で地価が上昇し、個別地点では５％を超える上昇率も見られますが、マンション用地や物流用地の需要増加など実態を伴った適正かつ合理的な土地利用が図られており、投機的な土地取引による地価の高騰ではないものと認識してございます。

したがいまして、今のところ、国土利用計画法による規制の判断を要するような状態ではないというふうに考えてございますが、ウィズコロナの下で景気が緩やかに持ち直している中、全国的にも都市部を中心に地価上昇が継続しておりまして、今後の地価動向を注視してまいりたいと考えてございます。

本市の地価の状況についてのご説明は以上でございます。

続きまして、せっかくの機会でございますので、土地の価格と密接に関連する大阪のまちづくりの状況につきまして、都市開発と交通基盤の観点から少しご紹介するお時間をいただけたらと思ってございます。

お手元にお配りしております「大阪のまちづくり」というパンフレットのほうをご覧

ください。

こちらのパンフレットは、大阪市内における都市再生緊急整備地域の状況を紹介しているものでございます。都市再生緊急整備地域とは、都市の再生の拠点として国が定める地域をいいまして、都市再生に貢献する民間プロジェクトにつきましては、都市計画の中で容積率制限の緩和などを定めることが可能となってございます。

パンフレットを開いていただきますと、まず、大阪駅の周辺と新大阪と夢洲・咲洲が載ってございます。さらに、もう一段開いていただきますと、中之島、御堂筋周辺、難波と湊町のまちづくりの状況と、真ん中のほうには都市再生緊急整備地域のエリア及び都市再生に貢献するプロジェクトとしまして、１番から23番までの民間開発プロジェクトをプロットした地図が記載されてございます。

本日は、これらの開発の中から、最近の都市開発のトピックとして３か所ほどご紹介させていただきたいと思います。

一つ目の大きなトピックとしましては、新大阪駅周辺地域、こちらのほうが昨年10月に新たに都市再生緊急整備地域に指定されました。地図のほうでいきますと、一番上のところですね。こちらの赤い枠のところになってございます。このエリアにつきましては、今後、リニア中央新幹線や北陸新幹線、淀川左岸線など高速交通ネットワークがさらに充実していく予定であり、全国、世界につながる交通基盤を活かして、駅とまちが一体になった世界有数の広域交通ターミナルのまちづくりに向けた取組を始めておりまして、幾つかの民間の都市開発プロジェクトが動き出しております。今後、新幹線計画の具体化に応じまして、ポテンシャルが高まっていくエリアであるというふうに考えております。

次に、見開きの左側の大阪駅周辺地域、こちらですね。こちらに位置しますうめきたについてですが、市内の最高価格地点となりますグランフロント大阪が立地するのがこの区域となっております。

グランフロント大阪に続きまして、その西側に、現在民間開発が進められておりますうめきた２期のグラングリーン大阪につきましては、「みどり」と一体となって世界をリードするイノベーションを生み出す中核機能の実現に向けた取組を進めておりまして、直近ではこのエリアに３月ですね、新駅となる大阪駅（うめきたエリア）と言われる新しい地下のホームが開業いたしました。

うめきた２期につきましては、2024年夏頃の一部先行まちびらき、2027年度の全体ま

ちびらきに向けて最終局面を迎えておりまして、基盤整備が整えば、この波及効果により周辺地域も含めたポテンシャルの向上が見込まれるというふうに考えております。

三つ目としましては、御堂筋の沿道では建替えによる機能の更新が次々と進んでおりまして、本日お越しになっていただいております大阪市役所の南側でも、パンフレットの地図の中で⑱、⑲ということで番号を打たしていただいている箇所がございますが、これらは淀屋橋駅西地区、東地区のプロジェクトが進められているところでございます。いずれもオフィスと商業の複合施設となってございます。こういった建替えに伴います空間の質の向上と、本市で取り組む御堂筋の歩行者空間の拡大などの取組によりまして、地域のポテンシャルの向上を見込んでいるところでございます。

次に、交通基盤に関連してですが、先ほどご説明しました新大阪駅周辺地域では、リニア中央新幹線、北陸新幹線、淀川左岸線といった広域交通ネットワークの充実、こちらが期待されているところですが、これらに加えまして、現在、大阪の南北をつなぎますなにわ筋線が事業中となっております。お手元にお配りしておりますなにわ筋線パンフレット、こちらの表紙１枚めくっていただきまして、１ページ目をご覧ください。

