

平成29年度第1回 札幌市土地利用審査会

議 事 録

日 時：平成30年3月12日（月）午後2時開会
場 所：札幌市役所 地下1階 1号会議室

1 開 会

○事務局（稲垣都市計画課長） 定刻でございます。

本日は、お忙しい中を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名の方がおそろいでございます。定足数に達しておりますので、平成29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いたします。

2 挨拶

○事務局（稲垣都市計画課長） それでは、第15期の審査会としては第2回目になりますけれども、今年度初回でもございますので、初めに、札幌市まちづくり政策局都市計画部長の阿部よりご挨拶を申し上げます。

○事務局（阿部都市計画部長） 改めまして、札幌市まちづくり政策局都市計画部長の阿部でございます。

本日は、年度末のお忙しい時期でございますけれども、このようにお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

本来であれば、担当局長の中田が出席の上、ご挨拶申し上げるところでございますが、あいにく他の業務と重なりまして、出席がかないませんでした。中田にかわりまして、私から、一言だけ、ご挨拶させていただきます。

皆様には、今、話にもありましたけれども、平成31年12月19日までの3年間の任期で、本日が第2回目の土地利用審査会ということになります。本日もどうぞよろしくお願い申し上げます。

我々が担っております土地取引規制というものにつきまして、主な指標でございます土地の価格や取引件数、これは経済動向の影響を非常に大きく受けるものでございますけれども、平成30年2月の内閣府の月例経済報告におきましては、全体として景気は緩やかに回復していることとされているところでございます。

本市におきましても、バブル期以降、一時期を除きまして、土地の価格は長らく下落傾向が続いていたところでございますけれども、ここ数年、全市平均におきましても年2から3%程度上昇が続いている状況でございます。

また、皆様方もご承知のとおり、先月、韓国におきまして平昌オリンピックが盛況のうちに閉幕したところでございますし、現在もパラリンピックが開催中ということもございます。そういった面では、本市におきましても、2026年の冬季オリンピック・パラリンピックの開催招致に動き始めているところでございますし、さらには、2030年度の北海道新幹線の札幌延伸も控えている状況でございますし、こういった動きは全国的にも非常に注目をされておりますので、今後におきましても、土地の価格というものにさまざまな影響が出てくるのではないかと考えているところでございます。

本日は、限られた時間ではございますけれども、各委員の皆様方には、専門分野の立場の中から、本日の議事につきまして、忌憚のないご意見、ご感想をいただければと考えておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

簡単ではございますが、審査会の開会に当たりまして、私から、一言、ご挨拶申し上げます。

○事務局（稲垣都市計画課長） 続きまして、当審査会の事務局を担当しております都市計画部の関係職員から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） 本日、説明の多くをさせていただきます都市計画情報担当係長の植木と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（沢田職員） 事務局を担当しております都市計画課調査係の沢田と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局（塚本職員） 同じく、事務局を担当しております都市計画課調査係の塚本と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局（稲垣都市計画課長） その他、都市計画部の関係職員も会議を傍聴させていただいておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

◎資料確認

○事務局（稲垣都市計画課長） 続きまして、お手元の資料の確認をお願いしたいと思います。

資料の数が多くなって恐縮ですが、配付させていただいた右手側の一番上に、A4判で配付資料一覧と頭書きされた一覧表もありますので、そちらも確認いただきながら各資料をご確認ください。

まず初めに、次第がございます。

次に、委員名簿がございます。

大変恐縮ですが、ここで委員名簿につきまして1点訂正がございます。

委員名簿一番下の山本和夫委員でございますけれども、職業（役職）欄がこちらの確認の手違いで旧役職の記載のままとなっております。大変失礼いたしました。組合理事はご退任なさったということでございまして、札幌市農業委員でいらっしゃいます。お詫びして訂正させていただきます。申し訳ございませんでした。

次に、委員名簿の下には座席表がございます。

また、順次ご確認いただきたいと思いますと思いますが、左手側に重なっていたと思いますが、パワーポイントの資料、スライドを抜粋したもの、2枚を1枚にまとめた資料になっております。

それから、平成29年度第1回土地利用審査会資料と書かれた冊子状のものがござい

ます、次に、札幌市と札幌近郊の地価と不動産市場の動向に関するアンケート調査結果と書か

れた資料もございます。続いて、A 3判の大きな資料になりますが、横使いのもので右肩にその他報告事項資料と書かれた土地利用計画制度の運用方針の見直しについての資料、同じ関連の資料ですが、A 4判の冊子、土地利用計画制度の運用方針（案）【概要版】が一番下にあると思います。合計8種類となっておりますけれども、過不足はございませんでしょうか。

もし会議中でも過不足がございましたら、事務局までお知らせいただきたいと思います。よろしく願いいたします。

続いて、連絡事項でございます。

連絡事項は3点ございます。

1点目は、委員の出欠についてでございますが、高井真希子委員並びに森本淳子委員におかれましては、本日欠席される旨のご連絡を頂戴しております。

2点目は、議事録についてでございます。当審査会は公開で行うこととされておりまして、議事録を、後日、本市ホームページで公開することとしております。あらかじめご承知いただきたいと思います。

なお、大変恐縮ですが、議事録作成の都合上、会議中のご発言の際には机の上のマイクをご使用いただきますよう、よろしく願いいたします。

3点目は、傍聴席、報道席の方へのご連絡となりますが、この後、次第3の議事に入って以降は、場内の撮影ができませんので、ご遠慮いただきますよう、お願いいたします。

連絡事項は3点でございます。

それでは、これより議事に入ります。

以降の進行につきましては、伊藤会長にお願いしたいと存じます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

3 議 事 (1) 平成29年の国土法に基づく届出の札幌市での受理及び審査について

○伊藤会長 よろしく願いいたします。

それでは、次第3の議事(1)に移ります。

平成29年の国土法に基づく届出の札幌市での受理及び審査についてです。

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、本日の議事につきまして、植木からスクリーンでご説明させていただきたいと思っております。

まず初めに、札幌市土地利用審査会は、審査会に諮る案件がなかったため、今年も年1回の開催となっております。そこで、土地取引規制制度と土地利用審査会の職務につきまして改めて確認をしました上で、議事のご説明に入らせていただきたいと思います。

なお、これ以降、国土利用計画法を国土法と呼ばさせていただきます。

国土法には、土地取引規制制度としまして4つの区分が定められています。規制区域は、区域内で土地売買の契約をしようとする際には、契約締結前に市長に許可を受けることと

されています。

続いて、監視区域と注視区域は、契約締結前に市長に届出をしなければならず、届出後6週間は契約をしてはならないとされています。規制区域と注視区域は、全国的にこれまで指定実績はございません。監視区域につきましては、過去には全国に多くの市区町村で区域指定されていました。札幌市でも昭和62年10月から平成6年12月まで複数回区域変更をしながら指定をしていました。

どの区域も指定されていない場所につきましては、事後届出制で対応することとされています。規制、監視、注視区域は利用目的と価格審査を行います。この事後届出制は利用目的のみ審査を行うこととされています。

こちらのグラフは、全国の監視区域の指定状況の推移を示しています。

バブル景気の際には多くの市区町村で監視区域が指定されていましたが、バブル崩壊後は、国会等の移転先候補地の選定に伴いまして一時的にふえた時期がございますが、それ以外の時期につきましては東京都小笠原村の1地区のみの指定となっています。よって、現在は全国的に事後届出制で土地取引規制制度が運用されています。

