

# 平成30年度第1回 札幌市土地利用審査会

## 議 事 録

日 時：平成31年3月18日（月）午後2時開会  
場 所：札幌市役所本庁舎 地下1階 1号会議室

## 1 開 会

○事務局（高橋都市計画課長） 定刻より早いですが、予定の委員の方がおそろいですので、始めさせていただきます。

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、6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30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。

なお、高井真希子委員からは本日欠席される旨のご連絡をいただいております。山本委員につきましては、こちらの開催ご案内の手違いがあつて、大変失礼いたしました。改めてお詫びを申し上げます。

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高橋でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

当審査会は公開することとされており、議事録につきましては、後日、札幌市のホームページで公開いたしますので、あらかじめご承知おきください。

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していただきますよう、よろしくお願いいたします。

## 2 挨拶

○事務局（高橋都市計画課長） それでは、第15期札幌市土地利用審査会の第3回目となります会議の開催に当たりまして、札幌市まちづくり政策局都市計画担当局長の中田からご挨拶を申し上げます。

○中田都市計画担当局長 都市計画担当局長の中田でございます。

本日は、年度末の大変お忙しい中をご出席いただき、誠にありがとうございます。

先ほど事務局からもお話しいたしましたが、委員の皆様方は、平成31年12月までの3年間の任期ということで、第15期土地利用審査会委員として任命させていただいております。本日は、3回目の土地利用審査会ですが、皆様、どうぞよろしくお願いいたします。

私どもが担っております土地取引規制に係る主要な指標であります土地の価格や取引件数は、経済動向の影響を大きく受けるものであります。今年の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とされておりまして、景気の回復の長さが戦後最長となった可能性が大きいとの認識が示されたところであります。

札幌市におきまして、バブル以降、一時期を除いて、土地の価格は長らく下落傾向が続いておりましたが、ここ数年は全市平均で年3%から6%程度の上昇が続いております。

こうした状況の中でありまして、昨年9月に発生いたしました北海道胆振東部地震では、札幌市におきまして被害が生じたところでありまして、今後、土地の価格などにもいろいろな影響が出てくるのではないかなと考えているところであります。

本日は、限られた時間の中ではありますが、委員の皆様方には、専門分野の観点から、

本日の議事につきまして忌憚のないご意見をいただければ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。

以上、簡単ではございますが、審査会の開会に当たってのご挨拶とさせていただきます。  
今日は、どうぞよろしくお願いいたします。

#### ◎連絡事項

○事務局（高橋都市計画課長） 次に、当審査会の事務局を担当いたし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（阿部都市計画部長） 都市計画部長の阿部と申します。今日は、ひとつよろしくお願ひ申し上げます。

○事務局（高橋都市計画課長） 改めまして、都市計画課長の高橋です。よろしくお願いいたします。

○事務局（後藤都市計画情報担当係長） 情報担当係長の後藤です。よろしくお願いいたします。

○事務局（小齋職員） 同じく事務局の小齋と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局（塚本職員） 同じく事務局の塚本と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局（高橋都市計画課長） 続きまして、お手元の資料の確認をさせていただきます。

本日の会議資料としまして、次第、委員名簿、座席表、パワーポイント資料、平成30年度第1回札幌市土地利用審査会資料、新さっぽろ駅周辺の開発について、また、不動産鑑定士から見た札幌の地価という宮達委員からの資料の合計7種類がございますので、ご確認をお願いいたします。

それでは、以降の進行につきましては伊藤会長をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

### **3 議 事（1）平成30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 伊藤でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、次第の3の議事の（1）に移ります。

平成30年の国土法に基づく届け出の札幌市での受理及び審査についてです。

資料2の内容について、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（後藤都市計画情報担当係長） それでは、スクリーンをご覧ください。

初めに、札幌市土地利用審査会についてですが、審査会に諮る案件がなかったため、今年度は1回の開催となりました。

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、改めてご確認していただいた上で議事のご説明に入りたいと思います。

なお、以降は、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て四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、契約締結する前に市長に許可を受けることとされています。監視区域と注視区域は、契約締結をする前に市長に届け出をしなければならず、届け出後6週間は契約をしてはならないとされています。規制区域及び注視区域は、全国的に指定実績はございません。監視区域は、過去に全国的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月までに、複数回、区域変更を行いながら指定していました。

どの区域にも指定されていない場所については、事後届け出制度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うところですが、事後届け出制につきましては、利用目的のみを審査することとされています。

バブルの景気のときには多くの市区町村で監視区域が指定されておりましたが、バブル崩壊後は、国会などの移転先候補地の選定に伴い、一時的に増えた時期を除いて、東京都小笠原村の1地区のみの指定となっております。現在は、全国的に事後届け出制度で土地取引規制制度が運用されております。

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。

審査会は、市長が区域を指定、解除、減少する際に、確認したり、意見を述べることになっております。また、規制区域においては、市長が許可する際や規制区域外での勧告をする場合に意見を述べることとされております。そして、規制区域内において、土地取引の許可に関する処分に不服がある人は、当審査会に対して審査請求できることとされており、請求があった場合には裁決することとなります。

現在、札幌市においては区域指定がないため、事後届け出制度となりますので、届け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く支障があると認め、市長が必要な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、一番右側にあります遊休土地は、規制制度とは別の措置として国土法に定められており、届け出等がされた土地が2年を経過しても低未利用地のまま放置された場合、遊休土地として認定、通知し、その土地の積極的な利用を図ろうとする制度で、市長が勧告する場合に審査会において意見を述べることとなっております。

札幌市においても過去に遊休土地の指定をした実績はございますが、現在、指定はしておりません。

届け出に関する事務手続に関してですが、届け出条件は、市街化区域で2,000平米以上、市街化調整区域で5,000平米以上、それ以外の区域で1万平米以上の取引で、契約締結後、2週間以内に買い手の届け出が義務化されております。

届け出を受理した後、公表されている土地利用に関する計画などに適合するか、土地利用の目的を審査し、勧告、助言、不勧告について判断いたします。

勧告と判断した場合は当審査会に意見を聞くこととされており、勧告前に審査会を開催し、委員の皆様にご意見をお聞きすることとなります。

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番目の平成30年の国土法に基づく届け出の札幌市での受理及び審査について、その概要を報告いたします。

このスライドは、過去10年間の届け出件数の年次別推移のグラフです。オレンジ色の棒グラフは市街化区域内の届け出件数、水色の棒グラフは市街化区域外の届け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おります。

