調　査　報　告　書

平成３１年３月

都心における開発誘導の考え方検討のための基礎調査業務

札幌市まちづくり政策局都心まちづくり推進室

調査受託機関：一般財団法人日本不動産研究所

目　次

Ⅰ．　調査の基本的事項……1
1.　調査名……1
2.　調査の目的……1
3.　調査事項……1
4.　調査期間……1
Ⅱ．　調査内容……2
1.　土地利用の現況整理と分析……2
１）　都心部全体に関する現況整理……3
２）　都心部のオフィスに関する現況整理……20
３）　他都市との比較……39
2.　ニーズ調査等と分析……42
１）　オフィスニーズの時系列・地域別調査……42
２）　オフィスニーズの相関分析……52
３）　オフィスニーズの将来予測……54

付属資料

・建物分布図一式

Ⅰ．調査の基本的事項

1.　調査名

都心における開発誘導の考え方検討のための基礎調査業務

2.　調査の目的

札幌市の都心部では、札幌オリンピックを契機に建てられた建物が更新時期を迎え、今後は北海道新幹線の延伸や冬季オリンピック・パラリンピックの誘致等が予定されている2030年を目途に開発の動きはピークを迎えることが予想される。

こうした動きを踏まえ、札幌市では「都心における開発誘導方針」が策定され容積率緩和の考え方を明確化するなど、開発計画に対する支援や誘導手法の整備を進めている。

近年、都心部ではオフィスの空室率が低い状態で推移し、市内での企業の移転や、道外から札幌市への企業の新規参入等を行いにくい状況が続いており、オフィス不足の改善が課題となっている。さらに、平成30年9月6日に発生した北海道胆振東部地震を受け、今後の開発計画では、これまで以上に災害対策についての考慮が必要となる。

今後増加が予想される建替更新に合わせ、都心部の現状や課題を捉えながら、都市計画制度を始めとした手法を活用し、適切に開発計画を評価、誘導・支援するため、本調査では、土地利用の現況を整理・可視化した上で、現在、都心部で深刻化しているオフィス不足について考察を深め、考え方を整理する。

3.　調査事項

(1) 土地利用の現況整理と分析

(2) ニーズ調査等と分析

4.　調査期間

平成31年1月9日～平成31年3月26日

Ⅱ．調査内容

1.　土地利用の現況整理と分析

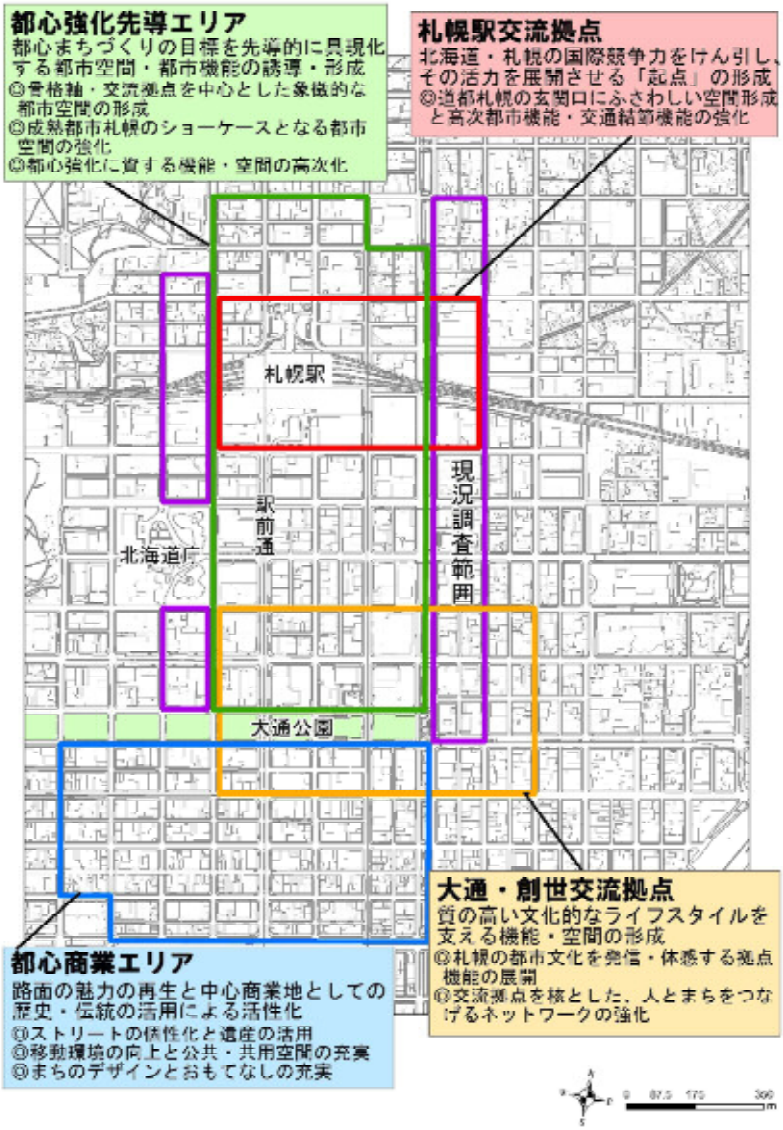
札幌市提供の都市計画基礎調査データ等から都心の土地利用に関する現況を可視化し整理する。

本調査において土地利用や建物の状況を整理する調査対象エリアは、札幌市の第２次都心まちづくり計画で設定している「札幌駅交流拠点」、「大通・創世交流拠点」、「都心強化先導エリア」、「都心商業エリア」及びその周辺地域の「現況調査範囲」である。

各エリアの範囲は下記図１のとおりである。

※ 調査の性質上、第２次都心まちづくり計画で設定したエリアの境界を道路で区切っている。

図 1 調査対象エリア



出典：札幌市「第２次都心まちづくり計画」（2016 年）

１）都心部全体に関する現況整理

(1) エリア別建物棟数

各エリア別の建物棟数は表 1 の通りである。

各エリア別における建物の分布は図 2 の通りである。

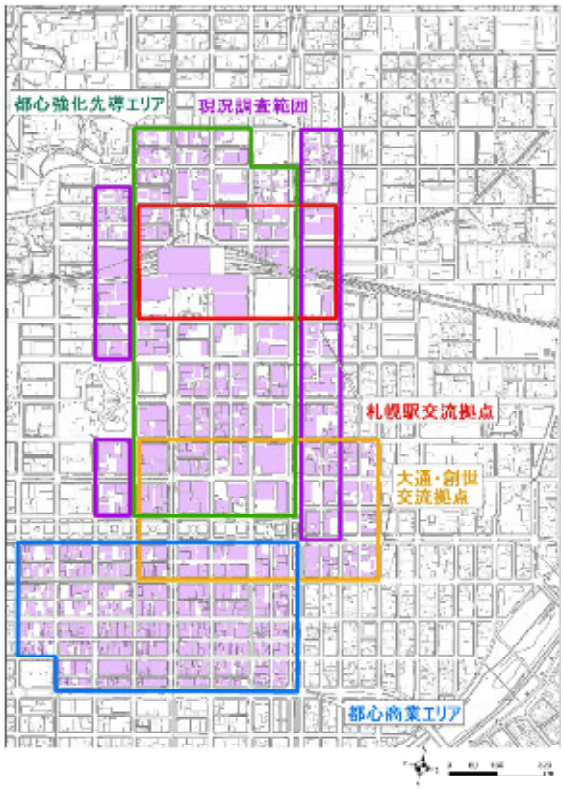
棟数では都心商業エリアが最も多く、延床面積では都心強化先導エリアが多い。建物の集積密度においても都心強化先導エリアが最も高くなっている。

表 1　エリア別建物棟数

	棟数	延床面積（㎡）	敷地面積（㎡）	集積密度（延床/敷地）
札幌駅交流拠点	48	784,070	133,968	5.85
大通・創世交流拠点	185	1,217,692	193,310	6.30
都心商業エリア	572	1,564,484	240,689	6.50
都心強化先導エリア	294	2,604,890	382,166	6.82
現況調査範囲	159	742,928	174,793	4.25
エリア全体	1,102	5,116,539	840,091	6.09

