

令和 6 年度第 1 回 札幌市土地利用審査会

議 事 録

日 時：2025 年 3 月 28 日（金）午前 10 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） 本日は、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。

ただいま、委員7名全員がおそろいでして、定足数に達しておりますので、これより令和6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札幌市まちづくり政策局都市計画課長の村瀬です。よろしくお願いいたします。

この審査会は原則公開としておりまして、議事録につきましても、後日、市のホームページに公開いたしますので、あらかじめご了承くださいと思います。

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 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をご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

審査会の開催に当たりまして、一言、ご挨拶をさせていただきます。

皆様には、本市の土地対策行政に関して多大なるご協力をいただきまして、改めてお礼を申し上げます。

委員の皆様方は、第17期土地利用審査会委員として令和7年12月までの3年間の任期をお願いしております。本日が3回目の土地利用審査会となります。本日もどうぞよろしくお願いいたします。

さて、先週、国土交通省から令和7年地価公示が公表されましたが、本市の地価動向を見てみますと、都心部を中心に観光客の増加により店舗・ホテル需要が堅調で地価の上昇が続いております。一方で、郊外につきましては、建築費高騰の影響により、上昇幅が縮小や横ばいの地点も見られ、今後、二極化が進むことが懸念されております。

本市におきましては、北海道新幹線の関連工事に加え、後ほど担当部局からご説明させていただきますが、市内各地での再開発事業など、様々な事業が進められております。また、千歳市へのラピダス進出など、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すので、これらの動向に引き続き注意していく必要があると考えております。

本日は、限られた時間の中ではありますが、委員の皆様方には、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。

以上、簡単ではございますが、開会に当たりましての挨拶とさせていただきます。

2. 委員紹介

○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、会長の北星学園大学経済学部鈴木委員です。

続いて、五十音順で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。

弁護士祖母井委員です。

北海道大学大学院農学研究院の笠井委員です。

不動産鑑定士の村上（功）委員です。

北海学園大学経営学部の村上（始）委員です。

建築士の森田委員です。

◎資料説明

○事務局（村瀬都市計画課長） 続きまして、お手元の資料の確認をさせていただきます。

本日の会議資料は、次第、委員名簿、座席表、資料１、国土法の受理例、資料２から資料４の合計８種類でございます。ご確認をお願いいたします。

途中でも結構ですので、お手元にない資料がありましたら、事務局までお知らせいただければと思います。

ここで、傍聴席、報道席の皆様にご連絡があります。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お願いいたします。

それでは、以降の進行につきましては鈴木会長をお願いしたいと思います。

よろしくお願いします。

３．報告事項等

○鈴木会長 皆さん、おはようございます。

改めまして、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。

本日の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、次第に沿って進めてまいります。

まず、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、事務局より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） 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ご説明いたします。

国土利用計画法、略して国土法では、土地取引の規制制度として四つの区分を定めております。左から順に、最も規制が厳しい規制区域、次に監視区域、注視区域、最後に区域指定なしとなっております。

現在、札幌市は区域指定なしを実施しており、その下にあります事後届出制として一定の土地取引について契約後の届出を求めています。全国的にも、東京都小笠原村のみが監視区域に指定されていますが、それ以外の地域は全て区域指定なしとなっております。

表の一番下の審査項目をご覧ください。

規制区域、監視区域、注視区域では利用目的と取引価格の審査を行うところですが、事後届出制では利用目的のみを審査します。

こちらの表は、四つの区分ごとに土地利用審査会の職務をお示ししたものです。

左側のオレンジ色の枠にある事案があった場合に行っていただく職務を記載しております。区域指定なしの場合は、届出された土地取引に対して市長が勧告を行う場合に土地利用審査会として意見を述べることとなっております。

次のページです。

事後届出制の手続の具体的な流れとしましては、右上にあります届出条件のとおり、一定規模以上の土地取引を行う場合には、契約締結後2週間以内に買主の方が札幌市に対して届出を行う必要があります。札幌市は、届出を受理しましたら、図の矢印の流れに沿って利用目的審査を行います。もし、勧告が必要な取引がありましたら、土地利用審査会を開催し、委員の皆様にご意見をお聞きした上で勧告を行うことになります。

以上です。

○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いたします。

私から質問させていただきます。

4ページに勧告、助言、不勧告とありますけれども、どのような事案が勧告に当たるのでしょうか。

○事務局（丸山都市計画情報担当係長） 札幌市の計画や各種法令にそぐわない土地利用がありましたら、勧告の必要がある案件として土地利用審査会を開催させていただきます。

○鈴木会長 ほかにございませんか。

○祖母井委員 助言や不勧告の場合にも届出をされた方に何らかの結論の通知はあるのですか。

○事務局（丸山都市計画情報担当係長） 基本的には、届出を受理させていただいて、何かあれば札幌市からご連絡させていただきますと届出をされた方にはお伝えしております。

ただ、届出された方側の事情として、札幌市で不勧告になったという何らかの証明が欲しいという場合は、通知を出すこともございます。

○鈴木会長 ほかにございませんか。

（「なし」と発言する者あり）

○鈴木会長 それでは、報告事項等（1）につきましては以上といたします。

続きまして、（2）令和6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（丸山都市計画情報担当係長） 令和6年の国土法に基づく届出の受理及び審査についてご説明いたします。

こちらは、過去10年間の届出件数の推移です。

オレンジ色の棒グラフは市街化区域の届出、青色は市街化調整区域の届出を示しています。令和6年は124件となっており、ここ10年は、増減はあるものの、ほぼ横ばいで推移しています。