ちょっと簡単な図がついておりますけれども、なにわ筋線の整備によりまして、新大阪、大阪と難波を通り関西空港へつながるというふうな計画になってございます。

パンフレットをもう１ページめくっていただきまして、３ページ、４ページの全体計画をご覧ください。

うめきたの新駅から中之島駅、西本町駅を経て、ＪＲと南海のルートに分岐しまして、ＪＲはＪＲ難波駅に接続し、南海は新難波駅を経て新今宮駅につながる計画となっております。うめきたや新大阪のポテンシャルが向上することはもとより、中間駅となります中之島、西本町、南海新難波駅などの周辺やなにわ筋沿道につきましても、土地のポテンシャルが今後大きく上昇していくものと考えてございます。

以上、簡単ではございますが、最近の都市開発のトピックについてご説明させていただきました。

現時点では、ご説明したようなエリアにおいて著しい地価上昇が見られるという状況ではございませんが、地価動向を把握していく上でこういった都市開発や交通基盤はポイントの一つであると考えておりますので、今後もこれらのエリアの動向を注視してまいりたいというふうに考えてございます。

事務局からのご説明は以上でございます。ありがとうございました。

○澤木会長　どうもありがとうございました。ただ今、事務局から地価の現況について、令和５年の地価公示、１月のものですね、これに基づいたご報告と関連して、大阪で進められているまちづくり、中でも３か所ほど、それからなにわ筋新線について補足的にご説明いただきました。

これらについて委員の皆様からご質問等ございましたら、上げていただきたいと思いますけれども、いかがでしょうか。

じゃ、東委員、お願いします。

○東委員　ご説明ありがとうございました。東です。事前にもお配りいただいた資料は拝見してまいりましたが、ちょっと私も初めて参加いたしますので、ちょっと基本的なところも含めて教えていただければと思います。

先ほどご説明いただきました令和５年の地価公示結果資料集の５ページのところで、今もう全くないということですが、監視区域指定が前回出されたのが昭和63年ということでありました。その監視区域指定になる前の昭和61年がちょうど平方メートル当たりの金額が100万円。それが令和２年のところの数字と図らずもというか、ちょうど同じぐらいの数字になってるなと思って。ちょうどコロナがあったからちょっと微減の状況で令和５年度まできていると思うのですが、これが、私、平成元年に大学卒業したもので、あのバブルの頃、盛り上がってたのはよく記憶しておって、平成８年に弁護士になったもんで、弁護士なってからはずっと下落してるような経済状況を見ているんですが、この昭和61年と令和２年の数字が同じぐらいだとすると、もし令和６年、７年のところでどういう上がり方をしていくと、この委員会の出番というのがあるのかというところというのは、大阪市の担当部局さんのほうで何か考えてらっしゃるようなところがあるのであれば教えていただきたいと思いました。よろしくお願いいたします。

○幹事（岩本）　ご質問ありがとうございます。先生おっしゃるように、61年と令和２年、３年と大体同じような状況にあるんですけれども、この土地利用審査会で何か規制を打っていただくような場合というのは、やはり地価が実態がなくて、土地だけが買われて、開発の実態がなくて投機的な形で行われているというふうな状況が見てとれたときにというふうになってございまして、直近の状況でいきますと、マンションでありますとか物流用地でありますとか、実態に伴って開発の今取引が行われているというふうに事務局としては認識してございますと。そこがもう本当に買うだけで何も開発が行われない状況がバブルのときのように続くのであれば、そのときはまた土地利用審査会のご判断

をいただきたいというふうに考えてございます。

○澤木会長　東委員、よろしいですか、どうぞ。

○東委員　もう一点、よろしいですか。すみません。またちょっと基本的なところを教えていただきたいのですが、国土利用計画法上の区域の指定には三つあるというところで、前回というか、今まで大阪で出されたのは監視区域指定ということなんですが、もう一つ緩やかなものとして注視区域の指定というものがあるということで、これ、順番に注視区域の指定をして監視区域の指定をして、規制区域になっていくという立てつけではなくて、その時々の判断でこの区域のどこについて当委員会のほうに意見聴取がされるのかというのを、これは市長さんのほうが決めてくるということですか。

