

事前説明第1号

札幌圏都市計画

流通業務団地の変更



令和8年(2026年)5月18日(月)

札幌市経済観光局
産業振興部流通担当課

- 1 都市計画の変更概要
- 2 大谷地流通業務団地の概要
- 3 都市計画の変更理由
- 4 都市計画の変更内容
- 5 地域への説明状況
- 6 今後のスケジュール

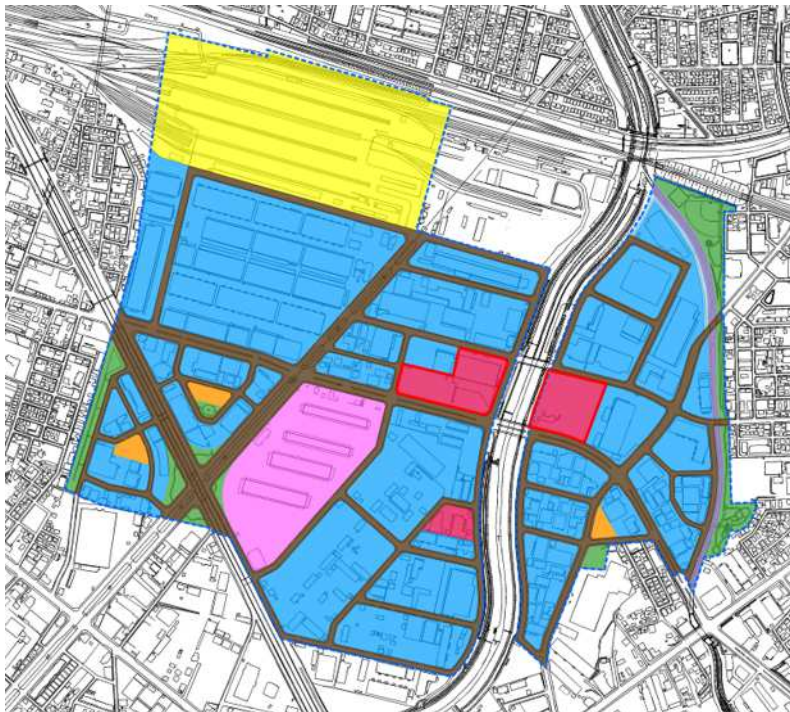
- 1 都市計画の変更概要
- 2 大谷地流通業務団地の概要
- 3 都市計画の変更理由
- 4 都市計画の変更内容
- 5 地域への説明状況
- 6 今後のスケジュール

都市計画の変更概要

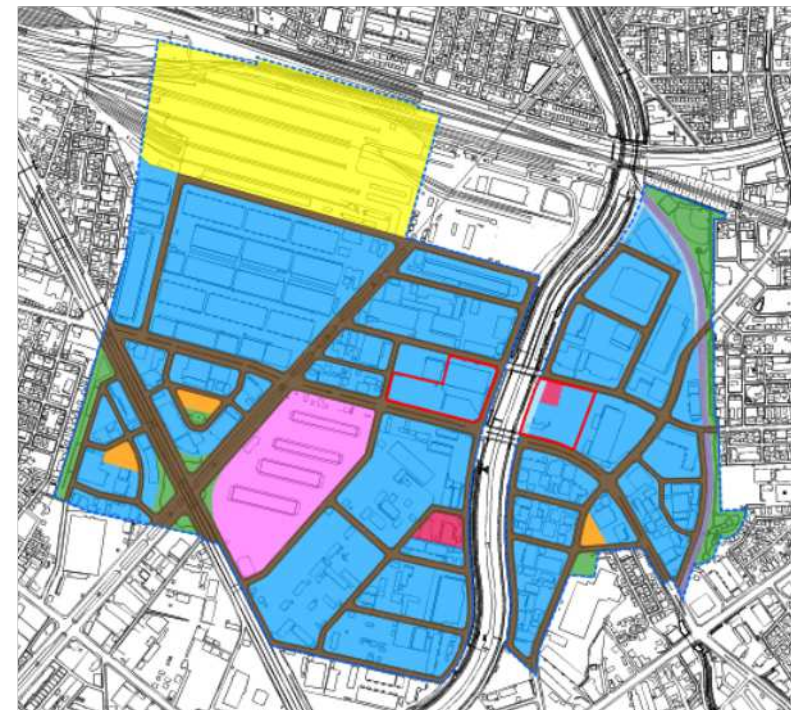
変更概要

- 大谷地流通業務団地内に立地する『アクセスサッポロ』が、令和9年秋に豊平区月寒東へ移転・閉館することに伴い、その跡地を大谷地流通業務団地の『高度化』に資する施設更新用地として有効活用するため、都市計画の変更
- 主たる変更内容は、土地利用の位置付けを『**公益的施設**』から『**流通業務の用に供する施設**』へ変更

