

## 2 土地利用

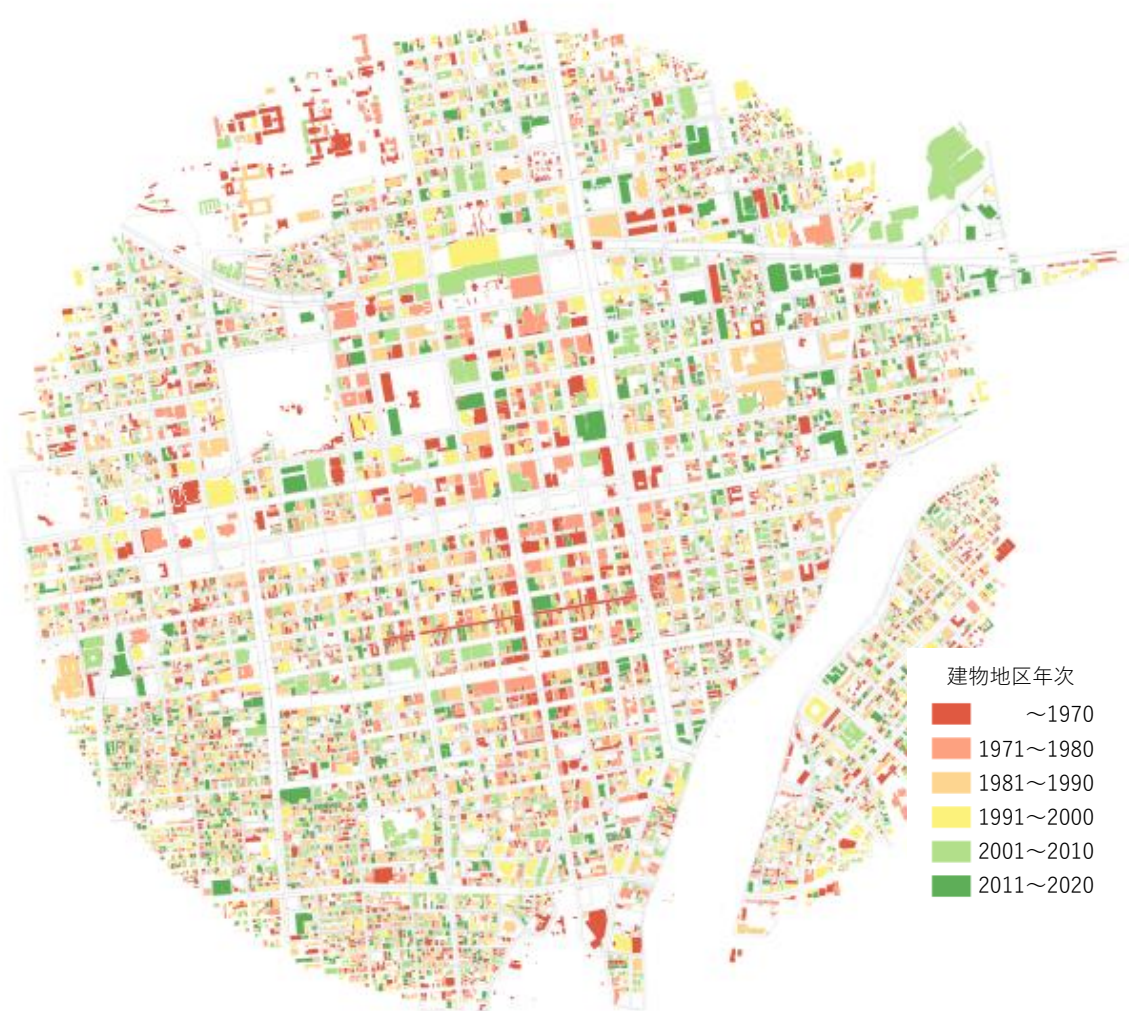
### 2-1 土地・建物現況

#### (1) 概況

調査時点で最新の 2020 年度札幌市都市計画基礎調査のデータ並びに 10 年前にあたる 2011 年度札幌市都市計画基礎調査から、土地・建物の現況を整理する。

#### 1) 建物築年次

大通以南では 1970 年以前に建てられた建物が多い。



建物築年数 (2020 年)

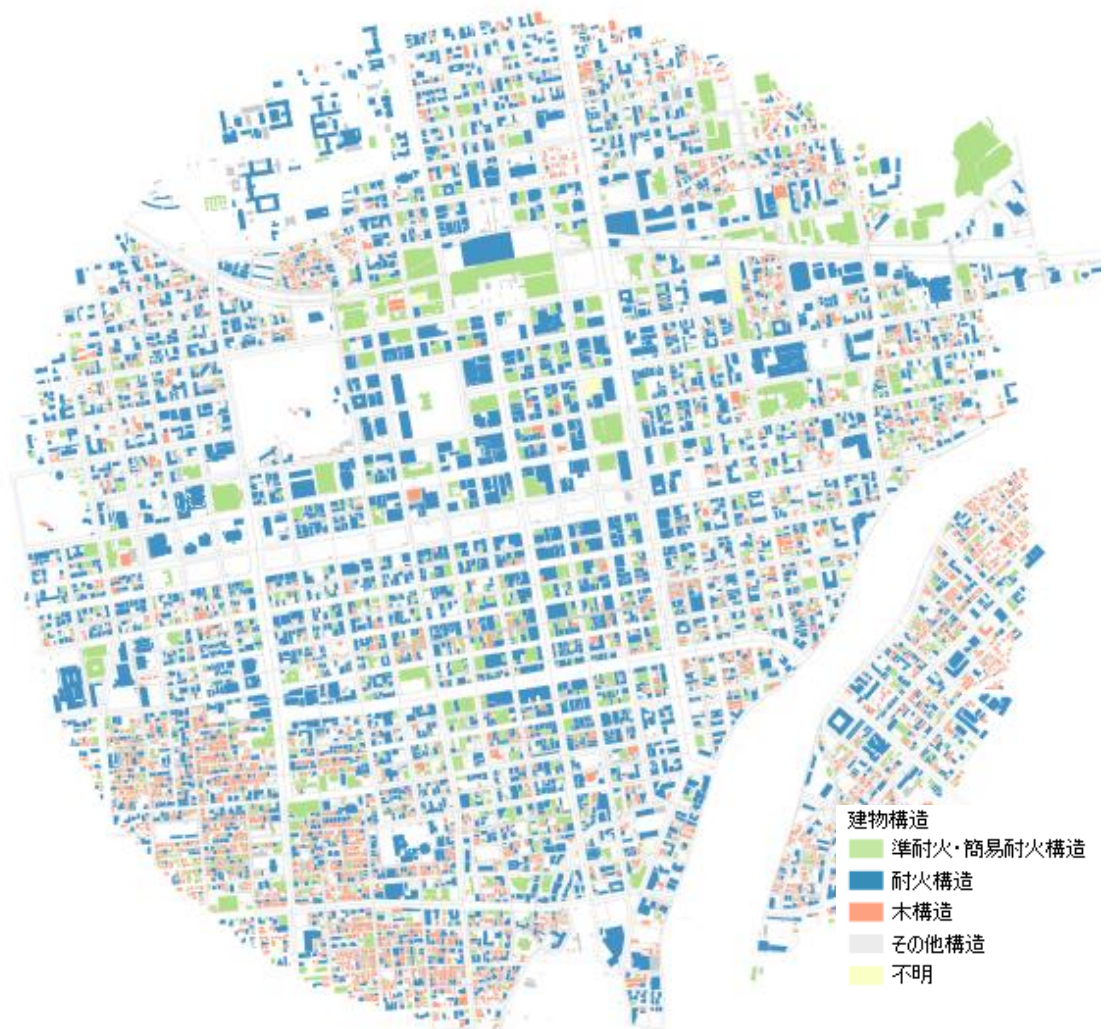
2011 年以降に建てられた建物をみると、創成川東など縁辺部で建て替え更新が進んだことがうかがえる。



2011 年以降に建てられた建物

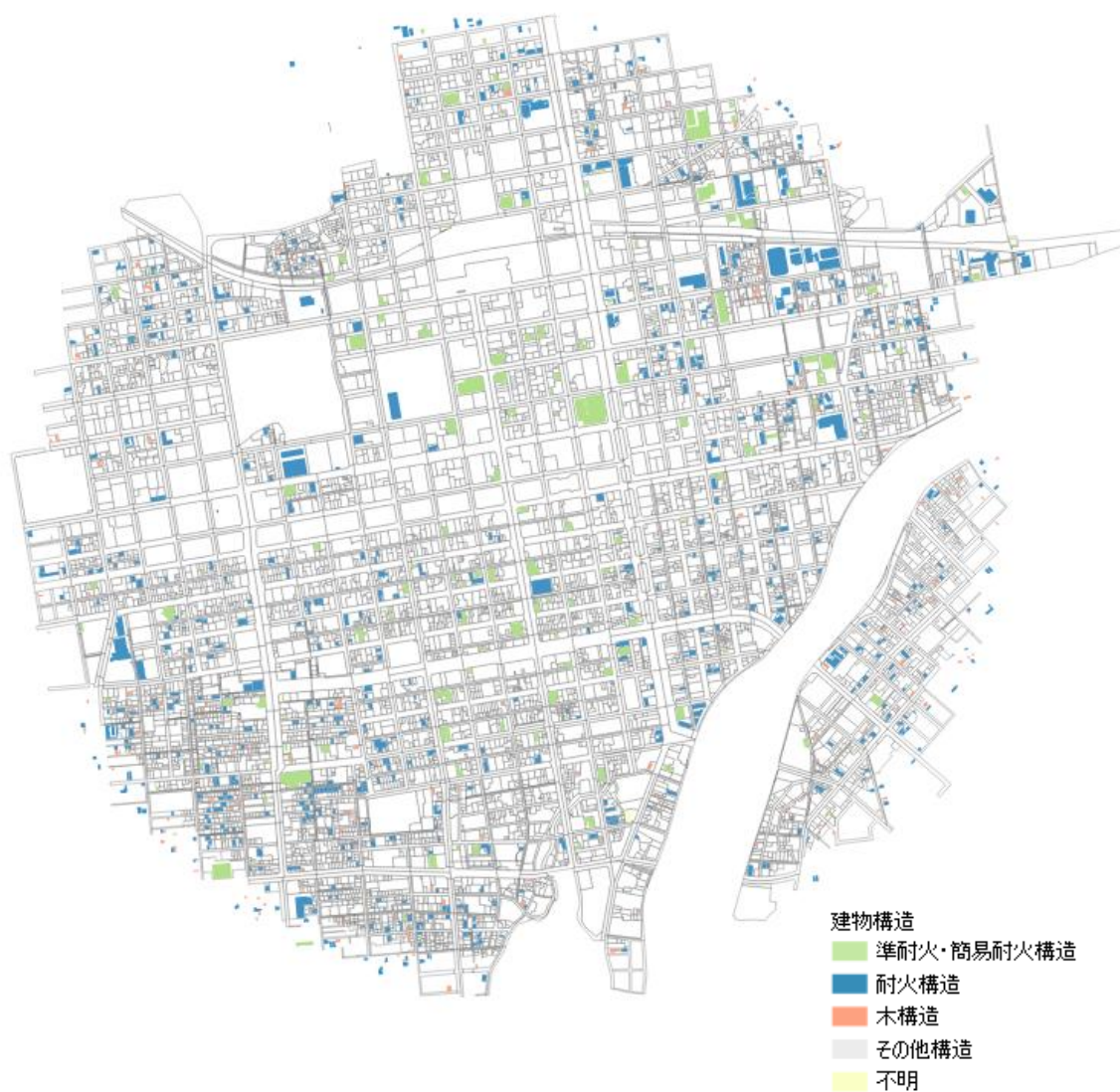
## 2) 建物構造

都心の中心部はほぼ耐火構造又は準耐火構造となっている。



建物構造 (2020年)

