

第 92 回北海道土地利用審査会議事録

○日時 令和 5 年 3 月 2 8 日（火） 1 3 : 3 0 ~ 1 4 : 1 0

○場所 WEB 会議（道庁別館 4 階 総務部第 3 研修室）

○議事

（1）会長の選出及び会長職務代理者の指名について

○説明・報告事項

（1）土地利用審査会の概要について

（2）国土利用計画法に基づく届出状況及び地価動向について

○その他

○出席者

（審査会）

委員 高橋 智
委員 藤田 絵理子
委員 露崎 史郎
委員 中村 由美子
委員 有末 道弘
委員 森尾 薫

（事務局）

北海道総合政策部計画局長 上田 晃弘
同 土地水対策課長 齋藤 幹夫
同 土地水対策課課長補佐 福井 伸雅
同 土地水対策課課長補佐 木本 尚美
同 土地水対策課総括主査 池島 和明
同 土地水対策課主査 渡邊 英徳
同 土地水対策課専門主任 徳山 知美
同 土地水対策課主任 島部 亮輔

<開会>

（事務局：齋藤課長）

定刻となりましたので、ただ今から、第 92 回北海道土地利用審査会を開催いたします。私は総合政策部計画局土地水対策課長の齋藤でございます。

会長選出までの間、進行を務めさせていただきますので、どうぞよろしく願いいたします。

<会議成立の報告>

（事務局：齋藤課長）

はじめに、本日の審査会には、委員 7 名中 6 名が出席されておりますので、北海道土地利用審査会条例第 4 条第 2 項の規定により、審査会が成立していることをご報告いたします。

また、本審査会は、北海道情報公開条例及び北海道行政基本条例に基づき、原則公開となっております。審議内容において、個人のプライバシーや法人の利害関係等に関わる案件がある場合はお諮りをして、一部非公開とすることができますが、本日の審査会はそうした案件を含んでいないことから、公開での開催といたしまして、議事録及び資料につきましては、審査会の開催後に、道のホームページで公表することになりますので、あらかじめご了承願います。

それでは、開会にあたり、総合政策部計画局長の上田よりご挨拶申し上げます。

<挨拶>

(事務局：上田局長)

計画局長の上田でございます。どうぞよろしくお願いたします。

本日は、ご多忙のところ、ご出席をいただき、誠にありがとうございます。

この審査会でございますが、皆様には、昨年10月に委員にご就任をいただきまして、本日が初めての審査会ということになりますが、この審査会自体は皆様ご承知かと思いますけれども、かつてはバブル時の急激な地価上昇における監視区域の指定や土地取引に係る勧告など、これまで、土地取引の規制に関するご審議をいただいております。

直近の地価動向といたしましては、この後、事務局の方からご説明申し上げますけれども、最近では北海道新幹線の札幌延伸を見据えた都市の再開発ですとか、北広島市のボールパークなどの様々な影響を背景として、札幌市やその周辺の市において、特に地価の上昇が見られるという状況です。

本日は、こうした土地利用の現状のほかに改選に伴う審査会の会長選出をご審議・ご報告をさせていただきたいと考えております。

今後とも、皆様のご意見を賜りますようお願い申し上げ、簡単ですが、ご挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願いたします。

<委員の紹介>

(事務局：齋藤課長)

本日は、ただ今申し上げますとおり、(委員改選後)初めての審査会となりますので、委員の皆様を分野順にご紹介させていただきます。

はじめに、法律実務分野から、前期に引き続き、ご就任いただきました高橋智委員でございます。

(高橋委員)

高橋です。よろしくお願いたします。

(事務局：齋藤課長)

次に、不動産鑑定分野から、前期に引き続き、ご就任いただきました藤田絵理子委員でございます。

(藤田委員)

藤田でございます。よろしくお願いたします。

(事務局：齋藤課長)