＜計画図変更前＞



＜計画図変更後＞



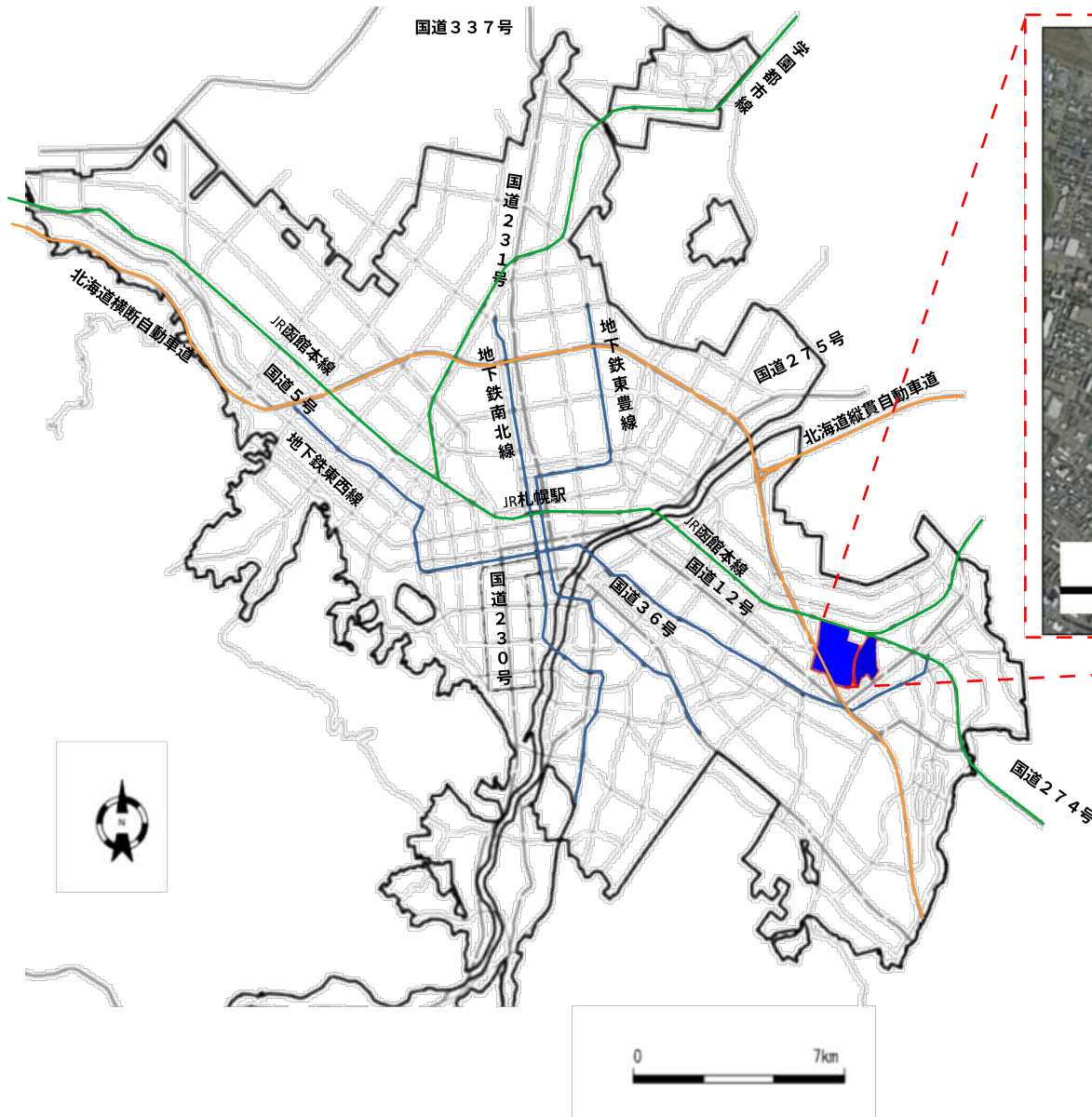
凡 例		流通業務団地		流通業務の用に供する施設		公共施設（公園・緑地）		公共施設（下水道）
		トラックターミナル		公益的施設		公共施設（駐車場）		変更区域
		鉄道の貨物駅		公共施設（道路）		公共施設（河川）		