なお、届出の方法につきましては、令和7年1月から、来庁、郵送による届出に加え、オンラインによる届出も可能としております。

次のページです。

こちらは、令和6年の届出の利用目的の割合を示したグラフです。

利用目的として一番多いのが右上の商業施設で、全体の23%です。商業施設には店舗、事務所、ホテルを含みます。次に多いのが住宅で、全体の22%です。割合が増したのが左上の青色の病院・福祉施設関連で、昨年の5%から今年は14%へ増加しています。令和6年の届出では、各種法令や計画に不適合となるような届出はなく、勧告を行うことはありませんでした。

次のページです。

まとめとしまして、事後届出制度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。

なお、個別の法制度の周知を図る程度の情報提供については36件ありました。

続きまして、令和6年に受理した国土法の届出を2件ご紹介します。

個人情報や法人の内部情報が含まれておりますので、委員にのみ配付し、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。

まず、右上に①と書かれた資料をご覧ください。

西区のこちらの場所は、飲食業者から不動産会社へ譲渡されました。回転寿司店から分譲マンションとして利用される予定です。

次のページが上空と側面からの写真です。

次に、②をご覧ください。

中央区と西区のこの場所は岩石採取場として利用されており、道内の製造業者から本州企業へ売買が行われました。利用目的は変更ありませんが、取引面積が1,200ヘクタールと非常に広い面積ですので、ご紹介いたしました。

次のページが上空からの写真です。

報告事項2については以上です。

○鈴木会長 ただいまのご説明に関し、ご意見や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 それでは、（2）については以上とさせていただきます。

続きまして、報告事項等（3）札幌市の地価及び土地取引の動向について、事務局より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） 先ほどの資料3のスライドにお戻りください。

次に、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。

地価の調査制度としましては、国交省が毎年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。このほか、国交省が四半期ごとに全国80地区の地価動向を公表する地価LOOKレポートがあります。

次のページです。

こちらは、地価公示における札幌市の住宅地の平均価格の昭和58年からの推移です。

バブル崩壊後の下落、そして、リーマンショック後の下落を経て、平成25年の5万8,000円/㎡から上昇に転じ、令和7年の地価公示では11万5,600円/㎡、対前年変動率は2.9%の上昇となりました。

次のページです。

こちらは、商業地の平均価格です。

住宅地と同様、リーマンショックの後、平成25年の16万6,100円/㎡から上昇に転じ、令和7年は44万8,100円/㎡、対前年変動率は6%の上昇となりました。

こちらは、地価LOOKレポートの過去3年分のデータです。

令和4年1月以降は、住宅地、商業地ともに上昇率が3%未満の黄色の矢印となっており、緩やかな上昇が継続しております。

次に、他の政令市との比較で見えます。

グラフは、令和7年地価公示における住宅地の平均価格です。政令市20都市の中で、札幌市は第15位となっております。

ここまでの札幌の地価動向のご説明となります。

次のページをご覧ください。

続きまして、先ほど報告事項等(2)でご説明しました国土法に基づいて届出された取引価格が基準となる地価と比べて高いのか低いのかについてご説明いたします。

まず、ある土地の基準となる地価を確認しようとするとき、地価公示は調査地点が限られるため、そのまま使うことができません。そこで、公示価格の8割で評価される相続税路線価や公示価格の7割で評価される固定資産税評価額をそれぞれ8割、7割で割り返すことで、その土地の相当価格を算出します。この相当価格と実際の取引価格を比較し、その価格差を開差率として算出し、開差率が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。

次のページです。

こちらのグラフは、令和6年に届出があった124件の取引ごとの開差率を算出したものです。なお、下の赤字にありますとおり、市街化調整区域の取引や信託受益権の売買については開差率を算定できませんので、未算定として、それ以外の75件の開差率を算定しております。

平均開差率は上の赤字のとおりプラス1.9%となっておりますが、個別に見ますと、開差率がプラスの取引は28件、マイナスの取引は47件と、相当価格よりも低めの取引のほうが多い状況となっております。

次のページです。

こちらは、札幌市の土地の取引件数の推移を示しております。

緑色の棒グラフが新設住宅着工戸数で、建築主から都道府県知事に提出された建築工事の届出を集計したものです。一方、水色の棒グラフが土地取引件数、青色の折れ線グラフが土地取引面積を示しており、こちらは登記簿に基づいて集計しています。

令和6年の土地取引面積が急増していますが、これは、先ほどご紹介した市街化調整区域の山林の取引で、1件の契約で広大な面積の取引がありましたので、その影響によるものでございます。

新設住宅着工戸数及び土地取引件数ともに令和3年以降はやや減少傾向で、急激に件数が増加している状況ではありません。また、土地取引件数だけが増加して住宅着工戸数が増加していない場合は最終需要を伴わない投機的な取引が行われている可能性も考えられますが、そうした大きな乖離は見られません。

緑色の新設住宅着工戸数の内訳を示したものが次のスライドになります。

赤の折れ線グラフが貸家、緑が持ち家、青が分譲マンションと建売住宅を合わせた分譲住宅となっております。赤の貸家が伸びている一方で、持ち家、分譲住宅が下落しており、持ち家から賃貸に需要がシフトしています。

次のページです。

こちらは、総務省が5年に1回公表している住宅土地統計調査の札幌市分の調査結果です。

右の青色の棒グラフが総世帯数、左の水色の棒グラフが総住宅数で、人口減少局面に転じてもなお一貫して増加が続いています。また、赤の折れ線グラフが空き家数を示し、括弧内は空き家率を示しております。空き家数、空き家率ともに増加・上昇傾向で推移しており、令和5年は約15万6,000戸、13.8%となっております。

