

令和4年度第1回  
札幌市土地利用審査会

議 事 録

日 時：2023年3月29日（水）午後2時開会  
場 所：札幌市役所 地下1階 4号会議室

## 1. 開 会

○事務局（村瀬都市計画課長） 今日、年度末のお忙しい中、ご出席をいただきまして、ありがとうございます。

委員7人がおそろいですので、定足数に達しております。

これから令和4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都市計画課長の村瀬です。どうぞよろしくお願い申し上げます。

当審査会は公開によって行うこととされておまして、議事録には、後日、本市のホームページで公開いたしますので、あらかじめご了承をいただければと思います。

それでは、会議の開催に当たってのご挨拶をさせていただきます。

本来であれば局長の村瀬から挨拶させていただくところですが、急務により、今日、この場に出席することができませんので、代わりに都市計画部長の高久よりご挨拶を申し上げます。

○事務局（高久都市計画部長） 改めまして、都市計画部長の高久でございます。よろしくお願いいたします。

本日は、大変お忙しい年度末のときにご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

皆様には、昨年12月20日に第17期土地利用審査会委員として任命をさせていただいておまして、改選後、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いたします。

さて、我々が担っております土地取引規制に係る主要な指標である土地の価格や取引件数は、経済動向に大きく影響を受けるものでございますが、令和5年2月の内閣府の月例経済報告では、全体として、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感染症による厳しい状況が残る中、一部に弱さが見られるというような認識が示されているところでございます。

本市におきましては、バブル以降、土地の価格は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5%程度の上昇が続いております。

こうした中、2030年に北海道新幹線の札幌延伸を控え、それに伴う開発事業などが進められているところであり、地価や土地取引件数にも様々な影響が出てくるものと思われます。

さらには、今後、新型コロナウイルス感染症の行動制限が緩和され、札幌では海外旅行者からのインバウンド需要もあり、景気回復が見込まれるところであります。

本日、限られた時間の中ではありますが、委員の皆様には、専門分野の観点から、本日の議事につい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。

よろしく願いいたします。

## 2. 委員の紹介

○事務局（村瀬都市計画課長）　ここで、報道の方にお願ひがあります。議事に入りました後、撮影はご遠慮をいただきますよう、お願いいたします。

次に、委員の皆様を順にご紹介していきたいと思ひます。

今回は五十音順でお座りいただいておりますので、この順に私からご紹介をさせていただきますと思ひます。

まずは、札幌市農業委員会の氏家正喜委員です。

○氏家委員　はじめまして、氏家と申します。農業と宅地のほうに携わっております。右も左も分からないところではありますけれども、よろしくお願ひします。

○事務局（村瀬都市計画課長）　続きまして、弁護士の祖母井里重子委員です。

○祖母井委員　祖母井でございます。私もこの分野での審査会というのは初めての経験であり、一から勉強させていただきたいと思ひますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局（村瀬都市計画課長）　次に、北海道大学大学院農学研究院准教授の笠井美青委員です。

○笠井委員　笠井です。自然環境保全のほうを担当させていただきます。専門は土砂災害に近いところもあります。微力ではありますけれども、どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局（村瀬都市計画課長）　北星学園大学経済学部教授の鈴木克典委員です。

○鈴木委員　皆様、はじめまして、北星学園大学の鈴木と申します。都市計画、交通計画を専門としておりまして、都市計画の見地から少しでもお役に立てればと思ひしておりますので、ぜひよろしくお願ひいたします。

○事務局（村瀬都市計画課長）　続きまして、北海学園大学経営学部教授の関谷浩行委員です。

○関谷委員　北海学園大学の関谷と申します。専門は管理会計という会計学です。どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局（村瀬都市計画課長）　次に、不動産鑑定士の村上功英委員です。

○村上委員　不動産鑑定士の村上と言ひます。よろしくお願ひいたします。

○事務局（村瀬都市計画課長）　最後になりますけれども、建築士の森田ゆう子委員です。

○森田委員　森田ゆう子です。個人事務所ですが、主に住居系の設計をやらせていただいております。お力添えできるかは分かりませんが、よろしくお願ひします。

○事務局（村瀬都市計画課長）　ありがとうございました。

以上、7名の委員で審査会を運営していきたいと思ひますので、皆さん、どうぞよろしくお願ひ致します。

続きまして、お手元の資料の確認をさせていただきます。

本日の会議資料といたしまして、次第、委員名簿、説明用のパワーポイント資料、令和4年度第1回札幌市土地利用審査会資料、参考の第2次まちづくり戦略ビジョンの5点がございますので、ご確認をお願いいたします。お手元のない資料がございましたら、事務局までお知らせをいただければと思います。