平成30年は、昨年より12件少なく、143件となっております。ご覧のとおり、増減はありますが、ここ10年間はほぼ横ばいで推移している状況です。

次に、平成30年の届け出について、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。

利用目的としては、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おり、全体の27%になります。次に多い商業施設については、店舗など、流通用倉庫、ホテルが含まれており、全体の24%、生産施設については、太陽光発電、資材用倉庫、資材置き場、工場が含まれており、全体の25%、資産保有・転売につきましては6%、病院・福祉施設関連は全体の8%、駐車場は4%と続いております。

平成30年の届け出では、土地利用計画など、各種計画に不適合となるような届け出がなかったため、勧告などを行う必要はありませんでした。

これまでの内容を踏まえ、議事1についてまとめたものです。

届け出があった土地取引につきましては、土地利用計画など、各種計画に不適合となる届け出はございませんでした。このことから、利用目的の変更に関して、勧告、助言をした実績はございませんでした。

以上、事務局としましては、事後届け出の受理、利用目的の審査について、適正に事務を執行したものと考えております。

○伊藤会長 ただいまの説明についてご意見やご質問はございませんか。

○森本委員 9ページに各種計画に不適合となる届け出はなしとあり、これはいいことだと思うのですが、どういうときに不適合とみなされるのか、教えてください。

○事務局（後藤都市計画情報担当係長） 例えば、用途地域のものに関しまして、用途地域と異なった建物を申請してくる場合、または、市街化調整区域に建てられないものを建てられるというものが想定されます。

○森本委員 わかりました。多分、その申請があった時点で、だめですよという指摘は行きますよね。そこで停止されるプロセスがあるのかなと想像していました。

○伊藤会長 ほかにご意見やご質問等はございませんか。

○宮達委員 今ご説明があった手続は、事後の届け出ということで、利用目的を審査するというお話を聞いておりますが、このほか、注視区域や監視区域になりますと価格も審査することになるのだと思います。

現実に、取引は、利用目的上問題なくとも、価格が著しく規制を欠くみたいな傾向がう

かがえるかがえないかというのは、どこで、どういうふう判断され、この届け出が、事前事後で注視区域や監視区域に変更になる手続はどういうところからなされるのでしょうか。

○事務局（後藤都市計画情報担当係長） 一つ目のご質問については、次の議事（２）でご説明することとなろうかと思えます。

また、二つ目のどこでどのような判断をとることについてですが、監視区域を指定する場合には、この審査会において意見をいただき、市長が定めることとなります。

○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）

○伊藤会長 それでは、事務局からの説明につきまして、特に問題はなしということでしょうか。

（「異議なし」と発言する者あり）

○伊藤会長 ありがとうございます。

### **3 議 事（２）札幌市の地価及び土地取引の動向について**

続きまして、議事（２）の札幌市の地価及び土地取引の動向についてです。

事務局からご説明をお願いいたします。

○事務局（後藤都市計画情報担当係長） 次に、議事の２番目の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は、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１４７地点が設定されています。このうち、共通の調査地点は２２地点ございます。

もう一つ、国が、四半期ごとに、高層住宅や店舗、事務所などが高度に集積している高度利用地など、全国１００地区の地価動向を公表する地価LOOKレポートがあります。市内には、住宅地の宮の森、商業地の駅前通の２地区が設定されています。

なお、平成３１年１月１日時点の地価公示の結果が公表されていないため、ここから先のスライドのデータは、平成３０年１月１日時点のものとなります。

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

１枚目は、住宅地です。

地価公示、地価調査ともに、全市平均の変動率が平成２６年から５年連続でプラスとなっています。

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、平成３０年に中央区が５％未満となったため、５％を超える区はありませんでした。一方で、地価調査では、中央区、白石区、厚別区が５％を超えております。

2枚目は、商業地です。

商業地においても、地価公示、地価調査とも、全市平均の変動率が平成26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、平成30年に清田区、南区、手稲区が5%未満で、他の区は5%を超えています。地価調査では、清田区、手稲区が5%未満で、他の区は5%を超えている状況です。

さらに、上昇率10%のラインを引いてみますと、地価公示では、中央区が3年連続で10%を超えています。

地価調査では、中央区と北区が3年連続で10%を超え、白石区が2年連続で10%を超える結果となっております。全市平均でも10%に達しました。

こちらは、地価LOOKレポートの過去3年分のデータです。

平成29年9月までは、住宅地の宮の森地区、商業地の駅前通地区ともに、上昇率が3%以上6%未満となっております。

平成29年10月以降は、住宅地で3%未満の上昇となっております。

商業地では、引き続き、3%未満6%以上の上昇となっております。

国土法に基づく事後届け出制度では、先ほども申しましたとおり、価格審査は行っておるものではなく、届け出については、2,000平米以上の取引が対象となるため、参考情報となりますが、取引価格が基準とする価格より高いか低いかを示す開差率についてご説明いたします。

課税に使われる価格指標として、地価公示に8割程度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します。

札幌市では、この価格を相当価格と呼び、比較する基準として使っております。

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%であれば、取引価格は相当価格と同額、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推移をあらわしています。

ご覧のとおり、近年、上昇傾向となっており、平成29年からプラスに転じ、平成30年では16.5%となりました。土地の需要が高く、取引価格が上昇している状況と判断しています。

なお、届け出のうち、信託受益権の売買、路線価が未設定、接道が1割未満というようなものにつきましては、相当価格を算出していないため、今年の届け出件数の143件のうち、開差率を算出しているものは82件となっております。

ご覧いただいているグラフは、開差率について、用途地域が商業地内で申請のあったものを集計したものです。

グラフの横軸に相当価格、縦軸に開差率としてあらわしています。点が取引をあらわしており、区別におかるといように色分けしています。相当価格と取引価格が同じになるゼロのラインが緑色の点線になります。

開差率及び相当価格が高いものは、都心、地下鉄及びJR駅周辺における取引となっております。

開差率がゼロのラインに近く、相当価格が低いものは、利便性が劣る地域の取引です。

開差率がマイナスのものは、賃貸借契約の承継など、条件付きの取引です。

なお、都心におきましては、相当価格よりも相当高額な取引も見受けられます。

次に、同じグラフについて、住宅地内で申請があったものを集計したものです。

相当価格及び開差率が比較的高いものは、地下鉄、市電及びJR駅周辺の取引です。

相当価格及び開差率が低いものは、利便性が劣る地域の取引になります。

相当価格が高く、開差率が低いものは、賃貸借契約の承継など、条件付きの取引です。

商業地、住宅地ともに相当価格が高く、開差率が高いものは、都心や軌道系の駅周辺の利便性の高い地域における取引になりまして、相当価格が低く、開差率が低いものは、利便性の低い地域の取引、相当価格は高いものの、開差率がマイナスとなるものは、賃貸承継など、条件付きの取引の三つに分類されます。