出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

図 2　建物の分布



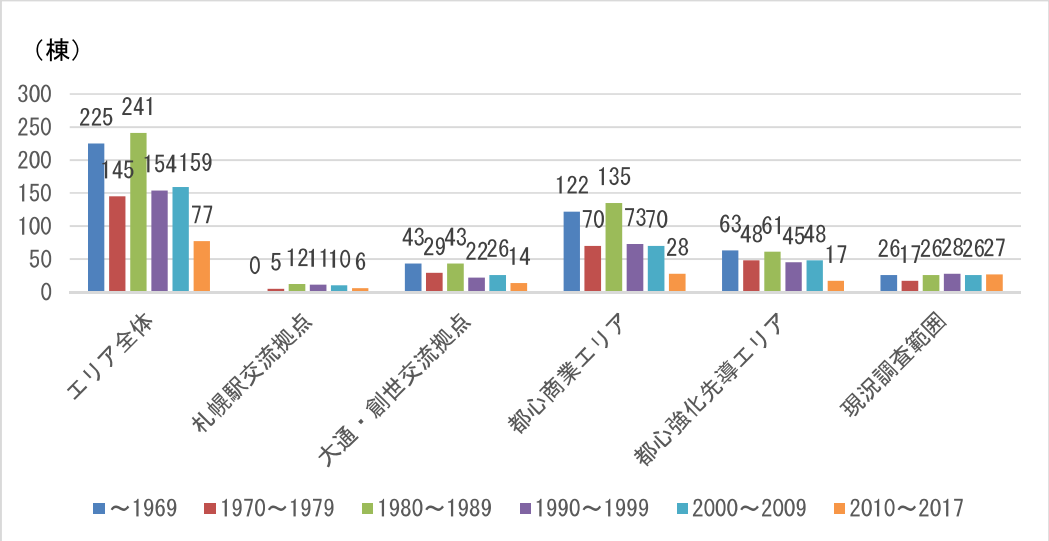
出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

(2) 建築年・エリア別建物棟数

各エリア別の建築年別の建物棟数を示したのが以下のグラフである。

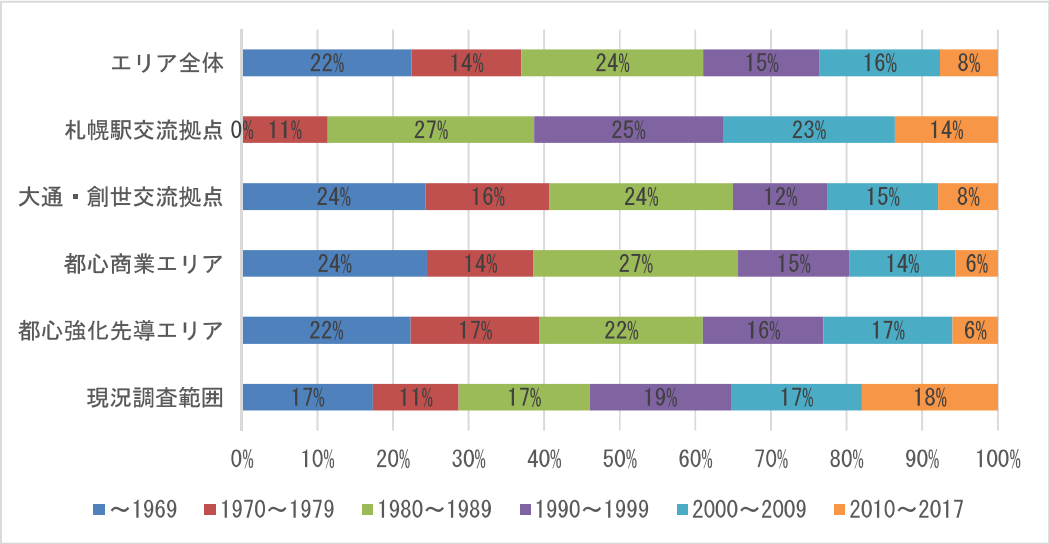
エリア全体で 1980 年代以前に建築された建物が多く、1969 年以前の建物も多く存在する。札幌駅交流拠点や現況調査範囲では比較的築浅の建物の割合が高い。

図 3 建築年・エリア別建物棟数



出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

図 4　建築年・エリア別建物棟数割合



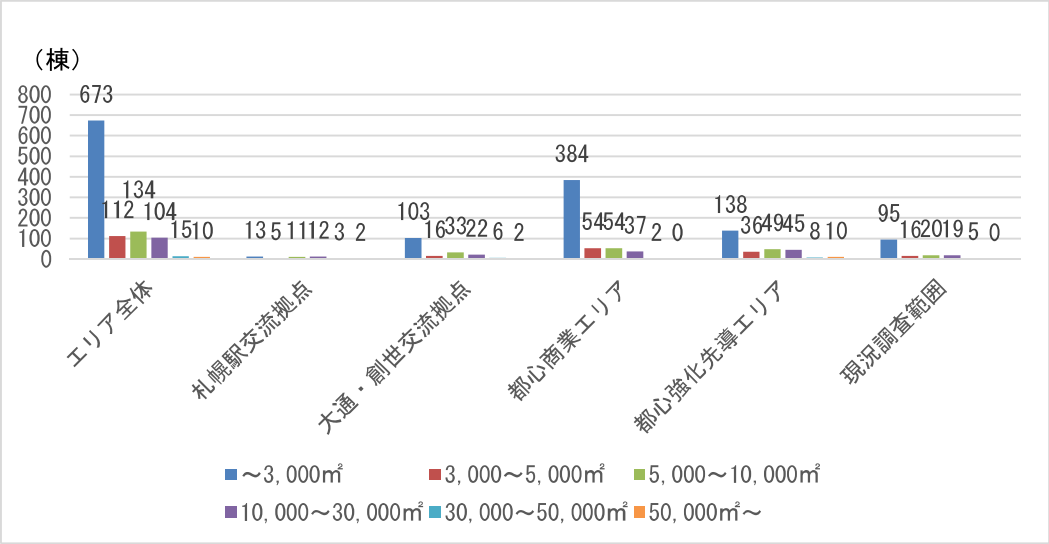
出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

