

# 札幌市都市計画審議会 第6回土地利用計画等検討部会 説明資料

## 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

### －市街化調整区域の土地利用（2）〈類型別の対応策の検討①〉－

#### 【目次】

- 1 方針の構成案と検討の視点 . . . . . 1
- 2 類型別の対応策の検討① . . . . . 2

※ 別冊 参考資料

◆ 方針の構成案（10月3日第3回検討部会にて提示）

理念：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

- |  |  |
|--|--|
| <p>- 基本姿勢 -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>魅力ある空間を柔軟に活用</li> <li>許可施設の立地を計画的に誘導</li> <li>許可等を通じて積極的に景観を向上</li> </ul> | <p>- 留意事項 -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>守るべき緑地や農地の開発は認めない</li> <li>自然災害リスクの高い土地利用は認めない</li> <li>新たな公共投資を前提としない</li> </ul> |
|--|--|

◎ 方針見直しのポイント  
 … 土地利用に関する考え方の類型化と各類型に応じた誘導策の整理

**A 保全優先型**

- ① 自然環境  
市街化調整区域の大半を占める森林のうち約7割が私有地であり、その保全・維持管理を市が担うことは難しいことから、土地所有者等が適切に維持・保全を行えるよう自然環境を保全・創出しつつ、その自然環境を活用する限定的な土地利用の在り方
- ② 農地  
優良な農地を保全するため、農地の利用をただ規制するのではなく、都市型農業ならではの利点を生かした農地の活用や新たな担い手の参加につながる土地利用の在り方
- ③ 災害の発生のおそれのある区域  
自然災害から生命、財産を守るため、土砂災害警戒区域をはじめとする土地利用に一定の規制を加えている土地の適切な保全の在り方  
など

**B 活用調整型**

- ① 産業活用品  
  - 都市活動の維持に不可欠であるが市街化区域内への立地がなじまないとして、従来より市街化調整区域に立地されてきた廃棄物処理施設の取扱い
  - 昭和61年の建設省建設経済局長通達に基づき、特定の業の用に供される施設についてのみ限定的に立地を認めてきた流通業務施設の取扱い
- ② 既存住宅地型  
区域区分以前から市街化調整区域に存在する住宅地の今後の在り方
- ③ 魅力資源等活用品  
市街化調整区域ならではの資源や特質を生かした観光・スポーツ・レジャー施設等において、その機能の向上に資する限定的な土地利用の在り方  
など

**C 魅力創造誘導型**

- 高次機能交流拠点周辺  
「モエシ沼公園・サッポロさとらんど周辺」「札幌ドーム周辺」「芸術の森周辺」における魅力的な拠点としての適切な土地利用の在り方  
など

◆ 検討の視点

**土地利用に関する現況と動向**

**A 保全優先型**

① 自然環境  
 ・市街化調整区域全体の約6割、南西部に限っては約8割を地域制緑地に指定している。  
 ・地域制緑地は、「特別緑地保全地区」や「都市環境林」、「市民の森」など様々な種類があり、開発行為や森林伐採への制程度合も区域によって差がある。中でも地域制緑地の約7割を占める「民有林」は制限が緩やかである。

② 農地  
 ・農用地区域などの優良な農地は、農地法により農転が制限されるなど保全が図られている。  
 ・農地の面積は減少を続けている。  
 ・6次産業化など新たな取組がみられる。

③ 災害の発生のおそれのある区域  
 ・土砂崩れや浸水などの災害リスクに応じて、各地域に土砂災害警戒区域や災害危険区域などを指定し、開発行為等に一定の制限をかけている。  
 ・しかしながら、現方針にはこれら災害のおそれのある区域の範囲を明確に図示していない。

**B 活用調整型**

① 産業活用品  
 ・廃棄物処理施設は、ガイドライン等により立地や建て方等を適切に誘導している。

・特定の幹線道路の沿道において、一定の要件を満たす流通業務施設の立地を許可している。  
 ・工業・流通業を取りまく環境が変化している。

**検討の視点**

○メリハリある土地利用誘導に向けて、保全の方向性を類型化することができないか  
 ・自然環境や現在の土地利用状況、災害リスクなどを踏まえた類型化を検討する。  
 →P 2

○農地の保全と機能回復に向けて、土地利用の誘導方策を検討するべきではないか  
 ・農業施策の目標の実現に寄与する開発については、許可制度の柔軟な運用を検討する。  
 →P 4

・現行制度の運用を継続する。(近年、市街化調整区域における施設の新築は減少傾向。)

○流通業務施設立地指定路線の運用について指定路線や許可対象施設の見直しが必要ではないか  
 ・道路整備や周辺土地利用の状況変化に加え産業構造の変化にも対応した誘導の在り方を検討する。  
 →P 6

※赤枠内が今回の検討範囲。枠外は次回検討。

A 保全優先型

…森林や農地などの良好な自然的環境が整っている地域や、災害の発生のおそれのある区域などの都市的土地利用になじまない地域など、現在の環境を保全するための取組が優先されるもの。