### 3. 会長の選出

○事務局（村瀬都市計画課長） 次に、次第3に移ります。

今回、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項に会長は審査会の議長となると規定されておりますが、会長が選出されるまでの間、大変申し訳ありませんけれども、事務局にて進めさせていただきたいと考えておりますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」と発言する者あり）

○事務局（村瀬都市計画課長） それでは、引き続き進めさせていただきます。

会長につきましては、条例の第3条第1項に委員の互選によってこれを定めると規定しております。

候補者の立て方としましては立候補あるいは推薦などがありますが、案はございますでしょうか。

○村上委員 2期目も委員を務められる鈴木委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょう。

○事務局（村瀬都市計画課長） ただいま会長には鈴木委員とのご発言がございましたが、皆様、いかがでしょうか。

（「異議なし」と発言する者あり）

○事務局（村瀬都市計画課長） 賛成が得られましたので、当審査会の会長は鈴木委員にお願いすることといたします。どうぞよろしく申し上げます。

それでは、鈴木委員、会長席にお移りください。

[会長は所定の席に着く]

○事務局（村瀬都市計画課長） ここで改めて連絡いたします。

ここから議事に入りますので、撮影等にご遠慮をお願いします。

以降の進行は鈴木会長にお願いいたします。

○鈴木会長 先ほどもご挨拶させていただきましたが、北星学園大学の鈴木と申します。皆様から会長にご推挙をいただきました。身に余る光栄で、大変僭越ではございますが、唯一の2期目ということです。皆様のご協力を賜りながら、審査会の運営を円滑に進めてまいりたいと思いますので、どうぞよろしく申し上げます。

#### 4. 職務代理者の氏名

○鈴木会長 それでは、早速ではございますが、職務代理者の指名に移ります。

職務代理者は会長の私が指名することになっております。

不動産鑑定がご専門の村上委員にお願いしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

○村上委員 よろしくお願ひいたします。

#### 5. 報告事項等

○鈴木会長 続きまして、次第5の報告事項でございます。

(1)の土地取引規制制度と土地利用審査会の職務についてです。

事務局より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) 事務局から説明をさせていただきたいと思ひます。

画面をご覧くださいませでしょうか。

今回は、委員の改選後、第1回目の審査会ですので、初めに土地取引制度と土地利用審査会の職務について確認したいと思ひます。

なお、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、土地取引制度として、四つの区分が定められています。

まず、規制区域です。区域内で土地売買の契約をしようとする際、契約を締結前に市長の許可が必要となります。

次に、監視区域制度と注視区域制度ですけれども、契約する前に市長に届け出をしなければならないということになっておりまして、届け出後6週間は契約してはならないとされています。

そして、規制区域と注視区域については全国的に指定実績はないのですが、監視区域について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年の10月から平成6年12月までの間、複数回、区域変更を行いつつ指定しておりました。

なお、どの区域にも指定されていない場所については事後届出制で対応することとされておりまして、先ほど申しました規制区域、監視区域、注視区域は利用目的と価格の両面から審査を行うのですけれども、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して。

こちらのグラフです。バブル景気のときには多くの市区町村で監視区域が指定されました。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があったのですけれども、それを除きますと、現在、東京都小笠原村の1地区のみが指定されている状況であり、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おりまして。

次に、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。

市長が区域を指定、解除、減少する場合、審査会はそれが相当であるかどうかという確認を行います。また、規制区域における土地の権利移転に対し、市長が許可をする場合に意見を述べるとされております。

この許可に関する市長の処分に不服がある者は当審査会に対して審査請求をできることとなっておりますので、もし審査請求があった場合は裁決を行うこととなります。

続きまして、監視区域と注視区域についてですけれども、市長が区域の指定、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、現在、札幌市が実施している事後届出制についてです。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こととなります。

なお、一番右側にあります遊休土地については、規制制度とは別の措置として国土法に定められておりまして、届出等をされた土地が2年経過しても低未利用のまま放置されている場合、遊休土地として指定して通知し、その土地の積極的な利用を図ることとなっております。そして、市長がもし勧告する場合、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はありますけれども、現在、市内に指定はありません。

次に、事後届出制度、事務手続の流れになります。

現在の事後届出制度における届出に関する事務手続です。届出条件としては、市街化区域内で2,000㎡以上、調整区域で5,000㎡以上、それ以外の区域で1万㎡以上の取引で契約締結後2週間以内に買主の届け出が義務化されています。

まず、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いたします。そして、勧告と判断した場合には当審査会に意見を聞くこととされておりまして、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。

○鈴木会長 ただいま土地取引規制制度と土地利用審査会の職務についてご説明をいただきましたけれども、ただいまのご説明の内容についてご意見やご質問等はございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

○鈴木会長 続きまして、報告事項(2)の令和4年の国土法に基づく届出の受理及び審査についてです。

事務局より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) それでは、令和4年の国土法に基づく届出の受理及び審査につきまして、その概要をご説明させていただきます。