次に、自然環境保全分野から、新たにご就任いただきました露崎史朗委員でございます。

(露崎委員)

よろしくお願いたします。

(事務局：齋藤課長)

次に、都市計画分野から、新たにご就任いただきました森朋子委員につきましては、本日欠席となっております。

次に、農業分野から、前期に引き続きご就任いただきました中村由美子委員でございます。

(中村委員)

中村です。よろしくお願いたします。

(事務局：齋藤課長)

次に、林業分野から、前期に引き続きご就任いただきました有末道弘委員でございます。

(有末委員)

有末です。よろしくお願いいたします。

(事務局：齋藤課長)

最後に、土地取引の分野から、前期に引き続きご就任いただきました森尾薫委員でございます。

(森尾委員)

森尾です。どうぞよろしくお願いいたします。

<会長の選出>

(事務局：齋藤課長)

早速、これより議事に入りたいと思います。

次第「3 議事」の(1)「会長の選出及び会長職務代理者の指名について」ですが、北海道土地利用審査会条例第3条第2項により、会長は委員が互選すること、また、同条第4項により、会長の職務代理者をあらかじめ指名できることが規定されています。

最初に、会長の選任についてですが、委員の皆様からご発言などございますでしょうか。

(「特にありません。」の声)

(事務局：齋藤課長)

そうであれば、事務局案を申し上げさせていただきたいと思いますが、これまでの会長には、法律実務の分野から選任された委員の方にご就任いただいております。前期に引き続きまして、高橋委員に会長をお願いできればと存じますが、いかがでしょうか。

(「異議ありません。」の声)

(事務局：齋藤課長)

ありがとうございます。

それでは、高橋委員に会長をお願いしたいと思います。

これからの議事進行につきましては、高橋会長をお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

(高橋会長)

はい、わかりました。

会長を務めさせていただきます高橋です。前期に引き続き、今期も担当させていただきます。

今後とも皆様の御協力をいただきまして、円滑な議事の進行に努めてまいりたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

<会長職務代理者の指名>

(高橋会長)

それでは、まず、会長の職務代理者の指名が必要なようです。先ほど事務局からご説明がありましたように、あらかじめ代理の方を指名しておきたいと思います。

藤田委員に会長の職務代理者をお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(藤田委員)

はい、よろしくお願いいたします。

<議事録署名人の指名>

(高橋会長)

ここで、議事に関連して、運営規程第3条に基づきまして、本日の議事録の署名人を指名させていただきたいと思います。

有末委員と森尾委員のお二人をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(有末委員、森尾委員)

はい、承知しました。

(高橋会長)

よろしくお願いいたします。

<土地利用審査会の概要>

(高橋会長)

次に、「4 説明・報告事項」になりますが、(1)土地利用審査会の概要について、事務局の方から説明をお願いしたいと思います。

(事務局：福井補佐)

土地水対策課の福井です。

それでは、資料1「北海道土地利用審査会の概要」に基づきまして、ご説明させていただきます。事前にお手元の資料を配付させていただいておりますけれども、画面にも映し出しますので、見やすい方をご覧くださいながらお聞きいただければと思います。

まず、1ページ目になります。「北海道土地利用審査会の組織」についてです。

本審査会は、国土利用計画法、略して「国土法」に基づきまして、都道府県などに設置され、委員は、条例により「法律実務」、「不動産鑑定」、「自然環境保全」、「都市計画」、「農業」、「林業」、「その他」、北海道の場合は「土地取引」の分野となりますけれども、各分野の専門家を議会の同意を経て知事が選任させていただいております。

また、任期は、任命させていただいた昨年10月30日から、令和7年(2025年)10月29日までの3年間となっております。

本審査会の所掌事務は、国土法に基づきまして、監視区域の指定など土地取引を規制すべき区域の指定等を行う際や、土地取引に対する勧告等を行う際に、意見を述べていただくことなどですが、詳細は、この後の項目でご説明させていただきます。