① 自然環境 ③災害の発生のおそれのある区域

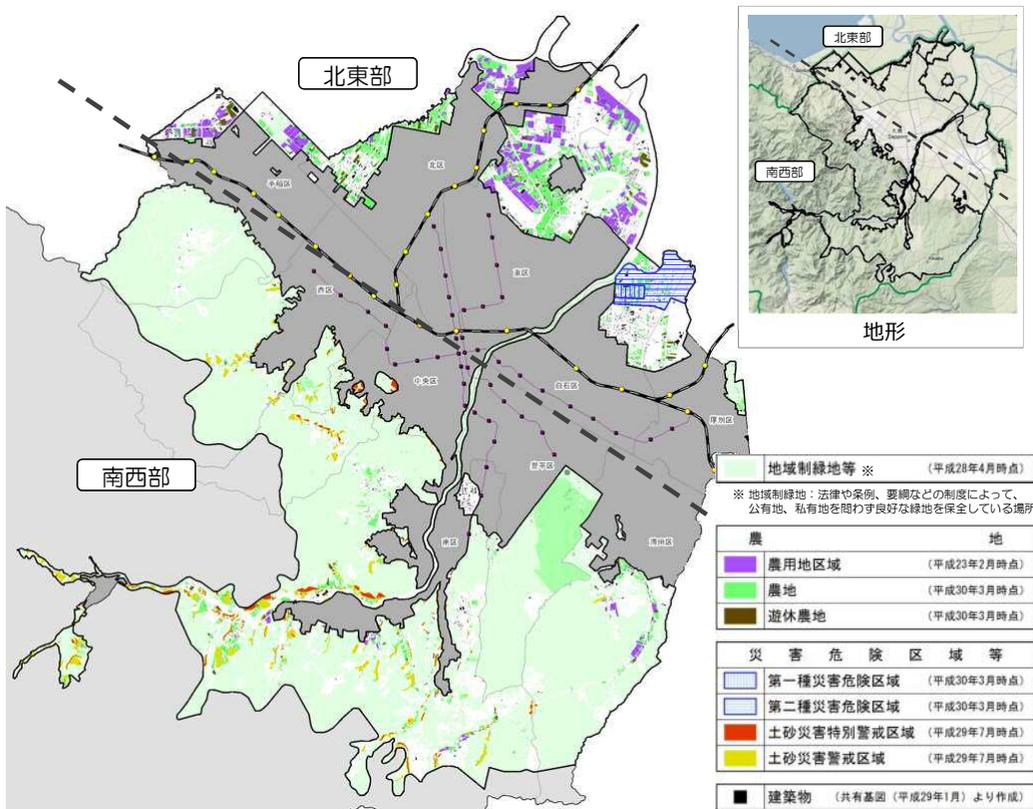
■検討の視点

〇メリハリある土地利用誘導に向けて、保全の方向性を類型化することができないか

- ・自然環境や現在の土地利用状況、災害リスクなどを踏まえた類型化を検討する。

■現在の土地利用状況等

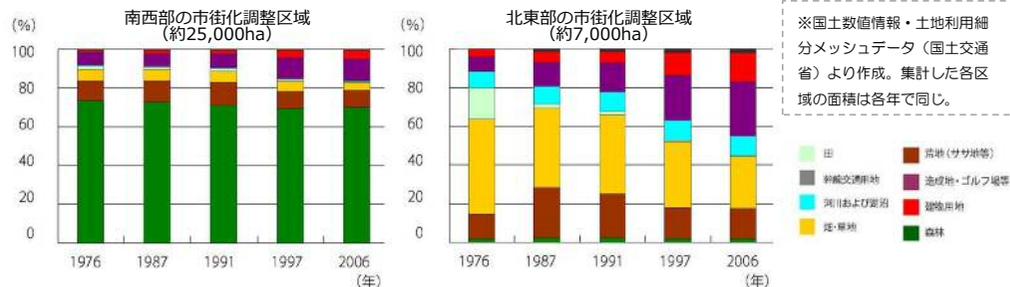
〇本市の市街化調整区域は、土地利用状況や地形、災害リスクなどの面において、南西部と北東部で特性が異なる。



市街化調整区域の土地利用状況等

(出典) 各所管部局資料を基に都市計画課が作成

■土地利用状況の変化



土地利用状況の変化 (出典) 生物多様性さっぽろビジョン(H25) / 札幌市

【南西部の市街化調整区域】

- 〇都市環境林や保安林などの指定によって一定の開発規制を受ける地域があることに加え、山地や丘陵・台地といった都市的土地利用に適さない地形から、広範囲にわたり自然環境が保全されている。(しかしながら、開発規制を受けない私有地も存在するため、市街化調整区域で許容される土地利用が行われる可能性がある。)
- 〇森林の一部は、本市の水道水源区域となっている。
- 〇傾斜地が多いことから、土砂災害警戒区域などが各所に指定されている。
- 〇北東部と比較して、昭和51年(1976年)～平成18年(2006年)の土地利用状況の変化が小さい。

【北東部の市街化調整区域】

- 〇畑・草地のほか、倉庫等の建物用地や資材置場等の造成地など、土地利用状況は多様である。
- 〇災害危険区域など、浸水被害を想定した区域が指定されている。
- 〇南西部と比較して、昭和51年(1976年)～平成18年(2006年)の土地利用状況の変化が大きい。