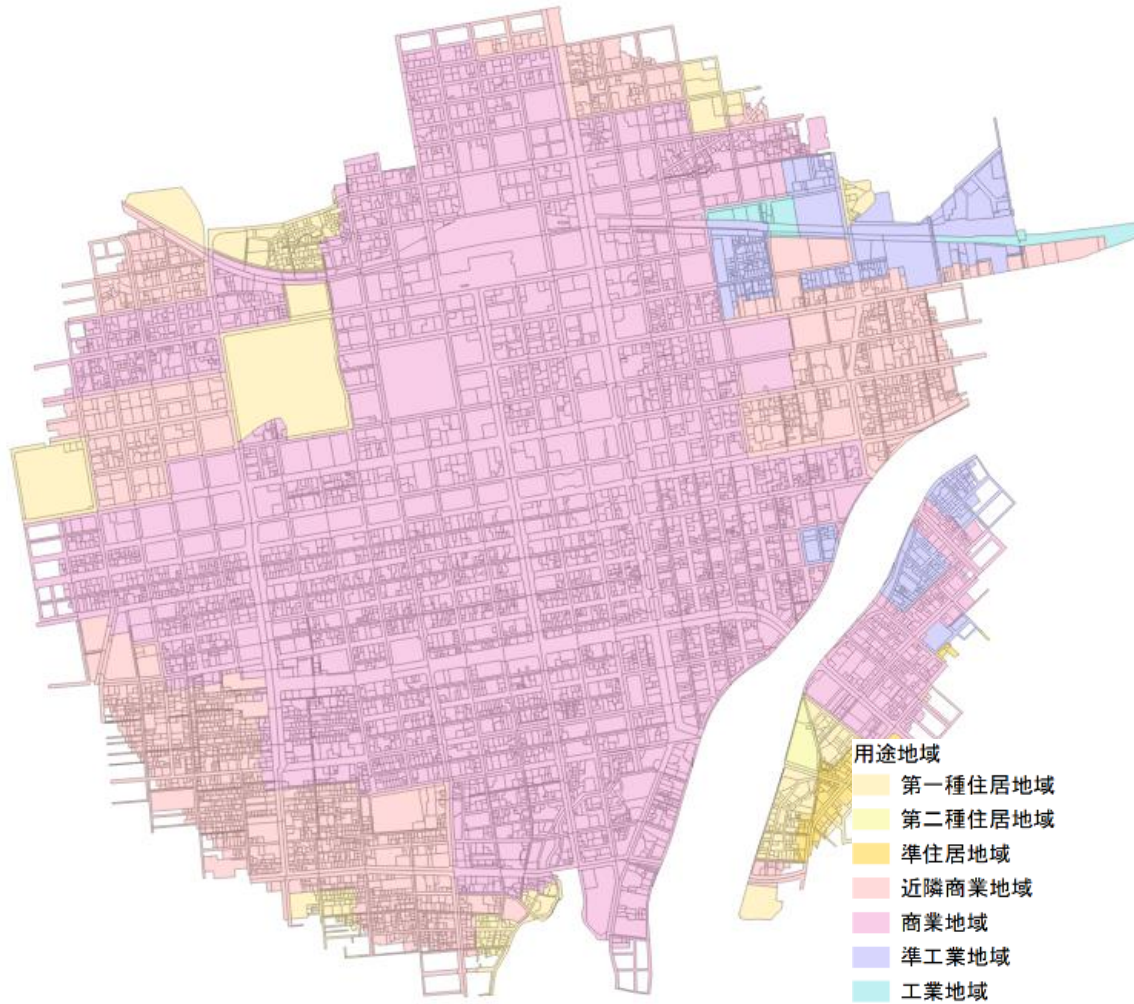
2011 年以降に建てられた建物をみると、中心部は耐火構造又は準耐火構造が大半となっている。



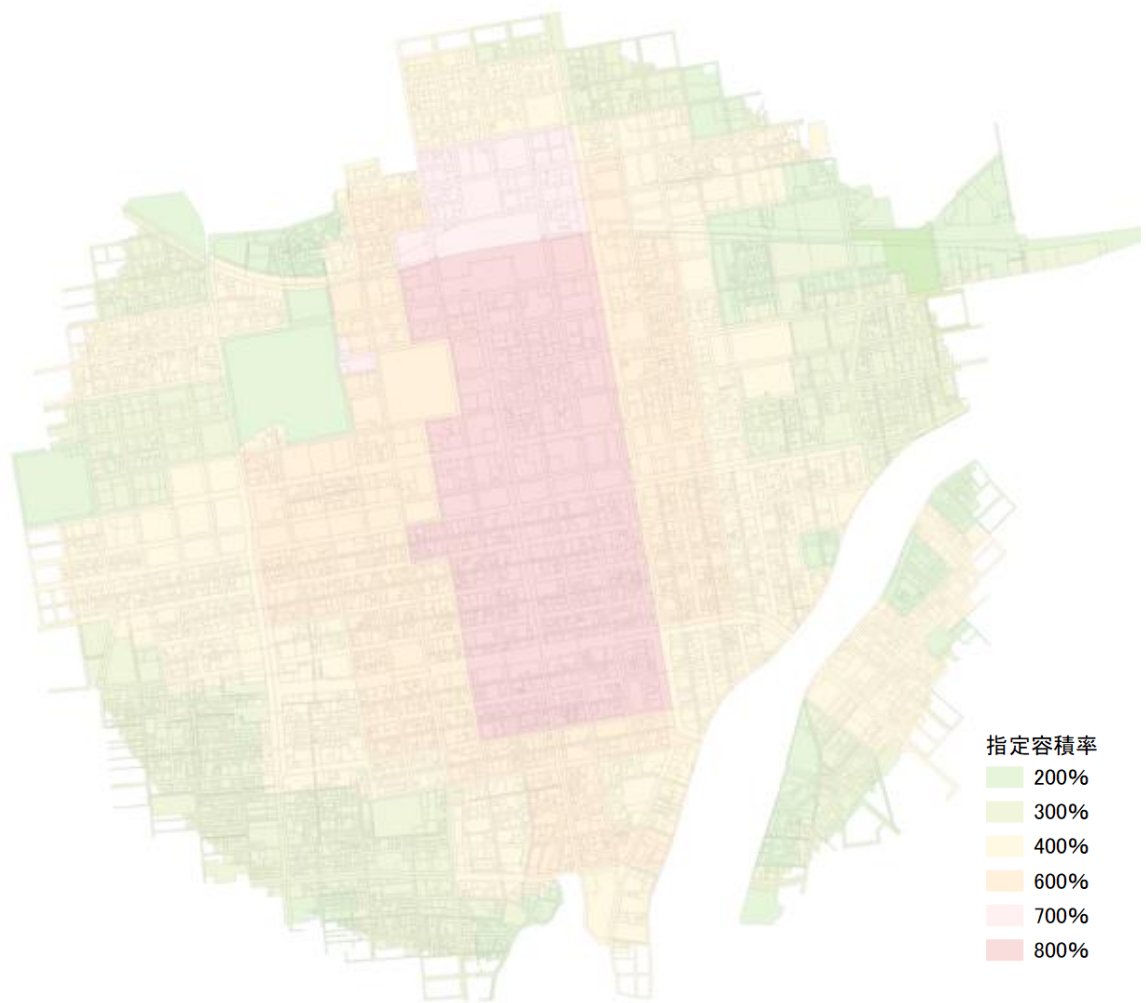
建物構造（2011 年以降に建てられたもの）

### 3) 用途地域、容積率

都心の指定用途地域並びに指定容積率を以下に整理する。

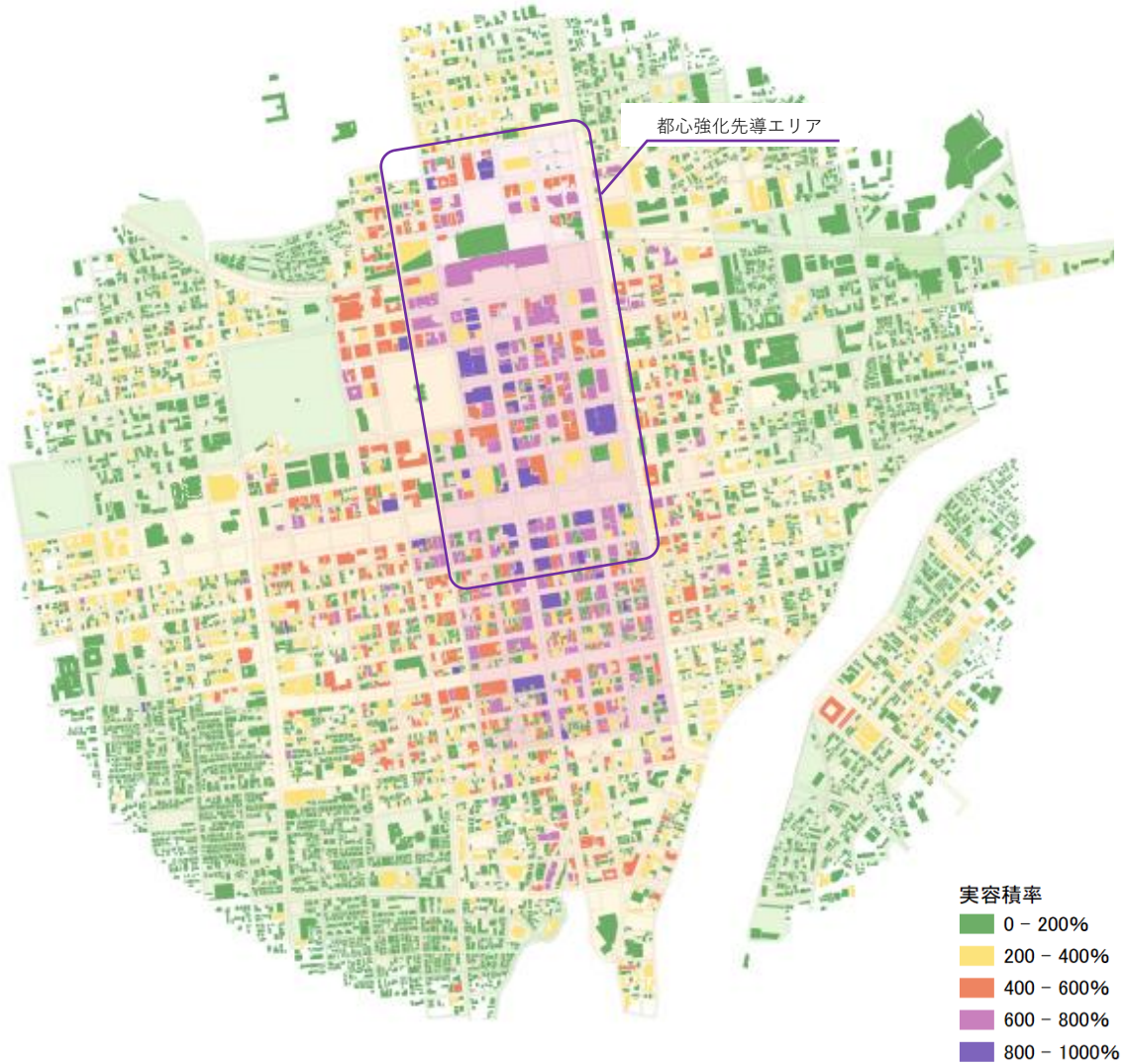


用途地域



指定容積率

実容積率が800%を超える建物（図中紫色の建物）は、大半が都心強化先導エリア（指定容積率800%又は700%）に含まれている。



実容積率（2020年）

2011 年以降に建てられた建物のうち、実容積率 800%以上のものは、全てが「都心強化先導エリア」内及びその周辺となっている。

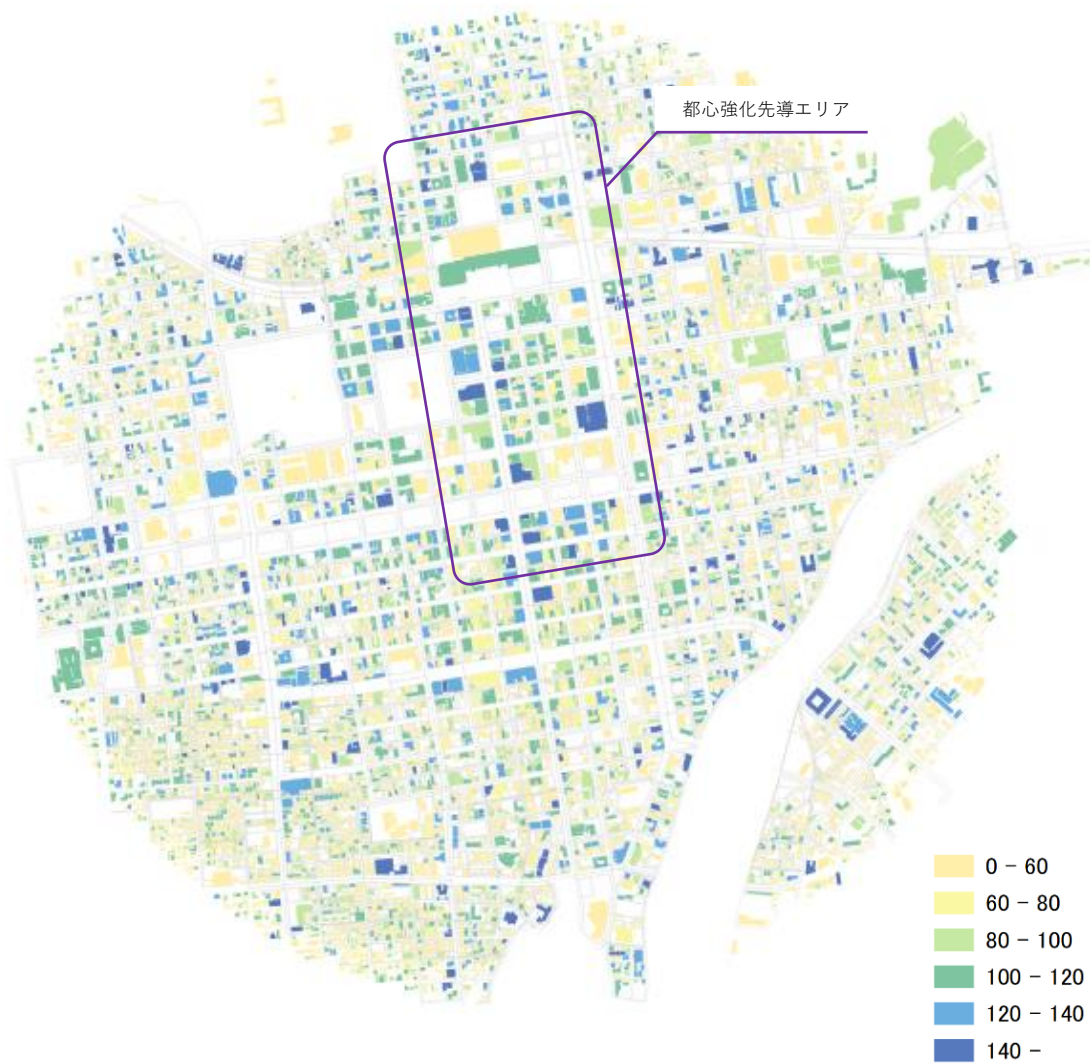


実容積率 (2011 年以降に建てられたもの)