○幹事（岩本）　その時々の状況での判断になります。

○東委員　そういうことか。じゃ、順番を追ってというわけではないということですか。

○幹事（岩本）　はい、おっしゃるとおりです。

○東委員　分かりました。ありがとうございました。勉強になりました。

○澤木会長　ありがとうございました。順番を追う場合もあるんですかね。注視区域にしておいて、それでも動きが止まらないときには監視区域に繰り上げるとかっていう。

○幹事（岩本）　そうですね。ケースによっては、はい、そういった判断になります。

○澤木会長　ありがとうございました。

今の質問に関連してなんですけども、特に地価が幾ら以上になったらとか、上昇率が何％以上になったらこういったところを検討するという、そういう何か定量的な基準があるわけではないということでしょうか。

○幹事（岩本）　定量的な基準はございません。

○澤木会長　ありがとうございます。

そのほか、いかがでしょうか。ご質問、ご意見、いかがでしょうか。じゃ、髙塚委員、お願いします。

○髙塚委員　ご説明ありがとうございました。私自身は今から５年ぐらい前までずっと地方都市、香川県高松市のほうで仕事をしておりまして、大阪に来て５年目になるところなんですけれども、説明を聞いておりまして、やはりこの大都市っぽいといいますか、大きなプロジェクトが次々と行われていて、近くは万博も開催されるということで、非常に都市の大きさというのを実感しながら聞いていたところでございます。

また、私もバブル経済の頃にちょうど大学生として過ごしておりまして、監視区域制

度というのは、その頃は非常によく聞いた言葉なんですけども、久しぶりに聞いたといいますか、そういう時代もあったなというふうに思い出しながらちょっと聞いていたところです。

質問といっても大したことございませんで、こういった会議で、また私自身も大阪のまちづくりとか勉強させていただければというふうに思っているところなんですけれども、やはり近いところでは万博が開催されるというのが全国的にも大きな目玉になっているんですが、そういったビッグイベントが開催されることが決まると、やっぱり地価に反映されるというのはしばしば起きるわけですけれども、万博が大阪で行われるというのが発表されたのは、ちょっとはっきりいつ頃やったか覚えていないんですが、それの地価に対するインパクトみたいなものというのは、その当時ですとか、出ているのかどうかというのは素朴な疑問としてちょっと確認したかったんですけれども、いかがでしょうか。

○幹事（岩本）　ご質問ありがとうございます。万博が決定しましたのは2018年11月というふうになってますので、平成30年ですかね。

（「そうですね」と呼ぶ者あり）

○幹事（岩本）　になっておりますが、万博との関連という意味では申し訳ないです、分析はしていないというところです。

あと、万博の開催地となります夢洲につきましては、公示地価の標準地が設定されていないという点になってございますので、もう一度、我々のほうで今具体的にじゃどれぐらいそのインパクトがあったのかというところは把握できていないというところです。

○髙塚委員　当然あの辺りだと標準地が設定されてないかなとは思うんですけれども、近隣地域には影響も可能性としてはあるのかなと思ったんですけども、特にそういうのも実感としてはあまり見られてないという感じ。

○幹事（荒木）　ありがとうございます。今申しましたように夢洲ではちょっと設定がないんですけども、そこへのアクセス鉄道になります地下鉄中央線、それの沿線の弁天町ですね、あそこの地価が先日報道もされましたけども、こちらのほうの公示価格のほうですけれども、大阪では上昇率が直近では１番だったということで、万博との相関関係は必ずしもちょっと因果関係は分からないですけれども、やはり影響は少なからずあるのかなというふうに思っております。

○髙塚委員　はい、ありがとうございます。

○澤木会長　ありがとうございます。

そのほか、いかがでしょうか。

ちょっと私のほうから、じゃ、一、二点、すみません。

土地取引がこの土地利用審査会のメインなんですけども、それ以前にやっぱり土地だけじゃなくて建物の建設とか床の売買とか、そういうところにも動きが出てくると思うんですけれども、例えばそうですね、住宅地系でいいますと、大きなマンションなんかの大規模建築ですとか、そういったものの開発動向が大阪市内ではどの辺で最近多いのか、割と中津の辺とか、福島の辺とか、最近何か開発が多くなってるんじゃないかなという印象は持ってるんですが、そういった地価ではなくて建物の開発動向の関係で、事務局のほうで何か印象として持っておられるようなところ、これから少し注目していくような場所といいますか、そういうところの情報をもう少しお持ちでしたらいただければと思いますが、いかがでしょうか。

○幹事（岩本）　そうですね。すみません、数字的なものはあまり把握していないところがあるんですが、住宅地の上昇率という部分でいきますと、やはり西区ですとか中央区ですとか、あと都島区、こういったところは住宅としての価値の高い住宅が増えてきているのかなというところになってございます。