- 1 都市計画の変更概要
- 2 大谷地流通業務団地の概要
- 3 都市計画の変更理由
- 4 都市計画の変更内容
- 5 地域への説明状況
- 6 今後のスケジュール

大谷地流通業務団地の概要

(1) 大谷地流通業務団地の位置

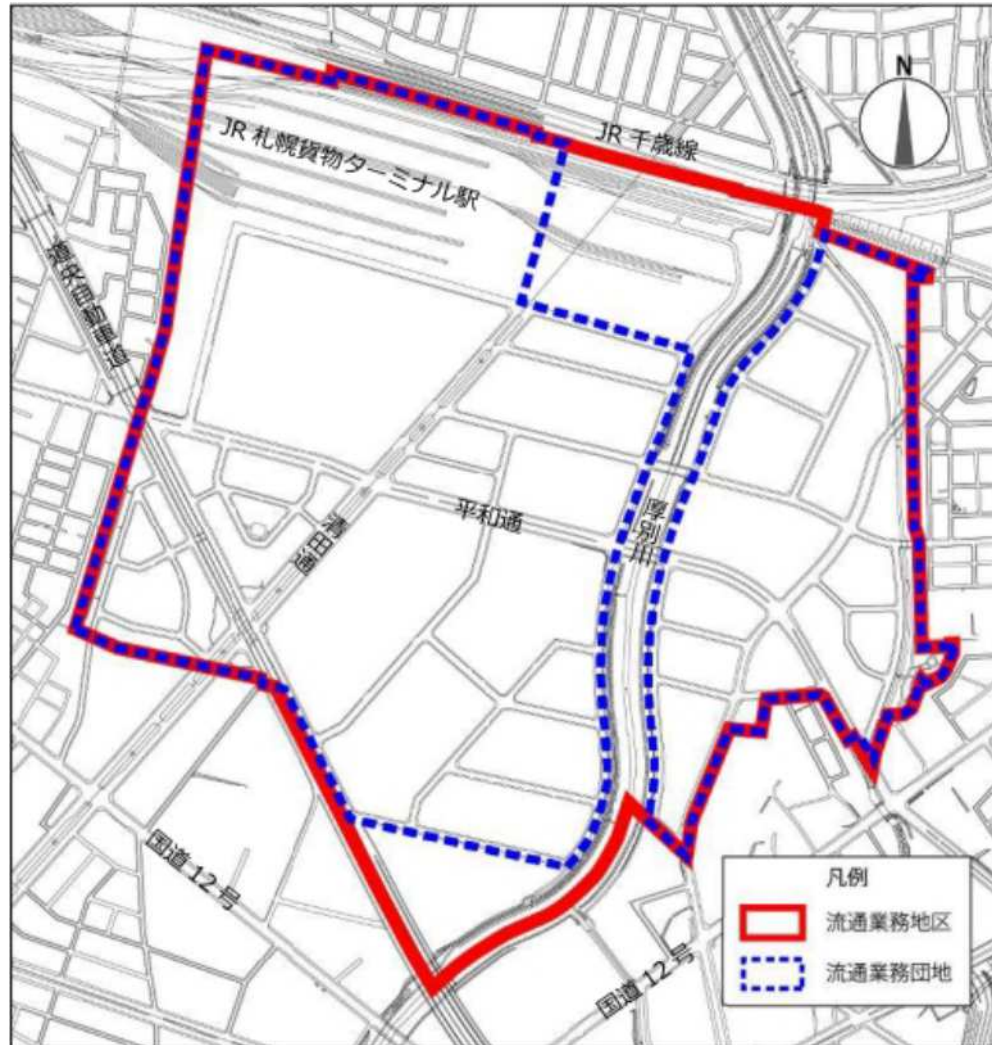
＜大谷地流通業務団地拡大図＞



撮影：令和4年(2022年)

大谷地流通業務団地の概要

(2) 流通業務地区及び流通業務団地について



流通業務地区：都市における流通機能の向上や道路交通の円滑化を図るために定めるもので、札幌市では、白石区と厚別区の一部を「**大谷地流通業務地区**」として定めている。この地区では、流通業務市街地の整備に関する法律により流通業務に関連する施設以外の設置が規制されている。