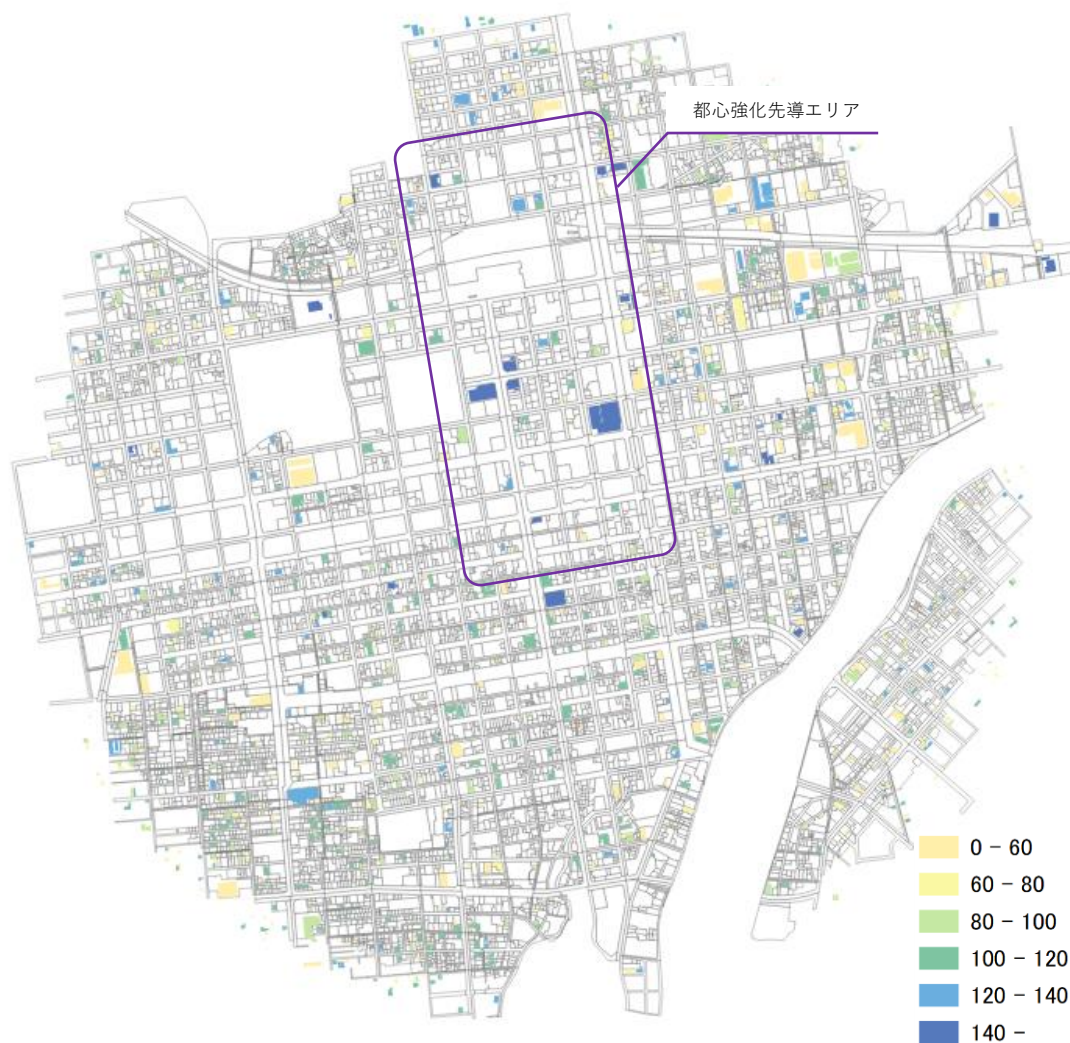
#### 4) 容積消化率（実容積率／指定容積率）

都心強化先導エリア内及びその周辺では容積消化率が100%以上の建物が多く、特に駅前通沿道では140%以上の建物が多くみられる。



容積消化率（2020年）

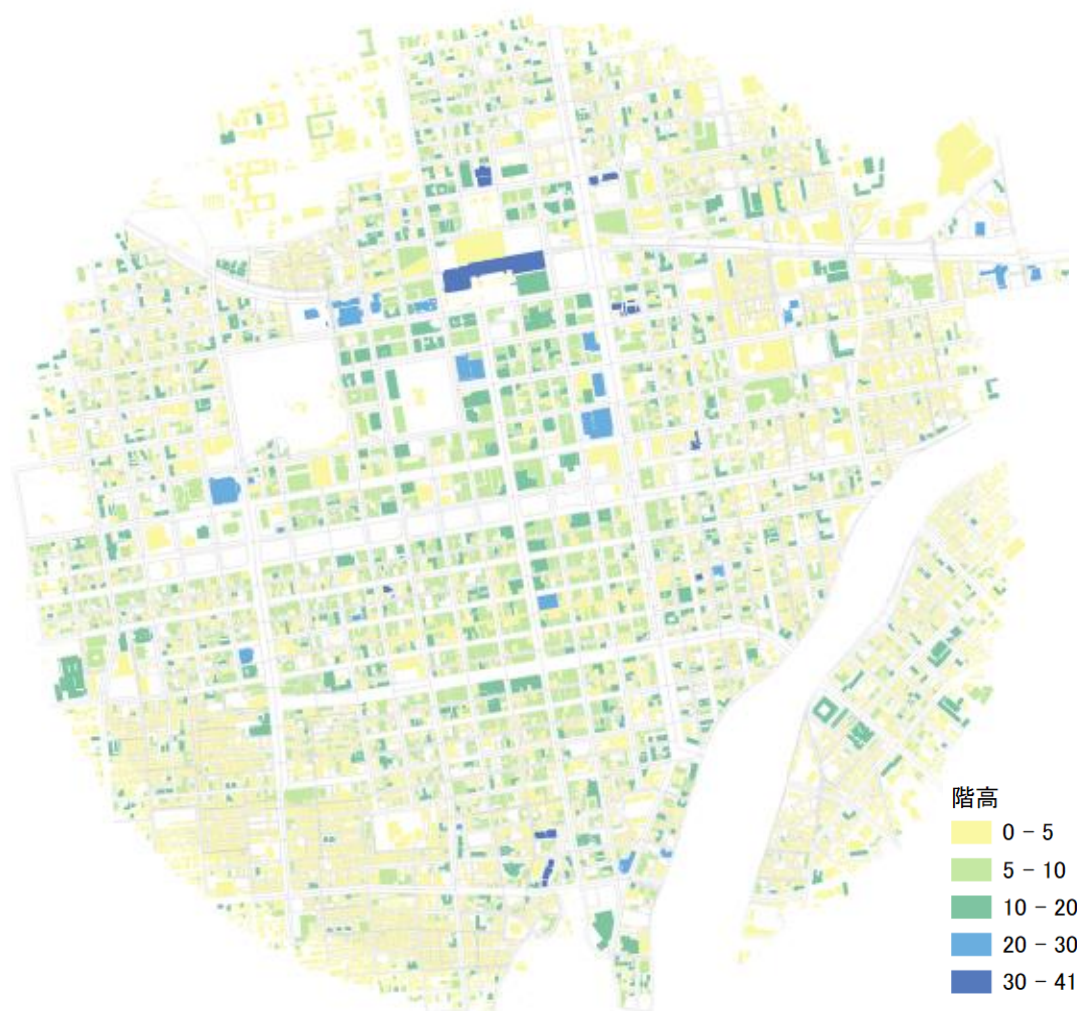
2011 年以降に建てられた建物をみると、ほとんどが容積消化率 100%以上となっており、高度利用が進んでいるといえる。



容積消化率（2011 年以降に建てられた建物）

### ⑤建物階高

階高 20 階以上の建物は都心中心部、特に札幌駅周辺及び中島公園北側に多く見られるが、都心縁辺部にも点在している。



建物階高 (2020 年)

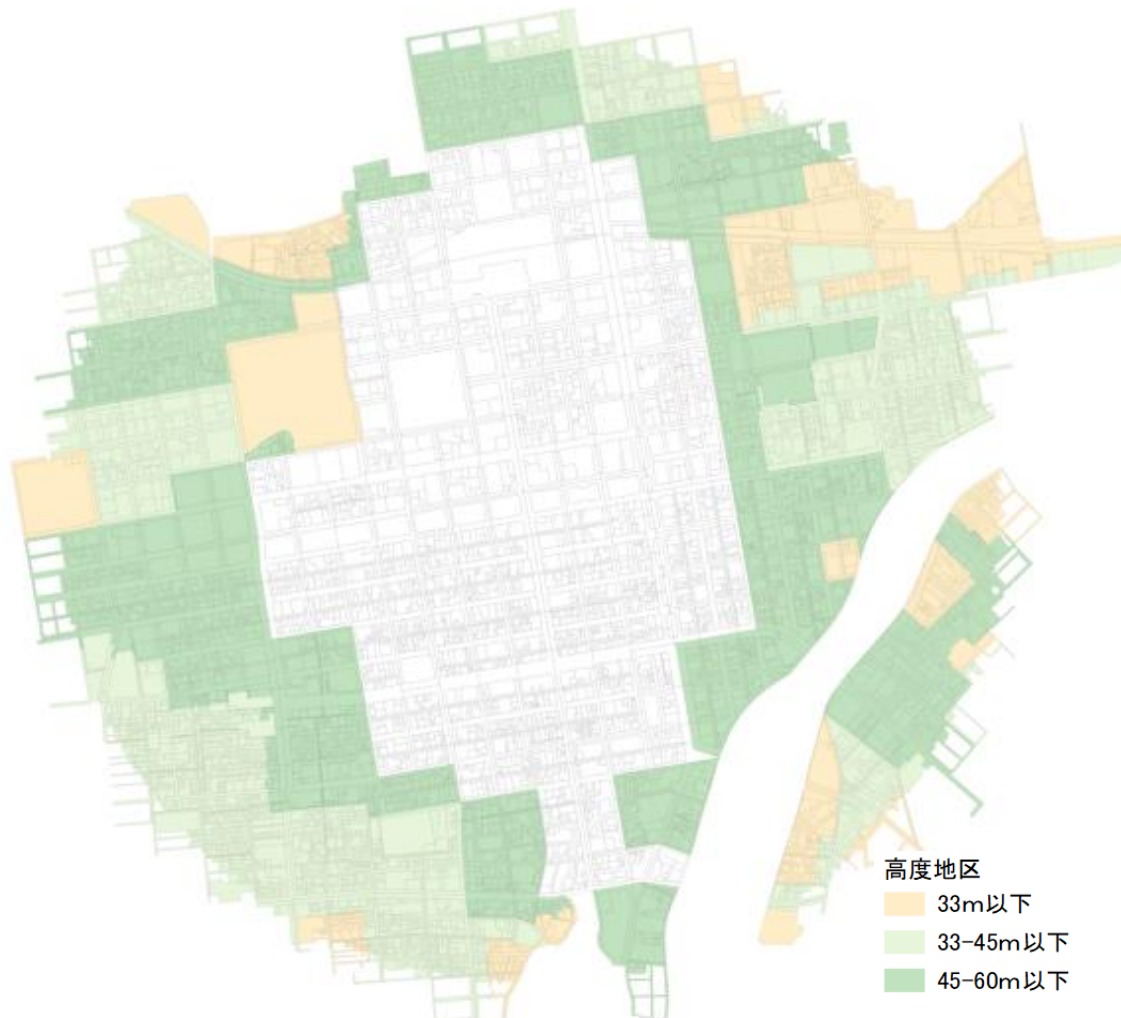
2011 年以降に建てられた建物の階高をみると、中心部では 10 階以上が、創成東地区では 5 階未満が多くみられる。



