

札幌市都市計画審議会 第4回土地利用計画等検討部会 説明資料 1 / 2

第2次札幌市都市計画マスタープランを踏まえた 土地利用計画等の見直し

－各論点に対する方向性の検討③<工業系の土地利用>－

【目次】

0	第1回土地利用計画等検討部会の振り返り（再掲）	1
1	札幌における工業地・流通業務地の土地利用の経緯	2
2	札幌の産業における工業・流通業の現状	4
3	論点別の見直しの方向（仮説）	5

見直しの論点案

現在の取組状況

部会意見

第2回部会

拠点

○都心に投資を呼び込み、魅力・活力を高める土地利用計画の在り方

- ・都市開発における都市の低炭素化・強靱化の推進
- ・観光・MICE機能の戦略的な誘致の促進
- ・商業、業務、居住など多様な機能の集積促進
- ・四季を通じて快適に過ごせる歩行者優先の回遊環境の形成促進
- ・地区の特性を生かした魅力ある街並みづくりの促進

(仮称)都心における開発誘導方針の検討(緩和型土地利用計画制度の効果的な活用など)

○地域交流拠点の機能集積と魅力向上に向けた土地利用計画の在り方

- ・都市基盤の整備状況や機能集積の動向、後背圏の違いなど、拠点ごとの特性を踏まえた機能集積
- ・にぎわいや交流が生まれる質の高い場の創出
- ・待合空間の確保や乗継利便性の向上など交通結節点としての利便性向上

地域交流拠点等における緩和型土地利用計画等の運用方針に基づく対応

住宅市街地

○集合型居住誘導区域の設定を念頭に置いた土地利用計画の在り方

- ・人口分布の動向を踏まえた居住誘導
- ・地域特性に応じた居住環境の向上

路面電車電停周辺地区における地域特性に応じた景観まちづくりの実施など

○持続可能な居住環境形成エリアの設定を念頭に置いた土地利用計画の在り方

- ・郊外ならではの居住環境の維持と多様な世代の流入の促進
- ・生活利便性や交通利便性の確保

もみじ台地区におけるエリアマネジメントの実施など

第4回部会(今回)

工業地・流通業務地

○工業・流通業の需要変化に対応した土地利用計画の在り方

- ・工場・物流施設の新設・更新への対応
- ・産業構造の変化に伴う物流機能の複合化・高度化への対応

工業地・流通業務地の未利用地調査の実施

第3回部会

市街地の外

○札幌の都市個性を伸ばし、新たな魅力を創造する、メリハリある土地利用誘導の在り方

- ・守るべき自然環境の維持と良好な景観の保全・創出
- ・地域特性を踏まえた個別開発・土地利用の適正化
- ・市街化調整区域内の高次機能交流拠点の機能強化と魅力向上

土地利用現況調査の実施

見直しの論点案に関すること

○街なかにおいて、地下の歩行空間だけでなく、地上部の**雁木が連続する街並み**を誘導するなど、**積雪寒冷地の特性を踏まえた取組**の検討が重要。

○人口は減少していくが、その一方で学会の受け入れのため**ホテルを充実**していくなど、**短期的な集客交流**の在り方について検討していくことが重要。

○**集合型居住誘導区域外**で、現状では再開発事業の対象とならない地域についても、**今後の建替え動向**を踏まえていくことが重要。

○現時点ではスーパーやコンビニが周りにある地域でも、**将来的に商業施設の立地状況が変化することもある**。また、現在**車でスーパー等を利用している人も、将来運転できなくなる**ことがある。そうした危機感を持って検討する視点が重要。

○工業地・流通業務地の土地利用については、**市街化区域だけでなく、市街化調整区域にも制度上立地可能な流通業務施設がある**事実も踏まえて議論することが重要。

○これまで都市化の圧力の中で市内の農地は減り続けてきたが、今後は**農地の多面的な機能も評価し、保全していく**ことが重要。

○全国的には都市内の農地(生産緑地)の宅地化が加速するのではないかと予測もあるが、都市内の農地については、例えば**緑と一緒に暮らすライフスタイルを支える場**としての土地利用を考える視点が重要。

○人口減少が予測される中、全国や海外から人を呼び込む視点が重要。**観光客を呼び込むなど、経済活性化の視点で、自然が豊かな市街化調整区域の活用**を考えていくことが重要。

見直し全体に関わること

○人口予測にあたっては、**どんなニーズを持った人がどこに流入してくるか**までを踏まえ、土地利用計画を考えていくことが重要。

○住みたい街として上位にランキングされる札幌は、市民の幸福度も高い街だと言える。これを将来的にどう維持していくかという観点が必要であり、そのために**札幌市はしっかりと方針を示すことが重要**。

○今後の土地利用計画やその運用を考えるにあたっては、隣接都市の土地利用状況など**広域的な観点も踏まえる**ことが重要。

検討の進め方に関すること

○今後検討を進めるにあたっては、**平成18年・平成24年の用途地域等全市見直しによる効果**を踏まえることが重要。

■平成16年 都市計画マスタープラン策定時の考え方

◆これまでの取り組み

- 都市化の進展に伴い、工業や流通業務に関わる土地利用の需要の増大を支えるため、周辺住宅地の住環境の保護や幹線道路等の交通基盤との対応に配慮して、新たな団地整備を計画的に進めてきた。



(出典) H16 都市計画マスタープラン

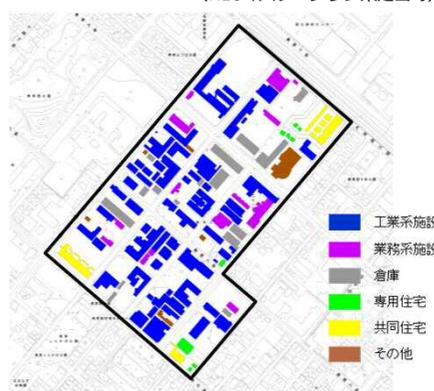
工業地・流通業務地

◆現状・課題

- 古くからある工場の撤退などにより、個別的に土地利用転換が進む動向が見られる。
 - ✓工業系の土地利用を図る地区は、比較的制限の緩やかな用途地域等が指定されているため、さまざまな機能の混在が進むことが予想される。
 - ✓工場は敷地が比較的大きいため、撤退後の跡地利用として、マンションや大規模な店舗等も立地が可能。

<工業団地における用途混在事例>

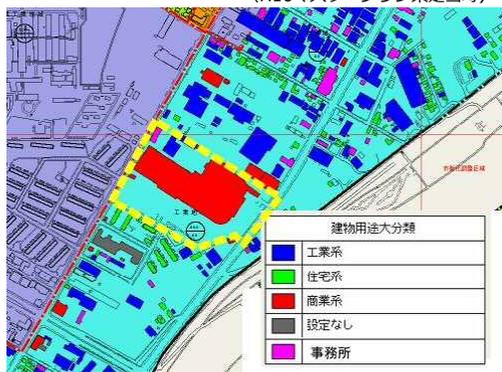
(H16マスタープラン策定当時)



参考：発寒木工団地

<工場跡地の土地利用転換事例>

(H16マスタープラン策定当時)



