

令和7年度第1回  
札幌市土地利用審査会

議 事 録

日 時：2026年3月19日（木）午後2時開会  
場 所：札幌市役所本庁舎 地下1階 5号会議室

## 1. 開 会

○事務局（岩瀬都市計画課長） 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。

ただいま、委員7名のうち6名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7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岩瀬でございます。本日は、どうぞよろしくお願ひいたします。

当審査会は公開することとしておりまして、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させていただきますので、あらかじめご承知おきください。

それでは、審査会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稲垣よりご挨拶を申し上げます。

○稲垣都市計画担当局長 皆様、こんにちは。

札幌市都市計画担当局長の稲垣と申します。

委員が改選となりまして、第18期の会議としては初めての開催でございますので、一言、ご挨拶をさせていただきます。

まずもって、委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、審査会の委員就任をご承諾いただきましたことに御礼を申し上げます。

また、日頃より、それぞれのお立場から札幌市のまちづくり行政に関し、ご理解、ご協力をいただいておりますことに改めて御礼を申し上げます。ありがとうございます。

さて、ちょうど昨日、皆様もご覧になったと思いますけれども、国土交通省から毎年公表されております令和8年地価公示が公表になり、記事にもなったところです。

札幌の地価動向を見ますと、都心部におきましては、観光客の増加によってホテル開発などの観光施設関連の動きが目立つ状況の中で地価の上昇が続いております。一方で、郊外住宅地を見ますと、建築費の高騰や金利の上昇への警戒感から、横ばいあるいは下落に転じた地点も出てきたということで、局面が変わってきたかなと感じているところです。

一方、まちづくりの動きを見ますと、北海道新幹線は開業が遅れるということで残念な状況ですが、それでも関連工事が進んでおりますし、都心部ではそれを見据えた再開発も進んでおります。

さらには、札幌から目を広げていきますと、千歳市におけるラピダスの進出といった動きもあり、今後の地価あるいは土地取引に様々な影響があり、我々としても動向を注視していく必要があるだろうと感じているところです。

この審査会で話題としていただきます土地の取引や地価の状況は、それ自体がもちろん重要な動向ですが、その動向一つでこれからの都市計画やまちづくりに様々な影響を及ぼすと思っております。

この審査会の場におきまして、委員の皆様のそれぞれのお立場からご意見、ご提言をいただきまして、今後の土地取引行政はもとより、都市計画行政に様々な生かしてまいりたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

簡単ですが、私からのご挨拶とさせていただきます。

よろしくお願ひいたします。

## 2. 委員の紹介

○事務局（岩瀬都市計画課長） 次に、委員の皆様をご紹介させていただきます。

お名前を読み上げますので、ご着席のまま、ご一礼をいただければと思います。

なお、座席につきましては五十音順でお座りいただいておりますので、この順にご紹介させていただきます。

まず、北海道科学大学工学部都市環境学科教授の石田眞二委員です。

札幌市農業委員の氏家正喜委員です。

弁護士の祖母井里重子委員です。

北海学園大学経営学部講師の川津大樹委員です。

不動産鑑定士の小林永佳委員です。

建築士の森田ゆう子委員です。

また、笠井美青委員につきましては、本日欠席する旨のご連絡をいただいております。  
以上7名の委員となります。どうぞよろしくお願いいたします。

#### ◎資料確認

○事務局（岩瀬都市計画課長） 続きます、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、委員名簿、座席表、資料1の国土法の受理例、資料2、資料3と、合計7種類の資料がございますので、ご確認をお願いいたします。

お手元のない資料等がございましたら、後ほどでも構いませんので、お知らせいただければと思います。

#### 3. 会長の選出

○事務局（岩瀬都市計画課長） 次に、次第3に移ります。

今回は、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項に会長は審議会の議長となると規定されておりますが、会長が選任されるまでの間、事務局にて進めさせていただきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

会長につきましては、条例第3条第1項に委員の互選によってこれを定めると規定されております。皆様からのご意見がなく、ご了解いただければ、事務局から会長候補の案を提案させていただきます。皆様にお諮りしたいと思います。

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（岩瀬都市計画課長） 異議なしということですので、事務局から会長候補を提案させていただきます。

当審査会では、長年にわたり、学識者の方が会長を務められた経緯がございますので、石田委員にお願いしたいと思います。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（岩瀬都市計画課長） 異議なしということで賛成を得ましたので、当審査会の会長に石田委員を選出することといたします。

石田委員につきましては、会長席にお移りいただきたいと思っております。

なお、ここで、稲垣局長につきましては公務のため退出させていただきます。

〔都市計画担当局長退席〕

〔会長は所定の席に着く〕

事務局（岩瀬都市計画課長） ここで、傍聴席、報道席にいらっしゃる皆様にご連絡がございます。

この後の予定としましては、会長の職務代理者の指名を終えまして、次第5の議事に移ることとなります。

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をいただきますよう、よろしくお願いいたします。

それでは、以降の進行につきまして、石田会長にお願いいたします。

○石田会長 皆様、お疲れさまです。北海道科学大学の石田です。

僭越ながら、会長を務めさせていただきます。

といえども、皆さん、ご専門がそれぞれございまして、その中で意見交換等、活発に議論ができるよう努めてまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

#### 4. 職務代理者の指名

○石田会長 早速ですが、先ほど事務局から説明があったとおり、次第4の職務代理者の指名に移ります。

職務代理者は会長が指名することになっておりますので、私としましては、不動産鑑定士がご専門である小林委員にお願いしたいのですが、いかがでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