2ページ目は、「国土利用計画法の概要」についてです。

まず、一番上の「目的」ですが、国土は限られた資源であり、生活や生産の基盤といった認識のもと、国土利用計画の策定、土地取引の規制措置などを講じることで総合的かつ計画的な国土の利用を図ることとなっております。

資料左側二つ目の「国土利用計画」は、国土利用に関する基本構想などを定めるもので、

国の定める全国計画、全国計画を基本とした都道府県計画、都道府県計画を基本とした市町村計画の3種類がございます。道では、平成29年に第5次の計画を策定しております。

資料左側3つめの「土地利用基本計画」は、国土利用計画を基本として、都道府県で策定をし、区域内に都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域といった5地域を定め、この計画に即して、別に定める都市計画法などの個別規制法により土地利用の規制を実施することとなっております。道では、平成30年に第5次の計画を策定しており

ます。

次に、資料の右側の「土地取引の規制に関する措置」についてですが、土地の投機的取引や地価高騰の弊害を除去し、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るために土地取引規制に関する措置が講じられており、詳細は、この後の項目でご説明いたします。

なお、資料右側一番下の「遊休土地に関する措置」は、届出された土地が2年を経過しても一定の活用が進んでいない場合に、特に有効活用を促進する必要があるものに対して通知等を行うものですが、バブル崩壊を経て、地価下落が続き、需要の低迷などもあり、取得された土地が「低・未利用地」であっても、それにより直ちに、適正かつ合理的な土地利用に支障が生じるものではないことから、全国的にこの制度の運用は、現在行っていない状況です。

この体系図の右半分、特に「土地取引の規制に関する措置」の部分が当審査会が主に関わる部分ということになります。

3ページ目は、「土地利用審査会の所掌事務一覧」についてです。「土地取引を規制すべき区域の指定等に係る事務」と「土地取引に対する勧告等に係る事務」があり、土地取引規制に係る区域の指定や土地取引に関する勧告を行う場合などに、確認あるいは意見を述べていただくことが主な事務となっております。

具体的には、規制区域、注視区域、監視区域の指定や解除、減少、監視区域における届出対象となる面積、規制区域における一定要件に該当する売買等契約締結の許可、事後届出における利用目的の変更勧告、注視区域や監視区域における売買等契約締結の中止等を勧告などのほか、遊休土地も、制度の運用が再開され、利用計画等の変更勧告を行う際に意見を述べていただくこととなっております。

なお、札幌市でも同様の事務を行いますので、本審査会は、札幌市を除く道内市町村域に関しての事務を行うこととなります。

4ページ目は、「国土利用計画法の土地取引規制」についてです。各区域の指定要件、対象面積、勧告内容などについてまとめており、現在、本道で適用されているのは、一番上の「事後届出制」だけとなっております。監視区域は道内でも過去に指定した例はありますが、現在は、全国でも、東京都小笠原村においてのみ指定されており、注視区域と規制区域は、これまで適用された例はございません。

事後届出制の概要や注視区域・監視区域の要件は、次ページ以降で説明しますが、事後届出制は、利用目的のみ審査するのに対して、注視区域・監視区域・規制区域は、契約締結前に、利用目的と価格の審査を行い、また、注視・監視区域は、事前届出制であるのに対して、規制区域は、許可がなければ土地取引ができない許可制となっております。

5ページ目は、「事後届出制度の概要」についてです。市街化区域は2,000㎡以上、その他の都市計画区域は5,000㎡以上、都市計画区域外では10,000㎡（1ヘクタール）以上の土地取引について、権利取得者、いわゆる買主は契約後2週間以内にその土地が所在する市町村を窓口にして届出をしていただき、北海道において利用目的を審査し、土地利用計画等に適合しない場合で適正かつ合理的な土地利用に著しい支障がある場合には、本審査会のご意見を伺った上で、利用目的の変更の勧告を行うこととなっております。