次のページです。

続きまして、札幌都心部のオフィス動向についてご説明いたします。

資料は、オフィス仲介大手の三鬼商事株式会社が発表しているデータです。

また、今回、地元札幌の不動産仲介会社の札幌ヴェルディの担当の方に札幌のオフィス動向についてヒアリングを行いましたので、その内容も併せてご報告させていただきます。

こちらの資料は、札幌と仙台の都心ビジネス地区のオフィス空室率と1坪当たりの平均賃料をお示ししております。四つの折れ線グラフのうち、一番下の青色が札幌の空室率、その上のオレンジ色が仙台の空室率です。さらにその上の緑色が札幌の平均賃料、紫色が仙台の平均賃料を示しています。

札幌の空室率は、平成30年頃から2～3%台と低い数値で推移してきましたが、令和5年後半から上昇し、令和7年2月時点では3.99%となっております。また、平均賃料は、平成30年頃までは1坪8,000円台で推移してきましたが、徐々に上昇して令和2年に仙台を逆転し、令和7年2月時点では1坪1万752円となっております。

次のページです。

ヒアリングした担当の方によりますと、平成19年から29年まで、札幌都心部では、新築ビルが年に1棟くらいしか建たず、慢性的なオフィスの供給不足がありました。また、老朽化したビルの建て替えに伴う移転需要もあり、空室率が低下しました。こうした中で、既存ビルでは賃料を上げる動きが見られたり、新築ビルではBCP対応などの高機能化が図られたりしたこともあり、平均賃料が上昇しました。その後、令和4年頃から新築ビルが増えてきて、令和4年に7棟、令和5年に5棟、令和6年に8棟が竣工し、今後も複数の新築ビルの計画が公表されております。

ただ、この時期は、建築コスト上昇により賃料を高く設定せざるを得ない状況となってしまう、借り手が見つからないため、やむを得ず入居後一定期間の賃料を無料にするフリーレント対応をする新築ビルもあるそうです。

一方、需要面では、これまではコールセンターや事務センター、そして、IT関係の需要が堅調でした。現在は、人手不足もあり、特にコールセンターではオペレーターからAIへシフトする動きがあるものの、一定程度の需要はあるとのこと。

ちなみに、直近の空室率は約4%ですが、一般的には空室率5%がビルオーナーにとっても入居を検討する企業にとっても均衡が取れた値だそうです。5%より低いとオーナー側が有利、5%を超えると借り手側が有利になると言われています。

次のページです。

こちらは、都心部を7地区に分けて地区ごとの空室率と平均賃料を掲載したものです。

以前の審査会で、西11丁目エリアとバスセンター前エリアが一つの地区として扱われているが、分けたほうがいいのではないかというご意見をいただきました。そこで、こちらの資料は、ヒアリングした札幌ヴェルディのデータを使用しております。三鬼商事の資料とは対象のエリアの範囲や条件が若干異なりますので、その点はご了承ください。

バスセンター前駅周辺と西11丁目駅周辺の平均賃料を比べてみますと、バスセンター前のほうが2,000円近く高くなっております。

次のページです。

続きまして、札幌市の地価に関するメディアの記事を紹介させていただきます。

まず、朝日新聞の令和6年5月の「札幌開通いつ 再開発に影 新幹線延伸30年度予定 数年遅れ見通し」という記事です。沿線では官民による再開発やまちづくりが進んでおり、影響が広範囲に及びそうだと報じています。

次に、北海道新聞の令和6年7月の「道内路線価 札幌上昇 観光需要も戻る 地方は下落 二極化加速」という記事です。札幌圏は、コロナ禍からの観光客回復やラピダスの工場建設による住宅需要が地価に反映されたと見る一方で、人口減少が加速する地方都市では地価の下落傾向が続いていると報じています。

次に、北海道建設新聞の令和6年10月の「札幌、分譲マンション供給ブレーキ」という記事です。土地や建築資材の高騰を背景にマンション価格は高値となり、発売戸数が低

下し、富裕層やインバウンド向けにターゲットを絞ったり賃貸マンションや宿泊事業に方針転換したりする動きもあると報じています。

次に、北海道新聞の令和6年11月の「賃貸オフィス空室率上昇」という記事です。札幌市中心部の9月の空室率は2016年以来8年ぶりに4%台となり、新築ビルの完成ラッシュは続き、28年までに6万6,000坪が供給予定、空室率上昇が続き、賃料は下落傾向となる可能性も、と報じています。

次のページです。

以上を踏まえまして、報告事項等（3）についてまとめました。

令和7年地価公示の対前年変動率は、住宅地、商業地ともに上昇となりました。土地取引については、札幌市内で土地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相関性があり、投機的な取引はあまり見られず、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についても、一定の範囲に収まっております。

以上のことから、土地の有効需要に裏づけられた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が生ずる状況ではないことから、現時点では行政が区域指定を行って価格規制を行う状況にはないと判断しています。

なお、今後も、地価公示や地価調査のほか、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います。

私からは以上です。

○鈴木会長 ただいまのご説明に関しまして、ご質問やご意見がございましたらお願いいたします。

○村上（始）委員 スライドの20ページについてです。

世帯数が年々増えてきているというお話があったと思うのですが、それに対して空き家率が増えているのはなぜなのでしょう。

人が増えているのだったら、空き家はそんなに増えないと思ったのですが、なぜ両方とも右肩上がりになるのでしょうか。

○事務局（村瀬都市計画課長） 年々世帯数が増えていくのは、まず、高齢の単身世帯が増えてきている状況にあるからです。札幌市内でも子どもが離れて単身の世帯が増え、世帯数が増えていくといった動きが全体の構成としてあります。それとは別に、昔よりも少ないものの、結婚して世帯を持つ人が一定数いることから、世帯数自体はどんどん増えていっています。