こちらのスライドは、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。

各都市の件数は、1月から12月まで集計した数となっております。

令和4年は、昨年と同じく、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4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示したグラフです。利用目的ですが、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29%となっております。次に多い商業施設は、店舗やホテルが含まれており、全体の22%です。資産保有転売は全体の20%です。生産施設には、太陽光発電、資材倉庫、資材置場、工場などが含まれており、全体の15%です。駐車場は全体の6%です。病院福祉関連施設は全体の5%となっております。

令和4年は土地利用計画と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。

これまでの内容を踏まえまして、報告事項(2)についてまとめております。

まず、届出があった土地取引は、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、勧告した実績もありません。助言については19件ほどがあったのですが、いずれも制度の周知を図る程度の軽微なものでして、特に問題となる事項はありませんでした。

そこで、事務局としましては、事後届出の受理、利用目的審査について適正に執行したものと考えております。

○鈴木会長 ただいまのご説明に関し、ご質問やご意見等はございませんか。

私から1点確認させていただきます。

資料の8ページの届出をされた土地の利用目的の割合についてです。そのうち、商業施設と駐車場についてですけれども、大規模な商業施設、例えばショッピングセンターの場合に、建築物と大規模な駐車場が併設されていますが、そうしたものは商業施設として一緒に申請するのか、ここで言う駐車場とは分けての申請なのか、単独での駐車場なのか、確認させていただければと思いますけれども、いかがでしょうか。

○事務局(森都市計画情報担当係長) まず、国土法では、一つの契約に対して届出がなされ、それに対して審査を行うこととなります。商業施設の場合、店舗と駐車場、一体の土地として届け出られる場合が非常に多く、駐車場と建物を含めた商業施設1件として審査をさせていただいております。

○鈴木会長 そのほか、何かございませんか。

○祖母井委員 不適合になる場合というのはどのようなときなのでしょう。

○事務局(森都市計画情報担当係長) 土地利用に関し、いろいろな計画が公表されていますが、公表されている計画に適合しないものとなります。例えば、店舗を建てられないようなところに店舗を建てるという計画、あるいは、郊外の一戸建て住宅で、都市計画でいえば、第1種低層住居専用地域に工場や産廃処理場をつくるなど、明らかに土地利用に関する計画に適合せず、なおかつ、周辺に与える影響も大きいようなものが出てきたときには勧告の検討をすることになると思います。

○鈴木会長 そのほか、何かございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

○鈴木会長 続きまして、報告事項(3)の札幌市の地価及び土地取引の動向についてです。

事務局より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) それでは、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。

まず、地価の調査制度として、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ございます。

市内の調査地点ですが、地価公示で474地点、地価調査で133地点が設定されております。このうち、共通の調査地点が9地点ございます。

また、高層住宅や店舗、事務所等、高度に集積している高度利用地等、全国80地区の地価動向を四半期ごとに公表する国の地価LOOKレポートというものがあります。市内では、住宅地の宮の森と商業地の駅前通2地区が設定されております。

こちらのグラフは、地価の対前年変動率について、過去5年間の推移を示したグラフとなります。

1枚目は住宅地ですけれども、地価公示、地価調査ともに、全市平均の変動率が10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%のラインを表示しておりますが、地価公示、地価調査ともに、今年も全区で5%を超えております。

こちらは、商業地についてですが、地価公示、地価調査ともに、全市平均の変動率が10年連続でプラスとなっております。上昇率5%のラインを表示してみますと、いずれも全区で5%を超えている状況です。

次に、地価LOOKレポート過去3年分のデータについてです。令和2年の1月から12月は、新型コロナウイルスの影響により、ほぼ横ばい基調となっております。令和3年1月以降は緩やかな上昇となっております。

次に、事後届出制度についてです。価格審査は行わないのですけれども、参考情報として取引価格が基準となる価格より高いか安い低いかを表す開差率についてご説明いたします。

こちらは、課税に使われる価格資料の路線価を使っているのですけれども、地価公示に対して8割程度で評価されている相続税路線価と、同じく、地価公示に対して7割程度で評価されている固定資産評価額が、全ての道路に面する土地に対して設定されております。

例えば、相続税の路線価を価格算定に使う場合は、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います。

この相当価格と実際に取引された価格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、取引価格と相当価格は同額となります。100%だと相当価格の2倍、マイナス50%だと半額となります。

こちらのグラフでは、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表しています。ご覧のとおり、平成30年度までは上昇傾向となっています。令和2年には0.5%まで下落したものの、令和3年は9.2%、令和4年には23.8%となっております。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、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、路線価が設定されていないもの、接道が全体の1割未満のもの、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4年の届出127件のうち、開差率を算出できるのは77件となっております。