なお、平成8年以降、勧告を行った事例はございません。

6ページ目は、「注視区域・監視区域の指定要件等」についてです。土地取引規制のうち、道内で過去に指定実績のある「監視区域」と、その一歩手前の「注視区域」の概要をまとめています。「1. 指定要件」についてですが、「注視区域」は、平成10年から施行され、地価上昇が国交大臣が定める基準に該当し、適正かつ合理的な土地利用の確保に支障が生じるおそれがあると認められる区域とし、また、「監視区域」は、昭和62年から施行され、地価の急激な上昇と適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域としております。

次に、「2. 指定の判断」ですが、「注視区域」の国交大臣の定める基準は、告示により、地価上昇率が年間5%を超える場合とされておりますが、単純に5%を超えている場合に必ず指定するのではなく、当該地域の地価水準や地域の振興の必要性など、地域のお

かかれている諸状況を十分に考慮に入れ、指定の妥当性を総合的に判断することになっております。

また、「監視区域」は、指定の目安の地価上昇率を年間10%程度としておりますが、こちらも、地価上昇率のほか、その地域の地価水準、土地取引の実態等地域の実情を総合的に判断することとしております。

総合的に判断するにあたっての実務上のポイントとして、国からは、地価上昇の合理的な要因があるか、土地取引件数が増加していないか、土地取引件数と着工件数に乖離があるかなどが示されております。

「3. 指定範囲」は、原則、市町村単位又は個別規制法に基づく地域区分等を単位に指定することとされておりますが、一部の指定も認められており、過去に道内で監視区域の指定を行った際も、各市町の一部に対して行っております。

7ページ目は、「道内における過去の監視区域指定状況」についてです。本道では、平成2年から7年にかけて、函館市、江別市、千歳市など9つの市町の一部区域を指定しておりますが、この際に、監視区域の指定や届出対象面積の変更のほか、指定解除にあたって、本審査会のご意見を伺っております。

8ページ目は、参考として、札幌市の過去の監視区域の指定状況をまとめております。

以上、簡単ですが、「北海道土地利用審査会の概要について」の説明を終わらせていただきます。

(高橋会長)

ただいま、事務局から説明がありましたが、何かご質問あるいはご意見等がございますでしょうか。

(発言なし)

<国土法に基づく届出状況及び地価動向>

(高橋会長)

これまでの内容については、継続の先生方はおわかりになっているところもあろうかと思しますので、続きまして、(2) 国土利用計画法に基づく届出状況及び地価動向について、事務局からご説明をお願いします。

(事務局：木本補佐)

土地水対策課の木本と申します。少しお時間をいただくこととなりますが、どうぞよろしくお願いたします。

それでは、「国土利用計画法に基づく届出状況及び地価動向等」についてご説明いたします。

はじめに、お手元の資料2の1ページをご覧ください。

資料1の5ページで国土利用計画法に基づく「事後届出制度の概要」を説明させていただきましたが、その制度に沿った届出の「北海道分受理状況」について、国土交通省の規程による利用目的別にまとめたものになります。

受理件数については、年に1,000件から1,200件程度で、この10年間、大きな変動はありませんが、利用目的を見ますと、当初は水色の「資産保有・転売目的」やベージュ色の「林業」の比率が大きかったのですが、近年では、黄色の「その他」の割合が多くなりました。

ここ数年の「その他」に分類される主なものとして、太陽光や風力、バイオマス発電関係のほか、事務所や倉庫などが挙げられております。

また、ピンク色の「住宅」は50件前後で推移しており、大きな変動は見られておりません。

資料2ページをご覧ください。

北海道地価調査について説明させていただきます。地価調査は、国土利用計画法施行令に基づきまして、7月1日時点の調査地点（基準地）の標準価格を判定し、結果を公表するもので、各都道府県が実施しています。