(3) 延床面積・エリア別建物棟数

各エリア別の延床面積別の建物棟数を示したのが以下のグラフである。

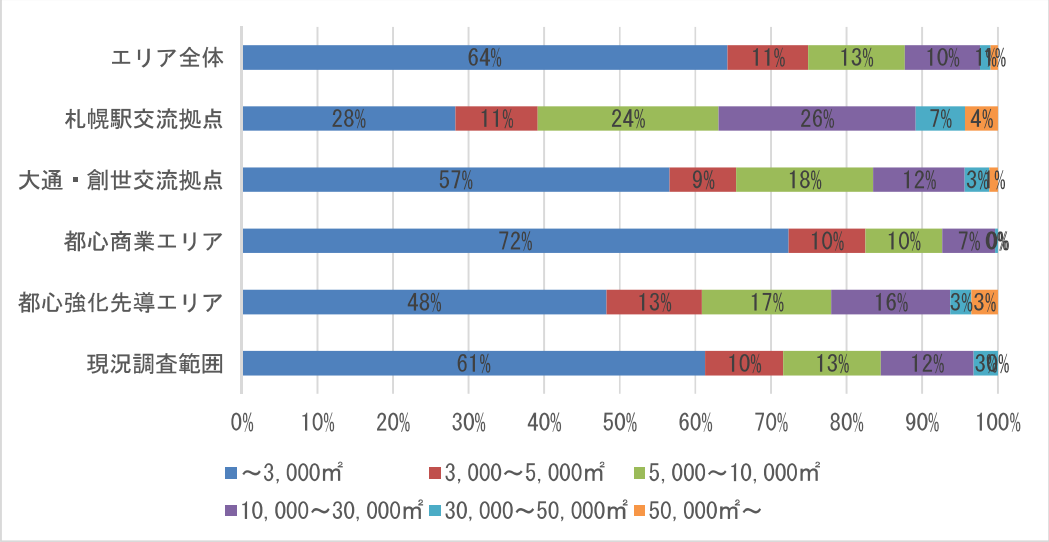
エリア全体で 3,000 ㎡未満の小規模な建物が多い。

図 5 延床面積・エリア別建物棟数



出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

図 6 延床面積・エリア別建物棟数割合



出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

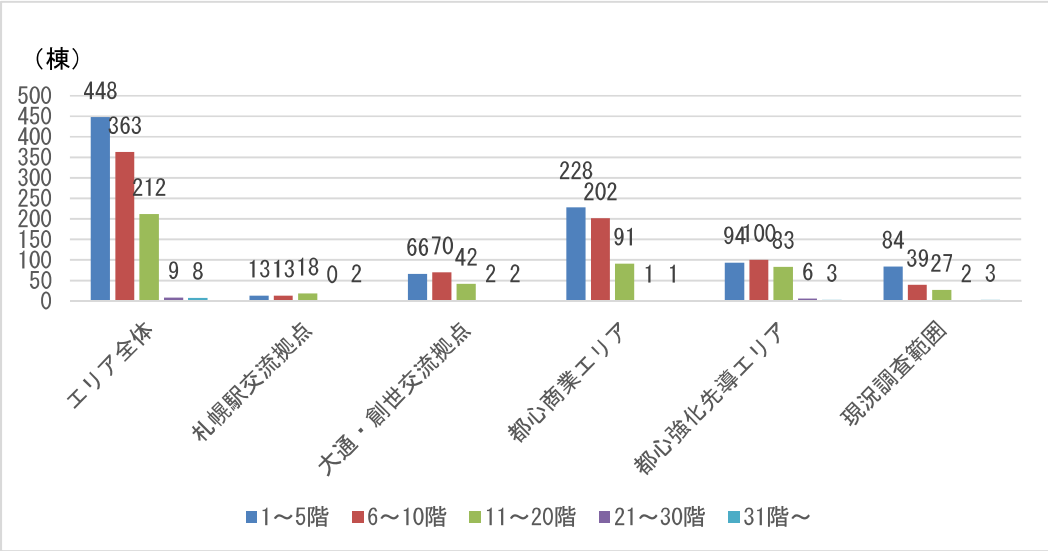
(4) 階数（地上・地下計）エリア別建物棟数

各エリア別の階数別の建物棟数を示したのが以下のグラフである。

以降、容積率指定後の竣工年次の目安を 1975 年と定義し、区分する。

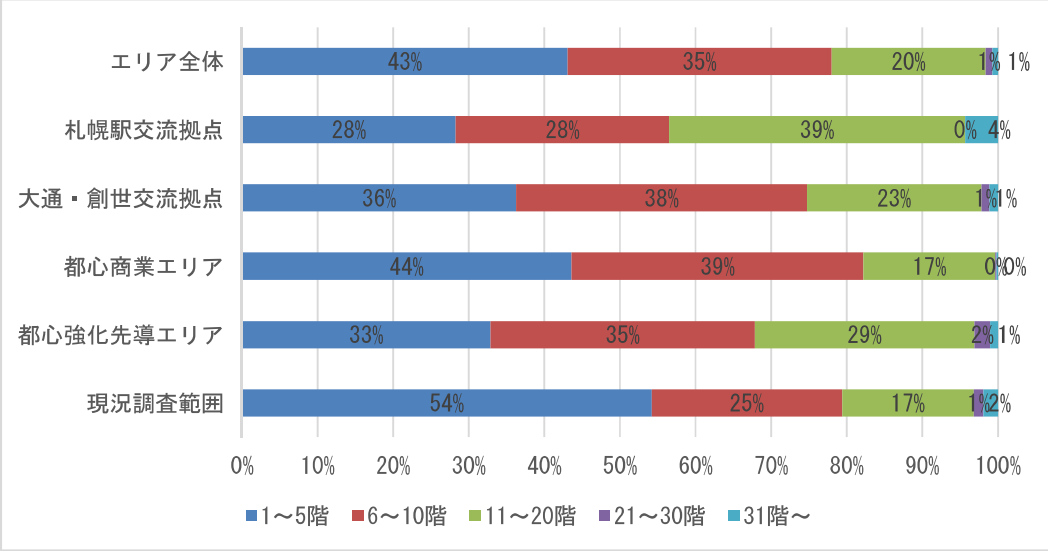
1974 年以前に建築された建物は 1～5 階建が多いが、1975 年以降では 6～10 階建の建物が最も多くなっている。

