

令和3年度第1回
札幌市土地利用審査会

議 事 録

日 時：2022年3月16日（水）午後2時開会
場 所：Z o o m によるオンライン開催

1. 開 会

○事務局（長谷川都市計画課長） それでは、定刻となりました。

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名全員がおそろいでございます。定足数に達しておりますので、令和3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、事務局を担当いたし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長谷川でございます。どうぞよろしくお願いたします。

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、本市のホームページにて公開いたしますので、あらかじめご承知おきください。

2. 挨拶

○事務局（長谷川都市計画課長） それでは、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部長の田坂からご挨拶を申し上げます。

○田坂都市計画部長 皆さん、こんにちは。

札幌市まちづくり政策局都市計画部長の田坂でございます。

本日は、年度末の大変お忙しい中をご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

皆様には、令和元年12月20日に第16期の土地利用審査委員として任命させていただいておりますが、新型コロナウイルスの影響によりまして、昨年、一昨年と開催できず、実質、本日が初めての土地利用審査会となります。皆様、どうぞよろしくお願いたします。

さて、私どもが担っております土地取引規制に関わります主要な指標である土地の価格や取引件数、これは経済動向の影響を大きく受けるものでございますが、令和4年2月の内閣府の月例経済報告において、全体としては、景気は持ち直しの動きが続いているものの、新型コロナウイルスの感染症によりますます厳しい状況が残る中で、一部に弱さが見られるといった認識が示されたところでございます。

一方、本市におきましては、バブル以降、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おりましたが、ここ数年、全市平均で年3%から8%の上昇が続いている状況でございます。

このような中、ご承知のように、本市は2030年の冬季五輪の招致を表明しており、また、2030年度には北海道新幹線の札幌延伸も控えており、それに伴う開発事業などが進められているところでございまして、地価とか土地利用件数にも様々な影響があるものと思われまます。

本日は、限られた時間の中ではございますが、委員の皆様におかれましては、専門分野の観点から、忌憚のないご意見、ご感想をいただければと思っております。どうぞよろしくお願いたします。

以上、簡単ではございますが、審査会の開会に当たりましてのご挨拶とさせていただきます。

ます。

どうぞよろしく願いいたします。

◎連絡事項

○事務局（長谷川都市計画課長） それでは次に、委員の皆様をご紹介させていただきたいと思います。

画面越しになって大変恐縮でございますが、お名前を読み上げさせていただきますので、その場でご一礼をいただければと思います。

北海学園大学経営学部教授の伊藤友章会長です。

不動産鑑定士の佐藤美香委員です。

北星学園大学経済学部教授の鈴木克典委員です。

弁護士の高橋智委員です。

建築士の東道尾委員です。

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。

今回、会場に来ております札幌市農業委員の山本和夫委員です。

ここで、報道席にいらっしゃる皆様に連絡いたします。

場内の撮影につきましては、議事に入りました後はご遠慮いただきますようお願いいたします。

次に、当審査会の事務局を担当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（森都市計画情報担当係長） 都市計画情報担当係長の森と申します。今日は、よろしく願いいたします。

○事務局（長谷川都市計画課長） 続きまして、先日お送りいたしました資料の確認をさせていただきます。

本日の会議資料として、会議次第、委員名簿、パワーポイント資料、令和3年度第1回札幌市土地利用審査会資料の合計4種類がございます。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、伊藤会長にお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

3. 報告事項等

○伊藤会長 よろしく願いいたします。

それでは、次第に従いまして進めてまいりたいと思います。

次第3の報告事項等の（1）土地取引規制制度と土地利用審査会の職務について、資料の1番になりますが、それに基づいて事務局からご説明をお願いいたします。

○事務局（森都市計画情報担当係長） 今回は、委員の改選後、第1回目の審査会になりますので、まず初めに、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確認をし

たいと思います。

なお、以降、国土利用計画法を国土法と呼ばせていただきます。

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おります。

まず最初に規制区域ですけれども、こちらは区域内で土地売買の契約をしようとする際に、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。

次に、監視区域と注視区域は、契約締結する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ありません。

監視区域は、過去に、全国的に多くの市町村で区域指定されていましたが、札幌市でも、昭和62年10月から平成6年12月まで、複数回、区域の変更を行いながら指定をしておりました。

どの区域に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けれども、現在の事後届出制では利用目的のみを審査することとされております。

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、一時的に増えた時期を除いて、現在、東京都の小笠原村1地区のみの指定となっております。現在は、全国的に事後届出制で土地取引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制度と関連づけてご説明いたします。

まず、規制区域についてですけれども、市長が区域を指定、解除、減少する場合に、審査会が相当であるかの確認を行います。また、規制区域における土地の権利移転等に対して市長が許可する場合に意見を述べることとなります。

この許可に関する市長の処分が不服がある者は、当審査会に対して審査請求をすることができるとされており、請求があった場合には裁決することとなります。

続いて、監視区域と注視区域についてですが、市長が区域を指定、解除、減少する場合や、届出について市長が勧告を行う場合に意見を述べることとなります。

最後に、今現在、札幌市が実施している事後届出制についてですが、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く障害があると認め、市町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こととされています。

なお、一番右側にあります遊休土地とは、規制制度とは別の措置として国土法に定められておまして、届出された土地が2年を経過しても低未利用のまま放置されている場合については、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す。

市長が勧告する場合には、審査会は意見を述べることとなります。

札幌市においても、過去に遊休土地を指定した実績がありますけれども、現在、市内に指定はありません。

次に、事後届出制度の事務手続の流れについてなのですが、届出に関する事務手続としまして、届出条件は、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週間以内に買主の届出が義務化されております。