流通業務団地：流通業務地区内に、その中核として特に一体的・計画的に整備すべき区域として、「**流通業務団地**」を定めている。団地内では流通業務市街地の整備に関する法律や都市計画法により建設できる施設の種類の種類が限定されている。

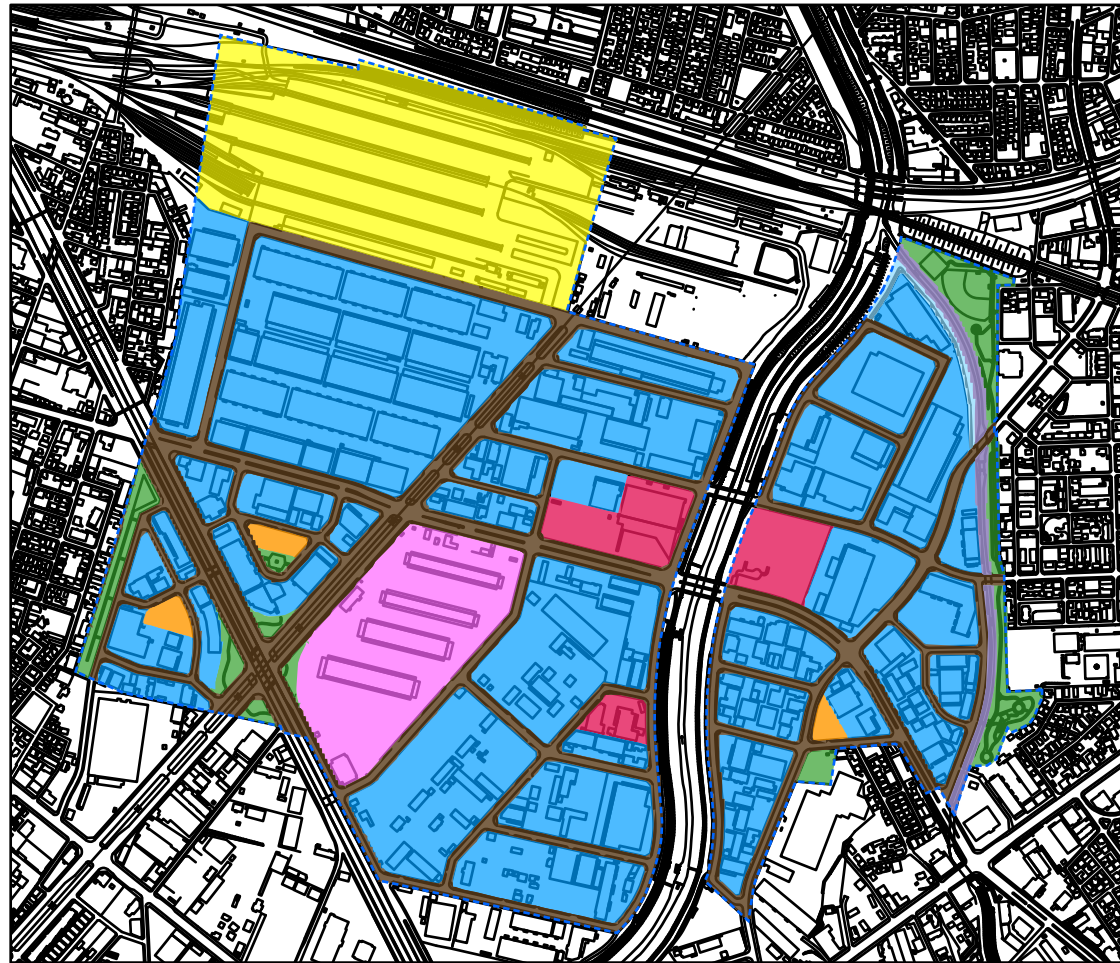
大谷地流通業務団地の概要

(3) 都市計画流通業務団地の内容

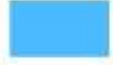
名 称			大谷地流通業務団地
位 置			札幌市白石区本通19丁目北、流通センター1～7丁目、 厚別区厚別中央3条1・2丁目、4条2丁目及び5条1丁目
面 積			約 154 ha
敷 地 の 規 模	トラックターミナル		約 10 ha
	鉄道の貨物駅		約 21 ha
	流通業務の用に 供する施設		約 81 ha
	小 計		約 112 ha
公 共 施 設 及 び 公 益 的 施 設 の 規 模	公 共 施 設	道 路	主要道路：札幌新道、平和通、清田通、山本通
		公園及び緑地	公園3カ所、緑地3カ所（合計 約 4.2 ha）
		その他の公共施設	駐車場3カ所（約1.1 ha）、一級河川三里川、分流式下水道
	公益的施設		厚別川の両側に2カ所（約4.4ha）※アクセスサッポロ その他利便施設1カ所（約0.7ha）（合計 約 5.1 ha）
	小 計		約 42 ha