これは、後ほど説明させていただく、国土交通省が毎年1月1日時点で調査する地価公示と併せて、公的な土地評価の規準として、また、土地取引価格の指標として活用されているものになります。

令和4年度の北海道の地価調査は、1,019地点で住宅地は全市町村1か所以上、商業地は村を除く市と町で1か所以上が選定されています。

(2)の令和4年度の調査結果についてですが、道内の地価動向としては、全道平均で住宅地及び全用途平均が2年連続、商業地は3年ぶりに上昇しました。

特徴として住宅地及び商業地は、札幌市など石狩管内全市や帯広市で上昇幅が拡大しております。工業地は、インターネットショッピング等の利用増加に伴う流通系の用途に活用される地点での上昇があげられます。

下段には、直近3年間の札幌市、札幌以外の34市と町村別の平均変動率と令和4年の平均価格を掲載しております。

市部は、住宅地、商業地、工業地、宅地いずれも、上昇傾向ではありますが、町村部の大部分は、下落傾向が継続しております。

3ページをご覧ください。

全国の地価の動向の概要をまとめております。全国平均でも住宅地は31年ぶり、商業地及び全用途では3年ぶりに上昇しており、地方圏全体では下落していますが、地方四市といわれております、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の上昇は継続しています。

主だった特徴として、住宅地については、「利便性の優れた地域」などの住宅需要が堅調で、低金利や住宅取得支援施策などの効果もあり、地価上昇が継続しております。生活スタイルの変化などニーズの多様化により郊外部への上昇範囲が拡大しております。

地方四市の地価上昇や宅地供給不足により、需要が波及した周辺市町での高い上昇率、があげられます。

また、商業地については堅調なマンション用地、オフィス需要などから全国平均での地価の上昇、行動制限の緩和などから、観光地や繁華街の来訪客が戻りつつあり、繁華街での上昇に転じた地点が見受けられたことなどがあげられております。

ここで道内の状況について、もう少し説明させていただきます。

3ページ下段に、「対前年変動率の状況」を掲載いたしました。

道内の住宅地、商業地の上昇上位10位は、いずれも江別市、千歳市、恵庭市、北広島市、石狩市の石狩管内5市となっております。

住宅地の10地点は、全国の上昇率でも上位1位から10位を占め、商業地は1位の「北広島5-4」から9位の「石狩5-2」までが、全国の上位10位以内にランキングされています。

なお、資料にはございませんが、全国の全地点で最も高い上昇率となったのは、工業地で、熊本県の菊陽町「菊陽9-1」のプラス31.6%でした。

これは、半導体メーカーの工場建設が令和3年10月に決定し、現在建設工事が進められる中で、その関連企業の進出などの影響によるものです。

先月、千歳市に株式会社ラピダスの半導体工場の建設が決定したことから、今後は、こうした動向にも注視が必要と考えております。

4ページをご覧ください。

変動率ごとに色分けした北海道地図を掲載いたしました。

住宅地について、石狩管内5市のうち、4市が10%以上の上昇、このうち、江別市、千歳市、恵庭市、北広島市は20%以上の上昇率、石狩市も9.0%の上昇率となっております。石狩管内の5市については、札幌市の地価上昇や宅地供給不足により、相対的な割安感があり利便性の高い近郊の市に需要が波及したものと考えております。

また、変動率5%以上10%未満に区分されている帯広市とその周辺も、帯広市の宅地供

給不足により、同様に音更町や芽室町に需要が波及したものと考えております。

ニセコエリアは、リゾート開発などの影響のほか、住宅需要も堅調であることから、ニセコ町はプラス 2.2%からプラス 6.7%に上昇し、この地価上昇の影響を受けて、価格が安い周辺町村に影響が波及し、倶知安町、留寿都村、蘭越町、真狩村、京極町で上昇傾向が見られております。