次は、土地利用審査会の職務を土地取引規制制度と関連づけてご説明いたします。

市長は、区域を指定、解除、減少する際に、審査会に確認を求めたり意見を聴くこととされています。規制区域内での土地取引の許可や規制区域以外において勧告する際にも審査会の意見を聞くこととされています。また、規制区域内で土地取引の許可に関する処分不服がある方がいらっしゃる場合は、当審査会に審査請求することができることとされています。これらの事案につきまして、相当であるかを決定する、意見を述べる、採決をすることが審査会の職務になっています。

現在は、区域指定がなく事後届出制となっていますので、届出された土地の利用目的が周辺地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があると認め、市長が必要措置を講ずべきことを勧告する際に意見を述べるのが職務となります。

なお、一番右にございます遊休土地ですけれども、これは規制制度とは別の措置として国土法に定められていて、届出等がされた土地が2年経過後も低未利用地のまま放置されている場合に、遊休土地として認定、通知しまして、その土地の積極的な利用を図ろうとする制度です。札幌市でも、過去に遊休土地を指定した実績がございますが、現在、市内に指定地はございません。

届出に関する事務手続としましては、届出の条件は市街化区域で2,000平方メートル以上、市街化調整区域で5,000平方メートル以上、それ以外の区域で1万平方メートル以上の取引で、契約締結後2週間以内に買い手の届出が義務化されています。その届出を受理した後、公表されている土地利用に関する計画等に適合するか、土地の利用目的を審査します。勧告、助言、不勧告を判断し、実施します。勧告することを判断した場合は、土地利用審査会に意見を聴くこととされていますので、勧告をする前に審査会を開催し、委員の皆様のご意見をお聴きすることになります。

それでは、ここから議事の説明に入らせていただきます。

議事の1番目、平成29年の国土法に基づく届出の札幌市での受理及び審査について、その概要をご報告いたします。

こちらのスライドは、平成10年に事後届出制がスタートしてからの届出件数の年次推移のグラフです。オレンジ色の棒グラフは、市街化区域内の届出件数、水色は市街化区域外の届出件数を示しています。

各年の件数は、1月から12月までを集計した数となっています。平成29年は昨年より43件多く155件となっていますが、ごらんとおり、増減はあるものの、ここ10年ほどは横ばいで推移してございます。

次は、平成29年の届出につきまして、国土交通省が定めた利用目的別にその割合をあらわしたグラフです。

利用目的として、住宅が最も多く、戸建て住宅と共同住宅の新規、現況利用が含まれています。次に多い商業施設には、店舗等、流通用倉庫、ホテルが含まれています。この住宅と商業施設を合わせると5割を超えています。生産施設には、資材用倉庫、太陽光発電、資材置場が含まれています。以降は、資産保有・転売、病院・福祉関連施設、駐車場と続いています。

平成29年の届出では、土地利用計画等各種計画に不適合となるような届出がなかったため、勧告等を行うことはありませんでした。

以上から、議事(1)のまとめとして整理いたしました。

届出のあった土地取引につきまして、土地利用計画等各種計画に不適合となる届出はありませんでした。このことから、利用目的の変更に関して、勧告、助言をした実績はありませんでした。

以上、事務局としましては、事後届出の受理、利用目的の審査につきまして、適正に事務を執行したものと考えてございます。

議事(1)につきましては、以上でございます。

○伊藤会長 ただいまの説明につきまして、ご意見やご質問等がございますでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

○伊藤会長 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」と発言する者あり)

○伊藤会長 それでは、承認することといたします。

3 議 事 (2) 札幌市の地価及び土地取引の動向について

○伊藤会長 続きまして、議事(2)札幌市の地価及び土地取引の動向についてです。

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、議事(2)に移らせていただきます。

札幌市の地価及び土地取引の動向についてご説明いたします。

地価の調査制度としまして、国が毎年1月1日時点の地価を公表する地価公示と都道府県が毎年7月1日時点の地価を公表する地価調査があります。

市内の調査地点は、地価公示で473地点、地価調査で152地点が設定されています。このうち、共通の調査地点は26地点となっています。

もう一つ、国が四半期ごとに高層住宅や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等、全国100地区の地価動向を公表する地価LOOKレポートというものがございます。市内には、住宅地の宮の森、商業地の駅前通の2つの地区が設定されています。

なお、平成30年1月1日時点の地価公示の結果はまだ公表されていませんので、ここから先のスライドに出てきます地価公示の結果は、平成29年1月1日時点のデータとなっています。

ここから2枚のスライドは、地価の対前年変動率について、年次別、区別の推移を示したグラフになります。

1枚目は住宅地となっています。全市の平均の変動率は、地価公示では平成26年から4年連続で、地価調査でも平成25年から5年連続でプラスになっています。区域指定の目安となる上昇率5%のラインを引いてみます。地価公示では、中央区が平成28年に引き続き、2年連続で5%を超えています。地価調査でも、平成28年に中央区が5%を超えていましたが、29年には5%未満と下がったため、5%を超えた区はありませんでした。中央区の上昇率が鈍化する一方、他区の上昇率が大きくなってきているのがこのグラフからもわかると思います。

続きまして、商業地になります。

商業地でも、全市の平均の変動率が、地価公示では26年から4年連続、地価調査では25年から5年連続でプラスになっています。上昇率5%のラインを引いてみますと、地価公示では豊平区、北区が2年連続で5%超え、西区が29年に入って5%になりました。一方、平成28年に5%を超えていた東区が29年には4.9%に下がっています。また、地価調査では、豊平区、東区が2年連続で、厚別区、西区が29年に入って5%を超えています。さらに、10%のラインを引いてみますと、地価公示では中央区が2年連続で10%超え、地価調査では中央区、北区が2年連続で、白石区が29年に入って10%を超えている状況になっています。

商業地でも中央区の上昇率が鈍化する一方、他区の上昇率が大きくなってきている傾向がわかると思います。

こちらは、地価LOOKレポートの過去3年分のデータとなっています。

平成27年9月までは、住宅地、商業地ともに上昇率が3%未満と落ちついていたのですが、27年10月以降は3%から6%の上昇率を記録してきています。ただ、住宅地の宮の森では、平成29年10月以降が上昇率3%未満と若干落ちてきています。

事後届出制度では価格審査は行いませんが、参考情報として、取引価格が基準価格より

高いか低いかをあらわす開差率についてご説明をいたします。

課税に用いられる価格指標とし、地価公示の8割で評価される相続税路線価と7割程度で評価される固定資産税評価額が道路に設定されています。どちらも路線価と呼ばれていますが、例えば、相続税路線価を使う場合には、地価を知りたい土地が面する道路の価格を8割で割り返すことで土地の基準となる価格を逆算することができます。

札幌市では、この価格を相当価格と呼んでいまして、比較する基準価格として使っています。この相当価格と取引価格との差をパーセントであらわし、プラスであれば相当価格より高めの取引、マイナスであれば低めの取引となります。例えば、開差率が0%だと取引価格と相当価格が同額、100%だと相当価格の2倍、マイナス50%だと半額ということになります。

こちらのグラフは、全ての取引の開差率を平均した平均開差率の年次別の推移をあらわしています。

ごらんとおりとなり、近年上昇傾向となっておりますが、平成29年度はついにプラスになりました。土地の需要が高く、取引価格が少しずつ上昇している状況と考えられます。

なお、届出のうち、信託受益権の売買や路線価が未設定の場所、道路の接道部分が全体の1割未満などの場合には相当価格を算出しておりませんので、今年の届出155件のうち開差率の算出ができたのは110件となっております。その数字は右下に書いてございます。