その中で、新しくつくったサ高住などに入ってくるので、もともとの住宅が空き家になる動きがあったり、結婚された方が親の家に住まずに新しく求めたりすると全て活用できない状況になり、今はこういったトレンドになっています。

○鈴木会長 感覚的なものでしかございませんけれども、都心回帰やマンションが新築に偏っているため、郊外を中心に古めの空き家が増えていて、偏在化が起きている気がして

おります。

ほかにございませんか。

私からよろしいですか。

同じく20ページについて、当審査会とは直接は関係ないかもしれませんが、某市町村で空き家に関わっているものですから、興味がありましてご質問させていただきます。

近年、空き家が結構増えていて、その中でも特に周辺に影響を及ぼすような特定空家が地方の市町村ではかなり問題化しているのですけれども、札幌市の特定空家の状況が情報として手元にございましたら教えていただきたいです。

○事務局（丸山都市計画情報担当係長） まず、札幌市の空き家の対策についてご紹介させていただきます。

一つ目が特定空家等の発生の抑制、二つ目が空き家の流通、活用の促進、三つ目が適切に管理されていない空き家の解消に向けた取組という3本柱になっております。

一つ目の特定空家等の発生抑制としましては、セミナーや相談会を通じて所有者や相続人の当事者意識を醸成していくこと、または、パンフレットやポスターによる普及啓発といったことをやっております。

二つ目の流通、活用の促進としましては、民間の事業者と連携事業をしております。例えば、ある民間の企業と連携しまして、その会社が提供しておりますホームページにアクセスしますと、空き家の解体費用や土地の査定価格を無料で把握できるといったサービスも行っております。

三つ目の適切に管理されていない空き家の解消に向けた取組としましては、まず、市民からの相談、通報の対応を行っております。その上で、危険空家等の除去に対する補助制度も設けておりまして、補助率3分の1で上限が50万円となっております。実績としても、令和5年度が21件、令和6年が17件と、一定程度の需要があるそうです。

札幌市の取組については以上ようになっております。

特定空家の数は、情報を持ち合わせておりません。

○鈴木会長 数も興味があったのですが、ご存じではないということでした。

今、三つの方針で対策を行っているという伺いまして、除去に対する補助もしていただいているということで、空き家の解消で努力されていることはよく分かりました。

○事務局（丸山都市計画情報担当係長） 特定空家の件数の情報ですけれども、令和5年は先ほどの相談、通報の件数として230件、特定空家の認定の数としては70件、解決に結びついたものとして93件、年度末の時点で指導を継続しているものが200件あるということです。

○鈴木会長 実績まで教えていただき、ありがとうございます。

ほかにございませんか。

（「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、特徴的な事例などを村上功英委員よりお話いただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

○村上（功）委員 札幌市の地価公示を基にした地価変動の概況についてご説明させていただこうと思っております。

まず、地価公示は、毎年、1月1日時点の値段をつけまして、3月下旬に公表されるものであります。もう一つの公的指標としては地価調査があります。これは、例年、北海道から7月1日時点の価格が公表されるものです。そのほか、固定資産税の標準地評価や国税の路線価などもあるのですが、地価公示や地価調査の価格がそのほかの固定資産税評価額や国税などの価格の指標にもなってくる基本となる公的評価です。

次に、地価公示と地価調査の違いについてです。

地価公示は基本的に都市計画区域内で行われるもので、例えば、札幌周辺で言うと新篠津村などは都市計画区域外になりますので、地価公示の評価対象から外れてきます。

鑑定士の作業としましては、地価公示に関しては1ポイントについて2人の鑑定士がそれぞれ評価して、会議等の中でそれぞれの価格について検討した上で価格が決定されます。

地価調査に関しては、1ポイントについて1人の鑑定士が評価したことに関して、協議の上、価格が決定されるという違いがあります。

お配りしている資料2に札幌市の価格及び変動率という区ごとに順番に並べた表が上にありまして、下には変動率を上位から下位に向かっての順位で並べたものがあります。

次のページは先ほどの説明とも重なってくる部分があるのですが、札幌市の中核市の平均変動率はプラス2.9%で、12年連続で上昇が続いております。上昇ではあるのですが、去年の住宅地の平均変動率がプラス8.4%ですので、上昇率は大幅に減少している状況にあります。全区に関して上昇率が減少しております。

一昨年の平均上昇率は15%と大きかったので、上昇率がどんどん縮小していった状況です。

それぞれの地価に関する影響ですが、都心に近い住宅地に関しては、マンション価格の高騰や都心人口回帰の減少、小規模宅地開発による需要の回帰などの傾向が見られます。地下鉄徒歩圏に関しては、収益物件需要が比較的堅調であるということが地価上昇に影響していると思われます。

郊外部の上昇率がほかの区に比べて低くなっているのですが、これに関しては、建築費の高騰等により、需要者の予算の限度の関係があるので、上昇が抑えられている状況にあるものと思います。

前のページに戻っていただきまして、白石の住宅地の上昇率が10区内で1位になっております。

去年は、北24条桜大橋の開通で東区との開差があった分で引っ張られたこと、また、

北郷などの低価格水準の住宅地の価格が比較的堅調だったため上昇し、1位になっていたのですが、今年は状況が違いまして、それらのところは比較的落ち着いた上昇率になっております。白石区の地価公示価格を見ていきますと、地下鉄駅徒歩圏の住宅地の上昇率が比較的大きいことが平均の上昇率を押し上げて10区中1位の状況になっています。