- ✓ 現在まとも存在している森林の保全や災害の発生のおそれのある区域の形質変更を抑制するため、例えば、開発許可制度の運用強化などの対応が考えられないか。
- ✓ 上記以外の地域(都市的土地利用がされている地域等)においては、開発許可制度の適切な運用により、今後の土地利用動向に合わせて、新たな自然的環境の創出や環境負荷低減の取組(例：開発によって失われる生態系の復元など)を誘導していくことが有効ではないか。

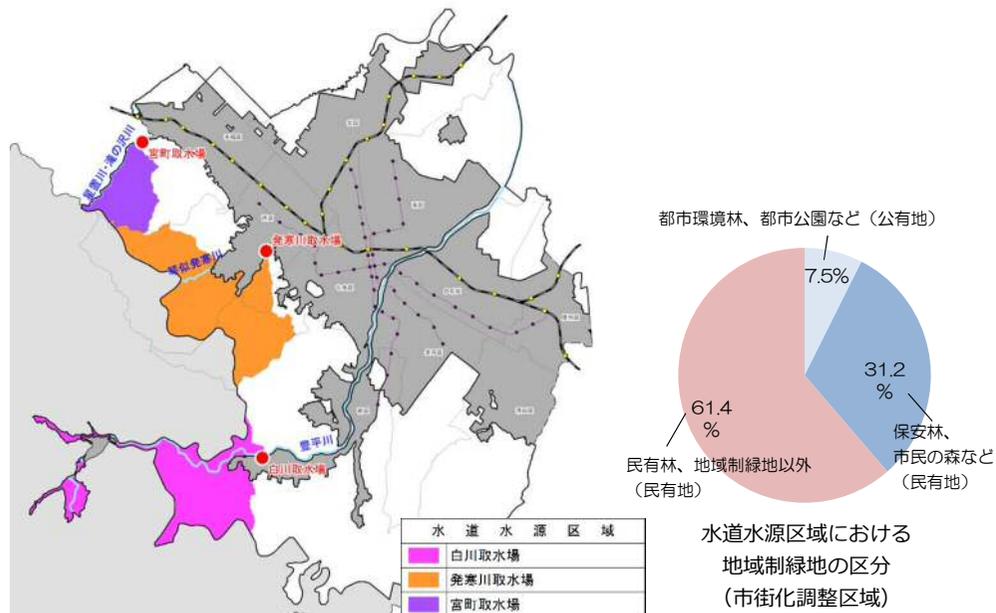
■具体の検討事項(仮説)

- ✓ 特に保全を優先すべき区域の明確化
  - 都市環境林や保安林以外でも保全の必要性の高い森林や、災害の発生のおそれのある区域において、特に保全を優先すべき区域を明確化するとともに、区域の特性に応じて開発許可制度の運用強化等を検討する。(→次ページ)
- ✓ 開発許可制度の適切な運用による新たな自然的環境の創出や環境負荷低減の取組の誘導
  - 市街化調整区域で開発行為等を行う際、周辺環境へ与える影響を評価した上で生態系への配慮や環境負荷低減の取組を行うことを許可要件に追加するなど、地域特性に応じた環境保全の取組を担保する仕組みを検討する。

■特に保全を優先すべき区域の検討（案）

【案1】 保全の必要性の高い森林：水道水源区域（取水場上流域）

- 札幌の生活用水は、白川取水場（豊平川）、発寒川取水場（琴似発寒川）、宮町取水場（星置川・滝の沢川）から取水しており、これらの取水場における各河川の上流域は、本市の「水道水源区域」として市民生活に必要な不可欠な役割を果たしている。
- 本市の水道水源区域は、主に都市計画区域外（※国有林）と市街化調整区域で構成。
- 市街化調整区域の水道水源区域約7,500haのうち約4,500ha（約6割）は開発の制限が緩やかな「民有林」や地域制緑地の指定がない民有地となっている。



水道水源区域（市街化調整区域）

（出典）各所管部局資料を基に都市計画課が作成（平成19年4月時点）

- 本市では、水道水源区域における水源パトロールや水質検査、開発時の排水指導などを行っている。
- 水道水源区域において開発が行われた場合、伐採後の土砂の流出や事業場からの排水などが水質等に影響を及ぼすことが懸念される。



