

2-4 札幌都心部に係る都市計画、施設立地動向

平成 25 年度札幌市都市計画基礎調査により、札幌都心部における街区別の都市計画的、建築的概要について以下に整理する。

(1) 容積率

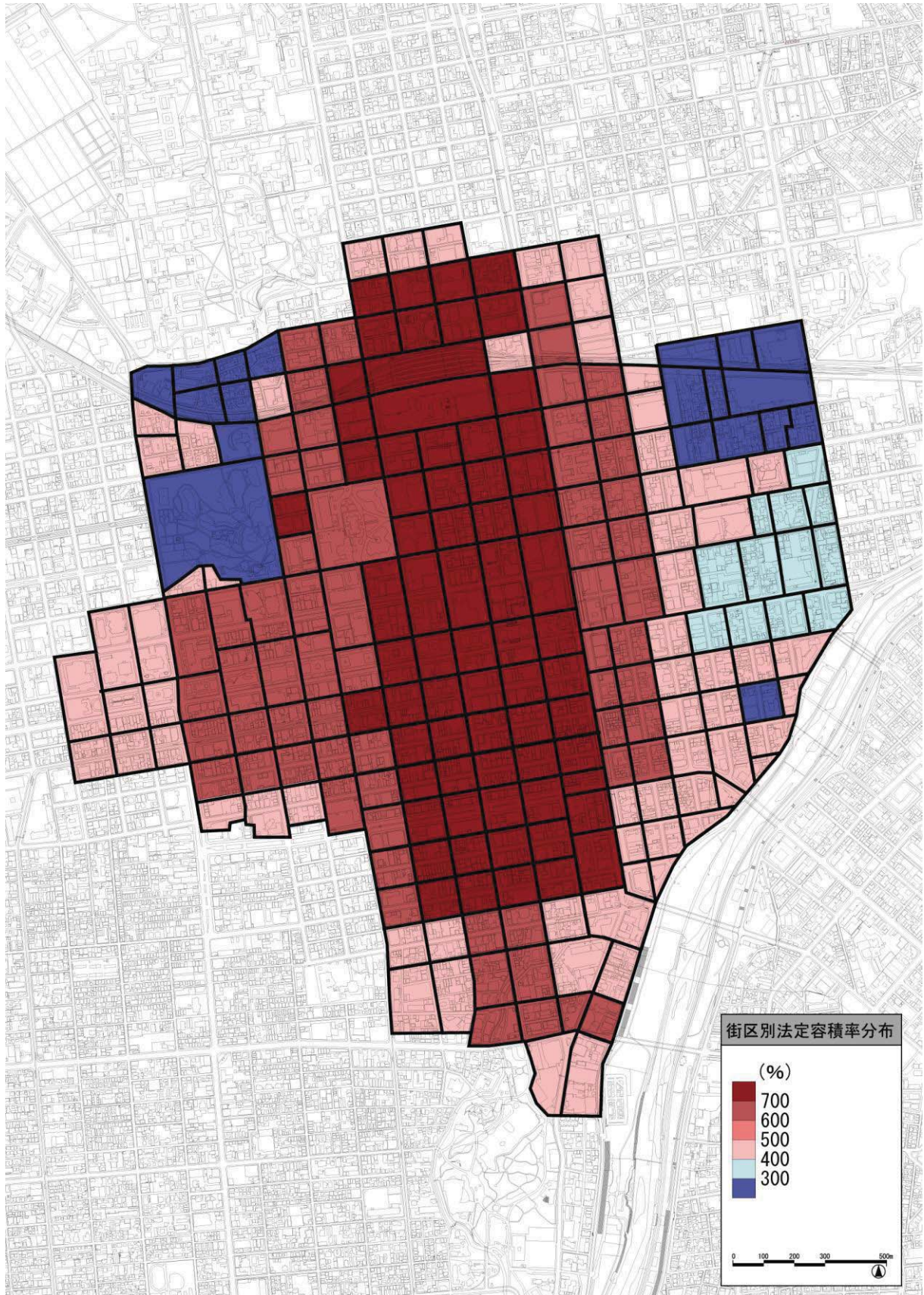
都心部における現行容積率並びに各街区における消化容積率の平均は次項に示す図のとおりである。

駅前通りを中心とした都心中央部の容積率 800%（商業地域）を中心に 600%（札幌駅北口周辺については 700%）、400%、300%（創成川以東の近隣商業地域）、200%（主に創成川以東における工業、準工業地域）という分布になっている。

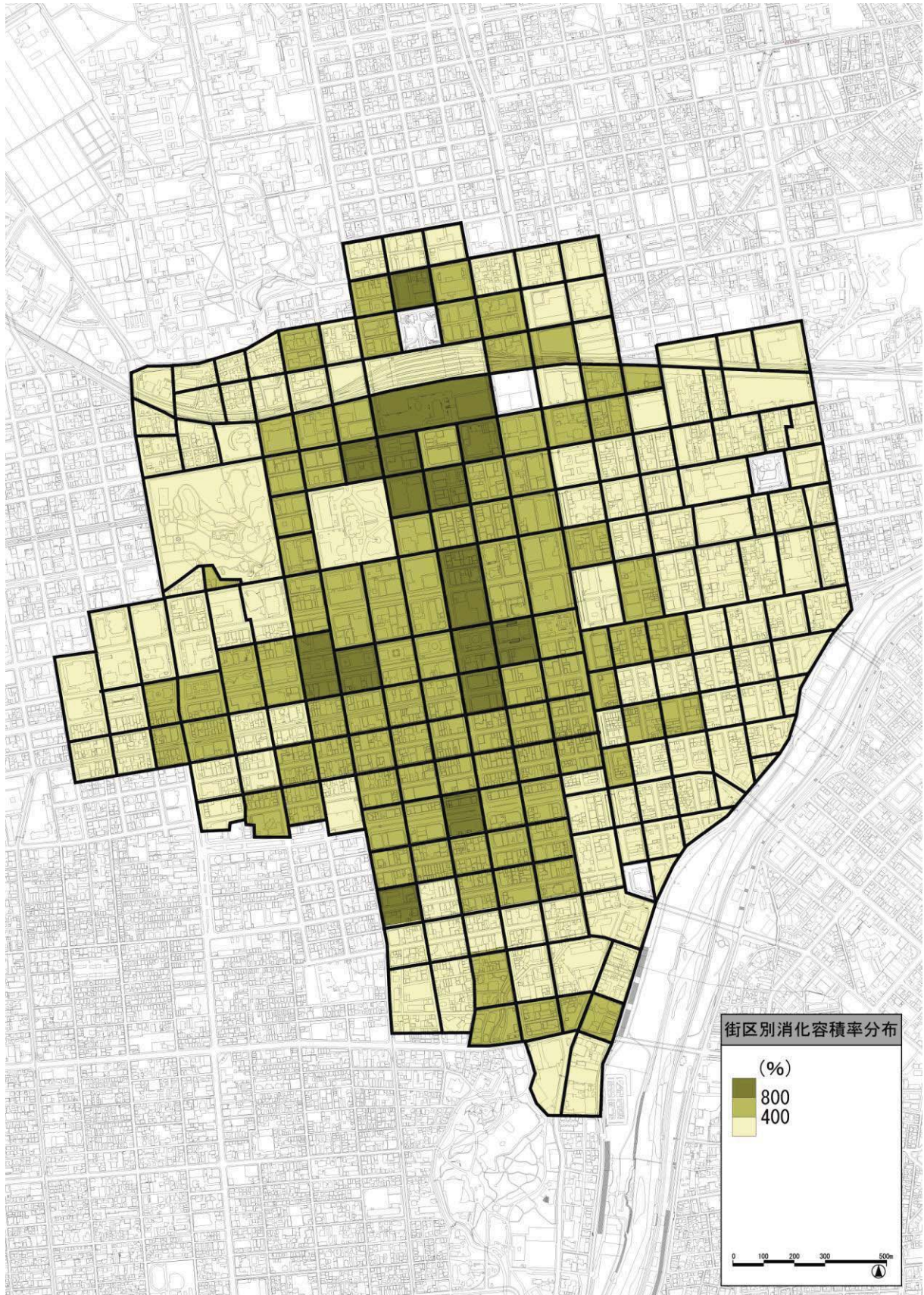
これに対し、実行の消化容積率についてみると、都心部中央（駅前通りを中心とするエリア）においては、400%以上の比較的高容積区域が集積しているが、それを囲む四方のエリアについては比較的低密な状況にある。