参考：東）東田穂2条3丁目

工場・倉庫等の操業環境を維持するとともに、個別的な土地利用転換への適切な対応が必要

◆前マスタープランにおける工業地・流通業務地の土地利用の考え方

- 道路基盤などに対応した集約的な土地利用により、業務の利便の確保と周辺市街地環境との調和を図る。
- 産業の構造変化などを背景とした土地利用転換の動向に対しては、周辺市街地との調和と都市構造の秩序の確保を前提として対応する。

■平成18年 全市見直しにおける検討

◆土地利用計画の見直し検討の方向性

- ✓工場跡地における風俗営業店や大規模店舗等の無秩序な立地を防ぐ必要がある。
- ✓工業地内に住宅の立地が進んでいる状況にあつては、工場等と住宅との適切な共存が図られるよう、対応を検討する必要がある。

◆具体の対応

✓ 第一種・第二種職住共存地区（新設の特別用途地区）の新規指定

- 第一種職住共存地区

…住宅地への土地利用転換が進んでいる区域について、住宅市街地としての環境保全を進めるため、大規模な店舗や風俗営業店等のほか、既存の建替えを除く工場・倉庫等の建築を制限

- 第二種職住共存地区

…現在も工場・倉庫等が立地している区域について、工業施設の立地を許容しつつ市街地環境の秩序の維持を図るため、大規模な店舗や風俗営業店等の建築を制限

※ 特別工業地区や流通業務地区、地区計画の指定により、産業団地の操業環境の維持・保全が図られている区域については、それらを保持

✓ 工業系用途地域から住宅系用途地域への指定変更

…既に住宅地へ転換した区域について、住宅市街地としての環境を保全するため、第一種住居地域へ変更

■平成28年 第2次都市計画マスタープランにおける新たな視点

◆状況の変化

- ✓人口減少・少子高齢化の進行に伴う生産年齢人口の減少等により、経済規模が縮小することが予想されており、都市の活力を高めるためには産業集積や産業育成による経済の活性化を図る必要がある。

◆新たな課題認識

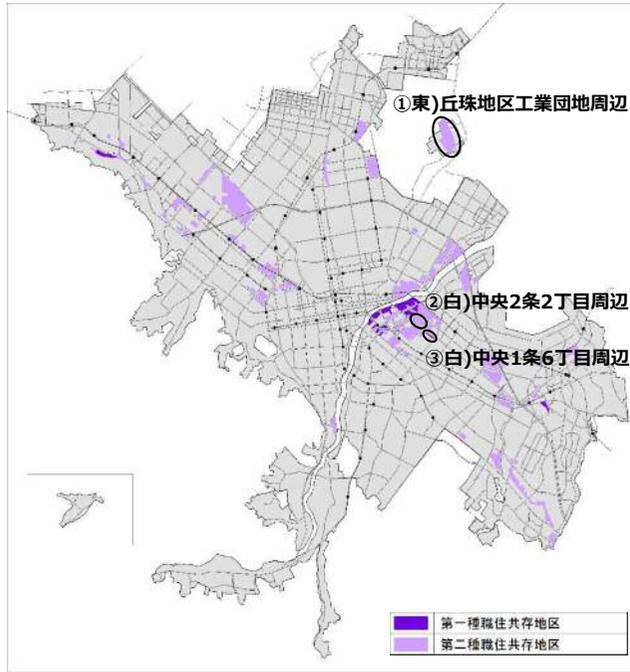
- ✓既存の工業地・流通業務地内の建物の老朽化が進行し、更新の時期を迎える中で、時代の変化に伴う工業系土地利用の再編や産業機能の高度化への対応が必要となっている。

◆第2次マスタープランの工業系土地利用の考え方

- 道路基盤等に対応した集約的な土地利用により、業務の利便の確保と周辺市街地環境との調和を図る。
- 都市構造の秩序の維持や周辺の市街地環境への配慮を前提としながら、土地利用動向の変化を踏まえた土地利用転換の適切な誘導を図る。
- 工業系の土地利用が必要な地区における機能の維持・向上や、土地利用の再編・高度化に対応する土地利用計画制度の運用を検討する。

前マスタープランを踏襲

■第一種・第二種職住共存地区の指定状況



■第一種・第二種職住共存地区の概要

○ 第一種職住共存地区
工業地域、準工業地域が指定されている区域のうち、住宅市街地の環境保全を進める区域について指定

○ 第二種職住共存地区
工業地域、準工業地域が指定されている区域のうち、工業施設の立地を許容しつつ市街地環境の秩序の維持を図る区域について指定

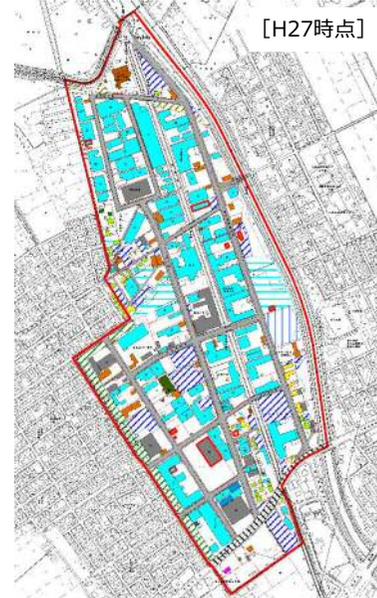
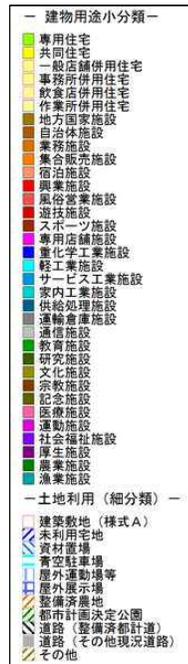
		制限の概要				
種類	指定面積	専用住宅	店舗	映画館等	倉庫	工場
第一種	86ha	○	床面積3,000㎡以下	×	床面積3,000㎡以下 （※1）	床面積50㎡以下 （※2）
第二種	974ha	○	床面積3,000㎡以下	×	○	床面積3,000㎡以下 （※3）

※1 建替えの場合は、許可により制限を超えることも可能。
 ※2 原動機を使用する場合、また、建替えの場合は、許可により制限を超えることも可能。
 ※3 制限を超える場合は許可が必要。

■平成24年 全市見直し以降の土地利用動向

○ 土地利用動向は、各地区によって大きな差がある。

① 東区丘珠地区工業団地周辺（第二種職住共存地区）



H21時点：棟数（割合）	H27時点：棟数（割合）
住居系：47（21.6%）	住居系：44（20.5%） [-3（-1.1%）]
商業系：42（19.3%）	商業系：40（18.6%） [-2（-0.7%）]
工業系：126（57.8%）	工業系：128（59.5%） [+2（+1.7%）]
文教系：1（0.5%）	文教系：1（0.5%）
その他：2（0.9%）	その他：2（0.9%）