建物階高（2011 年以降に建てられた建物）

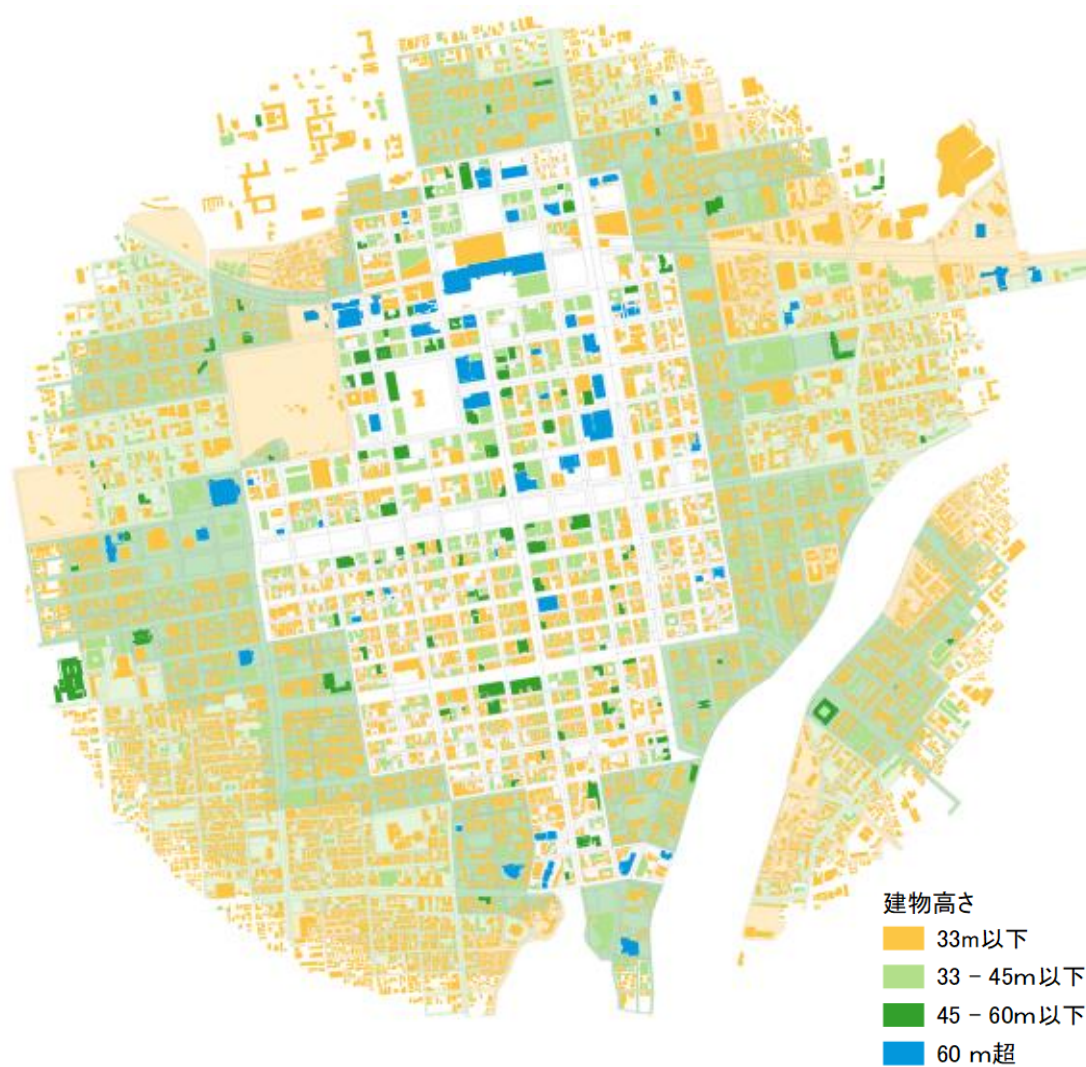
6) 高度利用分布

高度地区の分布を以下に示す。

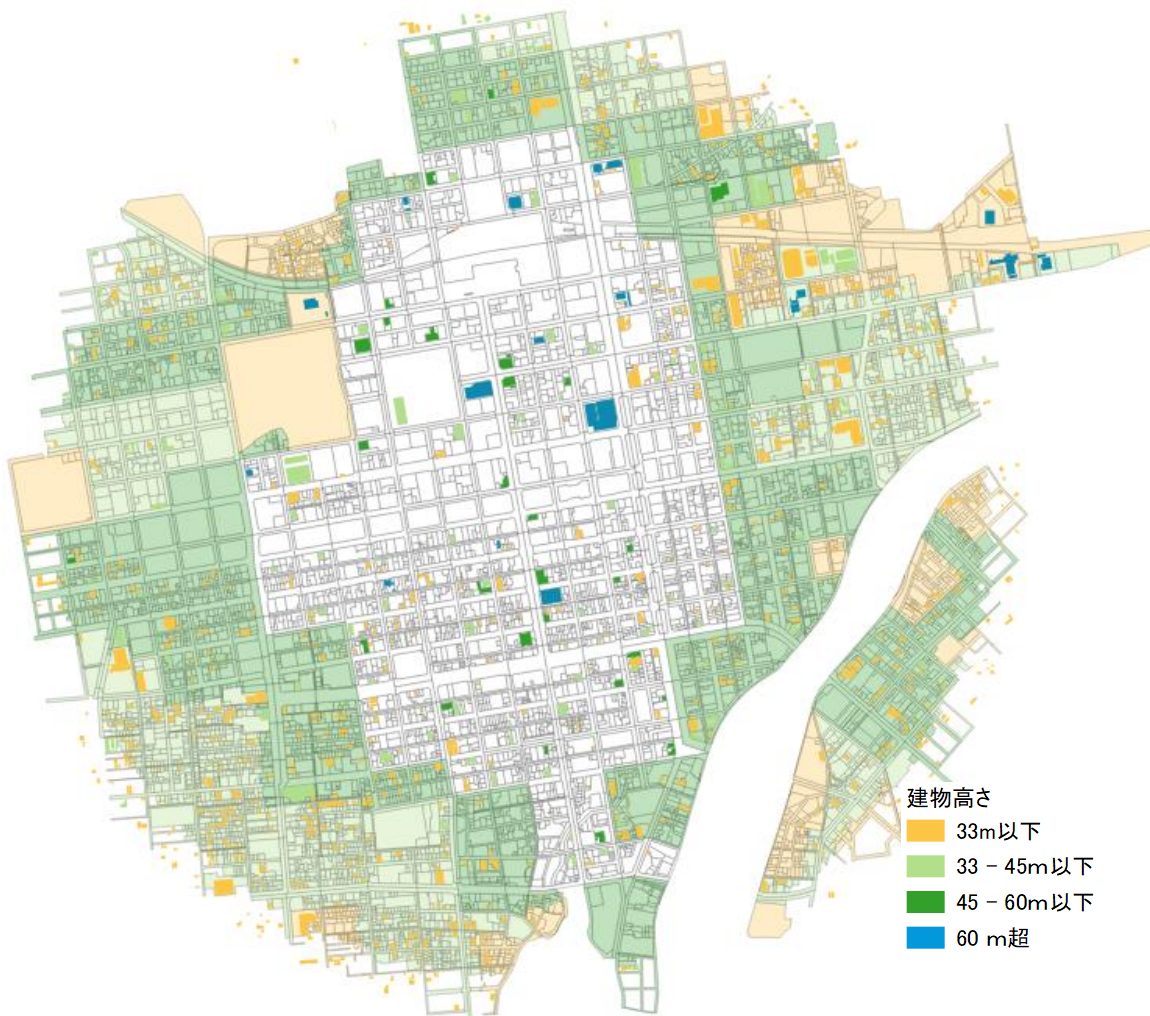


高度地区

建物階高を見ると、高度地区の制限がかかっているエリアにおいても、制限を超える高さの建物が複数見受けられる。そのうち複数は 2011 年以降に建てられている。



建物高さ（2020年）



建物高さ（2011年以降に建てられた建物）

## 7) 建物用途

札幌駅前通並びに大通公園を中心として南北、東西に業務機能、札幌駅周辺、大通地区並びにすすきの地区に商業施設・娯楽施設が集積し、これらを取り囲む形で住居施設の分布が見られる。





2011 年以降に建てられた建物の用途を見ると、大通以南では小規模な宿泊施設が、創成東では住居施設が多く建設されたことがわかる。



建物用途（2011 年以降に建てられた建物）

## (2) ターゲットエリア別分析

2011年から2020年までの建替え更新について、2020年度都市計画基礎調査をもとにターゲットエリアごとの分析を行った。

2011年以降に建替え更新された建物を下図に示す。



2011年～2020年に建てられた建物の分布

1) 建物規模

2011年以降に建てられた建物件数・建築面積の合計値・延床面積の合計値は、いずれも創成イースト北エリアで最も高く、このエリアで多くの新規開発が行ったことが確認できた。

一方、建築面積・延べ床面積・実容積率・建物高さの平均値はともに都心強化先導エリアで最も高く、このエリアで高度利用が進んだことが確認できた。

	建替え 件数 (件)	建築面 積合計 (㎡)	延床面積合 計 (㎡)	建築面 積平均 (㎡)	延床面 積平均 (㎡)	実容積 率平均	建物高さ 平均 (m)
1 都心強化 先導エリア	27	29,691	388,187	1,100	14,377	1040%	47.6
2 都心商業 エリア	48	22,046	217,303	459	4,527	802%	33.3
3 すすきの エリア	55	22,007	161,099	400	2,929	653%	24.7
4 創成イースト 北エリア	134	79,626	402,101	594	3,001	438%	17.7
5 創成イースト 南エリア	49	9,786	62,062	200	1,267	503%	16.1
6 大通公園西 周辺エリア	42	21,632	141,323	515	3,365	678%	27.4
総計	355	184,788	1,372,075	521	3,865	604%	24.1

■ 最も数値が大きいもの（項目ごと）

## 2) 建物用途（件数）

都心強化先導エリアでは宿泊施設が、都心商業エリアでは専用店舗施設が、すすきのエリアでは宿泊施設が、それぞれ最も多く建設された。

創成イースト北エリア・南エリア、大通公園西周辺エリアでは住宅が多く、創成イースト北エリアでは88件と特に多くなっている。

	建替え件数(件)	住宅(件)	宿泊施設(件)	専用店舗施設(件)	業務施設(件)	都市運営施設(件)	厚生施設(件)	文教施設(件)	官公署施設(件)	娯楽施設(件)	工業施設(件)
1 都心強化先導エリア	27	1	8	7	7	1	3	0	0	0	0
2 都心商業エリア	48	7	15	17	6	1	0	1	0	1	0
3 すすきのエリア	55	11	18	12	4	4	0	1	2	2	1
4 創成イースト北エリア	134	88	2	3	20	10	4	6	0	0	1
5 創成イースト南エリア	49	37	2	5	4	0	1	0	0	0	0
6 大通公園西周辺エリア	42	24	3	3	3	1	3	3	2	0	0
総計	355	168	48	47	44	17	11	11	4	3	2

■最も件数が多い建物用途（エリアごと）

### 3) 建物用途（延床面積）

建物用途ごとの延べ床面積をみると、都心強化先導エリアでは、宿泊施設、業務施設及び専用店舗施設、文教施設（創世スクエア等）の延床面積が増加している。

都心商業エリアでは住宅及び宿泊施設、すすきのエリアでは宿泊施設、創成イースト北エリアでは住宅及び業務施設の延床面積が大きく増加している。

延床面積（㎡）	住宅	宿泊施設	業務施設	専用店舗施設	都市運営施設
1 都心強化先導エリア	8,055	65,255	69,813	100,648	2,021
2 都心商業エリア	75,147	76,970	29,082	27,910	809
3 すすきのエリア	22,051	103,835	1,159	5,475	7,451
4 創成イースト北エリア	268,261	1,641	70,064	3,078	3,106
5 創成イースト南エリア	54,309	1,770	4,980	632	0
6 大通公園西周辺エリア	77,561	1,639	10,134	410	27,512
総計（㎡）	505,384	251,110	185,232	138,153	40,899

延床面積（㎡）	娯楽施設	文教施設	官公署施設	厚生施設	工業施設
1 都心強化先導エリア	0	142,395	0	0	0
2 都心商業エリア	569	0	0	6,816	0
3 すすきのエリア	14,701	0	1,169	3,207	2,051
4 創成イースト北エリア	0	23,697	0	30,239	2,015
5 創成イースト南エリア	0	371	0	0	0
6 大通公園西周辺エリア	0	12,159	115	11,793	0
総計（㎡）	15,270	178,622	1,284	52,055	4,066

■ 50,000 ㎡以上 ■ 100,000 ㎡以上

### (3) 骨格軸低層部用途構成

都市計画基礎調査の建物用途分類（小分類）を参考とし、都心の骨格軸（札幌駅前通、大通、北3条通、創成川通、東4丁目線）の1階部分の利用用途について目視による整理を行った。

#### 1) 札幌駅前通

全体として店舗・飲食店などの用途が1階に配置されている。大通以北では業務施設が、すすきの以南では興業・風営施設などが混在している。



## 2) 大通

大通公園北側の沿道は官公庁施設及び通信施設（郵便局など）・業務施設が多い。大通公園南側の沿道には比較的敷地面積の小さな建物が多く、店舗・飲食店などの商業施設のほか、業務施設、ホテルなど多様な用途が混在している。



## 3) 北3条通

創成川以西、以東のサッポロファクトリー周辺では商業施設が多い。創成川以東は多様な用途が混在している。



#### 4) 創成川通

全体として多様な用途が混在している。他の通りに比べ駐車施設が多くみられる。

#### 5) 東4丁目線

多様な用途が混在しており、大通以南では住宅が多くみられる。



創成川通



北三条通

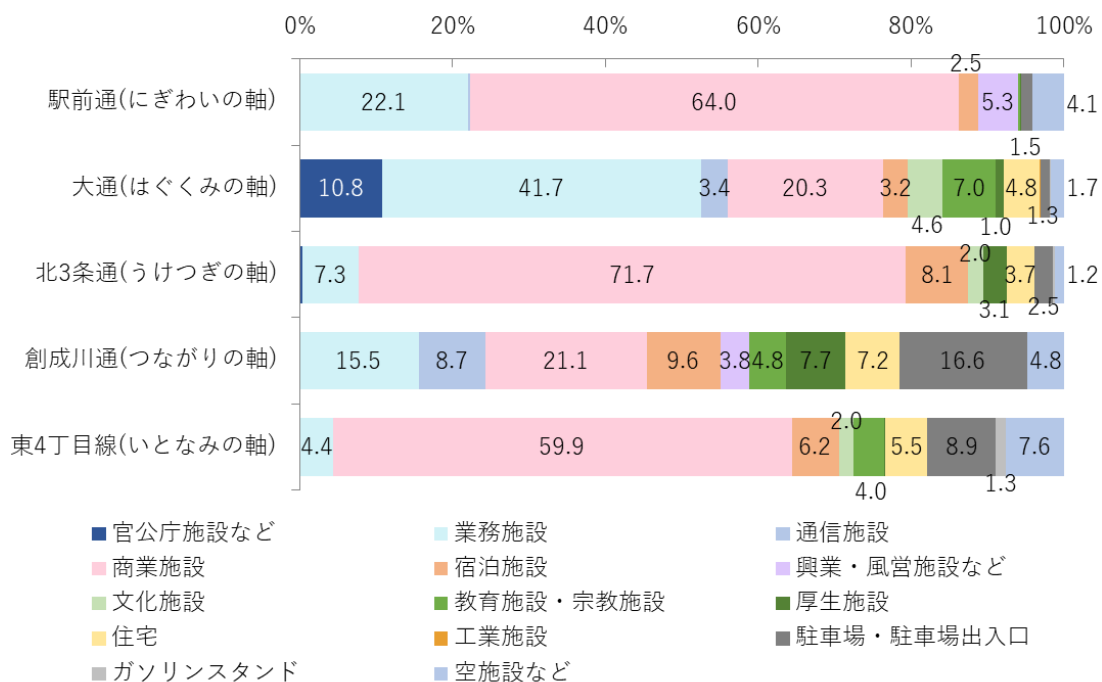
- 官公庁施設など
- 業務施設
- 通信施設(郵便局など)
- 商業施設(物販店、飲食店など)
- 宿泊施設
- 興業・風営施設など
- 文化施設
- 教育施設・宗教施設
- 厚生施設(病院、福祉など)
- 住宅
- 工業施設
- 駐車場・駐車場出入口
- ガソリンスタンド