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どうか、土地の利用目的を審査し、勧告、助言、不勧告について判断します。

勧告と判断され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て、委員の皆様にご意見をお聞きすることになります。

(1)の説明は以上になります。

○伊藤会長 ただいまの説明につきましてご意見、ご質問がございましたら、画面の挙手ボタンを押していただき、また、発言が終わりましたら挙手ボタンをもう一度押して解除していただくようお願いいたします。

いかがでしょうか。

○森本委員 ご説明をありがとうございました。

一つご質問をさせていただきます。

遊休土地についてなのですが、利用されているかどうかの判断はどういうふうにされているのでしょうか。

○事務局（森都市計画情報担当係長） 遊休土地については、現在、調査自体を休止しているところです。というのは、国土法の届出がありまして、それが有効に利用されていなくて、周りの土地に大きな影響を与えるかどうかという観点で判断しておりまして、今、ほとんどが適正に利用されている目的で来ていますということもあり、現在は休止しているため、こちらの事務については今はやっていない状態です。

○森本委員 よく分からなかったのですが、休止しているというのは、本来はコンスタントに調査するべきなのだけでも、今はそれをしていないという理解でいいですか。

○事務局（森都市計画情報担当係長） そうです。

○森本委員 調査はどんな手法でしているのかということが純粹に気になったのです。研究者がいれば、空中写真とかリモートセンシングとか、いろいろな方法があるのですが、実際どのようにされているのかということに興味があったのでお伺いしました。

○事務局（森都市計画情報担当係長） ありがとうございます。

○伊藤会長 ほかに何かご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

いかがでしょうか。

(「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は、以上で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 続きまして、報告事項等の(2)令和3年の国土法に基づく届出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（森都市計画情報担当係長） では、説明させていただきます。

報告事項等の（２）令和３年の国土法に基づく届出の受理及び審査について、その概要をご説明いたします。

まず、届出状況なのですけれども、今表示しておりますスライドは、過去１０年間の届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出件数、水色は市街化区域外の届出件数を示しております。

各年の件数は、１月から１２月まで集計した数となっています。令和３年は、昨年より６件少なく、１２７件となっております。ご覧のとおり、増減はあるものの、ここ１０年はほぼ横ばいで推移しております。

次に、令和３年の届出について、国土交通省が定めた利用目的別にその割合を表したグラフです。

利用目的として、商業施設が最も多く、店舗等やホテルが含まれており全体の３０％、次に多い住宅には、戸建住宅と共同住宅の新規・現況利用が含まれており全体の２４％、生産施設には、太陽光発電、資材用倉庫、資材置場、工場が含まれており全体の１７％、駐車場は全体の３％、資産保有・転売は全体の１４％、病院・福祉関連施設は全体の１０％となっています。

令和３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、勧告などを行うことはありませんでした。

次に、これまでの内容を踏まえまして、報告事項等の（２）についてまとめてみました。

届出があった土地取引につきましては、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をした実績はありませんでした。

以上、事務局としまして、事後届出の受理、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。

事務局からの説明は以上です。

○伊藤会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明につきまして、ご意見、ご質問等がある方はお願いいたします。

（「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は、以上で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 続きまして、報告事項等の（３）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（森都市計画情報担当係長） それでは、報告事項等の（３）札幌市の地価及び土地取引の動向について、事務局から説明させていただきます。

まず、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136地点が設定されています。このうち、共通の調査地点は12地点あります。

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と全国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地区が設定されております。

なお、令和4年1月1日時点の地価公示の結果がまだ公表されておられませんので、ここから先については令和3年1月1日時点のものとなります。

次に、対前年変動率の住宅地ですけれども、ここから2枚については、地価の対前年変動率について過去5年間の推移を表したグラフになります。

1枚目は、住宅地になります。

地価公示、地価調査とも、全市平均の変動率が、画面上では平成29年からとなっておりますけれども、実際は平成26年から8年連続でプラスとなっております。

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、白石区、厚別区、手稲区、北区が5%を超えましたけれども、全市では4.3%でした。地価調査では、南区を除く9区が5%を超えて、全市でも7.4%となっております。

次に、商業地ですけれども、商業地でも、地価公示、地価調査とも全市平均の変動率が、こちら画面上は平成29年からとなっておりますけれども、実際は平成26年から8年連続でプラスとなっております。

次に、上昇率5%のラインを引いてみます。

地価公示では、厚別区が5%を超えております。地価調査では、厚別区、豊平区、白石区が5%を超えております。全市では、地価公示、地価調査ともに5%を下回っております。

次は、地価LOOKレポートの過去3年分のデータですが、住宅地、商業地とも令和元年12月までは上昇傾向にありました。令和2年1月から12月は、新型コロナウイルスの影響によりほぼ横ばい基調になりました。令和3年1月から回復し、緩やかな上昇となっております。

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、取引価格が基準とする価格より高いか低いかを表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まして、地価公示の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各道路に設定されております。

こちらは画面に表示されておまして、どちらも路線価と呼ばれておりますけれども、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割で割り返すことによって、土地の基準とする価格を逆算しております。

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テージで表し、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表しています。

ご覧のとおりとなり、平成30年度まで上昇傾向となっており、令和2年には0.5%まで下落したものの、令和3年には9.2%となりました。新型コロナウイルスの影響により一時的に需要が落ち着いたものの、需要が回復して取引価格が上昇している状況と判断しております。