併せて、容積率消化率をみると、主に札幌駅周辺を除いては比較的未消化容積を有している状況にあることが分かる。

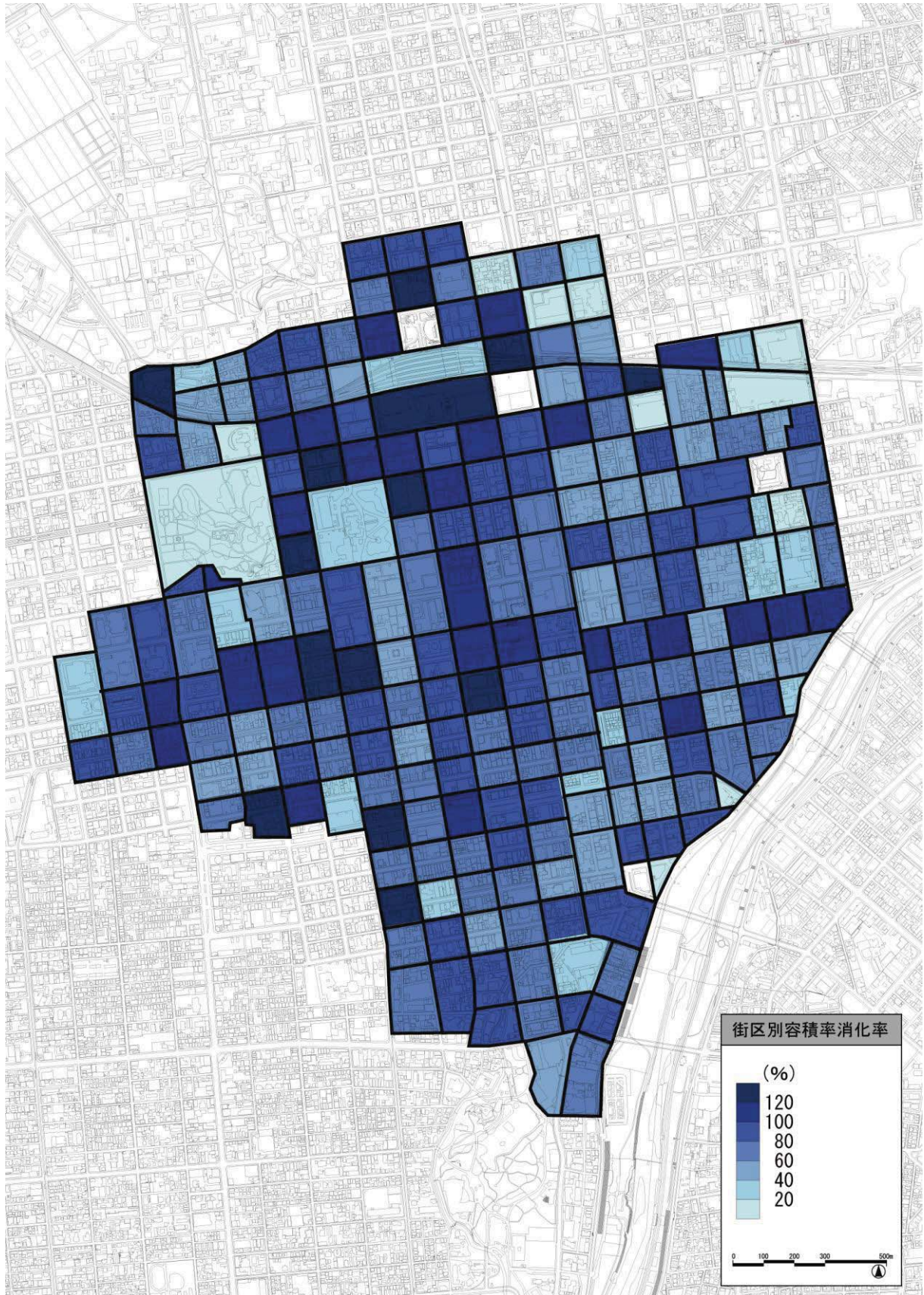
■都心主要部 法定容積率



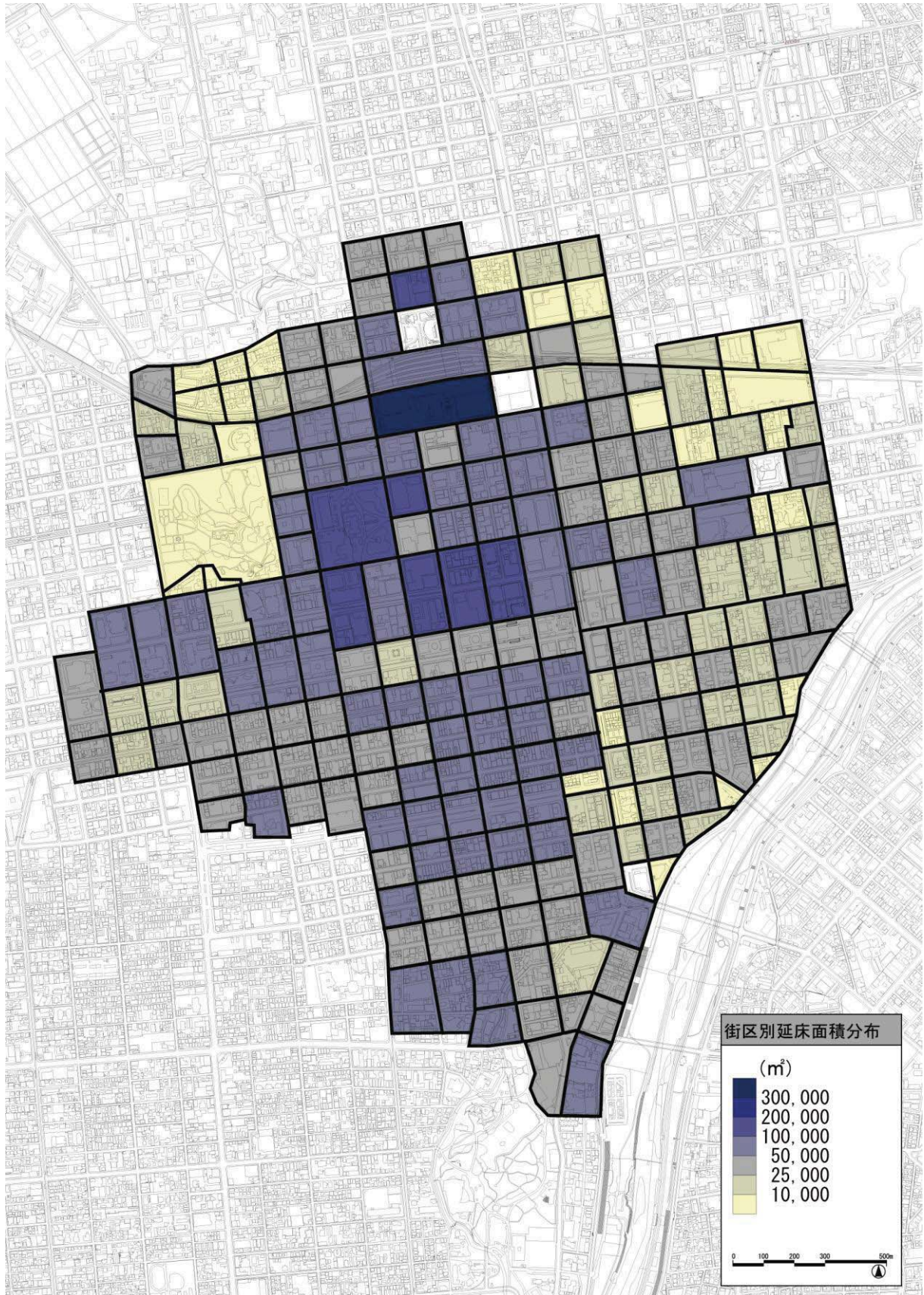
■ 都心主要部実行消化容積率



■ 都心主要部容積率消化率分布



■ 都心主要部延床面積分布



(2) 施設分布

都心部における立地施設にかかる動向を以下に整理する。

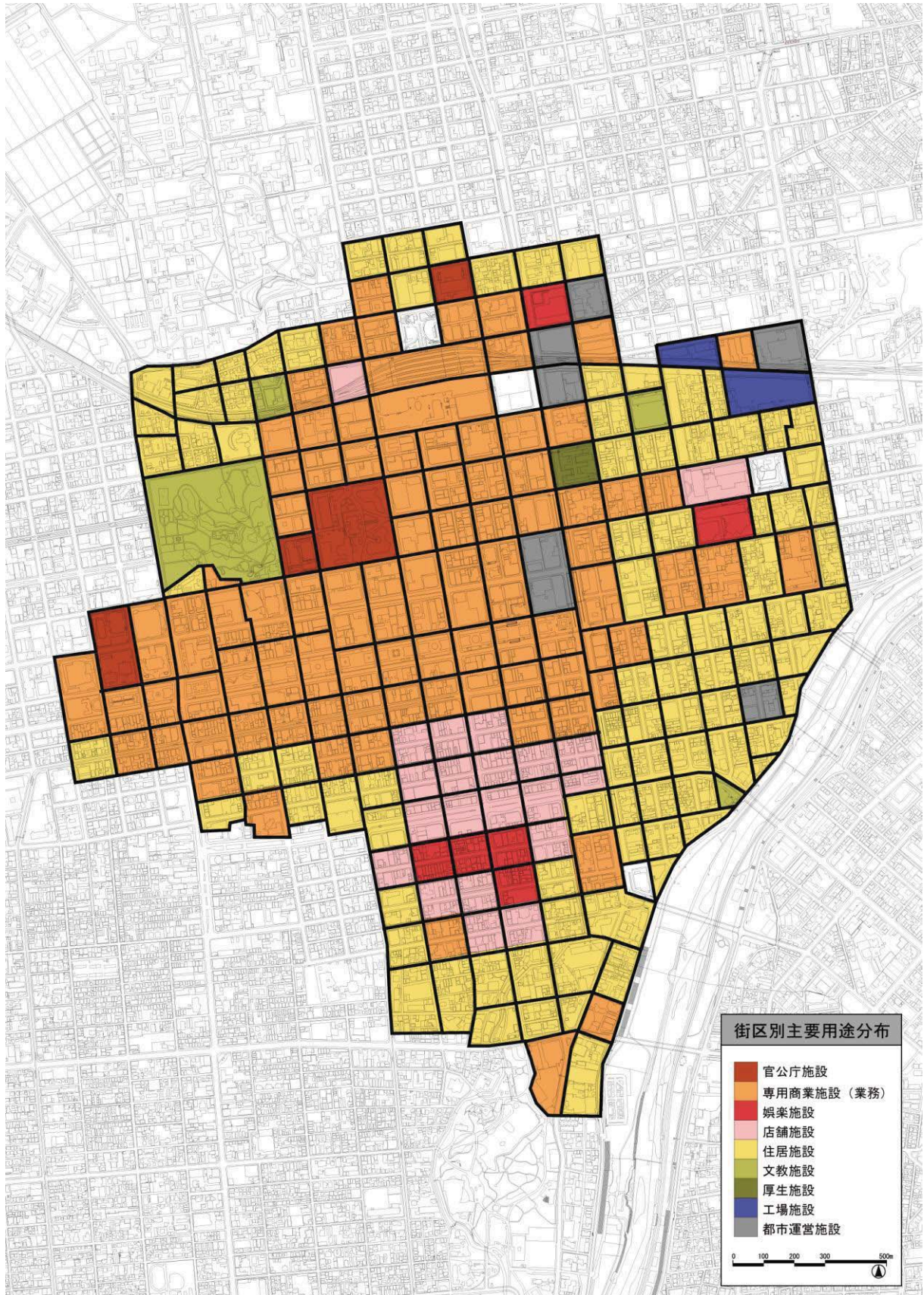
本調査においては、都市計画基礎調査における各施設データを集約し、用途について代表値、その他の建築構造、年次、階高については平均値、延床面積については合計値を算出し使用するものとする。

①施設用途

主要用途の分布をみると、札幌駅前通並びに大通公園を中心として南北、東西に業務機能の集積が見られる。

加えて大通地区並びにすすきの地区に店舗施設・娯楽施設が集積し、これらの主要機能を取り囲む形で居住機能の分布が見られる。

■ 都心部街區別主要用途分布

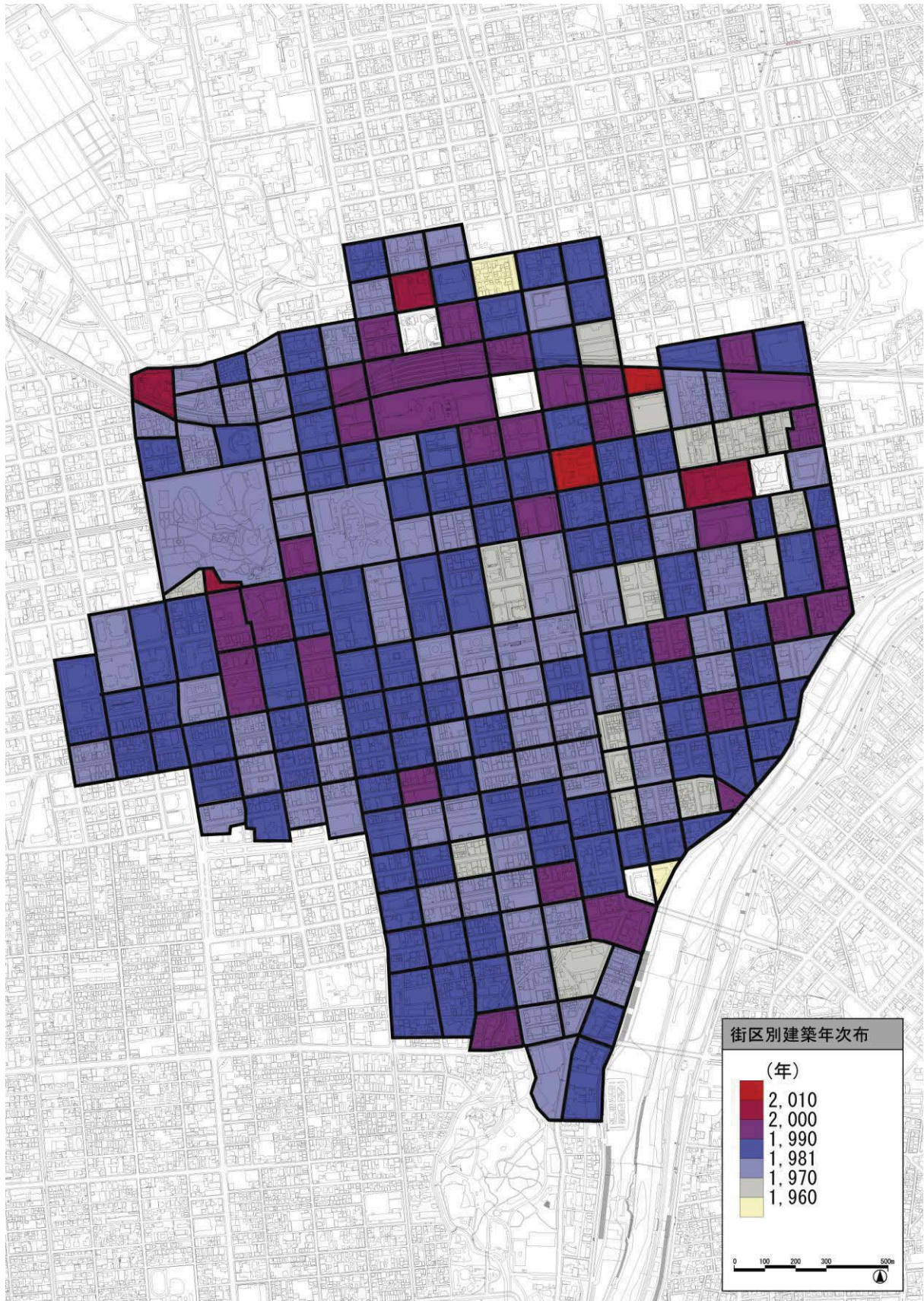


②建築年次並びに建築構造

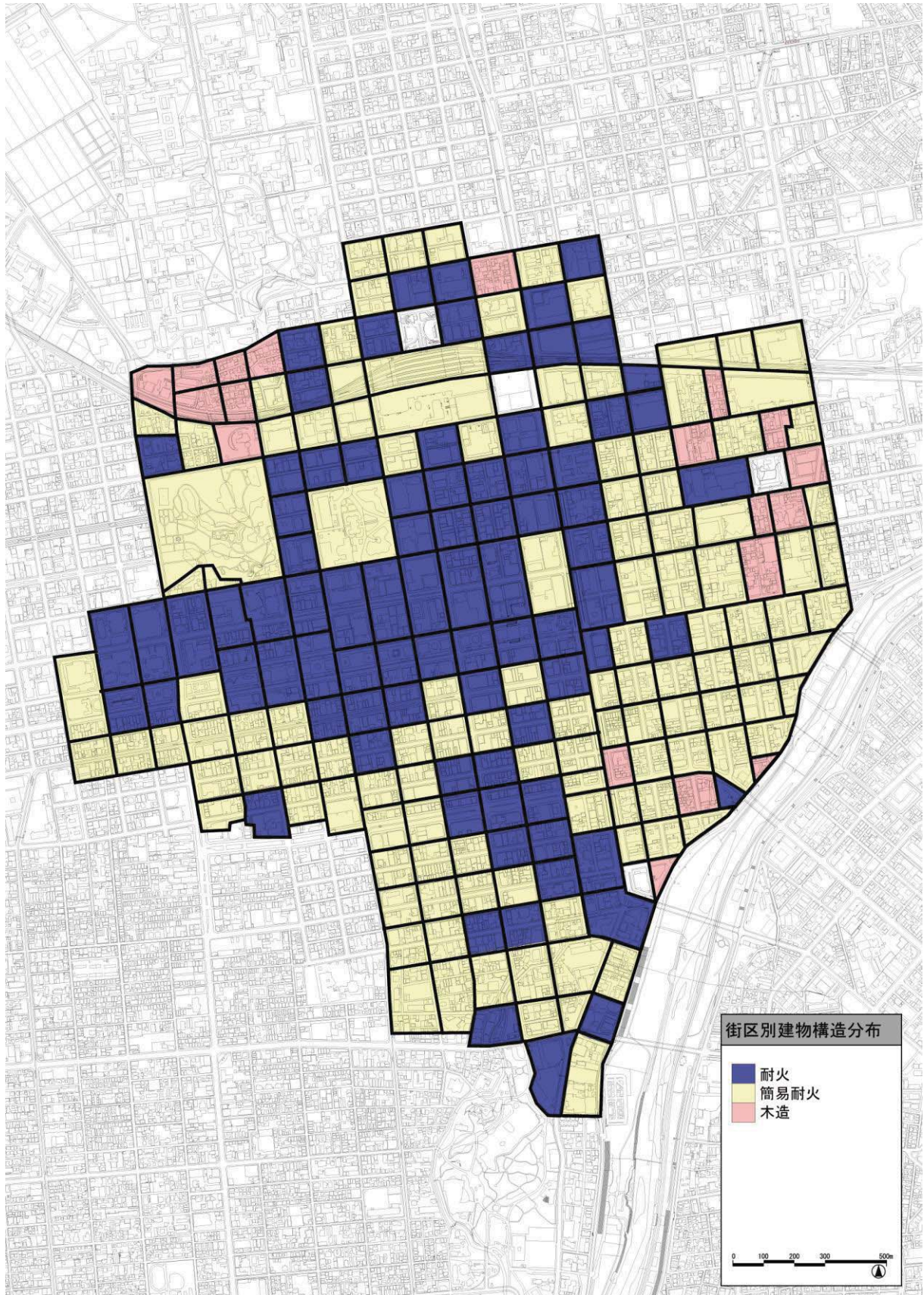
都心主要部における施設建築物の築年次をみると、駅周辺、創成以東地区には平成 12 年以降の新しい建築物の集積が見られるが、特に大通以南については、昭和 56 以前の旧耐震規定に該当する建物が集積する街区が顕著に現れている。

また、これらの施設建築物に係る構造の分布をみると、駅前通周辺並びに大通公園沿道の施設については耐火建築物の割合が高く集積しているが、特に北大周辺、創成川以東地区に木造建築物の集積が高い街区が点在していることが分かる。

■ 都心主要部街區別建築構造分布



■都心主要部 街區別構造分布



②建築階高

各年4月1日現在

年次及び区	総数	4階	5階	6階	7階	8階	9階	10階	11階	12～14階	15～19階	20階以上	その他
H14年	14,261	6,067	2,561	880	815	864	704	884	714	353	97	17	305
15年	14,672	6,267	2,588	887	832	883	717	939	740	367	119	19	314
16年	15,179	6,516	2,622	894	854	907	741	999	772	392	139	23	320
17年	15,523	6,681	2,627	880	866	922	749	1,061	799	421	172	25	320
18年	16,048	6,968	2,660	895	882	940	772	1,106	821	440	209	30	325
19年	16,624	7,266	2,685	909	899	958	798	1,150	840	489	256	37	337
20年	17,240	7,592	2,730	927	911	981	818	1,219	873	513	294	41	341
21年	17,306	7,621	2,735	925	911	983	823	1,222	882	515	299	41	349
22年	17,963	8,035	2,795	931	920	995	847	1,260	909	534	326	44	367
23年	18,205	8,206	2,826	933	919	1,004	854	1,272	919	541	327	44	360
24年	18,516	8,424	2,861	928	926	1,009	855	1,281	930	552	337	45	368
中央区	5,384	1,479	726	380	403	468	464	548	325	239	153	33	166
北区	2,036	970	256	116	109	127	91	129	97	65	29	2	45
東区	2,141	1,201	352	89	86	95	56	94	80	34	26	2	26
白石区	2,337	1,376	320	88	85	81	56	128	96	37	24	2	44
厚別区	893	293	315	30	25	39	21	54	36	42	20	2	16
豊平区	2,540	1,399	323	105	106	107	87	162	129	62	42	—	18
清田区	295	154	54	13	15	9	4	15	15	9	1	—	6
南区	772	404	151	24	30	23	16	46	40	16	3	—	19
西区	1,714	956	268	71	57	46	43	86	87	44	32	4	20
手稲区	404	192	96	12	10	14	17	19	25	4	7	—	8