○石田会長 それでは、小林委員、よろしく願いいたします。

#### 5. 報告事項等

○石田会長 それでは、次第5の報告事項(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。

事務局から説明をお願いいたします。

○事務局(丸山都市計画情報担当係長) 資料1の3ページをご覧ください。

国土利用計画法、略して国土法では、土地取引に対する規制を行っていますが、この規制には二つの目的がございます。一つ目は適正な土地価格水準の実現で、これは土地の取引価格が適正かどうかを審査するものです。二つ目は適正かつ合理的な土地利用の確保で、これは土地の利用目的が法令等に違反していないかを審査するものです。

この二つの目的を果たすため、表にある四つの区域を指定します。

左から、最も厳しい規制区域、監視区域、注視区域、区域指定なしです。また、上から順に、土地取引に対する規制手段、自治体の審査項目、区域指定の要件、審査会の役割、指定状況を記載しております。

バブル期には投機目的の土地取引が増え、地価高騰で一般市民が土地を買えなくなったため、札幌市を含む多くの自治体では青色の監視区域を指定していました。監視区域内で土地取引を行う場合、事前届出制、つまり、売買契約の前に届出をする必要があり、その下の取引価格と利用目的の二つの審査を受けなければなりませんでした。

しかし、現在は、札幌市を含む多くの自治体で、取引価格については行政が干渉せず、市場取引に委ねても問題ないと判断し、茶色の区域指定なしを実施しています。この場合、事後届出制、つまり、売買契約の後に届出をすればよく、価格審査は行われず、利用目的の審査のみとなります。

今後、札幌市として区域指定が必要だと判断した場合には、赤枠のとおり、土地利用審査会を開催し、委員の皆様のご意見をお伺いいたします。

次に、4ページをご覧ください。

事後届出制の手続の流れについてです。

まず、右上の届出条件をご覧ください。

土地の面積が一定以上、例えば、市街化区域であれば2,000㎡以上の土地取引を行った場合に届出が必要となります。届出期間は契約締結後2週間以内、届出義務者は買主です。

札幌市は、届出を受理し、利用目的の審査を行います。具体的には、土地関連の法令、計画を所管する各部署と届出内容を共有し、各部署がそれぞれ審査します。審査の結果、届出者に対して勧告、助言または不勧告のいずれかを行います。もし勧告を行う必要がある場合、赤枠の土地利用審査会で委員の皆様のご意見をお伺いします。

報告事項(1)については以上です。

○石田会長 ただいまの説明について、ご意見やご質問等はありませんか。

(「なし」と発言する者あり)

○石田会長 特にご意見等がございませんので、次に進みます。

続きまして、報告事項(2)の令和7年の国土法に基づく届出の受理及び審査について、事務局からご説明をお願いいたします。

○事務局(丸山都市計画情報担当係長) 6ページをご覧ください。

こちらは、過去10年間の届出件数の推移です。

茶色の棒グラフは市街化区域内、青色は市街化調整区域内の届出です。ここ10年はほぼ横ばいで推移し、令和7年は117件の届出がありました。

次に、7ページをご覧ください。

こちらは、利用目的の推移です。

傾向的な動きとしては、住宅では戸建て住宅が減少傾向となっています。令和7年の届出では、各種法令、計画に適合しない届出はなく、勧告、助言を行うことはありませんでした。

続きまして、令和7年に受理した国土法の届出を3件ご紹介します。

別にお配りしております令和7年国土法事例と書かれた資料をご覧ください。  
法人の内部情報が含まれておりますので、スライドには表示しておりません。  
こちらの資料は審査会終了後に回収しますので、机に置いたままとしていただければと思います。

ページをめくっていただきまして、事例1は、中央区の医療機関があった場所です。

真ん中の売買の項目にありますとおり、医療法人から不動産業者へ譲渡され、利用目的は分譲マンションとなっております。

開差率については後ほどお話します。

次のページは、上空からの写真です。

次に、事例2についてです。

東区の学生寮だった場所ですが、不動産会社が購入した後、宿泊業者へ転売され、ホテルを建築予定です。

最後に、事例3についてです。

こちらは厚別区の農地だった場所ですが、ハウスメーカーが取得し、分譲宅地を開発予定です。

スライドに戻りまして、9ページをご覧ください。

報告事項(2)のまとめです。

事後届出で確認された土地の利用目的について、各種法令及び計画上不適合となる届出はなく、利用目的の変更に関する勧告、助言をした実績はありませんでした。

以上です。

○石田会長 ただいまのご説明についてご意見やご質問等はございませんか。

私から1点あります。

資料の7ページですが、令和7年で特徴的なものは、戸建て住宅以外で何かございましたか。

○事務局(丸山都市計画情報担当係長) 傾向的なものとしては、戸建て住宅のほか、あえて言えば、生産施設の中の蓄電・発電施設の件数が少しずつ増えてきているところです。

○石田会長 敷地面積も大きいものなのですか。

○事務局(丸山都市計画情報担当係長) 市街化調整区域の案件がほとんどで、1件当たりの面積も大きくなっております。

○石田会長 ほかにございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

○石田会長 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説明をお願いいたします。

○事務局(丸山都市計画情報担当係長) 11ページをご覧ください。

地価の調査制度として、地価公示、地価調査、地価LOOKレポートの三つがございます。

昨日公表された令和8年地価公示では、札幌市内の468地点が調査地点となっております。

次に、12ページをご覧ください。

こちらは、地価公示の前年からの変化率を示す平均変動率の推移です。

直近3年分のみ記載していますが、札幌の地価は、住宅地、商業地とも平成26年から13年連続で上昇しています。近年は上昇幅が徐々に小さくなっており、札幌市全体では、令和8年は、住宅地が1.1%の上昇、商業地が4.6%の上昇となっております。特に郊外住宅地の伸びが鈍化しており、清田区が3%下落、手稲区が横ばいとなっております。