2位の豊平区も地下鉄駅徒歩圏の比較的高価格帯のポイントの上昇が目立つ状況です。豊平区の上昇に関しては、去年も2位だったのですが、理由としては去年と変わらない状況にあると思われます。

北区に関しては、去年が上昇率3位だったのですが、今年は7位と下がっておりまして、郊外部に横ばいのポイントが見られるようになってきています。

先ほど説明しましたが、建築費の高騰等で予算限度の関係から上昇率が縮小しているという理由から、横ばいのポイントも増えてきて全体の上昇率も緩まったと思われます。

ポイント数ですが、去年は全ポイントの住宅地の標準地に関して上昇していたのですが、本年度は、全ポイント中35ポイント、北区が7ポイント、手稲区が12ポイント、清田区が8ポイントと、郊外部の住宅地に関して横ばいのポイントが増えてきた状況にあります。

続きまして、商業地は、平均変動率がプラス6%で、12年連続で上昇、去年の平均変動率が10.3%、一昨年がプラス9.7%なので、商業地に関しても上昇は縮小傾向にあります。ただし、全区の商業地に関して住宅地と同じように上昇率は減少しているのですけれども、全ポイントが上昇している状況にあります。

札幌駅周辺については、再開発事業、新幹線関連工事、都心アクセス道路事業等の発展等の期待が見られる状況です。また、インバウンド、国内旅行客の回復に伴ってホテル開発等の動きも見られる状況です。マイナスポイントとしては、建築費の高騰、人手不足の影響等による工事の長期化、事業計画の見直し等が散見される状況にあります。

先ほどの説明にあったのですが、新規オフィス供給、賃料などの関係は、オフィス供給量が増加したことによって空室率はやや増加傾向にあります。先ほど仙台市との比較が出たのですが、そのほかの地方の大都市圏である広島市、福岡市等と比較しても、まだ札幌市の空室率は低水準であるようです。

商業地に関して、都心部ではマンション・ホテル用地需要が期待され、地下鉄周辺でも店舗兼共同住宅やマンション用地の需要が期待される状況です。

路線商業地についても、まとまった規模の店舗用地については一定の需要が期待される状況です。

以上のことから、住宅地に比べれば上昇率は縮小していますが、まだ高い上昇率を示している状況にあります。

去年の商業地に関して、上昇率が上位だったのが清田区や手稲区だったのですが、路線商業地の需要が去年ほど強く見られないということと、マンション用地需要が地下鉄沿線

など利便性の高いところの需要が強いことに関して、手稲区や清田区に関してはそういう需要が弱いために商業地に関しても上昇率が抑えられている状況にあると思われます。

札幌の変動率の状況については以上です。

蛇足になるのですが、北海道の札幌市以外の上昇率や下落率を見てみますと、住宅地に関しては富良野４の北の峰地区がプラス３１．３％で、全国の上昇率の１位になっております。続きまして、２番目が千歳１９で、９万４，０００円／㎡で、プラス２２．９％、全国４位となっております。北の峰地区はコンドミニアム等の需要で第２のニセコ地区と言われている状況で上昇傾向にあるもので、千歳市に関してはラピダスの影響と考えられます。

下落率１位に関しては本別１で９，１００円／㎡のマイナス５．２％ですが、全国の中では上位に入ってきていない状況です。

商業地の上昇率に関しても、１位から３位が千歳市になりまして、一番上昇率が高い千歳５－４に関しては１２万８，０００円／㎡、プラス４８．８％で上昇率全国１位となっております。

こちらに関しての取引を見ますと、まだまだ高い事例もあるのでありますが、それが適正な値段なのか、バブル的な値段なのか、まだはっきりしてこない状況のようです。

下落に関しては、夕張５－１が３，０８０円／㎡、足寄５－１が１万３，６００円／㎡で、全国的には下落率８位と９位という状況で北海道全体の土地価格は推移しているようです。

以上です。

○鈴木会長 村上（功）委員、どうもありがとうございました。

ただいまのお話につきまして、ご質問等がございましたらよろしく願いいたします。

（「なし」と発言する者あり）

○鈴木会長 続きまして、情報提供（２）の開発と連動したエリアマネジメントの導入について、事務局よりご説明をお願いいたします。

○事務局（田村事業推進課長） 私から、二つの地区で取り組んでおります開発と連動したエリアマネジメントの導入事例をご紹介します。

お配りしております資料３をご覧ください。

本日の説明内容は大きく二つございまして、一つ目が新さっぽろ駅前周辺地区の事例です。もう一つは、都心の南２西３南西地区市街地再開発事業で整備したモユクサッポロでの取組事例について、開発経緯なども交えながら地域の取組を紹介させていただきたいと思っております。

１枚めくっていただきまして、３ページになります。

まず初めに、新さっぽろ駅前地区の事例をご紹介します。

新さっぽろの立地につきましては、皆様もよくご存じかと思いますが、ＪＲ、地下鉄、バスが利用できる交通結節点でありまして、ＪＲであれば札幌駅まで約８分という好立地

の場所です。

5 ページをご覧ください。

この新さっぽろエリアでは、老朽化した市営住宅の建て替え、集約を契機に発生したG団地とI団地の大規模な余剰地に加え、札幌副都心開発公社の所有地であります暫定駐車場について、利活用方針や一体的なまちづくりについて整理することとしまして、平成27年3月に、6 ページに記載しております新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画を、新さっぽろエリアの事業者の方や地域の方、大学関係者などと一緒に策定したところでございます。