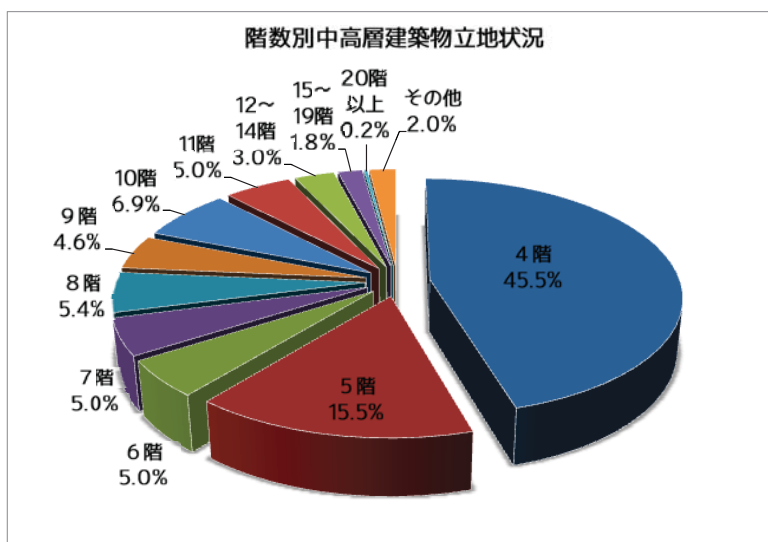
注：1) 3階建て以下で軒高15m以上の建築物、テレビ塔、百年記念塔を含む。

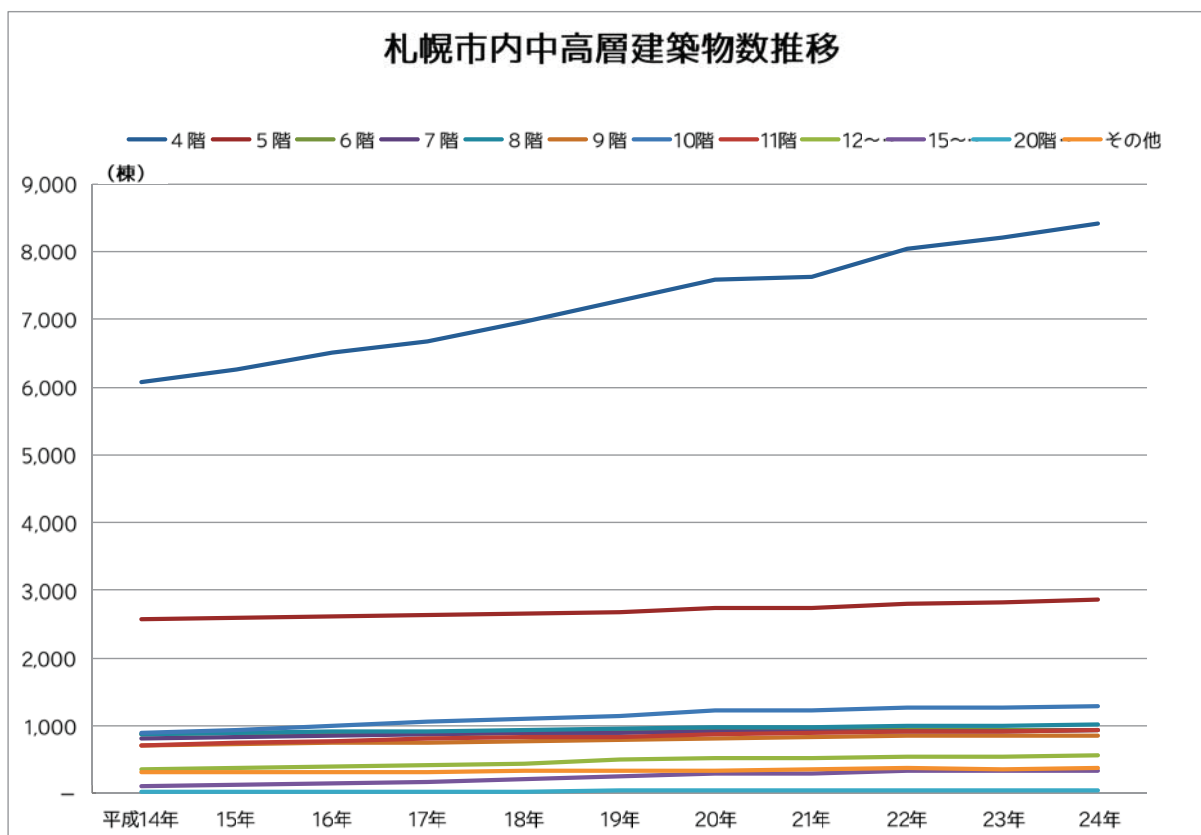
<資料> 消) 予防部指導課

平成24年時点の札幌市内中高層建築物の立地総数は18,516棟、そのうち中央区が5,384件と全体の約30%を占める。

全市的には4層までの建物が全体のほぼ半数を占め、更に、5層も加えると60%を占める。

また20層以上の建物については中央区が全体の70%強を占める。

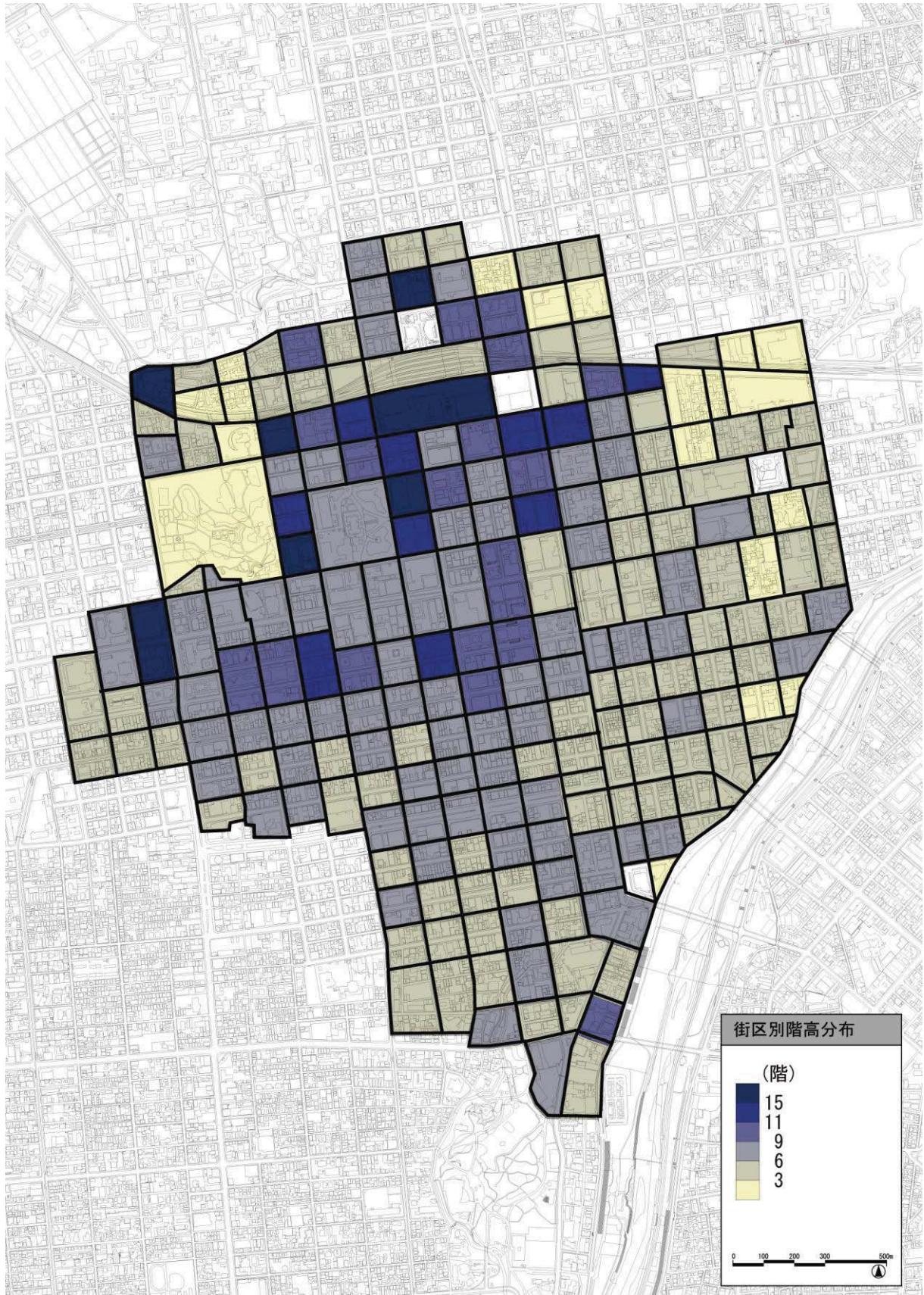




各層の推移をみると、平成14年から今日に至るまで、緩やかに増加している中、4層建物については、唯一顕著な増加を示しており、平成14年比で38.8%の増加となっている。

都心主要部における施設建築物の築年次をみると、駅周辺、創成以東地区には2000年以降の新しい建築物の集積が見られるが、特に大通以南については、1981年以前の旧耐震規定に該当する建物が集積する街区が顕著に現れている。

■都心主要部 街区别建築階高分布



(3) 立地動向

①公共施設分布

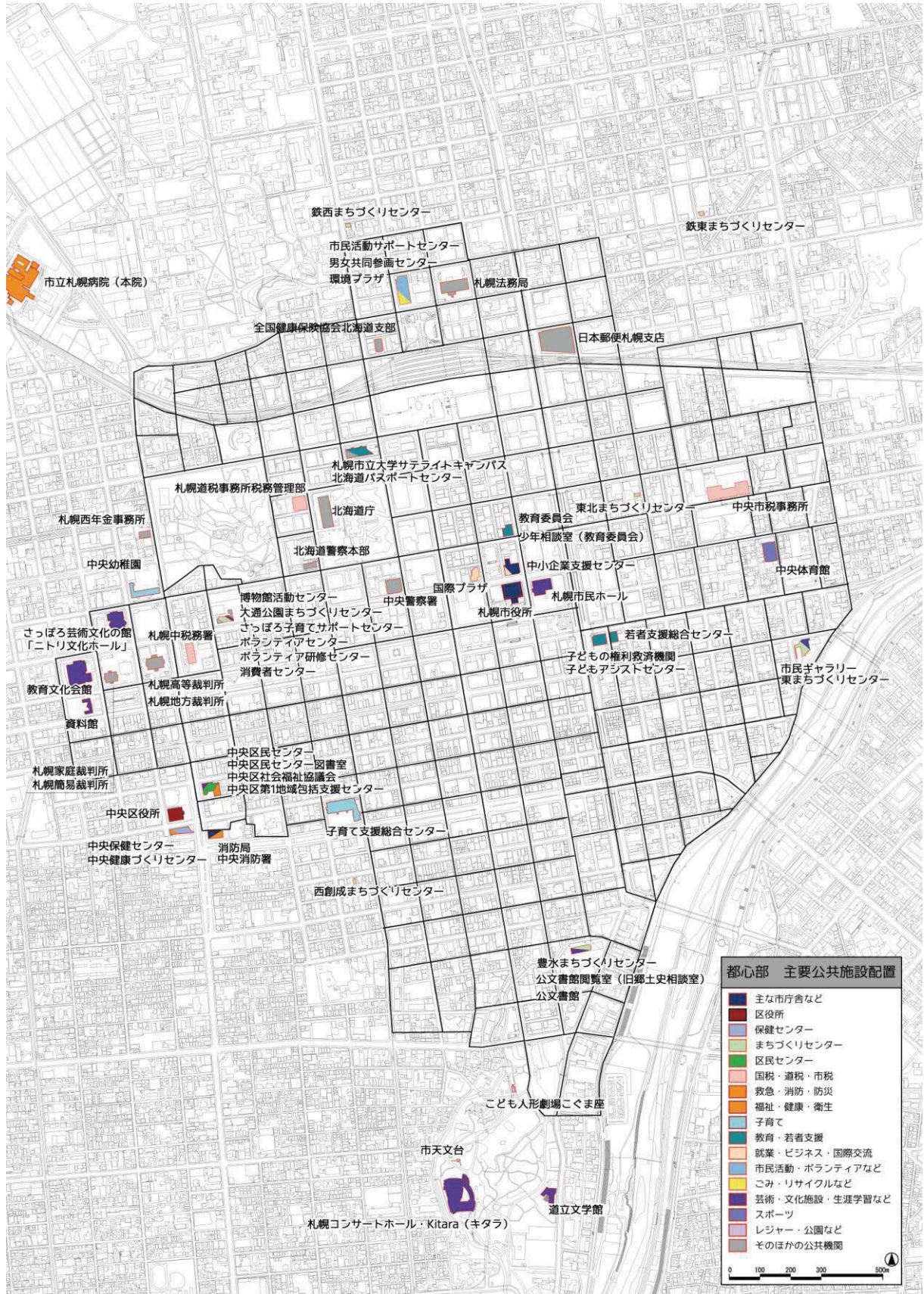
平成 25 年時点で都心部に立地する主要公共施設の名称並びに所在地の一覧を以下に整理する。

番号	分類		施設名	所在地
1	主な市庁舎など		札幌市役所	札幌市中央区北 1 条西 2 丁目
2			教育委員会	札幌市中央区北 2 条西 2 丁目（STV 北 2 条ビル）
3			保健所	札幌市中央区大通西 19 丁目（WEST19 内）
4			消防局	札幌市中央区南 4 条西 10 丁目
5			不妊専門相談センター	札幌市中央区大通西 19 丁目（保健所内）
6	区役所		中央区役所	札幌市中央区南 3 条西 11 丁目
7	保健センター		中央保健センター	札幌市中央区南 3 条西 11 丁目
8	まちづくりセンター		大通公園まちづくりセンター	札幌市中央区北 1 条西 9 丁目（リングエージプラザ内）
9			東北まちづくりセンター	札幌市中央区北 2 条東 2 丁目
10			東まちづくりセンター	札幌市中央区南 2 条東 6 丁目（市民ギャラリー内）
11			豊水まちづくりセンター	札幌市中央区南 8 条西 2 丁目
12			西創成まちづくりセンター	札幌市中央区南 5 条西 7 丁目
13			鉄西まちづくりセンター	札幌市北区北 10 条西 4 丁目
14			鉄東まちづくりセンター	札幌市東区北 9 条東 5 丁目
15	区民センター		中央区民センター	札幌市中央区南 2 条西 10 丁目
16	国税・道税・市税	国税	札幌中税務署	札幌市中央区大通西 10 丁目（札幌第二合同庁舎）
17		道税	札幌道税事務所税務管理部	札幌市中央区北 3 条西 7 丁目（道庁別館）
18		市税事務所	中央市税事務所	札幌市中央区北 2 条東 4 丁目サッポロファクトリー 2 条館内
19	救急・消防・防災	消防・防災	中央消防署	札幌市中央区南 4 条西 10 丁目
20	福祉・健康・衛生	社会福祉協議会	中央区社会福祉協議会	札幌市中央区南 2 条西 10 丁目（中央区民センター内）
21		地域包括支援センター	中央区第 1 地域包括支援センター	札幌市中央区南 2 条西 10 丁目
22		健康づくりセンター	中央健康づくりセンター	札幌市中央区南 3 条西 11 丁目
23		市立札幌病院	市立札幌病院（本院）	札幌市中央区北 11 条西 13 丁目
24	子育て	子育て支援施設	子育て支援総合センター	札幌市中央区南 3 条西 7 丁目
25			さっぽろ子育てサポートセ	札幌市中央区北 1 条西 9 丁目（リング

			ンター	ージプラザ内)
26		市立幼稚園	中央幼稚園	札幌市中央区北 2 条西 11 丁目
27	教育・若者支援	教育相談など	子どもの権利救済機関子どもアシストセンター	札幌市中央区南 1 条東 1 丁目 (大通バスセンタービル 1 号館)
28			少年相談室 (教育委員会)	札幌市中央区北 2 条西 2 丁目 (STV 北 2 条ビル 3 階教育委員会内)
29		札幌市立大学	札幌市立大学サテライトキャンパス	札幌市中央区北 4 条西 5 丁目 (アスティ 45 ビル 12 階)
30		若者支援施設	若者支援総合センター	札幌市中央区南 1 条東 2 丁目 大通バスセンタービル 2 号館 1 階
31	就業・ビジネス・国際交流	ビジネス	中小企業支援センター	札幌市中央区北 1 条西 2 丁目 (経済センタービル)
32		国際交流	国際プラザ	札幌市中央区北 1 条西 3 丁目 (MN ビル)
33	市民活動・ボランティアなど	市民活動	市民活動サポートセンター	札幌市北区北 8 条西 3 丁目 (エルプラザ内)
34		男女共同参画	男女共同参画センター	札幌市北区北 8 条西 3 丁目 (エルプラザ内)
35		ボランティア	ボランティアセンター	札幌市中央区北 1 条西 9 丁目 (リンケージプラザ内)
36			ボランティア研修センター	札幌市中央区北 1 条西 9 丁目 (リンケージプラザ内)
37		消費生活	消費者センター	札幌市北区北 8 条西 3 丁目 (エルプラザ内)
38	ごみ・リサイクルなど	リサイクルなど	環境プラザ	札幌市北区北 8 条西 3 丁目 (エルプラザ内)
39	芸術・文化施設・生涯学習など	芸術・文化施設など	市民ギャラリー	札幌市中央区南 2 条東 6 丁目
40			教育文化会館	札幌市中央区北 1 条西 13 丁目
41			さっぽろ芸術文化の館「ニトリ文化ホール」	札幌市中央区北 1 条西 12 丁目
42			札幌市民ホール	札幌市中央区北 1 条西 1 丁目
43			札幌コンサートホール・Kitara (キタラ)	札幌市中央区中島公園内
44			道立文学館	札幌市中央区中島公園内
45		郷土史・文化財	公文書館閲覧室 (旧郷土史相談室)	札幌市中央区南 8 条西 2 丁目
46			公文書館	札幌市中央区南 8 条西 2 丁目
47			資料館	札幌市中央区大通西 13 丁目
48			博物館活動センター	札幌市中央区北 1 条西 9 丁目 (リンケージプラザ内)
49	図書館・図書室	中央区民センター図書室	札幌市中央区南 2 条西 10 丁目	
50	スポーツ	体育館	中央体育館	札幌市中央区大通東 5 丁目
51	レジャー・公園など	レジャースポットなど	こども人形劇場こぐま座	札幌市中央区中島公園内
52		市天文台	札幌市中央区中島公園内	
53	そのほかの公共機関	北海道庁	北海道庁	札幌市中央区北 3 条西 6 丁目
54		警察署	北海道警察本部	札幌市中央区北 2 条西 7 丁目