大谷地流通業務団地の概要

(4) 都市計画流通業務団地 計画図



凡 例

-  流通業務団地
-  トラックターミナル
-  鉄道の貨物駅
-  流通業務の用に供する施設
-  公益的施設
-  公共施設(道路)
-  公共施設(公園、緑地)
-  公共施設(駐車場)
-  公共施設(河川)
-  公共施設(下水道)

流通業務の用に供する施設

- 道路貨物運送業の用に供する施設
- 倉庫
- 卸売業に供する施設

大谷地流通業務団地の概要

(5) 大谷地流通業務団地の沿革

昭和42年(1967年)7月 都市計画の決定

昭和42年(1967年)10月 団地造成の開始

昭和43年(1968年)10月 札幌貨物ターミナル駅営業開始

昭和48年(1973年)4月 札幌大谷地流通センター連絡協議会設立

昭和53年(1978年)7月 工事完了公告

昭和57年(1982年)3月 都市計画変更 (アクセスサッポロの設置)

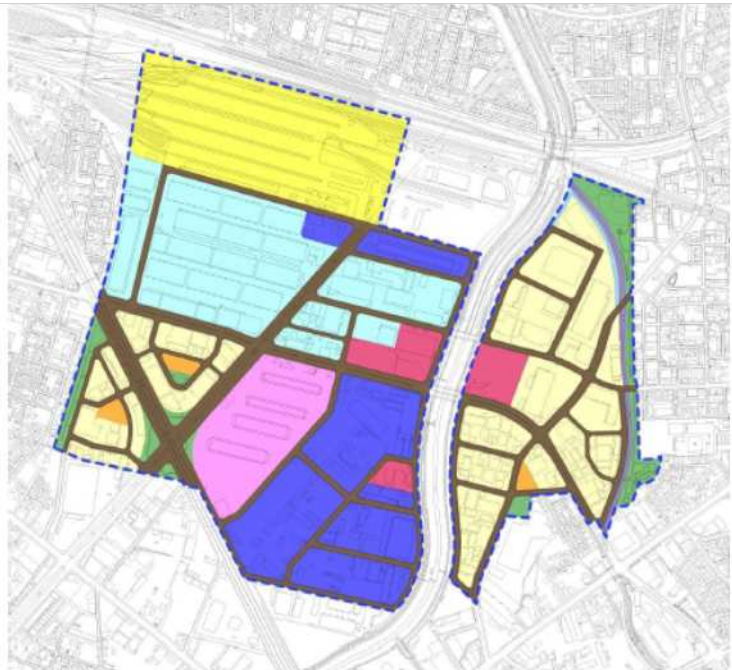
令和元年(2019年)8月 都市計画変更 (建設できる流通業務施設の規制緩和)

大谷地流通業務団地の概要

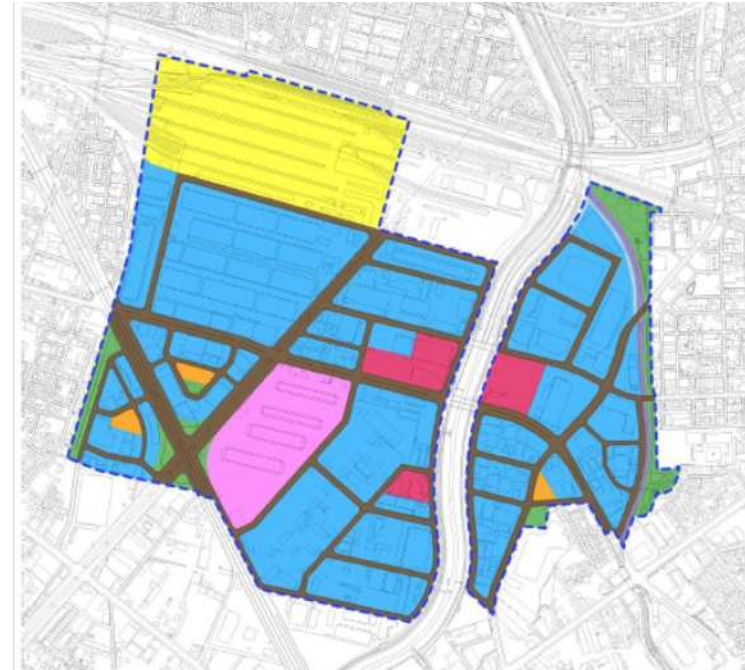
(6) 令和元年(2019年)8月の都市計画変更（建設できる流通業務施設の規制緩和）

