

平成28年度第1回  
札幌市土地利用審査会

議 事 録

平成29年3月8日（水）  
STV北2条ビル 地下1階 B会議室

札幌市まちづくり政策局都市計画部

## ■ もくじ ■

1	開会	1
2	挨拶	1
3	委員及び事務局の紹介	1
4	会長の選出	2
5	職務代理者の指名	3
6	議事	
	(1) 平成 28 年 国土利用計画法に基づく届出の受理及び審査について	4
	(2) 札幌市の地価及び土地取引の動向	9
7	報告事項等	
	(1) 不動産鑑定士から見た土地取引（宮達委員）	18
	(2) その他報告事項「札幌市における新たなマスタープラン等」	23
8	閉会	31

## 平成28年度第1回札幌市土地利用審査会

### 1 日 時

平成29年3月8日（水）午後2時00分～午後4時10分

### 2 場 所

S T V北2条ビル 地下1階B会議室

### 3 出 席 者

委 員：伊藤 友章 北海学園大学経営学部教授  
高橋 智 弁護士  
東 道尾 建築士  
宮達 隆行 不動産鑑定士  
森本 淳子 北海道大学大学院農学研究院准教授  
山本 和夫 札幌市農業協同組合理事

### 4 議 事

- (1) 平成28年 国土利用計画法に基づく届出の受理及び審査について
- (2) 札幌市の地価及び土地取引の動向

### 5 報告事項

- (1) 不動産鑑定士から見た土地取引（宮達委員）
- (2) その他報告事項「札幌市における新たなマスタープラン等」

## 1. 開 会

### ●事務局（稲垣都市計画課長）

定刻となりました。

本日は、お忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

ただいま、委員7名のうち5名の方がお揃いでございます。定足数に達しておりますので、平成28年度第1回札幌市土地利用審査会を開催させていただきます。

私は、事務局を担当しております、札幌市まちづくり政策局都市計画部都市計画課長の稲垣でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

開会にあたりまして、まず委員の皆様にお断りさせていただくことがございます。当審査会は、札幌市の他の内部委員会と同様に、公開という扱いになっております。本日は報道機関の方はいらっしゃっておりませんが、会議については報道機関に情報提供していることから、会議の途中に取材が入る可能性がありますので、その点は事前にご承知おきください。

また、会議自体が公開という扱いになりますので、会議後、議事録につきましては、後日、本市ホームページにて情報を公開することになります。その点もご了承いただきたいと思ひます。

## 2. 挨拶

### ●事務局（稲垣都市計画課長）

本日の審査会は委員の任期が新しくなり、第15期に入りまして、初回でございますので、本来であれば、都市計画担当局長の佐藤が直接この場に参加させていただいて、冒頭、ご挨拶を申し上げる予定でございました。しかしながら、今は定例市議会の会期中でございまして、本日の午前中、急遽、佐藤が質疑に立たなければならなくなりまして、大変失礼ながら急遽欠席させていただくこととなりました。佐藤からは、皆様へよろしくお伝えするよう申しついております。ご了承いただきたいと思ひます。

## 3. 委員及び事務局の紹介

### ●事務局（稲垣都市計画課長）

それでは、早速ですけれども、次第にもありますが、今回、第15期初回の会議になりますので、委員の皆様のご紹介を私からさせていただきます。お手元に委員名簿がございしますが、50音順でお名前をご紹介させていただきます。大変恐縮ではございますが、その場で委員の皆様にはご起立いただき、ご一礼だけいただければと思ひます。よろしくお願ひいたします。

また、委員の皆様のお手元に委嘱状を置かせていただいております。本来であれば、お一人ずつ事前に手渡しすべきところでございますが、この点もご理解いただきたいと思ひます。

それでは、順にご紹介させていただきます。

まずお一人目、北海学園大学経営学部教授の伊藤友章委員です。

続きまして、建築士の東道尾委員です。

続きまして、不動産鑑定士の宮達隆行委員です。

続きまして、北海道大学大学院農学研究院准教授の森本淳子委員です。

続きまして、札幌市農業協同組合理事並びに札幌市農業委員の山本和夫委員です。

なお、札幌市立大学デザイン学部准教授の高井真希子委員ですが、本日都合により欠席される旨の連絡をいただいております。また、弁護士の高橋智委員からは遅参される旨のご連絡をいただいております。後ほどご参加いただける予定でございます。

次に、当審査会の事務局の紹介に入ります。まず、都市計画部長の八柳ですが、本日都合がつかず欠席いたしますことをご了承いただきたいと思います。では、係長以下、自己紹介をさせていただきます。

●事務局（植木都市計画情報担当係長）

都市計画情報担当係長をしております、植木と申します。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

●事務局（中嶋職員）

都市計画部都市計画課の中嶋と申します。よろしくお願いいたします。

●事務局（沢田職員）

都市計画部都市計画課の沢田と申します。よろしくお願いいたします。

●事務局（稲垣都市計画課長）

事務局としては以上となります。

続きまして、お手元の会議資料の確認をお願いいたします。会議資料としまして、一番上に次第がございます。次に座席表、委員名簿がございます。その後に、ホチキス止めの資料Ⅰと資料Ⅱ、同じくホチキス止めの参考資料の3点がございます。最後にその他報告事項として情報提供させていただきます内容のパンフレットが3点ございます。

「第2次都市計画マスタープラン」と、「札幌市立地適正化計画」「地域交流拠点等開発誘導事業」の3点でございます。

不足等がございましたら事務局までお知らせください。

#### 4. 会長の選出

●事務局（稲垣都市計画課長）

それでは、次第の4に移ります。今期最初の審査会でございますので、委員の改選に

よりまして、新たに会長の選出を行う必要がございます。札幌市土地利用審査会条例第4条第2項に会長選出に関する規定がございます、「会長は、審査会の議長となる。」と規定されておりますが、会長が未選出ですので、選出となるまでの間、事務局にて議事を進めさせていただくということによろしいでしょうか。

ありがとうございます。それでは、引き続き事務局にて会長が選出となるまでの間、議事を進めさせていただきます。

それでは、会長の選出を行います。条例第3条第1項には、「委員の互選によってこれを定める。」と規定されております。会長の候補者の立て方としましては、立候補あるいはご推薦ということが多いかと思いますが、何かご意見のある方はいらっしゃいますか。

#### ●宮達委員

今回、第15期の初回ですので、事務局から何か提案いただいた方がよろしいかと思えます。

#### ●事務局（稲垣都市計画課長）

宮達委員からご意見がございましたが、他になければ事務局から会長の候補者を提案させていただいてもよろしいでしょうか。

それでは、事務局から提案させていただきます。当審査会におきましては、これまで経済若しくは経営分野を専門とする学識者の方に会長をお願いしてきた経緯がございます。慣例ということではございませんが、今回は経営分野をご専門とする伊藤委員に参画いただいておりますので、事務局としては伊藤委員を推薦させていただきたいと考えております。いかがでしょうか。

（「異議なし」との声あり）

#### ●事務局（稲垣都市計画課長）

ありがとうございます。それでは、異議なしということで、賛同をいただきましたので、第15期の審査会会長は伊藤委員をお願いいたします。

早速で恐縮ではございますが、伊藤委員は会長席にご移動をお願いいたします。

ありがとうございます。それでは、以降の審査会の進行につきましては、伊藤会長をお願いいたします。

## 5. 職務代理者の指名

#### ●伊藤会長

北海学園大学経営学部の伊藤です。今回初めて、こちらの審査会の委員となりまして、不慣れなところもあるかと思いますが、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、早速ではありますけれども、次第の5、職務代理者の指名に移ります。職

務代理者は会長が指名するということですので、私としましては、不動産鑑定がご専門であり、委員2期目であります宮達委員にお願いしたいのですが、いかがでしょうか。

●宮達委員

はい。よろしく願いいたします。

6. 議事（1）平成28年 国土利用計画法に基づく届出の受理及び審査について

●伊藤会長

それでは、次第の6、議事の（1）に移ります。「平成28年 国土利用計画法に基づく届出の受理及び審査について」になります。事務局から説明をお願いいたします。

●事務局（植木都市計画情報担当係長）

それでは、私、植木が議事の（1）につきまして、スライドを用いてご説明させていただきます。座ったままでご説明させていただきますので、よろしく願いいたします。

始めに、平成28年の国土利用計画法に基づく届出の受理および審査状況について、概要をご報告いたします。

ただ、今回は初回ということもありますので、土地利用審査会の職務についても、ご説明させていただきます。また、国土利用計画法につきましては、以後「国土法」と呼称させていただきます。

スライドは資料Ⅰ-1の抜粋であり、土地取引規制制度の一覧となっております。土地利用審査会の職務とも密接に関係いたします、この制度につきまして、歴史的な背景等も含めながらご説明させていただきます。