- ・ 土地利用の大きな変化は見られない。
- ・ 職住共存地区を指定している他の地区に比べ、工業系施設の立地割合が高い。

③ 白石区中央1条6丁目周辺（第一種職住共存地区）

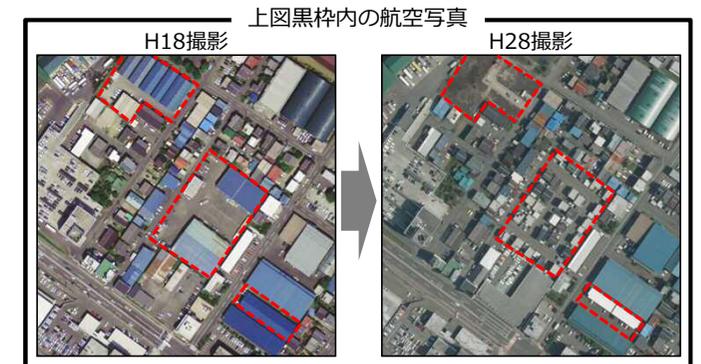
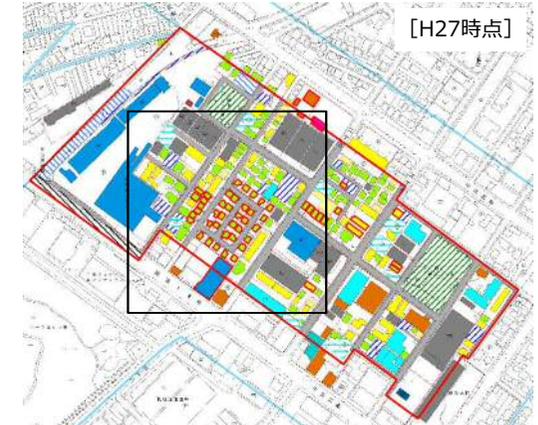


H21時点：棟数（割合）	H27時点：棟数（割合）
住居系：34（94.4%）	住居系：44（97.8%） [+10（+3.3%）]
商業系：2（5.6%）	商業系：1（2.2%） [-1（-3.3%）]

- ・ 特に戸建住宅の建築が進んでいる。
- ・ 地区内には、既に工場・倉庫等が1棟も立地していない。

※ 表中の【 】内は、平成21年時点と平成27年時点の都市計画基礎調査データを比較した場合の、エリア内の「棟数の増減」及び「棟数割合の増減」。
 ※ 図中の赤囲みの建物は、平成21年以降に建った建築物。

② 白石区中央2条2丁目周辺（第二種職住共存地区）



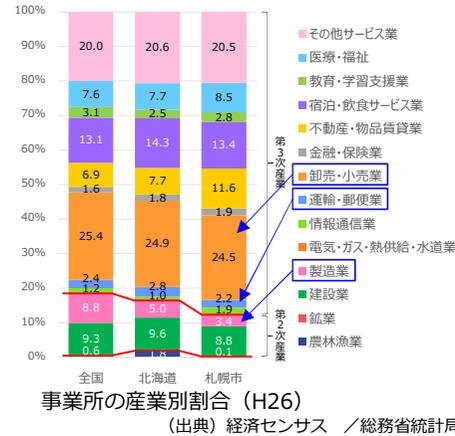
H21時点：棟数（割合）	H27時点：棟数（割合）
住居系：124（72.5%）	住居系：169（80.1%） [+45（+7.6%）]
商業系：7（4.1%）	商業系：6（2.8%） [-1（-1.3%）]
工業系：40（23.4%）	工業系：36（17.1%） [-4（-6.3%）]

- ・ 開発行為等により、工場・倉庫が戸建住宅・共同住宅に変化。
- ・ 現存する工場・倉庫についても、概ね築30年以上である。

（出典）都市計画基礎調査（H21，H27）／札幌市

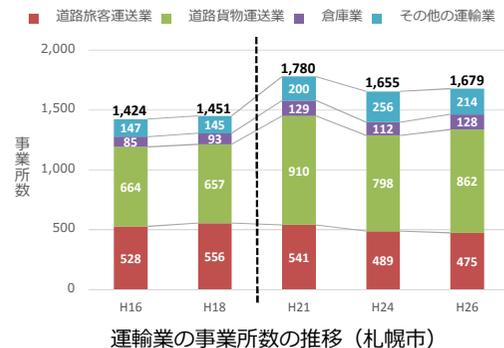
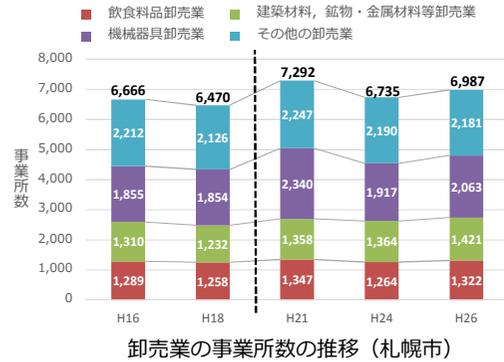
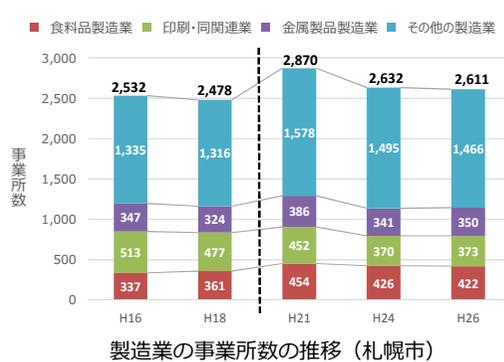
■札幌の経済の概況

- ▶ 札幌市の市内総生産は、横ばいで推移している。
- ▶ 工業・流通業に係る業種のうち、卸売業や運輸業の事業所数の割合は、全国や北海道の割合と同程度であるが、製造業の割合は、全国や北海道の割合よりも低く、全国値の半分にも満たない。



■工業・流通業に係る業種の事業所数の推移

- ▶ 事業所数は、近年、おおむね横ばいの状態である。



(出典) ・事業所・企業統計調査 (平成18年まで)
・経済センサス (平成21年以降) /総務省統計局

※ 「事業所・企業統計調査」と「経済センサス」
 …「事業所・企業統計調査」は、日本全国の事業所及び企業の産業、従業者規模等の基本的構造を明らかにすることなどを目的とする調査で、平成17年に「経済センサス」の実施が提言されたことに伴い、平成18年の調査を最後に、平成21年からは「経済センサス」に統合された。
 調査対象は同じであるものの、調査手法が異なることから、平成18年の事業所・企業統計調査の対象は約570万事業所であるのに対し、平成21年経済センサス基礎調査の対象は約700万事業所となっており、平成18年までと平成21年以降の数値を単純比較することはできない。

■本市の産業振興における工業・流通業に対する考え方

◆これまでの取組

- 産業基盤の強化と雇用環境の改善を目的とした企業の立地促進
 - 札幌は、事業所数・従業者数・市内総生産額の全てにおいて、全国に比べて製造業の割合が低い状況にある。
 - 一方、製造業は、原材料や製品の仕入れ、製造機器の調達等の取引を通じて広範囲に経済波及効果が及び、地域全体の経済活性化に寄与するものであり、人口の減少や産業の空洞化による地域経済の衰退を防ぐためには、製造業やその取引先となる裾野産業、流通産業を含めたものづくり関連産業の立地促進を積極的に図る必要がある。