55		中央警察署	札幌市中央区北 1 条西 5 丁目	
56		日本郵便 日本郵便札幌支店	札幌市東区北 6 条東 1 丁目	
57		法務局 札幌法務局	札幌市北区北 8 条西 2 丁目（第 1 合同庁舎）	
58		年金事務所 札幌西年金事務所	札幌市中央区北 3 条西 11 丁目	
59		裁判所	札幌高等裁判所	札幌市中央区大通西 11 丁目（裁判所合同庁舎）
60			札幌地方裁判所	札幌市中央区大通西 11 丁目（裁判所合同庁舎）
61			札幌家庭裁判所	札幌市中央区大通西 12 丁目
62			札幌簡易裁判所	札幌市中央区大通西 12 丁目
63		その他	全国健康保険協会北海道支部	札幌市北区北 7 条西 4 丁目（新北海道ビル）
64			北海道パスポートセンター	札幌市中央区北 4 条西 5 丁目（アスティ 45 ビル）

■主要公共施設分布

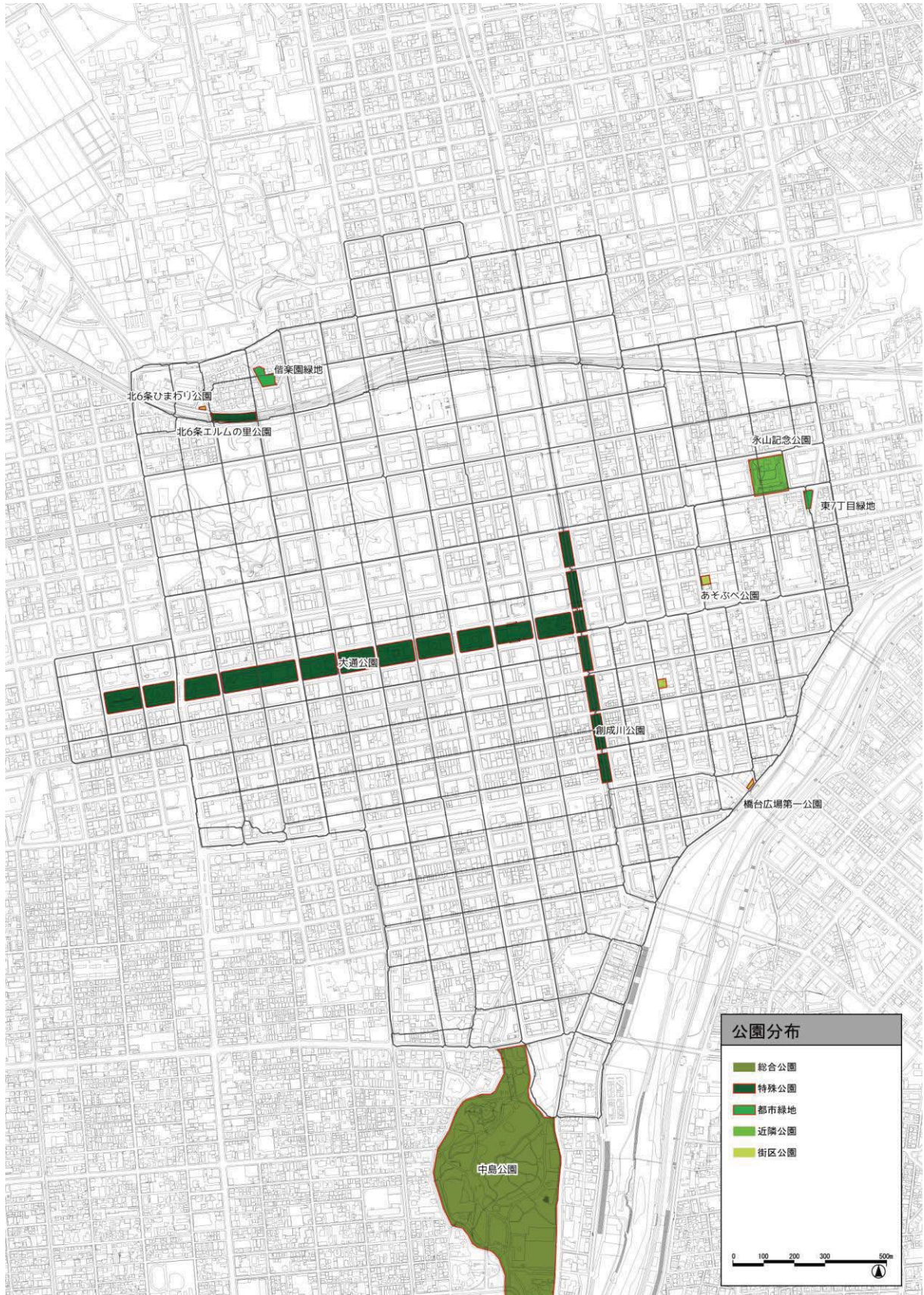


②公園分布

平成 25 年時点で都心部に立地する公園の名称、種別、並びに所在地の一覧を以下に整理する。

名称	公園等種別	面積(㎡)	住所	備考
中島公園	総合公園	236,295	中央区中島公園、南 14 条西 5 丁目、南 15 条西 4 丁目	一部国有地
大通公園	特殊公園	78,901	中央区大通西 1～12 丁目	兼用工作物協定
北 6 条エルムの里公園	特殊公園	2,710	北区北 6 条西 8 丁目	JR 借受地
創成川公園	特殊公園	18,245	中央区北 1 条西 1 丁目～南 4 条西 1 丁目	兼用工作物協定
東 7 丁目緑地	都市緑地	1,224	中央区北 1 条東 7 丁目	
借楽園緑地	都市緑地	2,631	北区北 6・7 条西 7 丁目	一部国有地
永山記念公園	近隣公園	12,496	中央区北 2 条東 6 丁目	
あそぶべ公園	街区公園	738	中央区大通東 4 丁目	
橋台広場第一公園	街区公園	898	中央区南 5 条東 4 丁目	国有河川敷地
北 6 条ひまわり公園	街区公園	176	北区北 6 条西 9 丁目	

■都心主要部 公園分布



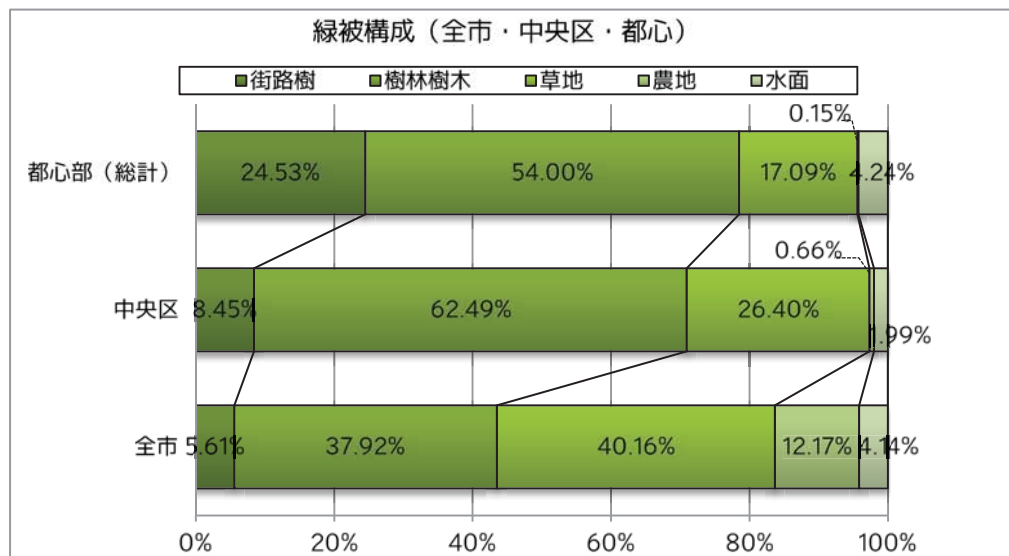
(5) 都心部 緑被現況並びに推移

① 緑被賦存量

緑被面積(m ²) 条丁目面積(/G)=4,631,607.6 m ²							
街路樹 (A)	樹林樹木 (B)	草地(C)	農地(D)	水面(E)	樹林地 (A+B)	緑被面積(水面除 く/A+B+C+D)	緑被面積(水面含 む/ A+B+C+D+E)
115,227.7	253,676.7	80,293.2	687.8	19,909.7	368,904.4	449,885.4	469,795.1
緑被率							
街路樹 (A/G)	樹林樹木 (B/G)	草地 (C/G)	農地 (D/G)	水面 (E/G)	樹林地 ((A+B)/G)	緑被率(水面除 く/(A+B+C+D)/G)	緑被率(水面含 む/(A+B+C+D+E)/G)
2.49%	5.48%	1.73%	0.01%	0.43%	7.96%	9.71%	10.14%

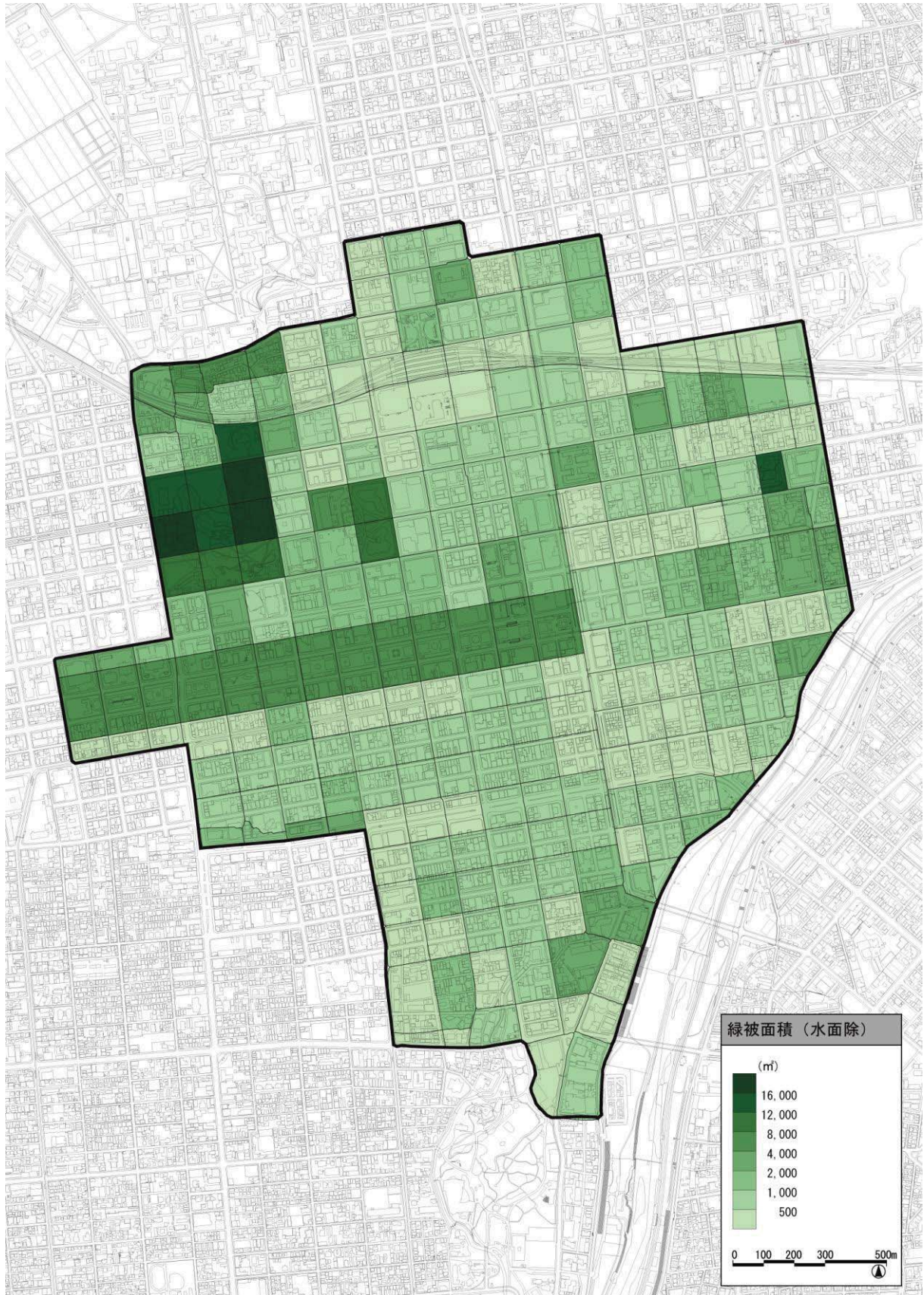
緑被内構成比		
樹林地((A+B)/(A+B+C+D))	草地(C/(A+B+C+D))	農地(D/(A+B+C+D))
82.00%	17.85%	0.15%

平成 19 年時点で都心全域に対し、約 10%強の緑被率となっており、札幌市全域の緑被率(18.9%)、中央区緑被率(15.9%)を下回る。また、みどりの資源の構成は以下のとおりとなっており、樹林樹木が全体の半分を占める事が分かる。中央区並びに札幌全市と緑被構成を比較すると、全体を占める街路樹の比率が高く、一方、草地の構成比が低いことが分かる。