図 7 階数（地上・地下計）エリア別建物棟数



出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

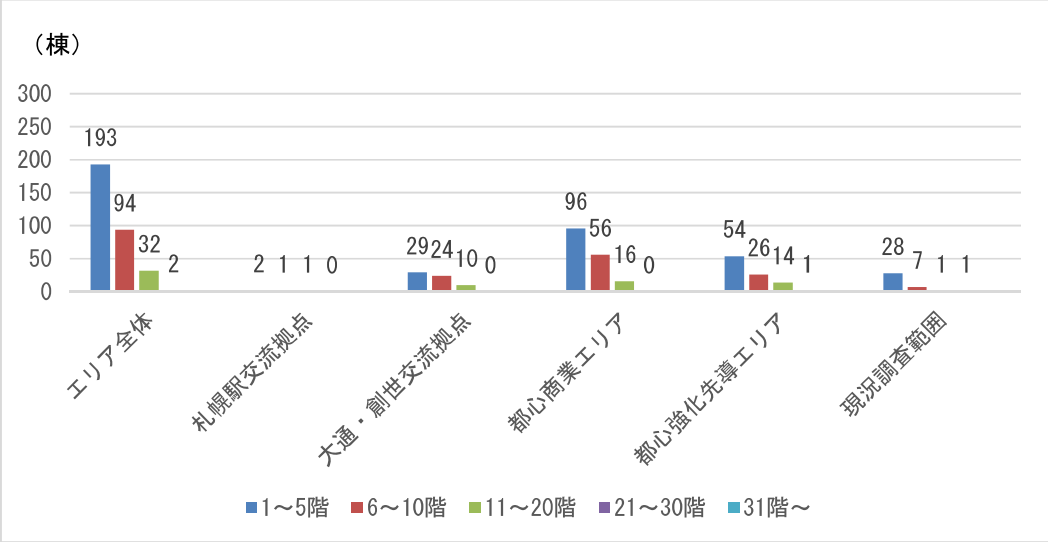
図 8 階数（地上・地下計）エリア別建物割合



出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

図 9 階数（地上・地下計）エリア別建物棟数

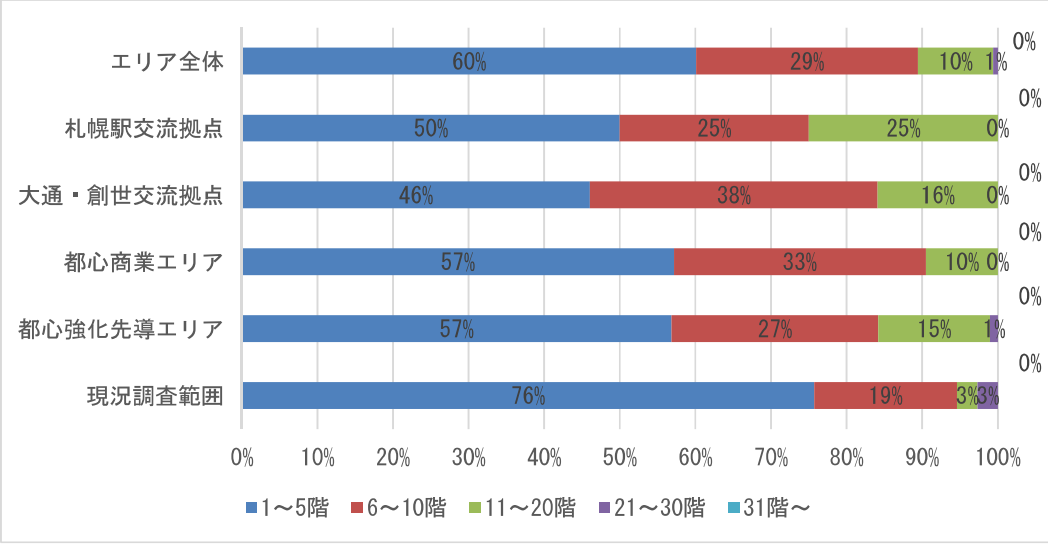
（～1974 年築）



出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

図 10 階数（地上・地下計）エリア別建物棟数割合

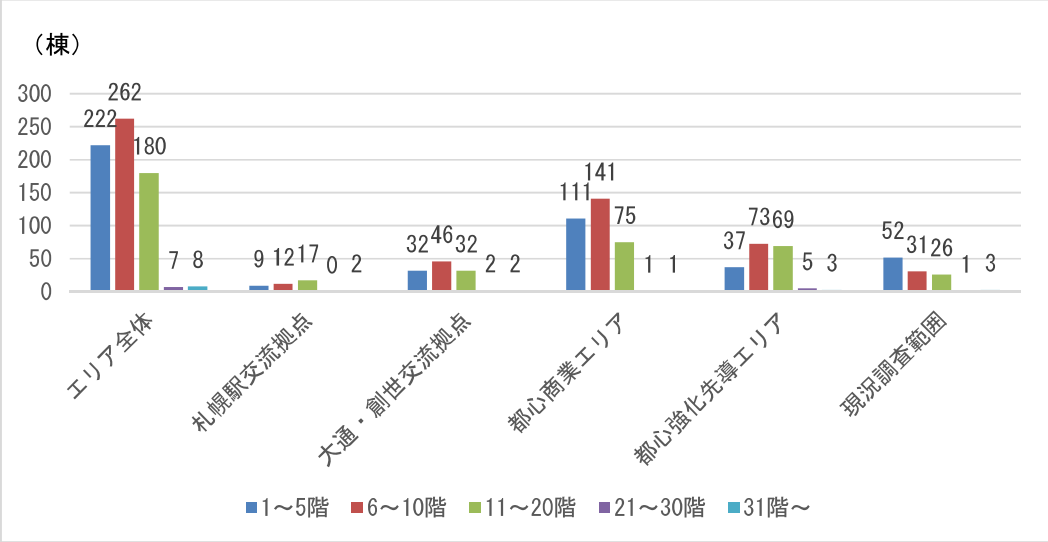
（～1974 年築）



出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

図 11 階数（地上・地下計）エリア別建物棟数

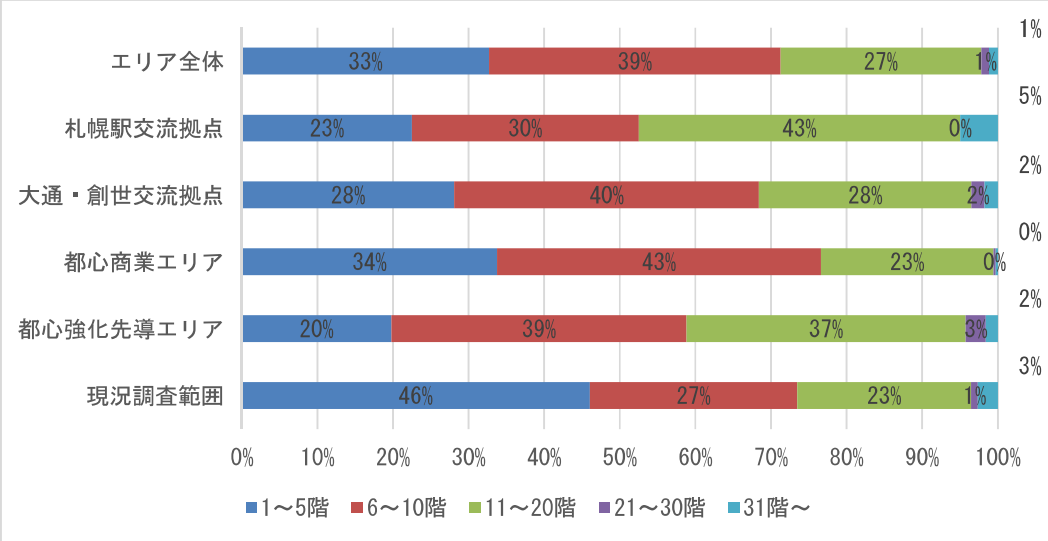
（1975 年築～）



出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

図 12 階数（地上・地下計）エリア別建物棟数割合

（1975 年築～）



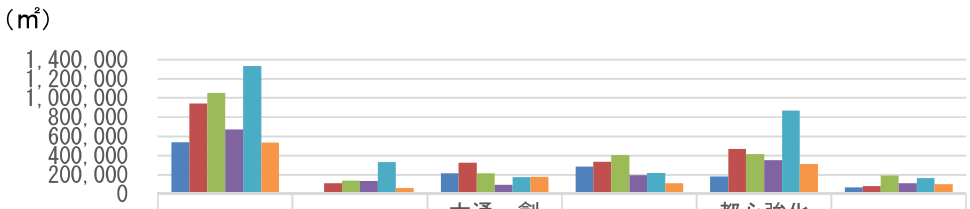
出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

(5) 建築年・エリア別延床面積

各エリア別の建築年別の建物の延床面積の合計を示したのが以下のグラフである。

エリア全体で 2000～2009 年に建築された建物のボリュームが最も多くなっている。特に札幌駅交流拠点や都心強化先導エリアでは、2000 年以降に建築された築浅の大型ビルが多いことがわかる。

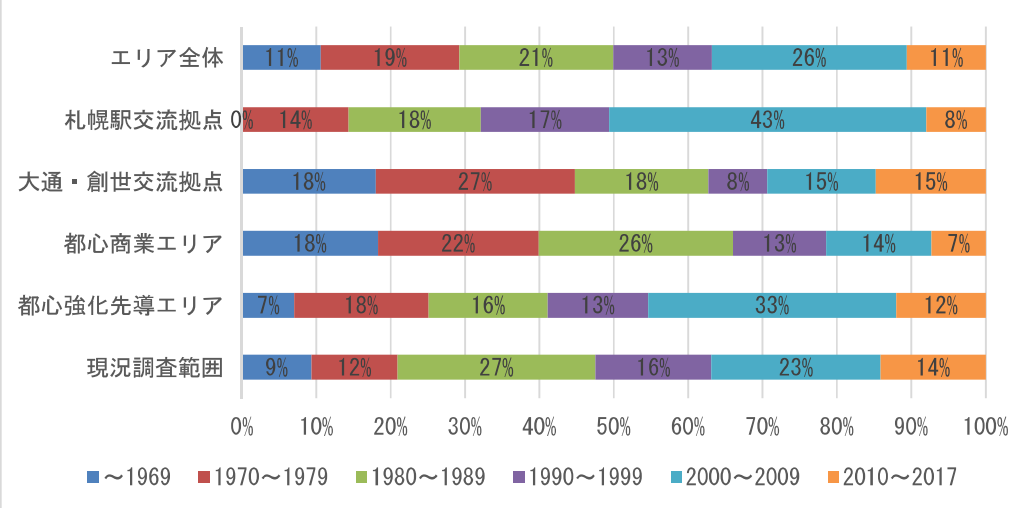
図 13 建築年・エリア別延床面積



	エリア全体	札幌駅交流拠点	大通・創世交流拠点	都心商業エリア	都心強化先導エリア	現況調査範囲
～1969	538,069	0	218,421	283,741	182,674	67,810
1970～1979	944,360	112,320	326,075	335,572	468,634	84,417
1980～1989	1,052,608	138,703	218,217	405,243	416,318	193,669
1990～1999	674,235	135,060	96,613	194,581	350,211	113,509
2000～2009	1,331,930	333,591	177,126	219,574	866,469	165,577
2010～2017	537,851	62,668	179,881	113,153	312,299	102,724

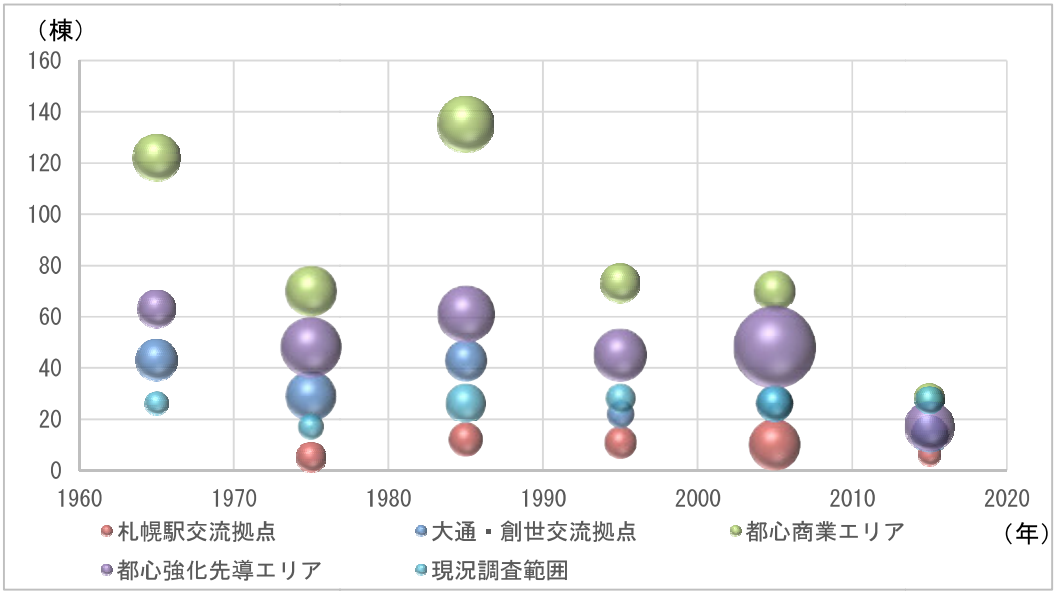
出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