⇒人材が確保しやすいという札幌の強みや、広い工業用地を有するといった近隣市町村の強みなど、互いの強みを生かし、札幌圏として連携した企業誘致を推進するとともに、市内に立地している企業の増設や建替えに対しては、補助制度を運用するなど、設備投資支援に取り組んできた。

○ 食の魅力を生かした産業の高度化

- 札幌は、北海道経済の中心都市であり、食料品製造業などが多く存在し、国内外各地への流通機能が備わっていることから、北海道の食の一大集積地となっている。
- 食分野は、農業はもちろん食料品製造業、卸売業、運輸業、飲食業、小売業など様々な産業への波及が期待できる分野であり、食を意識した施策を展開することで様々な産業の活性化が期待できる。

⇒北海道の強みを生かせる食関連産業の機能集積を図ってきた。



◆新たな課題認識

- 市内企業の市外移転
 - ✓ 市内に立地している工場等の中には、施設の増設や建替えに対応できる立地適地を見つることができず、市外に移転する事例も生じている。

■経済の活性化や産業基盤の強化を図るとともに、雇用の場を維持・創出するため、市内企業が今後も市内で採業し続けられるような立地環境の整備が求められている。

○ 流通機能の強化

- ✓ 消費者ニーズの多様化など物流を取り巻く社会情勢の変化を背景として、施設や物流機能の高度化・効率化が求められているなか、立地企業の施設の老朽化や施設更新に必要な土地不足などの様々な問題が生じている。

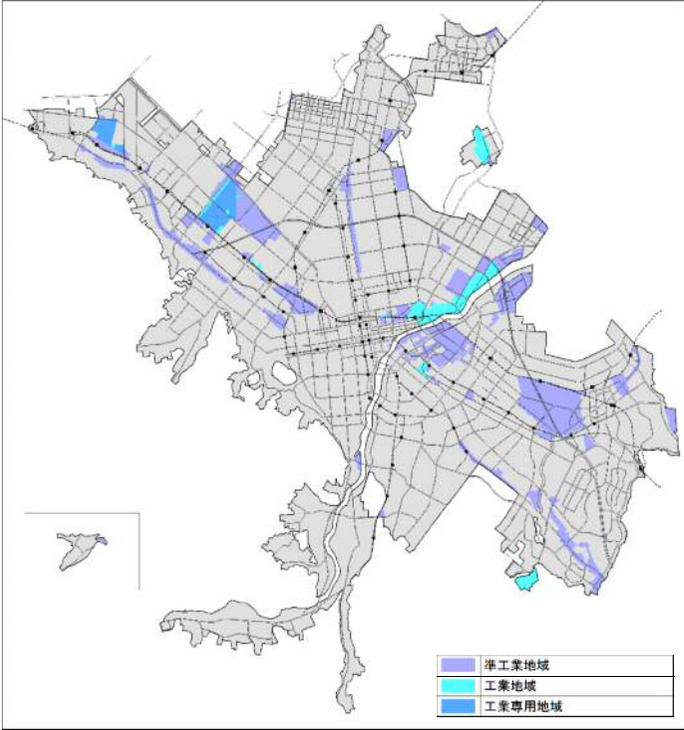
■北海道・札幌の物流循環の効率化を図るため、道内物流の要衝を担う大谷地流通業務団地の戦略的な高度化に向けた土地利用計画の見直しや施設更新に必要な土地の確保等、物流施設の立地環境の整備が求められている。

■論点

○工業・流通業の需要変化に対応した土地利用計画の在り方

- ・工場・物流施設の新設・更新への対応
- ・産業構造の変化に伴う物流機能の複合化・高度化への対応

■工業系用途地域の指定状況



※ 工場・倉庫の老朽率

…本資料では、築30年以上を老朽建築物として扱い、その棟数の全体に占める割合を老朽率としている。

（参考）都市再開発法施行令に基づく工場・倉庫等の耐用年限
 ・鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造：31年～38年
 ・木造、鉄骨造等：26～31年

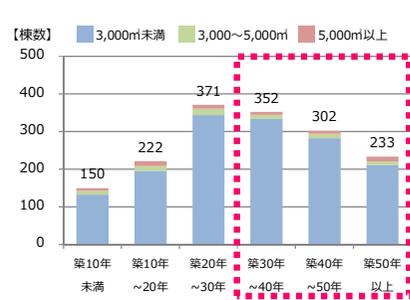
※ 平成29年度 企業立地・移転動向調査

…本社所在地が札幌市内にある又は本社所在地が札幌市外にある場合であって、工場、倉庫及びこれに類する施設が札幌市内にある製造業、道路貨物運送業、倉庫業、卸売業の企業3,817社のうち、売上高上位2,000社を対象に実施したアンケート調査。

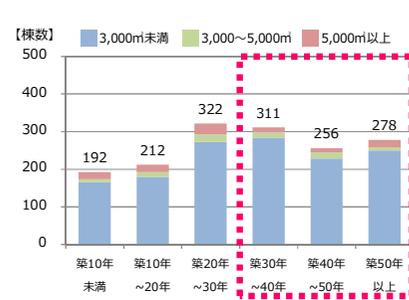
なお、現在、中間報告時点のため、資料中の数値は未確定値。

■工場・倉庫等の建築動向

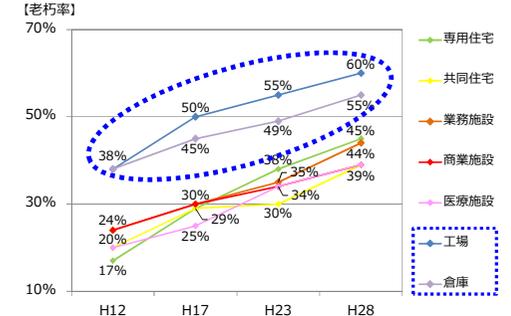
- 工場・倉庫ともに半数以上が築30年を超える老朽建築物であり、更新時期に差し掛かっている。また、他の用途と比べて老朽化が進んでいる状況もみられる。
- 棟数は年々減少している一方で、建築面積・延床面積ともに増加しており、個々の施設の規模は大型化している状況にある。