赤く囲まれている規制区域につきましては、投機的な土地取引が相当な範囲に渡って集中して行われ、地価が急激に上昇する恐れがある土地について指定することが出来ます。この規制区域では、土地の売買を行う場合、契約前に都道府県知事、政令市においてはその市長に、予め許可を受けなければならないという厳しい制限がかけられます。なお、許可を得ないで契約を締結した場合には無効となります。ただ、昭和49年の創設以来、全国的に一度も指定実績はございません。

続きまして、1つ左の監視区域です。昭和58年頃から東京の都心商業地を中心に発生しました地価の高騰、いわゆるバブルですが、大都市の商業地から周辺の住宅地にも波及し、国民生活に多大な影響・弊害を及ぼしました。これを受けて、昭和62年に地価が急激に上昇またはその恐れがある地域等を都道府県知事、政令市においてはその市長が、監視区域を指定出来ることとされました。国土法によって定められた届出面積以下の規模の小さい土地取引についても届出を義務付けられる制度になります。この監視区域につきましては、これまで全国の多くの自治体で指定実績があり、札幌市におきましても、昭和62年10月頃から平成6年12月末まで、区域変更等を行いながら監視区域を指定して

おりました。

続きまして、注視区域です。平成10年9月に制度化されたもので、利用目的と価格の審査を行います。この注視区域につきましては、地価が相当程度を超えた上昇またはその恐れがある場合で、合理的な土地利用に支障が生ずる恐れがある場合に指定出来るものとなります。

最後に、一番左端の事後届出制です。現在は、土地取引価格の抑制から土地の有効活用へと国の方向性が変わりました。それに伴いまして、これまでご説明してきました事前届出制から、土地取引契約等の締結後に届出を行う事後届出制へと移行しました。審査内容も、事前届出制では利用目的審査と価格審査を行っていましたが、事後届出制では利用目的審査のみとなっております。

以上、土地取引規制には4つの分類があり、全国的に運用されているところでございます。

続きまして、スライドに表示しておりますグラフは、先ほどご説明いたしました監視区域の全国的な指定状況の推移でございます。昭和50年から平成26年までを表示しております。バブル期においては多くの自治体が区域指定を行っており、最大で1,212もの自治体が指定しておりました。バブル崩壊後は経済が冷え込み、地価の上昇が見込めない時代となったことから、区域指定を行う自治体も減り、現在では東京都小笠原村の1地区のみとなっております。

なお、平成11年から平成16年まで一時的に区域指定を行った自治体が増えておりますが、これは国会等の移転先候補地の選定に伴い、関係8府県48市町村において区域指定を行ったためであります。

現在は、東京都小笠原村の1地区を除き、全国的に事後届出制で運用している状況でございます。

続きまして、審査会の職務について、4つの土地取引規制制度と関連付けてご説明させていただきます。

まず、現在運用しております事後届出制では、利用目的審査の結果、市長がその利用目的に対して勧告を行う場合に意見を述べるのが、審査会の職務となります。

注視区域、監視区域、規制区域につきましては、現在区域の指定はありませんので、それらに関する職務は発生しておりませんが、市長がこれらの区域の指定や解除、減少を行う場合に意見を述べることも審査会の職務となります。なお、区域指定後は届出のあった土地取引に対する許可や、勧告を市長が行う際に意見を述べることも職務となります。また、規制区域においては、処分に不服がある者からの審査請求を裁決していただくことも職務に含まれます。

最後に、1番右端に遊休土地という制度がございます。こちらは、国土法の届出がなされた土地が、2年経過後も低未利用のまま放置されている場合に指定出来るものです。遊休土地に指定をしますと、行政が積極的に土地利用について介入し、その有効活用を

図る制度となっております。これは区域指定とは別の措置となりますが、札幌市におきましても、過去に指定した実績がございますが、現在指定している土地はございません。この遊休土地に関する職務につきましては、土地の利用計画に対して、市長が勧告を行う場合に意見を述べることとなっております。

以上が審査会の職務となります。

ここからは、平成28年の国土法に基づく届出について簡単にご説明させていただきます。スライドは届出等の年次別のグラフとなっております、平成11年から始まっております。青色の棒グラフが、市街化区域と市街化調整区域の両方の届出件数の総数を示しています。

平成28年の届出件数は前年より36件少なく、112件となっております。ご覧のとおり、ここ10年はほぼ横ばいで推移しており、例年と変わらない状況となっております。

スライドは、届出のありました土地の利用目的をグラフ化したものです。現在は土地の利用目的について審査しておりますが、土地利用計画等に適合しない場合や適正かつ合理的な土地利用を図るために著しく支障がある場合などに、勧告や助言を行うこととなっております。平成28年におきましては、各種計画等に不適合となるような届出はありませんでしたので、勧告等を行うことはございませんでした。

次のスライドは、平成28年の届出の取引価格と相当価格に対する開差率と件数のグラフでございます。

相当価格とは、固定資産税や相続税の算出に用いられる評価額、これは路線価と呼ばれますが、これを使用し、路線価倍率方式という手法により職員が算定した価格でございます。

開差率とは、届出のありました土地の実際の取引価格と、相当価格の差がどれだけあるのかという指標でございます。プラスであれば相当価格よりも高額な取引であり、マイナスであれば低額の取引となります。

スライドでは相当価格と取引価格が同じとなるゼロのラインを赤線でお示ししております。ご覧のとおり、マイナスの件数の方が多いのですが、平均開差率を計算しますと、マイナス0.24%となりまして、相当価格と取引価格にほとんど差が無いという状況でございます。

これまで事後届出制におきましては、利用目的のみ審査するとご説明して参りましたが、地価の大まかな動向を把握するために、取引価格の算定を行っております。

この開差率につきまして、過去6年間の推移を表したグラフをスライドで表示しております。グラフをご覧いただきますと、平成27年から平成28年にかけてマイナスに推移しているように見えますが、平成27年には開差率が約670%という取引が1件ありましたため、この取引が平成27年の平均開差率を引き上げております。そのため、その1件を除きますと、スライドのとおりとなりまして、開差率は依然としてマイナスで推移することとなりますが、取引価格は少しずつ上昇している状況と判断しております。

以上で、議事の（１）「平成28年 国土利用計画法に基づく届出の受理及び審査について」の説明を終わらせていただきます。

●伊藤会長

ご説明ありがとうございます。

ただいまの説明につきまして、ご意見・ご質問等ございますでしょうか。

●森本委員

勉強のために教えていただきたいのですが、開差率のグラフで「未算定」という項目がありましたが、どういった理由から「未算定」としているのでしょうか。

●事務局（植木都市計画情報担当係長）

価格を算定しているのは市街化区域内の取引に限定しておりまして、他にも信託受益権売買など路線価倍率方式での価格の算定には馴染まないものがありますので、それらの取引を「未算定」としております。

●宮達委員

開差率についてですが、市街化区域と市街化調整区域に分けて、市街化区域について平均を取っているということでしたけれども、土地取引の分布と言いますか、発生している件数ですとか、価格の開差というのは、例えば区によって違ったり、用途によって違ったりすると思うのですが、そういったもう少し細かい分析を行う予定はありますか。

●事務局（植木都市計画情報担当係長）

土地取引の動向につきましては、議事の（２）で詳しい資料をご用意しておりまして、10区それぞれの状況などはそちらで検討してございます。

●宮達委員

開差率は各区で分けたりする予定は無いということでしょうか。

おそらく、開差率が100%以上の届出は、全て中央区のものかと思います。全て平均すると、マイナス0.24%ということですが、ある一部の地域ではもっと上がっているなどあると思うのですが。

●事務局（植木都市計画情報担当係長）

開差率が100%を超えている届出は、中央区が4件、西区が1件となっております。確かに中央区が多い状況ですが、最近では中央区から周辺の区へ、少しずつ平均が上がっている状況で、西区の届出において開差率が高かった事例がございました。

●宮達委員

不動産鑑定士として資料を見せていただいて、実務の感覚からは、評価額が上がっている時期があったり、大きく下がっている時期があったりする中で、平均だけで議論をされているようですけれども、それでよしとするのは私としては少し違うのではないかと思います。

本来であれば、平成27年の届出件数の多かった時も、開差率100%以上の届出が100%だったのか、200%だったのか、300%だったのかは分かりませんが、ある程度特徴的な部分もあるかもしれませんので、詳細な分析も必要ではないかと思います。

●事務局（植木都市計画情報担当係長）

後ほど議事の（2）におきまして、区別になりますが、変動率等の話をさせていただきます。また、開差率等につきましては、データは全てありますので、集計方法を変えれば、解析等は出来るものでございます。ただ、申し訳ありませんが、本日は資料の中には含まれておりません。

●事務局（稲垣都市計画課長）

途中、ご説明させていただきましたが、現在、業務上は利用目的のみの審査ですので、全体の傾向ということだけでまとめておりました。宮達委員がおっしゃられたとおり、個別に見ると色々な事情があると思いますので、ご意見を参考にさせていただいて、今後、データの見方を勉強したいと思います。