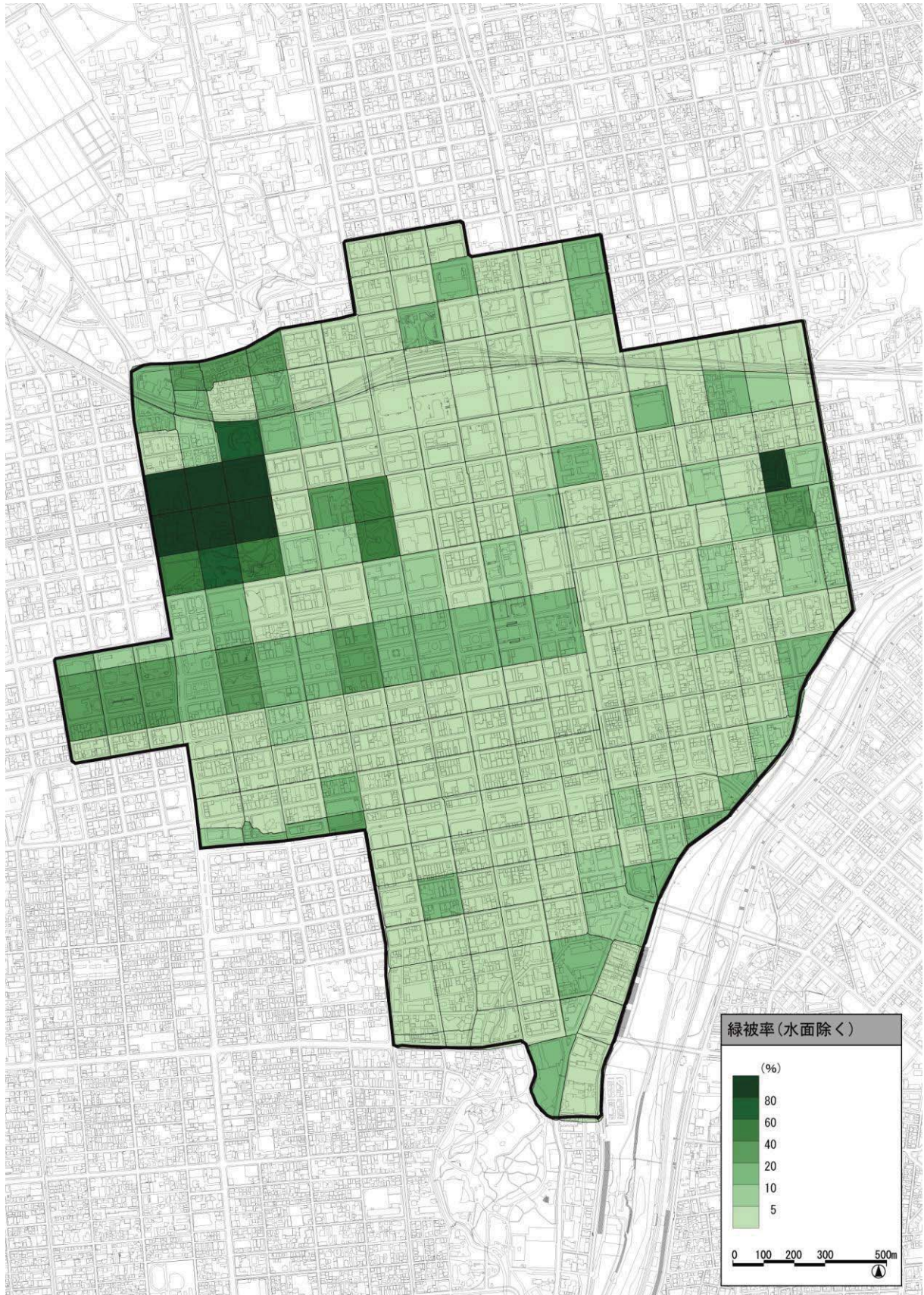


またこれらの緑被面積の分布については、次図の通りである。

■都心主要部 緑被面積分布

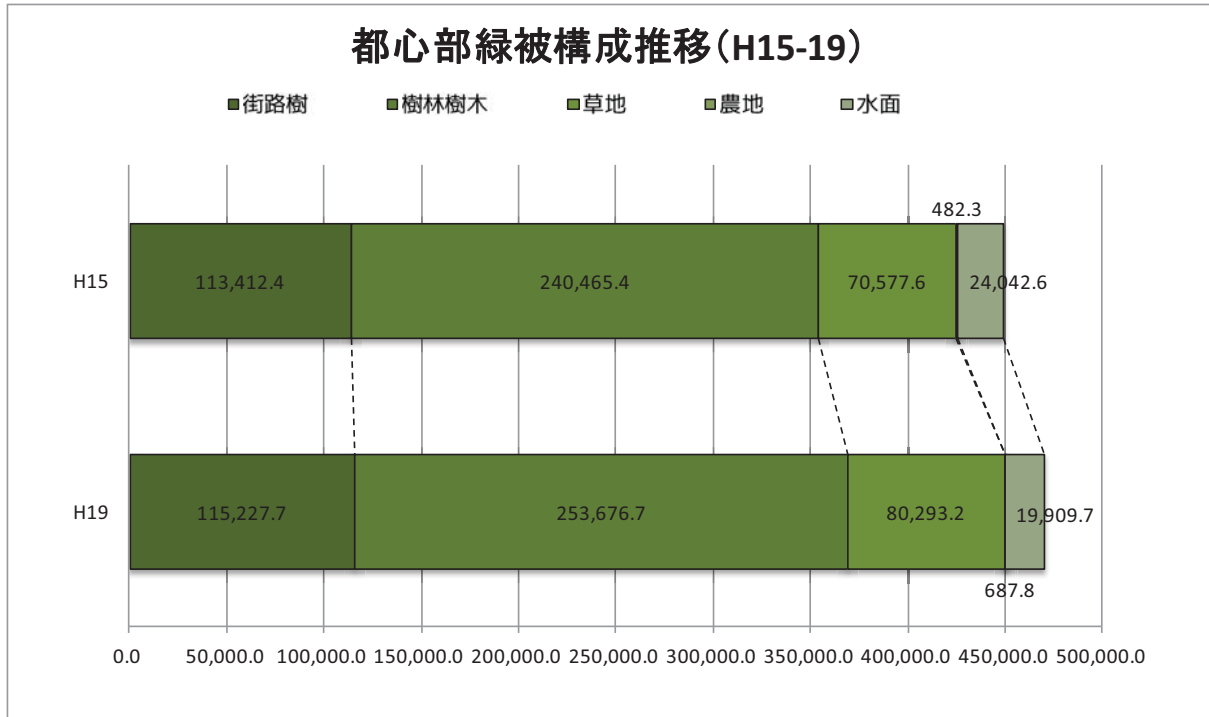


■ 都心主要部緑被率分布



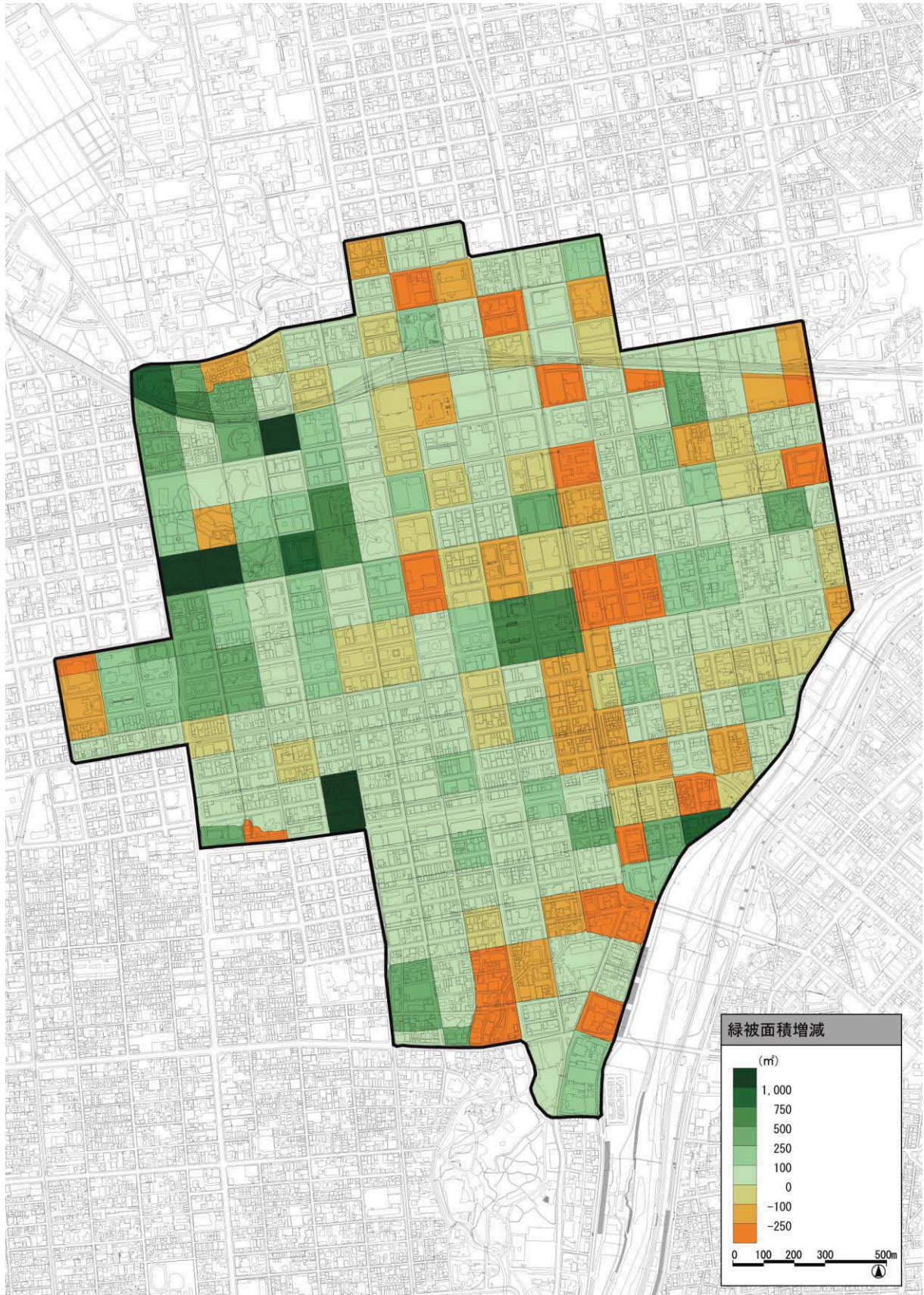
②緑被率推移

平成15年から19年にかけての都心部における緑被面積の推移をみると、特に樹林樹木並びに草地の伸びが見られ、5~10%の増加となっている。一方、水面については減少傾向が見られ、約20%減となっている。

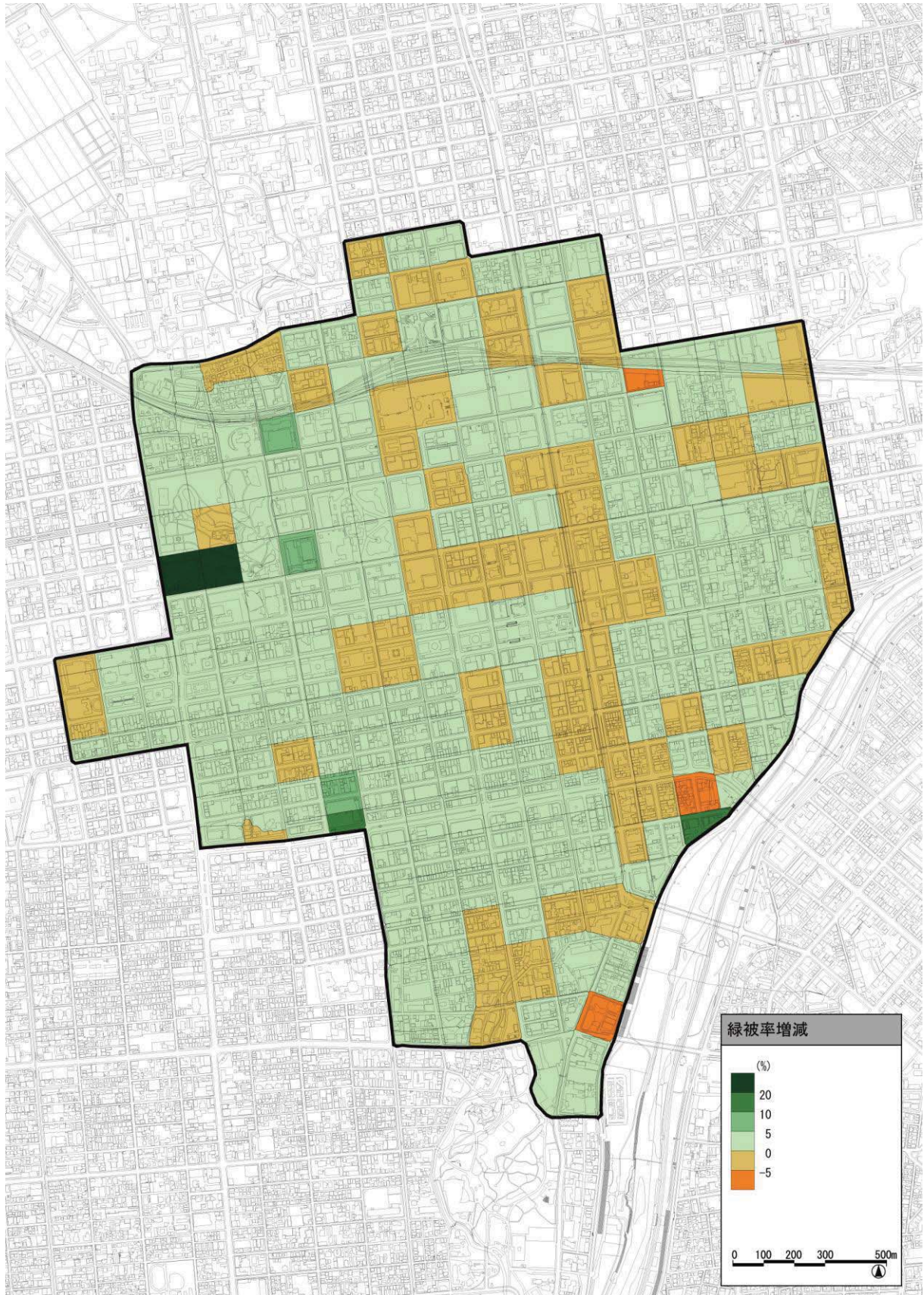


また、街区別にこうした緑被面積の増減についてみると、全域的に緑被率の増加が見られ、特に、都心北西部、北大植物園周辺における緑被面積の増加街区が集積している。一方、創成川沿道における250㎡以上の緑被面積の減少街区が集積している。

■街区別緑被面積増減 (H19-15)



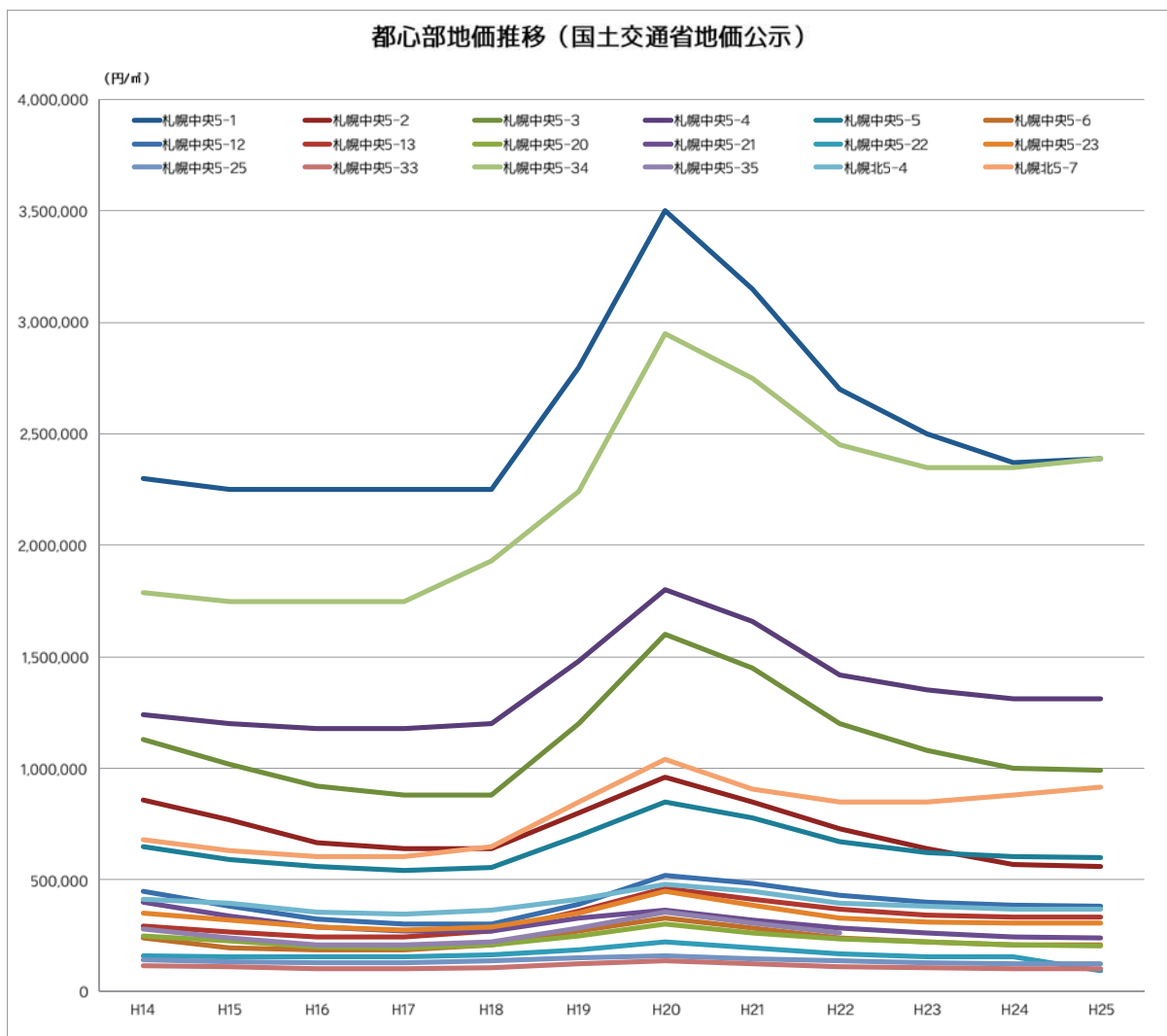
■街区別緑被率増減 (H19-15)