開差率につきまして、去年ご意見をいただいておりますので、区別、業種別にも集計をしてみました。

こちらのグラフは、横軸に相当価格、縦軸に開差率としてあらわしています。点の一つ一つが一つの取引をあらわしてありまして、区別にわかるように区ごとに点の形状を変えています。

相当価格と取引価格が同じとなる0%のラインは緑色のラインになります。中央区では、相当価格が高くプラスの地点が多く見られます。同じく、東区、白石区もプラスの地点が多く見られます。北区、豊平区、清田区は0%近辺に分布しています。南区と手稲区につきましては、マイナスとなる部分が多く、それぞれ、以上のような傾向が見られます。

こちらは、同じグラフにつきまして、点を業種別に変えたものです。

相当価格が上がるほどプラスの点がふえており、需要の高い土地にさらに需要が集まっていることがうかがえます。住宅地は開差率がマイナスの取引が多く見られます。逆に、商業地は高価格帯では開差率がプラスの方向に大きくなっていることがわかります。工業地は、相当価格は低いのですが、プラスの取引が多く見られます。

こちらは、札幌市内の住宅着工戸数の年次別推移を示したグラフです。

平成20年9月のリーマンショック以降、持ち家には変化がありませんが、分譲や貸家は着工戸数が大幅に落ち込みました。その後を見ますと、持ち家と分譲はほぼ横ばいで推

移していますが、貸家につきましては、着工件数が右肩上がりであり伸びていることがわかると思います。

続きまして、オフィスビルの空室率についてになります。

オフィスビル等のコンサルタント会社である三鬼商事株式会社が札幌市内のオフィスが集積している都心部を札幌ビジネス地区と名づけておりまして、その主要5地区に分けて空室率を発表してございます。

スライドは、空室率の平均値の経年変化を示したグラフになりますが、リーマンショックの前から上昇していた空室率ですけれども、平成22年をピークに年々低下しておりまして、平成29年10月の空室率は、統計開始以来最も低い2.39%となっています。

それらの数字につきまして、主要5地区で見ますと、まず、駅前東西地区が1%、北口地区が1.08%、駅前通・大通公園地区が1.72%、創成川東・西11丁目近辺地区が4.52%、最後に、南1条以南地区が5.12%となっています。

三鬼商事のレポートによりまして、2017年は解約の動きが少なく、拡張移転、分室の開設、館内増床、取り壊しビルからの移転需要などによりまして、平均空室率の低下が続きまして、ついに2%台に達しました。平均空室率が低い水準で推移していますので、今後も空室の品薄感が強まっているため平均賃料の上昇が続きそうであるというコメントが出されております。

スライドは、札幌市の土地の年別取引件数のグラフになっています。

法務省から提供される登記情報データを国土交通省が集計したものになります。

ごらんとおり、平成17年をピークに平成22年まで徐々に減少してきましたが、それ以降は微増傾向が続いております。ここ数年は上下がありますが、平均で年2万件程度で推移しておりまして、急激に土地の取引件数が増加しているような状況ではございません。

なお、バブル時の取引件数は、大体年3万件程度でございました。

こちらは、一般土地の年別取引件数を区別にあらわしたグラフになります。

北区の件数が他区に比べて一段と多く、厚別区、清田区が少ないことがわかります。また、北区、東区、白石区、豊平区、西区は増加傾向にあります。それ以外の区については横ばいであることがわかります。

同じく、マンションの年別取引件数を区別にしたグラフです。

マンションは、中央区の件数が他区に比べて一段と多く、清田区、手稲区が極端に少ないことがわかります。また、中央区、北区は増加傾向にあります。白石区、厚別区、豊平区は減少傾向が見てとれます。

場所によって差はありますが、地価公示、地価調査、地価LOOKレポートとも、上昇傾向が見られています。そこで、札幌市全体をあらわした地価指標で確認をしたいと思っております。

スライドは、昭和58年の市全体の地価を100とする指数で、各年の地価の年別の推

移をあらわしたグラフになります。4本ある線は、地価公示の住宅地、商業地、地価調査の住宅地、商業地をあらわしています。

ピンク色で示す地価公示の商業地で見ますと、バブル期の平成3年には360という数値になっていました。バブルの崩壊とともに下落しますが、平成14年ごろからのいざなぎ景気によりまして上昇に転じます。平成20年には102まで回復していました。しかし、リーマンショックによって再び下落に転じます。再び上昇に転じてから4年連続の上昇となりました。平成29年1月1日時点では94となっています。

このほか、地価公示の住宅地は102、地価調査の商業地が88、住宅地が101となっています。やっと基準としている昭和58年近辺まで回復してきたという状況です。

このように、現在のところ、地価水準は全市的には回復途上と見ることができ、決して高いとは言えない状況にあると考えております。

以上、これまでの内容を踏まえまして、議事（2）についてまとめてみました。

近年、実需に支えられ、札幌市全体で一定程度の地価上昇が続いています。札幌市の商業地では、地価公示、地価調査ともに前年の地価上昇率が5%を超えています。また、中央区の地価の上昇が進んだことから、これまで相対的に地価が安かった周辺の区でも地価の上昇傾向が見られます。背景としては、持ち家やマンションの需要が堅調で、特に、貸家の着工戸数が増加傾向にあること。オフィス需要が引き続き旺盛で需給がひっ迫していることなどが挙げられると思います。

地価の上昇が見られる一方で、投機的取引の様子は見られず、価格水準も回復途上と判断しております。現在、札幌市内の土地取引件数は、急激に増加しているような状況にはなく、国土法の事後届出から算出した開差率を見ましても、基準となる地価から著しく乖離する取引は見受けられません。また、バブル期以降、長年下落が続いていた地価がようやく上昇に転じましたが、まだ商業地は、いまだバブル期前の昭和58年の価格水準にすら達していないという状況です。

よって、価格の上昇は見られるものの、それにより適正かつ合理的な土地利用が困難となる、または支障を生ずる状況ではないことから、現時点では、市内に注視区域、監視区域の指定を行う状況にはないものと判断しております。

なお、今後も地価公示や都道府県の地価調査、地価LOOKレポートなどを参考に、地価の動向を注視する必要はあると考えてございます。

以上で、議事（2）につきまして、ご説明を終わります。

○伊藤会長 ただいまの説明について、ご意見やご質問等はございますか。

○宮達委員 宮達でございます。

ご説明をいただきまして、ありがとうございました。

1点、最後のまとめのところに関連してですが、資料の一番最初に区域指定の要件として土地取引規制制度が載っておりまして、法律で言うと27条の3と27条の6という注視区域と監視区域の条文があります。

ここには、地価の社会的経済的に相当程度を超えた上昇、または、そのおそれがあるかということと、適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがあるかという2項目があります。これは、「かつ」なのか、「オア」なのか、そこを確認させてください。

○事務局（植木都市計画情報担当係長） こちらのスライドの真ん中の部分でございます。

区域指定要件のところになが点が2つございますが、上のパーセントの話と下の困難となる、あるいは、支障を生ずるおそれ、これは、「かつ」ということで、「または」ではございません。

○宮達委員 最後の説明になりますけれども、上昇はある程度認められるが、適切かつ合理的な土地利用に支障を生ずるおそれは今のところないということで、注視区域、監視区域の指定はないという報告ということでよろしいですか。

○事務局（植木都市計画情報担当係長） はい。札幌市としては、上昇は間違いなくしているというのは数字でわかりますので、その一方で、そこまでの状況にはなっていないということで、最後の議事（2）のまとめを整理いたしました。