●森本委員

これまでの実績として、監視区域で価格に関する勧告事例などはあったのでしょうか。また、事例があれば、どのくらいの開差率で検討の対象となっていたのでしょうか。

●事務局（植木都市計画情報担当係長）

当時の、20数年前ですが、一つ一つの取引のデータが手元にありませんので、即答は出来ないのですが、件数的には年間30,000件程度の土地取引があったという記録が残っております。ただ、それら全てが届出されていたかと申しますと、面積規模や区域の内外によっては届出が不要の場合もありますので、実態はもっと少なかったと思います。

●森本委員

審査会の職務としては、現在は利用目的審査のみということでしたので、価格審査に関する職務は無いということによろしいですか。

●事務局（植木都市計画情報担当係長）

今のところはその通りでございます。今後、区域指定を行った場合には、価格審査に関する職務を行う必要も出てくることになります。

●伊藤会長

よろしいでしょうか。それでは、事務局からの説明につきまして、土地利用審査会として承認してよろしいでしょうか。

（「異議なし」との声あり）

ありがとうございます。それでは、承認することといたします。

## 6. 議事（2）札幌市の地価及び土地取引の動向

続きまして、議事の（2）「札幌市の地価及び土地取引の動向」について、事務局から説明をお願いいたします。

●事務局（植木都市計画情報担当係長）

それでは、議事の（2）「札幌市の地価及び土地取引の動向」につきまして、ご説明させていただきます。

スライドをご覧ください。まずは、地価の調査制度についてご説明させていただきます。

地価の調査には、国が毎年1月1日を基準日として地価を公表する地価公示と呼ばれる調査がございます。

それから、各都道府県が毎年7月1日を基準日として、地価を公表する地価調査がございます。

最後に、地価LOOKレポートでございます。こちらも国が調査しているものですが、四半期ごとに全国100地区の地価動向を調べて公表するものでございます。

これら3つの地価の調査を基に、地価動向を判断します。

表の左から地価公示及び地価調査は、ある地点を毎年継続的に調査しているものでございます。2つの調査は毎年1月1日と7月1日と基準日が半年ずれておりますが、調査地点は別々になっていることが多く、札幌市内においても地価公示は473地点、地価調査は152地点の調査地点があり、共通の地点は25地点しかございません。

地価LOOKレポートは地点ではなく地区を対象とし、地価動向を先行的に表しやすい高層住宅や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等を調査しているものでございます。そのため、地価LOOKレポートでは、都心部の地価動向は評価出来ませんが、郊外については予測にとどまります。

スライドには、地価公示の全用途・住宅地・商業地につきまして、対前年の変動率を示したグラフを表示してございます。

平成25年までは下落傾向が続いておりましたが、ここ3年ほどは上昇傾向となつてございます。特に平成28年につきましては、中央区の商業地において上昇幅が大きく、全体的にも上昇幅が拡大する結果となつてございます。

区域指定の目安となる上昇率につきましては、注視区域で年5%程度、監視区域で年10%程度となつてございます。

スライドのグラフには、5%を赤線で、10%を青線で示してございます。5%を超えておりますのは、中央区の全用途・住宅地・商業地と北区、東区、豊平区の商業地となっている状況でございます。また、10%のラインを超えておりますのは、中央区の全用途・商業地となつてございます。

次は地価調査につきまして、先ほどと同様、対前年変動率を示したグラフをスライドに表示してございます。先ほどご説明しましたとおり、地価公示と地価調査は調査地点が異なりますが、ほぼ同じような動きをしていることがグラフから読み取れるかと思えます。

こちら地価公示と同様に、上昇率5%と10%のラインを引いてみますと、中央区の全用途・住宅地・商業地と北区、東区、豊平区の商業地で5%以上の上昇率を示してございます。また、中央区の全用途・商業地、北区の商業地では10%を超える上昇率となつてございます。

地価公示と地価調査、2つの調査に共通する特徴といたしましては、「中央区の上昇幅が大きいこと」「中央区の土地の不足感から、中央区に隣接する地域で上昇が目立つこと」「地下鉄駅の徒歩圏など、利便性の高い地域が上昇していること」などが挙げられまして、今後におきましても、こういった傾向は続くのではないかと予想されております。

スライドは、地価L00Kレポートの過去3年分のデータを示してございます。平成26年までは、札幌市内に3箇所調査地区がありましたが、平成27年からは宮の森地区と駅前通地区の2地区となつてございます。ここ3年間は継続して上昇傾向を示してございます。また、宮の森地区及び駅前通地区ともに、上昇率はここ数年比較的落ち着いておりましたが、平成27年10月以降は一貫して3%から6%の上昇率を示してございます。

以上のように、それぞれの調査において、地価の上昇傾向が見て取れますが、実際に地価がどの程度上昇しているのか、スライドのグラフを用いてご説明させていただきます。

スライドでお示ししているグラフは、昭和58年の地価調査時の札幌市全体の地価を100といたしまして、各年の地価の指数の推移を表したものでございます。

バブル期の地価指数は、商業地におきまして、平成3年に300程度を示してございました。バブル期は特別といたしましても、平成20年頃のミニバブルと呼ばれる時期で91、平成28年は81となつており、全体的に見ますと、地価水準としましては、回復途上と見ることが出来ると考えてございます。

また、住宅地におきましては、平成28年の指数は99であり、やっと昭和58年の水準に戻ったという状況でございます。

このように、現在のところ、地価の変動率は高い状況ではありますが、平均で考えますと、地価水準はそれほど高いとは言えない状況ではないかと考えてございます。

スライドは、区域指定の要件について示した表でございます。先ほどご説明いたしましたとおり、地価水準は決して高くない状況と考えておりますが、上昇率だけで見ますと、区域指定の目安となる年5%や10%を超えているという状況でございます。そのため、適正かつ合理的な土地利用の確保に支障が生じるおそれがあるか、あるいは困難となるおそれがあるか、ということが区域指定を検討するうえで重要となります。

スライドは、札幌市の土地の年別取引件数を示したグラフでございます。ご覧のとおり、平成17年、ミニバブル期の直前ですが、この時期をピークに平成22年まで徐々に土地取引件数は減少しておりました。それ以降は微増傾向が続いておりましたが、ここ数年は20,000件ほどで推移してございます。平成28年につきましては、平成27年と比べるとやや取引件数が減少するなど、急激に土地取引件数が増加する状況にはないと考えてございます。

なお、バブル期におきまして、先ほど申し上げましたが、年30,000件ほどの土地取引がなされておりました。

続きまして、スライドは区別の年別土地取引件数のグラフでございます。

大半の区では、一般土地の取引がマンションの取引を上回っておりますが、中央区だけはマンションの取引件数が非常に多くなってございます。中央区ではまとまった土地自体が少ないことから、マンション用地としての需要が高く、また、商業地におきましては、店舗付マンション用地としての需要が高いことが原因と考えられます。

また、10区のうち、白石区、清田区、南区、西区の4区につきましては、マンションの取引件数が昨年を上回っておりますが、平成27年はマンションの取引件数自体が多かったということもありまして、全体としましては、平成28年のマンションの取引件数は昨年と比べて減少となっております。

一般土地としましては、白石区、清田区、西区、手稲区の4区で昨年と比べ、それぞれ100件ほど取引件数が増加している状況でございます。

スライドは、資料としてはお配りしておりませんが、月ごとの住宅着工戸数の内訳を示したグラフでございます。このグラフでは、なかなか分かりにくいところもありますが、平成28年は最近8年間で最も住宅着工数が多く、前年の平成27年と比べますと約15%増加しているという状況でございます。特に賃貸マンションの増加が著しく、前年と比べて約20%増加してございます。

続きまして、札幌ビジネス地区のオフィスビルの空室率についてご説明いたします。

この札幌ビジネス地区とは、不動産に関するコンサルタント会社が設定をした、オフィスが集積している主要な地区のことを指します。主要地区は5つございまして、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、北口地区とされております。

スライドには、5地区の空室率の経年変化を示したグラフを示してございます。最近では平成22年をピークとして年々低下しておりまして、平成28年11月の空室率は3.57%となり、リーマンショック前の水準を遥かに下回ってございます。

なお、駅前東西地区と北口地区につきましては、2%を下回り、非常に低い空室率となっております。

これらの空室率等を調査しております三鬼商事株式会社様のレポートによりまして、「昨年中は、IT関連企業やコールセンターのオフィス拡張に伴う大型成約や、郊外の自社ビルからビジネス地区内に移転する企業の動きが多く見られた」となっております。また、中小規模の新規開設や分室需要、館内増床に伴う成約も活発であり、札幌ビジネス地区での空室在庫の品薄感が更に強まるだろうとも言われております。

以上、これまでの内容を踏まえまして、区域指定の必要性について事務局にて分析いたしました。

まず、土地の取引件数でございますが、現在、急激に増加しているような状況にはありませんでした。そのため、バブル期のような投機目的の土地取引が横行するような状況にはないと考えられます。

また、マンションの需要は依然として高いものと思われませんが、平成28年には取引件数が減少するなど、落ち着きも見られつつあります。これは、平成28年の地価調査時の概況でも触れられております。