図 14　建築年・エリア別延床面積割合



出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

図 15 建築年・エリア別延床面積チャート



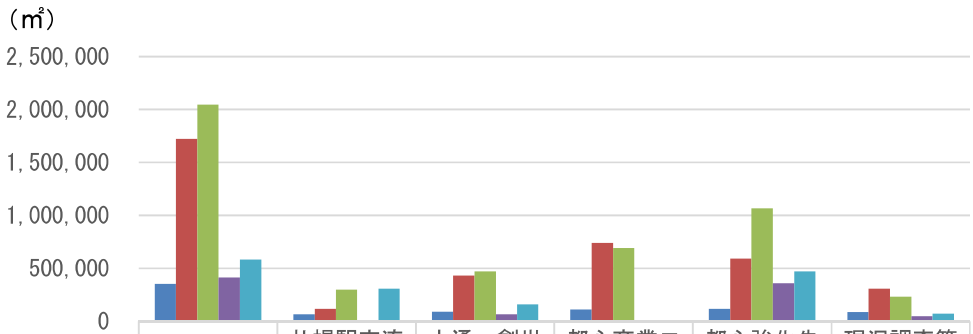
出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

(6) 階数（地上・地下計）エリア別延床面積

各エリア別の階数別の建物の延床面積の合計を示したのが以下のグラフである。

1975 年以降に建築された建物は、エリア全体でみると、11～20 階建の建物の床面積が最も多く、次に 6～10 階建の床面積が多くなっているが、札幌駅交流拠点及び都心強化先導エリアにおいては、超高層建物の割合が高くなっている。

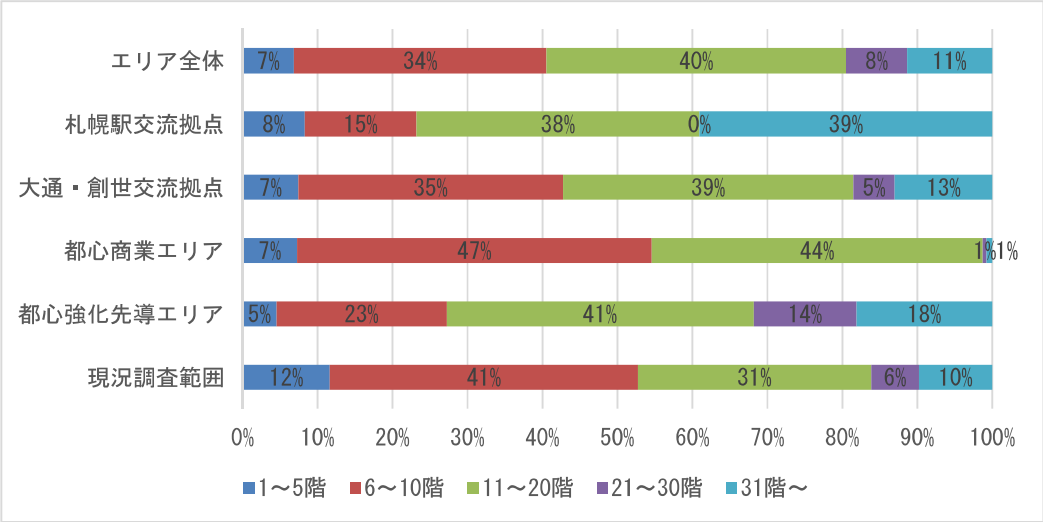
図 16 階数（地上・地下計）エリア別延床面積



	エリア全体	札幌駅交流拠点	大通・創世交流拠点	都心商業エリア	都心強化先導エリア	現況調査範囲
1～5階	351, 220	64, 967	90, 156	113, 722	117, 410	86, 505
6～10階	1, 720, 879	116, 727	430, 395	738, 807	591, 786	305, 367
11～20階	2, 045, 489	296, 178	471, 722	689, 504	1, 065, 873	231, 023
21～30階	413, 581	0	66, 781	8, 055	358, 162	47, 364
31階～	583, 294	306, 295	158, 638	12, 155	471, 711	72, 782

出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

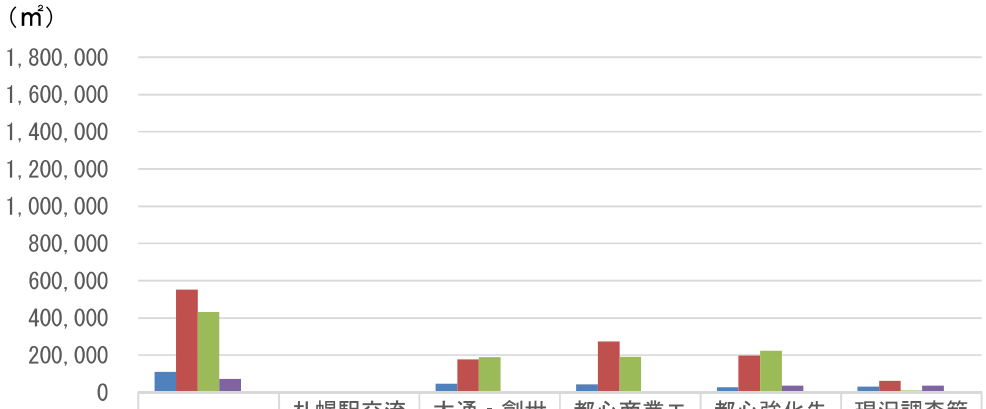
図 17 階数（地上・地下計）エリア別延床面積割合



出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

図 18 階数（地上・地下計）エリア別延床面積

（～1974 年築）

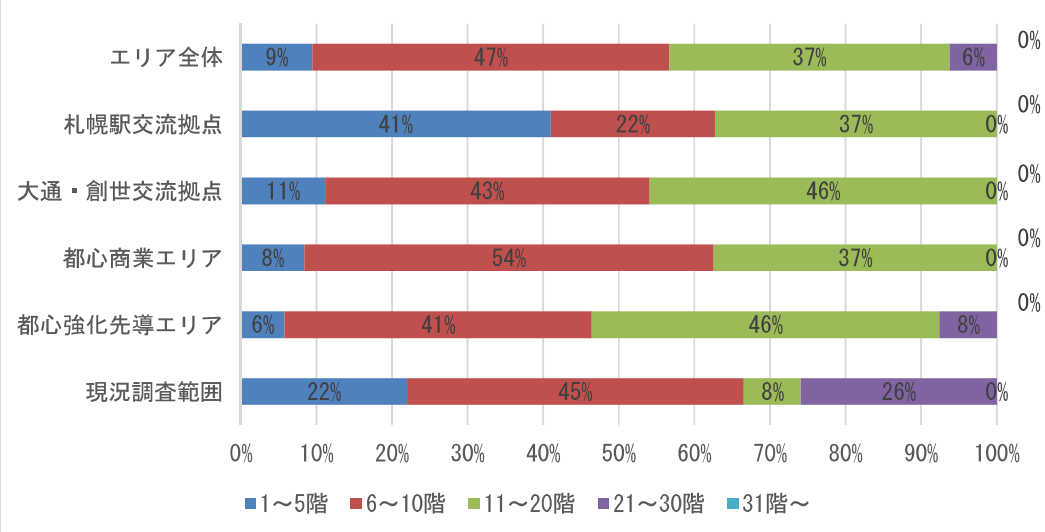


	エリア全体	札幌駅交流拠点	大通・創世交流拠点	都心商業エリア	都心強化先導エリア	現況調査範囲
1～5階	110, 648	5, 693	45, 947	42, 667	27, 978	30, 892
6～10階	552, 040	3, 015	177, 353	275, 198	197, 136	62, 513
11～20階	432, 889	5, 184	189, 671	190, 402	223, 150	10, 645
21～30階	73, 165	0	0	0	36, 760	36, 405
31階～	0	0	0	0	0	0