水源パトロール



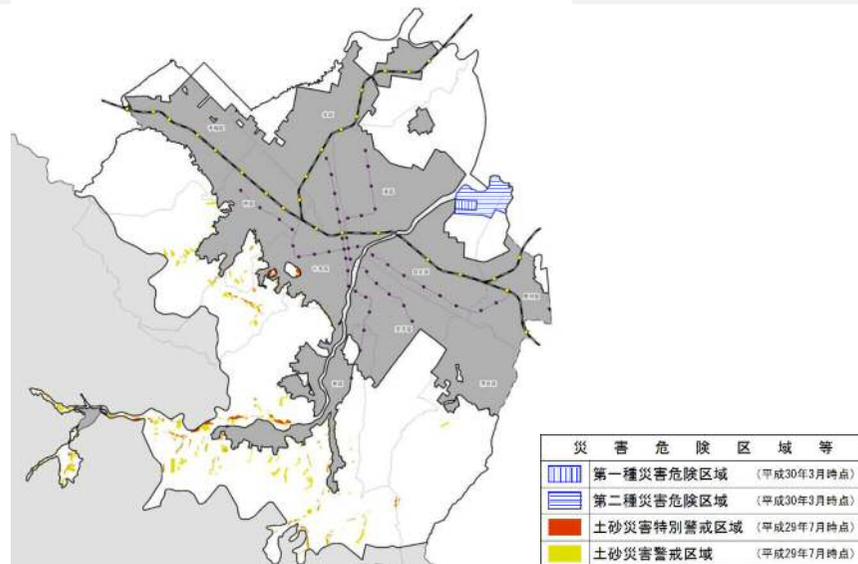
水質検査

（出典）札幌水道ビジョン（H27）/札幌市

✓ 現在の森林保護と安全な水道水の確保の観点から、水道水源区域を“特に保全を優先すべき区域”として位置付け、開発許可制度の運用強化等を検討する。

【案2】 災害の発生のおそれのある区域：災害危険区域、土砂災害警戒区域

- 本市の市街化調整区域には、災害危険区域や土砂災害警戒区域といった災害の発生のおそれのある区域が点在。
- 各法令等に基づき、特定の開発行為に対する許可制や建築物の構造規制等が行われている。



災害危険区域及び土砂災害警戒区域（市街化調整区域）

（出典）：各所管部局資料を基に都市計画課が作成

※災害危険区域

定義	出水等の危険の著しい区域として、建築基準法及び札幌市建築基準法施行条例の規定に基づいて指定する区域（危険度：第一種＞第二種）
制限等の内容	区域内で建物を建てる場合には、敷地内の排水処理のほか、床の高さや、基礎の構造などに関して制限が加わる

※土砂災害特別警戒区域

定義	急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域として、土砂災害防止法に基づき都道府県が指定する区域
制限等の内容	特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる

※土砂災害警戒区域

定義	急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域として、土砂災害防止法に基づき都道府県が指定する区域
制限等の内容	危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる

✓ 災害による被害の回避・低減の視点の重要性を明確化するため、災害の発生のおそれのある区域を“特に保全を優先すべき区域”として位置付ける。

②農地

■検討の視点

○農地の保全と機能回復に向けて、土地利用の誘導方策を検討するべきではないか。

- ・農業施策の目標の実現に寄与する開発については、許可制度の柔軟な運用を検討する。

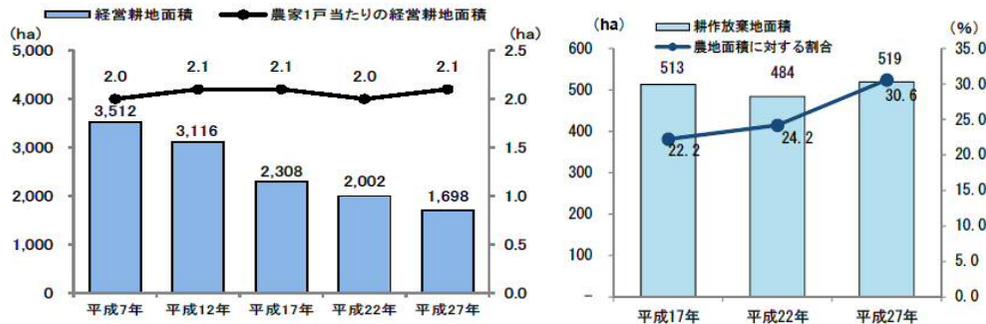
■都市農業の役割と農地保全の必要性

- ・都市やその周辺の地域における農業（都市農業）は、新鮮な農産物の供給、農業体験の場の提供、良好な景観の形成など多様な役割を担っており、優良な農地を次世代に引継ぎ、今後も保全していく必要がある。

■札幌の農業及び農地の現状と課題

◆農地の減少と耕作放棄地の増加

- ・札幌の経営耕地面積は減少が続いており、平成7年以降20年間で半減している。
- ・一方で耕作放棄地が平成27年で500ha以上あり、農地に占める割合が30%を超えている。耕作放棄地は、雑草の繁茂や病害虫の発生など周辺の農地に悪影響を及ぼすとともに、良好な景観の形成を阻害することも懸念される。



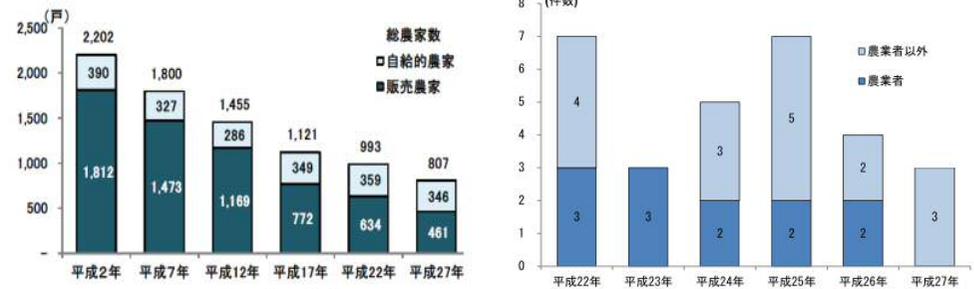
経営耕地面積の推移 (10月3日第3回検討部会にて提示)