次に、13ページをご覧ください。

こちらは、人口100万人以上の政令市11都市を令和8年地価公示における住宅地の平均価格が高い順に並べています。

札幌市は、表の右下のとおり、人口規模では第4位ですが、平均価格は最下位となっております。

次に、14ページをご覧ください。

先ほどご説明した国土法の届出案件の取引価格が地価公示と比べて高いのか低いのかについてです。

まず、地価公示は調査地点が限られ、その土地の公示価格がないことが多いため、仮にこの

土地に公示価格があるとしたら幾らかという価格を相当価格として便宜的に算出します。この相当価格と届出案件の取引価格を比較し、その価格差を開差率として算出します。開差率がプラスであれば相当価格より高い取引、マイナスであれば相当価格より低い取引となります。

例として、先ほどご紹介した国土法事例をもう一度ご覧いただけますでしょうか。

それぞれの売買の欄に開差率がございます。

これは、契約ごとに算出するため、AとBの二つの契約があれば開差率も二つになります。

全体的には、高度な利用がされる案件ほど開差率が高くなる、つまり、取引価格が高くなる傾向がございます。

スライドに戻りまして、15ページをご覧ください。

グラフは、令和7年の届出117件のうち、市街化調整区域の取引など、開差率を算定できないものを除いた72件の開差率です。

例えば、開差率100%は取引価格が相当価格の2倍ということになりますので、一番上の7件は100%から300%だった案件が7件あったということです。

全体としては、開差率がプラスの取引は38件、マイナスの取引は34件ございました。

次に、16ページをご覧ください。

こちらは、新設住宅着工戸数の利用関係別の推移で、建築工事の届出を集計したものです。

まず、総数については、人口減少や建築費高騰を背景に年々減少し、特に令和7年は前年比17%減と大きく落ち込みました。これは、昨年4月に建築物省エネ法が改正され、それまで300㎡以上の非住宅に求められていた省エネ基準適合義務が全ての建築物に義務づけられたことが影響しています。

内訳については、貸家と持ち家が減少する一方、数字は小さいですが、緑の社宅が前年から1.4倍に増加しています。こちらについては、後ほどお話しします。

次に、17ページをご覧ください。

住宅着工戸数と札幌市内の全ての土地取引件数を比較しています。

緑色が住宅着工戸数、水色が土地取引件数です。

ここで言う土地取引件数は、国土法の届出だけではなく、小規模な土地も含む全ての土地取引でありまして、登記簿情報から集計しております。

まず、水色の土地取引件数については、近年は2万件程度で推移し、件数の急増は見られません。次に、土地取引件数と住宅着工戸数の差についてですが、もし両者の差が極端に広がっている場合は最終需要を伴わない投機的な取引が疑われます。この点、住宅着工戸数の減少に伴って両者の差が広がっており、特に令和7年は大きくなっています。

しかし、これは、先ほど申し上げた省エネ法改正による住宅着工戸数の激減によるもので、投機的な取引が疑われるような変化は見られないと考えております。

次に、18ページをご覧ください。

札幌都心部のオフィス動向についてです。

グラフは、オフィス仲介大手の三鬼商事株式会社が発表している札幌、仙台、福岡の貸室面積と需要面積の推移です。

貸室面積とは賃貸オフィスの全体量のことです。そのうち、実際に企業が借りている面積が需要面積となります。両者の差が空室面積です。

意外に思われるかもしれませんが、水色の札幌の貸室面積は、大規模再開発が始まる前、令和3年の51万6,000坪から、令和7年は50万9,000坪に減少しています。また、青色の需要面積も令和3年から7年にかけて減少しています。これは、再開発で新たに供給されたオフィスよりも建て替えによる減失分のほうが大きいからです。ただ、今後は、大規模ビルの竣工が続き、供給増加が見込まれています。

一方で、福岡は、市が進める容積率や高さ規制の緩和を受けてビルの建て替えが進み、貸室面積が増えています。企業にとっては、オフィスの選択肢が広がったことで供給が需要を引っ張る形で需要面積も増加しています。

仙台については、大きな再開発はなく、貸室面積、需要面積ともやや増加しています。

次に、19ページをご覧ください。

空室率の推移です。

札幌都心部では、平成20年代は新築ビルが年に1棟ぐらいしか建たず、慢性的なオフィス不足がありました。このため、空室率は他都市と比べて極めて低い値となり、需要と供給の均衡点とされる5%を大きく下回って推移してきました。ここ数年は、新規オフィスの供給により空室率は上昇しています。

次に、20ページをご覧ください。

平均賃料の推移です。

札幌と福岡は、再開発による新規オフィスの供給で平均賃料が上昇しています。

次に、21ページをご覧ください。

都心7地区の空室率と平均賃料です。

平均賃料が最も高いのは黄色の札幌駅前通エリアの1坪1万7,224円、次いで青色の札幌駅北口周辺です。

22ページをご覧ください。

地元の不動産会社の株式会社札幌ヴェルディの方に札幌のオフィス動向について伺いました。

多くの企業にとって人手不足が重要な経営課題となる中、魅力的なオフィスで人材確保を図る企業が増えているそうです。駅近、築浅、大型のオフィスが人気で、ある学生が2社から内定をもらった際、オフィスがチ・カ・ホ直結かそうでないかで選んだ事例もあったそうです。