出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

図 19 階数（地上・地下計）エリア別延床面積割合

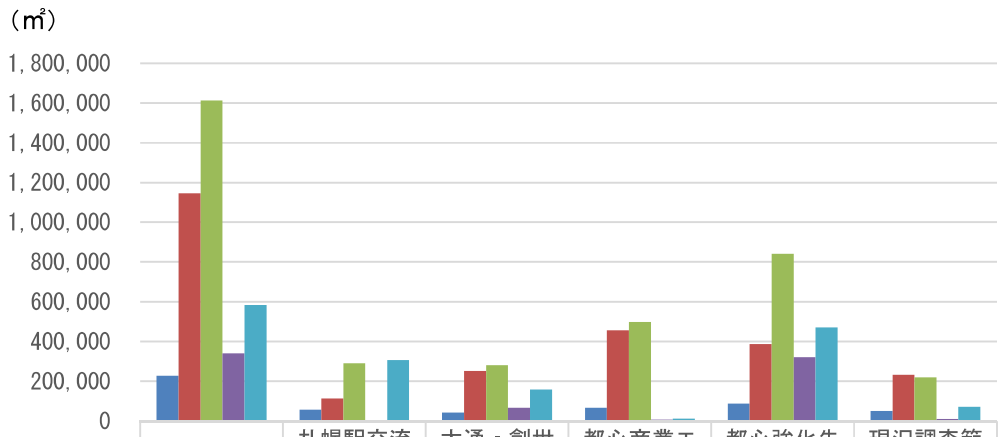
（～1974 年築）



出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

図 20 階数（地上・地下計）エリア別延床面積

（1975 年築～）

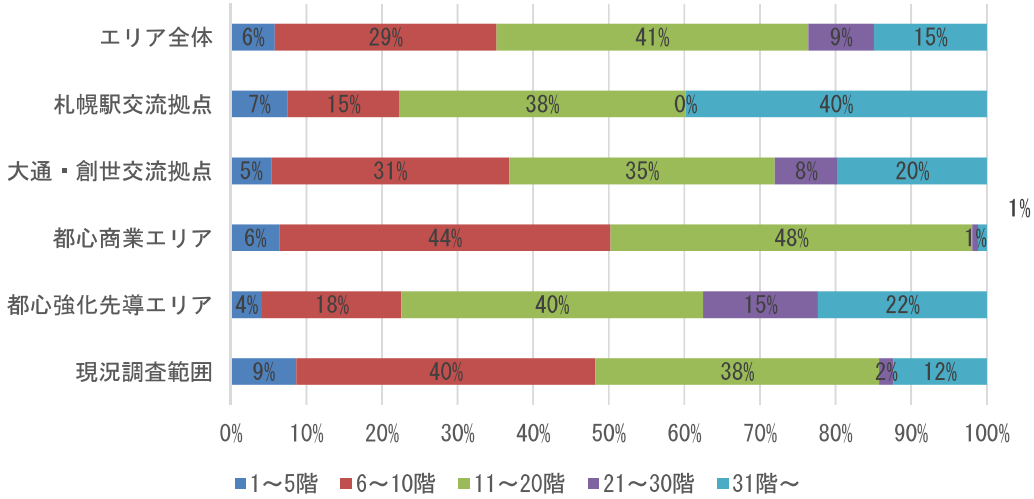


	エリア全体	札幌駅交流拠点	大通・創世交流拠点	都心商業エリア	都心強化先導エリア	現況調査範囲
1～5階	228, 219	57, 449	42, 850	66, 830	87, 424	50, 852
6～10階	1, 145, 691	113, 712	253, 042	457, 364	388, 321	232, 280
11～20階	1, 612, 600	290, 994	282, 051	499, 102	842, 723	220, 378
21～30階	340, 416	0	66, 781	8, 055	321, 402	10, 959
31階～	583, 294	306, 295	158, 638	12, 155	471, 711	72, 782

出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

図 21 階数（地上・地下計）エリア別延床面積割合

（1975 年築～）



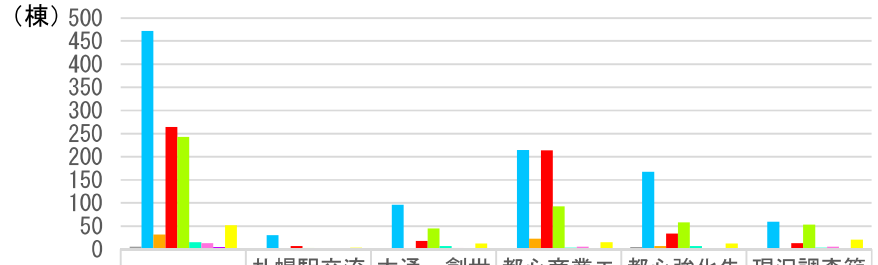
出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

(7) エリア別建物用途割合

各エリア別の建物用途別の建物棟数を示したのが以下のグラフである。

各エリアで専用商業施設（オフィス等）が最も多くなっているが、都心商業エリアにおいては店舗施設、また現況調査範囲においては住居施設の割合も高くなっている。

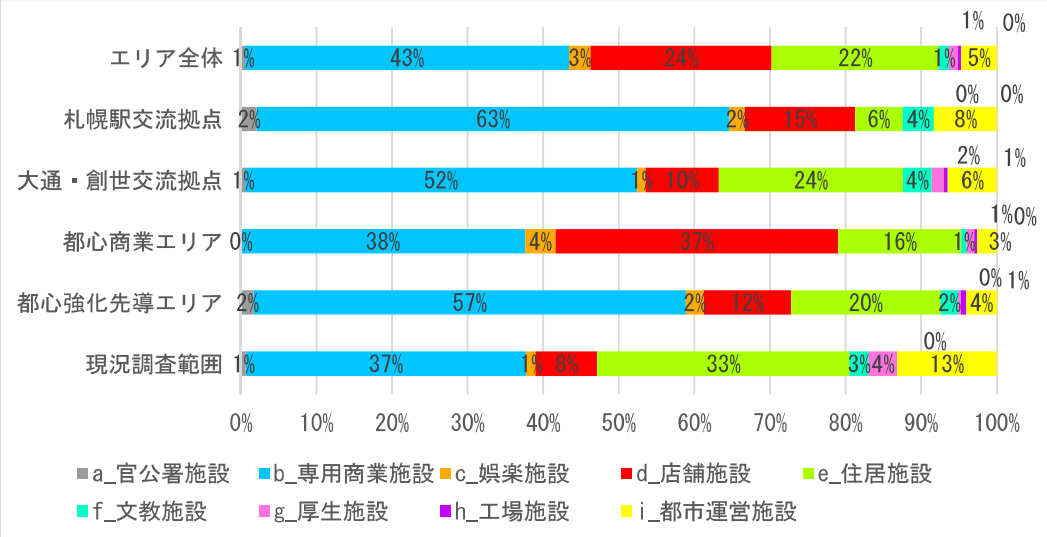
図 22 エリア別用途別建物棟数



	エリア全体	札幌駅交流拠点	大通・創世交流拠点	都心商業エリア	都心強化先導エリア	現況調査範囲
a_官公署施設	6	1	1	0	5	1
b_専用商業施設	472	30	96	215	168	59
c_娯楽施設	32	1	2	23	7	2
d_店舗施設	264	7	18	214	34	13
e_住居施設	243	3	45	93	58	53
f_文教施設	15	2	7	4	7	4
g_厚生施設	13	0	3	6	1	6
h_工場施設	5	0	1	2	2	0
i_都市運営施設	52	4	12	15	12	21

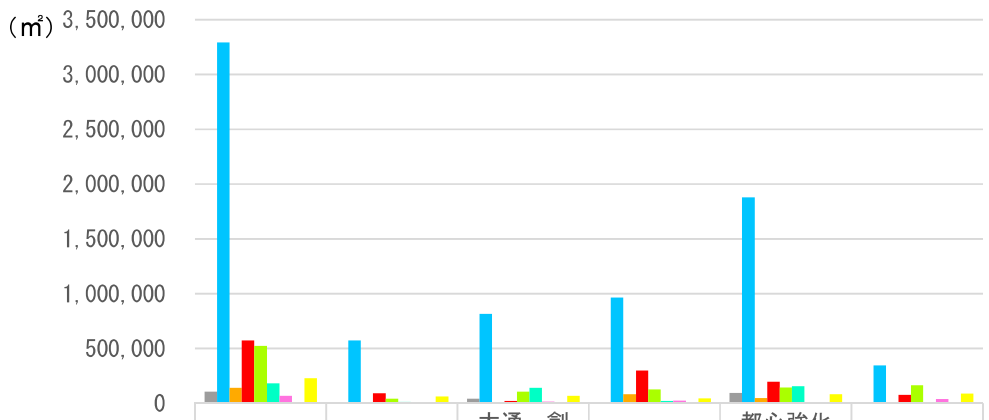
出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