そして、こちらのグラフは、開差率について、用途地域が商業地域内であったものを集計したものです。グラフの横軸は相当価格、縦軸は開差率です。点が取引を表しております。区別に分かるように色分けしております。

相当価格と取引価格が同じになるゼロのラインが緑点線ですけれども、開差率及び相当価格が高いものは都心や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おります。開差率がマイナスのものは、利便性が劣る場所や中古物件つきなどの条件付きの取引となっております。

次に、住宅地ですけれども、グラフの横軸は相当価格、縦軸は開差率です。点は取引を表していきまして、こちらも区別に色分けしておりますけれども、相当価格と取引価格が同じになるゼロのラインが緑点線になります。

相当価格及び開差率が両方とも高いのは、地下鉄・市電及びJR駅周辺の取引となっております。相当価格が低く、開差率が比較的低いものは割と利便性が劣る地域での取引となっております。そして、相当価格が高く、開差率にばらつきがあるものは、賃貸借契約の承継や中古物件つきなど、条件付きの取引となっております。

次に、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、持ち家には変化はないのですが、分譲や貸家の着工戸数が落ち込んでおります。平成23年以降は、持ち家、分譲とも横ばいの状態が続いておりまして、令和4年は持ち家に落ち込みが見られますけれども、住宅需要は全体的に見ると堅調であると言えます。

こちらのグラフは、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は、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、空室率の平均値の経年変化を示したグラフです。リーマンショック前から上昇していた空室率が、平成22年をピークに、年々低下しておりまして、令和4年12月時点では2.24%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の表になるのですが、令和4

年12月における空室率は最も低い値となっております。

次に、主要な5地区を色分けしたものです。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と考えられまして、特に駅前東西地区が低くなっております。

なお、去年の審査会の際、例えば、駅前東西地区や創成川東、西11丁目近辺は、東西で分けたほうがより分かりやすい表になるというご意見をいただきました。そこで、データを提供していただいている三鬼商事にそのようなことができないかと問いかけてみましたが、データの出し方を変える予定がないとの回答でした。それで、去年と変わらないものしか出せませんでした。

こちらのスライドは、札幌市の土地の年別取引件数のグラフです。平成30年をピークに微増傾向が続いていましたが、ここ数年は横ばいで、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まして、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3万件程度ありました。

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。特に、北区と東区の件数がほかの区に比べて多くなっているのが分かります。令和4年は、厚別区、清田区、中央区の件数が大きく増加し、南区が大きく減少しているのが分かります。

こちらは、マンションの年別取引件数を区別に表示したグラフです。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、手稲区は極端に少ないことが分かります。厚別区、清田区、中央区は令和4年に大きく増加しております。ほかの区については、上下はあるものの、ほぼ横ばいとなっております。

こちらは、地価公示、地価調査の価格です。場所によって差はありますが、地価公示、地価調査ともに上昇傾向が見られております。市全体を表した地価指数で確認したいと思うのですが、昭和58年度、ちょうどバブルがまだ発生する前ですけれども、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ております。

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、商業地をそれぞれ表しております。ピンク色で示す地価公示の商業地を見てみますと、バブル期の平成3年には360となっております。バブルの崩壊とともに下落していきましても、平成14年から平成20年のいざなぎ景気の後半からは上昇に転じまして、平成20年には102まで回復しております。そして、リーマンショックによって再び下落に転じるのですが、その後、平成26年に再び上昇に転じ、10年連続の上昇となっております。令和5年現在、地価公示の商業地は指数が144となっております。

以上を踏まえまして、報告事項(3)のまとめです。

札幌市の住宅地では、地価公示で対前年の地価上昇率が10%を超えておりまして、中央区や地下鉄駅周辺以外でも上昇傾向が見られております。背景としましては、住宅需要が堅調であり、また、オフィス事業についても引き続き旺盛で、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、投機的な取引はあまり見られず、価格水準はバブル期前に回復した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でもなく、過去の国土法の事後届出から算出した開差率なども踏まえすと、一部、高額な取引も見受けられるものの、バブル期以降に下落していた地価が上昇中であると考えられます。

また、ほかの政令指定都市などと比較しますと、札幌の都市の規模から言いますと、割安であった地価がむしろ適正な水準に近づいていると判断することができます。

価格の上昇は見られるものの、それによって適正かつ合理的な土地利用が困難になる、または、支障が生じる状況ではないと判断できることから、現時点で市内に注視区域、監視区域の指定を行うものはないと判断しております。

なお、今後も、地価公示や地価調査、地価L O O Kレポートなどを参考に、国土法の届出情報なども織り交ぜながら地価の動向を注視する必要があると考えております。

○鈴木会長 ただいま札幌市の地価及び土地取引の動向についてご説明をいただきましたけれども、ご意見やご質問等は何かございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