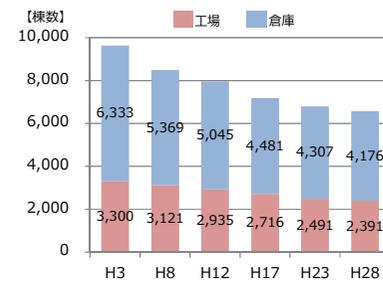
① <建築年・延床面積規模別> 工場棟数



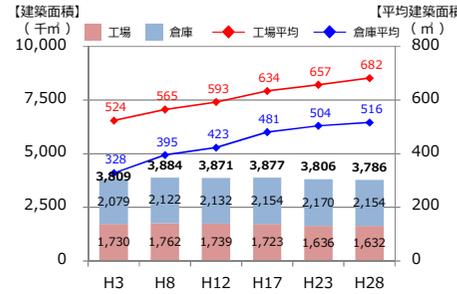
② <建築年・延床面積規模別> 倉庫棟数



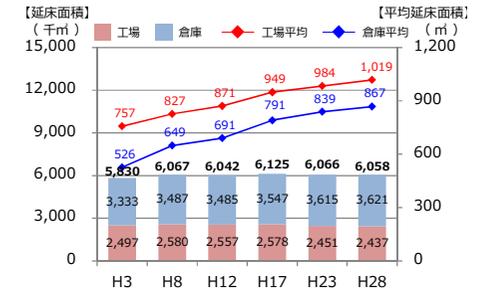
③ 主な用途別の老朽率の推移



④ 工場・倉庫棟数の推移



⑤ 建築面積の推移



⑥ 延床面積の推移

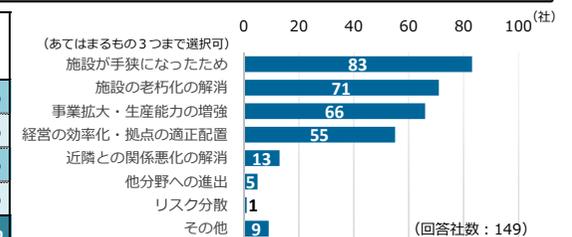
（出典）都市計画基礎調査（H28）／札幌市

■市内企業の動向

- 市内企業に対するアンケート調査によると、老朽化した施設の更新や、施設の規模拡大・機能増進を目的とした工場や倉庫等の新設、増設、移転を現在計画している企業や、中長期的に検討するとしている企業が、現に存在する。

調査対象 (業種)	現在計画がある			中長期的に 検討する	合計 (社)	回答数に 対する割合	発送数 (社)	回答数 (社)	回答率
	現地建替え	用地取得済	用地探索中						
製造業	3	10	8	32	53	14.6%	585	363	62.1%
道路貨物運送業	1	2	2	10	15	17.0%	172	88	51.2%
倉庫業	0	0	0	1	1	8.3%	15	12	80.0%
卸売業	12	8	25	42	87	12.6%	1,228	690	56.2%
全体	16	20	35	85	156	13.5%	2,000	1,153	57.7%

札幌市内または札幌市近郊で工場・倉庫等の新設、増設、移転を検討している市内企業



新設、増設、移転の目的（複数回答）

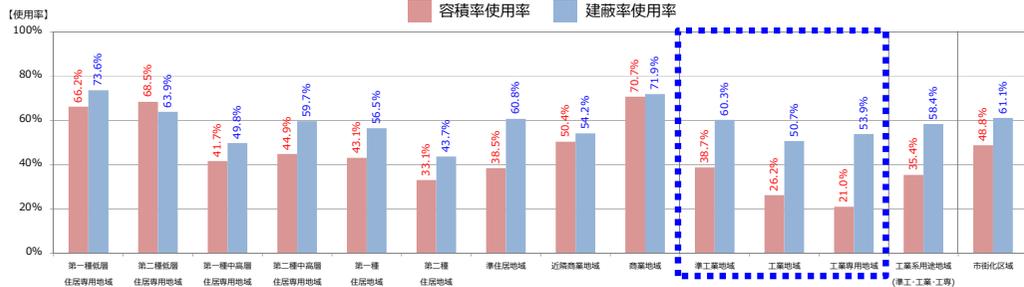
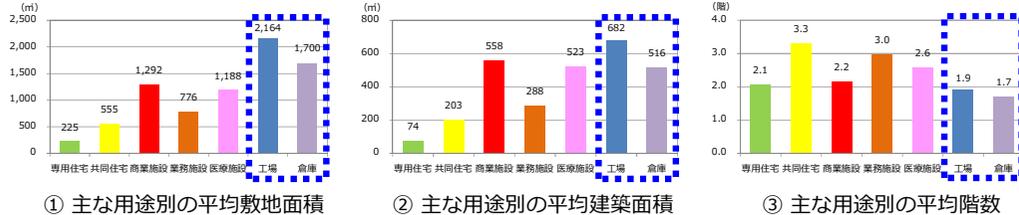
（出典）平成29年度 企業立地・移転動向調査 /札幌市

- ✓ 新設、増設、移転を現に検討している企業が一定数認められる中で、老朽化の進行と相まって、これらのニーズが今後更に増えていくと見込まれる。

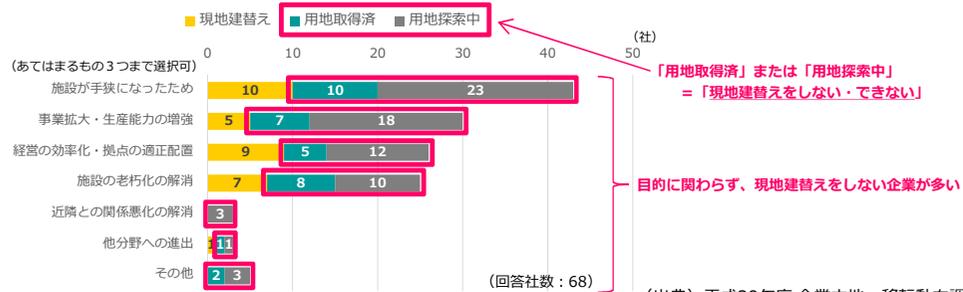
■工場や倉庫等の建築特性

- 工場や倉庫等は、その機能や特性上、敷地面積・建築面積が大きく低層な施設となりやすい。
- 容積率・建蔽率ともに工業系用途地域における使用率（※）は高くない。特に容積率については、市内の他の区域と比べても、使用率が非常に低い。
- アンケート調査によると、工場・倉庫等の新設、増設、移転を現在計画している企業のうち、現地建替えを予定している企業は少ない。

※ 使用率 = {使用容積率（又は使用建蔽率）} ÷ {指定容積率（又は指定建蔽率）}



④ 用途地域別の容積率・建蔽率の使用率 (出典) 都市計画基礎調査 (H28) /札幌市



⑤ 現在計画がある企業の新設、増設、移転の目的と建築予定用地 (出典) 平成29年度 企業立地・移転動向調査 /札幌市

- ✓ 指定容積率・建蔽率の全体的な引き上げ（ベースアップ）が求められる状況ではない。
- ✓ また、工場や倉庫等の建築特性上、施設の規模拡大に当たっては、建築敷地そのものの拡大を必要とする場合が多いと考えられる。
- ✓ 更に、これらの施設は工事のために閉鎖・休業するということが難しく、現地建替えが困難である場合が多いことから、工場や倉庫等の建替え等に当たっては、移転新設するための新たな土地（＝種地）が求められる傾向にある。

