

令和 8 年度 第 1 回
大阪市土地利用審査会
会 議 録

日 時	令和 8 年 5 月 2 9 日（金） 午前 1 0 時 0 0 分
場 所	大阪市役所 屋上階 共通会議室

令和 8 年度第 1 回大阪市土地利用審査会会議録

○日 時 令和 8 年 5 月 2 9 日（金） 午前 1 0 時 0 0 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 6 名（欠は欠席者）

会 長	橋爪 紳也	委 員	中野 智司
会長職務代理者	吉田 長裕		東 重彦
委 員	小林 猛		藤田 香
	欠 辻江 博三		

開会 午前 1 0 時 0 0 分

○島田代理 それでは定刻になりましたので、ただいまから令和 8 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、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長代理の島田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは資料の確認をさせていただきます。本審査会は原則ペーパーレスで実施させていただいております。資料をダウンロードされていない委員の方におかれましては、メールボックスを開いていただき、事前に事務局からお送りいたしましたメールに記載の URL をクリックしていただけますでしょうか。URL をクリックしますと、ブラウザ若しくはドロップボックスのアプリが起動しファイルが表示されます。ご不明な場合はその場で挙手をお願いできますでしょうか。

ファイルに書類番号を付けておりますので、あらかじめダウンロードしてきていただいた委員の方々もご一緒にご確認をお願いいたします。書類番号 1、会議次第。書類番号 2、大阪市土地利用審査会委員名簿。書類番号 3、大阪市土地利用審査会関係資料集。書類番号 4、土地利用審査会について。書類番号 5、令和 8 年地価公示結果資料集。以上 5 点おそろいでしょうか。

本日の会議につきましては、書類番号 1、会議次第に沿って進行させていただきます。次第をご覧くださいませでしょうか。本日の主な内容としましては、次第 2 番目の議題、本審議会の会長の選出のほか、次第 3 番目の報告、地価の現況を予定しております。

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ため、書類番号 2、大阪市土地利用審査会委員名簿に基づきまして、私のほうから本日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** 小林と申します。よろしくお願いいたします。

○**島田代理** 行政書士の中野委員でございます。

○**中野委員** 中野と申します。よろしくお願いいたします。

○**島田代理** 大阪公立大学研究推進機構特任教授の橋爪委員でございます。

○**橋爪委員** 橋爪でございます。よろしくお願いいたします。

○**島田代理** 弁護士の東委員でございます。

○**東委員** 東です。よろしくお願いいたします。

○**島田代理** 近畿大学総合社会学部教授の藤田委員でございます。

○**藤田委員** 藤田でございます。よろしくお願いいたします。

○**島田代理** 大阪公立大学大学院工学研究科准教授の吉田委員でございます。

○**吉田委員** 吉田です。よろしくお願いいたします。

○**島田代理** なお、大阪市農業専門委員の辻江委員におかれましては、本日出席とのご連絡をいただいております。

続きまして、計画調整局の山田よりご挨拶申し上げます。

○**山田局長** 皆さん、おはようございます。計画調整局長の山田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日、大変お忙しいところをご出席いただきまして、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ってご支援とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、この土地利用審査会でございますが、また後ほど事務局よりご報告させていただきますけれども、国土利用計画法に基づいて注視区域や、それから監視区域の指定といった土地取引の規制等を行うに当たりまして、この土地利用審査会委員の皆様のご意見などを伺うこととなつてございます。

本年 1 月 1 日現在の地価公示の結果では、景気が緩やかに回復している中、地域や用途によって差がありますものの、三大都市圏におきましては、地価の上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇が継続するなど、全国的に上昇基調が続いていると認識しているところでございます。また本市においても、店舗、ホテル、それからマンション用地需要の高まりから、全用途で地価が上昇し、また上昇幅も拡大しているという状況になってございます。

委員の皆様方には、適正かつ合理的な土地利用の確保のため、よろしくご指導、ご協力賜りますようお願い申し上げます。簡単ではございますけれども、私のご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

○**島田代理** 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、山田は別途公務のためこの場を退席させていただきます。何卒ご了承をお願いいたします。