## 6. 情報提供

○鈴木会長 続きまして、6の情報提供についてです。

(1)の不動産鑑定士から見た土地取引について、村上委員よりご説明をお願いいたします。

○村上委員 ここ最近発表になりました地価公示の動向を説明させていただきます。

我々、不動産鑑定士が関わっている公的評価の主なものとしては、地価公示、地価調査、国税標準値評価、固定資産税標準宅地評価等があります。このうち、一般の土地取引や他の公的評価の指標となる主なものは地価公示と地価調査になります。地価公示は地価公示法を根拠として、国土交通省土地鑑定委員会が1月1日時点の標準地の価格、この価格というのは建物等の定着物がなく、使用収益を制約する権利も付着していない更地としての価格となります。これは毎年3月下旬に発表されるもので、今年も3月23日に公表されました。

北海道内では、99市町、1367地点の調査が行われています。

地価調査は、国土利用計画法施行令を根拠とし、都道府県知事が7月1日時点の基準地の価格、その更地価格を公表するもので、毎年9月下旬に公表されます。

北海道内では、179市町村、1029地点の調査が行われています。

地価公示と地価調査の大きな違いですが、第1点目として、都市計画区域外の土地についての地価公示は評価の対象としておらず、基本的には小さな村等の都市計画区域以外の地域についての評価を行っていないということです。

地価調査は都市計画区域外の小さな村等のポイントも評価の対象に含まれますので、こうした地価公示と地価調査の違いがあります。

第2点目ですが、地価公示は、1ポイントにつき、2人の不動産鑑定士がそれぞれ評価し、会議で調整の上、価格が決定されるのに対し、地価調査は、1ポイントにつき、不動産鑑定士1人で評価したことに関して検討の上、価格が決定されます。

それでは、3月23日に公表されました地価公示の札幌市の動向を述べます。

住宅地についてですが、札幌市全体ではプラス15.0%でした。前年がプラス9.3%です。平均価格が102,200円/㎡で、10年連続の上昇です。全区で去年を上回る上昇率となっております。

最高価格地は中央区の23番で、場所は中央区南1条西26丁目です。価格は700,000円/㎡でプラス7.7%です。これは円山公園の地下鉄駅から100メートルぐらいのところのマンション用地です。上昇率1位は「北-34」で、北区東茨戸2条1丁目です。価格は26,600円/㎡、プラス26.7%です。これは、郊外の低価格地帯の住宅地域となっております。

マンション適地、アパート等の収益物件適地、戸建て住宅用地としても、地下鉄に近い住宅地、生活利便性の高い地域を中心に上昇してきましたが、現在は、去年に引き続き、地価の高い中央区に比べて相対的に割安感のある厚別区や白石区の地下鉄徒歩圏等に用地需要が流れており、さらに、手稲区、清田区の隣接区の地価上昇にもつながっております。

10区の上昇率では、手稲区がプラス22.1%で上昇率1位で、2位が西区、3位が清田区となっております。

10区中上昇率1位の手稲区と3位の清田区についてですが、平均価格は、手稲区が10区中下から2番目、清田区が10区中下から3番目で、先ほども述べたように、いずれの区も他区に比べて地価水準が相対的に低く、宅地需要が隣接区から流入したことや地価上昇の余地がまだある水準であったこと等から大きな上昇率となっております。

上昇率2位の西区は、地下鉄圏内等の利便性の高い地域で、マンション用地等の需要が高い一方、流通物件が少ないこと、郊外部の低価格帯の需要が堅調であること、狭小宅地の建て売りが盛んに行われたことなどから高い上昇率となっております。狭小宅地の分譲などの宅地の小規模化が価格を押し上げる要因となることがありますが、これは、予算が限られた事業者に対し、極端な話、100坪の土地を取得するところ、50坪にすれば土地の単価を倍にしても予算内に収まるというような考え方で、狭小宅地の取引価格を面積で割ると結果的に単価が高くなっているという傾向が表れていることの影響になります。

なお、平均価格的には南区が圧倒的に低いのですが、上昇率が10区中一番下位となっております。これは、澄川地区や真駒内地区等の地下鉄駅周辺や、川沿地区は上昇率が高いものの、丘陵地域や簾舞地区の利便性の劣る地区の需要が弱い地域を含むためと思われます。

なお、今回の地価公示では、札幌市の全てのポイントが上昇しているところであって、

全てといたしますか、唯一、北ノ沢の「南－２１」という住宅地だけが横ばいになっている状況です。

続きまして、商業地です。

札幌市全体ではプラス９．７％です。前年がプラス５．８％です。平均価格は３７６，８００円／㎡で、こちらも１０年連続の上昇になっております。

全区で去年を上回る上昇となっており、最高価格地は「中央５－３４」です。場所は中央区北４条西４丁目の駅前通沿いのポイントで、価格が６，０５０，０００円／㎡、プラス８．６％です。