耕作放棄地面積の推移

出典：第2次さっぽろ都市農業ビジョン（H29）/札幌市

◆農家の減少と農業の担い手の多様化

- ・札幌の販売農家数は、平成27年において461戸となり、10年前の772戸から40%減少した。
- ・農地法の改正による農業への参入要件の緩和などにより、札幌市においても、農業者が法人を立ち上げるケースや、食関連産業・福祉関連など異業種からの企業参入が見られる。
- ・なお、農林水産省が平成28年5月に策定した「都市農業振興基本計画」においては、後継者不足等により家族経営の維持が困難である場合は、農地の賃借を通じ①営農実績を有する地域の農業者、②地元の食品関連事業者、③福祉や教育、IT関連のベンチャー企業等、農業や食品関連以外の事業者などの参入を促進することで、農業の担い手を確保することが検討されるべきであるとしている。



農家数の推移

(10月3日第3回検討部会にて提示)

出典：第2次さっぽろ都市農業ビジョン（H29）/札幌市

農業経営の法人化設立件数

◆農業関連施策等への対応

- ・本市では、市民と農業の多面的な結びつきを積極的に支援する目的で、平成18年に「札幌市都市と農業の共存に資する農業交流関連施設認定要綱」を定めた。
- ・国では、農業の6次産業化を推進し農業者の所得増大を図る観点から、平成26年に農業振興地域の整備に関する法律施行細則を改定した。これを踏まえ本市でも平成28年に上記要綱を見直し、立地基準等を緩和した。（下記参照）  
※農業の6次産業化：農業者が、農産物等の生産（1次産業）だけでなく、食品加工（2次産業）、流通・販売（3次産業）まで行うことで、農産物を活性化させる取組。
- ・農業交流関連施設の立地等については、全国的にも都市ごとの実情に応じた対応が図られている。例えば新潟市では、農業施策として「田園型政令市」を目指し、農用区域での農家レストランの設置を認めている。

<札幌市都市と農業の共存に資する農業交流関連施設認定要綱>

○対象施設	○立地基準等								
<ul style="list-style-type: none"> <li>・農畜産物直売所</li> <li>・加工販売所</li> <li>・農畜産体験施設</li> <li>・市民農園の付帯施設等</li> </ul>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>【平成18年】</th> <th>【平成28年】</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>立地基準：農業振興地域内</td> <td>市街化調整区域内</td> </tr> <tr> <td>直売所の販売物：自己生産物のみ</td> <td>自己生産物+本市域内の生産物</td> </tr> <tr> <td>対象用途の床面積：200㎡以下</td> <td>300㎡以下</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">など</p>	【平成18年】	【平成28年】	立地基準：農業振興地域内	市街化調整区域内	直売所の販売物：自己生産物のみ	自己生産物+本市域内の生産物	対象用途の床面積：200㎡以下	300㎡以下
【平成18年】	【平成28年】								
立地基準：農業振興地域内	市街化調整区域内								
直売所の販売物：自己生産物のみ	自己生産物+本市域内の生産物								
対象用途の床面積：200㎡以下	300㎡以下								

- ✓ 農地の保全と機能回復を図るために、農業の担い手の多様な取組に対して柔軟な対応を検討するべきではないか。
- ✓ 土地利用を認めた場合に生じる可能性のある問題を未然に防止するために、留意すべき事項を整理する必要があるのではないか。

■具体的検討事項（仮説）

- ✓ 本市の農業施策の目標の実現に寄与する取組に対する柔軟な対応の検討
  - 第2次さっぽろ都市農業ビジョン等の方針に即した取組に対する許可基準の緩和を検討する。
- ✓ 認められる土地利用が遵守すべき事項の明確化
  - インフラや周辺環境に与える影響を想定し、遵守すべき事項を整理する。