商業地についても、石狩管内の市では、住宅地との競合など背後の住宅地の需要増加に伴う影響による価格上昇が見られます。

続いて 5 ページをご覧ください。

5 ページ及び 6 ページは、平成元年度から令和 4 年度までの、石狩管内 5 市と札幌市の「住宅地」について、平均価格を黄色い棒グラフで、平均変動率を折れ線グラフで表しております。

昭和の終わり頃から平成のはじめにかけてのいわゆるバブル崩壊後、地価は長期にわたり下落してきた中で、近年、一部地域で上昇に転じてきております。

先ほど、札幌市の地価上昇を受けて、相対的に割安感のある近隣の市に需要が広がっていったことを説明させていただきましたが、住宅地の平均変動率が 5%を超えた年次は、札幌市が令和元年であるのに対して、江別市・北広島市・石狩市は令和 3 年となっております。

また、千歳市は、公務員を中心とした需要がある地域で、札幌市と同じく令和元年から 5%を超えています。

なお、過去の地価水準を比較しますと、平成のはじめ頃の地価の最も高い時期を上回るころはなく、江別市、恵庭市、北広島市で 7 割程度、千歳市が 9 割程度の状況となっております。

6 ページ右下をご覧ください。

石狩管内の市と地方四市における令和 4 年度の住宅地平均価格の比較ですが、石狩管内 5 市の地価は札幌市の 2 割から 5 割程度で、全国平均を大きく下回っており、その札幌市も地方 4 市の中では、最も低い水準となっております。

石狩管内 5 市の地価水準が低いことから、札幌市と同程度の価格上昇でも変動率は高く現れ、令和 4 年の住宅地価の変動額と変動率で例を申し上げれば、札幌市は 7,500 円上昇で変動率は 11.8%ですが、江別市は 7,300 円とほぼ同額の上昇で変動率は 21.7%、千歳市は 8,400 円と札幌よりも 1,000 円程度高い上昇ですが変動率は倍近い 21.6%になります。

逆に、恵庭市の価格上昇は 6,200 円と札幌市よりも低いにも関わらず変動率は 24.0%、北広島市は札幌市と同額程度の 7,300 円の上昇ですが変動率は倍の 24.8%になります。石狩市も 2,700 円の上昇で 9.0%という状況です。

続きまして、7 ページをご覧ください。

7 ページから 8 ページにかけて、同様に商業地の地価の推移を掲載しております。

平均価格を緑の棒グラフで、平均変動率を折れ線グラフで表しました。

各市とも、上昇率が 5%を超えたのは、住宅地とほぼ同時期となっており、平成のはじめ頃の地価のピーク価格と比較しましても、江別市、千歳市で約 3 割、恵庭市で約 4 割、北広島市で約 6 割程度の水準となっております。

9 ページをご覧ください。

平成 24 年からの 11 年間における「新設住宅着工件数・土地取引件数の推移」を掲載しています。

白地に横線の入った棒グラフは新設住宅着工件数を、水色の棒グラフは土地取引件数を表してありまして、土地の取引面積を折れ線グラフで加えております。

土地取引の増加は、需要の増加を通じて地価上昇をもたらす恐れがありますが、土地取引の件数及び面積ともに、過去の水準と照らし合わせて急激な増加は見られません。

また、仮に土地取引件数だけが増加し、着工戸数の増加が伴わない場合は、「最終需要の伴わない投機的取引の発生」が懸念されるところですが、住宅着工件数の動向についても、5 市それぞれの毎年の傾向から大きな乖離が見られない状況となっております。

10 ページをご覧ください。

参考資料として「新設住宅着工戸数」を利用関係別にグラフ化したものになります。

9 ページの新設住宅着工件数、白地に横線が入った棒グラフの内訳となっています。

分類の水色の「持ち家」はいわゆる注文住宅のこと、黄色の「分譲住宅」は分譲の戸建て住宅やマンションなど、グレーの「給与住宅」は企業や官公庁が建てる社宅や官舎のことになります。

