

令和5年度第1回  
札幌市土地利用審査会

議 事 録

日 時：2024年3月27日（水）午後2時開会  
場 所：札幌市役所 18階 第3常任委員会会議室

## 1. 開 会

○事務局（村瀬都市計画課長） 定刻となりました。

本日は、お忙しい中、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

委員7名がおそろいで、定足数に達しておりますので、令和5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、事務局を担当します都市計画課長の村瀬でございます。どうぞよろしくお願いいたしますします。

当審査会は公開によって議事を進行することとなっております。議事録については、後日、本市ホームページにて公開いたしますので、あらかじめご承知をお願いいたします。

それでは、第17期札幌市土地利用審査会の第2回目の会議の開催に当たりまして、都市計画部長の長谷川からご挨拶を申し上げます。

○長谷川都市計画部長 まちづくり政策局都市計画部長の長谷川でございます。

本日は、年度末の大変お忙しい中、審査会にご出席をいただき、誠にありがとうございます。

開催に当たりまして、一言、ご挨拶させていただきます。

委員の皆様には、第17期土地利用審査会委員として、本市の土地対策行政に関し、ご協力をいただきまして、改めてお礼申し上げます。本日の審査会もどうぞよろしくお願いいたしますします。

本日、国土交通省から令和6年地価公示が公表されました。本市の地価動向を見ますと、ここ数年、全市平均で年5%以上の上昇が続いております。特に、昨年から本格的に新型コロナウイルス感染症の行動制限が解除され、海外旅行者数も昨年比で大きく増加し、インバウンド需要の後押しなどにより、今後はさらなる景気回復が見込まれております。

さらに、北海道新幹線の札幌延伸に伴う再開発事業などが進められているところであり、また、近隣市において、先端半導体工場の建設などもあり、地価や土地取引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、ご感想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します。

以上、簡単ではありますが、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。

## 2. 委員及び事務局の紹介

○事務局（村瀬都市計画課長） 次に、委員の皆様をご紹介させていただきます。

まず、連絡事項です。

令和6年2月29日付で北海学園大学経営学部教授の関谷委員が退任されました。その後任として令和6年3月1日付で同大学経営学部講師の村上始委員が就任したことをご報告いたします。

まず、会長の北星学園大学経済学部教授の鈴木委員です。

続いて、五十音順でご紹介させていただきます。

札幌市農業委員の氏家委員です。

弁護士の祖母井委員です。

北海道大学大学院農学研究院准教授の笠井委員です。

不動産鑑定士の村上功英委員です。

北海学園大学経営学部講師の村上始委員です。

建築士の森田委員です。

続きまして、お手元の資料の確認をさせていただきます。

本日の会議資料として、次第、座席表、委員名簿、パワーポイント資料、国土法の受理例、地価公示価格一覧表、真駒内駅前地区まちづくり計画（概要版）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。

お手元にない資料がございましたら事務局までお知らせいただければと思います。

なお、次第4の情報提供の（2）では、今回は真駒内駅前地区まちづくり計画（概要版）をご説明させていただきます。こちらは、札幌市が力を入れている郊外のまちづくりの一つであり、まちの魅力が向上することで、人の動きや地価にも影響すると考えておりました。当審査会に情報提供させていただこうと思っております。

それでは、以降の進行につきましては鈴木会長をお願いいたします。

### 3. 報告事項等

○鈴木会長 改めまして、簡単にご挨拶を申し上げます。

会長を仰せつかっております北星学園大学の鈴木と申します。

慣例によりまして私が司会進行を務めさ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、次第3の報告事項等の（1）に移ります。

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） 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いて説明いたします。

以前に説明させていただいておりますので、ここでは簡単に説明させていただきます。

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、土地取引規制制度として四つの区分が定められております。規制区域、監視区域、注視区域、区域指定のない事後届出制で、こちらの表のとおりとなっております。

監視区域の指定状況の推移です。

現在は、東京都小笠原村の1地区のみです。令和7年1月4日までの指定となっております。

札幌市では、規制区域、監視区域、注視区域は指定されておらず、事後届出制のみとなっております。国土法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となっております。

なお、市長が勧告する際には審査会は意見を述べることとなります。

届出に関する事務手続です。

届出の条件としては、市街化区域 2, 0 0 0 m<sup>2</sup>以上、市街化調整区域 5, 0 0 0 m<sup>2</sup>以上、それ以外の区域 1 0, 0 0 0 m<sup>2</sup>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。

○鈴木会長 ただいまのご説明に関しましてご意見やご質問等がございましたらよろしくお願いたします。

(「なし」と発言する者あり)

○鈴木会長 続きまして、報告事項等の(2)の令和5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) 報告事項(2)の令和5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。

こちらのスライドは、過去10年の届出件数の年次別推移のグラフです。

オレンジ色は市街化区域の届出件数、水色は市街化調整区域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ります。令和5年は103件の届出がありました。ご覧のとおり、増減はあるものの、ここ10年は横ばいで推移しております。

次に、令和5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。

利用目的としては住宅が最も多く、戸建て住宅、共同住宅の新規・現況利用が含まれており、全体の24%です。次に多い商業施設は、店舗等やホテルが含まれており、全体の23%です。生産施設には、太陽光発電や資材用倉庫、資材置場、工場が含まれておりまして、全体の22%です。そして、資産保有・転売は13%、駐車場が7%、病院・福祉関連施設は5%となっております。