なお、届出のうち、信託受益権の売買、路線価が未設定、接道が全体の1割未満、市街化調整区域などの場合は、相当価格を算出していないため、令和3年の届出127件のうち、開差率を算出できるのは76件となっております。

次に、ご覧いただいておりますグラフは、開差率について、用途地域が商業地内で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、縦軸に開差率を表しております。点が取引を表しており、区別に分かるように色分けをしております。

相当価格と取引価格が同じになるゼロのラインが、緑の点線となります。

開差率及び相当価格が高いものは都心、地下鉄駅周辺における取引で、特に駅前と中心部の高額な価格帯の土地が相当価格より非常に高くなっているものが見られます。

開差率がプラスとなって相当価格が低いものは、定山溪地区における取引です。

開差率がゼロ付近やマイナスのものは、賃貸借契約の承継や中古物件つきなど、条件付きの取引となっております。

次にご覧いただいているグラフは、開差率について、用途地域が住宅地内であったものを集計したものです。

こちら、グラフの横軸に相当価格、縦軸に開差率を表しております。点が取引を表して、区別に色分けをしております。

相当価格と取引価格が同じになるゼロのラインが緑の点線となります。

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、利便性が劣る地域での取引となっております。相当価格が高く開差率がマイナスのものは、賃貸借契約の承継や中古物件つきなど、条件付きの取引となっております。

商業地、住宅地とも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、相当価格が低く開差率が低いものは、利便性の低い地域における取引、相当価格は高いものの開差率がマイナスとなるものは、賃貸借契約の承継や中古物件つきなど、条件付きの取引の三つに分類されております。

次に、こちらは札幌市内の住宅着工数の年次別推移を示したグラフです。

まず、平成20年9月にリーマンショックが起きて以降、持家に変化はありませんが、分譲や貸家の着工戸数が落ち込んでおります。その後、平成23年以降は、持家、分譲ともに横ばいの状態です。貸家の着工戸数は増加傾向にありましたが、令和元年に大きく落ち込み、ここ3年横ばいとなっております。

続いて、空室率についてです。

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で、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して名づけ、主要5地区に分けて空室率を発表しております。

こちらのグラフは、空室率の平均値の経年変化を示したものです。

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、令和3年12月時点では2.61%と非常に低い値となっております。

この空室率について、他の都市と比較したものが下表になりまして、令和3年12月における空室率が最も低い値となっております。

こちらは、主要な5地区を色分けしたもので、全体的に非常に低い空室率となっており、オフィス需要が逼迫している状況が考えられます。特に、駅前東西地区が低くなっております。

こちらは、札幌市の土地の年別取引件数のグラフです。

平成30年をピークに微増傾向が続いてきましたが、ここ数年は横ばいです。過去10年間で、上下はあるものの、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ありません。

なお、バブル期の取引件数は年3万件程度でした。

次に、こちらは一般土地の年別取引件数を区別に表したグラフです。

北区、東区の件数が他の区に比べて多くなっております。一方で、厚別区と清田区の件数が少ないことが分かります。

令和3年は、北区、東区、南区の件数が大きく増加しました。他の区は、ほぼ横ばいの状態となっております。

次に、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、中央区の件数が他の区に比べて一段と多く、一方で、手稲区と清田区は極端に少ないことが分かります。東区と豊平区は令和3年に大きく増加しましたが、他の区については、上下があるものの、ほぼ横ばいとなっております。

次に、地価指数のグラフですが、場所によって差はありますけれども、地価公示、地価調査ともに上昇傾向が見られております。

札幌市全体を表した地価指数で確認したいと思います。

こちらは、昭和58年の市全体の地価を100とする指数で、各都市の地価の年別の推移を表したグラフです。

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、商業地をそれぞれ表しています。

ピンク色で表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年頃のいざなぎ景気により上昇に転じております。平成20年には102まで回復しております。しかし、リーマンショックによって再び下落に転じ、その後は、平成26年に再び上昇に転じてから8年連続の上昇となりました。

令和3年では、地価公示の商業地は124となっております。昭和58年当時と状況が異なるために比較することは困難ですが、リーマンショック前の平成20年を若干上回る地価水準となっております。

以上、これまでの内容を踏まえまして、報告事項等の(3)についてまとめてみました。

札幌市の住宅地では、地価調査で対前年の地価上昇率が5%を超えました。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、貸家や持家、マンションの需要が堅調で、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が見られず、価格水準はバブル期前に回復した状況と判断しております。

現在、札幌市内の土地取引件数が急激に増加している状況にはなく、国土法の事後届出から算出した開差率なども踏まえまして、まず、不適正な価格による土地取引が見受けられないということと、バブル期以降下落が続いていた地価が上昇中で、現状としてはリーマンショックの前の価格水準にほぼ回復した状況と捉えております。

価格の上昇が見られるものの、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、支障が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います。

なお、今後も、地価公示、地価調査、地下LOOKレポートなどを参考に、地価の動向につきましては注視していく必要があると考えております。

事務局からの説明は以上になります。

○伊藤会長 どうもありがとうございました。

それでは、ただいまの説明につきましてご意見、ご質問等はございますでしょうか。

東委員、お願いします。

○東委員 パワーポイントの22番に札幌ビジネス地区の色分けがありますね。空室率の色分けですけれども、創成川東と西11丁目を一緒にしているのはどういう意味なのでしょう。東西の両脇に離れているのになぜ一緒にしてしまったのかということですか。

○事務局(森都市計画情報担当係長) 申し訳ありませんが、こちらは民間が作成しているものをそのまま使っているデータでありまして、そのデータを引用してこのような区分けを使っているのですけれども、一つ考えられるのは、本当の中心部から外れたところを