- 造成当初から卸売業・倉庫業・運送業など業種別に建設区域が規制されており、老朽化に伴う建て替え時に業種の垣根を越えた移転が進まない課題があった。
- この課題に対し、令和元年度(2019年)に都市計画変更を行い、建設できる流通業務施設の規制緩和を実施した。

〈令和元年(2019年)8月以前〉



〈令和元年(2019年)8月以降〉



凡 例		道路貨物運送業の用に 供する施設	}		流通業務の用に供する 施設		流通業務団地		公益的施設		公共施設（駐車場）
		倉庫					トラックターミナル		公共施設（道路）		公共施設（河川）
		卸売業に供する施設					鉄道の貨物駅		公共施設（公園・緑地）		公共施設（下水道）

- 1 都市計画の変更概要
- 2 大谷地流通業務団地の概要
- 3 都市計画の変更理由
- 4 都市計画の変更内容
- 5 地域への説明状況
- 6 今後のスケジュール

都市計画の変更理由

(1) 大谷地流通業務団地の現状と課題

- 大谷地流通業務団地は、昭和42年(1967年)の造成以降に全区画が埋まっており、新たな施設建設に必要な余剰地（種地）がほぼ存在しないという課題を抱えている。
- 造成から50年以上が経過しており、団地内企業の建物の老朽化が進行している。
- 近年、人材不足対策として流通・物流設備の自動化等（高度化）が求められており、それに伴う施設の大型化や建替え更新を推進するための「種地」確保が喫緊の課題となっている。