## 6) 1階主要用途別建物件数の割合

各骨格軸沿いの建物について、1階の用途別件数の割合を整理した。

駅前通は他に比べ商業施設件数の割合が高く、約6割を占めている。大通は業務施設件数の割合が、北3条通・創成川通では商業施設件数の割合が、東4丁目線では住宅件数の割合がそれぞれ最も高い。

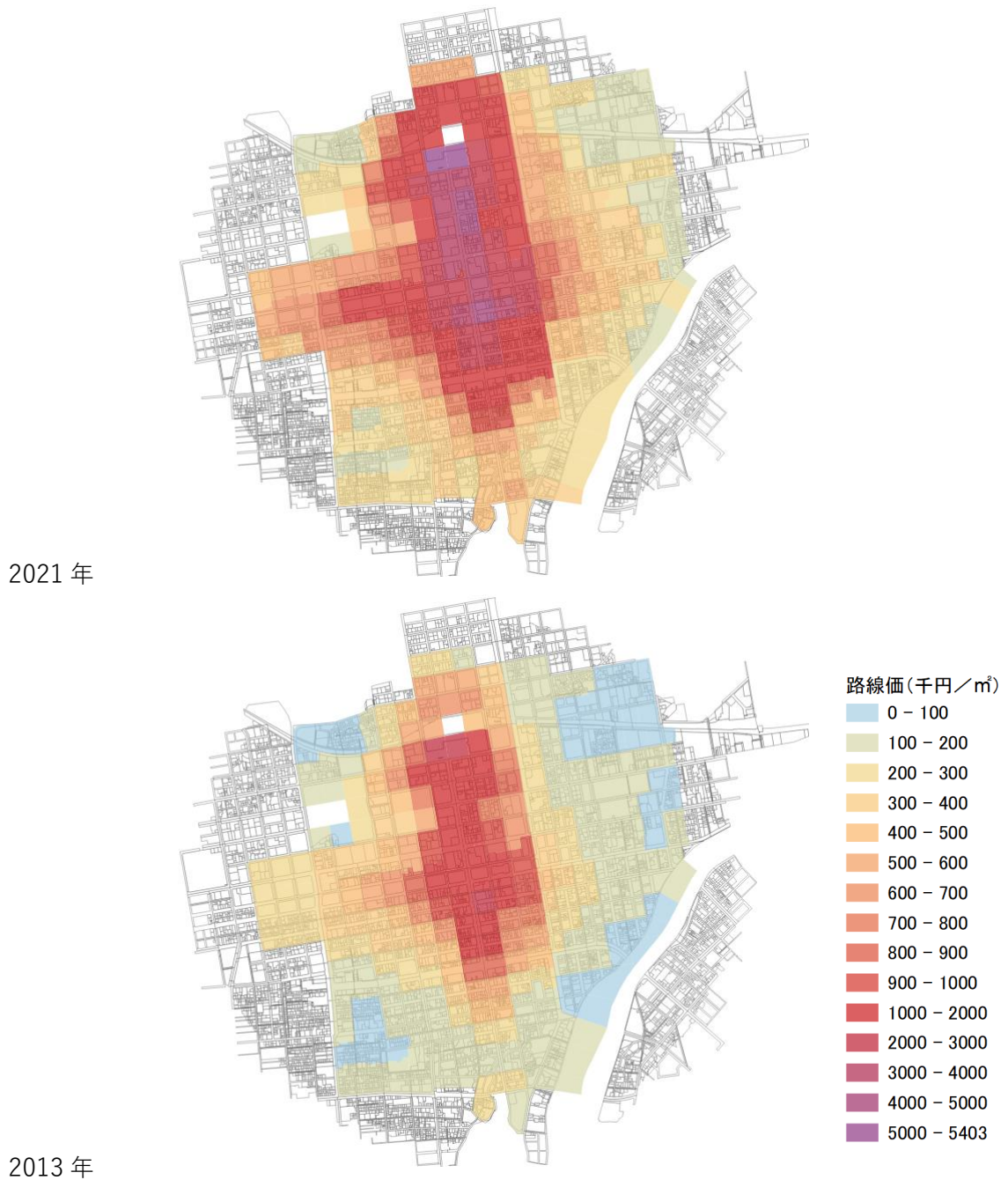


## 2-2 地価動向

### (1) 路線価格

2013年度に策定された「都心まちづくり計画の見直しに係る基礎調査」を起点とし、2021年及び2013年の路線価を下図に示す。

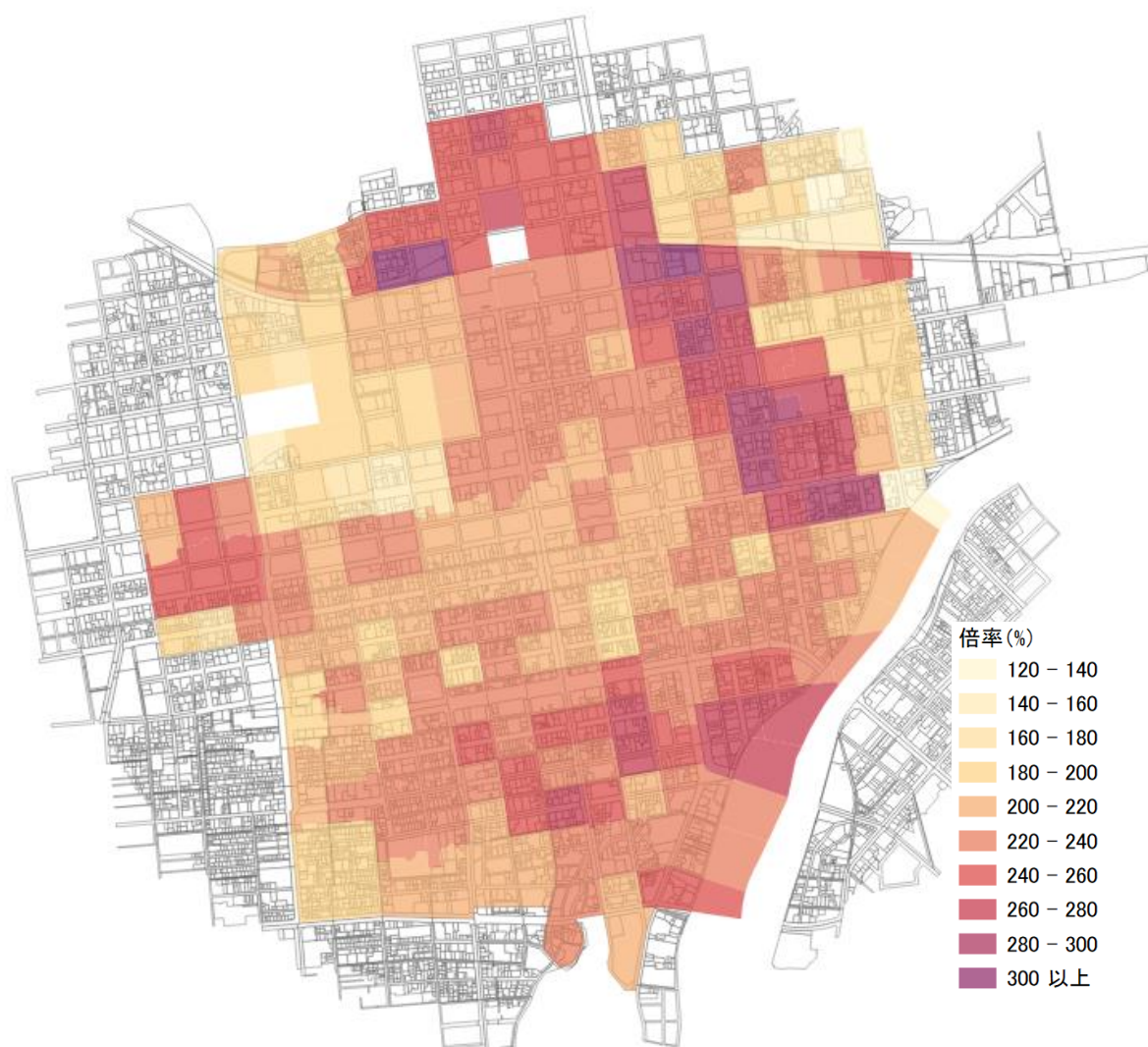
2013年は札幌駅以南の駅前通沿道に1000千円/㎡以上の高地価街区が集積していたが、2021年はそれが駅前通及び大通を中心に広がっており、周辺にも波及していることが見て取れる。



(路線価倍率)

2013年から2021年の路線価の倍率をみると、都心全域で地価が上昇したことがわかる。

特に創成川以東では2013年に比べ地価が大きく上昇した街区が多く、東2丁目線及び大通沿道には倍率が300%以上の街区が複数みられる。

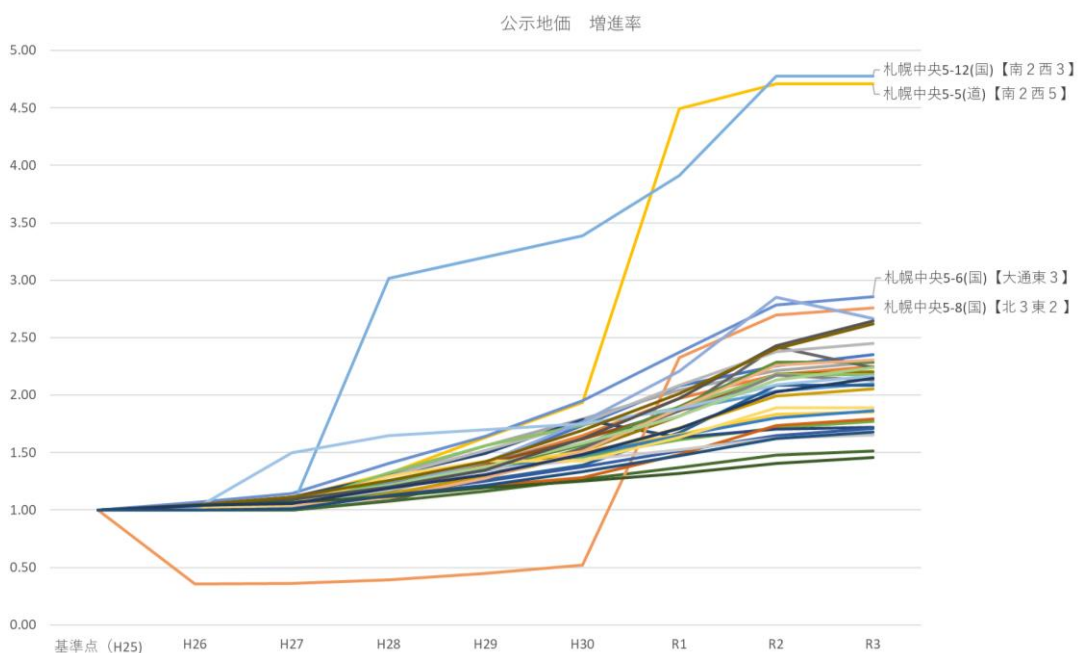
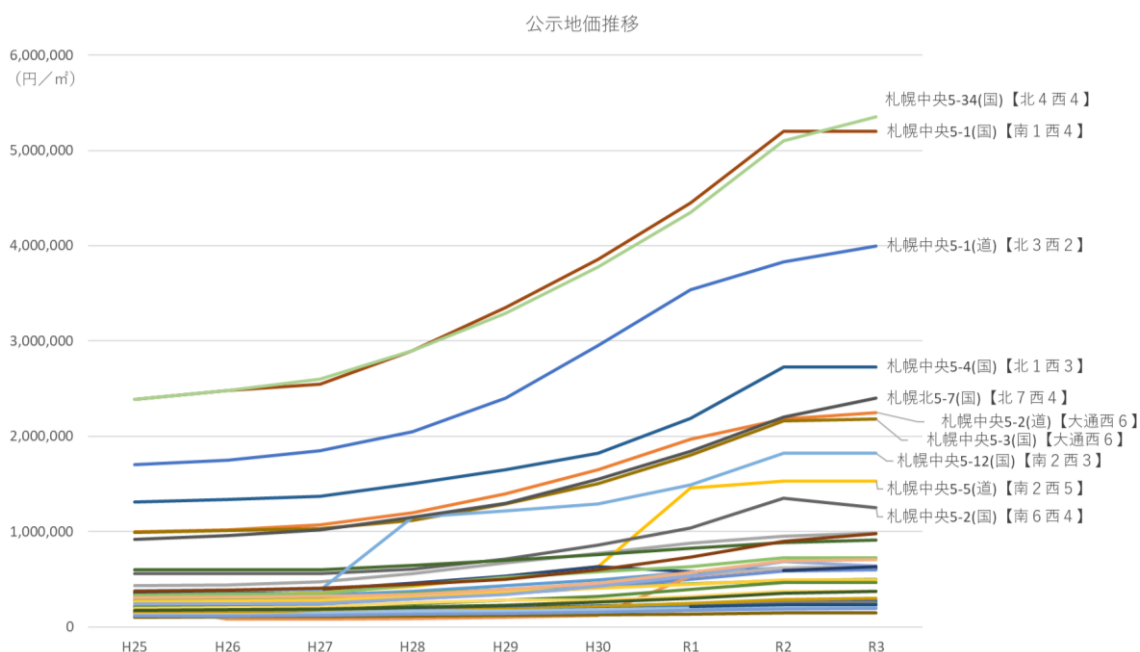