一緒に見ているというイメージで我々は受け取っておりました。

○東委員 南北は分かれているのに、なぜ東西は一緒なのかなという単純な疑問でした。ありがとうございました。

○伊藤会長 鈴木委員、お願いします。

○鈴木委員 今回、私は初めての参加ですが、ご説明をありがとうございました。

ただいま質問のありました前の21ページの平均空室率についてです。

単純な質問ですけれども、政令指定都市を比較した表がありまして、その中で、札幌市はほかの都市に比べて半分以下の空室率になっていまして、なぜ札幌市はこのような低い数字になっているのか、疑問に思っておりました。

供給が少ないのか、需要が大きいのか、どういった分析をされているのか、もし情報があれば教えてください。お願いいたします。

○事務局（森都市計画情報担当係長） こちらについても、以前、都心のまちづくりに関係している部局から聞いた話ですけれども、札幌市中心部のオフィスビルは、札幌オリンピックの頃に一斉に建てられた古い建物が多く、それ以来、あまり多く増えているような状況がないということで、言ってみれば、今の状況では供給があまり増えていないからという理由になると思います。

ただ、現在、いろいろなところで再開発が進んでオフィスビルも増えてきておりますので、これから先はこの数値も若干変動があるのかもしれないと捉えております。

○鈴木委員 ありがとうございます。

コロナ禍で需要が横ばい、もしくは、むしろ減っているようなイメージがあったものですから、面白い現象だなと思いました。

○伊藤会長 ほかに何かご質問はございますか。

森本委員、どうぞ。

○森本委員 そもそも私はこういうデータにあまり詳しくないので、どう解釈したらいいのか教えていただきたいのです。土地利用価格の四半世紀の推移とか開差率がありました。これは、土地利用価格は横ばいが健全な状態とみなす、また、開差率についてはゼロに近いほうが健全とみなすという理解でいいのかということがまず一つです。

また、もしそれが健全な状態ではないとみなした場合に、札幌市としてはどういうリアクションをするのが原則なのかということ教えてください。

以上の二つのご質問です。

○事務局（森都市計画情報担当係長） まず、開差率と土地利用価格の上昇については、開差率が高くなっているということは、地価公示とか公的な土地の指標に対して実際に取引されている土地が高いという状況を示していると思います。

要は、あまりに開差率が大きいと、実際よりも土地の価格が上がっている局面ということも考えることができますし、それがあまりにも極端であれば問題があるのではないかと評価することができると思います。

公的な土地の地価公示に関しても、例えば、バブル期には非常に大きな上がり方をしておりますので、そのような状態になってしまいますと、その土地を本当に利用したい人が土地を取得するのが難しくなってしまう、そういった点では、土地政策上、問題だと考えます。ただ、緩やかに少しずつ上昇していくという状況は、経済成長に伴ってということも考えられますので、あまり極端でなければ健全な経済成長に伴ってのものと判断しております。

もう一つのご質問の不健全だと判断した場合に市がどのようなアクションを取るかということについてですけれども、もちろん、バブル期のように、監視区域をしいて事前届出に移行して土地の価格を個別に規制するという考え方も一つ取れます。ただ、一方で、それをやると経済活動を萎縮させてしまうおそれもありますので、まずは全国的な状況などを見ながら、札幌市よりも土地の価格が上昇している地域もありますので、そういうところの動きなどを見ながら判断するということになると思います。

また、現在、ほかの政令指定都市で価格規制を行っている状態にはないので、札幌市も、今のところ、それに倣って一旦は様子見というふうに考えているところです。

○森本委員 よく分かりました。ありがとうございます。

下落についてはどう考えられるのでしょうか。

○事務局（森都市計画情報担当係長） 下落についてですが、特に平成に入って不況がずっと続いて下落が続いたときに、今の国土法の制度ではそれを反転させるという仕組みがないものですので、政策として特に何か手を打っていたわけではないです。ただ、下落というのは資産価値の減少にもつながりますので、特に何か手を打てるわけではないけれども、問題点としては受け止めなければならぬと感じるところです。

○森本委員 札幌市はまだ心配ないのかもしれませんが、これから人口減少が進行する過程で、きつこういうことが問題になってくるだろうなと感じました。ありがとうございました。

○伊藤会長 ほかに何かございますでしょうか。

私から、先ほど最初のご質問にありました22ページの札幌ビジネス地区の主要5地区の空室率のところでも申し上げます。

先ほど、創成川の東と西11丁目が一緒になっているということがありました。事務局の方がいらしたときにもお話がありましたけれども、今後、創成川沿いに新幹線の駅の改札ができるということがテレビのニュースでも取り上げられていましたので、恐らく、東側のほうは空室率が低くなったり、これは土地の値段は関係ないのかもしれませんが、それも少し変わってきて、西と東で差がつくこともあるかもしれません。これは民間の会社からの資料ということですから、市のほうでどうこうということはないかもしれませんが、この中で西と東で少し差がつく可能性はあるのかもしれないと思いましたので、意見をさせていただきました。

○事務局（森都市計画情報担当係長） おっしゃるとおりだと思います。貴重なご意見と

して受け止めさせていただきます。ありがとうございます。

○伊藤会長 ほかに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は、以上でよろしいでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

4. 情報提供

○伊藤会長 続きまして、次第4の情報提供の(1)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佐藤委員からお話しいただきたいと思います。