○高橋委員 委員の高橋です。

札幌市の場合、今、現実的に届出があるとしたら、事後届出だけなのですか。そのような理解でよろしいでしょうか。

○事務局（植木都市計画情報担当係長） 札幌市はもちろんそうですし、全国的にも、東京都の小笠原村以外は全ての地域で事後届出制で運用されています。

○高橋委員 では、区域指定はされずに済んでいるということでよろしいですか。

○事務局（植木都市計画情報担当係長） 今現在、他の地域でも区域指定されるといううわさも聞いておりませんし、現状、1カ所だけということになっております。

○高橋委員 事後に届出をして、土地の利用計画と違う、不適切なものがあつたときだけ審査会の意見を聴くという意味ですね。ですから、当面はないのですね。

○事務局（植木都市計画情報担当係長） 今現在は、特段、勧告をしなければならない案件はございません。

○高橋委員 わかりました。

○伊藤会長 ほかにご意見やご質問はございませんか。

（「なし」と発言する者あり）

○伊藤会長 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」と発言する者あり）

○伊藤会長 それでは、承認することといたします。

4 報告事項等（1）不動産鑑定士から見た土地取引

○伊藤会長 それでは、次第の4報告事項等に移ります。

不動産鑑定士から見た土地取引について、特徴的な事柄などを宮達委員からお話をいた

だきたいと思います。

では、お願いいたします。

○宮達委員 宮達でございます。

前回は前々回もお話をさせていただいたのですが、不動産鑑定士は価格を判定するという役割がありまして、こういう土地利用審査会の中でも、札幌市の価格動向について、市からいただいた資料の補足的な説明をさせていただくと、それから今後の動きをどういうふうに見ているかという話をさせていただこうと思います。

まず、全般的に土地の取引や土地価格は、今お話があったとおりでございます。特に、札幌市の商業地は20%に迫る上昇率を見せていますので、先ほどの法律の構えからいきますと、まさに上昇のおそれあり、もしくは既に上昇しているということに事実上はなっております。住宅地も、2桁にはいきませんが、5%以上となっておりますから、そういう意味ではかなり上昇を見せているところです。

ご紹介いただいた地価公示は、昨年のものでありまして、地価調査が夏までの状況の発表で、例年、来週あたりに地価公示が発表になります。それが1月1日現在の価格ということで、発表前にお話することは差し控えたいのですが、地価調査は去年のものでありますから、どのような状況にあるかというお話をさせていただきます。

まず、住宅地ですけれども、値上げしている、上昇しているというのは、特に利便性の高い地下鉄沿線のところが際立って上がっているということが言えます。要因としてよく言われるのが、建築費が上昇いたしまして、建築コストが上がって、まずマンションが設定分譲価格を上げざるを得ないという状況に陥った時期が、4年ぐらい前からあります。そうしますと、マンション購入者は札幌市民なわけで、でも売るほうは設定価格を上げざるを得ないので、当然、高くなっても売れるような立地を求めるといふことに、循環的になるわけで、そうすると、利便性のいいところにマンションを建てて、多少高くても売り切れるというところに土地ニーズが偏っていくということがありました。これが地下鉄沿線の価格が上がっている要因です。

もう一つ、相続税対策で、先ほど着工件数を見ていただいたように貸家の件数が相当伸びていますが、これはアパート、賃貸用マンションの相続税対策ということで、札幌に限らず、相当の貸家建築ブームになっています。

そうしますと、見たとおり、長年上昇が続いていますので、供給過剰感が漂っています。賃料もそんなに大きく伸びませんし、空室が出たらなかなか埋まらないという状況ですが、一方で、投資用のアパートを求める層がまだ厳然として残るわけです。

ですから、取引業者に問い合わせが来るのは、そういう物件がないとか、そういう物件の適地がないかという問い合わせが特に多くなっています。これは、当然、今の供給過剰感から言いますと、立地を求めることになりますので、利便性のいい土地がマンション素地としての需要があったということと、もう一方では、相続税対策のアパート用地の需要が競合してあるということと、利便性の高いところが今でも上がっているということで

す。

最初はいいところから来ますから、円山、宮の森近辺から始まって、どんどん外に広がっていったのが現状です。

こうした利便性の高い土地でも、従来は住宅地が売買されたり取得されたりしていましたが、今のような状況で土地の値段が上がってきますと、住宅取得者層の価格帯は3,000万円、4,000万円と大体固まっているわけでありますから、土地価格と建築コスト等も上がってしまうと、その地域で買えなくなってしまって、それではということで少し離れた郊外で住宅を取得するというふうになっていってしまっているわけです。その関係で、より郊外の環境のいいところは上がる要素が今でもあり、全体的に住宅地価格を押し上げている要因の一つになっているということが住宅地の中で特徴的に言えます。

すごく雑駁に言えば、そういうことになります。

支えているのは低金利です。北海道の住宅ローンは、全国より極めて低い水準で、そういう意味でも、取得できる要素はあるけれども、買う層の所得水準が全国に比べて少し低いので、当然、供給側が示す新築価格は全然変わらず、3,000万円、4,000万円がアッパーみたいところで商品化せざるを得ず、そういうものに合う立地に流れているところがございます。

これから人口が減ることが想定される中で、かろうじて予想よりも減少に転ずる勢いはまだ見られませんが、これから先、住宅地についてはまだまだ伸びていくかという、やや不安な面はあるかと思えます。

一方、商業地の需要は、先ほどオフィスの話が出ましたけれども、空室率1%という極めて奇跡的な空室率です。

空室率という言い方は、募集をかける業者さんの情報なので、いわゆる全体の札幌の中のオフィスの供給されている、現存する床の面積とその中で、今空いている面積、瞬間風速的にどれだけ空いているかを示すのが空室率1%です。

これは、本当に奇跡的だと思います。私たちは、空室率という言い方より稼働率という認識でいます。つまり、100戸あって1%が非稼働だとすると、99%が稼働ということですから、100戸あって1戸だけ空いている。もしくは、1戸しか持っていなければ1%の稼働ということは、365日のうち1%だから3日しか空かないということです。3日しか空かないということは普通は考えられなくて、通常は空いたら1カ月は空く、そうすると、10年間かかって1戸空いて、それがたった1カ月しか空室が出ませんというのが今の1%の空室率ですから、奇跡的な空室率です。

これは、全国的に見てもトップクラスで低いです。札幌は2.何%台ですが、東京でも3%という平均ですし、東京で言うと渋谷が1%ぐらいです。渋谷というと、再開発がたくさんあって、ビルが取り壊されて新しいものに移る過渡期にあるから、ほとんどないのです。そういうところが1%ということから言うと、札幌が1%というのは、どういう理由なのかということが問われます。これは、先ほどのリーマンショック、20年前の拓銀

の破綻、そこから辺からずっと二十数年間、札幌はずっと右肩下がりのなわけです。

そして、オフィスビルの供給は、約1年に1棟か1.5年に1棟ぐらいしか新規供給がありませんでした。その間、福岡、仙台、名古屋はものすごくビル需要があって、見違えるようにまち並みが変わっていった時期に、札幌だけは、4、50年前の札幌オリンピックのときにできたままの形がまだ見られるというほど、供給力が乏しかったのです。これは、失われた20年間の中で削がれてなかなか回復できなかったところがあったということで、今、やっと最終段階に来ているところです。もう既に場所的には建てる場所がないということですから、今あるところの家賃が下がって行って、家賃が下がると新しい人が入ってきて、入ってくると、普通、空室率と家賃は相反する関係ですから、空室率が下がると家賃は上がるのですけれども、なかなか上がっていきません。ですから、低空飛行のまま拮抗しているのが現状です。