図 23 エリア別建物用途割合



出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

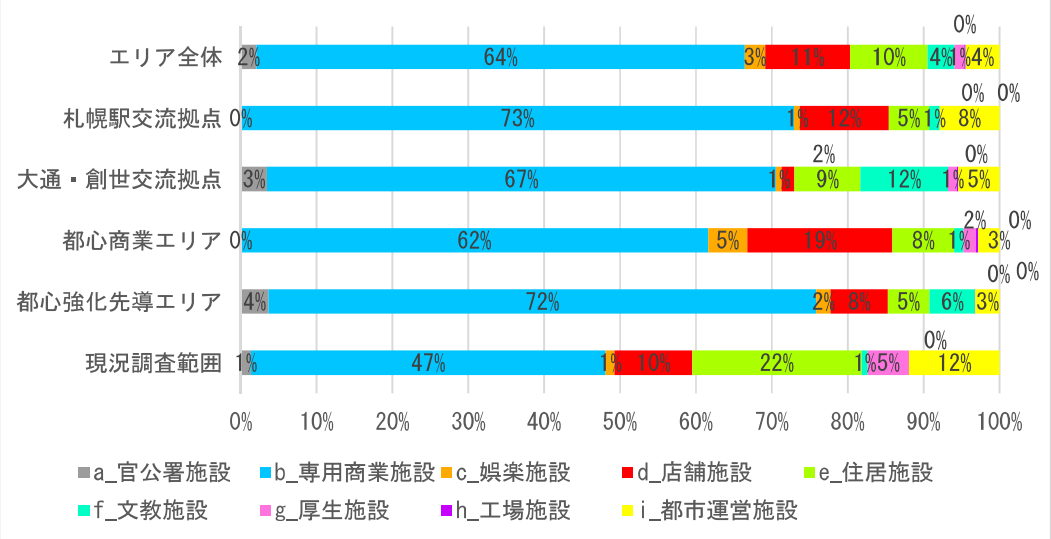
図 24 エリア別用途別建物延床面積



	エリア全体	札幌駅交流拠点	大通・創世交流拠点	都心商業エリア	都心強化先導エリア	現況調査範囲
a_官公署施設	105, 413	92	42, 216	0	95, 398	10, 015
b_専用商業施設	3, 292, 890	572, 022	816, 615	963, 646	1, 880, 508	347, 515
c_娯楽施設	138, 913	5, 621	9, 034	81, 280	49, 000	8, 633
d_店舗施設	571, 827	92, 015	20, 733	298, 751	196, 155	76, 129
e_住居施設	522, 234	41, 677	105, 517	127, 268	143, 046	165, 707
f_文教施設	181, 655	10, 689	140, 984	19, 192	156, 526	5, 937
g_厚生施設	66, 774	0	14, 135	25, 950	272	40, 552
h_工場施設	7, 263	0	2, 015	4, 146	1, 102	0
i_都市運営施設	229, 748	62, 051	66, 443	44, 264	82, 935	88, 553

出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

図 25 エリア別建物用途割合（延床ベース）



出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

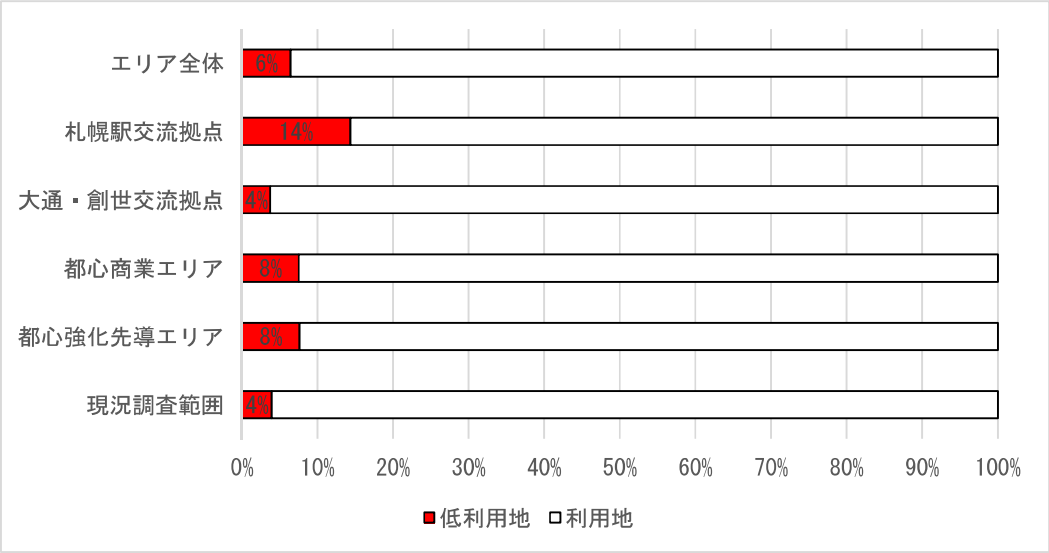
(8) 低利用地割合

各エリア別の低利用地※割合を示したのが以下のグラフである。

大通・創世交流拠点は低利用地の割合が低く、札幌駅交流拠点は低利用地の割合が高い。

※ 使用容積率 10%以下の建物敷地と非建物敷地のうち、土地利用現況が「未利用宅地」「未利用原野」「未計画決定」「資材置場」「青空駐車場」のもの

図 26 低利用地割合



出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

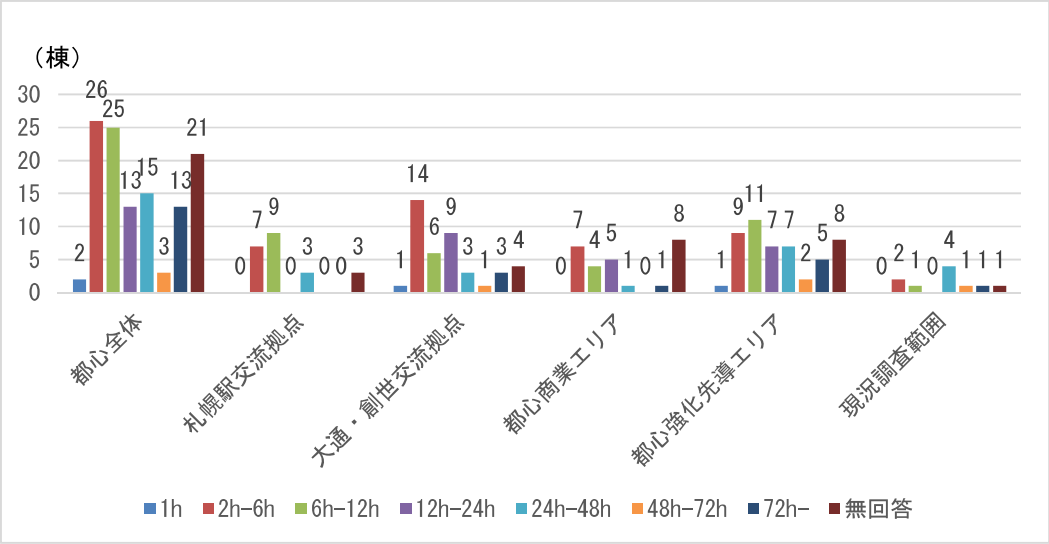
(9) 非常用発電機

「札幌市都心部における北海道胆振東部地震・大規模停電による影響調査」（2019）により調査対象とした建物 205 棟のうち、非常用発電機の有無についてありと回答した建物が 118 棟、なしと回答した建物が 35 棟だった。