議題に先立ちまして、土地利用審査会の役割などについてご説明させていただきます。書類番号 4、「土地利用審査会について」をご覧ください。

2 ページ目をご覧ください。土地利用審査会の設置についてでございます。昭和 49 年に制定された国土利用計画法に基づき、大阪市土地利用審査会を設置しております。審査会の委員につきましては、市議会の同意を得て市長が任命させていただいております。任期は 3 年で、審査会には会長を置き、委員の互選により定めることとしており、後ほどの議題で会長の選出をお願いしたく存じます。

続きまして、3 ページ目をご覧ください。土地取引規制制度の概要についてでございます。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、注視区域、監視区域、規制区域を指定することができることとなっております。表ですが、横軸が地価等の上昇の程度、縦軸が土地利用への影響の程度でございます。上、または右に行くにつれ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こととなっております。なお、現在の大阪市ではいずれの区域の指定もございません。

4 ページをご覧ください。3 つの区域に関して、規制の内容、対象面積と勧告できる要件にて比較したものでございます。3 つの区域以外の地域、つまり現在の大阪市の状態ですが、2000 平方メートル以上の土地取引について事後届出が必要となっております。利用目的が市街地として適合せずに著しい支障がある場合は勧告ができることとなっております。注視区域では、事前届出となりますほか、価格も勧告ができるようになります。監視区域では、対象面積が小さくできるほか、取引状況に勧告ができるようになります。最後に規制区域では、許可制となるほか、面積要件がなくなることとなっております。

5 ページをご覧ください。本審査会の主な法的な権限でございます。先ほど説明しました勧告や許可を行うに当たっては、あらかじめ本審査会の意見を聞かなければならないこととされております。また、3 つの区域の指定や解除に当たりましても、本審査会の意見を聞くことや、確認を求めなければならないこととされております。

続きまして、資料 6 ページでございます。本市における監視区域の指定または解除の経過をお示ししております。本市においては、昭和 62 年 12 月に、当時の都心 8 区について、事前届出対象面積を 300 平方メートルとする監視区域を指定し、更に昭和 63 年 4 月からは区域を全市域に拡大するとともに対象面積を 100 平方メートルとし、平成 6 年 12 月に解除するまでの 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。

た。以降はいずれの区域も指定しておりません。以上、簡単でございますが、本審査会に関する内容のご説明をさせていただきました。

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 名中 6 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、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。

次に、議題の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 4 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。皆様、いかがいたしましょうか。

○吉田委員 はい。

○島田代理 吉田委員、よろしくお願いいたします。

○吉田委員 大阪公立大学の吉田です。様々な審議会等の委員をご経験されています橋爪先生が適任かと思いますが、いかがでしょうか。

○島田代理 どうも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)

それでは、橋爪委員に会長の職をお引き受け願うということで、皆様よろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○島田代理 それでは、委員の皆様の御承認をいただきましたので、橋爪委員に会長をお願いしたいと存じます。それでは、橋爪会長、一言ご挨拶をいただけませんでしょうか。よろしくお願いいたします。

○橋爪会長 ただいま、ご推薦いただきました橋爪でございます。会長を拝命いたしますので、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は、地価の急激な上昇がみられる際に、適正かつ合理的な土地利用の確保を行えるよう、必要な措置をとっていかなければいけないと定まっております。

私は大阪市の住宅政策に関する審議会では部会長をしておりますが、昨年度に今後の住宅施策の方向についてのビジョンをとりまとめました。この数年間ですが、大阪の都心、特に中心 6 区は急激に人口が増えており、タワーマンションが続々と竣工する中、小学校等もお子さんの受け入れの面で、大変なところが出てきていると聞いております。日本中少子高齢化で人口減少が語られている中で、大阪市の場合は中心 6 区の周辺区も横ばい、ないしは一定の人口規模を当面は維持するであろうという予測の下に、今後住宅政策を進めるということをビジョンでも示しております。

ただ、将来どうなるのかということを考えますと、ある時期に多くの方が集中して中心区に住まわれているので、その方々が、高齢となり、ゆくゆくは人口減少に入る時期がいずれくるであろうと。予測はなかなか難しいですが、本審査会の対象である土地利用についても、現状をチェックしながら、先のところを見通さないといけないと思っております。

