

資料 3

(報告関連資料)

意見交換の趣旨

- ・昨今、全国各地で地価や土地利用の在り方をめぐる様々な動向や議論。
- ・県内でも、東部地域の工業用地や佐賀駅周辺の商業地などで新たな動きもあれば、全国的な動向も背景に水源保全や盛土に関する規制の動き。
- ・県外の事例なども参考に、今後の県内の土地利用の在り方などについて議論を行いたい。

① 北海道における土地利用の成果や課題の事例報告

・北海道における3つの事例

- ☒外国人の土地取得の弊害で規制を余儀なくされる倶知安町
- ☒民間主導開発を行う北広島市
- ☒再エネ集積を再定義し持続可能なまちづくりを目指す石狩市

② 意見交換

- ・外国人の土地取得などに関する規制の動向を踏まえた
本県の今後の在り方について
- ・民間投資の促進を通じた土地利用や地域振興などについて
- ・今後、情報収集等すべき地域や動向などについての提案 等

なぜ北海道なのか



今、北海道には土地利活用の様々な事例が集約



北海道における3つの事例

石狩市

面積: 722.42km²

人口: 約57,000人

交通: 札幌駅から石狩湾新港まで車で約30分

北広島市

面積: 119.05km²

人口: 約56,000人

交通: 新千歳空港まで車で約20分

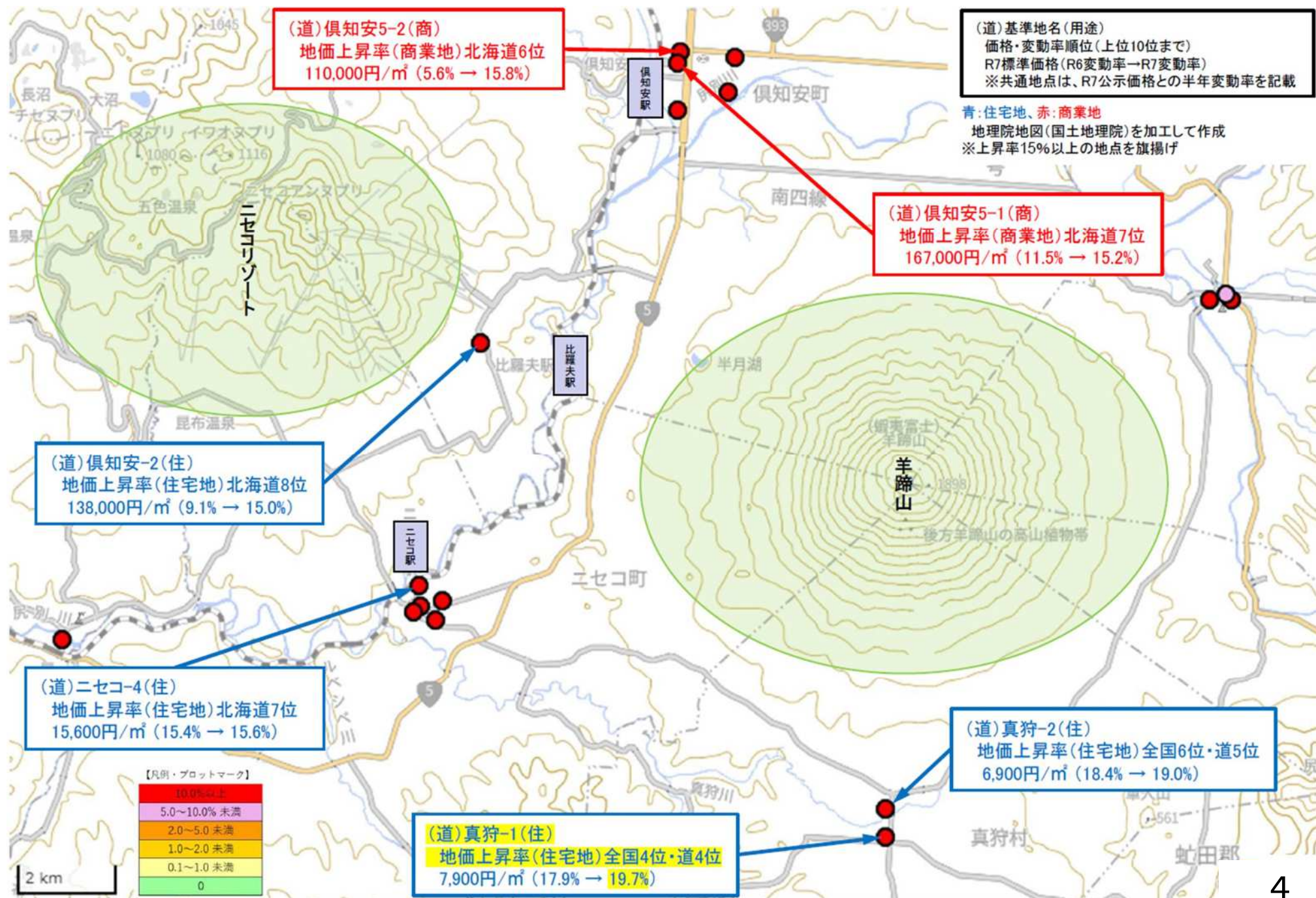
倶知安町

面積: 261.34km²

人口: 約17,000人

交通: 札幌駅まで車で約130分

インバウンド投資の弊害で規制を余儀なくされる倶知安町



インバウンド投資の弊害で規制を余儀なくされる倶知安町

弊害 1 : 無秩序な土地開発



弊害 2 : インフラの負荷



・交通混雑当初は観光客によるものと思われていたのだが、交通調査の結果から、実は通勤ラッシュが大きな原因と判明

・従業員の多くは約10km離れた倶知安町市街地より通勤

・通勤手段の充実が求められるが、バス運転手は不足

弊害 3 : リゾート地で働く従業員の住宅不足、民泊の増加による住民からの苦情増加



・倶知安町市街地では従業員向けのアパートが多数供給も供給<需要

・観光関係の事業者や新幹線・高速道路関連の建設会社が1棟まるまる借り上げ

・夏と冬で使わないアパートもあるが、契約上はアパートの空室が殆ど無い状況が続く



・通勤需要で元から高止まり傾向だった家賃がさらに高騰

・生活利便施設が充実している倶知安町市街地に住みたくても住めず、近隣他町に住まざるを得ない人が生じている

・多くの地方では空き家が問題になっている令和の時代に逆に住宅難が起きている

インバウンド投資の弊害で規制を余儀なくされる倶知安町

不穩

2012年頃～

アジア系の宿泊需要の増などによる施設の大型化、開発エリアの拡大