また、自社ビルを売却して賃貸に移ることでオフィス環境を整備する企業や、さらに、その自社ビルを不動産会社が買い取り、最上階を共有のリフレッシュルームに改装したところ、すぐに満室になった事例もあったそうです。

コロナのときは、テレワークが進み、オフィスを縮小する動きもありましたが、最近は、企業がオフィスをコストと見るのではなく、人材確保を図るための投資と捉える動きが見られ、オフィス需要は堅調とのことでした。

なお、オフィス以外にも企業が人材確保のために力を入れているものとして社員寮があります。先ほどの住宅着工戸数のデータでも社宅が大きく増えていましたが、社員の家賃負担の軽減につながるため、人材確保の手段としても見直されています。

続きまして、地価に関するメディアの記事をご紹介します。

まず、北海道新聞の令和7年7月の「札幌に持ち家 届かぬ夢 地価・資材高騰」という記事です。市内の新築一戸建て住宅の平均価格が3割上昇したと報じています。

次に、道新の令和8年1月の「札幌都心 ビル開発ヤマ場」という記事です。今後5年間の新規供給面積は6万坪となり、オフィスや高級ホテルの開業で一味違う札幌になると報じています。

次に、朝日新聞の令和7年11月の「外国人政策 見直し着手 不動産の取得 保有実態把握へ」という記事です。外国人による不動産の取得がマンション価格高騰の要因ではないかという国民の不安があり、国が実態把握を進めると報じています。

なお、国土法では、昨年からの届出者の国籍等の記載を求めており、さらに、赤枠にありますとおり、来月からは、買主が法人の場合、法人の実質的支配者の国籍を把握できるよう改正されました。

最後に、日経新聞の令和7年5月の記事です。三つの記事とは対照的で、「『負動産』国の引き取り4.8倍 価値低く売却困難」という見出しで、価値が低い空き地などを国が引き取る相続土地国庫帰属制度の受理件数が急増していると報じています。

四つの記事を通して、高過ぎて手が出ない土地、そして、条件が悪くて手を出したくない土地の両方が増える二極化の進行が全国的な傾向として見えてくると思います。

以上を踏まえまして、報告事項(3)のまとめです。

令和8年地価公示の変動率は住宅地、商業地とも上昇しましたが、上昇幅は縮小しています。土地取引については、取引件数が急激に増加している状況ではありません。また、土地取引件数と着工件数に一定の相関があり、投機的な取引の急増は見られず、実需によるものと考えております。国土法の届出案件の開差率は一定の範囲に収まっており、不適正な価格による土地取引は見受けられません。

以上のことから、実需の高まりによる地価上昇が続いていると考えられ、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、現時点では区域指定を

行う状況にはないと判断しています。

なお、今後も、地価公示や他都市の動きを参考にしながら地価動向を注視してまいりたいと考えております。

私からは以上です。

○石田会長 ただいまのご説明についてご意見やご質問等はありませんか。

○事務局（丸山都市計画情報担当係長） 1点、説明に間違いがありました。

12ページの地価公示の説明です。

令和8年の清田区ですが、私は3%と申し上げましたが、正しくは0.3%の下落でした。失礼いたしました。

○石田会長 色分けは、ちょっと薄い水色になるということですね。

ほかにいかがでしょうか。

○祖母井委員 札幌市では、実需による土地取引ということで特に問題はないというお話だったのですけれども、外国人の土地取引について国が調査を開始していることについて、札幌市では何かご対応をされているのでしょうか。

特に問題がないと思うのですが、実情が分かれば教えていただけますか。

○事務局（丸山都市計画情報担当係長） 現状、札幌市では個別の取組はしておりません。

国としても、マンション価格が高騰している原因について、外国人が投機的に買い占めているのではないかという話がありますけれども、まず、実態がどうなのかを調査しています。

去年の後半に国がマンションの取引状況を調査してみたのですが、調査結果として、外国人の影響が特別あるという結果ではなかったのです。

そういったこともあって、まずは、国としては実態の把握を進めましょうと。土地に関する届出としては、農地法や安全保障の関係の法令など、いろいろな法制度がありますので、それら全てについて、外国人の取引の実態をまず把握していきましょうというところが国の今の段階です。

そこから、どういった規制ができるのか、やる必要があるのかを今後詰めていくという段階でして、札幌市としてはその状況を注視しております。

○石田会長 ほかにございませんか。

私から、直接的には関係ないかもしれないのですが、質問したいことがあります。

今、地方の都市でもそうですけれども、空室ではなくて空き家が増えています。今、いろいろな都市でスポンジ化の現象が起きていて、空き家の管理者をうまくたどれない、誰がその土地の持ち主なのか分からない、空家法が変わって特定空家に指定されると固定資産税が上がってしまうなど、いろいろな話があると思いますが、札幌市では、空き家について管理といえますか、把握しているデータはあるのですか。

○事務局（丸山都市計画情報担当係長） 空き家の担当部署がございまして、私たちはデータを持ち合わせていませんけれども、数字については把握しておりますし、空き家の解消に向けて、例えばマッチングのホームページを設けるなどの取組について、担当部署で進めております。

○石田会長 ほかにございませんか。

（「なし」と発言する者あり）

## 6. 情報提供

○石田会長 続きまして、次第6の情報提供に移ります。

(1)の不動産鑑定士から見た土地取引について、特徴的な事象などを小林委員からお話しいただきたいと思っております。

小林委員、お願いいたします。

○小林委員 本日は、令和8年地価公示の結果から見えてくる北海道、札幌圏の地価動向についてお話しさせていただきます。

札幌市を中心に、近隣で特徴的な動きを見せている千歳市や北広島市、リゾート地として注目される富良野市、倶知安町にも触れながらご報告いたします。

まず、北海道全体についてですが、お配りしている資料2の1ページをご覧ください。

北海道全体の住宅地の平均変動率はプラス0.6%と8年連続の上昇ですが、前年のプラス1.4%から上昇幅が鈍化しております。商業地はプラス2.5%で11年連続の上昇、工業地はプラス4.5%と8年連続の上昇です。