佐藤委員、お願いいたします。

○佐藤委員 では、札幌市の地価の状況についてお話をさせていただきたいと思います。

令和4年の地価公示は来週辺りに発表になるかと思いますが、まだ公表前ということで、この場でお話することはできませんので、先ほど事務局のご担当者からもご説明がありました。昨年の地価公示と地価調査につきまして、コロナ禍後の地価動向を補足的にご説明させていただき、それから、今後の展望などを少しお話しさせていただこうと思っております。

それではまず、昨年の1月1日時点の地価公示価格の状況についてですが、市からいただいた資料集の20ページに各区の平均変動率が載っておりまして、住宅地、商業地とも上昇を維持しておりますが、コロナ禍の影響により、上昇率は全区で前年を下回る事となっております。

まず、住宅地については、おととしの新型コロナ流行拡大以降、経済が停滞し、先行きの不透明感が増したことや外出自粛要請等の影響により、物件内覧者の減少や商談の中止、延期等が見られ、不動産取引が低迷する時期がありましたが、その後は低金利や住宅ローン減税等を背景に持ち直しの動きが見られ、前年と比較して上昇率は弱まったものの、上昇傾向は維持しているという形になりました。

中央区では、土地の供給が少ないことから希少性があり、特に円山、南円山、宮の森等、ブランド化された地域で底堅い需要が見られています。

近年は中央区の地価上昇により、相対的に割安感のある豊平区や西区等周辺の区へ住宅用地需要が拡散していくという傾向が継続しておりまして、都心に近いエリアや地下鉄駅徒歩圏では共同住宅用地需要が底堅く、地下鉄駅から遠い地域でも戸建て用地需要が堅調となっております。

清田区、手稲区等価格水準が低い地域でも隣接区の地価上昇の影響が波及しておりまして、区内でも中心部に近いエリアから、さらに割安感の強い郊外部へと上昇範囲の拡大が見られました。

厚別区では、新さっぽろ駅周辺再開発の影響を受ける地域で上昇率が高くなっております。

して、資料22ページの表5に上昇率上位の10地点が載っておりますが、1位から4位までが厚別中央の地点となっております。

商業地につきましては、住宅地よりもコロナ禍の影響を強く受けておりまして、特に中央区では一昨年の14.8%の上昇から昨年は1.6%と上昇幅が大幅な落ち込みとなりました。

もう少し細かいお話をさせていただくと、最も落ち込みが大きかったのがインバウンドに基づくホテル需要等で、近年大幅な上昇が続いていた都心周辺部のエリアで外国人観光客が消えてしまったことで業績が悪化したホテルの売却の動きが出てくるとか、ホテルの建築計画を、一旦凍結、延期するという状況も見られました。

一方、この地域では利便性からマンション用地としても需要があるため、それに下支えされて下落にまでは向かわなかったという状況でした。

続いて影響が大きかったのは店舗を中心としたエリアで、その中でも物販より飲食系で影響が大きく、特に薄野地区は打撃が大きかったことから地価も下落に転じておりまして、資料23ページの表8に商業地の下落率順位が載っておりますが、中央5-2も中央5-21も前年は30%近い上昇でしたので大幅な落ち込みとなりました。

オフィス系について見ますと、先ほどもご案内がありましたが、都心部では老朽化したビルの建て替えに伴う移転需要が生じておりますが、コロナ禍以前はオフィスよりもホテルを建築する傾向もあったことから、オフィスビルの供給が少なかったということで、空室率はコロナ禍前と比べて上昇はしたものの、依然低水準で推移しており、投資物件として安定した需要が見られたことから、比較的落ち込みが少なかったという状況でした。

円山地区等を中心に、地下鉄駅徒歩圏では店舗つきマンション用地に対する需要が堅調となっております。

中央区でマンションの分譲価格が高騰していることから、その他の区の地下鉄駅徒歩圏などにもマンション用地需要が流入しておりまして、収益物件についても供給過剰になっているとも言われてはおりますが、依然底堅い需要があり、地価は小幅ながら上昇となっております。

郊外の幹線沿いの商業地では、規模のまとまった土地にはコンビニやドラッグストア等の需要があり、供給が少ないこともあって地価は上昇を維持しました。

商業地で特に高い上昇率となった地点は、22ページの表6にありますように新さっぽろ駅周辺再開発の影響を受ける地域と札幌駅北口の周辺地区となりました。北口地区は市内でもオフィスの空室率が低い地域で、南口商業地と比較して割安感があり、投資需要が堅調となっております。

次に、昨年7月1日時点の価格を表す地価調査に移りたいと思います。

資料の28ページに平均変動率が載っておりますが、住宅地では上昇率が10区のうち8区で前年より大きくなっておりまして、残りの2区でもほぼ前年並み。コロナ禍による負の影響は感じられない結果となっております。

一方、商業地では、9区で上昇率が前年より低下しており、まだコロナ禍の影響を強く受けている状況となっております。

ただ、令和2年の地価調査の変動率は、コロナ禍発生前の地価が大幅に上昇していた期間を含んでいるため、コロナ禍後の推移ということでは、調査地点が違いますので単純に比較はできませんけれども、先ほど見ました20ページの昨年の地価公示の変動率と比較していただきますと、上昇率がおおむね拡大傾向にある状況ということがお分かりいただけると思います。

住宅地のほうから特徴的な事項をお話しさせていただきますと、戸建て用地需要が大変大きくなったという状況がありました。これは、コロナ禍の影響で旅行などの消費が減少した分、手元資金が余剰に生じたことや、在宅時間の増加により良質な居住環境を求める傾向が強くなったこと。あとは、テレワークの普及により職場への接近性よりも住宅の広さを重視するという傾向が生じたこと。感染防止の観点からも、共同住宅より戸建て住宅が選好されたこと。マンションは価格が高騰したため、総額を抑えるために面積が小さくなっていることなどの要因によるものと考えられます。