これからはどうなるかわかりませんが、こうしたことがリート市場、証券化市場ではかなり注目されるわけで、収益重視ですから、稼働がいいとか損が出ないということになると、まさに物件はすぐに動いてしまうわけです。

そういうことで言うと、今、オフィスについて、なかなか力が入ってこないことがあるにしても、外からの投資がよどみなく入ってきているというのが札幌の強みではあります。

一方、インバウンドと言いまして、観光で外国の方がいらっしゃってホテルが不足しています。今、ホテルがものすごく建っています。先ほど、取引の開差率の把握の中で証券化の信託受益権を除くというお話でしたが、中心部の取引はほとんど信託受益権の取引だから、ほとんど把握できていないと言っていると思います。これがべらぼうに高い価格で既存のホテルが売られています。先ほどのオフィスビルは、安く購入したものの稼働が上がって利回りがよくなるから、出口で高く売れるというので、どんどん売れるのですけれども、ホテルは最初から高く買ってきます。そういう意味では、札幌の観光に関しての注目度が高いです。もちろん、リートもそこには入ってきていますので、相当あるのではないかと考えています。

一方、店舗のほうは、なかなか思うように進んでいないのが現状かもしれません。ただ、札幌オリンピック以降の、特に駅前通から大通の南側の一帯は、ほとんどが札幌オリンピックのときにできた建物です。そのうち、4丁目プラザあたりもそろそろ建てかえという声も聞こえますし、サンデパートは建てかわります。そういう意味では、東京オリンピック以降、投資余力があるのは唯一札幌ではないかと言われているところに来ています。これで新幹線が来て、札幌オリンピックが決まるなんてことになると、今、東京オリンピックで投資されているものが札幌に向かうということは十分に考えられます。

札幌市民、北海道民がそれに合わせて集まって消費が高まっていくかということ、これは少し疑問がありますけれども、先ほど言ったインバウンド、外から来た方々がいかにここに金を落としていってもらえるかという工夫がこれからなされていくのであろうと思います。

そういう意味で、今、土地の価格は15%とか18%という勢いで上がっていつていますが、ここ数年、住宅のほうは少し怪しい雰囲気があります。商業地はまだ少し力強いところが続くのではないかとというのが今の感想です。

一般的に、日本不動産研究所というところが不動産市況サマリーということで天気図を出しています。今日、資料は持ってきませんでしたが、ほとんど日本全国で晴れなのです。それでも、どういう時期にあるかという、回復期、拡大期、縮小期、後退期と、景気と一緒に山が順番に来るわけです。今の札幌はいまだに拡大期だと言っています。もう縮小期に入ったという声も聞こえてくるのですが、いまだに拡大期にあるとオフィスもレジデンスも商業も言われていますので、ちょっとの間はまだ拡大する可能性はあると思います。

これからの話をさせていただくために資料をお持ちしました。

札幌市と札幌近郊の地価と不動産市場の動向に関するアンケート調査結果です。これは、平成30年3月となっていますが、年2回、今年で3回目の調査で、宅建協会と全日と北海道不動産鑑定士協会の3社の共同事業で、ディフュージョン・インデックスと言いますが、DI調査を行っています。これは、日銀短観と同じで、アンケート先は宅建協会と全日本不動産協会の会員の皆さんです。この方々に不動産の価格が上がっているか下がっているかを聞いて、上がっている率と下がっている率の差を見て、上がりが多ければプラスに出てきますし、下がりが多ければマイナスに出てきて、これが半期ごとにどう変わっていくかというのを、これから時間をかけて長い間積み重ねていこうということで始めています。

その最新の調査が2月に、北海道鑑定士協会のホームページや宅建協会のホームページでも原本が出ておりますので、ご興味があれば見ていただきたいのですが、発表になっております。

その中の2ページ目にDIの結果のグラフが出ております。これは、アンケート対象が宅建取引業者ですので、現場感に一番近い感想があらわれているのではないかと考えています。

商業地の土地取引価格が2ページの上の段です。何となく、今回の傾向的には、29年5月よりも29年11月のほうが少しプラスですけれども、緩やかに下向きかなぐらいのところですが、縦グラフを見ると30、50という圧倒的に良好が上回っている状況であるのは間違いありません。つまり、プラス50ですから100人に聞いて75対25の差で50だけいいと言った人が多いという結果です。

これは、同じように住宅の取引価格も圧倒的に良好であるという声が高いです。一方、取引件数は、むしろ今回は少し高まって、30ぐらいの割合でふえていると答えています。それから、戸建ての取引件数もふえていると答えています。このページだけでお話しした中でも、価格はピークから少し下がっているかなぐらいに思っている人がいるかもしれませんが。先ほどお話があったように、ちょっと前のほうが高かったということです。少しピークアウトしたのではないかとこの感想が出ているのはこちら辺で、ちょっと前のほうが

高い取引がたくさんあったことを物語っています。

むしろ、取引件数でふえているところに注目していただきたいのですが、先ほどの競合の部分とか供給の話で言いますと、住宅地の適地はなかなか探せられないのです。なかなか探せなくて、買うほうはいいところを買いたいから、ないからといって別の落ちるところをすぐを買ったりしないわけです。少し様子を見て、何かいいものはないか、どこかに出ないかと言いながら探して、買うまでの間に検討時期があるのですけれども、その間、土地はどんどん上がってしまって、もはや自分の買えるところに自分の買える範囲のものが出てくる可能性が乏しいと判断されると、途端に買えるほうの方向に向かうわけです。

そして、もしかするとふえているという感想は、例えばマンションを買おうと思ったけれども、とても高くて手が出ない、どこかほかに建たないかと思っても次のものなんかもっと高くなって買えない、そうすると、マンションはやめて戸建てにしようとか、中古を買おうとか、そういった一定層の割合が初めて動き出す動機づけが去年の前半から半ばあたりにあったのではないかと思います。

もう一つ特徴的なのは、この先の傾向はどうなりますかということをここで聞いておりました、同じ2ページ目に商業地の取引価格、住宅地の取引価格のグラフに点線で示しています。30年5月時点ではどうなっているかということを知っていて、これが軒並み下がっています。ごらんのように、今、良好と言っている方が途端に減って、悪化がふえてきている、悪化まではいかないのですけれども、良好の数が圧倒的に減るというふうに取り扱業者は将来を考えているところです。

一方、3ページ目の住宅地の取引件数は、まだ上に上がるだろうと言っています。これは、消費税の駆け込みがあるということですので、消費税は上がるかどうかわかりませんが、消費税の駆け込みに向けてまでは住宅地価格は恐らく堅調でしょうが、それ以降をどのように考えていくのかということが重要になると思っています。

商業地についてはピークアウトしたと言っていますが、商業地は幅広いものですから、しかも、ターゲットの取引業者は地元の業者なので、先ほど言った1%ぐらいの空室率があると、真ん中の商業地の取引を扱うかどうか。そういう意味で、少し違う層の不動産プレーヤーがそこでは活躍していて、ここで聞いている商業地の実感を得るようなところは、もう少し違う商業地の可能性があります。

それから、4ページ、5ページ目は、マンションの動向とか賃料の動向を知っています。マンションは少しぶれていますけれども、何となく落ちついた感があるのは否めません。事業用物件もそろそろ横に行きそうな気配があります。賃料は全く上がる気配を見せていません。縦軸のレベル感を見ていただければわかるように、価格のほうは30、50のレベルで固まっていますが、ここはゼロのところでは固まっていますので、上がる下がるが拮抗しているところでは余り動いていないということになるだろうと思います。