鈍化の背景には、建築費の高騰、高止まり、ゼロ金利政策の解除、ローン金利の上昇への警戒感がございます。買い手の購買力が限界に達しつつある状況になってきております。

続いて、札幌市の住宅地についてです。

先ほど説明があったとおりプラス1.1%で13年連続の上昇ですが、特に注目すべきなのは横ばい地点の急増です。昨年は35ポイントだった横ばいが、今年は全299ポイント中148ポイントと約半数が横ばいに転じました。また、さらに8ポイントが下落に転じております。

地下鉄徒歩圏など利便性に優れるエリアでは依然として需要が底堅いものの、新築戸建て市場は建築費と地価のダブル高騰により厳しい状況にあります。不動産関係者からも、地下鉄駅周辺の需要は変わらないが、郊外地は需要が弱まっているとの声が聞かれています。

区別の一覧表をご覧くださいと、地下鉄駅やJR駅のない区では横ばいや下落が目立ち、人口減少が進んでいるエリアほど厳しい傾向がございます。

こうした要因から、都心部と郊外で二極化が一層鮮明になっているのが本年の大きな特徴です。

なお、中央区の分譲マンション平均価格は6,162万円と高水準で、ペアローンや長期ローンの活用が増え始めております。

続きまして、資料の2ページの商業地についてです。

札幌市の商業地はプラス4.6%と堅調で、横ばいの1地点を除き、ほぼ全地点が上昇を維持しております。中でも、中央区はプラス8%と高い上昇率です。

札幌駅周辺では再開発事業や新幹線関連工事が進んでおり、ホテル開発の動きが目立ちます。2026年以降の新築開業予定は、ホテルの判明分だけで18か所です。

薄野地区でも、国内外の観光客増加により、飲食店テナントの需要が回復しております。ただし、建築費高騰、人手不足から、再開発計画の見直しも散見されまして、JR札幌駅南口の北5西1・西2地区再開発は2030年度に延期されております。

オフィスの空室率は4.1%と拡大傾向にあり、賃料の高騰を敬遠して異例の空室が目立つ新築ビルも出てきている状況です。

次に、資料3ページをご覧ください。

札幌市の地価にも影響を及ぼし得る道内の特徴的な動きについてです。

まず、千歳市ですが、ラピダスの工場建設の影響で商業地がプラス29.7%、特に千代田町の地点では全国1位のプラス44.1%を記録しました。工業団地は約9割以上が分譲済みで、市は新規に約45ヘクタールの造成を計画しております。不動産関係者からは、JR千歳駅周辺のまとまった土地への需要はかなり強いが、紹介できる物件がないとの声もあります。一方、各種報道の影響で社会的な雰囲気やや過熱ぎみとの指摘もあり、適正な価格水準かどうか、慎重に見極める必要がございます。

次に、北広島市ですが、住宅地はプラス1.8%と落ち着きを見せております。先ほどもお話ししたとおり、地価と建築費の高騰から戸建て需要は頭打ちとなり、一部の地域では価格の調整局面も見られます。一方、北広島駅西口周辺では、複合ビルや分譲マンションが好調で、駅近の需要は堅調です。

富良野市の北の峰地区はプラス30%で全国2位、倶知安町も住宅地がプラス11.1%、商業地がプラス16%と大幅な上昇です。この二つのまちは、いずれも外国人観光客の急増とリゾート開発が牽引しております。

富良野市では、外国人宿泊客延べ数がコロナ前の約2倍に達しており、倶知安町でも観光入り込み客数がコロナ前の水準を上回っております。

最後に、4ページのまとめです。

現在、北海道、札幌圏の不動産市場は、建築費の高騰と金利の先高観という逆風により、実需向けの住宅市場が踊り場を迎えております。札幌市内でも、利便性の高い都心部と郊外とで二極化が明確に進んでいるのが本年の最大の特徴です。

その一方で、千歳市の半導体産業、富良野市、倶知安町のリゾート需要、札幌都心部の再開発・ホテル需要といった外部から強い資金流入がある特定エリアでは、引き続き力強い地価上昇が起きております。

不動産鑑定士としての所見を申し上げますと、現在の札幌市の地価上昇は、再開発やインバウンド回復、収益物件需要など、土地の有効需要に裏づけられたものと考えております。土地取引件数が急激に増加している状況ではなく、投機的な取引も限定的で、実需が中心であると判断しております。

したがって、現時点では、適正かつ合理的な土地利用が困難となるような状況には至っていないと考えておりますが、今後は、金利動向や建築費の推移、郊外住宅地への影響、千歳市のラピダス関連の動向、インバウンド需要の持続性などを引き続き注視してまいりたいと思います。

私からの報告は以上となります。

○石田会長 今のご説明についてご質問やご意見等はございませんか。

私から1点お聞きします。

最近、富良野の需要が大きいという話を聞いているのですけれども、ニセコから移動しているということではなく、ニセコも相変わらず維持しているということですか。

○小林委員 ニセコもまだ強いのです。ただ、値上がり率が結構激しくなってきたので、それに比べると富良野はまだ割安ということ。また、倶知安町のリゾート地自体に外国人がかなり多く密集しているということで、そういうものを敬遠して富良野のほうに移るといった状況が起きています。