加えて、札幌ビジネス地区の空室率からは、オフィス需要が非常に高いことが読み取れます。

こうした理由から、今後も地価の上昇傾向は続くと思われませんが、札幌市における地価上昇につきましては、実際の需要に支えられているものと判断が出来ます。そのため、直ちに適正かつ合理的な土地利用が阻害される恐れは無いと考えてございます。

また、区域は一定の地域、例えば中央区だけなど、そういった指定も可能ではありますが、既に中央区の土地の不足感などから、近接する地域に需要がしみ出していることを考えますと、一定の地域に限って区域指定を行うことが、かえって適正な土地取引を阻害する可能性が考えられます。

加えて、札幌市全体で考えますと、長年下落が続いておりました地価がようやく回復しつつある状況であり、地価の上昇は実際の需要に支えられていると考えられることから、札幌市全域を区域指定することも妥当ではないと考えてございます。

以上から、現時点で札幌市におきましては、区域指定を行う状況にはないと考えております。

これで、議事の(2)「札幌市の地価及び土地取引の状況」についての説明を終わります。

●伊藤会長

ありがとうございました。札幌市の地価及び土地取引の動向ということですが、ただいまの説明につきまして、何かご意見・ご質問等があればお願いいたします。

●森本委員

2点あります。1つ目は、地価指数はどのように計算しているのでしょうか。もう1つは、マンションについて、ビジネス地区と同じような調査や分析はなされていないのでしょうか。

●事務局（中嶋職員）

地価指数の計算方法につきましては、昭和58年の地価を100として、対前年変動率を累積して計算しています。例えば、昭和59年の上昇率が1%であれば、地価指数は101となり、昭和60年には101に対前年変動率をかける、というような計算を繰り返し行います。

●森本委員

昭和58年を基準とする理由は何かあるのでしょうか。

●宮達委員

各種資料で昭和58年を100としているものが多いです。例えば、消費者物価指数など。

●事務局（植木都市計画情報担当係長）

もう1つのマンションに関する指数ですが、オフィスの空室率に近い資料はあまり無く、よく目にするものとしましては、マンションの平均価格ですとか、取引が行われるマンションの立地条件としてどういう交通機関が使えるのかといった資料になります。例えばマンションの平均価格で言いますと、札幌市内ではバブル期の平均価格は3,200万円ほどでしたが、ここ3・4年は非常に高騰しておりまして、平成28年につきましては平均で4,000万円を超えたとの報道もございます。ただ、これは全てのマンションの平均価格ではなく、新築マンションの平均価格になりますので、マンション全体を表すという訳ではありませんが、マンションの需要が高まっているということは分かると思っております。

また同様に、新築マンションの立地条件について、最寄りの交通機関が地下鉄、市電、バス、JR、この4つのどの交通機関に近いかということを表した数字がありますが、過去、例えばバブル期では地下鉄や市電の割合が50%以下でございました。ところが最近では、地下鉄や市電沿線の割合が80%から90%でございまして、立地が郊外ではなく、地下鉄の沿線あるいは中央区ですとか、交通の便の良いところに集中していることが、この数字から分かると思っております。

空室率とは異なりますが、こういった数字で動向を見ております。

●森本委員

便利なところにどんどん建っているという実態の整理だと思うのですが、実際に入居者がいるのかという空室率のような観点も重要ではないでしょうか。それが分からないと、適切な利用がなされているのか判断が出来ないと思います。

●事務局（植木都市計画情報担当係長）

マンションとして完売しているのに、夜に電気がついている部屋が少ないなど、特にタワーマンションなどには、相続税対策ですとか、投資目的ですとか、テレビ、新聞等で耳にします。実際に購入されてそこに住まわれているかということは、個人情報の問題などもあり、そこまで調査が及ばないといった事情もございまして、札幌市としましても、そういった情報は持っておりませんし、報道や公表されている資料などでも実際の入居率のような数字は扱われていない状況でございます。

●森本委員

個人的には可能な範囲で入居率のようなデータを入手して確認された方が良いのではないかと思います。ビジネス地区に関しては、これだけの数字で示していただいたので非常に説得力があったのですが、一方でマンションに関してはどのようにチェックするのか、説明を聞いてもその手段が分からないと率直に思いました。

●伊藤会長

最近あまり研究室に電話がこなくなったのですが、昔は東京のマンションを投資目的で購入しないかといった勧誘が多かったので、東京都心部などでは入居率の調査などはされていないのでしょうか。

●事務局（稲垣都市計画課長）

投資目的のマンションがどこにどうあるかという調査ですと、札幌市としては把握していないのですが、ご質問の内容からは少し外れますけれども、空き家・空き地が増えてくるということは札幌市全体として問題意識を持っておりまして、郊外部の戸建てが空き家となっているか知らなければなりません。新しく制度を作ったりしておりますが、その新しい制度を作る際にも、空き家という定義が曖昧であったり、データが無かったりと、実態調査からある程度は人海戦術的に行う必要がございます。そのような実態からしますと、新築のマンションが建築される際に、本当に居住するのかということに関しまして、今の法律の枠組みと札幌市の知り得る情報からではチェック出来ないというのが正直なところでございます。

この土地についてマンションを利用目的とした取引を行うと届出があったとしても、場所としてマンション用地とすることが不適切ではない場合、その段階では何ともしようがありません。また、どのようなマンションが建築されるかということは、建築確認という具体性の段階で届出がありますが、戸数が正しいかを確認する法律ではありませんので、今までの流れからしますと、デベロッパーがこれなら事業が成り立つと判断した戸数で供給されています。確かに、最終的にコミュニティが形成されるに至らなかったということなどが顕在化するようであれば、札幌市としても注意をしなければならないと思います、お話を伺っておりましたが、現在、そこまでの状況ではなく、その前に郊外部のことですとか、そちらが優先課題というのが実態と思います。

●森本委員

こういう利用目的でこう使いますと届出があって、実際はどのように使われているのかというチェックを誰がどのように行っているのだろうということが説明を聞いた際に疑問に思ったのですが、そのような仕組みは無いということでしょうか。

●事務局（稲垣都市計画課長）

どのくらいのきめの細かさで確認するのかということもありますが、あくまで土地取引の段階での利用目的の適合性ということでは、例えば、市街化調整区域の建物が建てられない場所で大規模な住宅開発を目的とした取引がなされたとすれば、公表されている札幌市の計画に反しますので、勧告などの措置をとることになります。街中での自然な土地取引であれば、取引の段階では札幌市からシグナルを発するということはありません。別途、都市計画や空き家問題等必要性を察知しつつ、また、その目的に応じた調査を行うことが必要だと考えております。

●事務局（植木都市計画情報担当係長）

実際、去年は国土法に基づく届出が152件ありまして、参考資料の1番後ろに国交省のパンフレットを添付しておりますが、事後届出制における届出について、市街化区域と市街化調整区域、更にその外側の3つの区域があり、それぞれの区域について面積要件が決まっております。

市街化区域では2,000平方メートル、市街化調整区域であれば5,000平方メートル、更にその外側は10,000平方メートルということで、かなり規模の大きい取引しか届出対象となっていない状況でございます。

その届出1件1件について、その利用目的や用途地域等を確認していますが、参考までに価格も見ておりますけれども、利用目的のとおり本当に利用するのかといった疑問を持つような事例はあまり無く、大規模な宅地開発ですとか、マンションの建築ですとか、現存する店舗の底地の購入ですとか、比較的適正な、疑問が生じないような取引が

ほとんどでございます。

●宮達委員

確認させていただきたいのですが、市街化区域で2,000平方メートル以上の面積の取引で届出が必要とされていて、一団の土地であれば、合計が2,000平方メートル以上であれば届出が必要になると思いますが、これは2,000平方メートルのマンションをデベロッパーが購入して、200名へ分譲・転売した場合、一団の土地として売る側も国土法の届出をしなければいけないのでしょうか。

●事務局（植木都市計画情報担当係長）

国土法に基づく届出は買主のみが行うものになります。お話の例ですと、デベロッパーが購入した際には届出が必要となりますが、分譲して売の場合は、購入者1人1人では面積が小さくなりますので、面積要件に該当しなくなります。買いの一団とは、あくまで買主が同じという条件がございますので、今回の場合には対象とならないということになります。

●宮達委員

今のお話をお聞きしていて、我々が取引事例を調査する際には、例えば海外の方が購入した場合はどうするのか。アンケートは送るのですが、ほとんど返ってきません。取引があることは分かるのですが、購入金額が不明であったり、どういう利用をしているのかということは、現実に注視していかないと分からなかったりします。今、そこまでの恐れがあるのかは、はっきりと明確には言えないですが、インバウンド的な問題で言えば、外国資本がある1棟のマンションを購入して、投資対象として使っているという想定が、ある程度は想像出来るような状況にあるとすれば、監視する方法論が無いということになりますよね。

●事務局（植木都市計画情報担当係長）

面積要件に当てはまるような取引であれば、実際の売買では仲介業者が入ることが多いと思います。届出がなされていないことが判明した際には、札幌市から業者に届出を行うよう伝え、届出をしていただいております。実際に海外の方が土地を購入されたということで、平成28年にも届出された事案がいくつかございました。

