

第64回 広島市土地利用審査会の開催結果概要

日 時	令和元年7月8日（月） 10:00～11:00
場 所	北庁舎別館 4階 会議室
出席者	〔委員〕伊藤委員、岡本委員、小川委員、酒井委員、佐々木委員、妹尾委員、仁王頭委員 〔市〕（都市整備局都市整備調整課）高石課長、土居田課長補佐、中山主事、保本主事 〔傍聴者〕なし
議事概要	広島市の地価動向等について、平成31年地価公示結果などを基に、事務局から次のとおり説明した。 ・ 地価公示の状況については、全国平均、東京、大阪、名古屋の三大都市圏、札幌、仙台、広島、福岡の地方四市及び広島市のいずれの区分においても、住宅地及び商業地とも、昨年に続き地価が上昇している。 ・ 広島市の地価動向については、注視区域の指定の目安となる、1年間の地価上昇率が5%を超えている地点が、市内に87地点あり、具体的には、利便性が高い市内中心の平地部や、再開発のあった広島駅周辺などがあげられる。 また、87地点のうち、監視区域の指定の目安となる、1年間の地価上昇率が10%を超えている地点は、7地点ある。 このうち、中区にある3地点は、高度利用型地区計画が運用開始された地域で、同計画地区内の容積率が緩和されたことが地価に大きく影響している。 また、残りの4地点は、東区の二葉の里の1地点及び牛田の3地点であるが、これらは、広島駅北口の再開発により利便性が高まったことや、令和2年に完成予定の広島高速5号線の整備が影響し、周辺の地域で地価が上昇しているためである。 したがって、これらの地点の地価上昇には、固有の合理的な要因が認められる。 さらに、他の地方中枢都市である、札幌、仙台、福岡と比べると、本市の地価上昇時期は遅れ気味であるが、この3都市においても注視区域等を指定していない。 また、現在の地価水準は、バブル期以前の昭和58年の水準をいまだに下回っており、地価水準が最高であった平成3年と比較すると大変低い状況となっている。 以上のような状況から、広島市としては、現時点では、注視区域等の指定が必要な状況ではないと考えており、今後の地価動向や経済情勢、及び他都市の状況をより注意深く見守っていくことを協議・確認した。