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、持ち家には変化がございませんが、分譲、貸し家の着工戸数が落ち込んでいます。その後、平成23年以降は、持ち家、分譲とも横ばいの状況です。貸し家の着工戸数は、増加傾向にあります。

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、主要5地区に分けて空室率を発表しています。

上のグラフは、空室率の平均値を経年変化で示したものです。

リーマンショック前から上昇していた空室率は、平成22年をピークに年々低下しており、平成30年12月の空室率は2.33%となっております。

この空室率について、他都市と比較したものが下の表になりまして、平成30年12月における空室率は、東京、福岡に次いで低い値となっております。

こちらは、主要5地区を色分けしたものです。特に、駅前通・大通公園地区、北口地区及び駅前東西地区において空室率が低く、オフィス需要が逼迫している状況と考えられます。

スライドは、札幌市の土地の年別取引件数のグラフです。

平成22年以降、微増傾向が続いています。過去10年間で上下はございますが、平均2万件程度で推移しており、急激に土地取引件数が増加している状況ではございません。



なお、バブル期の取引件数は、年3万件程度でした。

こちらは、一般土地の年別取引件数を区別にしたグラフです。

北区の件数が他の区に比べて多く、東区の件数は、ここ数年、増加していることがわかります。一方で、厚別区と清田区の件数が少ないことがわかります。他の区は、横ばいの状況です。

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、中央区の件数がほかの区に比べて一段と多く、豊平区は、近年、増加傾向にあります。一方で、手稲区と清田区は、極端に少ないことがわかります。他の区につきましては、上下はあるものの、ほぼ横ばいの状態です。

場所によって差はございますが、地価公示、地価調査とも上昇傾向が見られます。

市全体をあらわした地価指数で確認したいと思います。

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です。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、商業地をそれぞれあらわしています。

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年ごろのいざなぎ景気により、上昇傾向に転じています。平成20年には102まで回復しております。

しかしながら、リーマンショックによって再び下落に転じ、再び上昇に転じてから、5年連続の上昇となりました。

平成30年では、地価公示の商業地は100となっております。

昭和58年当時の状況とかなり異なるために、比較するのは困難ですが、全体としましては、リーマンショック前の平成20年の地価水準にほぼ回復した状態と思われます。

以上、これまでの内容を踏まえて、議事2についてまとめました。

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おります。札幌市の商業地では、地価公示、地価調査とも、対前年の地価上昇率が5%を超えており、地価調査では10%に達しました。また、中央区や地下鉄駅周辺以外の地価にも上昇傾向が見られます。

背景としては、持ち家、マンションの需要が堅調で、貸し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、需給が逼迫していることなどが挙げられます。

地価の上昇が見られる一方で、投機的な取引は見られず、価格水準もほぼ回復した状況と判断しています。

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、国土法の事後届け出から算出した開差率なども踏まえると、不適正な価格による土地取引は見受けられません。

また、リーマンショック以降、下落が続いていた地価が上昇中であり、現状としては、リーマンショック前の価格水準にほぼ回復した状況です。

価格の上昇は見られますが、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、支障が生じ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、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。

○伊藤会長 ただいまの説明についてご意見やご質問はございませんか。

○宮達委員 監視区域等の指定もこの審査会で決めるということになりますと、かなり難しい問題ですけれども、最後のお話では、地価公示、地価LOOKレポート等の動向を踏まえというお話なのですね。上昇率から言って、率はあるのだけれども、利用目的から、もしくは、著しく影響を与える状態ではないというご判断だということで、そこは了解しています。

ただ、地価公示、地価調査というのは、取引事例にたくさん接して価格をつけることになるのですけれども、正常な取引価格を目指して価格をつけておりますので、取引価格そのものは地価公示価格よりもはるかに高いことはままあることです。

特に、開差率などのデータをお示しいただいてはいますが、既に相当価格からかなり開差がある取引事例が現に存在しているわけですから、そうすると、地価公示はかなり後追いの傾向にあるわけで、現場に一番近いのは届け出の資料などが手に入るこの場になるのではないかという気がしています。

この後、私から地価公示のご説明を若干させていただきますけれども、今後は、やはり綿密な届け出の価格に関する分析がより重要になるのではないかと考えておりますので、今後のことで何かお考えがあったらお聞かせください。

○事務局（後藤都市計画情報担当係長） 宮達委員の申し出のように、都心におきましてはかなり地価の高騰が見られておりますが、我々としては、届け出につきましては2,000平米以上の届け出しか察知できていない状況にあります。

そんな中で、価格の状況、その他に、届け出につきましても引き続き注視し、他都市も同じような状況にあるものですから、その状況も踏まえながら適切に対応していければなと考えます、

○宮達委員 よろしくお願ひします。

○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、特に問題はなしということでしょうか。

（「異議なし」と発言する者あり）

○伊藤会長 ありがとうございます。

#### 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 特にないようですので、次第の4の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しいただきたいと思います。

○宮達委員 それでは、私から、今も少しお話が出ましたが、不動産鑑定士が地価をはかる上で、また、皆さんが地価を見る上で地価公示ということがよく出てきますので、まず、地価公示というのはどういう制度で、どういうふうに価格が発表されているかというお話を総括的にさせていただいて、今後、地価を知る上で参考にさせていただければと思います。

まず、平成30年の地価公示を国交省がホームページで公表しておりますので、誰でも入手できます。実は、明日以降だと思いますが、平成31年の地価公示が発表になる予定です。私がここでその価格を申し上げることはできませんので、国交省からの平成31年度版の概要を審査会の委員の方々には注目していただければと思います。

中身にはどういうことが書かれているかというと、地価の動向の全体の概要について、全国版、3大都市版、地方版と分け、特徴的なところが記載されております。

背景につきましては、先ほどご説明があったように、全国的な意味でも、右下のところに雇用・所得環境の改善が続く中という背景が書かれておりまして、住宅地も商業地も堅調に推移している、上がっているということが書かれています。

我々鑑定士は取引価格に着目してウォッチングするわけで、なぜ上がるのか、どういう理由で上がるのかを要求されて、報告することになりますが、それが描かれているのが地価公示のこの部分にあるということです。

それから、全国の趨勢につきましては、全国地図が並べて描かれておりまして、昨年とどういふふうに変ったかがわかります。昨年のこと而言うと、0以下、2%以上の下落率を示す県の数というのがゼロになった、全国的には上がっているということこの地図で示しているところでございます。

また、過去数年の推移です。

先ほど地価LOOKレポートに矢印が出ていましたが、ここで全国の推移、地域ごとにどう動いたかがわかります。赤色が強くなると上がっているということになりまして、青色は下がっているということです。だんだん薄くなり、赤色に近づくとまた上がっているということになります。