後ほど幹事のほうから地価の現況の報告を受けますけれども、現状はバブルのときほど急激になる状況ではないというふうに私も理解をしておりますが、きめ細かく地価の動向を把握するということが必要だと思っております。

本日の審査会は、国土利用計画法の規定に定められた意見を求めるという場ではございませんが、委員の皆様の忌憚のないご意見、ご見識を頂戴したいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

では以上、簡単でございますがご挨拶とさせていただきます。

○島田代理 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4条第3項の規定によりまして、会長が職務を執行できない場合に備えまして、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、橋爪会長にご指名のほどお願いいたします。

なお、ここからの進行につきまして、橋爪会長にお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

○橋爪会長 規定によりまして職務代理を指名させていただきたいと思っております。吉田委員にお願いしたいと思っておりますが、委員の皆様いかがでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○橋爪会長 ありがとうございます。では吉田委員、よろしくお願いいたします。

次に、本日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項第10条第2項の規定により、東委員と藤田委員にお願いをいたします。よろしくお願いいたします。ありがとうございます。

では、報告案件、引き続き幹事より説明をお願いいたします。

○細見課長 ありがとうございます。都市計画課長の細見でございます。

書類番号5、「令和8年地価公示結果資料集」をご覧ください。

ページめくっていただきまして、ページ番号2でございます。初めに、地価公示と地価調査についてご説明いたします。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日時点の標準地について、1㎡当たりの正常な価格を公示する制度でございます。ここで言う正常な価格とは、売り手、買い手の双方に売り急ぎや買い進みなどの特殊な事情がない、通常取引条件で成立すると認められる価格を指します。また、もう一方の地価調査は、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、公表する制度でございます。本日の資料では、3月中旬に国土交通省より公表されました令和8年1月1日時点の地価公示結果、こちらのほうに基づきまして、ご報告させていただきます。なお、これからご説明する価格、数値等に関する要因に関しましては、国が公表している鑑定評価、要因分析に基づいたものとなっております。

次のページ、全国の地価動向でございます。こちら、国土交通省作成の令和8年の地価公

示の概要を基に、全国の地価動向として対前年変動率をお示ししております。全国平均としましては、全用途平均、それから住宅地、商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均、商業地では、上昇率も拡大しております。ただ、住宅地では前年と同じ上昇率となりました。次に、三大都市圏の平均としましては、全用途平均、住宅地、商業地いずれも5年連続で上昇し、上昇幅のほうも拡大しております。中でも東京圏、大阪圏では、全用途平均、住宅地、商業地のいずれも上昇幅が拡大しておりますけれども、名古屋圏ではいずれも縮小しました。そういった結果になってございます。地方圏も含めまして、全国の地価は景気が緩やかに回復しており、地域や用途により差がありますものの、全体として上昇基調が続いているということが伺えます。

次のページでございまして、それぞれの用途別にもう少し解説させていただきますと、4ページは住宅地について、全国の地価の特徴を示したものでございまして、全国的に住宅需要は堅調でございまして、地価上昇が続いております。特に東京圏、大阪圏などの中心部のマンション需要、こちらが旺盛な地域では高い地価上昇が継続しております。また、全国的に子育て環境が整備されている地域、こちらでも堅調な住宅需要に支えられ、地価上昇が継続しております。また、長野県の白馬であったり、北海道の富良野であったりといったリゾート地域では、別荘、コンドミニウムや移住者、それから従業員向けの住宅、そういった旺盛な需要を背景に、高い地価上昇が継続しています。

続いて、5ページの商業地のほうをご覧ください。主要都市では、店舗、ホテルなどの需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることから、地価の上昇が継続しております。特にインバウンドが増加した東京都の浅草エリアや大阪府の難波エリアといった観光地などでは、旺盛な店舗、ホテル需要を背景に、高い地価上昇が継続しております。また、東京都の渋谷エリアや大阪府のうめきたなどの再開発事業等が進展している地域でも、利便性やにぎわい向上の期待感から高い地価上昇が継続している、そういった状況でございまして。

次にページめくっていただいて、本市の地価の状況について、6ページのほうをご覧ください。こちら、まず本市の行政区別、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。全体的な傾向につきましては右のほうにお示しのとおりでございまして、令和8年は住宅地では前年のプラス5.8%から6.5%に、商業地は11.6%から12.7%に、工業地は7.5%から8.5%に、全用途平均でも8.2%から9.2%に、対前年平均変動率の上昇幅、こちらが拡大しておるといった概況でございまして。