○石田会長 ニセコ、倶知安で起きているのと同じ現象が富良野で起きるといったイメージなのですか。

○小林委員 その可能性は強いと思っております。現在、富良野市はまだ割安なので、倶知安町と比べるとまだまだ上がり幅があるのかなというのが現時点の推測です。

○石田会長 ほかにございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

○石田会長 続きまして、情報提供(2)の第3次札幌市都市計画マスタープラン及び第2次札幌市立地適正化計画の策定について、事務局からご説明をお願いします。

○事務局(大友土地利用係長) 私から、第3次札幌市都市計画マスタープランについて、資料に基づいて説明させていただきます。

資料3の都市計画マスタープランの概要版をご覧ください。

こちらの資料は、今年の2月3日の第135回札幌市都市計画審議会において報告をさせていただいた資料です。

開いていただくと、1ページ、2ページに見開きで都市計画マスタープランの概要が書いてあります。

平成16年に最初の都市計画マスタープラン、そして、平成28年に第2次都市計画マスタープランを策定しました。平成16年の第1次マスタープランから、これまでの市街地の拡大を中心とした都市づくりから既存の市街地や都市基盤を有効活用する内部充実型の都市づくりへと方向転換しまして、第2次マスタープランにおいてもそれを踏襲し、引き続き円滑な移動や都市サービスを享受できるコンパクトな都市を目指す計画としております。

それから10年がたった今、先ほどもお話がありましたけれども、令和3年に札幌市も人口減少局面を迎えたことや、北海道新幹線の札幌延伸を契機とした都市のリニューアルの進展、脱炭素社会の実現に向けた機運の高まりなど、様々な社会情勢の変化に対応することのほか、札幌市の最上位計画である第2次札幌市まちづくり戦略ビジョンを踏まえ、おおむね20年後の将来を見据えた持続可能な都市づくりを進めるために計画の見直しをしました。

第3次札幌市都市計画マスタープランは、来週、新しい計画ということで公表予定です。

続きまして、3ページ、4ページをご覧ください。

こちらのページでは、新たな計画の見直しのポイントを記載しております。

これまでの都市づくりの変遷と人口の推移、昨今の札幌を取り巻く状況の変化を踏まえ、計画期間の見直しのポイントを記載しております。

第3次マスタープランの期間は、右上に書いていますけれども、人口減少や人口構造の変化が進んでいく人口転換期に当たるといことです。この期間は、人口減少局面を迎えてはいるものの、一定の水準が維持される期間と考えておりますけれども、そのさらに先の2040年代以降は人口減少がさらに進行する見込みとなっております、将来的に都市機能や公共サービスの低下などの様々な課題が顕在化することが予想されております。

そこで、本計画期間では、「今後顕在するであろう課題に備える視点」、「札幌の強みを生かし機会を的確に捉えた持続的な発展に向けた視点」という二つの視点を踏まえて、右下に書いてありますとおり見直しのポイントを五つ設定しております。

人口減少等に適応した持続可能な都市づくりの推進、リニューアル時期を捉えた都市づくりの推進、ひと中心の都市づくりの推進、脱炭素化・強靱化に向けた都市づくりの推進、多様な手法を活用した都市づくりの推進の五つのポイントを設定しました。

そのポイントを踏まえ、次のページに都市づくりの理念と目標を掲げております。

理念としましては、「人口減少に適応した都市づくりへの移行」という副題をつけまして、「多様な地域のつながりが 都市全体の調和を保つ 札幌型コンパクトシティの実現」としております。

札幌市の目指す札幌型コンパクトシティの実現とは、今後、さらに進行する人口減少等を見据えた持続可能な都市の形成と、これまで築いてきた特徴や強みを生かした魅力と活力の創出に向けた都市づくりを指しております。

また、その基本目標が下に書いてありますけれども、都市づくり全体として五つ、身近な地域の目標として一つを設定しております。

7ページ、8ページをご覧ください。

こちらのページには、目指すべき都市構造を記載しております。

札幌市の都市構造図を左下に記載しておりますけれども、札幌の中心である都心とその周辺には17か所の地域交流拠点を設定しており、それらの都心と拠点を核として、周辺には密度や特徴の異なる住宅地を配置してきました。それらを骨格的な公共交通ネットワークでつないでいるのがこれまで計画的に進めてきた札幌の都市構造となっております。

次の計画でもこれまで築いてきた都市構造をしっかりと維持していきたいということを掲げております。都市全体から見て求められる役割もそれぞれに設定をしております、拠点としては都心、地域交流拠点、高次機能交流拠点の三つ、その周辺の住宅市街地として三つ、札幌の産業を支える工業地・流通業務地が市街化区域内に配置されていまして、その外に基本的に開発を抑制し、自然と農地を保全する市街化調整区域を設定しております。

続きまして、9ページ以降ですが、長くなってしまうので、割愛しながら説明をさせていただきます。

札幌のこれからの都市づくりにおける主要なテーマをそれぞれ設定しております。

札幌・北海道の魅力と活力を先導・発信する都心ということで、これから都市づくりで行っていく主要なテーマを記載しております。

都心にふさわしい高次な都市機能の集積ということで、一つ目に書いておりますけれども、先進的なビジネス環境の形成、北海道観光を支える機能の集積、消費活動や体験が広がる場と機会の充実などを図りますと記載しております。

先ほど、オフィスの話がありましたけれども、オフィスやホテルなどの都心にふさわしい高次な都市機能を引き続き集積させ、市民だけではなく、観光客にも利便性の高い都市を目指していくということです。