7 ページをご覧ください。

このまちづくり計画では、7 ページに示しますまちづくりの整備方針とまちづくりの方向性を示しております。方向性として、多くの低未利用地がある北エリアは商業・複合・新規開発ゾーンと位置づけ、また、青少年科学館や区役所などが立地します南エリアは文化・教育・地域コミュニティゾーンというように、求める機能を分けて設定しているところでございます。

では、まちづくり計画に掲げております整備方針をどのように実現していくのかについてです。

今回は、札幌市が所有するG・I団地跡地を公募提案、いわゆるプロポーザルという手法により民間事業者売却する方式を採用しております。

その際の公募条件が二つあります。一つがまちづくりコンセプトとして健康と食文化につながる提案をすること、もう一つが機能集積や事業活動によるにぎわいの創出につながるエリアマネジメントを導入することとしておりました。

エリアマネジメントにつきましては、今回開発するG街区、I街区にとどまらず、新さっぽろの中心でサンピアザなどの施設を所有します札幌副都心開発公社とも連携しながらエリアマネジメントを行うことで、持続可能で一体的なまちづくりを達成することを目指したところでございます。

このエリアマネジメントの取組につきましては、後ほどご説明させていただきます。

9 ページをご覧ください。

ここからは、実際に整備された建物の概要を簡単に説明いたします。

開発エリアのうち、左側のG街区に二つの学校が整理され、右側のI街区には商業、病院、ホテル等が整備されております。

10 ページに示すのがG街区の完成写真となっております。

G街区には札幌看護医療専門学校と札幌学院大学の新札幌キャンパスが整備され、令和3年4月に開学となっております。ここには、地域と大学をつなぐための機能である社会連携センターが設置されたほか、図書館やカフェテリア等は一般の方々にも開放されております。これら二つの学校が開学されたことによりまして、約2,300名がこの学校に通うこととなりますので、新さっぽろのまちが大きく変わり、若返りにつながったので

はないかと捉えているところです。

1枚めくっていただきまして、11ページをご覧ください。

こちらがI街区の完成写真になっております。

令和4年度に左側の病院やエネルギーセンター等が整備されまして、昨年度、令和5年度には右側の商業施設、B i V i 新さっぽろや立体駐車場、ホテル、マンション等が開業しております。

これらの施設を中央の道路の真ん中にある円形状のアクティブリンクという名づけた空中歩廊でつなげまして、回遊性も向上しておりますし、右下の厚別青葉通にかかる横断橋のところにプレイロットアクティブガーデンという字が書かれていまして、その少し上のところに棒状のようなものがありますが、こちらがJ Rの駅とつながっているという状況でございます。

このように、新さっぽろまちづくり計画に掲げていた機能集積がG・I街区において令和5年12月に完成したところでありますが、このエリアの魅力を引き続き高めていく取組としてエリアマネジメントがでございます。

先ほど説明いたしましたプロポーザルの要件の一つにもなっておりますが、まず初めに、そもそもエリアマネジメントとは一体どういうものなのかについてご説明させていただきます。

エリアマネジメントにつきましては、近年、全国的なまちづくりのトレンドとなっており、皆様も既にご承知かもしれませんが、国土交通省のホームページに記載されている定義といたしましては、地域における良好な環境や地域の価値を維持、向上させるための住民、事業主、地権者等による主体的な取組と定義されております。

札幌市の都心部では、地域に根づいたまちづくり会社を中心となりまして、にぎわいやまちの魅力を高める様々なエリアマネジメントが行われている状況でございます。

例えば、写真を記載しておりますが、道庁の東側にある北3条広場で毎年行われておりますサッポロフラワーカーペットは札幌駅前通まちづくり株式会社が実施主体となっております。また、写真の右側の大通駅の交差点を歩行者天国にするさっぽろホコテンは札幌大通まちづくり株式会社が実施主体となっているエリアマネジメントのイベントでございます。

こうしたイベント以外にも、エリア内のまちづくりルールの方策定や開発調整における地域窓口機能、エリアマネジメント広告事業など、地域の魅力を高めるまちづくり会社の取組は多岐にわたっているところでございます。

13ページをご覧ください。

ここからは、新札幌のエリアマネジメントの事例をご紹介します。

開発構成企業であります大和リースや大和ハウス工業などが中心となりまして、新さっぽろの持続的なまちの発展を目指し、令和4年に一般社団法人新さっぽろエリアマネジメントが設立されまして、令和5年度から本格的なエリアマネジメント活動が開始しており

ます。

このエリアマネジメント団体では、スローガンに「みんなでまると、健康をつくるまち」を掲げ、大学や新旧の空間、企業といった地域資源を活用しながら様々な取組を現在行っているところでございます。

その下ですが、今年度は、昨年8月に新さっぽろサマーフェスとして地域からの要望が多かったビアガーデンをメイン事業としまして、短編映画上映会や早朝ヨガイベントに取り組んでいております。また、10月には、新さっぽろオータムフェスとして、もったいないをテーマに廃材を活用したアートやフード削減に向けた各種イベントを行ったところでございます。

1枚めくっていただきまして、15ページをご覧ください。

こちらは、先月行われました冬の実験フェスタの様子でございます。

このイベントでは、冬の日常をもっと楽しく、出かけたくなるアイデアをみんなで実験してみようというテーマの下に、雪遊びやアート、飲食、ミニ四駆大会などが行われ、来場者が約4,000人を超え、大変にぎわいがありました。

このように、エリアマネジメントを1年以上実施してきたところでございまして、少しずつではあるものの地域に定着しつつある状況ではないかと考えているところです。

また、今回は紹介を割愛させていただきますが、このエリアマネジメント組織は、このようなイベント以外にも、例えば、清掃活動や地域の方が心地よく暮らせるような取組にも取り組んでいます。