上昇率１位は、「手稲５－３」です。場所は手稲区新発寒４条５丁目、価格は９１，０００円／㎡、プラス１９．７％となっており、下手稲通沿いの店舗兼住宅となります。

商業地に関し、インバウンドの回復はまだですが、ウィズコロナになり、経済活動に明るい兆しが見られ出し、全区で上昇幅が広がっている状況と見ることができます。

商業地の上昇率１位の清田区は、羊ヶ丘通、国道３６号等、主要幹線道路沿線の路線商業地域では、商業集積が続いており、地価は上昇基調にあります。昨年からは、背後住宅地の地価の大幅な上昇が幹線沿いの商業地の価格上昇にも影響していると思われま

す。２位の東区は、地下鉄周辺、利便性の高い地域は、店舗兼共同住宅やマンション用地需要が、また、郊外路線商業地域についてもまとまった規模の店舗需要が堅調のようです。

３位の厚別区は、新札幌再開発の進捗に伴い、収益物件への投資需要が増大していること、背後住宅地の地価の大幅な上昇が幹線沿いの商業地の価格上昇にも影響していることが挙げられます。

中央区は、先ほどの説明もありましたけれども、平均空室率の減少傾向、オフィスビルの取得や建て替え需要が堅調であること、都心部周辺や地下鉄駅周辺ではマンション用地需要も強いことから地価は上昇傾向にあります。

続きまして、工業地についてです。

札幌市はプラス１１．３％です。昨年がプラス６．４％で、上昇幅は去年より増大しております。全ポイントで上昇しています。

以上が札幌市の令和５年地価公示の概要です。

今まで述べた数値について、資料等は提出できておりませんが、札幌市や道庁のホームページを見ていただければある程度の数値が出ているものがありますので、見ていただければと思います。

なお、蛇足になるのですが、全道の状況です。

住宅地上昇率は、「北広島－１」、北広島市共栄町１丁目が５９，８００円／㎡、プラス３０．０％で、全国１位になっております。そのほか、北広島市、江別市、恵庭市で上昇率の全国の１位から１０位までを占めております。

商業地については、「北広島５－２」、北広島市栄町１丁目で、８６，０００円／㎡、プラス２８．４％で、こちらも全国１位です。そのほか、北広島市、江別市、恵庭市、千

歳市で上昇率の全国1位から10位までを占めております。

一方、下落率では、住宅地は奈井江2番、奈井江町字奈井江が3, 300円/m<sup>2</sup>、マイナス7.0%で、全国1位の下落率です。そのほか、全国10位内に、赤平市、室蘭市の白鳥台、芦別市、深川市のポイントが入っており、全国下落率の10位中、五つは道内ポイントが占めております。

商業地の下落率についてですが、「むかわ5-1」が12,600円/m<sup>2</sup>、マイナス6.7%で、全国2位です。そのほか、夕張市、赤平市、室蘭市中央町、浦河町、洞爺湖町、芦別市、美唄市で全国下位10位中、八つを道内ポイントが占めている状況です。

ここ数年、ポイントは多少変わっておりますが、上昇率上位と下落率上位を北海道が占めている状況が続いております。

○鈴木会長 ありがとうございます。

ただいま、村上委員より、不動産鑑定士から見た土地取引についてご説明をいただきました。

説明していただいた内容についてご質問やご意見等はございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

○鈴木会長 続きまして、情報提供(2)になります。

第2次まちづくり戦略ビジョンについて、事務局よりご説明をお願いいたします。

○事務局(村瀬都市計画課長) 私から、本市のトピックとして、まちづくり戦略ビジョンの概要についてお話をさせていただきたいと思います。

スライドも映していますけれども、お手元にも資料をお配りしておりますので、併せて見ていただければと思います。

まちづくり戦略ビジョンは、四角く囲っておりますけれども、札幌市の最上位計画で、総合計画になっております。そして、ビジョン編と戦略編の二つに分かれております。

その考え方に従い、交通や土地利用の分野の個別計画がありまして、まちづくりの計画を具体化して実践するのがその下の中期実施計画となります。

現在のまちづくり戦略ビジョンですが、計画期間は10年間で、2013年から2022年までであり、次期計画を策定している段階です。

今つくっているものが第2次となります。計画期間は、2022年から2031年です。今はビジョン編が整理されており、戦略編については作業中となっております。

ビジョン編ですが、市民、企業、行政が目指す札幌市の将来の姿として、目指すべき都市像とその実現に向けたまちづくりの基本的な目標を定められております。昨年10月に策定したところで、まだ製本しておらず、一般の方にも配っておりませんが、個別の内容について後ほど少しお話ししたいと思います。