○澤木会長　ありがとうございます。割と都心居住が進んできたというところで、今おっしゃった３区辺りが地価の上昇率も高いんですけど、それに追随するところとして福島、それから北区、これから新大阪の絡みもあれば新大阪周辺とか、あるいは浪速区とか、これの６ページの赤く塗っている上昇率が高い周辺区、２から４％未満あたりのところですかね、こういうところでのこれから少し開発が増えるようなことがあれば、注目していくのかなというような印象をちょっと持っていたのでお聞きしました。

あと、私も少し前まで兵庫県の土地利用審査会の委員とかもしてたんですが、兵庫県といいますと田舎のほうもありますので、大阪市と大分状況が違うんですけども、あちらですと、どこで大店立地が盛んに進んでいるのかとか、あと大阪市内はあまりないと思うんですけど、大規模ソーラー、メガソーラーみたいなものでの開発許可がどの辺で起きてるかといった、そういう動向も情報としては提供していただいてたんですけども、大阪市でそういった開発に関わるような何か情報がありましたら補足でお願いできればと思いますが。

○幹事（岩本）　すみません、ちょっと本日は大店立地のほうの資料、すみません、ご用

意できておりませんので、ちょっとすみません、今後そういったことも含めて情報提供できるように事務局のほうで準備していきたいと思います。

○澤木会長　分かりました。少しどの辺がポテンシャルがあって動きが出てきそうなのかという情報も、我々としては得ておくといいなと思いましたので。

○司会（小田）　少し補足させていただきますと、お手元のまちづくりの資料のところで示している緊急整備地域のエリアの部分につきましては、大阪市の主要ターミナルの周辺の開発を落とし込んでございます。ですので、こういった丸がついてるプロジェクトのところには少なからず商業機能というのがひっついてるバリエーションが非常に多くございまして、こういったところの部分につきましては、大店立地のそういったものとの関わりがある機能が集積はしているというふうに見てとっていただいてはどうかなというふうに思います。

少し感覚論にはなりますけれども、周辺区の部分につきましては、スーパーとかそういったものはちらほら散見されてるというふうに考えてございまして、大規模なものにつきましては、主にこの主要駅の近くというようなところが多いかなというふうに考えてございます。

○澤木会長　ありがとうございました。また、その辺の情報もつかまりましたら、次回以降で結構ですが、お知らせいただければと思います。門真のほうに新しい商業施設ができたりとか、先ほどの関西万博の絡みでいいますと、弁天町もそうでしょうけども、住之江とか臨海部でまたいろんな動きが出てくる可能性もありますので、そういったところの辺の情報がございましたらご提示いただければと思いました。

あと、少し挨拶でも申しましたけど、海外の例えば中国資本なんかの不動産投資が入ってるんではないかみたいな、そういうとこら辺は何かつかんではりますか。先ほどの監視区域のところで、実態のない動きがあったときに、監視区域の検討するよということになってましたが、例えばマンション床なんかも、投資用として中国人の方なんかが買われているような動きが盛んになって、それでマンション価格が上がってしまっているとか、何かそういった動きは特には表面的にはなってないでしょうか。

○幹事（岩本）　そうですね。実際、土地にちゃんと建物が、マンションなり、物流なりが建っているのかというところは確認はしていくんですが、そこがちょっと投機的な目的のマンションなのかというところまでは実態としては追えてないところです。

ただ、いわゆるうめきたにあるようなかなり富裕層向けの高級物件につきましては、

実態的にはちょっと別荘的に海外の富裕層の方が買われているというふうなお話はディベロッパーのほうからはお聞きはしてございます。

○澤木会長　ありがとうございました。少し私のほうで気になってるポイントを幾つか質問させていただきました。

皆さんのほうから、そのほか、いかがでしょうか。せっかくでございますので、どうぞ。

○東委員　すみません。ちょっと勉強のためにというか、利用審査会がお呼び出しがかからないのを望んでいる立場ではあるのですが、結果資料集の一番最後の12ページに、統一的な増減はないなとは思ったんですが、転売目的というのだけがぱぱぱっと最後のほうで出てきているのです。区域指定なしで土地の利用目的に関する勧告というのが一番緩いパターンで規制としてあるのかと思うのですが、こういう届出があって事後的にいろいろ市のほうで考えるんだと思うのですが、どういう届出があった場合に、どういう観点から市のほうは一定の調査をして、必要であれば当審査会のほうに意見を聞くということなんでしょうけども、そこはどういう観点から市としての調査をされるのかというのをちょっと教えていただければと、よろしくお願いします。