(6) 都心部における地価推移

札幌都心部における地価の推移を国土交通省地価公示より整理する。

H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
札幌中央 5-1(札幌市中央区南1条西4丁目1番1外)											
2,300,000	2,250,000	2,250,000	2,250,000	2,250,000	2,800,000	3,500,000	3,150,000	2,700,000	2,500,000	2,370,000	2,390,000
札幌中央 5-2(札幌市中央区南6条西4丁目5番32外)											
860,000	770,000	667,000	640,000	640,000	800,000	960,000	850,000	730,000	640,000	570,000	558,000
札幌中央 5-3(札幌市中央区大通西6丁目6番1)											
1,130,000	1,020,000	920,000	880,000	880,000	1,200,000	1,600,000	1,450,000	1,200,000	1,080,000	1,000,000	990,000
札幌中央 5-4(札幌市中央区北1条西3丁目3番22)											
1,240,000	1,200,000	1,180,000	1,180,000	1,200,000	1,480,000	1,800,000	1,660,000	1,420,000	1,350,000	1,310,000	1,310,000
札幌中央 5-5(札幌市中央区北1条西7丁目3番3外)											
650,000	593,000	558,000	543,000	555,000	700,000	850,000	780,000	670,000	620,000	605,000	600,000
札幌中央 5-6(札幌市中央区大通東3丁目1番31)											
240,000	195,000	187,000	187,000	210,000	270,000	330,000	282,000	240,000	220,000	210,000	210,000
札幌中央 5-12(札幌市中央区南3条西1丁目10番3外)											
450,000	380,000	324,000	300,000	300,000	390,000	520,000	485,000	430,000	400,000	385,000	381,000
札幌中央 5-13(札幌市中央区南1条東2丁目8番1)											
295,000	267,000	245,000	245,000	270,000	358,000	460,000	415,000	370,000	340,000	333,000	333,000
札幌中央 5-20(札幌市中央区南4条東2丁目11番2外)											
250,000	225,000	200,000	195,000	210,000	250,000	300,000	260,000	235,000	220,000	210,000	205,000
札幌中央 5-21(札幌市中央区南6条西3丁目6番31)											
400,000	338,000	290,000	270,000	270,000	330,000	365,000	320,000	285,000	260,000	245,000	240,000
札幌中央 5-22(札幌市中央区北2条西13丁目1番14)											
158,000	155,000	154,000	157,000	162,000	185,000	220,000	195,000	168,000	155,000	153,000	91,500
札幌中央 5-23(札幌市中央区北2条東1丁目2番1外)											
350,000	318,000	290,000	275,000	290,000	350,000	450,000	385,000	330,000	310,000	305,000	305,000
札幌中央 5-25(札幌市中央区大通東7丁目12番1外)											
140,000	133,000	127,000	127,000	135,000	150,000	160,000	148,000	137,000	130,000	126,000	126,000
札幌中央 5-33(札幌市中央区北1条東10丁目15番65外)											
117,000	110,000	102,000	100,000	105,000	125,000	139,000	126,000	112,000	104,000	100,000	100,000
札幌中央 5-34(札幌市中央区北4条西4丁目1番7外)											
1,790,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,930,000	2,240,000	2,950,000	2,750,000	2,450,000	2,350,000	2,350,000	2,390,000
札幌中央 5-35(札幌市中央区南8条西3丁目7番23外)											
280,000	240,000	210,000	210,000	223,000	285,000	355,000	305,000	260,000			
札幌北 5-4(札幌市北区北8条西4丁目22番1)											
415,000	395,000	355,000	345,000	365,000	413,000	480,000	450,000	395,000	380,000	370,000	370,000
札幌北 5-7(札幌市北区北7条西4丁目1番2外)											
679,000	630,000	605,000	605,000	650,000	850,000	1,040,000	905,000	850,000	850,000	880,000	915,000
平均値											
652,444	609,389	578,556	569,944	591,389	732,000	915,500	828,667	721,222	700,529	677,765	677,324



都心部における地価の価格帯分布を上図から見ると、概ね 50 万円/㎡以下の層、50～150 万円/㎡の層、そして 150 万円/㎡以上の層に分類される。「札幌中央 5-1（中央区南 1 条西 4 丁目 1-1 外）」並びに「札幌中央 5-34（中央区北 4 条西 4 丁目 1-7 他）」は都心部において最も地価の高いエリアとなっている。

中位に位置する地点は南 1 条～北 1 条、札幌駅北口のエリアに見られ、これらを除くエリアは 50 万円/㎡以下となっており、各地点の平成 25 年時点の平均をみると約 68 万円/㎡となっている。

地価の推移をみると、平成 14～18 年まで、多少の増減はあるものの、なだらかに推移しているが、18 年を境に大幅な地価の増加が見られる。特に都心部において最も地価の高い「札幌中央 5-1」では平成 20 年で 350 万円/㎡まで上昇し、価格上昇の起点となる平成 18 年比では 56% 増となっている。

しかしこれ以降、各地点とも地価の下落は続き、最も高かった「札幌中央 5-1」は最も顕著な下落を示している。

一方、駅周辺開発の影響もあり、札幌駅周辺の地価上昇は平成 23 年以降上昇に転じており、「札幌中央 5-34」では、平成 25 年時点では最も高かった「札幌中央 5-1」と同価格にまで至っていることが分かる。

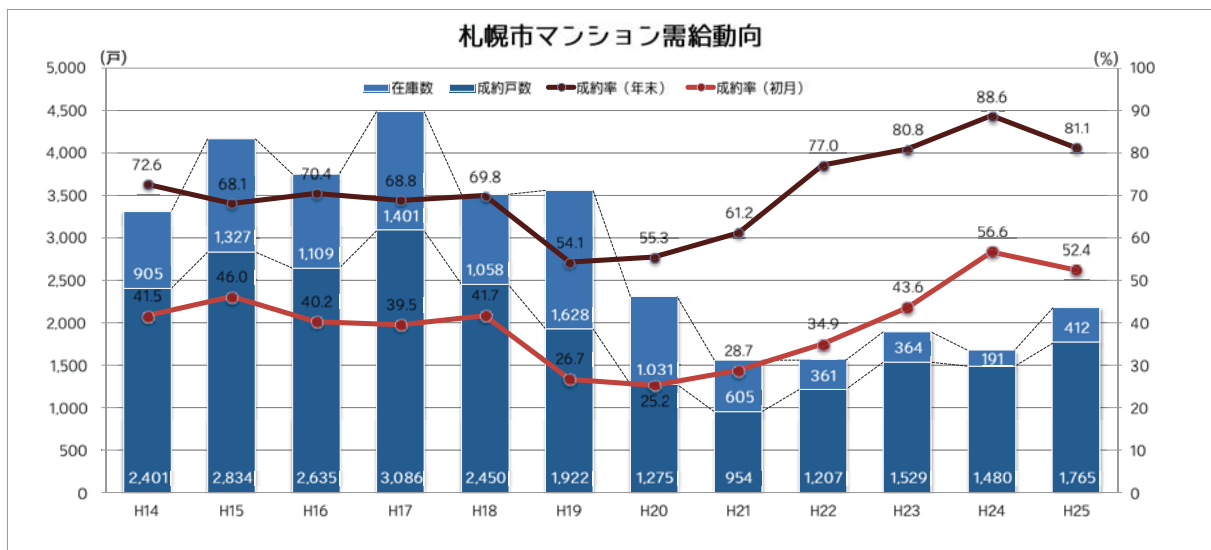
(7) 札幌都心部における住宅立地動向 (DG コミュニケーション 札幌市内マンション市場動向調査より)

●札幌市のマンション需給状況

平成 25 年の新規供給戸数は 80 物件、43 棟（新規 40 棟、継続 3 棟）、2,177 戸と、前年比 30.3%増で、5 年ぶりに 2,000 戸を超える供給となった。うち、タワー物件は 2 棟あり、さっぽろ（38F、235 戸）、琴似（40F/210 戸（ただし、総戸数は 263 戸））となっている。

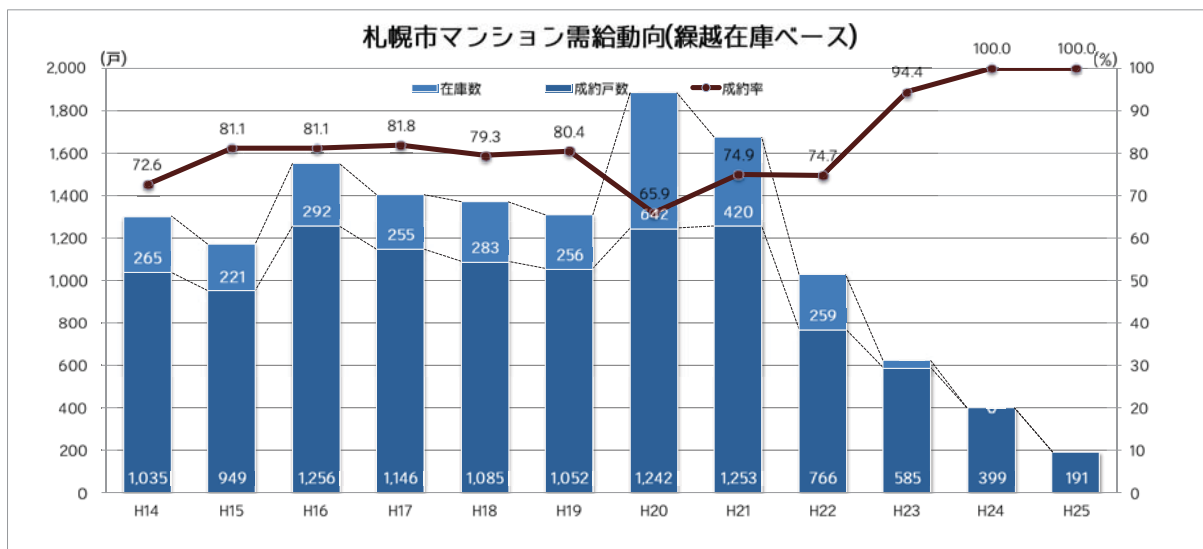
消費税増税前の駆け込み需要をターゲットに、ディベロッパー各社が供給を急いだことが新規物件の増加につながっているものと思われる。

成約率をみると、25 年度の新規物件成約戸数は 1,765 戸と 6 年間で最も高い数値をしめしている。在庫処理が一段落した平成 23 年以降、需要が供給を上回る売り手市場が続いており、新規物件は「出せば売れる」状況にある。一方では、用地不足と建築資材・人件費の高騰から、分譲価格の上昇が続いており、今後は成約率の下落傾向が続く可能性があるかと予測されている。



平成 25 年の年初繰越在庫数は 191 戸となり、過去 10 年で最少戸数となっている。加えて、平成 24 年の年初繰越在庫は同年中に全て完売したこともあり、25 年の繰越在庫は同年中に売り出された新規物件のみとなっている。長期滞留物件が払拭され、市場は建築中の未完成物件を中心に活性化している。

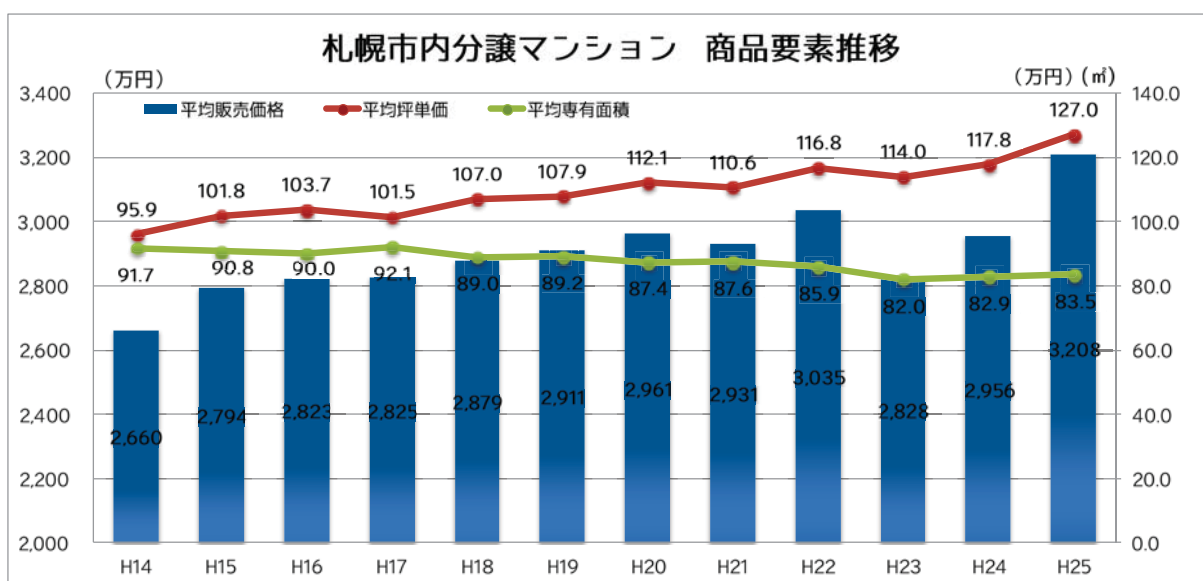
繰越在庫の成約数が 24 年、25 年と連続して 100%と記録的な売れ行きを示しており、新規供給が需要を大幅に下回っている状況にまで達している。



●札幌市内マンション商品要素推移

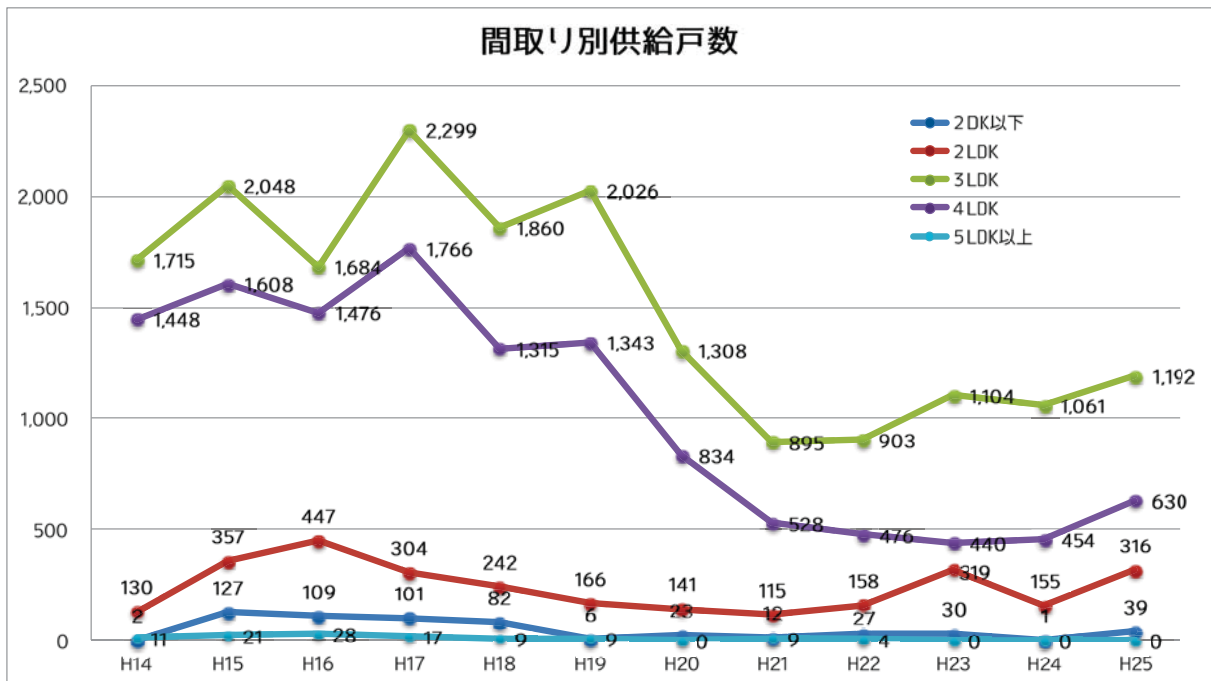
平成 25 年の平均販売価格は前年比 8.53%増の 3,208 万円となっている。これは平成 14 年以降、過去最高額となっており、資材価格の高騰、労務費の上昇に伴う建築費の高騰が原因となっている。同様に平均坪単価は 127 万円/坪で、前年比 7.8%増となっており、これも過去最高額となっている。

平均専有面積は平成 14 年以降減少が続いてきたが、過去 3 年の間で増加に転じており、平成 25 年時点では 83.5 m²となっている。



間取り別の供給戸数をみると、1LDKが前年の1戸から39戸まで急増。単身世帯や戸建てからマンションに住み替える高齢者世帯をターゲットにした間取りが増えることで、2