その下の戦略編になりますが、ビジョン編に掲げるまちづくりの基本的な目標の達成に向け、札幌市が取り組む手法や施策を具体化し、取組内容を設定しているものです。今年10月に策定される予定で、先日、審議会から市長に答申書が出されたところです。

第2次まちづくり戦略ビジョンの策定に当たっての札幌市の現在と将来に関する考察についてです。これが課題分析につながり、計画の考える上でのポイントになります。

左上の歴史とありますけれども、札幌市は多様性や外国の先進の英知を受け入れる風土によって短期間で飛躍的な成長を遂げてきました。本州に比べますと非常に短い期間であり、歴史性は薄いですが、屯田兵の時代からの急激な開発、広がりがあります。

また、魅力、特徴ですが、年間5メートルも降雪がある地域でありながら、190万人を超える市民が生活する世界でも例を見ない大都市に発展しているということがあります。

また、北海道の中心都市として都市機能を高めつつ、市民アンケートでもよく言われるのですが、東京ほどではないものの、一定程度の大都市でありながら、近くには自然豊かな空間が広がり、そこに簡単にアクセスでき、自然を楽しむことができる都市となっています。そして、大通公園など、豊かな緑を都心の中に持っています。

一方、戦後、増加の一途をたどってきた人口が減少局面となりました。また、価値観やライフスタイルの多様化、人生100年時代の到来、話は飛びますけれども、異常気象による災害の頻発、新型コロナウイルス感染症の拡大など、めまぐるしく変化する社会情勢を的確に捉え、計画に反映あるいは対応していくことが求められている時代でもあります。

こうした考察も踏まえ、今後は、人口減少の緩和を進めることはもとより、人口構造の変化をはじめとした様々な変化に大きな影響を受けず、その変化を積極的に、プラスに転じさせ、持続的に成長することが必要になっております。

その上で、札幌市の特徴である冬、雪、緑、自然の恵みが守られ、生かされた中で、あらゆる世代の多様な人が交わり、新しい時代にふさわしい真に豊かな暮らしをつくること、そして、様々な分野において新たな価値を生み出すことで世界をリードする持続可能な都市を目指していくことが重要であるということがうたわれております。

計画策定の過程においては、審議会や議会、市民の方々が参加するワークショップなど、様々な方々からのご意見をいただく機会がありますが、都市像については、札幌らしさを出し、市民の共感を呼び込めるような魅力あるフレーズにしたほうがよいというご意見がありました。そこで、都市像としましては、「『ひと』『ゆき』『みどり』の織りなす輝きが、豊かな暮らしと新たな価値を創る持続可能な世界都市・さっぽろ」が掲げられております。

この大きな都市像の実現に向け、まちづくりの様々な分野に共通する重要な概念を三つほど設定しております。それがユニバーサル、ウェルネス、スマートでして、これらを計画の要素として盛り込んでおります。

都市像の実現と札幌市の現在、将来に関する考察や三つの重要概念などを踏まえ、まちづくりの分野ごとに政策の基本的な方向性となる八つの基本目標を定めております。

これが第2次戦略ビジョンのビジョン編の特徴的な構成となります。

それでは、ユニバーサル、ウェルネス、スマートという三つの重要概念についてお話をしたいと思います。

まずは、ユニバーサル（共生）ですが、誰もがお互いにその個性や能力を認め合い、多様性が強みとなる社会の実現を目指しております。支える人と支えられる人という一方向の関係を越え、双方向に支え合うということの意味しております。

具体的には、移動環境、心のバリアフリー、多様性・包摂性、格差是正・機会均等、障壁や困難の解消に係る取組が例として挙げられています。

次に、ウェルネス（健康）ですが、誰もが生涯健康で、学び、自分らしく活躍できる社会の実現、また、身体的、精神的、社会的に健康であることを意味します。

具体的には、健康づくり、健康寿命延伸、ウオーカブル、生涯学習、学習した経験を生かす機会に係る取組が盛り込まれております。

最後に、スマート（快適・先端）ですが、誰もが先端技術などにより快適に暮らすことが可能となり、新たな価値の創出に挑戦できる社会の実現を目指していくとともに、先端技術の活動などを通じ、まちの魅力や快適性を高めることを意味します。

具体的には、先端技術による快適・利便性、分野が違いますが、生産性の向上、レジリエンス、ゼロカーボンに係る取組の事例が挙げられています。

最後になりますが、基本目標についてお話をします。

スライドにありますように、第2次戦略ビジョンでは、左側の分野が8項目ございますけれども、八つのまちづくりの分野と、基本目標がさらに細かくなりまして、20の基本目標を定めております。具体的には、それぞれの20項目ごとに、札幌市全体の施策が複合的に位置づけられ、具体的な展開を行うようになっております。