ありと回答した建物の運転可能時間の棟数が以下のグラフである。

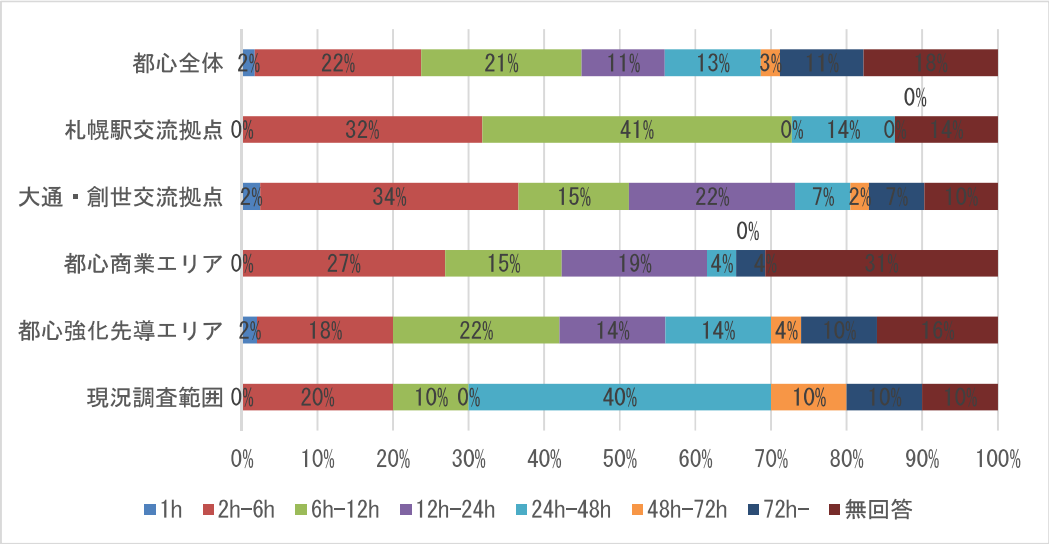
運転可能時間が 72 時間を超える非常用発電機を備えるビルが複数見られるが、都心全体としては数時間～24 時間未満の非常用発電機の割合が過半数を占めている。

図 27　エリア別非常用発電機所有建物棟数



出典：札幌市「札幌市都心部における北海道胆振東部地震・大規模停電による影響調査」（2019）をもとに作成

図 28　エリア別非常用発電機の運転可能時間割合

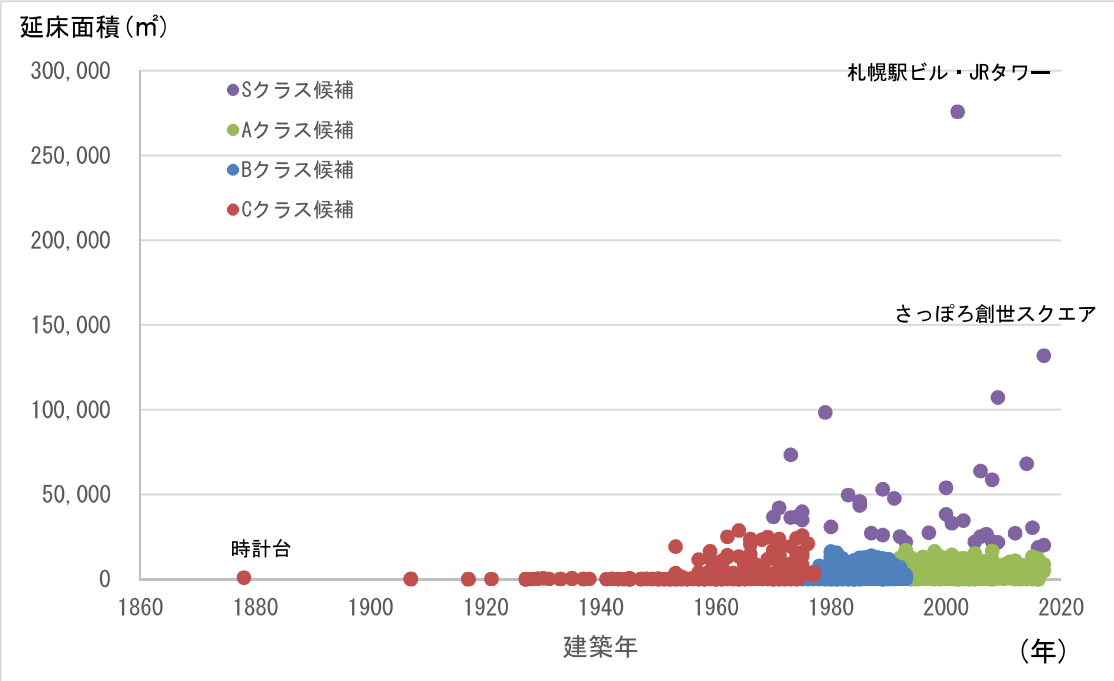


出典：札幌市「札幌都心部における北海道胆振東部地震・大規模停電による影響調査」（2019）をもとに作成

(10) クラスター分析によるエリア内建物の分類

調査エリア内の建物の延床面積と建築年でクラスター分析を行った結果が以下のグラフである。Ｓクラスビル、Ａクラスビル、Ｂクラスビル、Ｃクラスビルの各分類候補で色分け表示している。

図 29 クラスター分析によるエリア内建物の分類



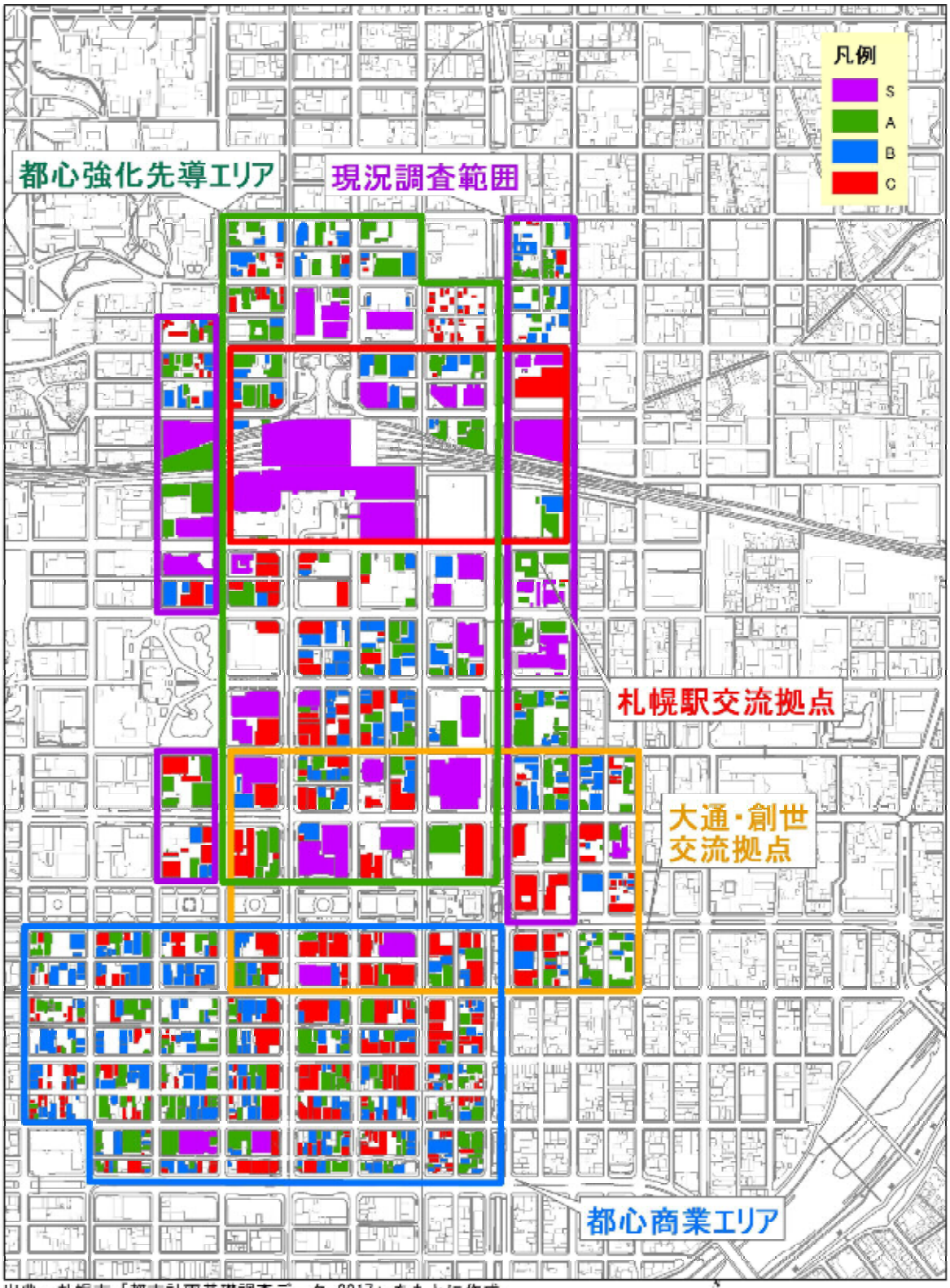
出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

表 2　各クラスターの特性

クラス	棟数	建築年（年）＊	延床面積（㎡）＊
S	38	1995.16	49445.95
A	294	2004.27	3735.37
B	341	1985.21	3093.60
C	328	1961.34	3192.05

*分析では標準化したものを使用

図 30　クラスター分析による建物の分類



出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成