特に、東京、千葉、埼玉あたりの平成20年ごろは相当上がっていて、これはファンドバブルの話ですけれども、その頃、急激に全部が下がっていきました。それから、先ほどからお話があったように、値上がりの傾向が徐々に見え始めて、特に赤く描かれていますが、現在、沖縄あたりがかなり上がっていることがここでわかるわけです。

もう一つ、商業地も同じように出ておりまして、商業地のほうが特に赤色が濃くなってきていますから、全国的には値上げが顕著にあらわれているということがわかります。

この経緯をもう少し具体的にお示ししようと思い、その次のページから全国トップ10

について10年ちょっと掲げてみました。

これは2007年から始まっていますが、最初はやはりほとんどが東京都で、しかも3、4割というものすごい率の値上げがあったのですが、これがファウンドバブルのころです。翌年も、東京を中心に、たまに愛知が出てきますが、3割、4割の上昇率があったのですが、リーマンショックが2008年9月にありまして、その翌年からプラス傾向はほとんど見えなくなるということが顕著にあらわれております。特に、商業地なんかは、全国で、第1位から第5位までが辛うじてプラスで、あとは全部がマイナスという状況です。

しかし、北海道では、2009年、虻田町が全国のトップ10に入ってきています。虻田は、この頃、特に移住が多くて、土地の取引が結構活発化していた頃で、3%ぐらいの上昇を判断しただけで、トップ5に入ってしまったのです。それほど、他の多くの地域では土地取引がほとんど鎮静化していた時代ということなのです。

もう一枚いきますと、2010年からの3年間です。これは、リーマンショック以降のマイナス傾向が強かった時期です。この中でよく名前が出てくるのは、名古屋です。名古屋は、やっぱりトヨタが相当力強かったのです。リーマンショックで落ち込んでもすぐに回復しまして、トヨタの景気がよければ、名古屋の全部の景気がよくなる。

そのほかに傾向として出たのは、福岡の駅前で、2012年、商業地が上がっていたりしています。また、川崎の武蔵小杉というところに新駅ができて、2011年の商業地で川崎の小杉あたりの名前が出てきます。でも、上昇率は5%ぐらいです。通常、駅ができればもう少し上がるのですが、全体的には少し上がったぐらいですが、この頃ではそれでも全国トップ10に入ることがありました。

次ですが、2011年に東日本大震災がございまして、2012年から住宅地に関しては宮城県が上がってくるようになります。

次のページですが、住宅地については、3年間、東北は相当な率で上がります。災害を受けた土地は、当然、地価をはかることができないのですが、もちろん、そこに住んでいた方が大移動して、需給関係が大きく崩れて、その結果、生きている土地の値段が相当上がります。そういったことが、この3年間、住宅地の中では特徴的に起きておりました。

商業地のほうは、先ほど申し上げたスポット的な要因があります。例えば、東京オリンピックが決まったのが2013年で、それから、金沢に新幹線が通ったなど、いろいろな要素の中で土地の値段が上がってくるようになりますが、安倍政権ができて、アベノミクスの効果が土地の価格に影響を及ぼす気配が見えつつあるのがこの頃です。

最後に、この3年間の傾向を示します。

まず、2016年は、札幌市の住宅地が、トップ10のうち、7つ入りました。この時、なぜこういうことが起きたのか、なぜ札幌はこんなに上がったのか。

これは、東日本大震災とオリンピックで建築費が相当高騰しました。その前にリーマンショックがありまして、札幌のマンション市況が相当崩壊しまして、地元のプレーヤーが倒産したり、大手のプレーヤーが札幌を撤退したりした時期で、実は、札幌は相当へこん

でいた時期なのです。でも、札幌では下がり過ぎていて、建築費の上昇を賄い切れる余力があった。値上げをしても、まだ土地が安かったので、利益を確保できる、在庫が減少して需要超過にある、ということで、札幌のマンションは、このころ、一気に高騰し始め、それをもくろんだ土地需要が一気に入った時期です。

土地の価格がかなり下がっていましたので、値上げ率はそうでもなかったのですが、全国の中では、一番最初に札幌が上がってきたのです。その後、それに倣ったように仙台その他の地方都市が上がってきています。

現在、住宅地で言うと、ここ数年、倶知安がずっと上がってきているのですが、今年は倶知安が全国のトップ3に入っております。あとは、沖縄県です。

倶知安、沖縄、それから、右側の商業地を見ていただくと、大阪、京都、神戸の全てがインバウンド系の需要を見込んだ土地取得が相当活発になっており、3割、4割という率で上がってきております。札幌もその影響を受けていますし、相当なボリュームで土地が動いているのですが、現実の実態としてそのような感覚を受けているかということ、少し個々に異なっております、実感としてすごいというのは街中の商業地以外は余り大きく感じられません。マンションが相当上がっているのは感じますが、戸建てそのものが3割も4割も上がっているかということ、インバウンドと余り関係ないということになると思います。

また、地価公示の発表の中では、特徴的なこととして、利便性等と言っていますが、これも個別性を意味しています。富山や広島を載せました。これは細かくて見えづらいのですけれども、国交省のホームページを見ていただくと明確に見えるかと思えます。

左のグラフを見ていただければおわかりのとおり、便利がいいところの率のほうが高く、便利が悪いところの下げ率が大きく、二極化、個別化というのがありますよということも国土交通省でも発表しているところでございます。

その中で、札幌の地価はどうかです。

一枚めくってください。

北海道の鑑定士協会のホームページに行きますと、駅から500メートル圏内の平均価格をこういうふうに地図に落として書いておりますので、価格について何かご不明なところがあつたら見ていただきたいと思います。

次のページにグラフを載せました。

最後に、事務局からご発表があつた地価の昭和58年からの推移です。これは指数ではなくて、変動率の累計で、ほぼ同じなのですが、昭和58年と今がほぼ同じになります。地価公示の商業地と住宅地はこう動いていますよという率はこのとおりですけれども、もう少し細かく見ていきます。

鑑定士協会が出したグラフが次に出てきます。

中央区とその他の区でかなり幅があります。先ほどのものは全部の平均で、ああいう趨勢だったのですけれども、中央区、その他、それから、商業地、その他でグラフがかなり違います。これも先ほどの二極化、個別化を現すところに入ってきます。

最後に、次のグラフで住宅地のグラフの特徴的なところをお示ししたいと思います。

これは、札幌中央－１と札幌中央－３について、昭和５８年から昨年の平成３０年までの各年の価格をグラフにしたものです。

中央－１というのは大通西２８丁目で、大通りを真っすぐ行った円山公園のどん詰まりのところにある住宅地の価格です。グラフをご覧いただいたらおわかりのとおり、バブルのときに上がって、急激に下がり、底をついた後、リーマンショックで上がって、さらに、今、グラフを見れば、バブルのときに４０何万円だったのが今は３０万円を超え、近づこうとしています。先ほどの昭和５８年と今は同じですよという平均の率から言うと、かなり高いのです。これはかなり特徴的なところですよ。