北広島市は、ボールパークに関係する雇用や定住・交流人口の増加が見込まれている中、令和4年の着工戸数が大幅に増加していますが、水色の「持ち家」は減少しているものの、緑色の「貸家」の建設が増加した結果となっています。

また、千歳市や恵庭市なども「貸家」の割合が高い一方、江別市や石狩市などは持ち家の割合が高い傾向にあることが見て取れます。

11 ページをご覧ください。

5市における「人口と世帯数の推移」になります。

人口を折れ線グラフで、世帯数を棒グラフで表しました。

近年、人口減少が深刻な問題となっていますが、令和2年度の国勢調査結果と比べ、令和4年では江別市、千歳市、恵庭市では人口が増加しています。また、右側にある令和4年の人口移動をご覧くださいもおわかりのとおり、昨年の石狩管内5市は、すべて転入超過の状況でございます。

以上のとおり、長時間となりましたが、本道における地価動向等についてご説明させていただきました。

地価上昇に伴う土地取引の規制については、先ほど、資料1の6ページで注視区域や監視区域の指定について、具体的に要件や考え方などについて説明いたしました。

判断の目安になる地価上昇率が5%ないし10%を超えている地域がありますが、これまで説明させていただいたとおり、札幌市の地価上昇などにより、需要が波及した近郊の市においては、地価水準が低いことから上昇率が高くなる傾向があること、土地取引件数と着工件数に相関性があり、最終需要者による需要が伴う、いわゆる「実需」によるものであること、土地取引件数及び面積が、過去の水準と照らして急増している状況ではないこと、土地取引において、投機的取引が見られるような状況ではないこと、こうした状況などを踏まえ、法の趣旨である「土地の投機的取引等の除去」や「地価の上昇により適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となる恐れが認められる状況」には、現状においては該当せず、注視区域や監視区域を指定するなど、土地取引の規制を行う状況には至っていないと考えております。

道といたしましては、これまでも札幌周辺の地価上昇率の高い市にお伺いして、土地の投機的取引がないことを確認するほか、市の取り組みなどについて意見交換を行っているところですが、今後とも、市町村や不動産鑑定士協会など関係する方々のご協力をいただきまして、先ほどの千歳市に立地する半導体工場の影響をはじめ、道内の地価の動向について注視してまいります。

最後に、先週22日に国土交通省が公表した地価公示について、概要を説明させていただきます。

参考1ページをご覧ください。

地価調査と地価公示についてまとめたものでして、両調査とも、一般の土地取引価格の指標などとして活用されておりますが、主な相違点としては、調査の対象範囲が、道の地価調査は179の全市町村であるのに対して、国の地価公示は都市計画区域等を有する99の市町となっております。

2ページをご覧ください。

調査結果についてですが、表のとおり「住宅地」や「商業地」をはじめ全区分において平均変動率が全道、全国とも上昇となっております。

道内では、表の一番上にある「住宅地」が、プラス7.6%と上昇幅を拡大して5年連続上昇し、3番目の「商業地」もプラス4.9%と同様に8年連続で上昇したことから、全区

分を合わせた「全用途」ではプラス 6.8%と 7 年連続の上昇となっております。

3 ページをご覧ください。

上の表は、指定都市である札幌市、その他の市、町別の状況で、下の表は、人口 10 万人以上と石狩管内合わせて 13 市の状況をまとめたものであります。

まず上の表ですが、札幌市は 47 の県庁所在地の中で、「住宅地」はプラス 15.0%と最も高く、「商業地」も、2 番目ではありますが 9.7%と、ともに 10 年連続の上昇となっております。その他の市も上昇幅を拡大する一方で、町では下落が継続しており、二極化が進行しています。

次に、下の表をご覧ください。

地方の主要都市である函館市や北見市では、住宅地・商業地ともに、下落幅に縮小が見られるものの下落が継続している一方で、帯広市では上昇幅を拡大しての上昇、釧路市の住宅地では 32 年ぶり、旭川市の商業地は 3 年ぶりの上昇となっております。