●宮達委員

そのような事例があるのですね。マンションの購入事例もあるのではないかと思います。ただ、今、どのくらい日本人が居住していて、どのくらい外国人が居住しているのかということは分からないですし、民泊のような形で貸すことを前提に購入している場

合もあると思います。どのような利用をしているのかという点におきましては、その把握方法が少ないかもしれませんね。

●事務局（植木都市計画情報担当係長）

実際の利用方法がどうなっているかという追跡は難しいと思われます。

●東委員

最初の説明の際に、地価公示と地価調査についての説明の中で、調査地点数の違いもありましたが、重複する地点が非常に少ないと感じました。調査地点は統一した方がすっきりするようになるのですが、単純な理由ではあります、比較が出来ないような気がしますし、その辺りの関係はないのでしょうか。

●事務局（植木都市計画情報担当係長）

国や道の担当者に確認したことはありませんが、札幌市内は非常に広く、地価公示でも調査地点は473地点ございますが、札幌市全域を網羅的にカバーするには少ないと思います。一般の方から地価に関する問い合わせを受けますが、周囲に調査地点が無いことも多々あります。

そういった意味では、重なるよりは、むしろ、地価公示は地価公示、地価調査は地価調査で、それぞれ別の地点を調査した方が、より地価としては網羅されるのではないかと、思われます。実際、地価公示、地価調査とも同じように地価のことについて調査を行いますので、同じ地点で半年毎に調査を行うよりは、1年毎に多くの地点を調査する方が、知りたい側としては、より多くの地価を知ることが出来るのではないかと、思われます。

●宮達委員

地価公示、地価調査には我々、不動産鑑定士も関わっております。

地価公示の設定区域は都市計画区域内と決まっております、都市計画区域外にも設定出来ますが、その区域内に調査地点を設定することになっております。北海道で都市計画区域に設定されているのは、面積比で言いますと60数パーセントから70パーセントほどしかなく、残りの30数パーセントは都市計画区域外になります。その部分の土地価格は地価公示ではカバー出来ない、地価調査で扱うこととなります。

ただ、都道府県もそれほど予算がある訳でもありませんので、どちらかと言うと、地価公示は都市計画区域内に万遍なく調査地点を設定し、地価公示で扱えない都市計画区域外を地価調査で少し分散して調査地点を設定しています。理想を言えば、共通地点を増やした方が、東委員がおっしゃるとおり調査の間隔が短くなるのですけれども、予算の問題がありますので、最低限必要な地点を確保するようにしているということになります。

ます。

都市部は、もう少し調査地点が多い方が便利なのですが、地方の地点が少なくなるのも困りますので、それをどうカバーするのかということで、今の調査地点の配置となっています。

●伊藤会長

他に何かございますか。

それでは、今の事務局の説明につきまして、土地利用審査会として承認してよろしいでしょうか。

(承認の意思表示あり)

承認することといたします。

## 7. 報告事項等(1) 不動産鑑定士から見た土地取引

それでは、次第の7「報告事項等」となります。1つ目は「不動産鑑定士から見た土地取引」について、特徴的な事柄等を、宮達委員からお話いただきたいと思います。よろしく願いいたします。

●宮達委員

不動産鑑定士という職業について、皆さんは馴染みがないかもしれませんが、地価公示や地価調査など、土地等の価格を明示する作業が仕事になります。鑑定価格と言われている価格が、不動産鑑定士が出す価格であります。普通は取引市場がありますので、今、売ったらいくらになるかということをお不動産業者に聞くのが一般的な考え方ではありますが、土地を売る方には、ほとんどの場合は売る事情がある、もしくは、高く売りたい、このどちらかが売る方の動機となります。

一方で、買う方の動機は、たいていは正常で、家が欲しいですとか、店を開きたい、そういった一般的な普通の動機で買われる方が多いので、その需要と供給のバランスで言いますと、供給側、不動産と言うぐらいですから、土地は動かさないとすし、増やすことも出来ない、そういう供給の限定的な中で需要者が出てきて、その時々需給関係で価格が決まってしまう。

特に土地が高く売れるような時は、高く売りたいという動機が出てきますので、自分が住んでいる土地でも、高く買うと言われれば売るかもしれません。バブルの時はそういう状態でした。自分が思っていた3倍、4倍という値段を言われれば、売ってしまおうかと考えて、売ってしまう。そうすると、供給というものが出てくる。

逆に売りたいくないが、倒産など色々な事情があつて売らざるを得ない。その時には、買うほうは正常な動機があつたとしても、どちらかと言えば安く買いたいのので、値段は下がる傾向にあります。土地の価格は、常に人と人との関係の中で成り立ちやすく、そ

れぞれ事情があって、自分が100%望むものを買ったわけではないのです。売り物に無い限りは、あの土地が欲しいと言っても買えないわけです。

つまり、希望に近い、ほぼ近い、もしくはもう少し我慢したものしか買っていない人がほとんどであり、価格が一般と異なる価格形成を持っている場合が多く、普通、売るとなったら市場に出せば価格が決まるのですが、我々の価格のつけ方は、売らない場合、例えば担保や遺産分割など、売らないけれどお金で清算するとか、売らないけれど価格が知りたい時に、どうやってつけるのかということから我々の仕事が始まりました。

原点でいえば、公共用地取得の時に、国民は財産権というものを持っているのですが、それを公共のために使うには、調整して正当な補償というものを出しなさいと憲法で決まっています。では、正当な補償はどうやって決めるか。

不動産業者に聞いた価格が正当な補償と言えるのかということところが、いわゆるきちんと説明出来る価格をつけたほうが良いということから始まっているのが不動産鑑定評価です。

一応、基準がありまして、価格形成要因をどう捉えられるかということで、同じような目線で資格を持った者がしているのが我々の仕事で、今回ここでお話しさせていただくのも、こういった土地利用審査会で、価格は一番のメインではないのですが、価格に注意しなければならないというのも、委員会の役割の重要な部分でありますので、価格に関して、今までと同じような感覚と、もう一つレベルの高い感覚を持っていただきたいと思って、今、お話をしていきたいと思っています。

私が質問したものが、特徴的な価格の見方なのですけれども、3つありまして、地域で分けるということと、種別で見る、住宅と商業、これは全く動機が違うわけだから、成り立つ価格の形成具合は全く別になるはずなのです。

それから、時間です。時系列で見ているらっしゃいましたけれども、我々の教科書では、「今日の価格は昨日の展開、明日を反映するものだ」という、常に変化の過程にあるから、今日つけたとしてももしかしたら明日違うかもしれない。バブルの時は2週間経ったら、倍になったという時代もあったように、日々それぞれの価格形成要因の変化によって、価格が大きく変わってしまうということがあります。

まずは地域ですが、全国の土地の値段に影響を及ぼしている要因は何かということを探っていくことが重要です。これは経済的要因のようなものがありまして、今までで言うと、アベノミクスとか、長く続いた日本の経済を何とか立て直そうとして、色々な政策を打っているわけで、それが全国全般に土地価格に対して、影響があるだろうということで、地価公示、地価調査は特に政府の側から、「いくらになるのか、いくら上がったのか、下がったのか」と、かなり細かく報告を求められます。

政府としてはアベノミクスの成果が、土地価格に表れたということを出したいという考えがあるのですが、簡単に全部が上がるかといえば、土地というのはそう簡単ではないのは最初申し上げたとおりです。

どう変わったのかが、地方、地域によって分かれてくる。北海道の場合と東京の場合、そういった要因が反映する度合いが変わります。その地域がどういう地域なのかということが、同じ政策を全国で採ったとしても、影響される度合いが変わってくる。だから、地域要因を見ていかないといけない。

北海道は、札幌と札幌以外という地域のあり方があるはずで、北海道全体で言えば完全に土地は下がっています。札幌だけが上がっているわけです。平均するとやっと0.1%上がったか、下がったか。24年間連続下落というのは北海道ですけれど、札幌だけはここ数年上がっている。

その線引きも、影響のされ方が違うからで、それがどういうふうに影響してきているのかは、多くの資料を見ないと分析出来ないし、さらに細かく言うと、中央区だとか、ゾーンで言えば駅前通であったり、円山であったり、それぞれが需要と供給、それから供給の度合いが違えば、同じ需要でも入り方が違う。

そういうことが土地の価格に強く影響を及ぼしているので、価格というのは、「今、売る、売らない」の価格は、当事者にとっては大変重要な額ですけれど、売らない人にとっても価格がつけられることの重要性が大変大きく、担保の場合もあるでしょうし、色々な意味で価格に左右されてしまうので、この価格をどう見極めて、どう誘導していくか、誘導していくというのは難しいのですが、しっかり調べてここで分析していくというのは我々の一つの仕事でもあるし、こういう審査会での重要な任務でもあるのだろうと思います。