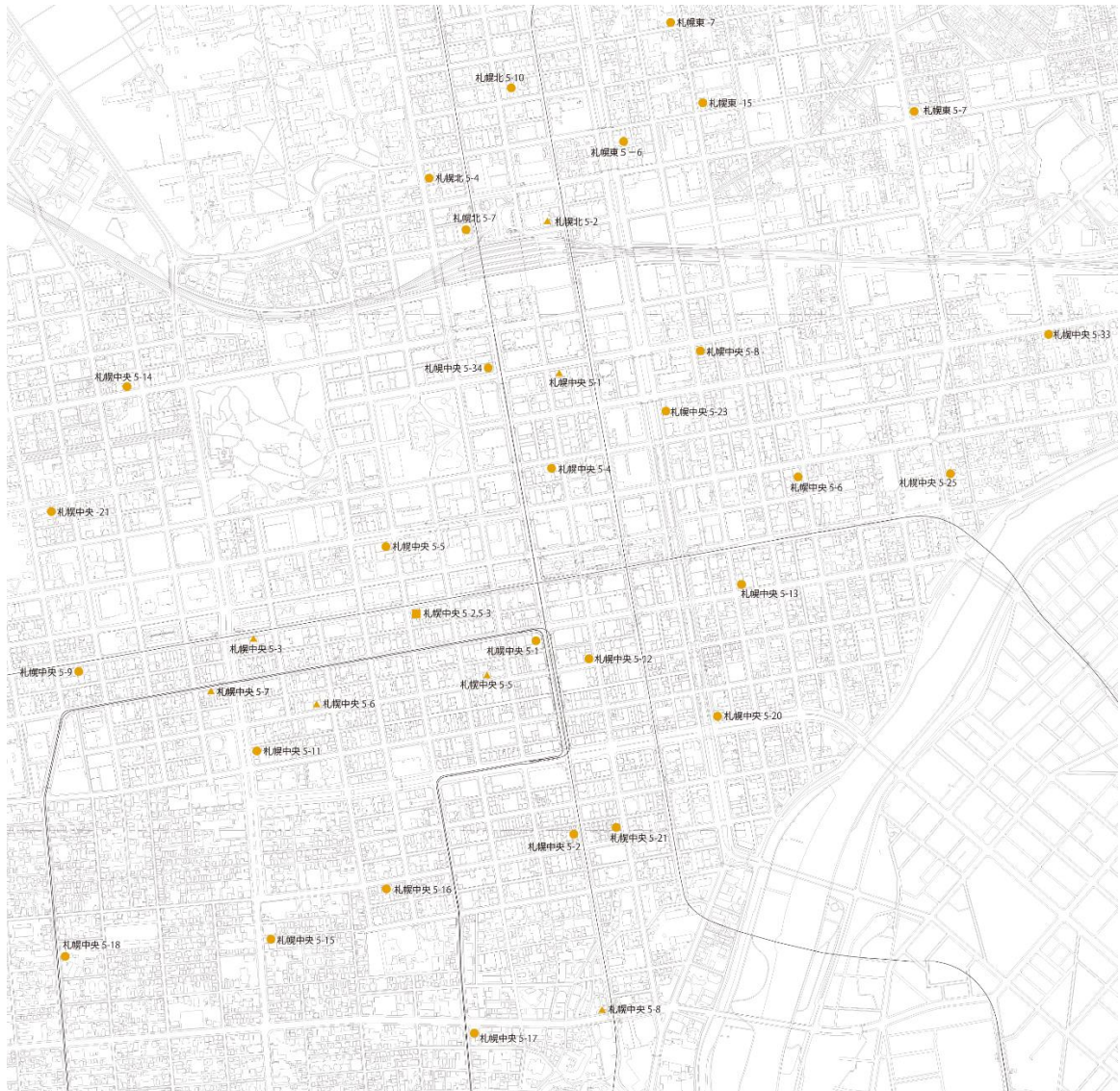
路線価倍率 (2013年→2021年)

## (2) 公示価格

平成 25 年から公示地価の推移をみると、「北 4 西 4」地点は価格の上昇が続いており、令和 3 年時点では市内で最も高く 535 万円/㎡となっている。「南 1 西 4」地点も価格上昇が続いていたが、令和 3 年は令和 2 年と変わらず 520 万円/㎡だった。200 万円/㎡以上の地点は「北 3 西 2」、「北 1 西 3」、「北 7 西 4」、「大通西 6」と、大通以北の地点が多い。

また平成 25 年を基準とした増進率をみると、「南 2 西 3」、「南 2 西 5」地点では 5 倍近く上昇したことがわかる。





路線価地点図

### 3 経済

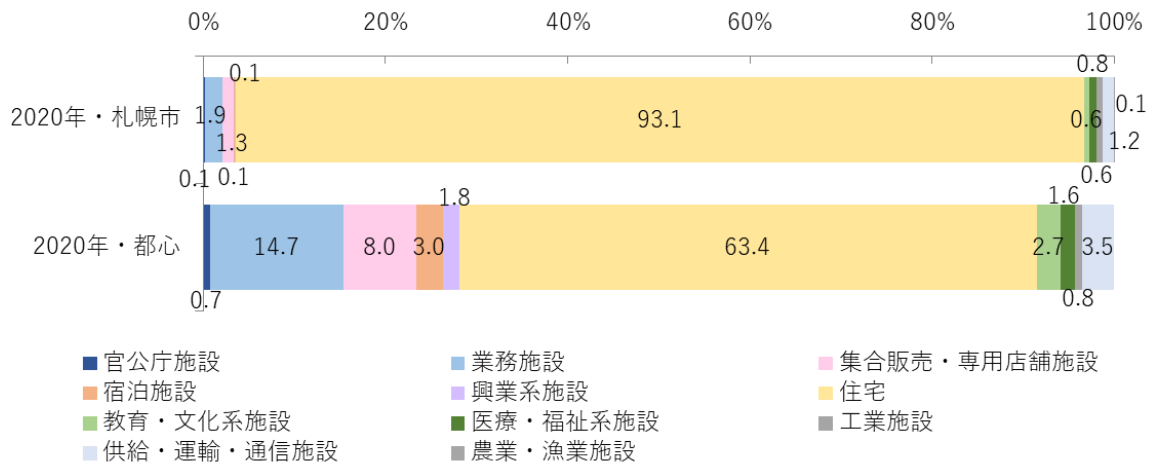
#### 3-1 建物集積状況

##### (1) 用途構成状況

2020年都市計画基礎調査データより、札幌市全体及び都心の建物主要用途別の建物件数並びに床面積の構成比を比較した。

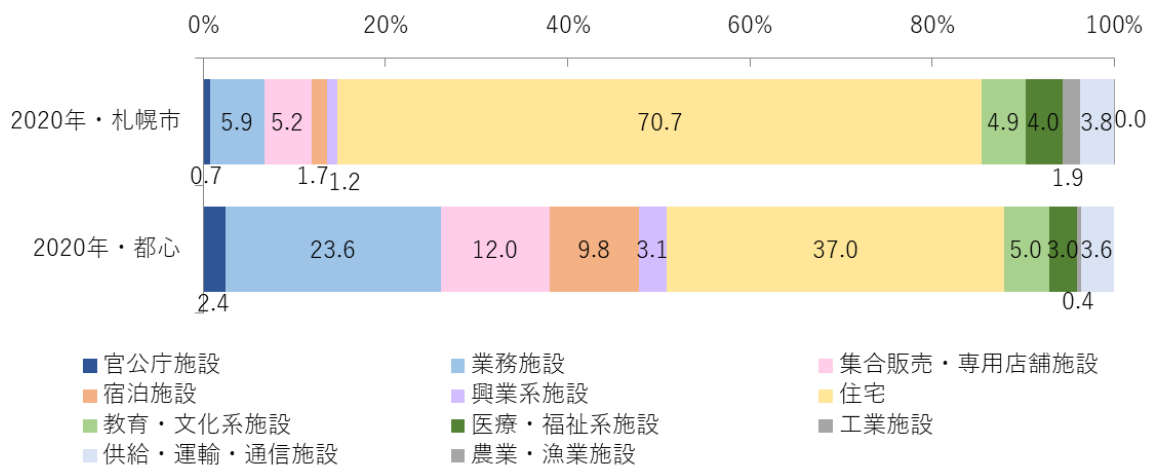
(建物件数)

札幌市全体では、建物件数の9割以上を「住宅」が占めている。都心では「住宅」は63.4%に留まり、「業務施設」「集合販売・店舗施設」「宿泊施設」などの割合が高くなっている。



(延床面積)

札幌市全体では延べ床面積の約70%を「住宅」が占めている。都心では「住宅」は37.0%に留まる一方で「業務施設」「集合販売・店舗施設」「宿泊施設」の占める割合が高くなっており、多様な用途が混在していることがうかがえる。

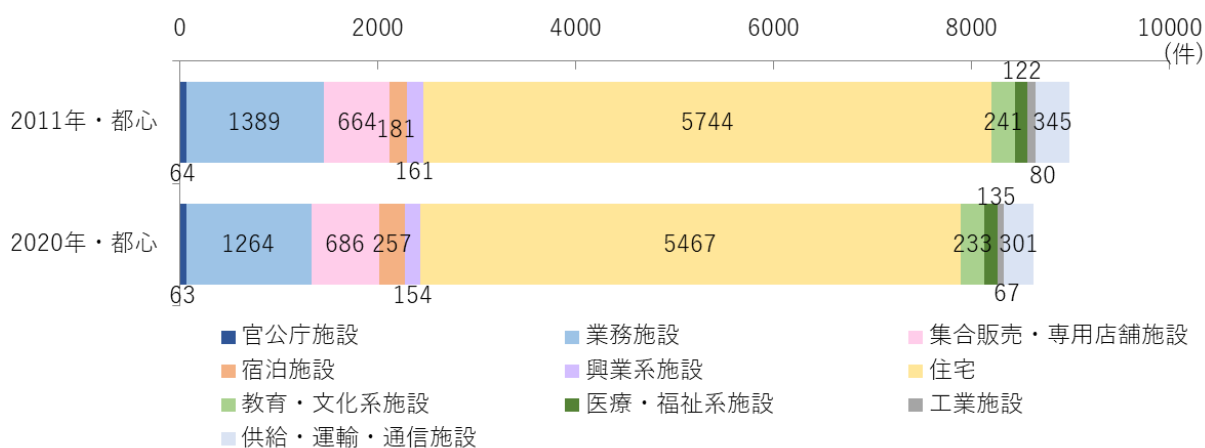


## 2) 過年度との比較

2011年度都市計画基礎調査との比較を行った。

(建物件数)

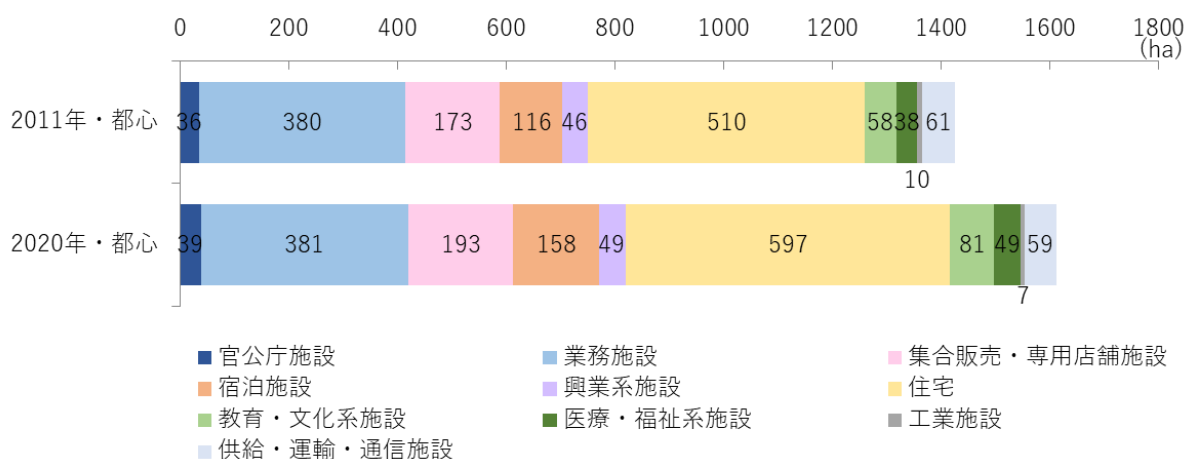
都心における建物件数は全体として微減しており、「住宅」「業務施設」での減少が顕著である。一方で、「集合販売・専用店舗施設」「宿泊施設」の件数は増加がみられる。