一方、札幌中央－３というのは、南１０条西９丁目、中央区の古くから木造のアパートが連担する中島公園から歩いて１０分ぐらいのところですよ。ここの住環境は、中央－１とは比べ物にならないぐらい既存の住宅地で、価格を見ても、昭和５８年から３０年まで、今、ちょっと上がってきているのですが、そんなに大きく変わらず、１０万円台の１５万円までいかないところで動いています。つまり、これは平均的変動に近いものです。

最初に申し上げたように、中央－１というのは、平均のグラフを見ているだけでははかれないほど、相当な率で上がっています。特に、中央－１の横には、今、某大手分譲マンションが１億円で分譲をしているところがございます、もはや、我々庶民は、この地域に新規のマンションは買えないのではないかと思えるほどですよ。

では、中古で買えばいいのではないかと考えるかもしれませんが、実は中古も上がっております。マンション適地が希少化しつつあり建つところが少ないことから、中古への需要の流入が顕著にあり、中古マンションも値上がりしており、買ったときの値段よりも高く売られるマンションも多くみられております。ですから、そろそろ先ほど申し上げた危ない地域に入りつつあるのが中央－１の地域の大通西２８丁目の地域となります。

次に、商業地ですが、商業地も同じようにバブルとリーマンショックを示すグラフになっておりまして、５－１というのは４丁目プラザ、５－２というのはすすきののＧ４ビル、５－３は大通西６丁目の大通に面した商業地です。

５－１は札幌の最高地ですが、実は、札幌の最高の価格で、平米で１，５００万円を超えた時期がバブルにあって、今、やっと４５０万円ぐらいですから、３分の１ぐらいまで回復したぐらいですよ。

一方、薄野のところは全然上がっておりませんでした。リーマンショックの後どころではなく、薄野ではなかなか回復傾向を見せなかったのですが、最近は少し上がってきておりまして、先ほどのトップ１０の中の９番目に南６条３丁目のこの地点が入っていたと思えますが、全国でも有数の上昇率を見せ始めていますので、インバウンドの影響でホテル需要が活発であることから今年も上がる可能性があるのではないかと思います。

最後に、住宅地の価格を全国の主要都市、これは政令指定都市ですけども、比べてみると、どういうことが言えるのかということで、グラフにしました。

札幌は、人口で言うと4番目に位置します。東京は除外しました。それで、人口、それから、住宅地の最高地は、先ほどのものは大通西28丁目のところを使いました。最高地は、本当は大通西23丁目にあるのですが、そこはマンション用地で、容積も300%や400%があるところなので、純然たる住宅地としての最高地をとっております。

それから、発表されている雇用者報酬の数値です。それぞれ札幌を100とした場合に、各政令市は人口順に並んでいるが、住宅地の最高地の価格、それから、雇用者報酬がどういう位置づけになっているかを示しております。

一番左端は横浜市ですけれども、発表されている雇用者報酬そのものは札幌市と変わらないのですが、住宅地は倍近い価格を示しています。ただ、人口もそれぐらいいますというのがこの見方です。

隣にある福岡は、雇用者報酬がちょっと高いですが、ほぼ同じレベルです。でも、土地の価格はべらぼうに高いです。これは純然たる住宅地の最高地です。平均はもっと違うのですけれども、最高地はこれだけ高くなっております。

それから、神戸です。川崎は高く、横浜と同じぐらいだったのですが、その隣の京都は、人口や雇用者報酬から言うと、それに比して、土地価格が非常に高いのです。それは、もちろん、土地の供給のあり方、狭い範囲に歴史的に積み重なってある地域なので、札幌とはちょっと違うのですけれども、それでも大通の円山公園駅に近いところは供給がわずかです。同じように、一等地と言われるところは、所得水準、それから、人口に比して、ほかの地域に比べてまだまだ伸びしろがあるのではないかと示しています。

特に、広島、仙台、千葉は、比較的落ちついていると見受けられるのですが、人口から言いますと、所得も多いし、価格も伸びる要素があります。住宅地については、所得がこれから伸びるのかどうかです。供給はもう決まっております、増えませんが、需給の伸びというと、所得水準、生活水準、経済的な水準が伸びるのかどうかということがこれから伸びるかどうかの分け目になります。

次に商業地は、人口と商業地の価格とGDPです。GDPというのは総生産ですが、各政令指定都市で比較しています。

横浜あたりは、人口やGDPの割に商業地価格が高いです。大阪、名古屋は総生産に応じて商業地価格が高いです。札幌の総生産と比べて商業地価格がはるかに高いところが京都や福岡です。そういう意味では、札幌の商業地というのは、京都、福岡に比して伸びしろはまだ十分あるということです。

先ほどのグラフから見ても、まだバブルに追いついていないところにある水準ですし、他都市との関係や幅から見ても、商業地については十分伸びしろがあるのではないかと、価格が上がっていても疑問視する点はないのではないかと見方ができるのではないかと考えています。

住宅のほうは、むしろ買う方の力が備わらないで上がってしまうところに行ってしまうとやや問題だということがあります。

最後にまとめさせていただきますと、土地というのは、社会経済、生活の基盤ですから、多様な要因により相互作用で変動していきます。先ほどの全体の長期間の経緯を見ても、その時々の変化によって土地の価格はどんどん変わって行ってしまいます。それは、すなわち、社会を映す鏡みたいなものが土地価格にはあるという特徴があるからです。

今後は、多様化や人口減少となりますと、全部一緒に上がったたり、全部一緒に下がったりということではなくて、二極化や個別化が顕著になってきますし、そこを見ていかないと大切なところを見失ってしまうのではないかということがあると思います。

札幌市の商業地の場合は、今はインバウンドでかなり需要が超過して入ってきております。それから、この先も新幹線が入ってくるという大きな要素があって、東京オリンピックの後には、札幌しかないのではないかとされているぐらい投資の余地があると考えられます。

さらに、札幌オリンピックなんかが来ますと、まさにお金が札幌に流れていく要素がこれからもありますし、その余力も札幌の中にはまだあるのではないかという感じがしています。