地下鉄駅周辺等の利便性が良好な地域では用地不足のため、ハウスメーカーなどが販売用地を確保する段階で競合するので、高値で仕入れて分割して販売するというケースも多く、土地単価の上昇が見られております。

地下鉄駅から遠い地域でも割安感から需要は増大しておりまして、もともとの価格水準が低いため、例えば30ページの上昇率順位上位の表5にも前年の価格が平米4万円以下の地点が3点入っておりますが、平米5,000円上がっただけで10%以上の大幅な上昇率を示している状況になっております。

清田区は平均上昇率が11.4%と高くなっておりまして、胆振東部地震で発生した液状化被害もおおむね復旧し、清田区に対する風評被害も解消されて取引が活性化しており、相対的に価格水準が低いために地価上昇が続く隣接区からの流入が強くなっております。中でも、地下鉄駅への接近性や利便性が比較的良好な平岡・北野地区や、価格水準が低い里塚地区が高い上昇率となっております。

商業地につきましては、都心部では再開発事業の進捗によりオフィス需要が高まっておりまして、投資物件としての需要も堅調で地価も回復傾向となりました。

インバウンド需要の消滅の影響はまだ強く残っておりますが、コロナ禍後を見据えたホテルの改装・開業や買収・新規計画などの動きも出始めて回復に向かっている状況にあり、飲食店舗の状況も一時は狸小路の7丁目から二条市場が見えたというようなお話も聞きましたが、そういう厳しい状態から見れば感染状況の落ち着きとともに商況の改善が見られました。

地価調査では、薄野に基準値はないのですが、地下鉄北24条駅前とJR琴似駅前の繁華街にある基準地の地価は横ばいとなっております。

地下鉄駅、JR駅の徒歩圏では、引き続きマンション用地需要が堅調であり、路線商業

地域では、コロナ禍による閉店も多いものの新規出店も多く、まとまった規模の店舗適地には底堅い需要が見られました。

上昇率上位の表6には、新さっぽろ駅周辺と札幌駅北口周辺に加えて、各区の駅近接地域のほか、東区や白石区の路線商業地域も入ってきております。

その後の動向については、まだ令和4年地価公示の発表前なので、一般的な不動産市場の状況ということでお話をさせていただくと、用地不足と堅調な戸建て需要が継続しているという印象です。

ただ、今後も戸建て需要の勢いがこのまま続いていくのかという点では、昨年からのテレビなどでもウッドショックの話題が取り上げられておりましたが、建設資材価格の高騰ということが今後の状況に影響を与える要因になると思われま

す。そのほかには、やはり新型コロナの感染状況が、特に商業地の動向に大きく影響することだと思います。間もなく、まん延防止措置も終了するようなので、感染防止と経済の両立ということになります。日本でも3回目のワクチン接種が進んでも、世界的に見ればまだ1回目も打っていない国もあり、そこで感染が広がれば、また新たな変異株が発生する可能性もありますし、今後を予測することはなかなか難しいところとなっております。

それから、少し長期的な視点に立ちますと、札幌市の今年1月1日時点の人口が初めて減少に転じたという報道が出ておりました。コロナ禍で社会増が減少し、自然減を補えなくなったためということで、もともと厚労省の予測では、2026年には減少に転じるということだったそうなので、若干前倒しになったということのようですが、ついに札幌も道内の他の市町村と同様、人口減少と高齢化が進行していく段階に入ったということです。

もちろん今すぐに地域経済が縮小して宅地需要が減退するというお話ではないですが、市街地の周縁部において、例えば南区の簾舞、藤野などでは、昨年の地価公示でも地価が下落しているわけですが、今後はさらに需要の二極化ということが進んでいくと思われま

す。現在の状況に戻りますが、都心では、多くの再開発事業やビルの建て替えが進行しており、オフィスの空室率は直近で2.34%、賃料は微増傾向となっております。

都心のみならず、新さっぽろの再開発も最終段階に入っており、真駒内駅周辺でも再整備が進められて街並みが大きく変わるようになるようです。

新幹線開業は2030年度ということで、個人的には、正直まだそんなにピンときていなかったというか、新函館北斗駅開業後の函館の不動産市場は、しばらくは様子見が続き、3年目くらいからようやく投資が入って、ホテルがどんどん建ち出したという状況だったわけですが、札幌では着々と再開発も進んで、東京オリンピックの後は札幌しかないのではないかという感じで、むしろ本州の方々のほうが熱い視線で見守っているところもあるようです。

札幌駅北側や駅前通で建設中のタワーマンション、いわゆる億ションですが昨年末あたりから先行して売り出されましたが、成約も好調で購入者の三、四割は道外の方のよう

す。

今後次々に複合施設などが竣工していけば、地元でもマインドが上がって、さらに取引の活性化にもつながっていくのだろうという感じはしておりますが、ロシアの侵攻により経済情勢が一気に混沌としてしまいましたので、今後の状況を注視していきたいと思っております。

以上、大変雑駁ではありますが、札幌の地価と不動産取引の状況についてお話をさせていただきました。ありがとうございます。

○伊藤会長 どうもありがとうございます。

ただいまの説明につきまして、何かご意見、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、続きまして、情報提供の(2)「札幌駅交流拠点のまちづくり」について、事務局から説明をお願いします。