(延床面積)

都心における建物件数が減少している一方、延べ床面積は全体で約186haの増加がみられる。

主要用途別にみると、「住宅」「宿泊施設」「集合販売・専用店舗施設」「教育・文科系施設」「医療・福祉系施設」で10ha以上の増加がみられる。



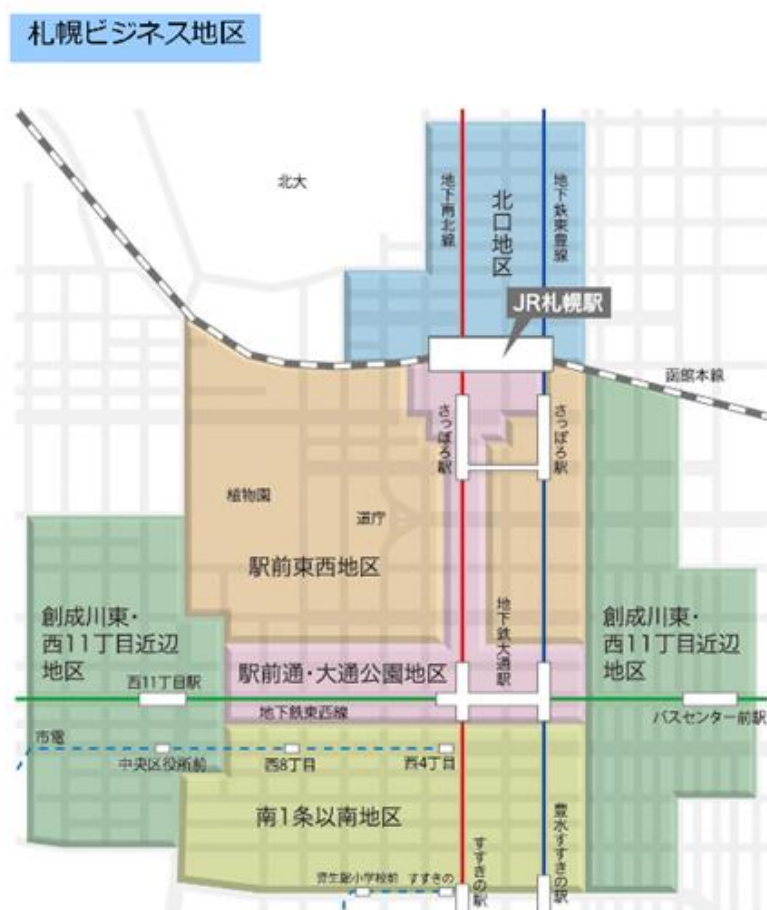
## 3-2 オフィス・マンション供給状況

### (1) オフィス

(株)三鬼商事により定点観測されている札幌の最新オフィスビル市況を以下に整理する。

調査対象区域は下図に示す「札幌ビジネス地区」として主要5地区（駅前通・大通公園地区、駅前通東西地区、南1条以南地区、創成川東・西11丁目近辺地区、北口地区）から成る区域である。

調査対象物件については、上記のエリア内における延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル約400件を対象としている（年度により変動あり）。





## 1) 空室率推移

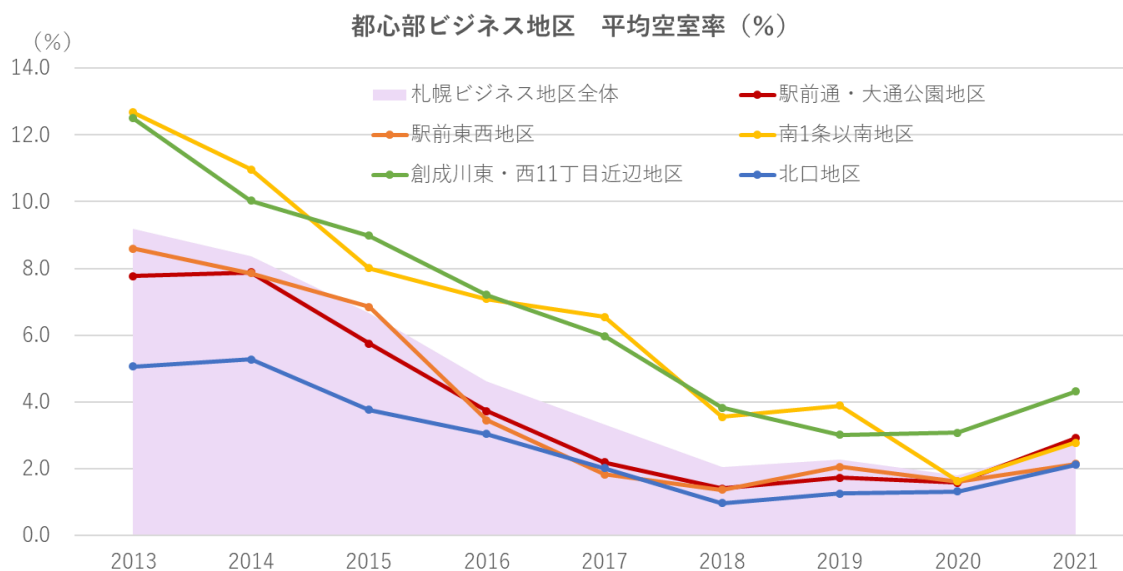
都心ビジネス地区における平均空室率は、2014年から各エリアに於いて減少傾向にあるが2018～19年から微増に転じている。

この微弱な増加は、小規模な解約と、館内増床・拡張移転等に伴う小規模な成約から見られるものと分析されている。

新型コロナウイルス感染拡大の影響下で、景気悪化、テレワークの推進、業務改善等に伴い、全国的にオフィス需要が停滞し空室率の上昇が続くなか、札幌市では、IT関連企業やコールセンター企業による新規拠点開設がオフィス需要を下支えしている。空室率は全国主要都市の中で最も低い水準となり、近年の微増も小規模な解約と既存施設拡充・増床に合わせた小規模制約のバランスの結果、生じているものであり市況的に不安視されるものではないと見られている。

さらに、こうした小規模な解約の一方では、大規模ビルの建替え更新に伴う移転が進むことから、賃貸市場自体は活性化しているものとみられている。

今後、都心部における既存オフィスビルの建替え更新が進む中、移転需要も活性化し、床不足の懸念がある一方、複数の大規模開発が進行中であり、新規供給量は、2023年には17年ぶりに1万坪を超える等、増加する見通しである。こうした点から、札幌の空室率は上昇傾向で推移するとされる予測もある。



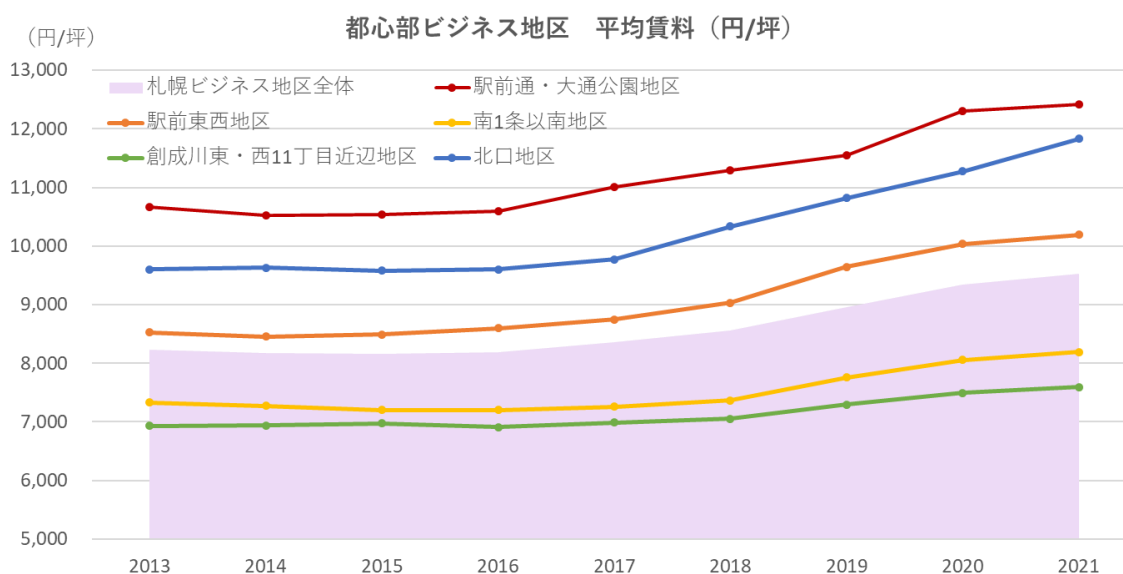
空室率 (%)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
札幌ビジネス地区全体	9.18	8.36	6.67	4.61	3.32	2.04	2.28	1.8	2.78
駅前通・大通公園地区	7.77	7.88	5.75	3.73	2.19	1.4	1.73	1.58	2.91
駅前東西地区	8.59	7.86	6.84	3.45	1.83	1.37	2.05	1.61	2.14
南1条以南地区	12.68	10.96	8.01	7.08	6.55	3.55	3.89	1.63	2.77
創成川東・西11丁目近辺地区	12.5	10.03	8.98	7.21	5.97	3.83	3.01	3.08	4.31
北口地区	5.06	5.27	3.76	3.04	2.02	0.97	1.25	1.31	2.12

## 2) 平均賃料

全国主要都市のオフィス成約賃料は、これまで空室率の低下を背景に上昇基調で推移していた。しかし2020年下期は、景気悪化によるオフィス需要の縮小に伴い、賃料にも頭打ち感がみられる。札幌都心部における成約賃料は2021年時点で過去最高水準に達している。

札幌市の賃料サイクル（賃料と空室率の関係）は、2014年を起点に「空室率低下・賃料上昇」局面が続いていたが、2019年は「空室率上昇・賃料上昇」の局面へ移行した。

ニッセイ基礎研究所のレポートによると、こうした賃料増の中、現状では、ファンドバブル期のピーク水準（2007年）を上回る高値圏にあり、今後は、空室率の上昇に伴い、下落基調に転じる見通しが示され、今後5年では2020年の賃料比で10%下降する予測も示されている。



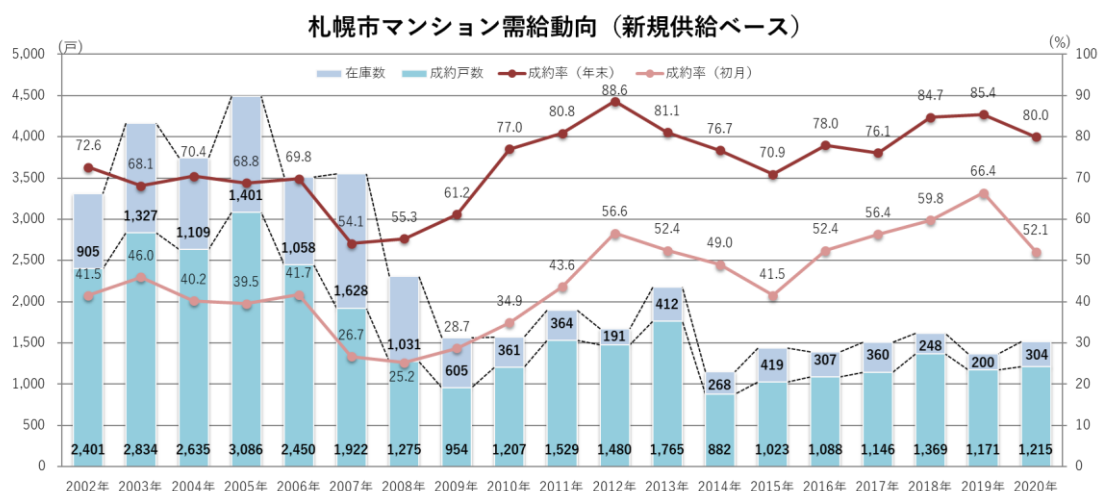
平均賃料（円/坪）	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
札幌ビジネス 地区全体	8,232	8,179	8,161	8,192	8,355	8,556	8,953	9,336	9,521
駅前通・大通公 園地区	10,670	10,517	10,540	10,601	11,001	11,291	11,550	12,298	12,412
駅前東西地区	8,528	8,456	8,489	8,599	8,746	9,030	9,641	10,033	10,191
南1条以南地区	7,333	7,270	7,200	7,199	7,260	7,368	7,760	8,056	8,191
創成川東・西11 丁目近辺地区	6,934	6,942	6,971	6,911	6,992	7,054	7,292	7,493	7,595
北口地区	9,600	9,627	9,580	9,603	9,770	10,334	10,819	11,272	11,827