■農業施策の目標の実現に寄与する取組に対する柔軟な対応の検討（案）

【案1】第2次さっぽろ都市農業ビジョンに即した土地利用への対応

○第2次さっぽろ都市農業ビジョン（H29）

地域の実状に応じた農地の保全と活用を重要な視点として、札幌市の農業を持続的に発展させるための方向性を示している。

**基本理念 地域・市民とともに育む「さっぽろ農業」**

- 地域単位でのきめ細やかな担い手の育成
- 新鮮で安全・安心な農産物を持続的に生産、供給する体制づくり
- 地域の歴史や文化、風土特性に合わせた多様な農業展開

基本的な方向	取組の方針
<p><b>I 意欲ある多様な担い手が輝く「さっぽろ農業」</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●中核的な担い手の経営改善</li> <li>●新規就農者に加え、企業や団体など意欲ある多様な担い手の育成</li> <li>●担い手への農地の集積、集約</li> <li>●地域性を考慮した農地の保全と活用（多面的な機能を維持）</li> </ul>	<p><b>(1) 多様な農業の担い手の育成・確保</b> 【施策】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①中核的な担い手のさらなる経営の安定強化</li> <li>②小規模経営農業者の持続的営農の確保</li> <li>③新規就農者の育成・確保</li> <li>④多様な担い手の農業参入の促進</li> <li>⑤女性農業者や高齢農業者が活躍できる環境づくり</li> </ol> <p><b>(2) 農地の保全と活用</b> 【施策】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①農地の利用集積、集約の促進</li> <li>②遊休農地の利活用の促進</li> <li>③市街化区域内および周辺農地の活用</li> </ol>
<p><b>II 市民に信頼される持続可能な「さっぽろ農業」</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●農産物の生産や流通、販売の確保</li> <li>●食関連企業との連携による加工品開発の促進</li> </ul>	<p><b>(1) 農業経営の安定強化（生産力と販売の強化）</b> 【施策】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①特色ある農産物の生産振興</li> <li>②安全・安心向上の取り組みや環境保全型農業の推進</li> <li>③地産地消による流通拡大支援</li> </ol> <p><b>(2) 地区ごとの農業の個性を生かした多様な取組の推進</b> 【施策】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①地域の特性を生かした農業の推進</li> </ol>
<p><b>III 市民の農ある暮らしにつながる「さっぽろ農業」</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●農的体験活動の機会の提供やそれらをサポートする人材の確保</li> <li>●市民と農業者との交流や相互に情報交換できる機会の確保</li> <li>●市民との協働による豊かな農ある暮らしの確保</li> </ul>	<p><b>(1) 市民の農業に対する理解促進</b> 【施策】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①市民の農的体験活動の推進</li> <li>②市民と農業者の交流機会の創出</li> <li>③農業者、関係機関、消費者の相互理解の促進</li> </ol>

農業施策の体系 出典：第2次さっぽろ都市農業ビジョン（H29）/札幌市

✓ 『遊休農地の利活用の促進』や『地産地消による流通拡大支援』などの農地の保全に寄与する取組に対しては、許可基準の緩和を検討する。

【案2】人・農地プランに即した土地利用への対応

○人・農地プラン（地域農業マスタープラン）（H25）

農業者の高齢化や後継者不足、耕作放棄地の増加など地域が抱える「人」と「農地」の課題解決のため、まとまりのある区域ごとに今後の地域農業のあり方などを整理している。

**【北地区】**  
・主要作物：タマネギ、レタス、ブロッコリー  
・方向性：農産物の販路拡大として、各農家の直売、量販店でのインショップなどの取組を拡大する。 など

**【北札幌地区】**  
・主要作物：タマネギ、コマツナ、レタス  
・方向性：企業による大規模な施設園芸が行われるなど適正な企業参入を推進する。 など

**【西地区】**  
・主要作物：カボチャ、スイカ  
・方向性：地域ブランド「大浜みやこ」カボチャ、「サッポロスイカ」の産地として生産を維持する。 など

**【東地区】**  
・主要作物：ホウレンソウ、スイートコーン  
・方向性：区役所と連携したマルシェの開催や飲食店との連携など地域との連携による農業を推進する。 など

**【南地区】**  
・主要作物：水稲、葉物野菜、果菜、果樹、鶏卵、養豚  
・方向性：果樹（リンゴやブルーベリーなど）の加工による高付加価値に取組む。 など

各地区の主要作物と方向性 出典：各所管部局資料を基に都市計画課が作成

✓ 地区別の方向性を踏まえ、許可要件をエリア別に設定することを検討する。

■認められる土地利用が遵守すべき事項の検討（案）

○開発や建築行為に伴う周辺環境への影響を想定し、適切な土地利用を誘導。

【視点1】周辺農地への配慮

✓ 周辺農地の営農環境に支障を生じないよう、開発に伴う影響の事前評価や周辺農業者への事前説明を要件化することを検討する。

【視点2】インフラ整備状況との対応

✓ 交通量や排水処理量の増加等に対応するため、前面道路や排水処理方法の要件を位置づけることを検討する。

【視点3】良好な景観形成

✓ 良好な景観形成を誘導するため、敷地内の緑化や建築物・工作物の配置・形態・色彩等の基準を位置づけることを検討する。

**B 活用調整型**

…市街化区域内への立地がなじまない機能や、市街化調整区域ならではの特質を生かした機能など市街化調整区域での立地が許容されつつも、その立地を適切に誘導するにあたっては意義・目的に応じた活用の在り方を調整すべきもの。

①産業活用型

■検討の視点

○流通業務施設立地指定路線の運用について、指定路線や許可対象施設の見直しが必要ではないか

- ・道路整備や周辺土地利用の状況変化に加え、産業構造の変化にも対応した誘導の在り方を検討する。

■市街化調整区域における流通業務施設立地の考え方と本市における運用の経緯

○都市にとって必要不可欠である公益的施設については、市街化調整区域においても許可なく立地できるとされている。（都市計画法第29条第1項第3号）  
 ○流通業は、都市経済を支える上で最も重要な業種の一つであり、中でも、都市間の大量輸送を受け持つ路線業者は公益性や重要性が高いとして、その用に供する建築物（貨物自動車運送事業法に基づく特別積合せ貨物運送に供する建築物）は許可不要の公益的施設として位置付けられてきた。

○国では、柔軟かつ現実的な制度運用を図る必要があるとして「原則として許可して差し支えないと考えられるもの」とその留意すべき事項を適宜示してきた。  
 ○昭和61年、「4車線以上の国道等の沿道等であって、土地利用上支障がない区域において立地することがやむを得ない大規模な流通業務施設」についても、許可の審査対象として差し支えない旨が示された。