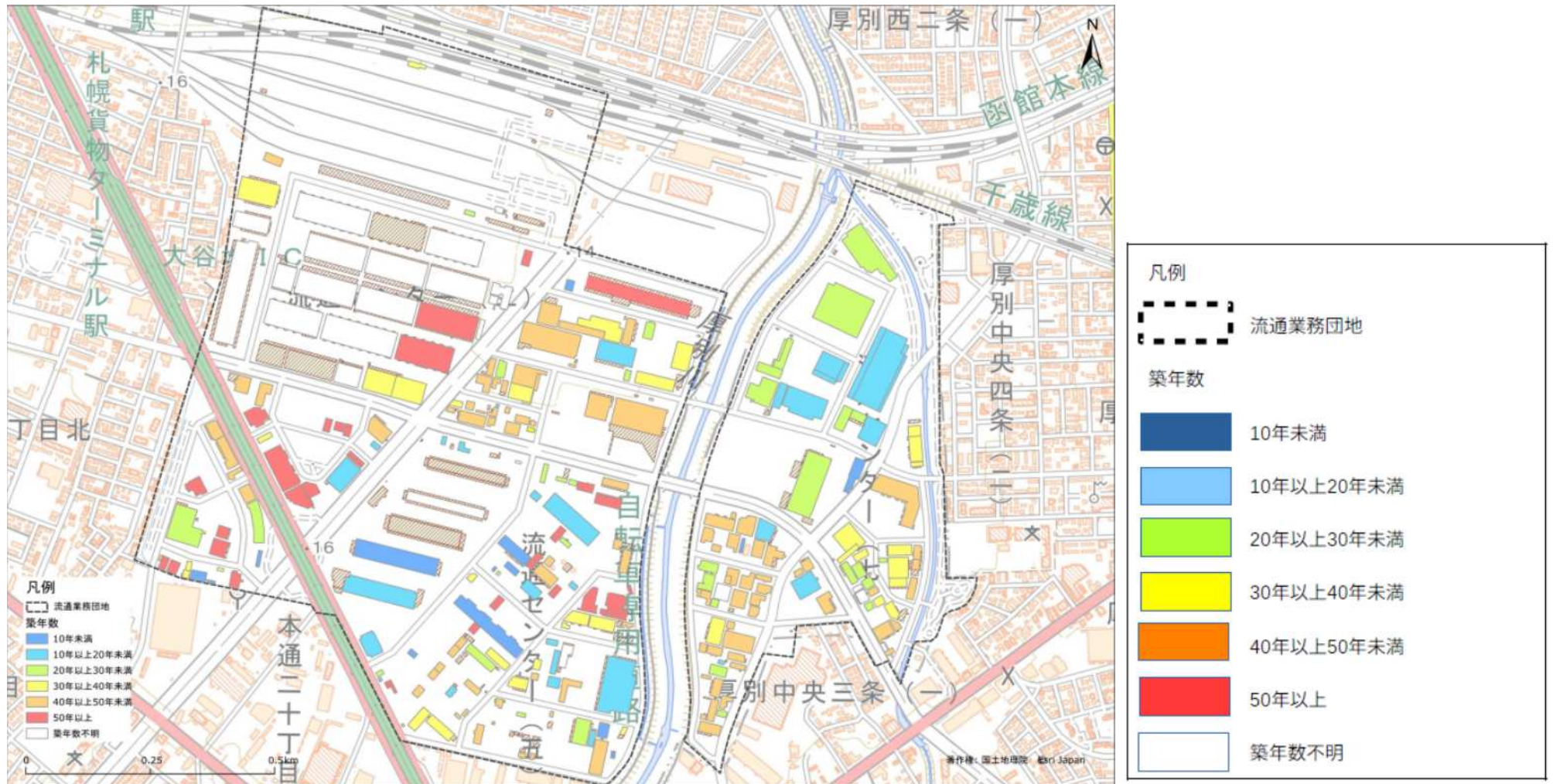


撮影：平成24年(2012年)

都市計画の変更理由

(2) 大谷地流通業務団地における建築物の老朽化について

〈建築物築年数図〉



調査：令和5年(2023年)

都市計画の変更理由

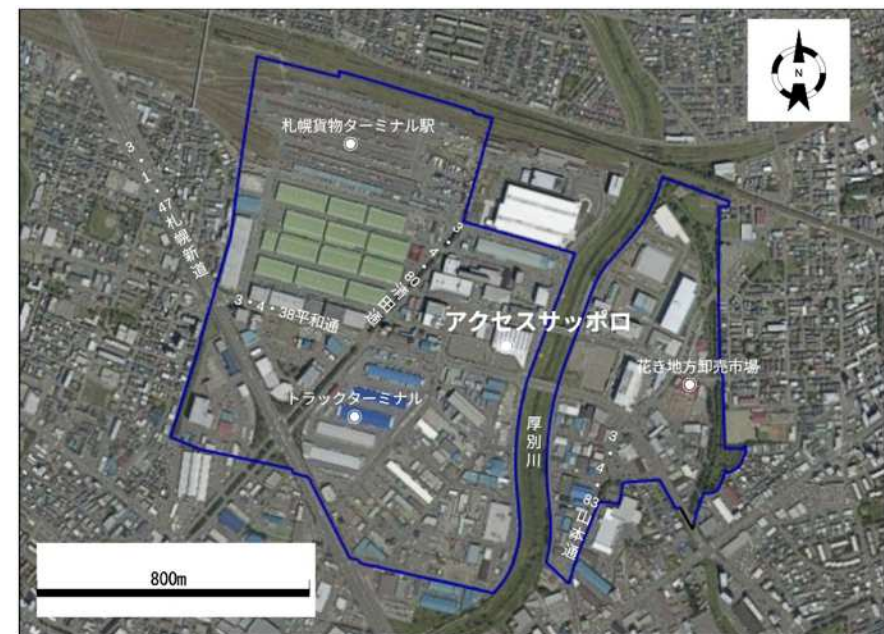
(3) 変更の背景

- 大谷地流通業務団地内に立地するアクセスサッポロは、稼働率の逼迫や面積等の機能不足により、増大する催事需要に対応できていないという課題を抱えている。
- こうした課題を解決するため、アクセスサッポロに替わる新たな展示場を、北海道立産業共進会場跡地（豊平区月寒東）に整備することとした。
- この新たな展示場は、令和9年(2027年)秋の開業を目指して整備が進められている。