## (2) マンション

民間の市場動向調査データをもとに、札幌市内のマンションの状況を整理する。

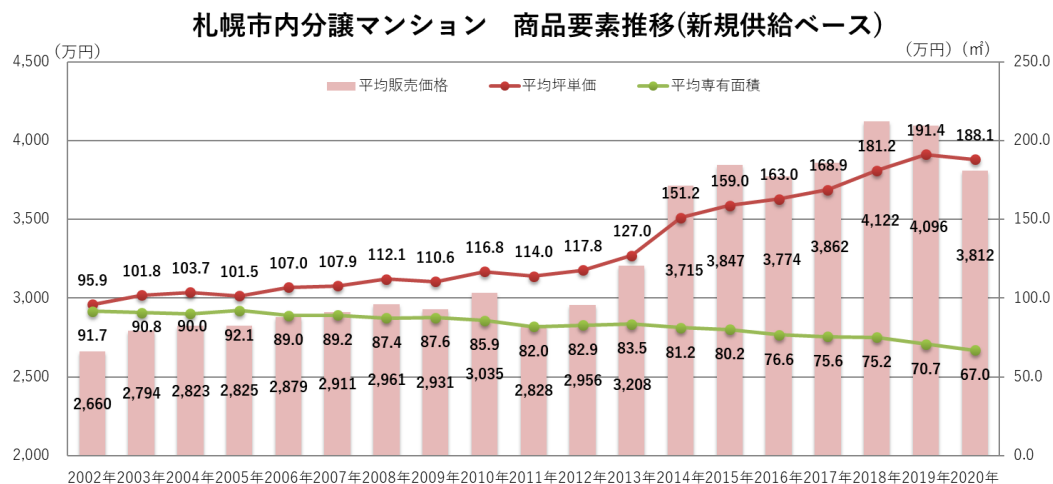
### 1) 札幌市のマンション供給状況

2020年の新規供給戸数は113物件、1519戸だった。そのうち、成約に至らなかった在庫数は304戸となっている。年末時点の新規供給の成約率は80.0%で、前年よりやや落ちたものの、高い割合で推移している。



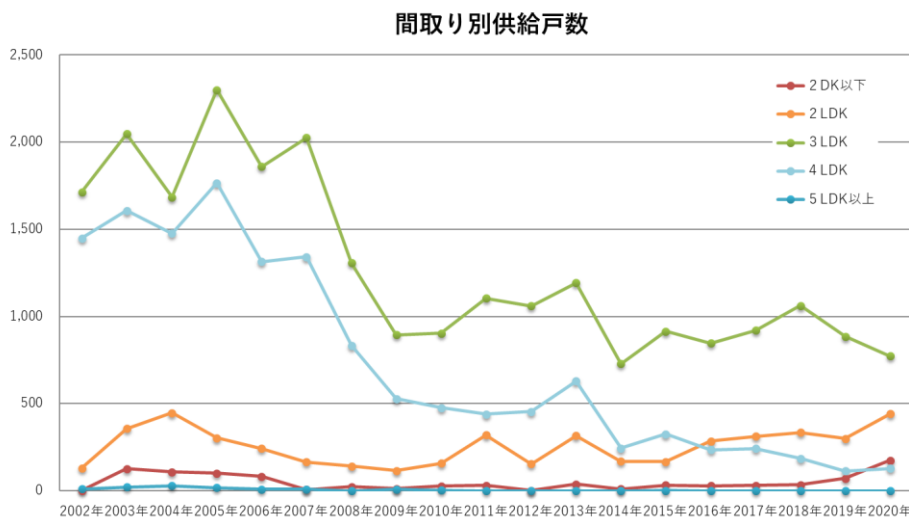
### 2) 商品要素の推移

札幌市内の分譲マンションの平均販売価格は2011年を境に増加傾向が続いていたが、2020年に3年ぶりに4000万円を下回った。逆に平均専有面積は減少傾向が続いており、平均坪単価は188.1万円と高騰が続いている。



### 3) 間取りの推移

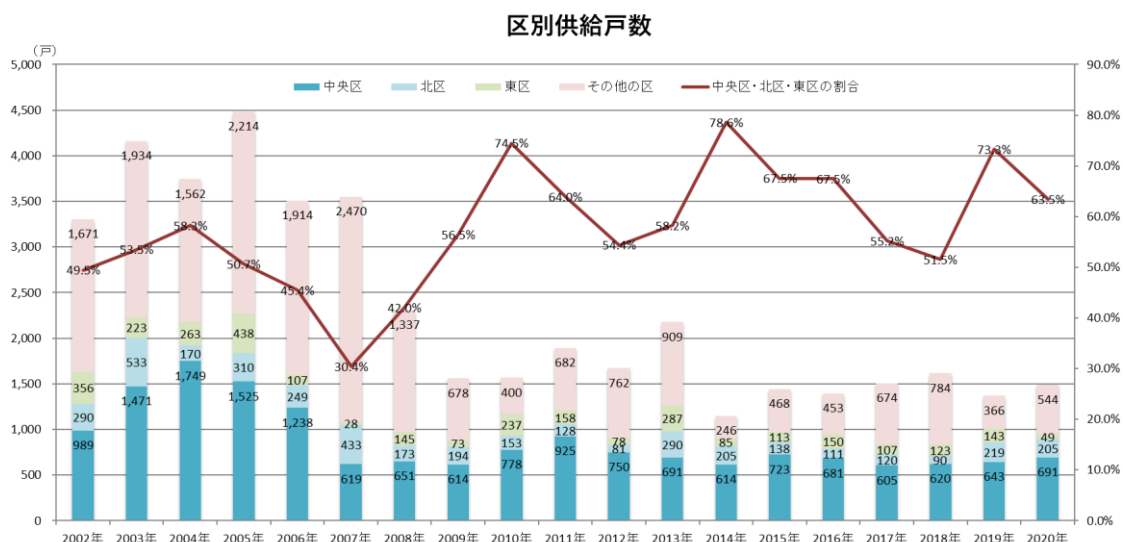
新規供給における間取りは、3LDK・4LDK は減少傾向が続いているが、これまで供給戸数が少なかった2DK以下及び2LDKが増加に転じている。



### 4) 区別の状況

供給戸数を区別にみると、都心が含まれる中央区・北区・東区を合わせた供給戸数は2007年以降、1000戸前後で推移している。

2009年以降、中央区・北区・東区の供給戸数の全体に占める割合は50%以上となっている。



### 3-3 観光動向

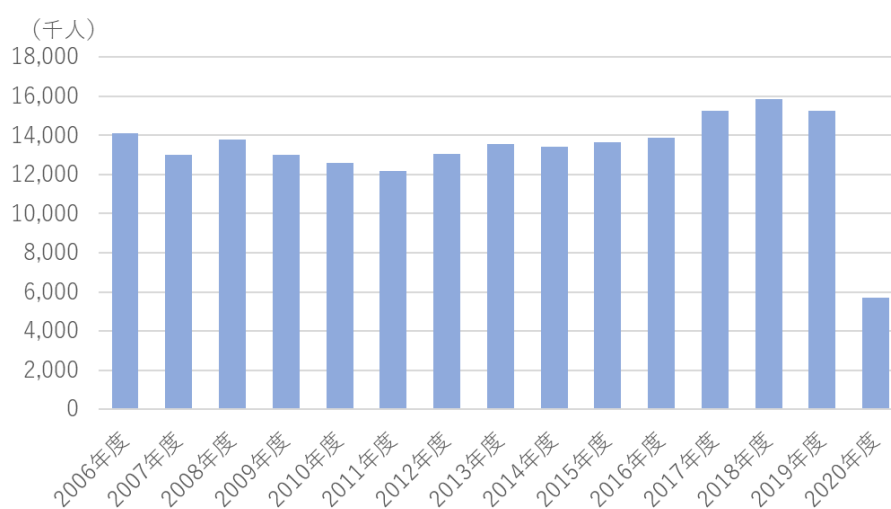
札幌市の観光統計データをもとに、観光動向を整理する。

#### (1) 札幌市内の観光入込客数

##### 1) 観光入込客数

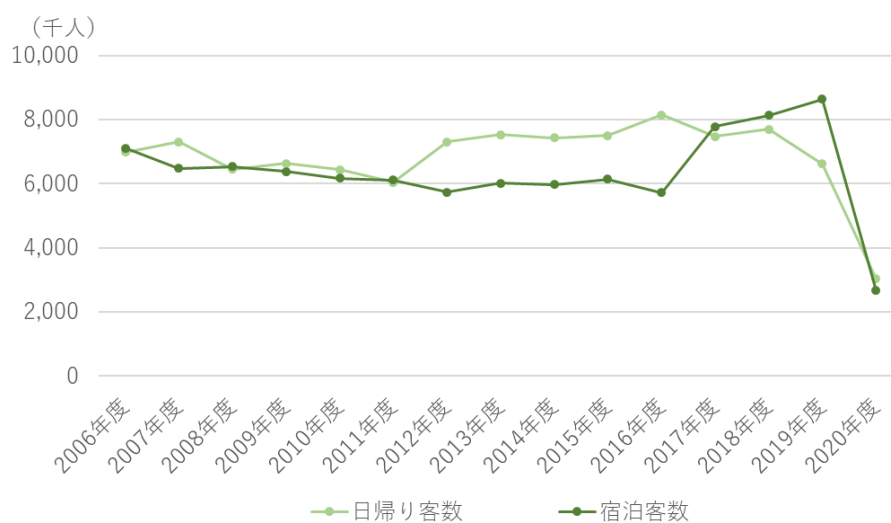
##### ①観光入込客数（全体）

観光入込客数は 2011 年度を境に微増傾向にあったが、新型コロナウイルスの影響を受け 2020 年度は大きく落ち込んだ。



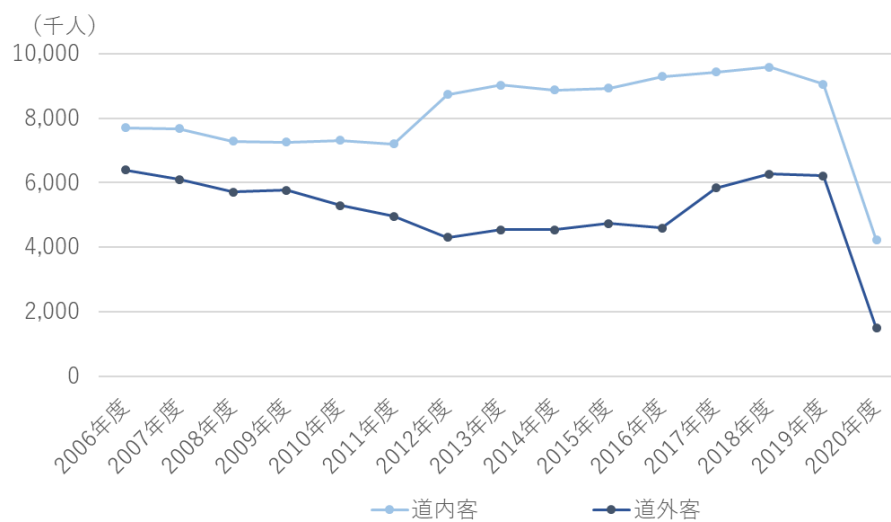
##### ②観光入込客数（宿泊・日帰り別）

宿泊・日帰り別にみると、宿泊客数は 2020 年度までは 2016 年度を境に増加傾向となり、日帰り客数を超過している。



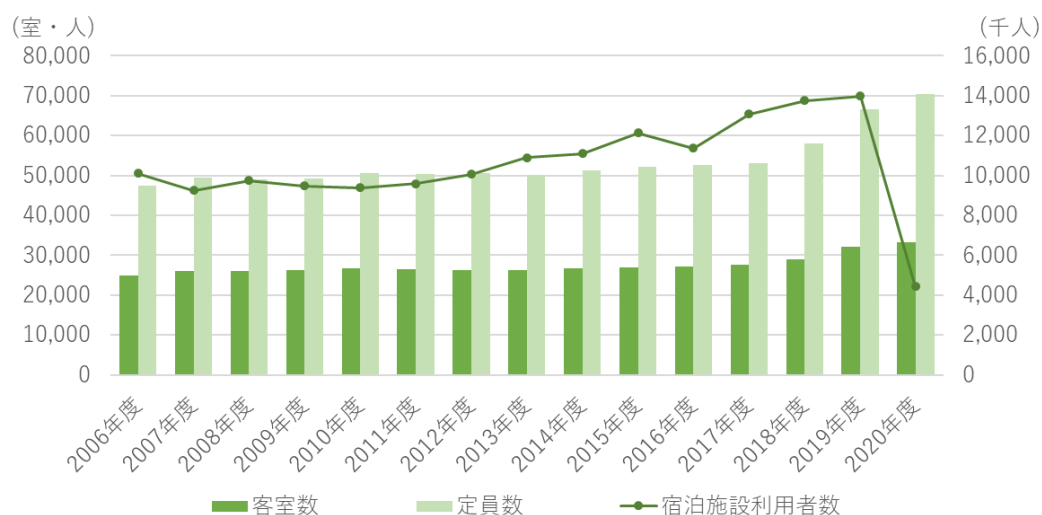
### ③観光入込客数（道内客・道外客別）

2019年度までは道内客数・道外客数とも増加傾向がみられる。2009年度頃からは道内客数と道外客数の差が拡大傾向にあったが、2016年度を境に道外客数が増加し差が縮まる傾向がみられていた。



## 2) 宿泊施設の状況

客室数並びに宿泊定員数は増加傾向にあり、2020年度の宿泊定員数は約70,000人となっている。宿泊施設の利用者数も2019年度までは増加傾向となっており、2019年度の宿泊施設利用者数は約14,000千人であった。



### (エリア別)

エリアごとに宿泊施設の定員数・客室数を見ると、定員数は約7割、客室数は約8割を都心が占めており、観光客の多くは都心を利用していることが想定される。