■本市の対応

○当初、市街化区域内に流通業務施設の立地需要に応えるだけの工業系用地があることなどを理由に運用を見合わせていたが、その後、トラック輸送の飛躍的発展、道路整備の進展、交通問題の深刻化等を背景として、通達に基づく区域指定の可能性について調査を行い、平成6年、2路線を対象に、一般貨物自動車運送事業及び倉庫業の用に供する大規模な施設（＝大規模流通業務施設）の許可運用を開始した。

＜市街化調整区域での流通業務施設の立地を認める合理性＞

- ◆周辺の市街化を促進するおそれがない（幹線道路の機能と対応した土地利用である。）
- ◆市街化調整区域に立地することがやむを得ない（市街化区域内に工業系の用地がない又はあっても適地がない、市街化区域内に立地した場合、交通機能を阻害するなど周辺環境を悪化させることが想定される。）
- ◆現在及び将来の土地利用上支障がない（路線の指定に当たっては、沿道の土地が「優良農地でない」「将来住宅系の土地利用が想定されていない」「都市計画施設の区域でない」路線を選定。）

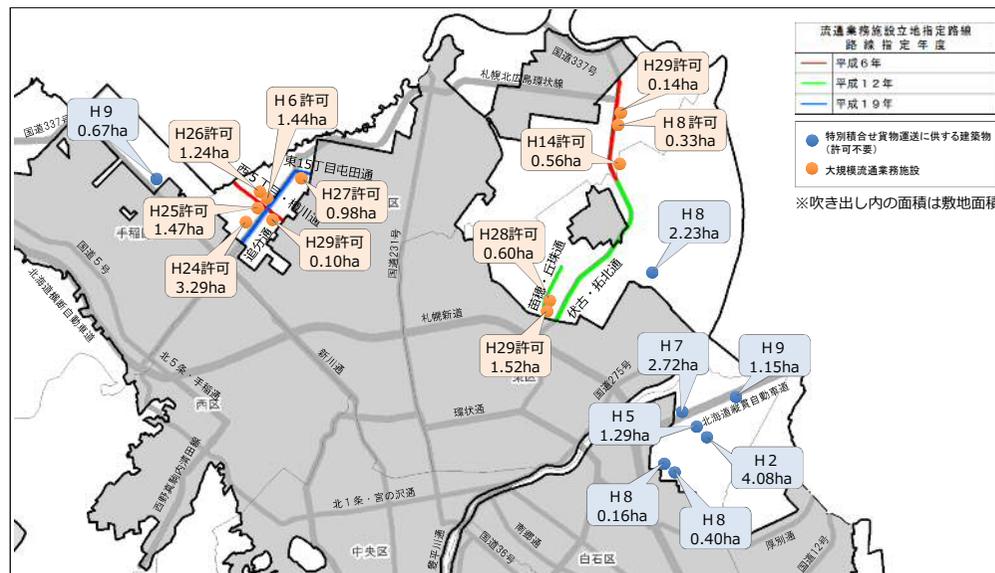
○平成12年、路線指定から5年以上経過していることから、未指定路線の整備状況や沿道の土地利用状況等が変化しているとして、未指定路線の指定可能性に係る検討を行い、新たに1路線を位置付けるとともに、平成6年に指定した1路線について区間を拡大した。

○平成17年、物流総合効率化法が制定され、一定規模の流通業務施設であって、高速自動車国道のICなど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「特定流通業務施設」の整備が円滑に行われるよう、開発許可にあたっては適切な配慮を行う旨が規定された。

■本市の対応

○平成19年に、これまで認めてきた「大規模流通業務施設」に加えて「特定流通業務施設」についても許可の対象とするとともに、路線指定から6年以上経過していることを踏まえて未指定路線の指定可能性に係る検討も併せて行い、新たに1路線を位置付けた。

- ✓指定路線の見直しから約10年が経過しており、未指定路線の指定可能性や現在の指定区間の見直しに係る検討を行うべきではないか。
- ✓市街化区域内と同様、産業構造の変化に適切に対応するため、対象となる施設についても見直す必要がないか、検討を行うべきではないか。



特別積合せ貨物運送業の用に供する建築物及び大規模流通業務施設の立地状況

■具体の検討事項（仮説）

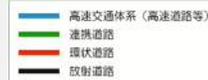
- ✓現在指定している路線の周辺状況や他の道路整備の進展に照らした指定路線の適正化
  - 平成19年の見直し以降に行われた道路の整備状況等により、指定条件を満たすこととなった路線がないかを検討する。
  - また、流通業務施設の立地が、現在目指すべき土地利用と折り合わなくなっている区間等がある場合は、指定路線の縮小・廃止も含めて検討する。
- ✓立地を認める施設の拡大可能性
  - 市街化調整区域の限定的な活用に当たっては、新たな公共投資を行わないことを原則としていることを前提に、立地が可能な施設の業種等を検討する必要がある。