LDK 以下のシェアが急増している。

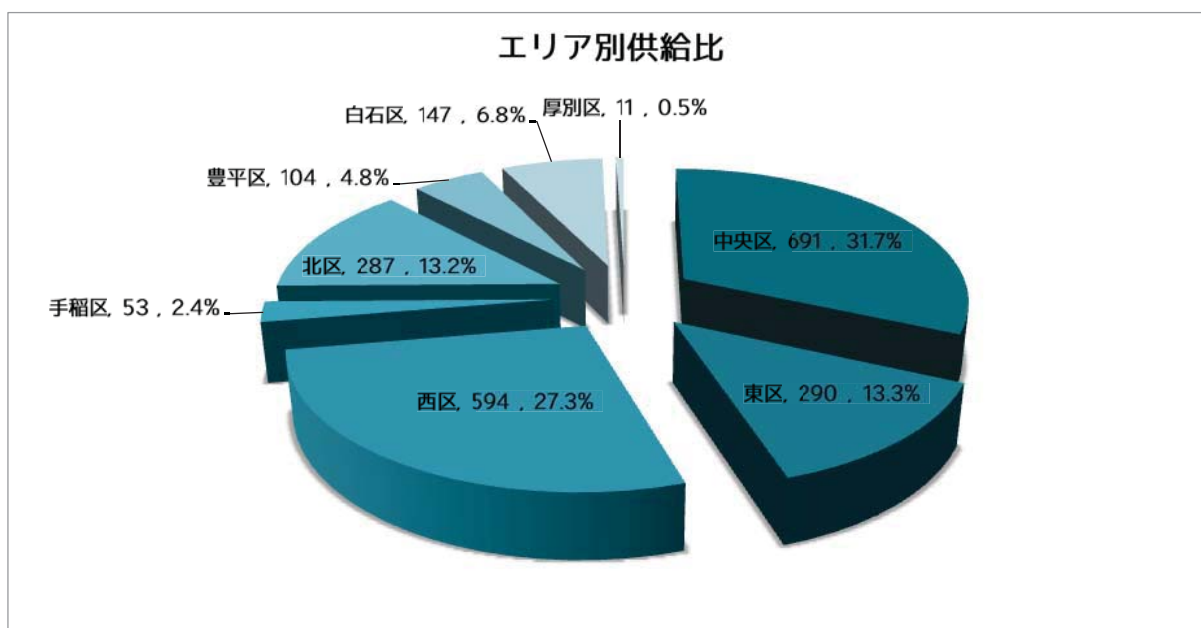


●エリア別供給戸数

平成25年の新規供給戸数をエリア別で見ると、中央区が691戸で全体の31.7%のシェアを占める。次いで西区の供給シェアが27.3%となっているが、これは琴似駅周辺のタワー物件の販売に依るものとなっている。

■エリア別供給戸数推移

	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
中央区	989	1,471	1,749	1,525	1,238	619	651	614	778	925	750	691
東区	290	533	170	310	249	433	173	194	153	128	81	290
南区	135	32	48	40	62	176	76		38	46		
西区	307	750	542	599	476	297	313	356	164	71	167	594
手稲区	55	85		253	60							53
北区	356	223	263	438	107	28	145	73	237	158	78	287
豊平区	705	626	571	459	661	732	364	79	72	264	237	104
清田区					120	59	45					
白石区	427	277	206	735	336	790	296	82	126	301	187	147
厚別区	42	164	195	128	199	416	243	161			171	11



■エリア別分譲マンション商品要素 (H25)

	平均販売価格(万円)	平均専有面積(m ²)	平均坪単価(万円)	最多価格帯(万円)	最多成約価格帯(万円)	最多面積帯(m ²)	最多成約面積帯(m ²)	成約率
中央区	3,452	84.8	134.5	2600 ~2799	2800 ~2999	80~84	80~84	82.8
東区	3,526	82.4	141.5	3000 ~3199	3000 ~3199	80~84	80~84	75.5
南区								
西区	3,042	84.8	118.6	2600 ~2799	2600 ~2799	75~79	75~79	89.7
手稲区	2,977	82.0	120.1	2800 ~2999	2800 ~2999	65~69 85~89	65~89	75.5
北区	2,864	77.7	121.9	2600 ~2799	3000 ~3199	80~84	80~84	62.7
豊平区	3,334	86.7	127.1	3400 ~3599	3400 ~3599	80~84	80~84 90~94	69.2
清田区								
白石区	2,805	83.7	110.8	2400 ~2599	2400 ~2599	75~79	75~79	93.3
厚別区	2,760	84.9	107.4	2200 ~2399 2800 ~2999	2200 ~2399 2800 ~2999	90~94	90~94	100.0
全市平均	3,095	83.4	122.7					81.1

●都心部におけるマンション立地動向

平成 25 年度に都心部に立地した分譲マンションは中央区 4 棟、東区 1 棟の計 5 棟となっている。それぞれの物件概要は以下の通りである。

	総計画戸数/ 供給戸数	平均面積 (㎡)/平均価格 (万円)	平均㎡単価 (万円)	最小面積(㎡)	最多価格帯 (万円台)	売れ行き推移
中央区	クルーザーバレー札幌プレミアム(中央区南7条東2丁目)					
	78/24	74.8/2484.6	33.2	54.8	2600	H25.4 完売
	じょうてつアィム札幌北2条ネオシティ(中央区北2条東8丁目)					
	44/44	88.9/3238.6	36.4	83.6	3200	18 戸/40.9%
	じょうてつアィム札幌大通公園(中央区南2条西9丁目)					
	28/28	95.9/4070.2	42.5	93.4	4100	14 戸/50.0%
	ラ・クラッセ札幌ステーションコート(中央区北3条東2丁目)					
	27/27	67.5/2389.1	35.4	53.0	2500	0
東区	プレミスト札幌ターミナルタワー(東区北7条東1丁目) ※第1期					
	235/143	79.8/3935.5	49.3	62.2	3500	120 戸/70.0%

(8) 札幌都心部におけるオフィス環境の動態・市況 (三鬼商事 オフィスレポートより)

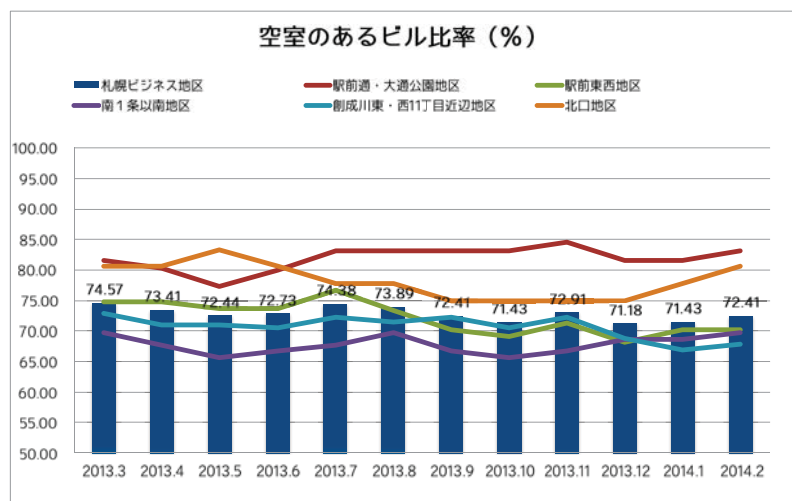
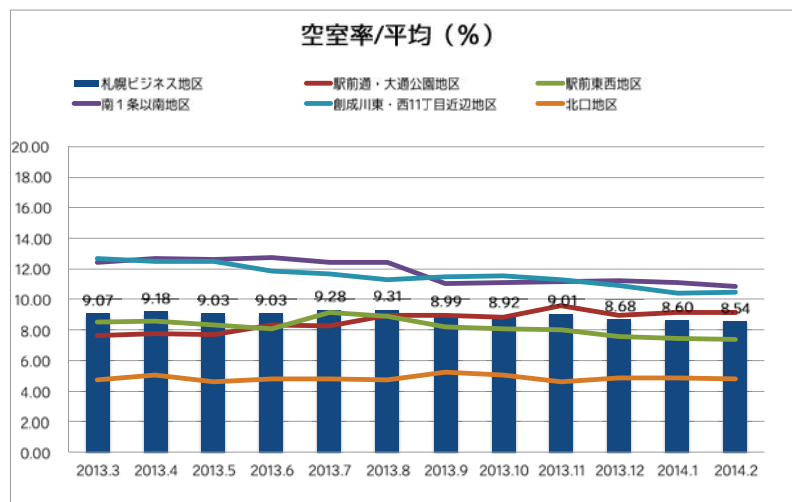
① 札幌都心部におけるオフィス市況

調査対象地区は『札幌ビジネス地区』として主要5地区（駅前通・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、創成川東・西11丁目近辺地区、北口地区）である。

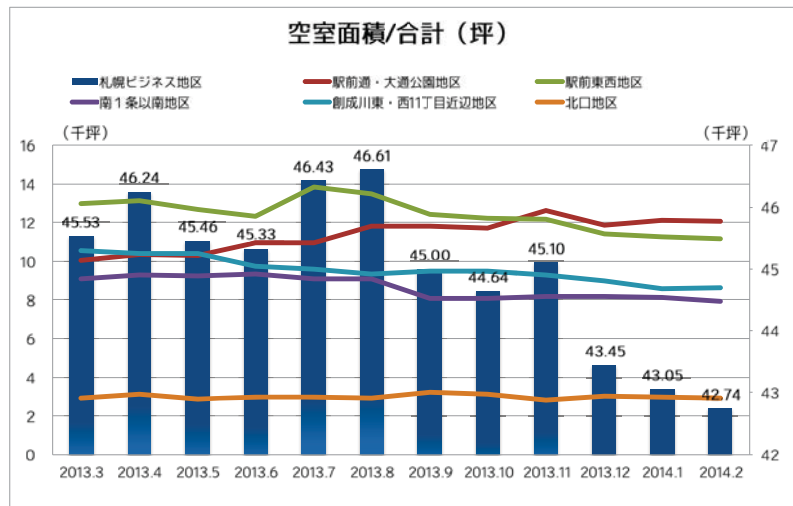
また、調査対象物件は札幌ビジネス地区における延床面積100坪以上の既存・新規賃貸事務所ビルであり、平成26年2月段階での該地区内の406棟が該当する。

平成26年2月時点で平均空室率が、小幅に低下し、8.54%となっている。大型需要は少ないものの、IT系企業等の拡張移転が見られたほか、中小規模の成約が進んだことによる。

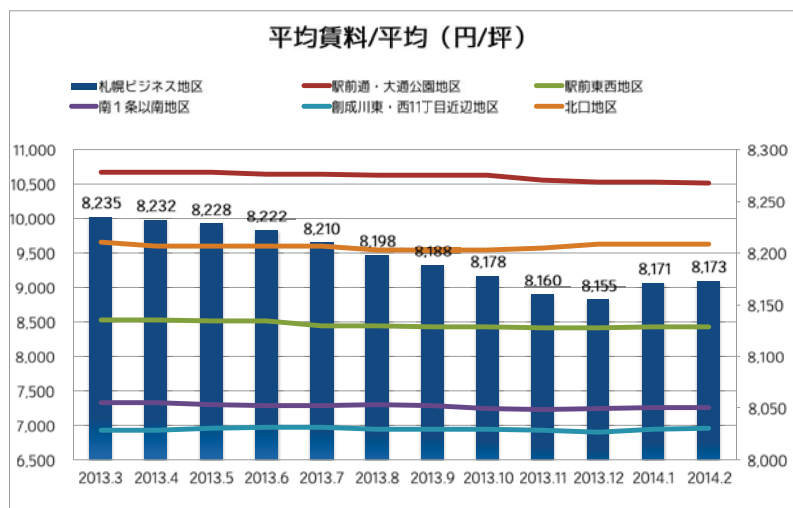
地区別に平均空室率をみると、全体的に大幅な増減なく平坦に推移する中、駅前通・大通公園地区の微増、南一条以南地区の微減が確認される。これらは前述の拡張移転や館内増床に依るものとなる。同様に空室のあるビル比率の傾向をみると、駅前通・大通公園地区、北口地区の年度末の空室ビルの増加が確認できる。



撤退や館内縮小等による解約の動向も見られたことから、ビジネス地区全体の平均空室面積は約 300 坪程度の減少に留まっている。今後の拡張傾向のオフィス需要や、中小規模事業所の新規需要も増加しつつあるため、今後も市場の緩やかな回復が継続するものと想定される。



都心部における平均賃料は 8,000 円/坪前半で推移している。エリア別に見ると駅前通・大通公園地区が最も高く、10,000 円/坪、北口地区が 9,500 円/坪、駅前東西地区で 8,500 円/坪、南 1 条以南地区が 7,500 円/坪、創成川東・西 11 丁目周辺地区が最も安く 7,000 円/坪となり、駅前通・大通地区の 2/3 の賃料となっている。



②各エリア別の動態

都心まちづくり計画策定時（H14）から今日にいたるまでの、都心各エリアにおけるオフィス環境の推移を以下に整理する。

●都心全体

○物件数（ビル数・延床面積）

過去 10 年で都心部における延床面積 100 坪以上の賃貸事務所ビルの物件数はほぼ 400 棟で推移している。

一方、延床面積の推移で見ると、平成 25 年時点で、73 万 2773 m²と平成 14 年比で 14%増となっている。

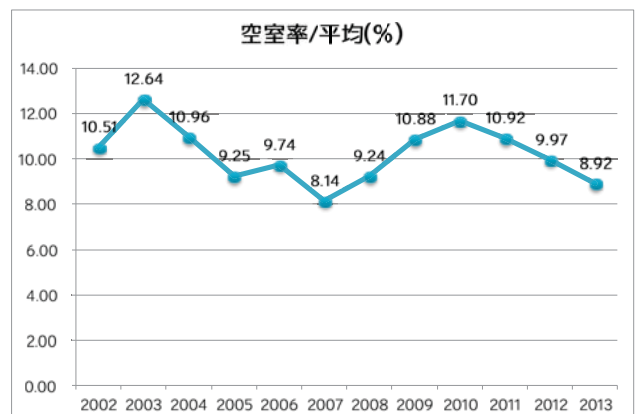
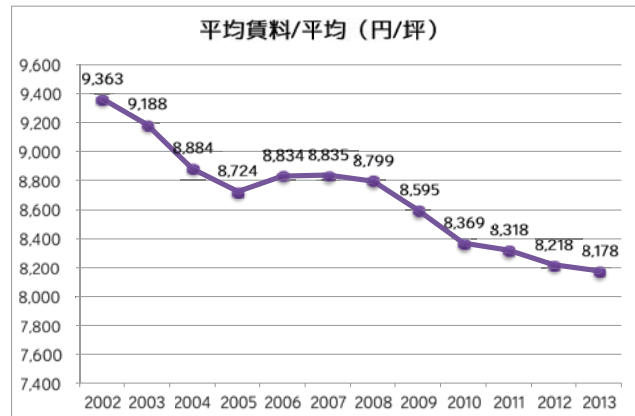
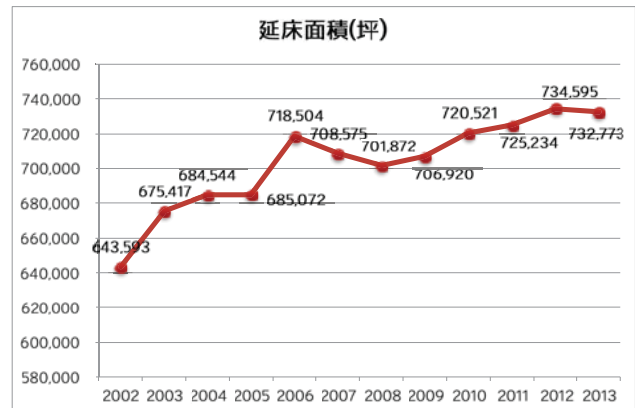
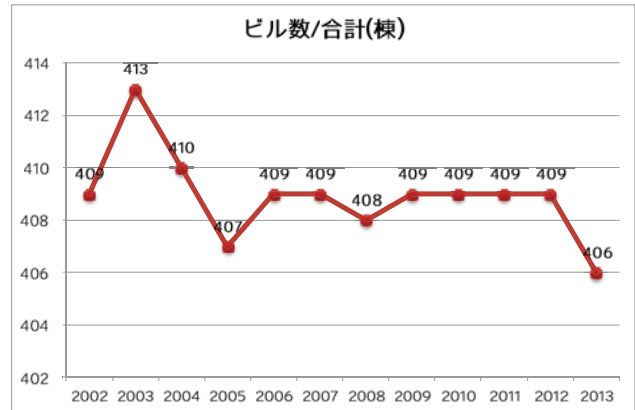
平成 15 年の駅周辺開発並びに平成 18 年のニッセイビル開業等、大型開発案件が続き、これらにより大幅なオフィス床の増加につながっている。