ただ、住宅地のほうは、基本は所得と賃料の変動です。この場でも前からお話ししたように、ブドウの価格とブドウ園の価格がよく比較されますが、ブドウの価格がブドウ園の価格を決めるのであって、ブドウ園の価格がブドウの価格を決めるわけではありません。ですから、賃料やそこに住む所得などが上がらない限りは土地の価格は上がってはいけないのですが、現在、所得が上がっているかということ、実は微々たるものですし、賃料というのは供給過剰で実は下がっているのです。円山地区でも賃貸マンション供給が多くて、それほど顕著に上がっているわけではありません。つまり、ブドウの価格が上がっていないのに、ブドウ園の価格だけが上がっている傾向が札幌では見受けられるということです。

ただ、先ほどの京都や神戸など、最高価格地のレベルで言いますと、もしかすると、札幌の最高地の円山公園の手前の一等地は特別なのではないかという考え方も、都市を比べてみるとあり得る話だということはあるのだと思います。

そういう意味でも、二極化や個別化ということをきちんと整理して土地の価格を判断していかないと、正しい価格というのが何なのか、なかなかそこに行きつかないのではないかとと思われるところです。

以上、土地の価格についてお話をさせていただきました。参考になれば幸いです。

○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せんか。

○森本委員 大変勉強になりました。ありがとうございます。

一つお伺いしたいことがあります。

個別化という話が最後にあったのですけれども、今までは、路線、利便性を基軸にして価格が決まっていたものの、いろいろな要因によって上がったたり下がったりする、その要因として、インバウンド、新幹線、オリンピックを挙げておられるということでした。



私は専門外ですけれども、これらは、開発に関連した要因です。

私は、一昨年、札幌市と姉妹都市であるアメリカのポートランドシティーに行ってきましたが、グリーンインフラが都市をつくる基盤になっている概念です。防災だけではなく、自然の力を利用し、水環境の改善だったり、精神的な安らぎだったり、そういう多様な効果を自然に求めており、郊外ですごく不便なところであっても土地の価格がすごく上がるという現象が起きているのです。

たとえば、小さな空間に雨水を上手に排水するシステムがあり、すごく大きな高層ビルが建ってもその隣には自然を生かした憩いの場が必ず整えられるのです。多分、そういうものをすごく重視する都市であって、住民もそういうものを求めていると思うのです。

このように、そこに住む人たちの求めるものによって土地の価格が変わるのかなという感覚があるのですけれども、日本の中で言うと、札幌市というのは、どういう傾向があるのか、他都市と比べてこういう特徴がある、というようなものがありましたら教えていただければと思います。

○宮達委員 札幌の特徴、特に北海道人の特徴というのは、土地に対する執着心が比較的薄いということがあります。まだ150年ですけれども、京都や名古屋ではかなり執着しており、なかなか売らないですから、値が落ちません。買いたい人が少なくなっている、売る人も余りいないので、値が崩れないという傾向があります。

そういう意味では、北海道は、入ってきててもまた出ていってしまう、もしくは、中で移り住んでしまうという傾向が今のところまだあって、価格が不安定です。確固たる価格水準を持って、地元の間が自負する土地を自分たちがつくり上げているのだというものが今のところはまだ薄いです。

まだ150年で、3代目、4代目、これから何代かたっていくうちに、まさに今が過渡期だと思うのですけれども、人口減少していきます。札幌市では、今おっしゃったとおり、別にまちの真ん中だけがいいわけではなく、いろいろなまちづくりがあっという間はさずですし、北海道は魅力的な土地でもあるわけですから、それをきちんとアピールして、市民がそういう土地をつくっていくことが本当に進んでくれば、ポートランドシティー、もしくは、海外で見られるような土地に対する接点が市民に深まっていき、それが土地の価格に反映していくといいますか、これは生活の基盤ですから、必ず価格に反映していくことになるだろうと思います。

ただ、その中で、もう使わない土地が出てくるということはこれからあり得ることなので、膨らんでいった土地をこれからは上手に畳んでいき、有効にインフラを使い、よりよい札幌になっていただきたいと思います。

○伊藤会長 ほかに何かご質問はございませんか。

○高橋委員 市内のいろいろな相続物件を取り扱うのですけれども、区によって物すごい差が出てきているのではないかと危惧しております。今話題になっていた円山地区や山の手、中央区のあたりはいいのですけれども、郊外の南区の真駒内の奥のところなど、値が

なかなかつかない厳しいところもありまして、そういう価格の差が札幌においても出てきているのではないかと危惧をしているところです。

そういうところは、賃貸を出してもなかなか借り手がないほか、相続など、なかなか難しい問題があるのです。そういう南区などの遠い地区のところをいかに魅力的なまちにしていくかということなのですが、どうも、中心部の円山地域ばかりが注目され、ほかのところが見えてこないのです。ですから、二極化というのは札幌市内でも起きているのではないかなと感じるところがあるのですけれども、そういう傾向はあるのでしょうか。

○宮達委員 おっしゃるとおりの傾向になっていると思います。

札幌が今つくり上げようとしている都市計画の中でも、別にまちの真ん中だけではなく、調整区域と言うのですけれども、その中で、緑豊かで、インフラがあって、住環境がいいところがあるはずですから、そういったところで引き継いでいけるような都市計画をつくらうとしているのです。しかし、いかんせん、今おっしゃるとおり、特に相続なんかが発生しますと、先ほども出た路線価で面単位で全部同じ傾向で価格をつけていった中にそぐわない市場価格が顕著に見られます。

一時、こういう時期が来てしまうのはやむを得ないことなのだろうとは思いますが、我々としては、先ほども個別性というお話をさせていただいたように、余り面で捉えないで、例えば、そこはどういう利用をされているのか、建物にどういった価値があるのか、もしくは、どういった価値がないのか、土地の価格だけではない価値のはかり方をきちんと主張していくことがこれから重要です。

相続税もそうで、バブルのときに建った豪華なものが全然売れなくて、相続税や固定資産税評価では合わないのですということでもよくもめます。その中でも、最近では、先生もご存じかもしれませんが、需給修正と言って、本当に経済環境が劣ったところは修正できるというような判決も出ましたので、多分、今後はそういう地域が増えてくるでしょう。

これは痛しかゆしで、悪い例として増えてしまうと、先ほどのまちづくりには弊害になるし、かといって、まちづくりはすぐさまできるわけではありませんので、10年、20年はやや混乱の時期があるかもしれないというのは私も感じます。

○伊藤会長 ほかに何かご意見、ご質問はございませんでしょうか。

○東委員 今回は土地利用審査会なので、上物の話をしているのかなと思ったのですけれども、土地だけではなく、今、空き家がすごく問題になっていますよね。ですから、まちづくりの計画も含め、空き家対策も一緒に考えないとなかなかいい方向にいかないような気がします。