こういうことで言いますと、これからの土地価格について話をしますと、商業地につきましては先ほど言ったように拡大期にあるというように、全国的に、東京オリンピックの

後は札幌だという声が今でも強いです。

先般も、大手の某不動産会社が顧客のニーズに合わせて札幌の調査に来ていまして、札幌の投資余地があるのではないかというお話をされていまして、私も全く同感で投資余地はあるだろうというお話をさせていただきましたが、価格がどうなるかということと言えますと、特に、利回りという考え方がありまして、賃料と価格の関係性です。先ほど申し上げたように、賃料は余り上がっていないところで価格が上がってきていますから、当然、利回りは下がるのですけれども、これで賃料が上がってくれば、当然、好利回りのまま動くということに理屈上はなります。

この目安はどこかということ、一般的にリートの投資対象者が期待する利回りは、今、3%台と言われています。これは、理屈的には、一番安全な投資対象が国債の利回りで、これを買うか、不動産を買うかということと言えますと、国債を買って0.何%、それに対してリスクが幾ら不動産にあるかということですので、一般的には国債に比べて不動産投資のリスクが2%から3%だと言われていまして、国債の利回りプラス2%から3%ぐらいが東京一等地に対する期待利回りと言われていまして。

さらに、東京一等地から札幌に向けては、プラス2というのが一般的な考え方です。それでいくと、大体5%、高くて6%です。今、現実にリートの利回りは5%になっていて、我々が調べている範囲の鑑定用の理屈上の利回りも6%をちょっと切るぐらいの5%後半ぐらいになっているのですが、先ほど言った一番低い利回り、国債からのプラスで考えていきますと、ここで下限であると思っております。つまり、これ以上下がると、いわゆるバブル的な理屈に合わない投資になってくるという余地がありますが、かろうじて、日本のほかの不動産もそうですけれども、バブルの勉強がきいていまして、東京はかなりいっていますが、多くのところではそれなりの合理的な利回りで取引がされているという感覚を持っています。

そういった意味では、札幌がこれから上がるとすれば、賃料が上がったときで、それ以外で上がるとすると、やや怪しいと考えるべきだと思います。

住宅地については、消費税の駆け込み需要で少し活性化するところがあると思えますけれども、一番の鍵は所得水準が上がることです。つまり、賃金が上昇するということです。そういうことがあれば、当然、取得する上限が上がりますので、供給する側もそれに合わせて土地を取得して供給することになります。

ですから、両方の理屈で言うと、賃料と所得が上がれば、土地価格が上がったとしてもそれなりという考え方を持つべきでしょうけれども、そこが上がらないのに土地価格だけ上がっていくということになると、やや怪しいという見方をするのが相当だろうと思っております。

これは、両方ともやや怪しいです。賃料もちょっと怪しいし、賃金が上がらないと賃料も上がりませんから、安倍政権のアベノミクスがどこまで成功して日本経済が活性化するか、鍵はそこにあるだろうと思います。

非常に雑駁ですけれども、土地価格の状況と将来の見方についてお話しさせていただきました。

以上です。

○伊藤会長 宮達委員、ありがとうございました。

ただいまのお話について、ご意見やご質問等はございますでしょうか。

○高橋委員 札幌市の場合は、人口の減少などの影響はないのでしょうか。

○宮達委員 長期的に見ると、当然あると思います。

ですから、人口が一番響いてくるのは、恐らく住宅の賃料です。賃料が今の状態で貸しがふえていって、まだ札幌は少し流入量がありますので、それは余り顕著にあらわさないですが、10年ぐらいのスパンで見れば、当然、空き家、空き室が出てきて賃料が下がってきて、土地の価格にも影響があるだろうということです。

長い目で見ると、今の状態をそのまま放っておいていいのかという投げかけにはなっていないはずで、やはり、絞るところは絞って効率よく資産を使っていくような形を見出していかなければ、将来はかなり厳しいことになる可能性が高いです。

○高橋委員 ありがとうございます。

○伊藤会長 ほかにご意見、ご質問はございませんでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

4 報告事項等 (2) その他報告事項「土地利用計画制度の運用方針の見直しについて」

○伊藤会長 続きまして、その他報告事項として、土地利用計画制度の運用方針の見直しについて、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) 最後に、札幌市都市計画課から、地価等あるいは土地取引とも関連の大きい用途地域の見直しの関係について、この場をかりて情報提供をさせていただきます。

資料は2点ありまして、まず一つはA4判の冊子をお手元に置いていただきたいのですが、表紙を見ていただきますと、右上に用途地域等の見直しに向けてという吹き出しがあって、土地利用計画制度の運用方針(案)の概要版、パブリックコメントの実施ということで、今まさしく今週の木曜日まで意見募集期間中で、その冊子そのものがお手元の資料になります。

土地利用計画の運用方針という長い名前ですけれども、これは、具体的な用途地域の見直し案ではなく、その見直しに向けた考え方をまとめたものということで、例えば、3ページ以降、文字がたくさん出てくるのですけれども、こういう考え方で見直しをしていきますということを文章で整理しております。

本日は、このパブリックコメントの資料そのものではなく、A3判のカラーの資料がございますので、要点をまとめたA3判の資料で、どんな内容でパブリックコメントをしているか、あるいは、用途地域の見直しをしようとしているのかというご説明をさせていた

だきたいと思います。

まず、A3判の資料の1ページ目です。

左上に見直しの必要性とスケジュールということでまとめていますが、左上の見直しの必要性の体系図を見ていただきますと、黄色の四角がありまして、第2次札幌市都市計画マスタープランをおととしの3月に策定したということを受けて、左下の赤いラインになりますけれども、市街化区域について用途地域の見直しにつなげるための土地利用計画制度の運用方針、繰り返しになりますが、考え方をまとめた冊子の見直しをしているということでございます。

ちなみに、右側の青色の列の市街化調整区域についても、基本的には市街地開発はできませんが、特例的な開発許可制度がありますので、その開発許可の指針となる調整区域の保全と活用の方針、これも冊子になるのですが、こちらも並行して見直し作業を進めているところでございます。

お手元の資料は、そのうちの市街化区域、用途地域の見直しにつながるものとしてまとめております。

今回の見直しですけれども、右の表を見ていただきたいのですが、ゴシックのところですが、札幌市では、平成18年、23年のそれぞれで考え方の見直しをしていますので、今回の見直しは7年ぶりとなっています。

その全体スケジュールが下の横長のスケジュール表のとおりになっています。情報が色々多いのですけれども、上から3段目の赤色に着色をしたところを見ていただきますと、土地利用計画制度の見直しということで今まで検討を続けてきまして、時点がずれていますが、赤色のラインを超えて一旦の考え方をパブリックコメント中ということでございます。

パブリックコメント後は、並行して、その下の段ですが、具体的な用途地域の変更案を作成し、今後、今年7月か8月ごろになると思いますが、夏場にかけて改めて都市計画の変更素案のパブリックコメント等を行い、最終的には来年度末の平成31年3月に見直し告示をする予定でございます。

なお、先ほど参考までに申し上げました一番下段の市街化調整区域の方針についても、来年度に同じスケジュールでパブリックコメントをする予定になっています。

また、飛ばしましたけれども、スケジュール表の上段には都市計画審議会の段が2つあるのですが、都市計画の場合、都市計画審議会という外部委員会で審議がなされますが、基本的な考え方についても審議会で検討を進めておりまして、上から2段目には検討部会と書いてありますが、審議会の人数は非常に多いので、専門的に論点整理を行う部会を設置しまして、これまで記載のとおり、パブリックコメントの前に5回、先日6回目を行いましたので、かなり密度の高い議論をしているところです。