簡単に全般的な価格について、説明してきましたが、それでは現状、札幌の価格はどうなっているかというお話をさせていただくと、まず住宅地ですけれど、住宅地全般、全国の話で言えば、人口が減ります。つまり、需要は減るわけです。バブル以前、人口はどんどん増えていて、日本の国土は狭いから、新しい土地を供給しないと、増えてくる人口に対応出来ない。需要超過の状態、右肩上がり土地価格は上がりました。いくら供給しても足りないくらい、人が家を求めていったのです。

それが、バブル以降は、完全に右肩下がり状態で、まだ途中まで人口は上がっていましたので、価格調整局面という見方も一時はされていましたが、現在で言えば、明らかに土地のインフレは終わりましたから、土地供給の数はわかっています。

問題は需要が無い。需要がどんどん減る。しかも需要の減り方は、札幌はまだ人口は増えていますから、需要と供給で価格が上がったり下がったりしていますけれども、他の北海道の地域は、完全に限定集落のようなものがあって、誰が買うのかということになります。そうすると、土地価格がいくらになってしまうのかということですが、大変難しい土地価格の見方の一番重要なところではないかと思います。

札幌市の場合は、まだ需要としては、外からの社会増があるだけ、需要がまだ見込めるのではないかと。それから、マンションが上がっていったのは、ミニバブルと言われた時期に、供給過剰感があって、それが売れ残り、売れ残りが相当あったため新しく作ら

なかったのです。デベロッパーが、札幌から退出していった、その何年間かで在庫を消化していったことが、今になってみると、在庫は実は少ないのです。売りに出ている物件が極めて少ないのです。

価格が少し上がると敏感に反応してしまうということがあります。それから、資材高と人件費が高騰した時期が5年くらいあって、東日本大震災以降、特にその影響が強くなって、そういった高い資材とか人件費をまかなってまで、マンションを作っても売れるかということ、中央区の一部の地域でしか事業としては成り立たないという状況が数年続いたわけです。そうすると、設定価格がかなり高くなって、先ほど少しお話に出ましたけれども、平均価格でいえば、バブルの時よりも今のほうが高いです。そのような高いものが、この数年、中央区内に出てきています。

去年もこの話をさせていただきましたけれども、それが全部売れたら、これは札幌市民にとっては相当大変なことになるだろうと思います。何故かと言うと、今、6千万とか7千万だから、一般的に札幌市民が買えないマンションだったはずなのです。今でも売りに出ていますけれども、これが全部売れてしまったとすると、札幌はそういう事情を賄えるのだ、外からの事情が賄ったことになるのだと思うのです。賄えるのだというビジネスが成立してしまうと、さらに次から次へと、札幌市民が買えないマンションが出来てくる可能性があって、これを見ていかないと、本当に不動産市況的には難しいところにきますとお話させていただきました。マンションの営業の人に聞きますと、「札幌市民に売るつもりはありません」というような売り方をしていました。

しかし、札幌市民以外の方でも売れなかった。そうすると2番目、3番目で、事業計画を展開している方でも、「ちょっとここは怪しいぞ」となります。「札幌はそろそろこの値段では厳しいのではないか」というような見方が最近では出てきていますので、恐らく売れ残ったものは、力のあるレベルであれば維持して、何かの形であまり値崩れさせないような形になるでしょうけれども、新しいものはある一定の見込める事業に応じたビジネス展開をしていくだろうと思われまます。たぶんこの数年間は、価格的には値崩れせずに売れるところも出てくるかもしれませんが、今、高いと言われている地域でも、それなりの需給展開がまだ進むのではないかという感触を持っています。

一方で全く二極化と言われている、人口が本当に目減りする中で、バブル以前に出来て、それ以降も出来ている新しい遠隔地にある、南区だとかよく言われますけれども、土地が下がっているところの需給関係は、今後は悪くなるということが言えます。

ただ住宅の場合は、よく話に出る「空き家問題」と、それから「中古住宅の活用」があります。北海道の住宅は、ご存じのとおり、性能が高い住宅が、平成以降、特に多く作られています。昔に色々苦勞され、技術革新が北海道は特に進んでいるのではないかと私も思っています。

そうすると、地下鉄があって、インフラも全部揃っていて、建っている建物が、20年でゼロという商慣行があったとしても現実にはまだ使われていて残っていて、十分手を

入れれば使える状態のものもたくさんあるわけだから、そこで需要と供給の関係で、ある一定のラインを見つけられれば、あまり高い値段を言わなければ、それなりの値段でいつまでも使い続けられるような、そのような土地利用が、札幌はもしかしたら可能かもしれない。

東京や他の地域は、安普請の建物が多かったり、もう一回建て直してフルリフォームしないと良いものにならなかつたりする場面もあるのですが、札幌の建物はやはり寒い中で作っていることで、競争力にあった技術力を持った工務店が色々と努力された物件もけっこうありますので、そういうものをきちんと選別した中で、今のまちづくりをうまく整えていくということは、もしかしたら可能かもしれないという気がします。

札幌に関しては、本当は人口が下がっても良い時期だったのかもしれませんが、まだ伸びていっているということですし、今のような色々な要素で言うと、札幌はまだまだ可能性があるのかなという気がします。

商業地も同じようにビルが全然建たなかったのです。1年間1棟くらいしか建っていない。仙台や福岡はたくさん建ちました。一番その影響を受けたのは仙台です。仙台は多くのビルが出来ましたけれども、リーマンショックで、全部空室になりました。ただ、仙台は大震災がありまして、それ以降は震災対応のビルじゃないと建てられないということになりまして、空きビルが全部埋まったのです。

札幌は経済が先に破綻してしまったので、新しいビルが供給されていません。数えてみれば、皆さんご存知のように、JRタワーやニッセイビルなどなどくらいしかないのです。

オリンピック以降、駅前通が初めてこれから建て替え時期になって、順番に建て替わる感じですか。今いる人達がまたそこに入るから、供給過剰感は出ないのです。

そういう意味では、悪いムードというものが出る要素は札幌の街中のオフィスには見られない。建て替えムードはあるし、需要と供給はある程度マッチしているし、これに新幹線が札幌まで来て、冬季オリンピックをするとなると、もしかしたら10年、20年くらいはもつかもしれません。

もう一つあるのですが、地震リスクです。東日本大震災以降、色々とリスクを分散することを企業は求めますので、そういうことでは札幌の立地は非常に価値が高いのです。

しかも、あまり競争しなくても手頃な値段で、物件や事務所が借りられたり、また、標準語を話す人が多いということで、コールセンター需要が多かったり、色々な意味で札幌は、ポテンシャルが高いと言われていています。我々の側から言うと、値段というのは取引市場でブレるのですけれども、札幌はあまり変わらない感じでいくのではないかという気がしています。相当高かったマンションが売れ残ったという状況も、数棟についてはもしかしたら、出てくるかもしれませんが、バブルの時のように、建てたはいいけれど人が入っていないというような、そういうことが、恐る恐るやっていた北海道民は、その分だけ安全弁を持っているのではないかという気がしています。こればかり

りはわかりませんし、予測の範囲には限度がありますから、何とも言えませんが、少なくとも桁外れに変な状況の需給関係になっていませんので、ご承知のとおり、名古屋のリニアの周辺などはかなり価格が上がっています。それから、大阪のほうもインバウンドでかなり上がったのですけれども、最近はお客さんも減っているようで、ブレが出てくるところの話で言えば、北海道への影響はかなり少なく済むのではないかとというのが私の感想です。

以上、雑ぱくで、大変まとまりがないのですけれども、せっかくの機会でしたので、不動産鑑定士として総括的な見解をお話させていただきました。以上です。

●伊藤会長

ありがとうございました。

ただいまの宮達委員のお話につきまして、何かご質問やご意見等はございますか。

(質疑なし)

それでは続きまして、その他報告事項として、「札幌市における新たなマスタープラン等」について、事務局から説明をお願いいたします。

●事務局（稲垣都市計画課長）

事務局からの報告事項ですが、その前に高橋委員が参列されましたので、ご紹介いたします。弁護士の高橋智委員です。

7. 報告事項等（2）その他報告事項「札幌市における新たなマスタープラン等」

●事務局（稲垣都市計画課長）

それでは、報告事項等の2点目でございます。3点、パンフレットがございまして、その内容でございます。先ほど宮達委員から不動産鑑定士の立場からみた需給関係について、札幌市においては大きな問題は無いとのお話を伺い、安心したのと同時に、札幌市の都市計画をきちんとやっていかなければならないと責任も強く感じたところでございます。その札幌市の都市計画に関するマスタープランを、昨年、12年ぶりに改定をしまして、この土地取引に関しましても、当然関連するものであるとの認識のもと、ご報告させていただきたいということで、本日ご用意させていただきました。

3つパンフレットがございしますが、1番の根本は薄緑色の「第2次都市計画マスタープラン」になります。まずこちらをご紹介させていただきます。要点のみご紹介しまして、ご質問があれば後ほどいただきたいと思っております。