今回は、8分野目の都市空間の分野から、基本目標19の世界を引きつける魅力と活力あふれるまちについてお話ししたいと思います。

魅力ある、活力あふれるまちですが、都市計画では、都心や郊外住宅地、あるいは、先ほど出てきております工業地や業務地、このような区分ごとに施策を展開していきます。今回のビジョンでは、スポーツやスノーリゾートなど、国際的な観点から、高次機能交流拠点を増やし、位置づけることとしております。

まずは、都心では、民間投資が活発化し、高次都市機能が集積するよう、これまででも都心で施策を打ってきておりますが、引き続き行っていくことを考えております。現状でも建て替え更新が進んでおりますし、快適な交流、広場などの滞留空間、交流空間が創出され、今後、大通での具体的な計画もありますので、緑の創出などが充実していきます。

魅力的で潤いのある、歩きたくなる都心が形成されていくとともに、先端技術などの活用によってイノベーションが創出され、新しい価値が生まれていくことを目標として掲げております。

また、先ほどの高次機能交流拠点においては、国際的、広域的な観点を持った産業、観光、スポーツ、文化芸術などの都市機能の高度化と集積を図るということで、国内外を問わず、多くの人、物、投資情報を呼び込んでいくこととなります。

また、工業地・流通業務地については、操業環境の保全が挙げられています。工業地



でも老朽化が進んでいるということがありますので、土地利用の再編や低未利用地の適切な更新、活用など、高度化、複合化を進めていくことを考えております。

なお、土地利用ばかりではなく、移動の確保も非常に重要です。広域交通ネットワークの充実強化、市内の移動環境の充実、都心に限らず、郊外住宅地での足の確保などを維持充実していくよう取り組んでいくこととなります。

最後になりますけれども、札幌市は、昨年、市制100周年を迎えました。次の新たな100年も見据えながら計画づくりを行っております。

○鈴木会長 ただいま第2次まちづくり戦略ビジョンについてご説明をいただきましたが、内容に関してご質問やご意見等はございませんか。

○森田委員 言葉の意味を教えてほしいのですけれども、11ページのスマート（快適・先端）の中のレジリエンスとはどういうことでしょうか。

○事務局（村瀬都市計画課長） 具体的な内容は把握しておりませんが、環境や防災のレジリエンスということがありますが、正確にお答えできませんので、調べてからお答えしたいと思います。

○鈴木会長 防災では、正式な訳は忘れましたが、復旧といいますか、元に戻す力みたいなことを言いますよね。

○事務局（村瀬都市計画課長） 一般的には防災関係でよく使われる言葉で、災害に対する抵抗性などです。ただ、スマートという観点でこの分野に位置づけられておりまして、それをうまく説明できませんでした。

○鈴木会長 調べていただきましたら、メール等で情報提供をいただければと思いますので、よろしく願いいたします。

最近では、スマートシティ構想と言って、先端技術を入れつつ、快適に都市をつくっていくといいですか、育てていくということで、そうしたことからスマートというキーワードが使われていますよね。この取組例との関係ですが、戦略ビジョンの検討の中ではいろいろと出ているかと思っておりますので、情報提供をいただければと思います。

よろしく願いいたします。

そのほかに何かございませんか。

（「なし」と発言する者あり）

○鈴木会長 それでは、これでご用意しておりました議題は以上となります。

最後に、全体を通しまして、ご意見やご質問、その他、事務局に確認したい点がございましたらぜひお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

（「なし」と発言する者あり）

○鈴木会長 ご疑問等がございましたら、事務局までお問合せをお願いいたします。

それでは、事務局にマイクをお返しします。

どうもありがとうございました。

## 7. 閉 会

○事務局（村瀬都市計画課長） 鈴木会長、ありがとうございました。

委員の皆様におかれましても、本日は、お忙しい中、どうもありがとうございました。

閉会に当たりまして都市計画部長の高久から挨拶をしたいと思います。

○事務局（高久都市計画部長） 本日は、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございました。

コロナウイルスの流行以降、初めての対面形式での開催となりました。新型コロナウイルス等の土地利用を取り巻く社会情勢が変化していく中、これからどのように動いていくのかは見えない部分もございますが、今日、不動産鑑定士の方から情報提供などもいただきましたので、そのような情報を札幌市としてもしっかりとキャッチし、土地対策行政に生かしていきたいと思っております。

委員の皆様におかれましては、今後の景気回復や経済状況の変化などにより区域指定の検討が必要だということが発生するような場合、もしくは、国土利用計画法の届出における勧告等が発生するような場合には改めてご審議をいただくこととなりますので、その際はよろしくお願いいたします。

本日は、誠にありがとうございました。

○事務局（村瀬都市計画課長） 今お話がありましたが、審査会を開催する場合には事前に皆様に日程調整などを行わせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

以上をもちまして令和4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、どうもありがとうございました。

以 上