参考までに、本日の審査会の宮達委員にもこの検討部会には専門委員としてご参加いただいてご意見を頂戴しているところでございます。

とをまとめた資料です。

3 ページの右上のオレンジ色の見出しを見ていただきますと、住宅地についての見直しのポイントです。(1) と (2) がありまして、中央の列を見ていただきますと、先ほどのページに出てきました地下鉄沿線等の集合型居住誘導区域という場所です。具体的な場所は、左下に立地適正化計画の図を表示してはいますが、水色の表示のエリアで地下鉄沿線等に位置づけられているところです。

この地下鉄沿線等で、今、どういったことが起きているのか、現状・課題の枠を見ていただきますと、赤と青の地図がございまして、こちらの地図は、平成22年からの20年間の人口増減予測で、赤色が増加地域、青色が減少地域です。赤く表示されるところは中央区とその周辺の一極集中になっておりまして、白丸で記載しておりますけれども、中央区周辺への一極集中という偏在が生じることが懸念されていること、一方で、黄色の楕円をつけておりますけれども、地下鉄沿線等の利便性の高いところでも自然体で人口減少予測をすると人口が減少してしまうという地域も予測されています。

こういった利便性の高いところの都市機能が低下すると、利便性が下がり、その奥の住宅地についても利便性が下がることにつながるのではないかと懸念される場所です。

そこで、今回の見直しで具体的に何を考え方として盛り込んだかといいますと、一番下の赤字のところをごらんください。

黄色の楕円の付したところを中心にですが、こうした人口減少が予測される地域がございまして、建物用途の多様性を高めて居住地としての魅力の向上を図るため、用途地域の緩和について言及しています。具体的には、住居系の種類の中で緩和ということで方針の中で書いてありますが、住居系の用途地域として7種類、1種低層から準住居地域までありますけれども、あくまで住居系の7種類の範囲の中ですが、用途地域を緩和しようということを書き込みました。

その根拠としては、中段に棒グラフがありまして、こちらが根拠になっています。これは、今の地下鉄沿線等の左側が人口が増加する地域、右側が人口が減少する地域の建物用途の分布を比較したグラフになっています。

見ていただいたとおり、どちらも住居系が多いのですが、人口がふえるところは、それ以外の商業系施設や医療施設も多様に立地している状況ですけれども、黄色の楕円を付したような人口減少地域は、住宅の比率が非常に高いということで、用途の多様性を高めるさまざまな用途が利便性の高いところに立地するという環境を促すために用途地域の緩和をしようということで位置づけたものでございます。これが地下鉄沿線です。

続いて、(2) 持続可能な居住環境形成エリアをごらんください。

具体的な場所は、左下のマップで言いますと黄緑の表示ですが、比較的早く開かれた郊外住宅地です。右側の現状・課題の枠内に着色したマップがございまして、こちらは何を表示しているかということ、凡例がありますけれども、年少人口と老年人口の増減予測をした

ものです。着色したエリアに関しては、どの地域も年少人口は減少していくのですが、黄色のエリアは高齢化の進展に伴って老年人口が増加するのですけれども、緑色のエリアは老年人口が横ばいになる、それから、紺色のエリアは老年人口も減少するという一方で、特に、緑色、紺色のエリアは将来的に人口減少が加速化することが予測される地域です。

この枠内の白丸でも表示していますが、こうした人口減少に伴う利便性の低下、地域コミュニティの衰退、さらに、古い住宅地ですので、住宅そのものの老朽化や、既に起きておりますけれども、子どもが減ることで小学校が閉校するといったことも懸念されるどころです。

こうしたエリアがあることを受けまして、具体的な見直しのポイントとしては、一番下の赤枠が2つありますけれども、2点位置づけました。

1点目は、地域のまちづくりの熟度に応じた用途地域の随時変更と書いてあります。具体的に何を想定しているかということ、一つ上の枠を見ていただきますと、学校跡活用などの地域ごとの課題への対応ということでございまして、小学校が閉校したときに、例えば地域の人たちが使える集会施設とか高齢者向けの施設ということで、学校跡を利用するようなことが実際の事例としてもあるのですが、郊外の場合、用途地域が低層住居専用地域で非常に用途制限が厳しい状況が多いので、こうした場合については、地域の皆さんとの説明、合意形成は当然ですけれども、用途地域を柔軟に対応することで地域の皆さんに使っていただける施設にし得るのではないかということで、あくまでも一例ですが、課題に応じた見直しに機動的に対応しようということで位置づけています。

もう一点は、具体的ですが、郊外住宅地についての建蔽率の緩和についても言及しています。

その根拠が中段のグラフでございまして。左側が郊外の戸建て住宅の延べ床面積の経年変化、右側が建築面積、建坪の経年変化です。どちらも右肩上がり戸建て住宅の規模拡大が生じているということが見てとれますが、特に郊外の容積率、建蔽率と照らし合わせますと、郊外住宅地、延べ床面積に係る容積率のほうは、平成18年に60%から80%に緩和しておりますので、まだ余裕がある状況ですけれども、右側の建築面積のほうは基本的に40%のままで据え置いているということになっておりますので、平均の規模に対してかなり厳しい状況になっていることが確認されています。

そこで、今回の見直しの中で建蔽率の緩和について考えようということで位置づけものがございます。

続いて、4ページをごらんください。

次に、拠点における対応ということで、左半分は都心についてでございます。

都心につきましては、現状・課題で幾つか要素を並べておりますけれども、一つ大きいのが円グラフのところなんです。これは、建築年次別の分布ですが、オレンジ色で縁どりをしておりますとおり、都心部では旧耐震基準、昭和56年以前に建てられた建物がまだ4割残っている状況で、今後、建てかえが進むであろうということが一つございます。

この建てかえをどう促していくかということが重要なのですが、右側にもう一つマップがあります。

こちらを見ていただきますと、数字が並んでいますが、対指定容積率比ということで、実際に指定している容積率のルール、上限に対してどの程度建物として使われているかを示す数字です。エリア別で大小が違いますけれども、平均しますと全体のルールの上限に対しては75.7%の使用率となっております。そのため、都心全体で容積率を引き上げるということではなく、地区の特性に応じて規制緩和のルールをうまく使っていくことが有効であろうと考えております。

そのため、今回の用途地域でいきなり都心全体の容積率を緩和するというのではなく、中段に赤の枠がございますが、地区ごとのまちづくりの動きに対応しながら緩和制度を効果的に使うということを考え方として盛り込んでいます。

また、その下に青色で見出しがあって囲みがございますけれども、あわせて、(仮称)都心における開発誘導方針という名前で、容積緩和、規制緩和の方針を別途つくるということも位置づけました。この規制緩和の方針の考え方ですが、下に模式図がありまして、これはあくまでイメージですけれども、都心部では図にありますとおり、現状でも再開発事業を行うと公開空地、広場などをとれば容積率の緩和は何%といった運用はしているのですけれども、右側の赤点線枠内ですが、今後は、地区ごとの特性なりまちづくりの目標に応じて、例えば、環境に優しいグリーンビルディングの建設に対しては容積率何%、あるいは、高機能オフィス、先ほどもオフィス空室率が低いという情報がありましたけれども、高機能オフィスを導入した場合は容積率何%ということで、まちづくりの目標に応じた規制緩和の運用をするということを考え、そうした方針にしたいということで検討中のものがございます。これが都心についての方針です。