施設の大型化
外側への開発

・交通問題
・駐車場問題

危機

2017年頃～現在

好調な買い手市場により、更に外側へ大規模で投資額の大きな開発

ローワーエリア高密化
大規模な投資
スプロール化

・スキー場混雑
・給水問題
・自然の喪失



【地域の在り方を再定義】

・「自分たちの愛する土地、自然を将来に渡って守りたい」

宿泊施設の“量”から サービスコンテンツの“質”へ
(スキー場などのオペレーション側を意識・連携させた投資・開発の誘導)

- スキー場から離れたエリア
スプロール化の抑制・自然環境の保全

【都市計画の制度活用が有効】

⇒ 景観地区・特定用途制限地域の見直しへ

- スキー場周辺
ベッド数の目安を意識しつつ、にぎわい形成

【都市計画の制度活用を基本とし、
詳細はガイドラインなどの誘導策の検討】

・投資・開発の誘導に取り組み、**自然環境と調和した秩序ある土地利用**施策等、持続可能な観光地形成と資産価値に配慮した開発を目指す。

外国人に関する政権の政策動向

- ・政府は、令和7年11月4日付けで「外国人との秩序ある共生社会の実現について（内閣総理大臣指示）」を発出。人手不足対策やインバウンド観光の重要性を認識する一方で、不法行為やルール逸脱が国民の不安・不公平感の原因となっていると指摘。ルールを守る外国人が住みにくならない環境を守る必要性を強調。排外主義と区別しつつ、政府として毅然と対応する姿勢を明示。
- ・12月16日、外国人による不動産取得状況を把握するため、2026年度から不動産登記や取引の届出の際に国籍情報の提供を義務付けると発表。
- ・森林や大規模・重要土地を巡る法人取引でも国籍を把握できる仕組みに見直す方針。
（12月17日読売新聞記事より）

【外国人による不動産取得の実態把握に向けた政府の新たな施策】

	個人	法人
不動産登記	新所有者の国籍を登録	
森林	届出人の国籍を登録	①代表者の国籍 ②役員や議決権の過半数を同一の外国籍が占める場合の国籍を登録
国境離島などの重要土地	(国籍は現行制度で把握済み)	
国土利用計画法に基づく大規模土地		
外国居住者の不動産取得	投資目的以外の取得も報告対象に追加	

外国人との秩序ある共生社会の実現について（内閣総理大臣指示） （令和7年11月4日）

一 人口減少に伴う人手不足の状況において外国人材を必要とする分野があることは事実です。インバウンド観光も重要です。しかし、一部の外国人による違法行為やルールからの逸脱に対し、国民の皆様が不安や不公平を感じる状況が生じていることも、また事実です。

排外主義とは一線を画しつつも、こうした行為には、政府として毅然と対応します。関係閣僚におかれましては、外国人との秩序ある共生社会の実現に向けて、次の取組を強力に進めるようお願いします。