まず、3、4ページをお開きください。この冊子は概要版になりますが、そもそものような位置付けの計画かということが、左のページの中段「目的と位置付け」の項に模式図がございまして、そちらをご覧くださいと、箱がいくつか並んでいますが、北海道が定めるマスタープランの右半分に、札幌市が定めるマスタープランの体系があり

ます。上位計画として、平成25年に「まちづくり戦略ビジョン」という名称で、この計画が札幌市の行政の最高の指針、総合計画になりますが、人口が減っていくことがはっきりしてきましたので、今から4年前に全面改定をいたしました。上位計画が変わったので、都市計画に関するマスタープランも見直そうということで、その改定を受けてまとめたものになります。その下に、策定の流れという時系列表がありますが、平成26年度と27年度の2カ年をかけまして、市民の皆さんからご意見をいただいたり、アンケートをしたりしまして、或いは、都市計画には都市計画審議会という組織がありますので、ここで20回を超える回数の議論をしていただいて、まとめたものがこのマスタープランでございます。

ポイントは、1、2ページがマスタープラン全体の見取り図、概要となっております。左上の「目的と位置付け」のところに、目標年次がありますが、20年見通しの計画になります。平成47年を目標年次と置いて、将来人口、これは上位計画と共通ですが、182～188万人と微減になりますが、この推計値に基づいています。これを前提とした都市計画関係の考え方をまとめたものとなっております。マスタープランになりますので、いつ、どこで、どんな事業をするという具体的なものではなく、大きな方向性を示すものということでご理解いただきたいのですが、その方向性として左の3番の「都市づくりの理念、基本目標等」のところに黄色の箱があります。大きな方向付けとして、これはキーワードになりますが、スマイルズシティサッポロというS、M、I、Lなど、頭文字となっていて、単語は9ページをご覧くださいと、今後、都市計画を考えていくときには、サスティナビリティ、持続可能性ですとか、マネジメント、創造性、住み良いまち。それからEは、全ての人、経済、色々なEがあるということで、それらを束ねるとスマイルズというキーワードになり、このキーワードを置いた上で全体の方向性をまとめるということになっています。

10ページを見ていただくと、都市全体の目標として、「世界都市」や「コンパクトな都市」など、人口が減らないことを前提としてまちの活力を高めていくためにということで、キーワードをいくつか並べたマスタープランになっています。

具体的にまち全体を俯瞰した時の都市の形ということで言いますと、11ページを見ていただきますと、これは札幌のまち全体を構造化して、これからの重点をここだということ1枚に表現した図になっています。1～5まで吹き出しがありますが、全市を見た時に、まず最初に、引き続き都心のまちづくりに力を入れていくということがあります。2つ目に、都心だけではなく、「多様な交流を支える地域交流拠点」と書かれていますが、図で言いますと赤丸になります。地下鉄の末端駅と、今までも札幌の都市計画では都心に一極集中ではなく、複数の拠点を置こうという考えではあったのですが、今まで以上に各地域の拠点も大事にしていこうということもポイントに置いています。

3番目としまして、「複合型高度利用市街地」と書いていますが、地下鉄沿線等の利便性の高い地域をしっかりとまちづくりをしていこうとなっております。

それから一方で、4番ですが、そういう利便性の高いところだけでなく、地域特性に応じて、一般住宅地、郊外住宅地、それぞれの住宅地としての環境も守っていこうということもあげています。

最後に5番目ですが、市街地を取り巻く自然環境、みどり、農地、山林などがありますが、自然環境の保全と活用をしっかりと考えていこうということで、以上、5点を重点としたマスタープランとしてまとめています。

それぞれの中身については、時間の関係もありますので省略させていただきたいと思えます。以上が都市計画マスタープランです。

加えてもう一冊、こちらも補足をさせていただきたいと思えます。札幌市立地適正化計画も同時に策定しました。1ページを開いていただいて、この計画は札幌市では初めて作ったのですが、初めて作った理由は、1ページの左上に「立地適正化計画とは」という見出しがあって、「法改正の背景」ということで、実は法律が変わって新しく出来た計画、制度です。

平成26年、都市再生特別措置法の改正によって位置付けられたものですが、「立地適正化計画の趣旨」という見出しの部分にございますが、国レベルでもみてもこれからは人口が減っていきますので、コンパクトシティ・プラス・ネットワークというキーワードが末尾に出てくるのですが、国交省からは今まで通りのまちづくりではいけないということで、コンパクトというキーワードの通り、都市としてのまとまりをもう少しコンパクトにまとめていかないと、長期的なまちづくり、都市としての有りようとして大きな問題があるだろうという中で、新しい制度を作ろうということで出来たものです。

右に模式図がありまして、これは札幌のことではなく一般論なのですが、鉄道駅に赤丸があります。こういうまちのへそとなるところに、茶色の吹き出しで「都市機能誘導区域」とありますが、都市にとって必要な機能、単純に言いますと下にありますが、医療、福祉、商業など、必ずまとまりのあるまちにとって必要なものを利便性の高いところに集めていって、そのまちのへそを中心に住む場所もまとめていこう、それが青の吹き出しの「居住誘導区域」になります。赤い丸を囲むように区域設定されていますが、居住誘導区域として設定して、長い目で居住誘導していく場所を設定する、この2つの区域設定をする新しい制度ということになります。

ここでお断りが必要なのは、国交省からも再三、メッセージがきているのですが、都市計画上の市街化区域と市街化調整区域の区域区分とは別なものになります。よって、居住誘導区域、水色の部分が設定されたからといってここしか住んではいけないということではなく、長い目線で将来的にはこういう場所を大事にしていきたいというメッセージ、具体的には例えば税金の優遇や、国の方からいくつかの補助金を手厚くなど、いくつかの施策の組み合わせで段々誘導していきたいというものです。

制度化されたので、日本全国を挙げて新しい計画に臨んでいる状況でして、札幌市は都市計画マスタープランの見直しの時期だったため、同時に作った方が良いということ

で作ったものです。法律上は2つのものを一体とみなすということもありましたので、同時に策定いたしました。参考までに、札幌市は全国で4番目に作りましたが、今年度の終わりには100くらいの市町村で立地適正化計画をまとめるという状況になっています。

具体的に、この赤と水色の区域をどこに設定したのかと言いますと、8ページをご覧ください。法律で言う赤丸と水色のところをどこに設定したのかと言いますと、図の左に凡例がありますが、居住誘導区域については地下鉄沿線、先ほどのマスタープランの図でオレンジ色で着色していたところですが、地下鉄沿線を中心に、居住誘導区域ということで設定しました。一方、法律上の赤丸にあたる都市機能誘導区域については、都心と地域交流拠点、都心以外の拠点ということでオレンジ色で網掛けをしているところですが、ここに設定をしました。

ただし、その下に「持続可能な居住環境形成エリア」ということで、郊外部分も都市計画としては問題意識がありますということで、これは法律に基づくものではないのですが、区域設定をしているところがございます。

補足的な説明になりますが、3ページをご覧ください。上の方に棒グラフがありますが、これは人口の見通しを表しています。その横に、表1「市街地区別人口密度」がございます。ここに、20年見通しで人口密度を場所ごとに推計した数値が載っています。上から3段ありますが、複合型高度利用市街地は地下鉄沿線の便利なところですが、平成22年あたり1haあたり120人だったものが、20年後に微増する予測となりました。一方の一般住宅地と郊外住宅地は微減ですけれども、郊外の住宅地でも現状は60人くらいのもので、57人ということで微減程度ということで、一般的にD I Dという言葉がありまして、国勢調査上の指標で都市かどうかということを見分ける数値なのですが、一般に1haあたり40人が基準値です。それから比べると札幌市は微減と言ってもまだ十分まちである、都市であるということです。

その中身を見ていった時に、全部がまちなので、全域を居住誘導区域にしたかどうかという意見もあったのですが、図3を見ていただきますと、人口の増減を場所ごとに表した図になりますが、赤は人口が増えていく所、青は人口が減っていく所で、色が濃いほど傾向が強いこととなります。将来的に微減なので、全市的には平均で薄い青になるのですが、図のように地域偏在があります。中央区ばかりが増えて、黄色の楕円で囲っているのですが、利便性の高いところも減っていくということが推計として出ました。これは公共投資をして地下鉄を作り、基盤をしっかりと使うという観点から言っても問題がありますし、例えば東豊線のさらに北側にも住宅地が広がっていて、東豊線を利用して、利便性を享受されている方々もいらっしゃるはずで、そういう地下鉄の奥に住んでいる方々にも良くない傾向だろうということです。単純に市街地全体を居住誘導区域とするのではなく、場所ごとに見る必要があるのではないかと考えて、地下鉄沿線だけにしよう。「集合型」という名称にして、どんな居住でもその場所にとということではなく、