令和5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。

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。助言は6件ありましたが、いずれも制度の周知を図る程度の軽微なものでした。

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いては適正に事務を執行したものと考えております。

次に、国土法の受理例です。

令和5年に受理した国土法の例103件のうち、5件ほど紹介させていただきます。

なお、こちらの届出については個人情報や法人内部情報も含まれておりますので、大変申し訳ないのですけれども、委員の皆様のみならず資料を配付させていただいておまして、パワーポイントには表示されませんので、ご了承願います。

それでは、お手元の資料①をご覧ください。

北区のこちらの場所は、不動産会社から再生可能エネルギーや蓄電池用の開発会社への売買となっております。今まで更地となっていたものを蓄電池用地として利用される予定です。

こちらは、上空と側面からの写真となります。

②をご覧ください。

清田区のこちらの場所は、個人から社会福祉法人への売買で、更地から特別養護老人ホームが建設される予定です。

こちらは上空と側面からの写真を載せさせていただきました。

③をご覧ください。

白石区のこちらの場所は、タイヤメーカーからインテリア小売販売会社への売買となっております。工業用地から店舗用地として利用される予定となっております。

こちらは、上空と側面からの写真となります。

④をご覧ください。

清田区のこちらの場所は、ハウスメーカーからハウスメーカーへの売買で、更地となっていたところを分譲住宅用地として利用される予定です。

こちらは、上空と側面からの写真となります。

⑤をご覧ください。

手稲区のこちらの場所は、石油販売会社が所有している更地をスーパーマーケットに譲り渡しておまして、今後は倉庫用地として利用される予定です。

こちらは、上空と側面からの写真となります。

今回届出があったうち、主に利用目的が変わるものを紹介させていただきました。

○鈴木会長 それでは、ただいまのご説明に関してご意見やご質問等がございましたらよろしくお願いたします。

(「なし」と発言する者あり)

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

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） 報告事項の（３）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。

まず、地価調査制度としましては、国が１月１日時点の地価を公表する地価公示と都道府県が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４７４地点、地価調査で１２９地点が設定されております。

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されている高度利用地等、全国８０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あまして、札幌市では、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。

こちらは、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です。

１枚目は、住宅地です。

地価公示、地価調査とも、全市平均の変動率が１１年連続でプラスとなっております。本日公表されました地価公示では、上昇率が前年より６．６ポイント減少しております。中央区や地下鉄駅周辺など、利便性の高い地域では引き続き高い上昇率でしたが、郊外の戸建て用地では上昇率が落ち込んでおります。

２枚目は、商業地です。

商業地でも、地価公示、地価調査とも、全市平均の変動率が１１年連続でプラスとなっております。新型コロナウイルスの行動制限が解除され、経済活動が再開され、インバウンド需要によるホテルや店舗等の収益性が高まり、地価公示では前年よりも上昇率が０．６ポイント増加しております。

こちらは、四半期ごとの動向で、地価LOOKレポートの過去３年分のデータとなります。令和３年１月以降は四半期ごとに緩やかな上昇が継続しております。

以上が地価の動向です。

国土法の事後届出制度において、今、価格審査は行っていないのですが、参考情報として届け出られた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させていただきます。

まず、課税に使われる価格指標として、今申しました地価公示の８割程度で評価される相続税路線価というもの、７割程度で評価される固定資産評価額がそれぞれ道路に設定されております。

どちらも路線価と呼ばれるのですが、画面に映しております相続税の路線価を使う場合、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。この相当価格と取引価格との差をパーセントで表し、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いうことになります。

例えば、開差率が０％だと、取引価格は相当額と同額、１００％だと相当価格の２倍、

マイナス50%だと半額ということです。

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おります。ご覧のとおり、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4年は23.8%、令和5年には6.3%となりました。

新型コロナウイルスの影響により、一時的に需要が下落したのが令和2年です。しかし、その後、需要が回復して、取引価格が上昇しましたけれども、今年度に入り、その上昇が一服したものと判断しております。

なお、届出のうち、信託受益権の売買や路線価が未設定のもの、接道が全体の1割未満のもの、市街化調整区域などについては相当価格の算出は行っておりませんので、令和5年届出103件のうち、開差率を算出できたのは62件となっております。

こちらの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。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色の点線になります。

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。相当価格が低く、開差率が比較的低いものは、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、開差率が比較的低いものは、賃貸借契約の承継や中古物件付きなど、条件付きの取引となっております。

こちらは、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。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となります。

開差率及び相当価格が高いものは、都心または地下鉄駅周辺における取引で、分譲マンションやオフィスビルの取引となります。開差率が比較的高く、相当価格が低いものは、郊外の取引に見られております。開差率がマイナスのものは、利便性の劣る場所、中古物件付きなどの条件付きの取引となっております。

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23年以降は持ち家、分譲とも横ばいの状態です。令和5年は貸し家が伸びている一方、持ち家、分譲が下落しております。持ち家から賃貸に需要がシフトしております。

こちらは、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おります。

上のグラフが空室率の平均値の平年変化を示したグラフで、リーマンショック前から上昇しておりました空室率が平成22年をピークに年々低下しており、令和5年12月時点では3.16%となっております。8月に平均空室率は前月比0.78ポイントと、直近では大きく上げ、2.97%となりました。8月は、北口エリアの大規模ビルのThe Link Sapporoが空室を抱えて竣工したことが主な要因となっております。また、12月にも同地区においてONE札幌ステーションタワー（さつきた8・1）による新規