続いて、(4)地域交流拠点です。

都心以外の拠点ということでございまして、現状・課題の枠内の右側にマップがございますけれども、小さくて恐縮ですが、中央に凡例がありまして、札幌市では麻生から始まって、一番下の清田まで、地下鉄の主要な駅等に17の地域ごとの拠点を位置づけています。都心以外の拠点について何をするかということで検討したパートになります。

拠点が17もありますので、実は、拠点ごとに考える必要がありまして、左側に表がございますけれども、これは17のうち3つの拠点で、下に米印がありますが、後背圏人口が同程度の規模の拠点をサンプルとして抽出し、人口の増減を比べたものですが、同程度の規模の拠点でも、総数、年少人口、老年人口はそれぞれ増減値が異なるということでございますので、マスタープランの中にも基本的には地域住民等と協働で17の拠点ごとに優先順位を考えながらまちづくり計画を拠点別につくっていくことが重要だと思っております。これは、マスタープランにも位置づけた考え方でございます。

しかしながら、用途地域の見直しでも考えることはないのかということで検討したのが右側の赤枠内です。先ほどの地下鉄沿線と考え方は共通しますが、拠点の機能向上に向け

て徒歩圏における建物用途の多様性を高めるための用途地域の緩和ということを今回位置づけました。具体的なイメージは、中段に琴似のマップを載せているのですが、使用容積率と建物用途の分布図ですが、琴似の場合は、赤枠で囲ったJR琴似駅と地下鉄琴似駅を結ぶエリア、琴似本通りと言われるエリアを中心に、中心的なところは容積率も使われていたり、色々な建物の用途が立地している状況があるのですが、点線の円は各駅から800メートルを表示していますが、徒歩10分から15分の徒歩圏にまで視野を広げると、必ずしも土地の有効活用がなされていない、あるいは、多様な建物用途があるわけではないということがございますので、今回の用途地域の見直しの中で、徒歩圏にまで視野を転じて住居系の中での用途地域緩和を考えていいのではないかと位置づけたものでございます。これが拠点についての対応です。

最後に、5ページ目です。

工業地についてでございます。

今までごらんいただいたのは全て規制緩和につながることであったのですが、規制の強化につながる見直しを唯一盛り込んでいる部分です。少し情報が多くなっておりますけれども、左半分は過去の対応です。飛ばささせていただいて、中央の現状・課題の列を見ていただきたいと思います。

札幌市内も幾つかの工業団地等々はございまして、工場、倉庫も立地しているのですが、いずれの地区におきましても一定年数が経過し、工場、倉庫の老朽化が進んでいること、さらに、それに伴って増設や移転のニーズが高まっていること、そして、最近の特徴的な事例として、市内の企業が札幌市外に移転する事例も出ているということがございます。

こうした事例を受けまして、経済観光局のほうで今年度実態の調査をしております、その結果を表でご紹介しています。一番上の表は、下に文章で記載していますが、市内企業に新增設や移転の計画があるかということをお尋ねした結果の集計表です。たくさん数字がありますが、中央の合計の列を見ていただきますが、一番下に156とあります。これは、発送2,000社に対して回答1,100社程度なので、13.5%の企業が現状でも何らかの移転計画、増設計画なりを持っていることが確認されております。

次の棒グラフでは、何らかの計画をお持ちの企業に移転、増設の目的は何かということと建築予定地をお尋ねした結果です。左側に理由がございまして、手狭になったなど意見としては多様です。建築予定地を色で区分して表示していますが、目的は多様なのですが、現地で建てかえますという回答はごくわずかで、用地を既已取得された、または、用地を探していますという回答が支配的でございます。工場ですので、操業しながら建てかえるのは非常に難しく、何らかの種地が必要であるということがこの結果から見てとれます。

次に、種地になり得る土地が市内にあるのかということも調査してございまして、それが一番下の表でございます。札幌市内で1,000平方メートル以上の土地を実態調査した結果です。幾つか数字が並んでいますが、左側の表示のとおり、上半分は未利用地など、今

活用ができる可能性のあるところでは、

それから、下半分は、青空駐車場、資材置場など、恐らく暫定利用であろうということで、将来的に活用可能性があるところということで集計しています。合わせますと、右下の白抜き文字ですが、232カ所の土地が確認されています。

冒頭にご紹介したとおり、今計画のある会社が156社ですので、単純比較するとそれ以上の数があるということではございますが、赤枠を付しているところを見ていただきますと、用途地域の種別を一番上に表示していますが、ほとんどの土地は準工業地域という用途制限上は一番緩やかな、工場はもちろん建つのですけれども、それ以外に商業施設も住宅も含めてかなり幅広い建築可能地となっていて、7割以上が準工業地域内で、200カ所以上あってもほとんどが準工業地域内という状況でございます。

そこで、倉庫等の種地として活用できる可能性のあるところをしっかりと守っていくことも必要だろうということで、今回の用途地域の見直しの中で工業系用途以外の用途が建てられないような制限強化の検討の必要があるだろうということで位置づけたものでございます。

最後に、(6)大谷地流通業務団地です。

工業系の土地利用と考え方は共通するのですが、マップを載せてありますけれども、こちらの大谷地流通業務団地は、都市計画の流通業務団地という特別ルールがかかっているところがございます。色分け表示をしておりますと、流通業務施設でも、薄黄色の卸売業、水色の倉庫というふうに、かなり細かく分けて、ここでなければいけないという細分化した用途制限のあるエリアになっております。

マップの下には文章で表示しておりますが、もともと昭和40年代から造成して、でき上がっている流通基地でございます。現在、建てかえ等の機運が高まりつつあるという状況でございますので、単純に言うと、倉庫等が卸売用地に移転することすらできないという厳しいルールを見直す必要があるだろうということで、一番下の赤枠ですけれども、細分化された土地利用制限の見直し、そして、今後、建てかえ等が起きた場合に機動的な見直しを考えるということも合わせて位置づけるところでございます。

大変長くなって恐縮です。

以上のポイントで冒頭ご紹介したパンフレットをつくって、現在パブリックコメント中ということでございます。引き続き、このパブリックコメント結果を踏まえて、新年度に具体的な用途地域の見直し作業を進めていく予定でございます。

札幌市からの情報提供は以上でございます。

○伊藤会長 ただいまの説明につきまして、ご意見やご質問等はございますか。

(「なし」と発言する者あり)

○伊藤会長 それでは、以上で本日の案件はすべて終了しました。

最後に、全体を通じてご意見やご質問、その他、事務局に確認しておきたい事項等がございますか。

(「なし」と発言する者あり)

○伊藤会長 ご意見等がなければ、進行を事務局にお返しします。

○事務局(稲垣都市計画課長) 本日は、長時間のご審議、そして、貴重なご意見をありがとうございました。

次回の審査会についてですが、前段の議事でもご説明させていただきましたが、国土法の届出に関して勧告の可否、あるいは、その内容についてご意見を伺う必要が生じた場合は、その都度、開催することとしてご案内をさせていただきたいと思っております。しかしながら、特に該当案件がなければ、次回の開催は平成31年3月上旬ごろ、ちょうど1年後と見込んでおります。それ以前に開催する場合も含めまして、次回の開催の前に日程調整を改めて行わせていただきますので、よろしくお願ひしたいと思っております。

5 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29年度第1回札幌市土地利用審査会を終了させていただきます。

本日は、どうもありがとうございました。

以 上