その下の高次機能交流拠点ですが、札幌の魅力と活力を高めるエリアということで、札幌の周辺に市街化調整区域も含めて15か所の高次機能交流拠点を設定しております。こちらは、丘珠空港や円山動物園、スノーリゾートエリアという名前のスキー場などで、札幌の魅力と活力を生かすものということで、それぞれの特徴を高めていくことにしております。

11ページ、12ページは地域交流拠点についてです。

先ほども説明したとおり、札幌市では17か所の地域交流拠点を設定しております。琴似や新さっぽろ、北24条など、その地域の拠点になり得るもので、その周辺には集合型の居住が集まっているエリアです。これから人口減少を迎える中で拠点の強化がますます重要だと考え

ておりますので、後背圏を支える重要な拠点ということで、生活利便性や交通利便性の強化や多様な都市機能の集積を目指していきたくて考えております。

めくっていただきまして、住宅市街地についてです。

札幌市の住宅市街地は、先ほど申し上げましたとおり、地下鉄周辺で密集した集合型の居住が集まっている利便性の高い複合型高度利用市街地と、ゆとりある住環境が広がるような郊外住宅地、郊外と複合型の間際に当たる一般住宅地の三つを密度や特徴の異なる三つの住宅地ということで設定しております。

これらは昔から設定しておりますけれども、引き続き、この三つの住宅地を維持していきたくて考えております。特に複合型高度利用市街地では、高い居住密度に支えられた生活利便機能を集積させていきたくて考えております。

右側に工業地・流通業務地、市街地の外と書いておりますけれども、札幌市の工業地・流通業務地については、昔から種地がないということで工業系の活用が求められているところですので、札幌市としましても、工業系用地の確保や新たな産業立地への対応をしていきたくて考えております。

それらに当たっては、工業地・流通業務地だけではなく、市街地の外、いわゆる市街化調整区域も時には活用しながら、札幌の産業を支える土地利用をしていきたくて考えております。

15ページ以降は、部門別の取組の方向性ということで、これから進むべき取組の方向性を細かく記載しております。本日は、こちらについては割愛させていただきますが、先ほどまで説明させていただいた主要なテーマに基づき、それぞれの都市空間の区分に基づいて取組を進めていきたくて考えております。

都市計画マスタープランについては以上です。

○事務局（長谷川計画推進担当係長） 続いて、第2次札幌市立地適正化計画について説明します。

資料3が二つあり、紛らわしくて申し訳ありませんが、中身が全体的に青色のベースで書かれている第2次札幌市立地適正化計画（案）について説明いたします。

現在の計画については、第2次都市計画マスタープランと同じく、平成28年に策定しており、それから約10年ぶりに見直しを行い、来週、第2次札幌市立地適正化計画として公表予定となっております。

それではまず、1ページをご覧ください。

立地適正化計画とはどんな計画かについてです。

簡単に申しますと、住宅や医療、商業などの施設がまとまって立地するコンパクトと、公共交通を使ってそれらにアクセスできるネットワークを合わせたコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを目指すための計画となっております。

計画の位置づけとしましては、都市再生特別措置法の規定に基づき、先ほど大友から説明させていただいた都市計画マスタープランの一部とみなされる計画となっております。

目標年次につきましては、都市計画マスタープランと整合を取って、おおむね20年後の令和27年、2045年となっております。

2ページをご覧ください。

2ページの内容につきましては都市計画マスタープランと同じものとなっております。令和3年に人口減少局面を迎えた札幌市は、左下に一例として医療施設が書いてありますように、今のところ生活利便施設は高水準で立地しているものの、このまま人口減少が進むと、人口密度に支えられてきた都市機能の維持が難しくなる可能性がございます。また、平成30年の北海道胆振東部地震や近年の短時間の大雨などの自然災害のリスクも都市づくりにおいては踏まえなければなりません。

このようなことを背景として、居住機能と都市機能の適切な配置や公共交通を軸とした都市づくりの推進、防災対策の強化などに取り組むため、今回、第2次札幌市立地適正化計画を策定したところです。

3ページ、4ページをご覧ください。

ここも都市計画マスタープランとほとんど同じ内容ですが、立地適正化計画では4ページに記載する三つの基本的な方針を定めております。

基本方針1の多くの人が集まる場と基軸となる公共交通を中心に機能集積を図る考え、基本方針2の居住機能と都市機能の誘導に合わせて公共交通ネットワークの持続可能なものとする考え、基本方針3の自然災害のリスクを踏まえた機能誘導と防災力を高める取組を進める考えの大きく三つの基本方針に沿って計画を進めていこうと考えております。

5ページ、6ページをご覧ください。

立地適正化計画では、誘導区域と誘導施設を定めます。

まず、居住機能の誘導につきましては、2040年代より先、この計画期間よりさらに先を見据え、持続的な居住環境の確保のため、公共交通ネットワークである地下鉄、JR、路面電車、地域交流拠点という生活の核となるようなエリアの周辺に居住誘導区域を設定しております。エリアは6ページのような形となっております。

現在の計画では濃い青色の地下鉄駅周辺や一部のJR駅にのみに居住誘導区域を位置づけていたのですが、今回の見直しの中では、もう少しエリアを広げて、最終的には薄い水色のところまで居住誘導区域に位置づけました。

続いて、7ページ、8ページをご覧ください。

5ページ、6ページは居住の話でしたが、ここは都市機能の誘導についてです。

計画の中では、五つの機能に着目し、都市の拠点となるエリアにおいて必要な機能が集積されるように誘導を図ってまいります。

計画の中では、日常生活を支える利便機能、地域の魅力を高める都市機能について、今回、大きく見直しを行っており、200床以上の大きな病院や子どもの屋内遊び場、大規模な商業施設など、昨今の社会情勢を捉えた誘導施設の位置づけを行っております。