供給がありましたので、空室率は3.16%となりました。

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りますが、令和5年12月における空室率はこれらの都市で最も低い値となっております。

こちらが主要な5地区を色分けしたもので、全体的に低い空室率となっております。今お話をいたしました北口地区以外はオフィス需要がかなり逼迫しているものと考えられます。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年をピークに微減傾向が続いております。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、バブル期の土地取引件数は年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。

北区、東区の件数が他の区に比べて多くなっております。全市的に微減の状況が見られます。

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が、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、一方で手稲区は極端に少ないことが分かります。厚別区、豊平区は令和5年に大きく増加しております。

こちらのスライドは、縦軸に㎡当たりの単価、横軸に年を表示した住宅地の地価公示のグラフで、昭和58年からの年別推移を表したものです。

バブル期の平成3年には136,100円/㎡となっております。しかし、バブル崩壊とともに下落しますけれども、平成14年から平成20年頃のいざなぎ景気の後半から上昇に転じ、平成20年に68,700円/㎡まで上昇しましたが、リーマンショックによって再び減少に転じました。その後、平成25年に58,000円/㎡の底値をつけてから上昇に転じ、11年連続の上昇となっております。

令和6年では地価公示の住宅地は110,800円/㎡となっております。

次に、商業地です。

バブル期の平成3年には最高値の1,765,700円/㎡となっておりましたが、バブル崩壊とともに14年下落を続け、平成17年の底値ではバブル期の1割程度まで落ち込み、160,200円/㎡となりました。平成14年から平成20年頃のいざなぎ景気の後半から再び上昇に転じ、平成20年には233,700円/㎡まで回復しました。しかし、リーマンショックによって再び下落に転じ、その後、平成26年に再び上昇に転じてから11年連続の上昇となりました。

令和6年では、地価公示の商業地は417,000円/㎡となっております。

続きまして、こちらのグラフは、本日公表されました地価公示のデータを基に、政令指定都市の中でも人口100万人以上の都市を対象に、合計11市の住宅地の各数値を比較した表となっております。

札幌市につきましては、平均価格が110,800円/㎡で、100万人以上の人口規



模の政令市の中では最下位となっているのですが、対前年比の変動率は第2位となっております。人口規模が4位であることを加味すると、平均価格が割安であると考えられます。また、ここで、日本の地方中枢都市である札幌市と仙台市、広島市、福岡市の4市を一まとめに札仙広福と呼んでおりますけれども、そこで比較した場合においても平均価格は最下位であり、福岡市の半分程度の価格となっております。

次に、商業地の表です。

こちらでは、札幌市の平均価格が417,000円/m<sup>2</sup>となっております。100万人以上の人口規模の政令市の中で最下位となっております。また、対前年比の変動率は、同じく2位となっております。

先ほどのように、札仙広福で比較した場合は、平均価格は最下位で、福岡市の3割程度となっております。

ここで、去年1年間で札幌市の地価について各メディアがどのように報道してきたか、簡単にまとめたものを紹介させていただきます。

まず、北海道新聞の令和5年5月の記事では、マンションが二極化しているということで、札幌市の分譲マンションは、中心部は北海道新幹線の延伸を追い風に、道内外の富裕層を中心に依然人気が高い、郊外は中間層向けとなっているが、建設費や地価の上昇で需要が鈍っていると報道しております。

同じく北海道新聞令和5年5月の記事ですが、「札幌市のオフィス料過去最高水準」と報道しております。札幌市中心部でオフィスの賃料の上昇が続いており、直近5年では3割上昇している、企業進出や規模拡大の需要が根強い上、老朽化した既存ビルの建て替えもあり、需給の逼迫が賃料相場を押し上げているとなっております。

次に、北海道新聞の令和5年7月の記事ですが、「札幌圏の土地需要加速、道内路線価上昇率全国1位、マンション人気、物価高で戸建てに陰り」という報道がされております。こちらは、物価高で住宅価格が上がり、立地のよいマンションは依然人気だが、建売住宅の販売は滞るなど、先行きは不透明だ、札幌市圏には、新たな追い風として、次世代半導体の製造を目指すラピダスが工場建設を始めており、宅地を含めた需要が高まれば、千歳や周辺地域の地価動向に影響する可能性があるという報道しております。

次に、日本経済新聞の令和5年12月の記事ですが、「札幌再開発 強まる逆風」というタイトルで報道しております。札幌市と日本オリンピック委員会は、冬季五輪・パラリンピックの招致活動を停止すると決めた、人手不足や資材高に加えて、足元では金利上昇圧力が高まる中、札幌の不動産市場への逆風は一段と強まったという報道です。

次に、北海道住宅通信の令和6年1月の報道ですが、「注文・建売不振で小幅な減少が続く」という記事です。2024年の道内住宅市況について、大手のハウスメーカーが、これ以上落ち込むこともないが、上昇基調に戻ることもないだろうと予想しております。比較的早めに在庫調整が進んだハウスメーカーは、「これからまた在庫を増やしていく」との強気の声も、市場全体を通しては厳しい意見が多いという報道です。

以上、各メディアの記事を見てみますと、土地取引及び地価動向に関連して、北海道新幹線の延伸の影響があり、特に中心部でマンションやオフィス需要があるとする一方、オフィスビルの大規模な供給や建築資材及び人件費の高騰、金利の上昇など、逆風となる要因もあると分析されております。また、郊外の住宅地については需要が減少していると認識されているなど、マイナス要因も指摘されているところです。