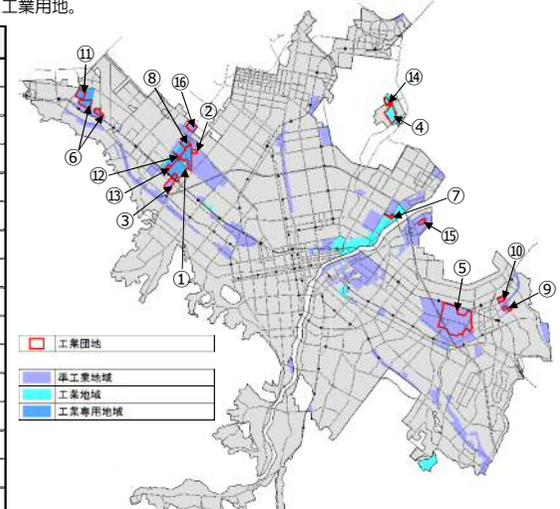
■札幌市内の工業団地の状況

○ 市内の工業団地は、分譲を完了している。

※ 工業団地…工業立地を促進させるとともに、無秩序な立地に伴う地域の乱開発や公害の発生を防ぐために、あらかじめ地方公共団体などが工場やその関連建物の立地を目的に造成した工業用地。

No.	名称	分譲対象面積	分譲開始年度
①	発寒鉄工団地	53.7 ha	S38 (1963)
②	発寒鉄工関連団地	33.9 ha	S38 (1963)
③	発寒木工団地	13.4 ha	S38 (1963)
④	丘鉄工団地	23.7 ha	S38 (1963)
⑤	大谷地流通業務団地	112 ha	S42 (1967)
⑥	手稲工業団地	27.9 ha	S43 (1968)
⑦	東苗穂工業団地	3.5 ha	S45 (1970)
⑧	発寒地区第2工業団地	7.4 ha	S49 (1974)
⑨	厚別地区軽工業団地	3.9 ha	S49 (1974)
⑩	厚別地区第2軽工業団地	4.9 ha	S56 (1981)
⑪	手稲山口軽工業団地	13.4 ha	S58 (1983)
⑫	発寒地区第3工業団地	1.1 ha	S58 (1983)
⑬	発寒地区第4工業団地	2.4 ha	S59 (1984)
⑭	丘珠地区工業団地	5.8 ha	S60 (1985)
⑮	米里北地区工業団地	5.3 ha	H 6 (1994)
⑯	新川地区工業団地	11.1 ha	H 9 (1997)

本市の工業団地の概要



参考

東雁来第二地区の事業用地

東雁来第二地区は、平成7年10月に市街化区域に編入、平成8年度より区画整理事業が施行されてきた。（既に全ての保留地分譲を完了し、今年度（平成29年度）末に換地処分を予定。）

地区内には、工業系用地（用途地域は準工業地域、地区計画では流通・工業業務地区を指定）として20区画、計19haの分譲保留地が整備され、完売している。

今年の1月には、北海道コカ・コーラボトリング(株)が新たな物流センターを開設したほか、4月には、日本郵便(株)北海道支社が建設を進めてきた道央エリアの地域区分郵便局「道央札幌郵便局」が開局、道内最大の郵便物流拠点として注目を集めるなど、工場や流通業務施設等の建設が進んでいる。



■種地となり得る土地の状況①

- 種地として活用できる可能性が高い土地は一定数存在するものの、全市的に工場・倉庫等の老朽化が進む中で、築30年以上の施設が立地する土地はその約20倍近くに及びことから、潜在的なニーズも含めると、十分な種地が存在するとは言い難い。
- また、必要とされる土地の規模には幅があるうえ、土地が選定される際に求められる条件も多種多様であることから、実在する土地と必要とされる土地とが適合しない場合が多く、工場・倉庫等の立地に適した土地（＝工業適地）の確保が課題となっている。

土地の規模	現在活用できる可能性が高い土地（箇所）				築30年以上の工場等が立地する土地（箇所）
	未利用宅地	空き工場	空き倉庫	計	
1,000㎡未満	調査対象外				1,111（集計外）
1,000㎡以上～3,000㎡未満	32	5	3	40	814
3,000㎡以上～5,000㎡未満	16	0	2	18	307
5,000㎡以上～10,000㎡未満	9	0	2	11	182
10,000㎡以上～20,000㎡未満	4	1	0	5	74
20,000㎡以上～30,000㎡未満	3	0	0	3	17
30,000㎡以上	1	0	0	1	18
合計	65	6	7	78	1,412

種地の候補地数と老朽工場・倉庫の敷地数

（出典）平成29年度 工業系未利用地調査 /札幌市
・都市計画基礎調査（H28） /札幌市

選択肢	企業数	選択肢	企業数
幹線道路に近い	27	消費地に近接	3
用地価額が低廉	26	同業者が集積	3
従業員が通動しやすい	18	災害リスクが低い	3
既存自社施設に近い	18	自治体の優遇制度が充実している	2
労働力が確保しやすい	14	住宅地から離れている	1
高速道路に近い	9	鉄道駅に近い	1
インフラが整っている	3	地盤がよい	1
前面道路の幅員	3	地下水が利用できる	1
取引先が集積	3	企業に地縁がある	1
用地の拡張性がある	3	その他	8
回答企業数		148	

用地選定で優先する事項として第1位に挙げられた条件

（出典）平成29年度 企業立地・移転動向調査 /札幌市

※平成29年度 工業系未利用地調査

◆調査対象地
：工業専用地域、工業地域、準工業地域のうち、札幌テクノパーク、札幌ハイテクヒル真栄を除く全域。

◆調査内容

①一敷地1,000㎡以上の未利用地の抽出
*未利用地…土地利用がされていない宅地、遊休農地、耕地、青空駐車場（建物に付随する用途として使用されているものを除く）、資材置場など、建物がない土地。

②空き工場・倉庫の抽出

なお、現在、中間報告時点のため、資料中の数値は未確定値。

■種地となり得る土地の状況②

- 種地の候補となり得る「現に活用できる可能性が高い未利用地等」以外にも、青空駐車場や資材置場といった「将来的に活用できる可能性がある低利用地」が存在する。
- 一方、これらの低未利用地は総じて、より制限の緩やかな準工業地域内に多く存在しており、工業系ではない土地利用への転換が進む可能性も十分に考えられる。

土地利用分類	準工業地域		工業地域		工業専用地域		工業系用途地域全体 箇所数
	箇所数	割合	箇所数	割合	箇所数	割合	
現在活用できる可能性が高い土地							
未利用宅地	46	70.8%	8	12.3%	11	16.9%	65
空き工場	4	66.7%	0	0.0%	2	33.3%	6
空き倉庫	2	28.6%	1	14.3%	4	57.1%	7
小計	52	66.7%	9	11.5%	17	21.8%	78
将来的に活用できる可能性がある土地							
青空駐車場	102	76.7%	14	10.5%	17	12.8%	133
資材置場	12	66.7%	2	11.1%	4	22.2%	18
空き店舗	3	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	3
小計	117	76.0%	16	10.4%	21	13.6%	154
合計	169	72.8%	25	10.8%	38	16.4%	232

低未利用地の分類

（出典）平成29年度 工業系未利用地調査 /札幌市

- ✓ 周辺環境等から工業適地とみなされる土地や、現に工場・倉庫等が集積している土地について、適地として適切に維持・保全する必要があるのではないか。
- ✓ 現状の地域地区等の指定状況・制限内容が、工業適地の確保に当たって十分なものとなっているかを検証する必要があるのではないか。