次に、都心の南2西3南西地区市街地再開発事業、モユクサッポロの事例についてご紹介いたします。

1枚めくっていただきまして、17ページをご覧ください。

モユクサッポロを整備しました南2西3南西地区市街地再開発事業は、札幌駅前通と狸小路の結節点において、市電のループ化により新設される新停留所と一体となった空間整備、また、地上と地下を重層的に連結したにぎわい空間の創出を目的とした事業でございます。

令和5年7月に開業しまして、当時、テレビでも紹介されましたが、まち型水族館のA O A O S A P P O R Oがテナントとして入っておりますので、ご存じの方も多いのかなと考えております。

本事業では、再開発に合わせて、地下2階、1階、7階に公共空地として広場を整備しております。この広場の整備に当たっては、都市計画決定手続時点から当地区を含む大通地区においてエリアマネジメントによるまちづくりを担う大通まちづくり株式会社との連携について再開発の事業者側から提案を受けまして、この実現に向けた検討を進めてきたところでございます。

1枚めくっていただきまして、19ページをご覧ください。

大通まちづくり株式会社の関係についてご説明いたします。

先ほど、エリアマネジメントの事例でもご紹介させていただきましたが、狸小路を含む大通地区の六つの商店街を主体として平成21年に設立された札幌市初のまちづくり会社です。活動範囲には狸小路商店街に面するモユクサッポロの事業区域も含まれることから、大通まちづくり株式会社と連携した広場の活用を前提に、開発前から広場の利用方法について意見交換を重ねてきたところです。

こうして整備されました広場につきましては、市と管理組合、まちづくり会社において整備した広場の利用スキームにより運用しているところでございます。

広場の活用に当たりましては、通常の広場の利用に加え、まちづくり会社に入っていることにより、柔軟な運用を認めております。

例えば、まちづくり会社が広場の活用希望者の要望を取りまとめて利用主体となることで、地域の魅力向上や活性化につながる活用がなされるとともに、市との都度協議は不要という形で運用していることが大きな特徴かなと考えております。

また、広場活用による利用料のうち、手数料は大通まちづくり株式会社が実施するまちづくり事業に還元される仕組みとしており、お笑いライブや物産展など、大通エリアの日常的なにぎわいも生み出すこととなっているのではないかと考えているところでございます。

最後に、1枚めくっていただき、21ページをご覧ください。

以上、2地区の開発と連動しましたエリアマネジメントの導入事例についてご紹介させていただきます。

このように、札幌市では、開発して終わりというわけではなく、開発完了以降を見据えた良好なエリアマネジメント体制の構築、活用を前提とした空間の整備、さらには、整備した空間の活用に取り組んでおり、今後も開発と連携した持続可能なまちづくりを目指していきたいと考えているところでございます。

私からの説明は以上になります。

○鈴木会長 ただいまご説明がありました開発と連動したエリアマネジメントの導入について、ご意見やご質問等がございましたらよろしくお願いいたします。

○祖母井委員 エリアマネジメントの考え方はとても素晴らしいと思いますし、進めていただければいいと思うのですが、そもそものところで教えていただきたいことがあります。

主体になり、エリアマネジメントを担っていくのは、開発に伴って設立された一般社団法人、株式会社などのいろいろなタイプの法人になるのですか。

○事務局（田村事業推進課長） 場所によって運用の仕方は様々ですが、大通まちづくり株式会社は、株式会社で、今ご紹介させていただいた新さっぽろのエリアマネジメントの団体は、一般社団法人ではありますが、どちらもまちの魅力を高めることが目的になります。開発が終わった後、数年がたったらまちの魅力が減ってしまうということにならないよう、まちの魅力やにぎわいを持続させていくための一つとしてエリマネがあるというこ

とです。

たまたま今ご紹介したのが大通と新さっぽろですが、それ以外のところでも、例えば篠路とか市内の別なところでもこのような取組は行われています。

○祖母井委員 例えば、新さっぽろの場合だと、札幌市が所有する土地の一体売却方式を採用されたときに、公募条件としてエリアマネジメントの導入があったと書いてあるのですけれども、ほかのところも、札幌市が土地を売却するときや開発を許可するときの条件としてこれを導入してくださいというところから始まるのですか。

○事務局（田村事業推進課長） それも場所によると思います。

新さっぽろにつきましては、公募するときの条件の一つとしてエリアマネジメントを入れているのですけれども、その地域性等を考慮した中で、その地域の今後も見据えながら売却条件に限らず何らかの行政サポートによりエリアマネジメントを導入するケースもあり、必ずしもエリアマネジメントを土地の売却条件にしているわけではないです。

○祖母井委員 なぜそのような質問をさせていただいたかといいますと、持続可能なものでなければいけないと思うのですが、例えば、株式会社が、我々の会社は採算が取れないのでやめますということが可能なのか、一定程度持続させるという条件があるのか、そのあたりはどうなのでしょう。

○事務局（田村事業推進課長） 大通まちづくり株式会社だけで言いますと、都心部の大通エリアでやられているようなイベントに限らず収益事業など、様々なものを行っているため、聞いている限りでは、現時点では一定程度持続させられている状況ではないかと思えます。

○祖母井委員 札幌市としてどこまで関与できて、どこまでサポートや監視ができるのかがよく分からなかったのです。

○事務局（田村事業推進課長） 新さっぽろにつきましては、初動期のエリマネ活動費に対して支援を行うことで、エリマネ団体の活動が軌道に乗り自走化するまでのサポートをしております。