以上で報告事項（3）についてまとめてみました。

地価公示で対前年の上昇率は、住宅地は下回りましたが、商業地は上回っておりまして、全用途で9.1%の上昇です。新型コロナウイルスの制限が解除されたことによるインバウンド需要の回復もあり、中央区や地下鉄駅周辺での上昇が目立ちました。地価の上昇が見られる一方で、投機的取引はあまり見られず、価格水準が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は急激に増加している状況はなく、国土法の開差率も一定の範囲に収まっている様子が見られ、また、他都市と比較して相対的に割安だった価格が札幌の都市の規模に見合った水準に近づいていると判断されます。

価格の上昇は見られるものの、いずれも土地の有効需要に裏づけられたもので、適正かつ合理的な土地利用が困難となる、または、支障が生ずるような状況ではないこと、その一方で、今後のオフィスの大量供給や建築資材及び人件費の高騰、金利上昇圧力など、地価を押し下げる要因などもあることから、現時点では地価の形成は市場メカニズムに委ねるのが望ましく、行政が区域指定を行って個別の価格規制を行う状況にはない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レポートのほか、各種報道等の状況や他都市の動きも参考にし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 ただいまのご説明に関してご意見やご質問等がありましたらお願いいたします。

私から、素朴な疑問といたしますか、確認です。

ただいま、22ページ、23ページで平均の札幌市のビジネス地区の空室率についてご説明がございました。

資料を拝見させていただくと、札幌は政令指定都市の中でも空室率が非常に低く、これは、ある意味、需要が非常にあって、部屋が埋まっている、需給が安定しているという見方もできるかと思えます。ただし、先ほど、新聞報道等、メディアの論調のご紹介もございましたけれども、需要が多いのか、逆に供給が少ないのかという見方もあります。また、先ほどのご説明にもございましたように、昨今、駅前地区は、新幹線駅の整備を見込んでかどうかは分かりませんが、我々の目から見てもオフィスビルや商業ビルが新規に建てられているかと思うのです。そして、再開発も結構活発になっておりまして、周辺も含め、それらのことが影響し空室率の低さに現れているのかなと思えます。

また、平均価格が非常に安価だということもあるかもしれませんが、なぜ他の政令指定

都市と比較して非常に低いのか、分析等がございましたら、簡単に結構ですので、よろしくお願ひいたします。

○事務局（森都市計画情報担当係長） 土地の価格、空室率については、需要と供給の関係で価格が決まっていたところがあると思います。札幌市の空室率が低い理由と申しますか、徐々に空室率が下がっている状況から需要がそれだけ伸びているということが見てとれますが、これから新たに供給されるということもありますので、需要に応じて供給も増えていくのだろうという認識を持っております。

次に、なぜ政令指定都市の中で低いかです。

価格が伸びている理由として新幹線が大きいと考えております。札幌市は、3大都市圏の周辺都市を除き、唯一、指定都市の中で新幹線がなかったということがありますし、歴史が浅いということもあるのですけれども、地価がほかの都市と比べて安いということがありました。しかし、ようやくほかの都市にある新幹線が来るということもありまして、指定都市としての必要なものが揃うことにより本来あるべき価格に近づいてきているのかなと思っております。

○鈴木会長 ほかに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）

#### 4. 情報提供

○鈴木会長 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です。

特徴的な事柄などを村上功英委員よりお話をいただきたいと思ひます。

村上委員、お願ひいたします。

○村上（功）委員 よろしくお願ひいたします。

先ほどの報告事項の（3）の札幌市の地価及び土地取引の動向と重なる部分も多いと思ひますが、今日発表されました地価公示の札幌市の動向について説明させていただきたいと思ひます。

まず、住宅地ですが、札幌市全体ではプラス8.4%です。去年はプラス15.0%です。平均価格は110,800円/㎡で、前年が102,200円/㎡で、11年連続で上昇しております。ただし、上昇率は縮小しており、全区で去年を下回る上昇率となっております。

最高価格値は、去年に引き続き、「札幌中央-23」、中央区南1条西26丁目で、価格は750,000円/㎡で、プラス7.1%です。地下鉄円山公園駅100メートル圏のマンション用地の土地となっております。

上昇率1位は、「札幌西-14」、西区平和1条4丁目で、価格は49,000円/㎡で、プラス18.6%となっております。西区では価格低位の一般住宅地域となっております。

昨年までは、地価が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等の地下鉄駅徒歩圏に需要が流れ、さらに、手稲区、清田区等の隣接区の地価上昇につながっていましたが、本年は、中央区や地下鉄駅徒歩圏の土地の上昇は堅調であるものの、郊外の利便性がやや劣る地域の上昇率が大幅に鈍っている状況です。

これは、建築費の高騰や金利の上昇懸念に敏感な戸建て需要者の持ち家マインドが低くなり、一方で、従来どおり、金利上昇の影響が少ない資金力を持った需要は依然として利便性の高い地域にあるマンションや賃貸アパート等の投資物件に向いていることにあると思われま

す。各区の住宅の変動率ですが、中央区がプラス8.8%、豊平区がプラス9.2%、東区がプラス8.9%、清田区がプラス8.7%、北区がプラス9.0%、白石区がプラス10.3%、厚別区がプラス8.1%、西区がプラス8.9%、南区がプラス6.2%、手稲区がプラス6.0%となっております。