また、石狩管内の札幌市を除く 5 市では、住宅地では江別市の 27.5%をトップに全て 20%を超える上昇となり、商業地も同様に高い伸び率となっております。

4 ページをご覧ください。

対前年変動率の状況です。

住宅地・商業地の上昇上位 10 地点ですが、北広島市、江別市、恵庭市、千歳市の 4 市で占めており、これらの地点は全国順位でも上位 10 位以内を占める結果となっております。

先ほど説明いたしましたとおり、道内の地価水準が低いことから、価格変動により変動率が大きくなる傾向にあります。

住宅地の上昇率 5 位にある「江別-2」江別市朝日町は、17 年前の平成 18 年の地価公示においてマイナス 16.7%と下落率で全国 1 位となりましたが、住宅需要の波及などにより、今回は大幅な上昇となっております。

最後に、5 ページをご覧ください。

市町村ごとの平均変動率を、色分けして地図に落とし込んだもので、道央圏や十勝圏など赤やオレンジの地域の上昇率が高く、空知の旧産炭地域など青や水色の地域は下落率が高い地域になります。

また、白地は、調査地点が設定されていない 80 の町と村になります。

なお、資料にはありませんが、全国の状況としては、コロナ前への回復傾向が顕著となり、住宅地・商業地・全用途平均のいずれも 2 年連続、地方 4 市では 10 年連続して、上昇幅を拡大しての上昇となっております。

以上で説明を終わらせていただきます。

(高橋会長)

はい、ありがとうございます。ただ今事務局から説明がありましたが、何かご質問はございませんか。ある方はどうぞご発言ください。

(発言なし)

(高橋会長)

よろしいですか。私の方でまとめますと、札幌市を中心とした周囲の 5 市の間では地価が波及して、その影響で供給不足から伸びているが、今まで地価が低かった分、上昇率としては高くなっているけれども、監視をしたり、土地の投機が行われているわけではないので静観し、さらに、今後とも注視をしていくということだと理解しました。皆さん、こうした方針でよろしいでしょうか。

(「はい」という声)

(高橋会長)

大丈夫そうですね。それでは、今後とも地価の上昇が見受けられる地域について、引き続き道の方には状況を把握していただいて、バブル期のようなことが起きるような事態が生じ、必要が認められれば審査会の開催をしていただくということを確認して議事録に載せていただきたいと思いますと思いますが、よろしいでしょうか。

(「はい」という声)

<その他>

(高橋会長)

本日の議題は以上ですが、最後に全体を通してのご質問やご意見、その他事務局に確認したい事項など、ございますでしょうか。

(発言なし)

(高橋会長)

特にないようでしたら、これをもちまして本日の議事を終了させていただき、事務局に進行をお返ししたいと思います。事務局の方、よろしくお願いいたします。

<閉会>

(事務局：齋藤課長)

高橋会長、ありがとうございました。

それでは、閉会にあたり、局長よりご挨拶を申し上げます。

(事務局：上田局長)

どうもありがとうございました。

ただ今、会長の方からお話がありましたとおり、地価の動向をご説明させていただいて、当面は状況を注視していくということでご審議いただきました。道としては、引き続き地価や土地取引などの状況の把握に努めてまいりたいと思います。

先ほどのご審議の中でもありましたけれども、今後、国土利用計画法の届出における勧告など、検討が必要となる場合は審査会の開催をお願いさせていただきたいと思っておりますので、引き続きどうぞよろしくお願い申し上げます。

簡単ではございますが、閉会の挨拶と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。

<閉会>

(事務局：齋藤課長)

以上で、本日の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。

議事録署名委員

令和5年4月14日

氏名 有末 道弘 印

令和5年4月20日

氏名 森尾 薫 印