その他、公共施設や都市の魅力を高める機能としては、MICE関連や高機能オフィス、大規模なホール、防災力を高める都市機能としては一時滞在施設を誘導施設に設定しております。

これらの施設をどこに誘導するのかですが、計画では、利便性の高い都心や都心周辺、地域交流拠点を対象に、地域の暮らしを守り育む都市機能を集積するエリアを設定しつつ、さらに、都心については、都市にふさわしい高次の都市機能の集積を図る観点で都市機能誘導区域を重ねて設定しております。

その図が8ページにあります。

オレンジ色が地域交流拠点ですが、ここには生活を支える利便機能を集積しつつ、赤色で上乗せで網かけしている都心部分については、MICE関連や高機能オフィスなど、都心にふさわしい機能を誘導していこうというエリア設定となっております。

続いて、9ページをご覧ください。

今までご説明を差し上げた内容をまとめたページで、図のとおり、地下鉄やJR、路面電車、地域交流拠点の周辺に居住誘導区域を設定しつつ、都心や都心周辺、地域交流拠点に都市機能誘導区域を設定しております。

そして、都市機能誘導区域には、下段に書いてあるような各種誘導施設を誘導していくこととしており、立地適正化計画を一言でまとめたページとなっております。

続いて、10ページをご覧ください。

この計画に位置づけることで国の補助を受けることもできますので、誘導に資するような施策を記載しております。

居住誘導の施策としては、用途地域を緩和して誘導していく土地利用計画制度の運用のほか、都市機能の誘導においては、再開発事業、国の補助金や特区の制度などを活用しながら、計画的に都市機能を集積していくという施策を網羅的に位置づけております。

この概要版に書いてあるものは一部ですが、本書にはもう少し多く書いております。

続いて、11ページから13ページをご覧ください。

計画には防災指針を位置づけるのですが、令和2年の都市再生特別措置法の改正によって計画に記載する事項として追加されたため、今回の見直しで新たに追加した項目となっております。

防災指針は、災害リスクの分析を行い、どのエリアにどのようなリスクが存在するのかを把握した上で誘導区域の設定や防災、減災の取組を検討するものです。

11ページ、12ページには、洪水、内水氾濫、地震、雪害などの分析結果を載せています

けれども、いずれも市内の広範囲に被害が及ぶ可能性がある一方で、土砂災害については、市の西側、南側に集中して警戒区域が設定されている状況です。

12ページの下端には、今ご説明したそれぞれの災害に対する取組方針を書いていますけれども、ハザードのエリアが限定的な土砂災害については今回の誘導区域から外し、災害が発生する可能性があるエリアに居住や都市機能を誘導することはいたしません。一方で、洪水、内水氾濫、地震、雪害については、既に都市機能や居住機能が集積しているエリアを含め、市内の幅広いエリアに存在しているものですから、その全てを誘導区域から除外するのは現実的ではないと考えておりますので、誘導する区域からの除外は行わないですが、ハード対策、ソフト対策をもって災害リスクの低減を図ることとしております。

13ページをご覧ください。

上段には、防災に関する取組を記載しております。

立地適正化計画で何か特別な防災対策を進めるわけではないですけれども、下水や河川、耐震など、いろいろな部署がございますので、そういったところと連携しながら、浸水対策、地震対策などのハード整備や避難体制の構築などのソフト対策を幅広く進めていくということを書いております。

下段には評価指標、目標値を書いていますけれども、この計画は、法律上、おおむね5年ごとに調査、分析、評価を行いなさいとなっておりますので、今後、5年後ぐらいの時期に改めて計画を見直す際に指標となりそうな項目を設定しております。

立地適正化計画なので、居住誘導区域内の人口密度のほか、どれぐらい高度な建物が建ったかを示す実容積率などを指標化しております。

以上で、立地適正化計画の説明を終わります。

○石田会長 今の都市計画マスタープランと立地適正化計画のご説明についてご質問等はありませんか。

これは、二つとも来週ですか。パブコメも終わったということですね。

○事務局（大友土地利用係長） 終わりました。

○石田会長 いかがでしょうか。

（「なし」と発言する者あり）

○石田会長 以上で本日の議案、事務局からの報告は終了しますが、最後に全体を通してのご意見、ご質問、その他事務局に確認しておきたい事項等はございませんか。

（「なし」と発言する者あり）

○石田会長 なければ、進行を事務局にお返しします。

## 7. 閉 会

○事務局（岩瀬都市計画課長） 委員の皆様、本日は誠にありがとうございました。

閉会に当たりまして、都市計画部長の小林より、一言、ご挨拶を申し上げます。

○小林都市計画部長 都市計画部長の小林でございます。

本日は、年度末の大変お忙しい中、本審査会にお集まりをいただきまして、誠にありがとうございました。

特に、石田会長には、重責をお引き受けいただきまして感謝を申し上げます。ありがとうございます。

また、小林委員におかれましては、専門的な見地から最新の土地取引に関する情報をお話しいただきまして、大変参考になりました。ありがとうございました。

我々札幌市としましても、この審査会で出た様々なご意見やご提言などを参考にしながら、札幌市の土地取引の状況の把握に努め、適正な札幌市の土地対策行政を進めてまいりたいと思っております。

引き続き、よろしく願いいたします。

皆様におかれましては、今後、この審査会の中でご審査をいただくような事案が生じた際には、改めてお集まりをいただき、審査していただきたいと考えておりますので、何とぞ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（岩瀬都市計画課長） 次回審査会を開催する場合には、事前に日程調整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7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