全区で上昇率が縮小している中で、上昇率1位が白石区の10.3%で、今年は白石区が唯一10%を超える上昇率を示しております。2位が豊平区の9.2%、3位が北区の9.0%となっております。上昇率が一番小さい区は手稲区のプラス6.0%で、前年は平均変動率がプラス22.1%で、10区中1位の上昇率を示していましたが、本年は、10区中、一番低い上昇率となっております。2番目に上昇率が低いのが南区のプラス6.2%で、3番目に上昇率が低いのが厚別区のプラス8.1%となっております。

中央区は、マンション価格の高騰や都心部への人口回帰傾向、小区分宅地開発による需要の回復等により上昇しております。

その他、上昇率上位の区ですが、白石区は、北24条桜大橋の開通に伴い、大型商業施設等が集積する対岸の東区への交通アクセスの良化により、伏古地区との遜色のない水準の取引が見られるようになったこと、北郷地区などの割安感のある住宅地需要が高いことなどの影響から上昇しております。

豊平区は、都心に近いエリアや駅徒歩圏を中心に上昇しており、また、駅徒歩圏の共同住宅用地の需要も堅調となっております。

上昇率下位の区ですが、手稲区は、土地価格の上昇、建築費の高騰等により、戸建て住宅の販売価格が需要者の予算を超えて市場がピークアウトを迎え、取引価格が頭打ちとなっていること、南区は、澄川地区、真駒内地区、川沿地区等の人気が高い一方で、藤野地区、簾舞地区等の郊外が人気薄という状況に変わりはないものの、建築費の高騰等からやや需要の陰りが見られる状況にあります。

なお、住宅地の上昇率は鈍っているものの、札幌市の住宅地は全てのポイントが上昇しております。

商業地は、札幌市全体ではプラス10.3%、昨年はプラス9.7%、平均価格が417,000円/㎡、前年は376,800円/㎡で、こちらも11年連続の上昇となっております。

最高価格値は、去年と変わらず、「札幌中央5-34」、中央区北4条西4丁目、価格は6,600,000円/㎡、プラス9.1%、地下鉄札幌駅の入り口に近接する鉄骨鉄筋造8階建地下2階の店舗兼事務所の駅前通の建物となっております。

上昇率1位は、「札幌東5-6」、東区北8条東1丁目、価格は610,000円/㎡、プラス23.0%、石狩街道沿いの鉄筋コンクリート造3階建の事務所用地となっております。

外国人観光客の増加等の明るい兆しが見られ、また、北海道新幹線札幌開業を見据えた再開発や建て替えが市中心部で進んでいます。そのほか、アフターコロナを見込んだ建て替え等の計画等もあり、市中心部は大きな変化が予測される状況にあります。

一方で、冬季オリンピック招致の断念、北海道新幹線の開業の遅れ、建築費の高騰の影響などの懸念材料も見られます。

商業地の各区の変動率ですが、中央区がプラス11.0%、豊平区がプラス9.7%、東区がプラス12.1%、清田区がプラス12.3%、北区がプラス9.5%、白石区がプラス8.6%、厚別区がプラス10.5%、西区がプラス10.3%、南区がプラス7.6%、手稲区がプラス11.8%となっております。

上昇率は、去年に比べて、各区で多少の上昇率の増加、減少はあるものの、全体ではほぼ前年と同様の変動状況となっております。

上昇率1位の清田区は、羊ヶ丘通、国道36号等の主要幹線道路の路線商業地域では商業集積が進んでおり、背後住宅地の人口増から商圈も充実し、地価は上昇となっております。

2位の東区は、需要が底堅く、マンション用地需要も堅調で、郊外型店舗、コンビニ等の需要も見込まれ、上昇となっております。

南区は、上昇率が一番低いものの、定山溪温泉地域は観光需要の増加が期待され、地下鉄周辺地区や幹線道路沿いの商業地需要も底堅い状況にあります。

2番目に上昇率の低い白石区も、去年より上昇率は拡大しており、地下鉄沿線の商業地を中心に、商業系利用や住居系の利用など、幅広い需要が見られ、地価上昇となっております。

工業地は、全市平均でプラス11.5%、昨年がプラス11.3%、東区がプラス7.4%、白石区がプラス12.2%、厚別区がプラス11.9%、西区がプラス12.4%、手稲区がプラス14.8%です。上昇幅はほぼ前年並みですが、物流系の地点の需要が高まっている状況となっております。

札幌市に関する地価公示の状況は、以下のとおりとなっております。

なお、蛇足になりますが、全道的には住宅地上昇率としては、「富良野-201」、富良野市北の峰町が49,500円/㎡、プラス27.9%で、全国1位の上昇となっております。そのほか、千歳市、帯広市、幕別町の上昇率が高く、上昇率全国10位までに7ポイントが入っている状況にあります。

商業地も、「千歳5-4」、千歳市幸町3丁目が86,000円/㎡、プラス30.3%で全国3位、そのほか、千歳市の2地点、北広島市、「札幌東5-6」で、上昇率全国10位までに5ポイントが入っております。

下落率では、住宅地では、「上川-2」、上川町栄町が1,600円/㎡、マイナス5.9%で全道1位の下落率、そのほか、伊達市、登別市、室蘭市、奈井江町のポイントが下落率上位を占めておりますが、全国の下落率10位以内には入っておりません。