二 第一に、既存のルールの遵守・各種制度の適正化についてです。

① 法務大臣は、

- ・不法滞在者ゼロプランの強力な推進
- ・在留資格の審査の厳正な運用（納税状況等の活用を含む）と在留資格の在り方・帰化の厳格化の検討
- ・外国人の受入れの基本的な在り方に関する基礎的な調査・検討

をお願いします。

② 厚生労働大臣、文部科学大臣をはじめとする各種制度を所管する各大臣は、その適正利用等に向けた取組を推進してください。具体的には、

- ・国保料、医療費（入国前の民間医療保険への加入の検討を含む）、児童手当、就学援助、外国人留学生・外国人学校に対する支援をはじめとする各種制度・運用の見直し・適正化の推進
- ・入管庁と市区町村又は関係行政機関との情報連携の推進
- ・在留外国人（成人・子供）への日本語教育の充実
- ・査証手数料と在留許可手数料について、主要国の水準等を踏まえた見直し

をお願いします。

③ 国土交通大臣は、日本人出国者に配慮しつつ、国際観光旅客税の拡充、観光客の過度な集中の防止と地方分散の推進、マナー違反等のオーバーツーリズム対策の強化、同大臣、厚生労働大臣、地方創生担当大臣は、

外国人に関する政権の政策動向

各種民泊の適切な運営確保に向けた具体的な対応策の検討を進めてください。

- ④ 国家公安委員会委員長は、外国人犯罪に適切に対応してください。具体的には、
- ・ 国内関係機関や外国捜査機関等と連携した違法行為の厳正な取締り
 - ・ 入管庁との連携による不法滞在者対策の推進
- をお願いします。

三 第二に、土地取得等のルールの中身を、国土の適切な利用及び管理についてです。国民の皆様の不安は、外国人による不動産保有の実態がよく分からないことにも起因しています。このため、外国人による不動産保有の実態把握に向けて、具体的には以下の取組を行ってください。

- ① 法務大臣及び農林水産大臣は、「不動産の移転登記時」及び「森林の取得の届出時」の、国籍把握の仕組みの検討をお願いします。
- ② 財務大臣は、外為法に基づき、国外居住者による不動産取得について、幅広く把握する仕組みの検討をお願いします。
- ③ 国土交通大臣は、国外からの取得を含めたマンションの取引実態の早急な把握と結果の公表をお願いします。
- ④ 法務大臣及びデジタル大臣は、把握した国籍情報も取り込み、一元的なデータベースとして「不動産ベース・レジストリ」が機能するよう検討をお願いします。
- 併せて、外国人の土地取得等のルールの中身を検討するため、外国人との秩序ある共生社会推進担当大臣、防衛大臣及び外務大臣は、安全保障への影響や、国際約束との関係を具体的に精査してください。

四 今般、新たに設置した外国人との秩序ある共生社会推進担当大臣におかれては、関係閣僚と連携し、実情等を踏まえ、不断に取組の強化を進めてください。

五 各閣僚におかれては、実施可能な施策は順次実施いただき、有識者会議における御議論も踏まえ、来年一月を目途に当会議で改訂予定の「総合的対応策」において、基本的な考え方や取組の方向性をお示しできるよう、スピード感を持って検討を進めていただくよう、よろしくお願い申し上げます。

Map of Kitahiroshima City showing various districts and their estimated land prices per square meter. The map includes labels for districts like Kitahiroshima 2-2 (Residential), Kitahiroshima 5-1 (Commercial), Kitahiroshima 17 (Residential), Kitahiroshima 5-4 (Commercial), Kitahiroshima 5-2 (Commercial), and Kitahiroshima 5-3 (Commercial). It also shows the location of the new station (新駅) and the Kitahiroshima Medical University (北海道医療大学). A scale bar indicates 300m.

District	Price (¥/m²)	Change (%)
(道) 北広島-2(住)	54,000	+28.6% → +9.1%
(道) 北広島5-1(商)	65,000	+28.1% → +14.0%
北広島-17(住) ※301から番号変更 地価上昇率(住宅地)北海道6位	67,000	+18.0 → +13.6%
(道) 北広島5-4(商)	77,000	+27.3 → +10.0%
北広島5-2(商)	120,000	+23.3% → +13.2%
(道) 北広島5-3(商)	80,000	+26.3% → +11.1%