次のページでございまして、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、こちらの推移をお示ししております。左の方から、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沈静化しまして、継続した下落傾向となっておりました。その後、平成26年以降になりますと、訪日外国

人数の増加によりますインバウンド需要などによりまして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感染症の影響により下落に転じました。現在は新型コロナウイルスが落ち着き、うめきた2期などの開発やインバウンド需要の増加といった影響から、数値はコロナ禍前の水準まで回復している、そういった状況でございます。

以降、少し詳しく見ていきます。次のページは、本市の行政区ごとの対前年平均変動率及び平均価格、こちらにつきまして、住宅地についてご説明いたします。大阪市全体の住宅地の平均変動率につきましては、昨年のプラス5.8からプラス6.5と上昇率が拡大したところでございます。特に北区、中央区、西区、福島区、天王寺区など中心部の富裕層向け物件の需要のほうに逼迫しておりまして、中心部における供給不足感から、更に浪速区、城東区、鶴見区、都島区、東淀川区、東成区、淀川区、そういった隣接区のほうにも需要の波及が見られている、そういった状況でございます。

続いて、9ページをご覧ください。こちら住宅地について、価格と対前年変動率の上昇率の2つの観点で、上位の五地点を示したものでございます。住宅地の最高価格地点は、10年連続となりますが福島-7という地点でございまして、価格は1平米あたり147万円、上昇率8.9%となっております。当地点はJR東西線の新福島駅近くでございまして、いわゆる高層の共同住宅が多く見られる、そういった住宅地でございます。堅調なマンション素地の取得需要に支えられまして、地価が上昇基調で推移しておるといったものでございます。また、変動率の右の表のほうでございますが、こちらは9年ぶりに北-3という地点が最高の上昇率となっており、1平米あたり102万円、上昇率10.9%となっております。同地点は大阪メトロ谷町線の南森町駅、その北方面300メートルぐらいの場所でございます。周辺地域ではマンション素地の供給が限定的といった中、需要のほうに引き続き旺盛な状態にあると、そういった状況でございます。

次に10ページのほう、こちら商業地についてご説明さしあげます。大阪市の商業地の平均変動率につきましては、昨年のプラス11.6からプラス12.7となり、上昇率が拡大しております。特にうめきたエリアや御堂筋、心斎橋エリアを中心に、店舗、ホテルなどの用地需要が高まっております。中心部の店舗では空室がない、そういった状態で賃料も上昇しているということで上昇幅も引き続き拡大している、そういう状況でございます。

続いて11ページをご覧ください。商業地におけます価格と対前年変動率の上昇率、2つの表の整理をしております。最高価格地点は中央5-2、こちら戎橋の北東詰めでございます。デカ戎橋ビルといったものがございまして、1平米あたり2,500万円、6.4%の上昇率となっております。6年ぶりにグランフロント大阪南館とトップが入れ替わりました。同地点は小売店舗、飲食店舗などが高度に集積する商業地域でございまして、旺盛なインバウンド需要と国内観光客の増加から繁華性が極めて高いといったことから、大幅に地価が上昇しております。上昇率が最も大きい地点は中央5-19、こちらは道頓堀の戎橋付近でございます。1平米あた

り 950 万円、上昇率 25%となっております。同地点は中高層の飲食店舗などが立ち並ぶ商業地域でございまして、インバウンド客から根強い人気がある地域です。そのため、店舗需要が強く地価は上昇しておるといった状況でございます。

続きまして、最後になりますが 13 ページのほうをご覧ください。国土利用計画法の届出状況についてのご報告でございます。先ほどもご説明申し上げましたとおり、現在大阪市内では監視区域などの区域指定はされておきませんので、市内におきまして、2,000 平米以上の土地取引を行った際に事後の届出をしていただいております。近年はおおむね年間 100 件程度の届出となっておりまして、令和 7 年は 85 件の届出があったところでございます。