商業地の下落率は、「夕張5-1」、夕張市本町2丁目が3,300円/㎡、マイナス7%で全国2位、「深川5-1」、深川市4条4丁目ほか12,000円/㎡、マイナス5.5%で全国7位となっているほか、室蘭市、美唄市等のポイントが北海道の下落上位となっております。

注目されるのが富良野市の北の峰地区ですが、香港、中国本土、シンガポール、オーストラリア等のコンドミニアム等の需要が大幅に伸びており、今後も上昇傾向が続くことが予測され、注視されるべきポイントだと思っております。

○鈴木会長 ただいまのお話についてご質問等がございましたらお願いいたします。

(「なし」と発言する者あり)

○鈴木会長 続きまして、情報提供の(2)の真駒内駅前地区まちづくり計画(概要版)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(林調整担当課長) 私から昨年11月に策定しました真駒内駅前地区まちづくり計画について、概要版を用いてご説明させていただきます。

お配りしております計画の概要版をご覧ください。

開いていただきまして、1ページになりますが、こちらには「計画の目的、位置付け」を示しております。

一つ目に計画の背景を記しておりますけれども、真駒内駅前地区は交通の結節点であり、また、区の拠点としての役割を担う地域交流拠点に位置づけられております。平成25年に「真駒内駅前地区まちづくり指針」を策定しておりまして、その中で「通過型から人が集まる滞留・交流型の駅前地区」、また、「交流の広がりですべての南区全体の魅力向上を目指す」としております。本計画は、それに向けた土地利用再編の方向性を具体化したものとなっております。

中段の2の「対象区域」ですが、右側の図の赤枠で示すところが市有地等になります。こちらを土地利用の再編対象とし、その周辺道路等も含め、本計画の対象としております。

対象区域周辺で将来的に土地利用転換がなされる場合は、本計画も踏まえ、連携や土地利用計画等についても検討していきます。

3の「計画期間」ですが、計画策定からおおむね15年程度を想定しております。

4の「検討体制」では、これまで実施してきた取組等を示しております。検討委員会や地域の協議会をはじめ、アンケート調査、また、パネル展型の説明会など、様々な取組に

よりご意見を伺いながら検討を進めてまいりました。

2ページをご覧ください。

「真駒内地域の現状・課題」を整理しております。

1として真駒内地域の歴史、2として少子高齢化、人口減少の進む人口の推移状況を示しており、3では駅前地区が住居系に偏っているという傾向を示しております。ほかの駅終点、例えば、地下鉄南北線麻生、東西線新さっぽろや宮の沢と比べますと商業系が少ない状況です。そして、4の交通の現況ですが、駅のそばでバスを待つ環境、あるいは、駅前を通る平岸通の乱横断などの課題についてお示ししております。

続きまして、3ページをご覧ください。

こちらには「まちづくりの方向性」をお示ししております。

まず、基本方針が三つございまして、一つ目は「あらゆる世代が豊かに暮らせる持続可能なまちの拠点」、二つ目が「歩いて暮らせるまちの拠点」、三つ目は「地域独自の魅力を生かした特徴あるまちの拠点」と設定しております。その下に基本方針実現のために導入する機能や役割を整理し、再編コンセプトとして九つを列挙しております。例えば、一つ目の「都市機能の集積による生活利便の向上」、二つ目の「真駒内独自の魅力の活用・向上」、三つ目の「駅前にふさわしい公共空間の充実」などです。こういったことの実現を目指すことにより、真駒内地域全体、さらには、南区全体ににぎわい、交流、良好な住環境としての魅力を波及させていくことを目指しております。

5ページをご覧ください。

ここからが具体的な土地利用計画になります。

まず、左上の1で「土地利用の考え方」を示しております。

再編コンセプト実現のための条件を整理し、各街区の配置イメージを図でお示しております。

右端に真駒内駅がありますが、真駒内駅に近いところから順に、交流広場、さらに、その下には交通広場を設置し、左側がA1街区、A2街区、また、その隣にB1街区があり、その先にオレンジ色のB2街区、C街区を設定しております。

その下から各街区の機能、役割を示しております。

駅直近のA街区ですが、南区民の豊かな生活を支える都市機能の集積を図るエリアとして、交流広場、交通広場のほか、商業系の機能をはじめ、医療、福祉など、拠点にふさわしい様々な機能の導入を目指します。今後、民間事業者からこのまちづくり計画に基づいた企画提案を募集することを想定しております。

右側の6ページに移りまして、駅前の交流広場についてです。人々の交流、にぎわいの創出を促す広場空間として、地域イベントの開催、観光等の情報発信、災害時の一時避難場所などの機能も兼ねる空間を想定しております。

その下に交通広場を示しております。地下鉄とバス、タクシーの乗り継ぎ利便性の向上を目指す広場空間として、今、バスやタクシーの乗降スペースが真駒内駅前では分散配置

されておりますが、それを集約化することを目指しております。さらには、バスの待合スペースは、A街区に参画する事業者と連携し、駅及び民間施設と接続された屋内型の整備を目指してまいります。

7ページをご覧ください。

B1街区、駅前地区の中央に位置するエリアですが、こちらには南区役所や南区民センターを移設し、行政機能、公共サービス機能の集積、複合化を図るエリアとしております。これにより来庁者の利便性向上を図るとともに、多世代が交流できる地域コミュニティー機能の強化を目指します。