○澤木会長　事務局、いかがでしょうか。

○事務局（佐々木）　事務局のほうからお答えさせていただきます。

国土利用計画法の届出がございました場合、今は規制区域ではございませんので利用目的を審査することになってございます。ここで申しあげます利用目的といいますのが、例えば大阪市でありましたら大阪府が土地利用基本計画といったような土地利用の大きな計画を定めたような計画がございます。例えば、森林地域ですとか市街化地域、そういった大きな区分の計画などでございまして、そういった大きな観点から土地利用目的が合致しているかということでございますので、なかなか市内でそういった利用目的に合致しないような土地取引というのはちょっと考えにくいというのが現状になっております。これが注視区域ですとか監視区域になりましたら、例えば監視区域は土地取引状況というものがございますので、例えば全く土地を活用せずに１年以内で転売するというようなことになりましたら、そういった場合は勧告対象の検討の余地もあるのかなと思いますけれども、今は区域も指定されておりませんので、そういった大きな土地利用の目的が合致しているかということのみを審査してございます。

以上です。

○澤木会長　東委員、よろしいでしょうか。

○東委員　はい。ありがとうございました。

○澤木会長　そのほかにいかがでしょうか。せっかくお集まりいただいてるので、どうぞご遠慮なく、髙塚委員、どうぞ。

○髙塚委員　今の質問を聞いていて、私も今日見て気づいたんですが、令和４年度って、資産保有・転売目的、12ページのところ、数字が増えているのが今の東委員のご質問の中で気づいたんですけれども、この点については何か転売、どこまで中身を押さえられているかちょっと分かりませんけれども、どんなふうにお考えか、もし少し分かれば教えていただきたいと思います。

○澤木会長　事務局、お願いいたします。

○事務局（佐々木）　お答えさせていただきます。

資産保有というのが主な内容になってございます。2,000平方メートル以上の土地取引の場合、届出いただくんですけれど、例えば小さい土地を持っていて、買い足していって2,000平方メートルを超える場合も届出対象になったりします。ここでいう資産保有でいくと、去年多かったのは、例えばもともと土地を持っていて隣接地も買っていきまして、最終的に大きくなれば開発するですとか、そういった場合は届出が要りますので、そういった形の資産保有という意味での届出がちょっと多かったかなというふうに記憶しております。

以上でございます。

○髙塚委員　ということは、資産保有、その後、それがどう利用されていくとか、そういったことまでは分かってないという感じなんですか。

○事務局（佐々木）　最終的には遊休土地というのは、大規模な土地が使われず市内に残ってるというのは一定の問題もございますので、２年後ぐらいに実際に土地利用が図られているかという調査をしてございます。そういった形でちょっと後追いをさせていただいて、もし使っていなければ、現状どうなってますかというようなことを取得された方にお聞きとかもするんですが、基本的にはほぼほぼ利用もされておりますので、ずっと例えば更地で残ってるということはほとんどないかなと思っております。

○髙塚委員　分かりました。ありがとうございます。

○澤木会長　ありがとうございました。

そのほか、いかがでしょうか。小林委員、辻江委員、何かよろしいでしょうか。

じゃ、どうぞ、小林委員。

○小林委員　不動産鑑定士の小林と申します。よろしくお願いします。

岩本課長はじめ事務局の方、大変丁寧なご説明とご回答ありがとうございました。私、職業柄、不動産鑑定士ということで、この辺りの地価公示、地価調査事業、この辺担当しておりまして、実はあまり一般の方はご存じない方もいらっしゃるかも分かりませんけれども、今ちょうど令和５年度地価調査事業の佳境の時期になっておりまして、今、私もやっておるところでございます。

実は大阪府下ですね、この鑑定士業界の中で11分科会に分かれておりまして、その中で私のほうは大阪第１分科会に所属しておりまして、ちょっと質問ではないかも分からないんですけど、第１分科会に所属しておりまして、担当しているのは７区ございます。北区、福島区、中央区、西区、浪速区、天王寺区、阿倍野区という形で、ちょうど大阪府下の中、大阪市内でもちょうど中心部を担当している分科会に所属しております。

その中で、私は天王寺区の区幹事を拝命しておりまして、先ほど委員の方からマンションの建設動向どうなのかということでありますけれども、ほんの一部ご紹介ですけれども、天王寺区につきましてはちょうど南北に走ります谷町筋という筋があるんですけれども、ちょうどそこが非常に多くの開発が進んでおりまして、ここは三、四年ぐらいでもう20棟弱ぐらいのマンションの建設が入っていると。あとは、大阪上本町駅近辺ですね。この辺りが、今マンション開発の中心になってると。あと、もちろん中央区とか北区の中も一部そういったマンションの開発がなってるという形なんですね。