最後となりますが、続いて 14 ページでございます。こちら、土地の譲渡後の利用目的別に件数を整理したものです。近年も引き続き、住宅、商業施設、生産施設が同程度の割合で上位を占めております。なお、商業施設は、事務所、ホテル、店舗などをまとめたものでございまして、生産施設は、工場、倉庫、流通施設などをまとめたものとなります。以上が資料の説明でございますが、最後に総括させていただきます。個別地点では対前年変動率が 10%を超える、そういった地点も見られますが、地価上昇の要因は、社会経済の正常化による人流、消費の回復や、マンション、店舗、ホテル用地の需要増加など、そういった実需によるものでございまして、地価上昇地点は実態を伴った適正かつ合理的な土地利用が図られていると認識しております。しかしながら、景気が緩やかに回復している中、全国的にも都心部を中心に上昇基調を強めておりまして、今後も地価動向や金融政策、そういったものへの注視は続ける必要があるというふうに考えております。

以上が本市の地価の状況についてのご説明となります。

○橋爪会長 ありがとうございます。ただいまの説明に関しまして、何かご意見、ご質問ございましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

○吉田委員 ご説明ありがとうございました。

バブルのときの数字と判断、比較して、今の上昇率というものをどう捉えるのか数字だけではなかなか判断がつかないと思いますが、現状をどのように捉えているのかといったところを教えていただきたいと思っています。

というのは、国土利用計画をいろいろ調べると、今全国で監視されて、規制として対象となっている地区というのが国内で 1 か所しか残っていない、東京の離島ですね。そういったところもあって、なかなか全国で地価が上がっている中でも、まだいろんな監視や注視をしたりするところまでは至っていないということです。それでも、今日のお話だと比較的上昇基調にあるところはかなりあって、都心部だと、特に難波の辺りもそうですけど、かなり上昇率が高くなっている、もちろん一旦コロナで下がって、そこからまた急激に回復してという V 字回復的なところもあるので、一概には言えませんが、それでも監視対象になりそうな、いわゆるバブルと同じような状況に今後数字的にはなっていく可能性もあるというように見ても

いいのかなと思っております。監視というか、モニタリングを継続せよというようなところにはなと思いますが、そういった観点で、この数字を現状どういうふうに捉えているのかといったところは結構重要かなと思っております、そのあたりをまずは教えていただきたいなと思います。

○細見課長 ご質問ありがとうございます。

先ほどご説明さしあげた資料でいきますと、今スライドに出ております7ページのほうでございますけれども、上昇率といったところでいきますと、監視区域を引いていたときの最高値が商業地で45.1%、住宅地で40.6%、そういったレベルの数字でございます。

現状、令和8年、この数年間といったところでいきますと、10%から20%の間といったところに、上昇率も拡大しておりますが、その傾きは少し緩やかになってきているのかなと数字的にはそういった見方でございます。そういったところを踏まえて、適正な土地利用、合理的な土地利用が図られているのかどうなのかといった考え方につきましては、注視区域・監視区域の指定の数値的な基準がございます。注視区域の指定基準は1年間の地価上昇が5%を超える、監視区域の指定基準ですと10%を超えるという基準がございますが、今の公示結果ですと、個別地点では10%を超えるようなところがございます。数字だけで判断しますと基準を上回るような地点もある、そういった状況ではございます。

ただ、直ちにこのことをもって区域の指定ができる、すべきだというそういったものではございませんで、物価や所得が相当程度上昇している、そういった場合などの要因を総合的に加味した上で、実質的に指定の必要性を判断するといったことになってございます。

更にそういった状況としまして、いわゆる投機的な土地取引による地価の高騰ではない、そういったところの認識も必要になってまいりますけれども、いわゆる投機的取引、それに伴う地価の高騰といいますのは、地価の値上がりを待つ間に、取引後何ら土地利用、開発、そういったことがしっかりと進められていない状態のままということです。その状態ですと適正かつ合理的な土地利用がなされていない、そういった認識に至ることなののですが、現在の本市の土地利用を見ますと、実需を伴った取引になっているところなので、直ちに区域指定の判断ということではなく、今後の見通しを注視していくといった、そういった認識になってございます。