B2街区、C街区は、一番左端のエリアになりますが、こちらには、現在、区役所や保健センター等がございます。この場所は真駒内独自の魅力を活用、向上させる機能を導入するエリアとして、事業化まで期間を要することになりますので、改めて導入する機能を事業化段階で検証することとしております。

その下に、まち並みネットワーク形成の観点から二つお示ししております。

一つ目は、駅前通りです。

駅を出ると、駅前通が東西に延びております。こちらについては、にぎわいやみどりが感じられる歩行空間として、A街区の民間施設と既存施設の連携によるにぎわいの軸の形成やみどりを意識したまち並みづくりを目指しております。

また、安心・安全な歩行者ネットワークとして、各街区間の連絡動線のネットワークを構築し、駅周辺の利便性や回遊性の向上を図れないかと考えております。

8ページに真駒内駅と駅前街区の連続化の考え方についてお示ししております。下に現状の図と計画の図を比較してお示ししておりますが、現状、真駒内駅を出ると平岸通が通っておりまして、その先に一部のバスやタクシーの乗降スペースがあります。今回の計画では、駅前には歩行者空間を確保し、平岸通を迂回化することにより、駅と交流広場、交通広場、民間施設を地上レベルでつなぎ、切れ目のない人の動線を構築することを目指しております。あわせて、交差点や道路線形の改良などにより自動車交通の円滑性、安全性の向上に向けた取組も実施していきます。こういったことにより各施設間の円滑な乗り継ぎや都市機能の集積、にぎわいが感じられる駅前空間の形成などの効果が期待されます。

9ページをご覧ください。

こちらがこれまで説明しました各街区の機能、役割等を土地利用計画としてまとめた図となっております。右側は、あくまでも現状ではイメージパースですけれども、多くの人が行き交い、にぎわう駅前空間の様子で、こうしたものを目指したいと考えております。

11ページをご覧ください。

土地利用のほかに、「まちづくりを支える取組」として幾つか掲げております。

一つ目は、「みどり・景観形成」の視点です。真駒内地域の特徴でもございます豊かな自然を生かして魅力ある都市空間の形成を目指していくためには、良好な景観形成が重要になりますので、今後、景観の考え方をまとめていくことを検討しております。



二つ目は、下段になりますが、「地域主体のまちづくり」です。まちづくりの効果を持続的に発揮するためには、土地利用やハード的な整備のみならず、地域の方が主体となってまちづくりの活動を進めていくことが不可欠であると考えております。特に、駅前に配置します交流広場は、まちの持続的なにぎわいに寄与する活用が求められます。そうしたことから、今後、地域の方をはじめ、民間事業者にも参画していただけるような運営方法の検討を深めてまいります。

右側の12ページには、駅前地区のまちづくりによって周辺地域にどういった波及展開をもたらすか、三つほどお示ししております。

左上ですが、南区全体の地域資源の活用という観点でお示ししております。多くの人が利用します駅前におきまして、後背に広がる地域、観光資源の情報発信、また、交通結節機能を強化することにより南区全体の交流人口の増加に寄与することを示しております。

その隣は、南区全体の生活利便の確保という視点です。南区の駅にはバスで後背の地域から接続しているところがありますけれども、バス等の公共交通を利用し、真駒内駅を訪れることにより、ここで様々な都市機能を利用できる拠点を中心としたネットワークの形成を図ることを掲げております。

その下は、真駒内駅前から真駒内地域への連鎖的な土地利用転換という観点です。まずは、地域の顔となります駅前のまちづくりにより真駒内地域の魅力を高め、広く民間投資を誘引し、老朽建築物の更新など、土地利用転換につなげていくことを目指しております。

13ページをご覧ください。

こちらには「スマートコミュニティの形成」に向けた考え方をお示ししております。

土地利用の再編に合わせ、環境に優しいエネルギーの利用、災害時にも電気や熱が利用できる環境の構築を目指しております。近くに駒岡清掃工場があり、近々、更新されるということもあるのですが、更新による排熱の量も増えると聞いておりますので、その活用、さらには、効果的な先進技術の導入も検討してまいります。

最後ですが、右側に「今後の流れ」をお示ししております。

計画策定後の事業期間は、対象区域内に真駒内中学校や南区役所等の行政施設がございますので、そういったものの移転も伴い、段階的に施設整備を進めていく必要があります。先ほど申しましたように、地区全体でおおむね15年程度の期間を想定しております。

街区ごとに大まかな流れを示しておりますが、駅に面したA街区は、まさに、現在、真駒内中学校が位置しておりますので、その移転スケジュールを見据え、開発事業者の募集に向けた検討、広場等の設計、都市計画の手続などを進め、中学校移転後の着工を目指しております。今のところ、中学校の解体は令和8年度以降の予定でして、着工はそれ以降となりますが、それに向けて準備を進めていきます。

B1街区は、現在、まこまるという施設があり、旧真駒内緑小学校を活用しております。この地区では行政・公共サービス機能の集積、複合化を目指し、具体的に導入する機能や事業手法の検討に取りかかります。