先ほど大阪万博の開発に向けて地価の動向がどうかということなんですけれども、ちょうど我々が担当してるエリアの中でいきますと西区ですね。この辺りのある程度規模がまとまった土地であれば、マンション開発のディベロッパーさんが非常に競合しておりまして、相当高値でこれが売れていくという形の傾向がございます。

それから、あと令和２年から令和４年のコロナ禍の影響の中、インバウンドの中で、非常に難しい地価公示価格、地価調査事業の価格を我々決定しておったんですけれども、その中で一番影響を受けたというのが、やはり中央区の難波辺りの周辺、この辺りが非常に閑散として外国人が入ってこないとかいろんなものがあって、そのときに大きく地価を下落させたと。これは正直どこまで下げるのかと、下げ止まりをどこに置いてやるのかというぐらいの議論になったというのがあります。

それから、ウィズコロナになって、じゃ令和５年の地価公示、これから次またやって

ます地価調査、どこまで上げるかと、回復させるかという形で、我々その社会に対するコミットメントという形の意味合いもあるかと思っておりますので、その中でやってるという形になってございます。

その中で、先ほど事務局の方からご説明いただく中で、この土地利用審査会ですね、本当に中にはやっぱり投機的取引に近いような高値の取引も一部見受けられる分もあるんですけれども、我々としてお役に立てる場面というのは、利用実態があるかないかという選択肢の中で、ないにもかかわらず高い取引をしてる場合、我々、お役に立てる場面があるかという形で認識させていただいたということで、大変ありがとうございました。ちょっと質問じゃないんですけど、すみません、ありがとうございました。

○澤木会長　どうもありがとうございました。

辻江委員、いかがですか。何かご質問とか、あるいは農業専門委員のお立場から何かご発言ありましたらお願いしたいと思います。

○辻江委員　すみません。ちょっと場違いなことを聞くんですけども、地価が上がってるということで、西成とかいうとこら辺には、私がちらっと聞いた話では、西成区ですね、あそこへ行くと、要するに外国人の買う人が結構多いよと。日本人があまり買わないところもとにかく買うというようなことを聞くというか、聞いたことがあるんですけども、そういうふうに日本の土地を買われるというように、外国人が買っているというようなことは、大体ある程度把握されてるんかなと思ったりしてですね。

それともう一つ、一番ラストのほうなんですけど、この審査会で審議するというようなもんだけど、これ令和４年でいくと76件、これ全部やるんですか。対象になるわけですか、この審査に入る、だから会議するときの。

○幹事（岩本）　審査のほうでいきますと、まず区域を指定してという形になります。

○辻江委員　なりますか。

○幹事（岩本）　そうですね。この１件１件、審査いただくということではないです。

○辻江委員　ああ、そうですか。

○幹事（荒木）　監視区域にしましょうか、しませんかということのご判断をいただくということで、事務局案としたら、今のところちょっとせんとこかと、こういうことなんですよね。

○辻江委員　はい、分かりました。

○幹事（岩本）　外国人の方がどれぐらい、どういう状況かというのはすみません、ちょ

っと把握してる資料がございませんので、すみません、ちょっとお答えがないというかですね、申し訳ないんですけども。

○辻江委員　答えは出ないということですか。

○幹事（岩本）　そうですね。実態をちょっと把握できるような資料がないというか、把握していないというところです。

○辻江委員　分かりました。

○澤木会長　よろしいでしょうか。よろしいですか。

○辻江委員　はい、結構です。

○澤木会長　そのほか、いかがでしょうか。

特に質問がなければ、これで報告案件については終わらせていただきますが、よろしいでしょうか。

（発言する者なし）

○澤木会長　ありがとうございます。

以上で、一応本日の主な議事について終わりましたので、議事進行はここからまた事務局のほうにお返しいたします。

○司会（小田）　澤木会長ありがとうございました。皆様方、ご意見、ご質問いろいろありがとうございます。引き続き、大阪市内の土地の状況をまた見ながら説明にまいりたいと存じます。

以上をもちまして、本日の会議は終了といたします。皆様、どうもありがとうございました。

閉会　午後３時０１分

大阪市土地利用審査会委員　　小　林　　猛

大阪市土地利用審査会委員　　辻　江　博　三