○吉田委員 ありがとうございます。あともう1点だけお伺いしたいのは、先ほど来から出ているインバウンド、それから富裕層向けの住宅みたいところで、一定の特性がかぶるところもあるかなというふうに思うのですが、こういったものの需要が増えている。富裕層やインバウンド向けの高く取引される土地、そういったもので値段が上がっていくことによって、例えば一般の人が住める場所が確保できない、住めるような状況じゃないぐらい価格が上昇しているというような影響が出ているのであれば、そこも監視の対象というか、注視しておく必要があると思っております。階層別の土地の地価の動きというのが、どういうふう

な関係性になるのかといったところは個別に分析しながら、いわゆる市営住宅であったりとか、公共の住宅みたいなアフォーダブル住宅みたいなものを、ちゃんと一定程度どういうふうに確保していくのかみたいなところの連動性も含めて、確認しておく必要があるかなというふうに思ったので、そのあたりもどういうふうに捉えられているか、もしもお分かりでしたら教えていただけたらと思います。

○細見課長 ありがとうございます。

説明資料の8ページをご覧ください。こちら住宅地の市内の変動率、平均価格といったところでございまして、少し解説にも書いてございますが、特に中心部において、いわゆる駅近の富裕層向け物件、そういったところが逼迫している状況といったことでございます。

そちらに関しても、実際に北・中央といったような、富裕層向けの物件のあるような区に関しましても、区の人口自体はそれに応じた形で流入、転入人口というのがしっかりと伴っているといった状況がまず1つございます。

更にこちらの価格の分析にもなりますけども、そういった中心部から更に供給感不足ということで、その周りの周辺区のほうにも需要が移って広がっていった分析になってございます。

9ページの右の表のほうで、上位の一番上の北-3というのは、北区内のいわゆる高層の共同住宅といったものが建つようなエリアでございまして、更に特徴的なのが、2番、3番、浪花区の桜川、こちらの港町のOCATの少し西側ぐらいのエリア、城東-17といたしますのは蒲生四丁目付近のエリアなのですが、用途地域で言いますと準工業地域といった、そういった都市計画の用途地域のエリアになりますが、中心部から更にそういった地域の方にも住宅の需要が向いていっているという、そういった周辺への波及的なところで、供給のほうが確保されているのかなと考えているところでございます。

○吉田委員 ありがとうございます。

○橋爪会長 ほか、いかがでしょうか。

(発言する者なし)

よろしいでしょうか。

先ほど、吉田委員のご指摘あったアフォーダブル住宅は、大阪市の住宅政策のほうで議論がなされまして、国の新しい住宅政策でも前年度議論されており、アフォーダブル住宅という概念が出てきております。要は、適正価格で住宅を取得できるようにというような議論があって、大阪市の場合は、低所得者向きの住居は市営住宅できっちり施策として考えているので、公共が関与するアフォーダブル住宅というものは、今のところ政策的には検討していないと。

もう1点は、オフィスとかも賃料が上がりすぎているので、アフォーダブルなオフィスとは何？という議論も始まっているのですが、まだまだこれからの動向を注視するということとかは思っております。アフォーダブルという概念がなかなか人によって使い方がちょっと様々

ですので、適正価格ということしか決まっておきませんので、そこは今後、動向を注視すべきところかと思います。本日の資料で言いますと、変動率においては、現状みたいな緩やかな右肩上がりはこれまでもありますので、これが急速に住宅、商業地、全用途平均が右のほうに急激に上がり始めたときは注視すべきかと思います。平均価格のほうはまだバブルの頃まで高くなっているわけではありませので、この平均変動率と平均価格を見ながらどのような動向かということ、傾向を見ながら考えていかなければいけないなと思っております。

あと、先ほどご指摘にあったような局地的に従来と違う傾向が、北よりも南が高くなってきたとか、経験則では判断つかない地価の動きが出てきているので、その辺りの要因も幹事と一緒に見守らなければいけないなというように思っております。

ありがとうございます。ほか何かございますでしょうか。

(発言する者なし)

よろしいでしょうか。

それでは、ほかにご質問、ご意見などございませんようですので、報告関係については以上でございます。進行を事務局にお返しいたします。

○島田代理 橋爪会長ありがとうございます。

以上をもちまして、本日の内容は終了いたします。皆様どうもありがとうございました。

閉会 午前10時42分

大阪市土地利用審査会委員

東 重彦

大阪市土地利用審査会委員

藤田 香