○平均賃料

平成 14 年以降、都心部における賃料水準は下降傾向が続き、平成 25 年時点で 8,178 円/坪と 10 年間で 13%減となっている。

○平均空室率

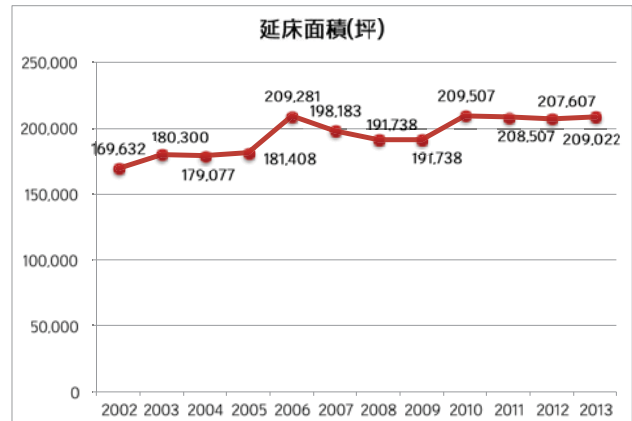
平成 15 年（JR タワー）、平成 18 年（ニッセイビル）、平成 22 年（北洋大通センター）と大型開発案件の開業に伴い一時的に空室率の上昇はあるものの、減少傾向が続き、平成 25 年時点で 8.92%となっている。賃貸面積が増加する中、前述の賃料の下落もあり、空室面積の減少につながっているものと思われる。



●駅前通・大通公園地区

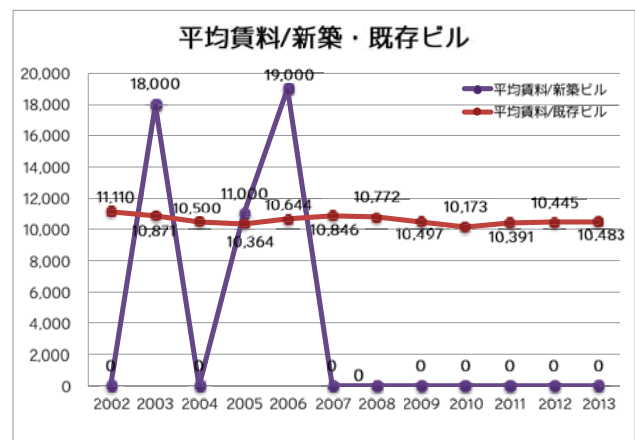
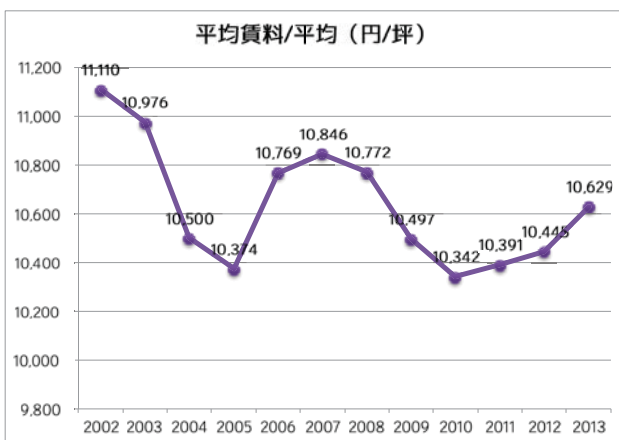
○延床面積

駅前通・大通公園地区における賃貸物件の延床面積推移をみると、緩やかではあるが、増加傾向を示している。特に、前述のように、平成15年の札幌駅周辺開発、平成18年の北3西4地区のニッセイビル開業、そして、平成22年の北洋大通センタービル開業に起因するものと思われる大幅な増加が局所的に見られることが推移からみて取ることができる。



○平均賃料

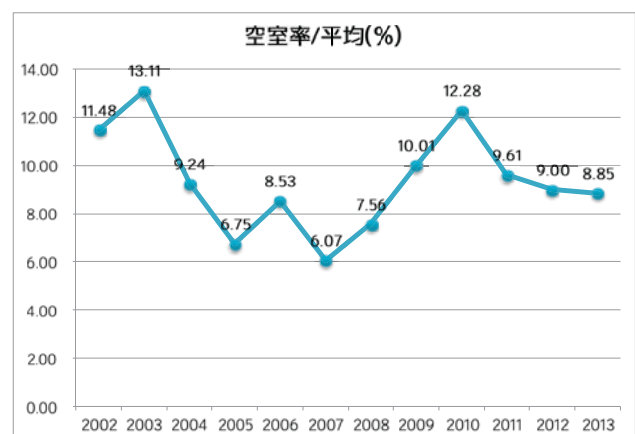
延床面積の増加傾向に対し、賃料の推移には平成18年～平成22年までに特徴的な増減が見られる。これを新築物件と既存物件に分類すると、既存物件の賃料推移は比較的平準化されているのに対し、新規物件の建設に影響を受けた賃料増加が顕著に推移し、これが全体の平均賃料推移に大きく影響を与えていることが分かる。



○空室率

駅前通・大通地区の空室率推移は新規物件開業の影響は受けながらも着実に入居が進展していることが分かる。

平成25年10月時点の空室率は8.85%、平成14年比で2.6ポイント減となっている。



●駅前東西地区

○延床面積

駅前東西地区における床面積推移は平成16年、平成21年に大きな伸びが見られ、これらは、アーバンネット札幌ビル、ORE札幌ビル等の当該地区における新規物件、既存施設の建替え等によるものと思われる。



○平均賃料

平均賃料の推移をみると、駅前通・大通公園に類似した賃料推移を辿っており、基本的に減少傾向にある中、平成19年付近をピークに賃料の増加が見られ、以降減少に転じている。

後述する空室率推移との関係から平成16年以降、空室率の低下が見られ、物件数の減少に対応した賃料の値上げが一部あったことに依るものと思われる。

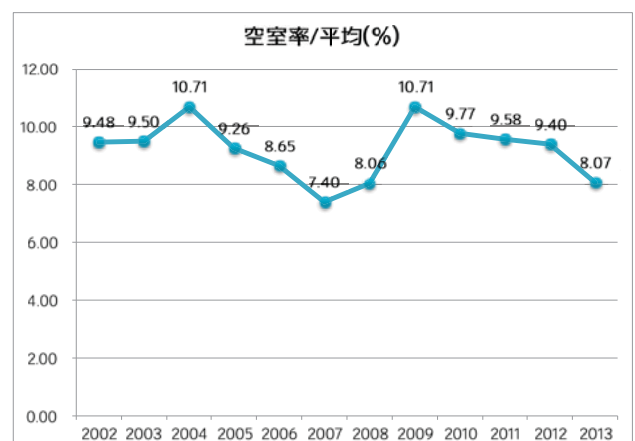
平成25年時点の平均賃料は平成14年比で12%下落している。



○空室率

当該地区における空室率は、駅前通・大通地区と同様に新規物件開業の影響は受けながらも着実に入居が進展していることが分かる。

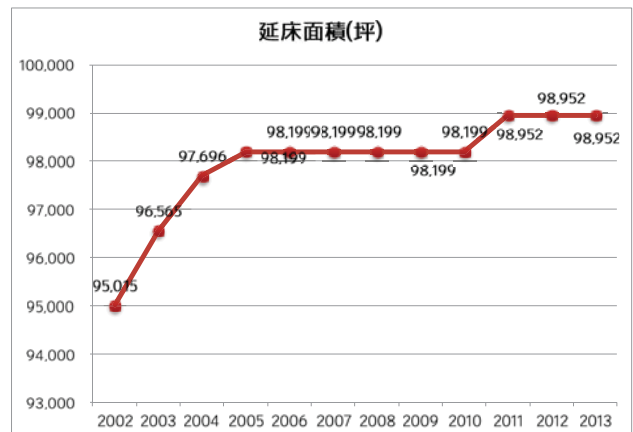
平成25年10月時点の空室率は8.07%、平成14年比で1.41ポイント減となっている。



●南1条以南地区

○延床面積

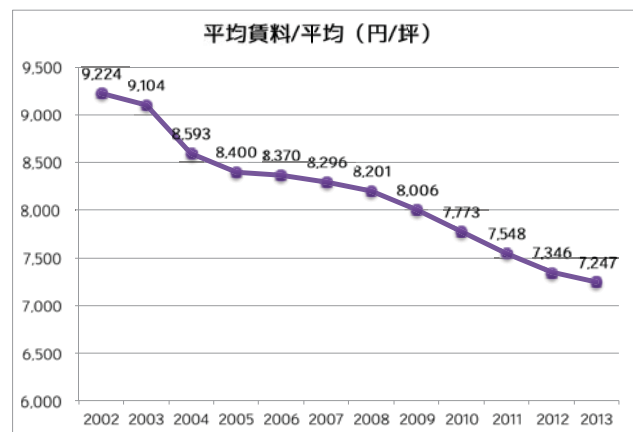
南1条以南地区におけるオフィス床面積は平成17年までの急速な伸びを経て以降、大きな変動はないものの、着実に床面積を増やしている。



○平均賃料

賃料は下落傾向が続いており、平成14年時点の9,224円/坪から平成25年には7,247円/坪と20%強減少している。

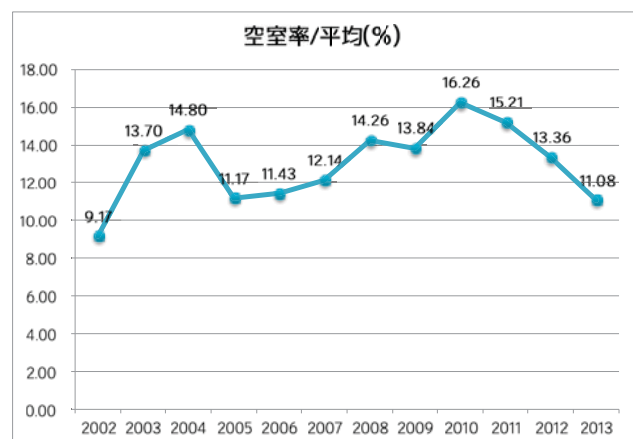
最も大きく賃料の下落が見られるのは平成15年から16年の間であり、これは札幌駅周辺の開発に起因するものと思われる。



○空室率

空室率についても賃料に倣い、平成15年、平成18年近辺に比較的大幅な増加が見られ、これらは、札幌駅周辺開発並びに道庁東地区開発等の大規模な商業・業務施設の整備・開業の影響を受けたものと思われる。

その後、空室率の増加が続いているものの、平成22年以降、下降に転じ、平成25年時点で11.08%となっている。都心部における他地区と比較した場合、商業業務集積地区の中では空室率が高いエリアとなっており、後述の創成川以東と並んで10%を超える空室率となっている。

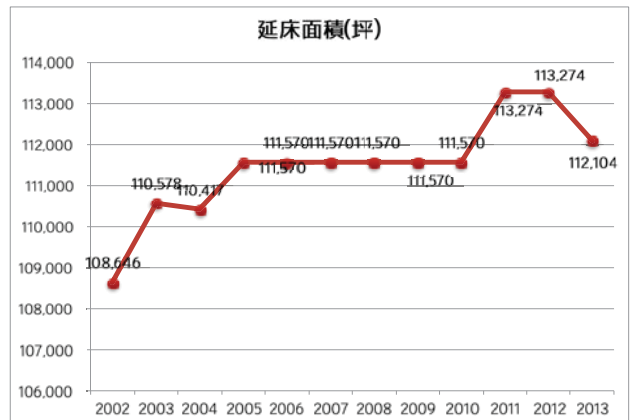


●創成川東・西 11 丁目周辺地区

○延床面積

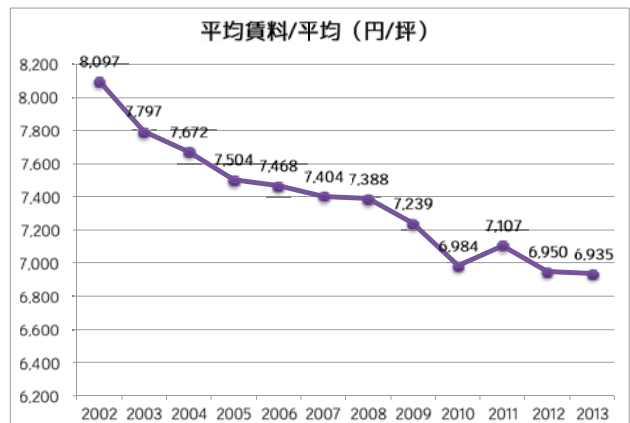
創成川東・西 11 丁目周辺地区における延床面積は緩やかな増加を辿り平成 24 年までに約 5,000 m²の増加となっている。

平成 25 年には 1,000 m²ほどの減少が見られるが一部老朽化したオフィスビルの取り壊しが大通周辺で見られ、これに起因する依るものと思われる。



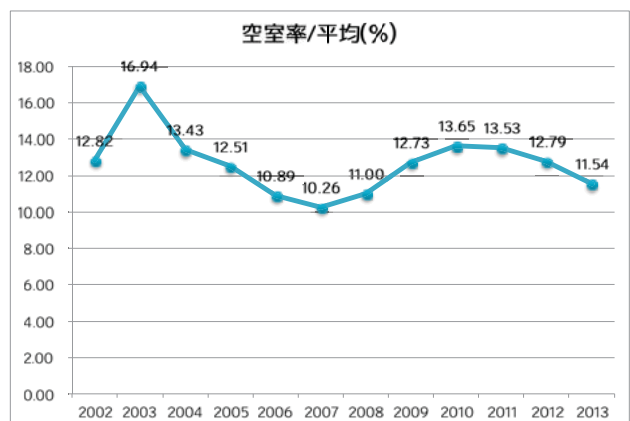
○平均賃料

創成川東・西 11 丁目周辺の平均賃料は平成 14 年時点で 8,097 円/坪と最も高い駅周辺と比較すると 3,000 円の開きがあったものが、他地区同様に下落が続き、平成 25 年時点で 6,935 円/坪となっている。これは駅周辺と比較すると 3,694 円/坪の開きがあり、商業業務集積地区との賃料格差が大きくなっていることが分かる。



○空室率

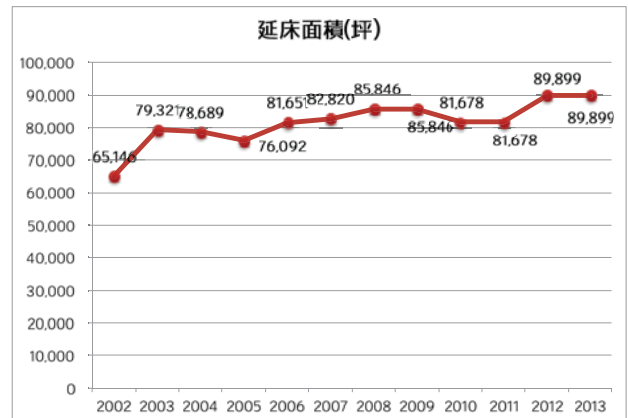
本地区については、商業業務集積地区に比べ、比較的高い空室率で推移しているものの、全体的な空室率推移は他地区に近似したものとなっており、平成 15 年以降の空室率の低下と平成 22 年付近までの増加、さらにそれ以降の低下という動きを示している。



●北口地区

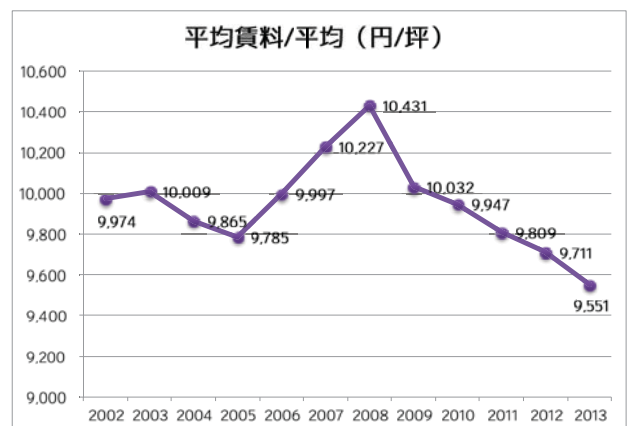
○延床面積

北口地区における延床面積の推移は、平成 15 年のエルプラザ開業、平成 19 年の 8.3 街区再開発を経て比較的大幅な床面積の増加が見られる。更に近年の伊藤ビル、北ビル等の大規模オフィスビルの整備に伴う床量の増加が見られ、平成 14 年比で 40%近く増加している。



○平均賃料

北口地区における平均賃料は一時期値上げが確認されるものの、比較的平易に推移し、9,000 円台上～中となっている。他地区に比べると賃料動態の振れ幅は小さく、比較的安定した水準で供給されていることが分かる。



○空室率

北口地区における空室率は、平成 15 年、平成 18 年、平成 22 年と、大幅な増加が見られ、これは駅前通・大通公園地区における新規開発の影響を顕著に受けていることが分かる。

こうした開発に伴うピークの上昇は見られるものの着実に減少が続いており、平成 25 年時点では 5%台に達しており、都心部に於いて最も空室率の低いエリアになっていることが分かる。