○事務局(高橋札幌駅交流拠点推進担当部長) 札幌市都心まちづくり推進室の高橋と申します。

市政に関する情報提供としまして、札幌駅周辺のまちづくり、再開発の動向について紹介させていただきます。

まず初めに、平成30年9月に策定しました札幌駅交流拠点まちづくり計画の概要をご紹介します。

本計画は、平成30年3月に新幹線札幌駅の位置がいわゆる大東案に決定したことや、札幌市まちづくり戦略ビジョンや第2次都心まちづくり計画といった上位計画を踏まえまして、札幌駅交流拠点の再構築へ向けた目標、取組の方向を明確にし、札幌駅周辺における具体的なまちづくりの方向性を位置づけるものです。

目標年次は、北海道新幹線の札幌開業、2030年度としています。

札幌駅交流拠点における目標としましては、北海道・札幌の国際競争力を牽引し、その活力を展開させる起点の形成、北海道新幹線札幌開業を見据えた再整備の確実な推進の2点を掲げています。

四つの基本方針としまして、まち並み形成、基盤整備、機能集積、環境配慮・防災を定め、官民協働によるまちづくりを推進することとしています。

策定時点での情報ですので、一部、古いものもございますが、赤枠で示す北5西1・北5西2地区、北8西1地区、卸センター跡地の北6東3周辺地区、これらを先導プロジェクト街区として位置づけ、街区単位で事業化を推進する地区としています。

また、事業化に向けた機運が高まっている街区としましては、緑色で示しております北4西3街区、北5東1街区があり、事業化検討街区として位置づけています。

次に、事業化に向け検討が進んでいる北4西3地区の再開発事業について説明いたします。

北4西3地区の位置ですが、JR札幌駅の南口駅前広場の正面に当たる重要な場所にな

ります。

平成21年に西武百貨店の本店及びロフト館が閉館し、その跡地は長い間、駐車場や仮囲いの状態となっていました。

周辺道路として、札幌駅前通、北5条・手稲通などに面しています。

地下レベルでは、西側に地下鉄南北線のさっぽろ駅、南側は東豊線への連絡通路に接しています。

街区の中央には、東西方向の仲通りがありますが、この道路も含めて街区一体での再開発を予定しており、令和元年5月に街区の地権者16名によって再開発準備組合が設立されました。

建物の概要については、おおむね画面でお示ししているとおりでありますが、地上35階、高さは約200メートル、延べ床面積は約21万平方メートルとなっています。

右のパースは、南口駅前広場から見たものとなっています。

主な用途としまして、低層部に商業施設、南側の高層部には業務、オフィスと宿泊機能、地下には駐車場が入ります。

北棟と南棟に分かれておりまして、街区の中央にガレリアと呼ばれる吹き抜け空間を導入します。

ガレリアの整備イメージです。

ガレリアは、街区の中央を東西に貫通する通路と広場空間になります。吹き抜けの高さは、基壇部の屋上まで約40メートルとなっています。

地下2階から地上までスムーズに移動できるエスカレーターを設置し、地下鉄南北線のコンコースやホーム階とも接続する計画となっています。

現在ある仲通りは廃道とする予定ですが、代替となる東西の通行機能を確保する計画となっております。

北4西3地区に関連して、地下鉄南北線のさっぽろ駅の改良があります。これは札幌市交通局が行う事業です。

計画の概要ですが、現ホームの東側に新たに6メートル幅のホームを増設し、島式から2面2線の駅に変わります。

現ホームは麻生方面専用、増設ホームは真駒内方面専用となり、方面を分離することで、朝夕のラッシュを含め、混雑の解消を図るものです。

ビルと地下鉄の接続部についてです。

①のところですがけれども、地下1階には街区の東側へ通り抜けられる自由通路を整備します。地下鉄コンコースの全面にわたって開放的に接続し、にぎわいをつくり出す計画です。

②のところは、地下2階の改札階にもエントランスを設け、ガレリア空間と一体となったスムーズな縦動線を整備します。

この再開発では、先ほど紹介した街区中央の地下通路に加え、北5条通や西3丁目線の

下にも地下通路を整備し、東急側にもある地下通路とも接続する計画です。

これらの地下通路により、東方面への迂回路として歩行者動線のネットワークが強化され、人流の分散により混雑の緩和に寄与します。

事業のスケジュールです。

先月の都市計画審議会において諮問され、今月、都市計画決定の告示がされました。

今後については来年度の本組合設立後、令和6年度に工事着手、10年度の工事完了を目指す計画となっています。

次に、令和元年10月に策定しました北5西1・西2地区再開発基本構想の概要です。

先ほど説明しました札幌駅交流拠点まちづくり計画において、先導プロジェクト街区として位置づけました北5西1・西2地区を対象に、再開発に当たっての整備の基本的な考え方を示すために策定したものです。

目標年次は、令和11年度としています。

北5西1・西2地区を取り巻く社会情勢や課題を踏まえ、再開発のコンセプトと四つの視点を定めています。

開発コンセプトは、世界へつながる“さっぽろ”の新たな顔づくりです。

またご覧の四つの視点として、道都札幌の玄関口にふさわしい空間の創出、交通結節機能の充実、国際競争力を牽引する都市機能の集積といったことに取り組むこととしています。