Fビレッジ ボールパーク構想ビジョン



北広島市はボールパーク構想と連携した新たなまちづくりを目指す

・市最上位計画の基本構想の一つに位置付け、まちづくりの様々な分野に波及効果を生み出すよう、連携したまちづくりを推進する。



再エネ集積を再定義し持続可能なまちづくりを目指す石狩市

○持続可能なまちづくりへの戦略

再エネの集積→ データセンター誘致→ 【再エネ集積を再定義】→

→データセンター集積→ データセンターを活用した地域価値創造→ まちの活性化



【再エネ集積を再定義】

- ・地域でつくられた再エネを地域で活用できないか
- ・GXによる地域のチャンスを地域企業・市民の活躍につなげられないか



地産地活へ



地産地活とは



石狩市が目指す地産地活

環境



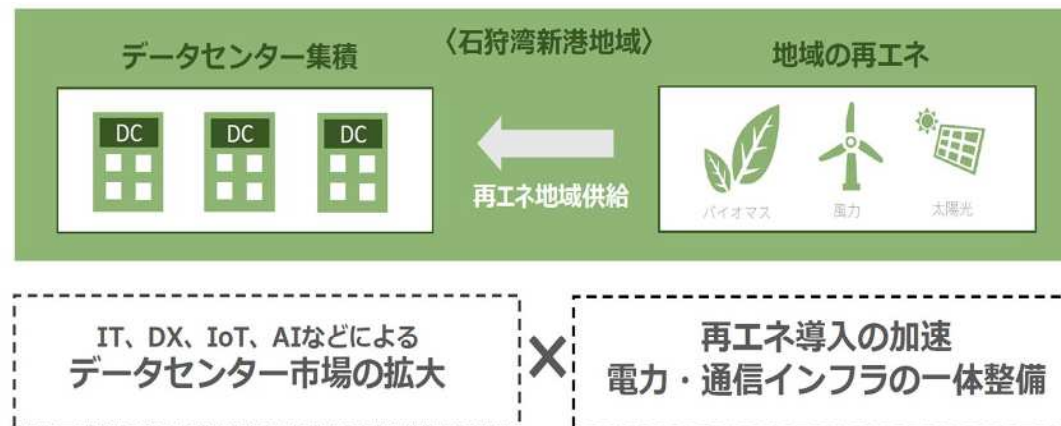
経済
地域活性化

再エネの**地産地活**を推進し、
先導的な**“GX”**の推進地域を目指す
#Green Transformation

脱炭素地域の実現＝産業及び地域の成長・発展



再エネ集積を再定義し持続可能なまちづくりを目指す石狩市



石狩市への脱炭素型データセンターの集積が、
GX2040ビジョンにある**ワットビット連携**のモデルケースに



地域DX × データセンターの需要創出

石狩市の課題感

- ✓ さらなるデータセンター集積に向け、市内に集積するテナント型データセンターの需要を創出する必要がある。
- ✓ 人口減少、少子高齢化、頻発する災害など、多様化する地域課題を解決しなければならない。

データセンターを活用する取り組み

- ✓ 石狩市内のデータセンターを活用して、地域課題を解決するソリューションを提供する企業を支援する。

データセンターがあるまちに暮らす
“価値”を市民に提供

県の土地政策・将来対応にとって事例から得られること

① 倶知安町（外国人土地投資の最前線）

参考点：外資流入による摩擦への“実地対応”

外国人投資により、地価高騰、住民摩擦、開発トラブルが顕在化し、その都度、条例・規制・運用で対応。

規制と振興を両立させながら方向修正してきた。

▶ 示唆

国が外資規制を法制化しても、摩擦は地方で起き続ける可能性がある。（例：日本法人を介した土地取得）

倶知安は「規制後の現場」を先取りした先進事例であり、事例を知ることによって規制後に起きる摩擦を先読みし、

県民への説明・調整の準備ができる。

② 北広島市（Fビレッジ／民間主導）

参考点：行政主導ではない民間の集客・価値創出の発想

▶ 示唆

県主導施設（サンライズパーク等）でも、公共性＋民間の集客アイデアをどう組み込むか。

行政は規制主体ではなく、環境整備・後押し役に回ることによって集客と地域の価値を高められる。

③ 石狩市（地域資源の再定義）

参考点：地域の強みを“将来像”に変換する力

再エネの集積や地の利を地域の強みとして、全国に出ても負けない誇れるブランドとして再定義し、自分たちの強みとして共通認識を形成。規制よりも、土地の使い方の方向性を示している。

▶ 示唆

土地政策は規制だけでなく地域がどうありたいかを示すビジョンが不可欠。

これが企業誘致など、外部資本を呼び込むことにつながる。

【事例から得られること（まとめ）】

・土地政策は、①摩擦対応（倶知安）、②集客・価値創出（北広島）、③将来像・強みの共通認識（石狩）の3つの視点が重要。

・規制はゴールではなく運用のスタート。

・規制と同時に現場の対応力が必要で、地域の強みと将来像を見据え、全国に通用する価値として高める土地政策が必要とされている。