○宮達委員 札幌市のまちの中でも空き家の問題はあるはずですからね。あちらに専門部局の方々がいらっしゃる。

○東委員 こういうことを考えるときに、どうなのかなといつも思うのです。

○宮達委員 私ども不動産鑑定士も空き家にはかなり関与しています。所有者不明土地と

いう空き家の予備軍みたいなものがこれからどんどん増えてくると思います。そこには、人口が減っていったり、いろいろな要素はあります。また、最初のご質問にあったとおり、まちというのは、札幌市がつくるのではなく、市民がどういう感覚で向かっていくかが一番重要なのです。だから、その啓発というか、アピールは市民も一緒にやらなければいけないのではないのでしょうか。

○東委員 すみません。そちらに向けたわけではないのですけれども、もう少し広い感覚で考えていかないとなかなかいい方向に行かないのではないのかなと思うのです。縦に割るのではなく、まちづくり関係のところと連携するといいますか、そういうことももっと考えていただきたいと思います。

○宮達委員 まさに必要だと思います。

○事務局（阿部都市計画部長） 今、空き家対策というお話がありましたが、先ほどちらっと例に出ましたとおり、例えば、南区であれば、南区の中心地である真駒内ではまさしくそういった問題を抱えている状況にあります。これは、土地利用そのものもそうですが、空き家対策とどう組み合わせてやっていくかということになります。

まちづくりとして、都市計画として、コンパクトなまちをつくっていくという考え方の中でそれをどう実現していくかですが、駅周辺や拠点周辺にこういったにぎわいを持たせていけるのが重要ですが、そこに空き家がもう既に出てきている状況がありますので、そこをどう活用するのかということがあります。

よく聞かれるのは若者をどうそこに招き入れるかということで、そうした方策も今後は組み合わせて考えていかないと土地活用にはなかなかつながっていかないのではないかとこの考え方はあります。

札幌市内には、地下鉄周辺に全部で17の地域交流拠点がありますが、都心だけではなくて、そういった拠点のにぎやかなまちづくりも非常に大事になってくるのではないかと考えておりますので、その辺は意識しながら我々としても考えていきたいと思っております。

○伊藤会長 他によろしいでしょうか。

（「なし」と発言する者あり）

#### 4 報告事項等（2）その他報告事項「新さっぽろ駅周辺の開発について」

○伊藤会長 続きまして、その他の報告事項として、新さっぽろ駅周辺の開発についてです。

事務局からご説明をお願いいたします。

○事務局（高田事業推進課長） まちづくり政策局事業推進課の高田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

私から、新さっぽろ駅周辺の開発についてということで、新さっぽろ駅周辺の開発事業についてご説明をさせていただこうと思っております。

新さっぽろのまちづくりについては、昭和46年、まちづくりの指針である長期総合計

画において副都心として位置づけられたことに始まります。これを受けまして、昭和48年には、JR新札幌駅の開業を契機として、昭和52年にはサンピアザがオープンし、それ以降、地下鉄の延伸や厚別区役所の開設があり、こういった公的機能を始め、商業・業務機能が集積し、新さっぽろ駅周辺地区というのは、厚別区だけではなく、周辺の江別市や北広島市などを後背圏に持つ生活拠点となってまいりました。

一定の機能が集積してまいりましたけれども、実際には、新さっぽろ駅前には、副都心開発公社が所有する駐車場として利用されている低利用な土地があります。一方、市営住宅の建て替え、集約があり、そこで生じてきた余剰地に新たな開発が期待できるということから、札幌市としましては、地域の住民の方や有識者の方も入れ、平成27年に新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画を策定しております。

その概要を簡単にご説明させていただきます。

今ご覧いただいておりますとおり、赤色の枠で左下にG街区、右側にI街区がございます。これは、元市営住宅の跡地になりますが、ここの土地利用があります。それから、先ほど公社の所有地が駐車場として使われているというお話をしましたが、ちょっと見づらいくれども、JR新札幌駅の上のほうのAとBという土地が、未利用というのでしょうか、低利用となっております。

この土地の利活用を含め、新さっぽろ駅周辺について、まちづくりを進めていこうということで、整備方針を三つ立てております。それは、G街区における機能の集約、I街区における機能の集約、それから、歩行者ネットワークを充実させていこうとするもの、低炭素型まちづくりの推進です。これらを整備方針に掲げ、まちづくり計画が策定されておりました、その中では、G街区を中心とした南エリアは文化・教育・地域コミュニティゾーンに、北エリアは商業・複合・新規開発ゾーンと位置づけております。

このまちづくり計画を実現させるために札幌市としてとった手法が公募提案型売却というものでございます。それは、民間の経験やノウハウ、資本を活用していくためです。

このG・I街区は、合わせて約5ヘクタールほどの開発になるのですが、まちづくり計画を踏まえ、駐車場や駐輪場などの施設整備、機能の導入、エリアマネジメント、歩行者ネットワークなど、幾つかの開発の条件を示して提案を募りましたところ、2グループから提案がありました。そして、その応募の中で最優秀提案事業者として選定されたのが大和ハウス工業を代表とする大和リース、医療法人で構成されるコンソーシアムです。

なお、この土地の売却価格は約44億円となっております。

この開発の内容についてご説明をさせていただこうと思います。

今、平面図をご覧いただいておりますけれども、左下のG街区については、教育・産学連携機能を導入していきます。建物が2棟ありまして、1棟が札幌学院大学になります。これは、大学の社会学部や心理学系の学部が移転をしてくるということで、学生数としては1,600人ほどがこちらに通う計画です。もう1棟が専門学校の産業技術学園です。こちらは看護医療系の専門学校でございまして、学生数は約700人を計画しております。

いずれの大学も2021年の4月に開学を目指しているところです。

一方、右上のI街区と言われている街区には、商業・宿泊・住居・医療機能を導入することとしております。ピンク色に見えているのが商業施設とその駐車場です。その上のオレンジ色のところですが、こちらは宿泊施設ということで、大和グループのホテルが進出する予定です。ホテルの規模としては220室ぐらいとのこと。

それから、右下に住宅とありますが、こちらは30階建ての高層の建物になります。分譲マンションで、約210戸です。

その上の斜めに入っている新設する区画道路を挟んで向かい側に青色の建物が4棟建てております。この街区が医療街区ということで、低層の建物が並ぶこととなります。上から、新さっぽろ脳神経外科病院、2棟目が新札幌整形外科病院、3棟目が記念塔病院ということで、近隣から移転されてくるということになります。最後の4棟目はメディカルDとなっておりますが、こちらは医療モールを含むメディカルビルになります。このメディカルビルには、都心部で実績がありますコージェネレーションシステムによるエネルギーセンターが設置される計画になっておりまして、このI街区内に冷熱と電力を供給し、災害に強いまちづくりを進めていくという考えです。