札幌市としてはマンションなどを中心に、密度の高い居住地域にしますという意味で、区域設定をしました。

一方、その隣に郊外の傾向を分析したもので左上に凡例がありますが、市内部としては人口減少の第1段階、第2段階、第3段階と呼んでいます。黄色は年少人口は減りますが高齢者が増えているエリアです。緑は高齢者は横ばい、青は高齢者すらも減少するエリアです。本当に全体が人口が減っていくエリア、マップ上はもみじ台や青葉のあたりに出てくるのですが、ここは本当に、全体として微減と言いつつも極端な減り方をするとということからすると、コミュニティ上大きな問題があるだろうということで、図の緑色や青色のところを中心に、8ページで見ていただいた「持続可能な居住環境形成エリア」と位置付けをしました。これは、都市計画だけでなく解決策が見いだせるかと言いますと、実はまだはっきり見えてはいるわけではなく、色々な施策を総動員しなければならないと思っているのですが、コミュニティを守るために引き続き取り組んでいくということで位置付けをしたエリアとなっております。以上が立地適正化計画のポイントです。

こういった位置付けをして具体的に計画を作りましたので、少しずつ誘導的な取組をしなければならないと考えており、その初段として、これは先月出来たばかりですが、タイトルの通り都心以外も活力を高めていこうということで、今スタートしたばかりの取組です。表紙をめくっていただくと左のページに模式図がありますが、その上に「容積率の最高限度の割増」と「事業費の補助」という見出しがあります。都心部ですとまとまった土地もあり、大きなデベロッパーが再開発事業をかなり大規模に展開出来る素地はあるのですが、それ以外の地下鉄駅中心周辺ですと、個別的な建て替えに頼るところもあって、単純に容積率の割増、規制緩和だけでは土地は動かないのではないかと思います。事業費の補助を新たに札幌市として組み合わせて、地下鉄駅周辺を元気にしていきたいというものです。

下の模式図は、左側に地下鉄駅に接続した建物が建っていますが、駅に直接接続するビルが建って欲しいですとか、交差点のコーナー部分に広場が設けられたりしていますが、こういったものを誘導する時に補助金と容積率の緩和を組み合わせることで、建替・更新を促して、地下鉄駅周辺の空間をより良くしたい。具体的にその中身としては、ページをめくっていただきますと、「地域交流拠点等において都市開発に求められる取組」という見出しがありまして、歩行空間やカフェと隣接した広場などの模式図、4番にはバス停近くに広場、休憩スペースを設けていただくと、公共貢献という言い方をしますが、容積率を何パーセント緩和出来ますということ、主に民間事業者にPRしてご検討していただきたいということでスタートしたものです。内容は専門的になりますので、情報提供は以上とさせていただきます。

●伊藤会長

ありがとうございました。

ただいまの説明につきまして、何かご質問やご意見等はございますか。

●高橋委員

これからの人口の予測ですが、誰がどういう方法で、例えば外部委託をするなど、根拠をもってしていることなのでしょうか。

●事務局（稲垣都市計画課長）

国の人口推計機関がありまして、かなり正確な推計値を出していただいています。それをベースにして、一部、札幌の事情を盛り込んでいるところはありますが、基本的にはその数値がベースになっています。

●高橋委員

人口はもっと減るのではないかという印象を持っている。実態がこのように微減で済むのかと危惧している。

●事務局（稲垣都市計画課長）

2年前に検討した時にこの推計値だったのですが、去年くらいが人口のピークだろうと言われていました。ところが、まだ市の人口は少しずつ増えています。色々な施策を組み合わせていますので、特に札幌の場合、北海道全体の人口のダムにならないと思いますので、若者の雇用創出など、色々な手を打っていますので、良く言えば、その効果が出ているのではないかと考えています。

見方によっては、北海道の中で人口の一極集中が進んでいるという見方もあるかもしれません。

●森本委員

持続可能な居住環境形成エリアについて、具体的にどのような対応をしようということがあれば教えていただきたい。

●事務局（稲垣都市計画課長）

明快な一般解を持っているわけではなく、手探りな状態ですが、3ページ（立地適正化計画パンフレット）を見ていただきますと、先ほどもみじ台という地名をお話しましたが、先行して人口が減っていますので、4校あった小学校が2校に減りました。学校が空きましたので、大きな空き地が2つ出来ます。ただし、コミュニティにとっては非常に大きなことですから、この跡地をどうしたら良いかということ数年がかりで地

域の皆さんと膝詰めで話し合いをしました。通常ですと、不要になった公共用地は民間に売却することになるのですが、コミュニティとしての必要性を話し合った結果、民間に売却はするのですが、コミュニティが受け入れられる施設にするという条件を付けて売却することになりました。具体的には、地域に開放する部屋を用意していただいたり、体育館の解放事業を持続してもらうなどの条件を付けて、2校とも売れました。

片方は私立の学校法人、学校として使いながらも地域に開放していただいています。もう片方は、福祉法人に買っていただき、高齢者向け施設にリノベーションしながら地域の皆さんに開かれたスペースを設けていただいています。場所としてもコミュニティに受け入れられていますし、膝詰めの話し合いをした結果、まちづくりを考える地域の会議も出来上がりました。引き続き、札幌市も定期的に地域に入って、もみじ台は都市計画上の土地利用規制を色々としているのですが、今の時代に合わせて少し変えられないかという話し合いをしています。そういった、持続可能な施策を続けていかなければならないかと思っていて、もみじ台は一つの参考事例ですが、次は南区の方で学校の統廃合が進んでいきますので、そろそろ新しい地区に入っていかなければならないと思っていますので、そちらの調査も始めているところです。

#### ●森本委員

とても良い取り組みだと思います。むしろ混み合っている小学校だと、放課後の行き場が選べないという問題がある。学童保育やミニ児童館なども、狭い部屋で過ごさなければならぬこともあり、環境があまり良くない場合もある。もしかしたら、そういう地域のほうが住み良いと思われる方もいらっしゃるかもしれない。是非、型にはまったものではなく、多様な取組をしていただきたい。

#### ●事務局（稲垣都市計画課長）

極論すると、人口が減るのだから市街地はいらないのではないかという議論になってしまうのですが、札幌は幸いにも微減くらいですので、市街地を切り捨てるというような乱暴な議論ではなく、もみじ台も本当に良い環境のまちが出来上がっています。公共投資をしてしっかり作ったまちなので、色々な手を使いながら、先ほど、宮達委員からも条件が合えば人が入れ替わるというお話もありましたが、そういう環境を作れるようにしていかなければならないと思っています。

#### ●伊藤会長

もみじ台は良く整備され、住む環境としては自然も多いですし、しかし、子供が減っていることは実感としてあります。切り捨てではなく、うまく誘導していきような取り組みをしていただけると良いのではないかと感じました。

●高橋委員

もう少し柔軟に、例えば土地の利用にしても、民間に貸して、地上権、定期借地権で貸して自由な発想でやってもらうなど、先ほどのお話だと良いアイデアで、条件を付けて売るというのは良いと思います。是非、前向きにやっていただきたいと思います。歩いていて楽しいまちが良いと思いますし、札幌駅の方ばかりが栄えている感じがするので、LRTを中心とするなど、色々と柔軟な発想で出来るのではないかと考えています。

●伊藤会長

他にご質問やご意見等はいかがでしょうか。

それでは、以上で本日の議題はすべて終了いたしました。最後に全体を通じてご意見、ご質問、その他事務局に確認しておきたいことなどはございますか。

●高橋委員

初めてなのでお聞きするのですが、どのくらいのペースで開催されるのでしょうか。

●事務局（稲垣都市計画課長）

では、事務局からご説明させていただきます。

本日は、長時間にわたりまして、貴重なご意見をいただき、本当にありがとうございます。私の方から、最後に事務連絡を3点させていただきます。

まず1点目は、議事録について、冒頭でお断りしたところではありますが、この会議は原則公開するというルールが札幌市全体としてありますので、議事録をまとめて、HPで公開することになります。事前に、各委員にメールまたは郵送で議事録（案）をお送りして、その内容をご確認いただいた後に公開をさせていただきますので、予めご承知おきください。

2点目です。マイナンバーに関する資料を開催前にお預かりさせていただいていますが、会議終了後、事務局の担当からお返しさせていただきます。

3点目です。今、ご質問いただきました次回の審査会についてです。議題の1点目、2点目でもご説明した通り、国土法の届出に関して、審査会の意見をお聞きするという案件が生じれば、その都度、事前にご連絡させていただいて開催することもあり得るのですが、これまでの札幌市の状況で言いますと、特に該当案件がございませんでしたので、向こう1年も同じ状況でありましたら、次回の開催は概ね1年後、平成30年3月上旬頃を予定したいと思っています。開催前に皆様にご連絡して日程調整をさせていただきますので、よろしく願いいたします。

以上、3点について、ご質問ございますでしょうか。

●高橋委員

先ほどの説明では、監視区域が指定されている地域自体が無いということで、該当案件が出てこないということによろしいでしょうか。

●事務局（稲垣都市計画課長）

案件が無かったということと、利用目的について、著しく問題がある取引が無かったということです。

よろしいでしょうか。ありがとうございます。事務連絡は以上でございます。

8. 閉会

●事務局（稲垣都市計画課長）

それでは、以上をもちまして、平成28年度第1回土地利用審査会を終了させていただきます。委員の皆様、本日はありがとうございました。