B2・C街区については、B1街区整備後の着工となりますので、事業化段階で改めて土地の需要や地域ニーズ等を踏まえて検討していく予定です。

○鈴木会長 ただいまの真駒内駅前地区のまちづくり計画について、概要版を用いてご説明をしていただきましたけれども、ご質問等はございませんか。

○祖母井委員 私は真駒内地区についてあまり詳しく承知していませんが、真駒内の緑豊かな景観を十分に活用したまちづくりをしていくとお聞きしました。ただ、札幌市は、どの地域であっても冬期間には降雪がありますし、寒くて人があまり外に出ないということがあるかと思いますが、ここでそれは考慮されているものがあるのでしょうか。

○事務局（林調整担当課長） 真駒内というのは、地下鉄駅を降りたところが緑の多い土地柄です。ですから、拠点としての機能を誘導していく中でもそうした景観を生かしながらやっていくことが必要だということでまとめております。

また、降雪についてです。ここは、交通結節点ということで、地下鉄駅にバスやタクシーが接続するエリアでして、地域の方からの要望で多いのは、バスを待つ環境として、冬季の寒い間に外で待たなければいけない、駅から出て遠くまでいかなければいけないという声があり、そうしたニーズに応える意味から、駅前に乗り場を集約し、さらには、屋内で待てる環境をつくれないうことを計画の中で目指しております。

○祖母井委員 やはり、冬期間でも外出できるようなまちであってほしいなと思いますので、その視点を踏まえて推進していただければと思います。

○事務局（林調整担当課長） もう一点補足させていただきます。

地域の方やこの計画をつくる時のパブリックコメントでもそういった意見を多くいただいております。駅から出て、各施設に接続する際、屋内を通れる通路があると回遊性が冬でも上がるのではないかとということもありますので、そういった視点も踏まえて検討したいと思っています。

○鈴木会長 札幌というのは世界を見ても類を見ない積雪のまちですが、そうしたことについても十分にご配慮をいただけるということでは素晴らしいなと思っています。

私からも感想を含めてお話しさせていただきます。

私も、他の地区ではございますけれども、まちづくりに関わらせていただいたことがありますが、今回ご提示をいただいた真駒内駅前地区まちづくり計画については非常にすばらしく、感動を覚えています。敬意を表します。

昨今、まちづくりにおきまして非常に重要だと言われておりますけれども、エリアマネジメントについてかなり考えられているなと思います。特に私がすばらしいと感じたのは、歩行者動線といいますか、人に優しい動線をしっかりと考えられている点です。そして、歩行者に優しいだけでなく、環境にも優しいということで、スマートシティといえますか、将来の札幌のまちづくりに向けた大きな一歩になるのかなと思っています。

特に、平岸通を迂回させ、車の動線にも配慮しつつ、真駒内駅から再開発地区にシームレスにアクセスできるようになることは非常にすばらしいです。道路をここまで迂回させ

るのは、私の少ないかもしれませんが、これまでの経験では目にしたことは無く、私も都市計画をいろいろと勉強してきていますが、ここまで踏み込んでいるのはすばらしいと思います。

ヨーロッパなどを何度か視察していますけれども、本当にヨーロッパを思わせるような、ヨーロッパがいいというわけではないのですけれども、人や環境に優しい交通を考えるとという意味で非常にすばらしいと思います。

交通結節点であるということでしたが、ヨーロッパで言うと、トランジットモールやトランジットハブという機能を持ち合わせているのですね。駅前地区だけではなく、真駒内全体、また、昨今、新聞報道でもありましたけれども、インバウンドの定山溪地区へのアクセス、さらには、住まわれている方が、最近、札幌市内はどこもそうですけれども、高齢化が進んでいる中で、生活移動がスムーズになるということはすばらしいことだと思います。こうしたところについてはもう計画に反映されていますけれども、住民の方の意見も聞きながらさらに進めていただければと思います。

また、これまでも既に考えられていると思うのですけれども、ハードだけではなく、ソフト面も充実していただきたいと思っております。先ほど祖母井委員からもありました冬の交通のこともありますが、MaaSでも見られるように、屋内で待っていても、バスが近づくとき案内サインを出して分かるようにするなど、交通利便性が高まるような整備もしていただきたいと思います。

まさしく、土地利用に関して、新しい変化といいますか、新しい展開につながるかと思えますし、土地利用審査会としても非常に関係してくると思うのですけれども、今後の展開を見守りたいと思います。

単なる感想になりましたけれども、敬意を表して発言させていただきました。

ほかにかがででしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

○鈴木会長 用意しました議事は以上となります。

全体を通して皆様から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、事務局にマイクをお返しいたします。

どうもありがとうございました。

## 5. 閉 会

○事務局(村瀬都市計画課長) 委員の皆様、1時間半弱にわたるご審議、ありがとうございました。

それでは、閉会に当たって都市計画部長の長谷川から、一言、挨拶を申し上げます。

○長谷川都市計画部長 本日は、お忙しい中、ご出席をいただき、ありがとうございました。また、村上委員からは不動産鑑定士から見た土地取引に関するお話をいただき、あり

がとうございます。事務局でも今後の動向については注視してまいります。

また、真駒内地区についても貴重なご意見をいただき、ありがとうございます。今後、事業を進めていく上での参考にさせていただきます。

委員の皆様には、今後、ご審議をいただく案件が生じた際には、改めてお集まりいただき、ご意見をお伺いさせていただくこととなりますので、引き続きよろしく願いいたします。

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） 今お話にもありましたとおり、地価の動向などに大きな変化があった場合、審査会を開催する場合がありますが、その際には事前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。

それでは、以上をもちまして令和5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