■指定路線の適正化の検討（案）

✓ 指定路線の見直しから約10年が経過しており、未指定路線の指定可能性等に係る検討を行うべきではないか。

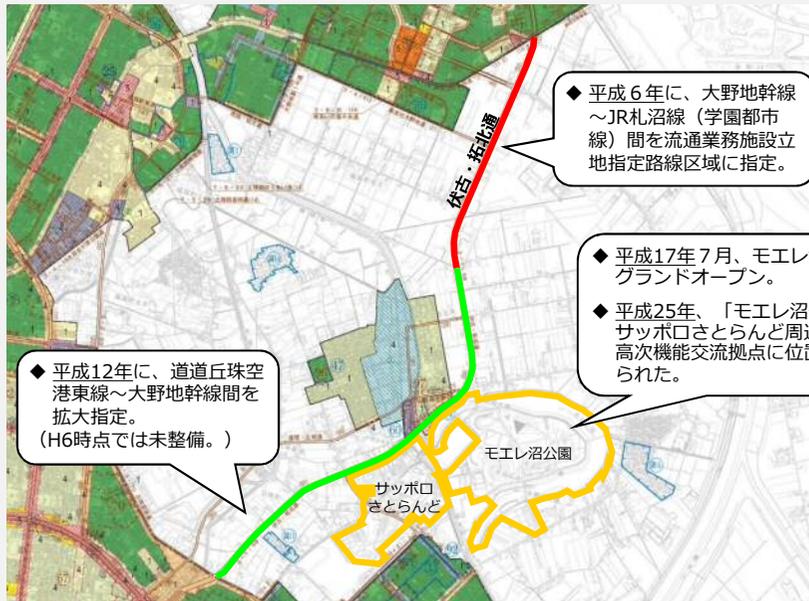
○平成19年以降に完了した道路整備の状況や、広域交通ネットワークを踏まえる必要がある。

(出典) 第2次札幌市都市計画マスタープラン



道路ネットワーク

○一方で、例えばモエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺は、平成25年に策定された「まちづくり戦略ビジョン」において、新たに高次機能交流拠点に位置付けられたことを踏まえ、拠点周辺としての望ましい土地利用のあり方を再整理する必要がある。



◆平成12年に、道道丘珠空港東線～大野地幹線間を拡大指定。(H6時点では未整備。)

◆平成6年に、大野地幹線～JR札幌線(学園都市線)間を流通業務施設立地指定路線区域に指定。

◆平成17年7月、モエレ沼公園グランドオープン。

◆平成25年、「モエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺」が高次機能交流拠点に位置付けられた。

伏古・拓北通の路線指定とモエレ沼公園の位置付けの経緯

✓ メリハリある誘導を行うため、適切な活用が可能な区間の新たな指定と、活用に適さなくなった路線・流通業務施設の立地以外の他の活用を誘導すべき路線等の一部縮小・廃止も含めた総合的な検討を行う。

■立地を認める施設の拡大可能性の検討（案）

✓ 市街化区域内と同様、産業構造の変化に適切に対応するため、対象となる施設についても見直す必要がないか、検討を行うべきではないか。

○本市の工場・倉庫等は老朽化が進行しており、規模拡大や機能増進等のニーズと相まって、今後、新增設や移転のニーズも高まることを見込まれる。  
○特に物流施設については、規模の大型化や機能の複合化が進んでいる。  
○市内に立地している企業の中には、施設の増設や建替えに対応できる立地適地を見つけることができず、市外に移転する事例も生じている。

✓ 工場・倉庫等は、現地建替えが困難である場合が多いことから、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。

＜市街化区域内における対応の方向性＞  
・工業適地における種地(現に工場が立地しているなど、将来的に種地となり得る土地を含む)を有効に活用できるよう、工業適地としての環境を維持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

○一方、土地が選定される際に求められる条件は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ある。

選択肢	企業数	選択肢	企業数	選択肢	企業数	
幹線道路に近い	27	前面道路の幅員	3	住宅地から離れている	1	
用地価額が低廉	26	取引先が集積	3	鉄道駅に近い	1	
従業員が通勤しやすい	18	用地の拡張性がある	3	地盤がよい	1	
既存自社施設に近い	18	消費地に近接	3	地下水が利用できる	1	
労働力が確保しやすい	14	同業者が集積	3	企業に地縁がある	1	
高速道路に近い	9	災害リスクが低い	3	その他	8	
インフラが整っている	3	自治体の優遇制度が充実している	2			
					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(10月3日第3回検討部会にて提示)  
(出典) 平成29年度 企業立地・移転動向調査 /札幌市

✓ 種地が求められるタイミング・条件によっては、必ずしも市街化区域内の種地で十分に対応できるとは限らない。⇒結果的に市外移転が生じてしまう可能性がある。

＜市街化調整区域における対応の可能性＞

○工場・倉庫等の敷地の選定においては、「幹線道路との近接性」や「高速道路との近接性」といった周辺道路状況が重要視されている傾向がみられる。

✓ 4車線以上の幹線道路について指定している流通業務施設立地指定路線沿道の土地は、工場の立地においても一定の需要が見込まれるのではないかと。  
✓ 仮に、市街化区域内に存する工場・倉庫等が、適正かつ合理的な範囲で市街化調整区域に移転した場合、当該施設が元あった敷地が、別の施設の移転・新設の際の種地になり得る可能性も生じる。  
✓ ただし、工場については、倉庫等の流通業務施設と比べて各種インフラがより整っている環境が求められる傾向があることから、認める工場の業種や用途、規模等を精査する必要がある。