次ですが、このG街区、I街区では、歩行者ネットワークの整備を進めてまいります。I街区については、今、丸い楕円形の円がご覧いただけるかと思うのですが、空中歩廊で各施設がつながります。この空中歩廊は、建物の商業棟の施設内を通じて、厚別青葉通を渡り、JR新札幌駅へ通じます。今は名称が入っていないのですが、改札の2階レベルでつながります。

それから、I街区については、今、青色の点線で書かれているところが地下鉄のコンコースになるのですが、そことも接続をするということで、重層的な歩行者ネットワークを形成していこうと考えております。

それから、図では見づらいですが、敷地内に貫通通路を設け、開発地の後背地との歩行者ネットワークを確保していきます。

続いて、左下のG街区についてです。

こちらは大学施設で、ちょっと見づらいですが、地下鉄の1番出口とあるところが厚別中央市民交流広場です。夏祭り等、いろいろなイベントが開かれるのですが、それに科学館公園が併設されておりまして、そこと連携するような形で敷地内に通路を設けて、歩行者ネットワークを確保していくという考えです。

この図をご覧いただいた上でもう少し説明を加えます。

ただいまお話しさせていただきました科学館公園と市民交流広場については、来年度、改修工事に着手いたします。というのは、G街区へは多くの学生が通学されることとなりますので、そこと連携した動線の確保等を公園の改修等を通じて実現していきたいということです。

それから、I街区の右手にコの字型の建物があります。これは、札幌市で整備を進めて

おります子育て支援施設の「ちあふる・あつべつ」です。これも、開発に先立ちまして、今年の4月に供用開始されます。

それと、I街区とJR千歳線の間には道路がありますが、今回の開発に合わせ、増加する交通量に対応するため、札幌市で道路の拡幅工事を実施する予定です。

今回、開発に当たり、都市計画の手続きを行っております。公共貢献施設などの配置をまちづくりのルールとして地区計画で定めておりますし、あわせて、用途地域の変更も行っております。

今スライドに映っているのがG街区です。元々は市営住宅でしたので、第1種住居地域でしたが、これを近隣商業地域に変更し、この地域交流拠点にふさわしい合理的で健全な高度利用を図りたいと考えております。

次に、I街区についてです。

ここは、一部は商業地域になっておりますが、もともとは第2種中高層住居専用地域でした。先ほど斜めに入っていると説明した区画道路がありますが、そこを境に商業地域と近隣商業地域へと用途地域の変更を行っているところです。

続いては、国土交通省が発表した今回の駅周辺の公示価格を見たものです。

図の中に赤色の枠で斜めに入っている国道12号沿いに厚別5条6丁目というポイントがありますが、ここが近隣商業地域でして、この公示価格の変動をあらわしたものが左下のグラフです。小さくて見づらいですが、2014年度を境に、2018年度には、結果として地価が約30%上昇しております。そして、2014年度というのが先ほどのまちづくり計画を策定した年です。

最後に、スケジュールの関係です。

G街区、I街区につきましては、既に土地の売買契約を締結し、来月、工事に着手することになっておりまして、G街区の大学・学校関連の施設については、2021年の春に開学、それから、I街区の商業・宿泊・住居施設については、2022年度中にまち開きを予定しているところです。

そして、今回、この開発に合わせ、これは事業者から提案のあったものではありませんけれども、この当該地におけるエリアマネジメントを進めていくための組織の立ち上げについて、開発事業者や関係事業者と調整しているところとして、来年度の2019年度中に会社組織によるまち会社的なものの組織の立ち上げを目指しているところです。

今回、この新さっぽろ駅周辺のまちづくりについては、民間事業者の開発によるものですが、公共事業、開発と合わせ、官民連携でまちづくりを進めていきます。

○伊藤会長 ただいまの説明についてご意見やご質問はございませんか。

○森本委員 基本理念の整備方針3に低炭素型まちづくりの推進についてですが、具体的にはどういうところに計画されているのですか。

○事務局（高田事業推進課長） 先ほどもお話をさせていただきましたが、エネルギーセンター方式による熱の集中管理、エネルギーのネットワークをI街区の中につくります。

ここにはいろいろな複合的な施設が入っておりまして、用途に応じて、熱やエネルギーのピークが変わりますが、それを平らにならして利用していきます。

また、建物自体も、CASBEEなど、低炭素で省エネ型の建物を建てるという提案を受けております。

○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 ほかにご意見やご質問がなければ、最後に、土地利用審査会委員の改選についてです。

事務局から報告願います。

○事務局(後藤都市計画情報担当係長) 簡単にご報告させていただきます。

第15期土地利用審査会委員は3年の任期であり、平成31年12月19日までとなっておりますが、次期の第16期土地利用審査会の委員を12月20日付で選任することとなります。

次回選任する委員の数につきましては、そのときの状況によって決定することになりますが、選任に当たりまして、夏頃から皆様のご協力をいただきたいと思いますと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○伊藤会長 以上、事務局からの報告でありました。

最後に、全体を通して、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 なければ、進行を事務局にお返しいたします。

## 5 閉 会

○事務局(高橋都市計画課長) 委員の皆様、本日は、貴重なご意見をありがとうございました。

今回の審査会につきましては、国土利用計画法の届け出に関する勧告の可否、内容等についてご意見を伺う必要が生じましたら、その都度、開催させていただきます。

なお、審査会を開催する場合には事前に日程調整等を行わせていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、閉会に当たりまして、都市計画部長から、一言、挨拶を申し上げます。

○阿部都市計画部長 皆様、本日は、大変お忙しい中をご出席いただきましたこと、また、あわせて、非常に活発に、闊達にご議論をいただきましたことにこの場をおかりして感謝を申し上げます。

皆様はご承知のとおりでございますが、この土地利用審査会につきましては、土地利用目的に関します勧告、監視区域、注視区域の指定といったことの審議など、札幌市の土地利用、また、土地取引の適正化にかかわる重要な役割を担っております。

冒頭に局長の中田の挨拶でもお話し申し上げましたが、景気は緩やかに回復しているということです。また、札幌市の地価も、ここ数年、実際に上昇している状況にあるようでございます。

今後の景気回復や経済状況の変化により、さらに地価が高騰しまして、適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれが出てくる可能性もあるわけでございますが、そういった場合には、先ほど申し上げましたとおり、区域指定の検討につきまして、改めて皆様方にご審議いただく場を設けさせていただくこととなりますので、今後ともひとつよろしくお願い申し上げます。

本日は、長時間にわたってご議論をいただきまして、誠にありがとうございます。感謝を申し上げます。

○事務局（高橋都市計画課長） それでは、平成30年度土地利用審査会をこれで終了いたします。

どうもありがとうございました。

以 上