再開発における具体的な土地利用の考え方と施設構成のイメージを示したものです。

大まかな施設配置のほか、2階レベルと地下レベルを東西方向の歩行者ネットワーク、広場空間や縦コア動線の位置などを定めています。

次に北5西1・西2地区の再開発事業の検討状況についてです。

赤色で示します範囲が今回の事業区域です。

現在、西1丁目地区は、札幌市が土地を所有し、駐車場及び駐輪場として利用していません。

西2丁目地区はJR北海道及びグループ会社が土地と建物を所有しており、商業施設のエスタとバスターミナルが位置しています。

事業区域はJR札幌駅南口に隣接し、札幌市営地下鉄南北線、東豊線のさっぽろ駅、さらにはバスターミナルがある市内最大の交通結節点となっています。

準備組合としては、地権者である札幌市とJR北海道及びそのグループ会社3者の計5者で構成されており、札幌市が理事長を務めています。

令和元年11月に北5西1・西2地区再開発準備組合を設立し、以降、施設計画や事業計画の検討を進めています。

事業計画の概要はご覧のとおりです。延べ床面積は、約38万8,500平方メートル、最高高さは約245メートル、主要用途は、業務、商業、宿泊、駐車場、バスターミナルなどです。

高さ約5.5から6.6メートルの基壇部を西1と西2に配置するとともに、高層部を西1街区に集約する計画です。

なお、街区の間にある道路の西2丁目線については、トンネル状の道路として残り、上空部を利用した2街区一体の建物になります。

基壇部には商業、1階にはバスターミナル、高層部に業務・宿泊機能を配置する計画です。

こちらは現時点のイメージパースですが、今後、デザインを具体化していく予定です。周辺の交通機能との乗換え動線のイメージです。

再開発ビルは市道西2丁目線をまたぐ2街区一体の建物になるため、2階レベル及び地下レベルでの東西の歩行者動線を強化することとしています。

新たにできます新幹線ホームからは4階レベルにある新幹線改札を出た後、ビルに直結することとしており、アトリウム空間を通過して2階の動線へと接続します。

また縦動線コア、この図の赤い筒状に示した部分と併せて、円滑に地下鉄やJR在来線、バスターミナルなどへ乗換えができるよう計画しています。

これは1階のバスターミナルの配置イメージです。

西2丁目側は主に路線バス、西1丁目側は都市間バスを中心に集約する計画です。

西2丁目は現状と同じくレーン式、西1丁目は外周式と呼ばれる方式で乗降バースの配置を検討しています。

事業のスケジュールですが、現在、基本設計、実施設計と設計を進めており、併せて環境アセスの手続を実施しておりますが、来年度からは都市計画決定の手続、その後、事業認可や権利変換計画といった再開発に係る手続などを経て工事に着手します。

令和11年、2029年秋の完成を目標としていますが、本事業の整備に伴う市民生活への影響も考慮し、供用開始の時期を早める検討も進めています。

以上、札幌駅交流拠点のまちづくりについて説明させていただきました。

○伊藤会長 ありがとうございます。

ただいまの説明につきまして、ご質問等はございますでしょうか。

○森本委員 質問ではないのですが、一つだけコメントさせていただきます。

せっかく2030年を目標にして進めてこられている事業だと思いますので、SDGsとの関連が明示できるような仕掛けがあるとよりよいのではないかと感じました。

国連サミットで2030年は国際目標に掲げている年なので、北海道だけではなくて世界の玄関口というような発信の仕方という工夫があったほうがいいと思います。そういう意味で、SDGsが使えるのではないかと感じました。

感想です。

○事務局（高橋札幌駅交流拠点推進担当部長） 説明足らずで申し訳なかったのですが、上位計画の基本方針の一つの中にも、環境配慮、防災ということを重要な項目として位置づけております。

です。北4西3あるいは北5西1・西2地区という両街区の再開発とも、環境配慮面ということでSDGsの目標に準じた取組ということは非常に重要なテーマだと思っていますので、その間にそれが実現していくことを期待しています。

○伊藤会長 ほかにいかがでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

○伊藤会長 それでは最後に、土地利用審査会委員の改選について、事務局から報告をお願いいたします。

○事務局(森都市計画情報担当係長) 土地利用審査会委員の改選につきまして、手短かに報告いたします。

皆様の第16期土地利用審査会の3年間の任期は令和4年12月19日までとなっておりますので、次期第17期土地利用審査会委員を12月20日付で選任することとなります。

選任に当たりましては、夏頃から皆様のご協力をいただきたい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した。

最後に、全体を通してご意見、ご質問、その他事務局に確認をしておきたい事項等は皆様からございますでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

○伊藤会長 特にないようでしたら、進行を事務局にお返ししたいと思います。よろしくお願いいたします。

5. 閉 会

○事務局(長谷川都市計画課長) 委員の皆様、本日は貴重な意見をありがとうございました。

閉会に当たりまして、札幌市都市計画担当局長の村瀬から、一言、ご挨拶を申し上げます。

○村瀬都市計画担当局長 都市計画担当局長の村瀬でございます。

本日は、お忙しい中をご出席いただきまして、また、闊達なご議論をいただきまして、ありがとうございました。

新型コロナウイルス感染拡大の影響もありまして、今回はオンラインを中心とした形での開催となりましたが、このような中でいただきました貴重なご意見につきましては、事務局でもしっかりと受け止め、札幌市の土地対策行政に生かしてまいりたいと思います。

委員の皆様には今ありましたように、今年12月19日までの任期がございますので、今後の景気回復や経済状況の変化などによりまして、区域指定の検討の必要が発生する場合や、国土利用計画法の届出における勧告案件が発生した際におきましては、委員の皆様にご審議していただくこととなりますので、引き続きよろしくお願い申し上げます。

本日は、誠にありがとうございました。

○事務局（長谷川都市計画課長） 次回の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。

それでは以上をもちまして、令和3年度第1回札幌市土地利用審査会を終了いたします。

本日は誠にありがとうございました。

以 上