■論点別の見直しの方向（仮説）

■現状・課題

- 工場・倉庫等の老朽化の進行
- 工場・倉庫等の機能増進や経営効率化のための増設・移転のニーズ

■求められる視点

- 工業・流通業のニーズへの適切な対応

■対応の方向性

- 種地として活用できる土地の確保と、それらの土地における工業適地としての操業環境の維持・保全
- 既に住宅地へ転換した地区における住環境保護と、現に転換が進みつつある地区における工場等と住宅との適切な共存

■求められる対応

【現在及び今後の取組】

- 新設・増設のための種地を求める事業者と、種地として活用できる土地とのマッチングとその連鎖の促進

【土地利用計画上の対応（仮説）】

- 工場・倉庫等の更新や機能増進等を目的とした増設を下支えするため、工業適地として引き続き確保すべき地区については、工業系用途以外の用途の制限等を強化することを検討
- 個別の土地利用転換の動向に対しては、引き続き、周辺市街地との調和と都市構造の秩序の確保を前提として対応

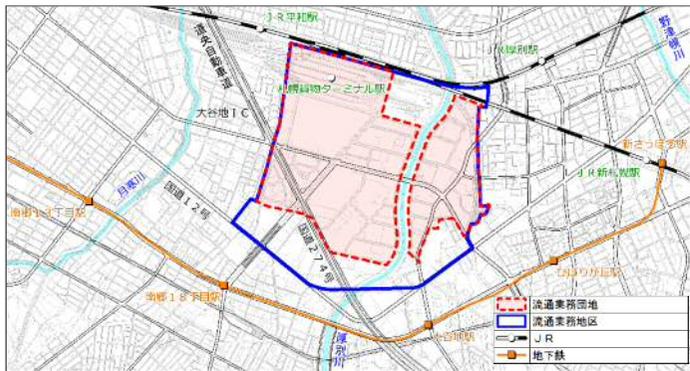
■論点

○工業・流通業の需要変化に対応した土地利用計画の在り方

- ・工場・物流施設の新設・更新への対応
- ・産業構造の変化に伴う物流機能の複合化・高度化への対応

■大谷地流通業務団地の位置付け

- 「流通業務市街地の整備に関する法律」に基づき整備された流通業務団地は、現在、全国27カ所で稼働しており、北海道内では「大谷地流通業務団地（昭和42年（1967年）都市計画決定）」のみである。
- 大谷地流通業務団地は、本市の物流機能を担う一大拠点として高次機能交流拠点にも位置付けている。鉄道駅を内包し、高速道路のインターチェンジ、国道12号に近接するなど、内陸に位置する物流拠点として極めて高い利便性を有する当団地について、物流機能の維持・向上に向けた取り組みを進める必要がある。



周辺状況図

■土地利用動向①

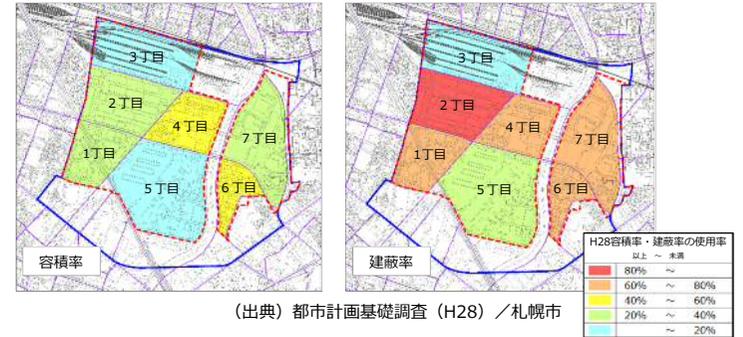
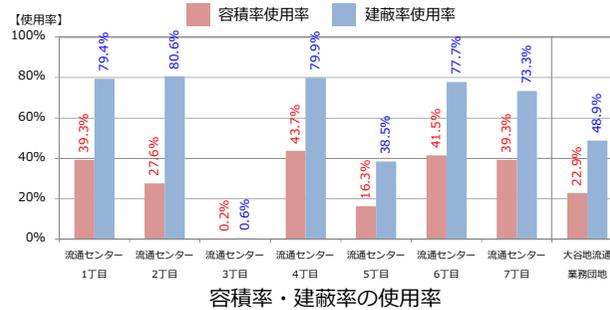
○団地造成・分譲とともに建設されたとみられる築30年以上の施設が6割を超える。

	築年数（棟数）					合計	築年不明
	10年未満	10年以上 ～20年未満	20年以上 ～30年未満	30年以上 ～40年未満	40年以上		
流通センター1丁目	3	1	4	3	25	36	0
流通センター2丁目	0	0	3	1	2	6	19
流通センター3丁目	0	2	3	0	0	5	3
流通センター4丁目	2	3	4	26	1	36	0
流通センター5丁目	10	10	9	19	18	66	3
流通センター6丁目	3	2	3	22	9	39	1
流通センター7丁目	1	12	8	9	1	31	1
大谷地流通業務団地	19	30	34	80	56	219	27

丁目ごとの築年数の状況（出典）都市計画基礎調査（H28）／札幌市

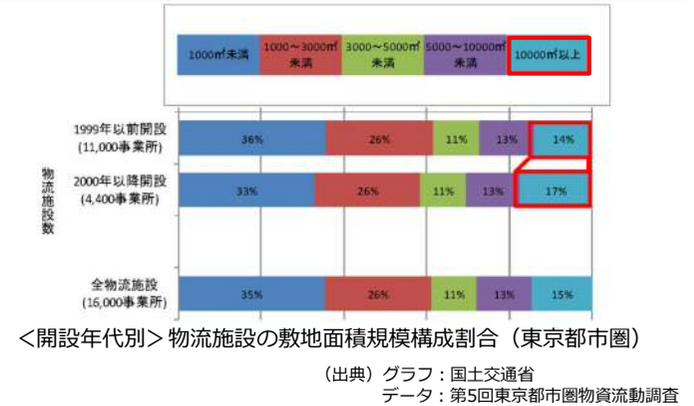
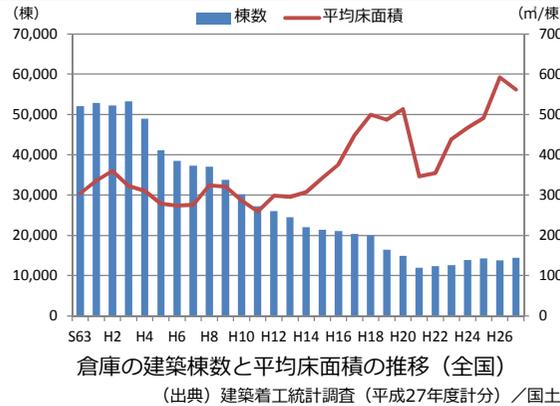
■土地利用動向②