また、技術的な部分については、札幌市はまちづくりのノウハウを持っておりますので、様々なサポート体制により、何とか一般社団法人自体を持続可能な団体にしていきたいというのが現状です。

○祖母井委員 継続することが大事だと思いますので、札幌市としてもぜひ支援をしていただければと思います。

○鈴木会長 私は新さっぽろ地区の再開発に関わらせていただいたので、補足させていただきます。

札幌市には都市計画のノウハウがございますし、補助金等もあり、様々なご支援をいただきながら活動していると思います。

一般社団法人新さっぽろエリアマネジメントにつきましては、施設単体ではなく、エリアとしての魅力を高めて住みよい地域にしていこうということもあり、まちづくり計画の

段階からエリアマネジメントを必須条件としていまして、それに賛同した業者やジョイントベンチャーにプロポーザルを出していただいて審査をしたということです。

この団体につきましては、会員がおりまして、会費を取りつつ、地域のために使ってもらうということで活動しています。加えて、区民協議会にも参加していただいていて、これまでの区民協議会の中の活動、プラス新さっぽろのエリアマネジメントの方の活動もしていただいていて、地域としての魅力発信を続けているところだと思います。

主体となっている大和リースさんがエリマネの事務局を担っていまして、企業の社会貢献という部分で積極的にご貢献をいただいています。

また、札幌駅前通まちづくり株式会社も、一度、審査で関わらせていただきましたけれども、指定管理者になっています。指定管理のときに、こういった地域での活動やこういった貢献をするか、それこそ持続可能という視点で審査を行っていますので、そういった部分で担保されていると思っております。

それから、私は廃校になった小学校の跡地の活用にも関わらせていただいています、これは札幌市の方針だと思いますけれども、単にプロポーザルを出していただいて審査し売却するのではなく、必ず地域と協議する運営委員会を設けています。

こういった施設が入るか、こういったところが購入したかにも関わるとは思いますけれども、地域と一体となったということが条件として入っていますので、地域の一員として、今後の継続可能性も鑑みながら活動していただくことを期待されていると思っています。

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）

○鈴木会長 続きまして、情報提供（３）に移ります。

国土法の無届案件について、事務局より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） 資料４をご覧ください。

ニュースなどでご存じの方もいらっしゃると思いますが、ノースサファリサッポロを運営する有限会社サクセス観光が令和５年１２月２５日に南区豊滝の市街化調整区域において行った土地取引について、国土法の届出義務違反が判明しましたので、その対応についてご報告いたします。

お配りした資料に入る前に、国土法の無届についてご説明いたします。

先ほど、令和６年の届出件数が１２４件であったとご報告しましたが、それとは別に届出期間である契約締結後２週間以内を過ぎてから提出される案件もございます。私どもでは、これを無届案件として、通常の届出とは分けて整理しております。

無届案件に対しては、届出が遅れた理由を書面で提出させた上で口頭で注意を行い、国土交通省に無届案件として報告しております。届出がない限り、私どもでは取引があったことを把握できませんので、国土法の届出はあくまでも取引を行った方が自ら提出していただくものとなっております。

今回、サクセス観光の土地取引については、市街化調整区域の建築許可等を所管する都市局開発指導課と情報共有する中で判明いたしました。

それでは、資料4をご覧ください。

まず、1の本件土地取引の概要ですが、所在はノースサファリサッポロから1キロほど離れた場所にあり、面積は約9万8,000㎡で、現況としては何も利用はされておられません。

2の本市の対応経緯ですが、同社に電話確認した上で今年の2月12日に照会文書を送付し、2月28日に回答書が返送され、届出違反が確定いたしました。その後、関係部署で構成する札幌市土地対策調整委員会の決定に基づき、3月25日、同社に対して注意書を送付いたしました。

3の注意書についてですが、注意書の記載事項としては2点ございます。まず、国土法23条の届出義務違反があり、今後はこのような違法行為を繰り返すことのないよう指導を行いました。また、当該土地は市街化調整区域に位置していることから、開発行為等を行う場合は、制度を所管する開発指導課に相談するよう指導を行いました。

今後は、開発指導課と連携しながら、当該土地について適切な土地利用が図られるよう注視していきたいと考えております。

私からは以上です。

○鈴木会長 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ておきたい事項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 次に、土地利用審査会委員の改選について事務局から説明をお願いします。

○事務局(丸山都市計画情報担当係長) 第17期土地利用審査委員会の委員の皆様は3年間の任期については令和7年12月19日までとなっておりますので、次期の第18期土地利用審査委員会委員を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、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。

○鈴木会長 ただいまのご説明に関しまして、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 それでは、進行を事務局にお返ししたいと思います。

進行にご協力をいただきまして、誠に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、本日はありがとうございました。

閉会に当たりまして、都市計画部長の長谷川からご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、村上委員からは最近の地価公示に基づいた土地取引に関するお話をいただいたことに加え、会長からも空き家についてお話をいただきました。札幌市も人口減少局面に入りまして、会長からいただいた視点は大変重要なことだと思います。

我々が土地対策行政をやっている中でも、そういう部分も関係部署としっかり連携しながら情報収集に努める必要があると改めて思ったところです。

今回いただきました意見につきましては、しっかりと受け止めて、今後の行政に生かしてまいりたいと思います。

委員の皆様には、今後、ご審議をいただく案件が生じました際には、改めましてお集まりいただき、ご意見を伺うこととなりますので、引き続き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） 都市計画部長からも申しましたとおり、次回、審査会を開催する際には、皆様に連絡をさせていただき、日程調整を行わせていただいた上で進めていきたいと思いますので、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6年度札幌市土地利用審査会を終了させていただきます。

本日は、どうもありがとうございました。

以 上