○容積率・建蔽率の使用率は丁目ごとに差があるものの、特に容積率の使用率は全体的に低い。



■流通業務施設を取り巻く変化①

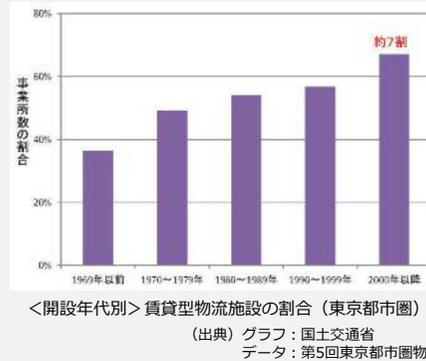
○近年、物流施設の床面積や敷地面積は増加し、施設の大型化が進んでいる。



参考

マルチテナント型物流施設の増加

近年、複数企業に向けた賃貸型の大型物流施設の立地が増加している。
本市においても、現在、前述の東雁来第二地区において大和ハウス工業㈱が道内最大級の大型マルチテナント型物流施設（DPL札幌東雁来）の建設を進めている。



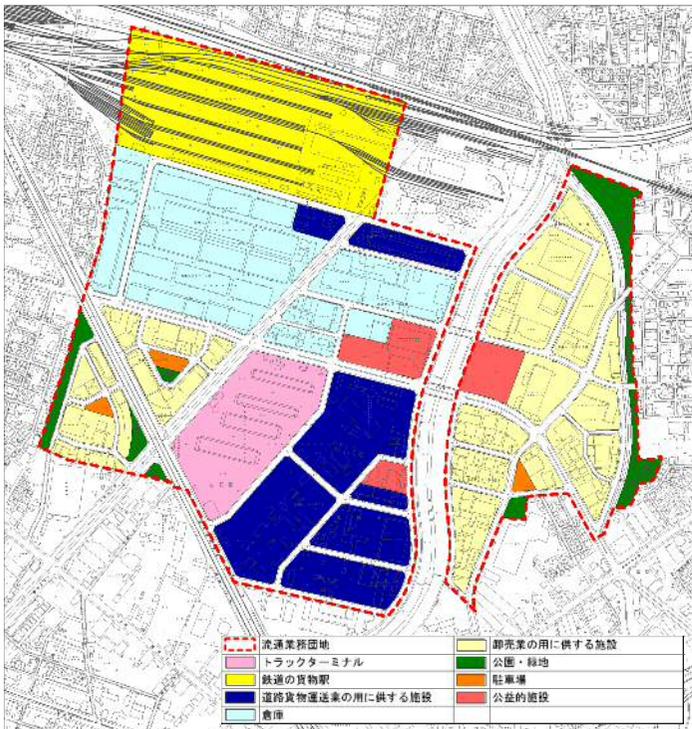
「DPL札幌東雁来」外観パース（出典）大和ハウス

✓現状、指定容積率・建蔽率の全体的な引き上げ（ベースアップ）が求められる状況ではないが、個別具体の建替え動向等を踏まえながら適切に対応する必要があるのではないか。

■流通業務団地の土地利用制限

- 流通業務団地の都市計画は、立地する流通業務施設の敷地の位置を定めることとされているため、各敷地には、都市計画で定めた施設以外を建設することができない。（※）
- この規制により、流通業務機能が効率的に配置・集積されるとともに、流通業務施設以外の立地が制限されるため、団地内に一般の人や車両が進入せず、流通機能の円滑化が図られている。
- 一方、立地する流通業務施設の種類を細かく区分して定めていることから、団地内であっても、施設更新のための種地のローリングが難しく、複数の機能を併せ持つ施設の建設もしくいとといった課題を抱えている。

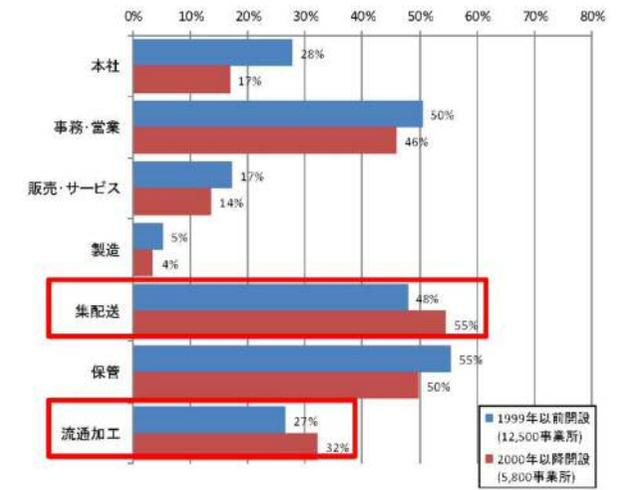
※ 用途地域は準工業地域を指定しているが、準工業地域の用途規制（建築基準法第48条）は適用されない。



大谷地流通業務団地の土地利用計画図

■流通業務施設を取り巻く変化②

- 流通業務施設に求められる機能として、従来の保管型の倉庫のみならず、集配送や流通加工も含めた「機能の複合化」が進んでいる。



<開設年別> 物流施設の施設機能保有割合（東京都市圏）

（出典）グラフ：国土交通省
データ：第5回東京都市圏物資流動調査

参考 物流総合効率化法に基づく倉庫の高度化・効率化の促進

国では、産業の国際競争力の強化、消費者の需要の高度化・多様化、ドライバー不足等の物流を取り巻く課題への対応の重要性が増大していることに鑑み、流通業務の総合化及び効率化を促進し、物流改革の推進等を図ることとしている。平成17年に制定された物流総合効率化法（平成28年最終改正）は、**流通業務（輸送、保管、荷さばき及び流通加工）を一体的に実施**するとともに、「輸送網の集約」、「モーダルシフト」、「輸配送の共同化」等の輸送の合理化により流通業務を効率化し、物資の流通に伴う環境負荷の低減及び流通業務の省力化を図る事業に対する計画の認定や関連支援措置等について定めている。



物流網全体の総合化・効率化を促進（出典）国土交通省

※ 特定流通業務施設：一定規模の流通業務施設（トラックターミナル、卸売市場、倉庫又は上屋）であって、高速自動車国道のIC等の物資の流通の結節点となるインフラ等の近傍に立地するなどの要件を満たすもの。

✓ 建替えを下支えするためには、種地のローリングを促進し、近年、大型化・複合化している流通業務施設の立地にも対応できるよう、土地利用制限を見直す必要があるのではないかと。

■論点別の見直しの方向（仮説）

■現状・課題

- 流通業務施設の老朽化
- 近年大型化・複合化する施設と現行の土地利用制限との不整合

■求められる視点

- 流通業務団地としての機能の維持・向上

■対応の方向性

- 老朽化した施設の更新を促進するための土地利用計画制度の適切な運用

■求められる対応

【現在及び今後の取組】

- 団地の土地利用再編や高度化に向けた立地企業の合意形成や土地利用転換の促進に対する積極的な関与

【土地利用計画上の対応の方向（仮説）】

- 流通業務機能を維持するとともに、施設の大型化・複合化にも適切に対応するため、建物用途等の制限の見直しを検討
- 密度構成の基本的な枠組み（容積率、建蔽率）は現状を維持しつつ、今後の個別の更新を支えるため、土地利用計画制度の機動的な運用を図る