〈移転後イメージパース〉



〈現在のアクセスサッポロの位置〉

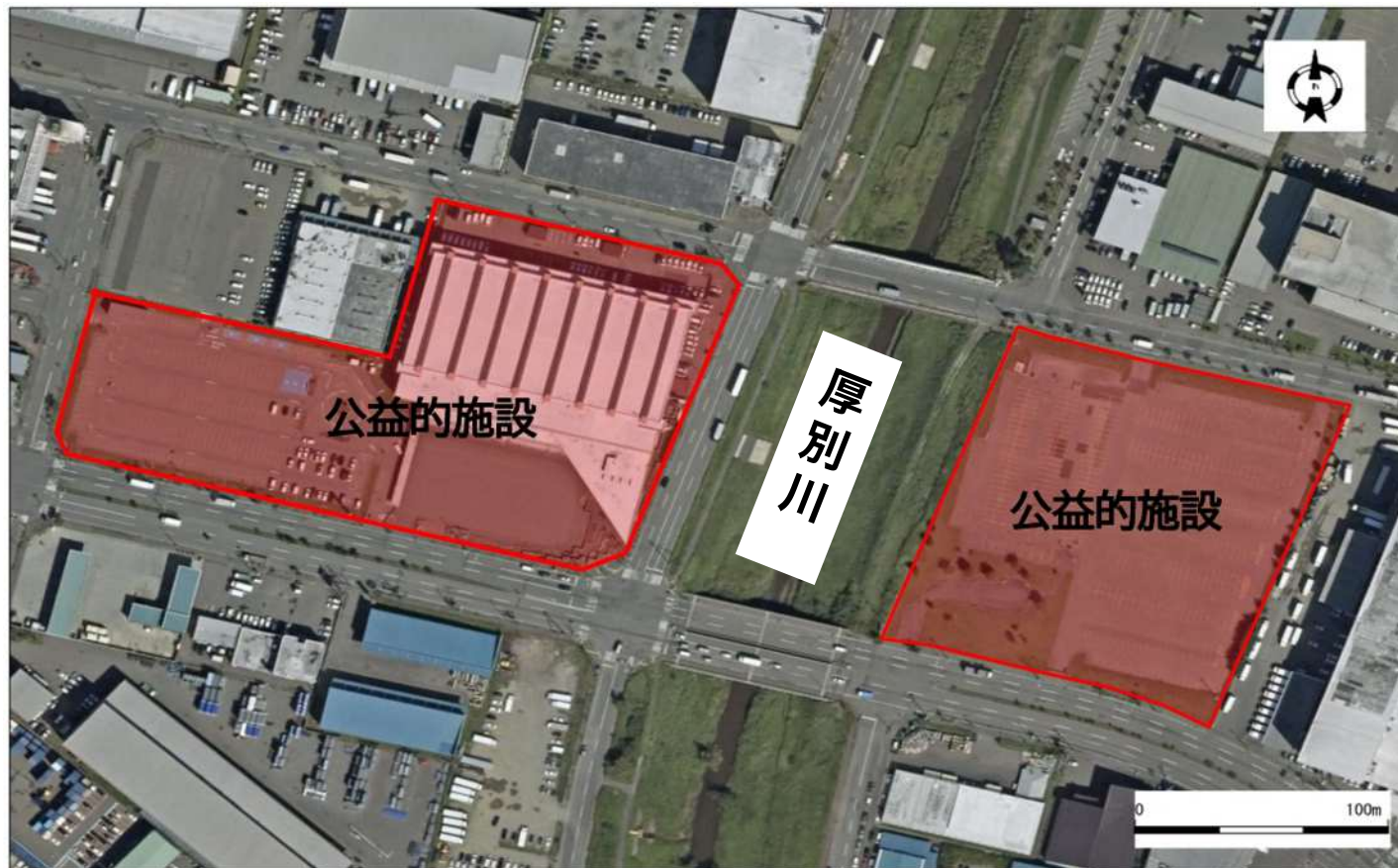


撮影：令和4年(2022年)

都市計画の変更理由

(4) 目的及び必要性

- アクセスサップ口の跡地については、大谷地流通業務団地高度化ビジョン改訂版に基づき、大谷地流通業務団地の高度化に資する施設更新用地としての有効活用を図る。
- 現在の「公益的施設」の位置付けでは流通業務施設の建設が制限されているため、都市計画変更により、流通業務施設の建設を可能にする。



撮影：令和4年(2022年)

都市計画の変更理由

(5) 現在の状況 (写真：令和8年(2026年)4月撮影)



航空写真 撮影：令和4年(2022年)



写真④ 地域密着型雪処理施設



写真① アクセスサポロ建物



写真② 下水道管地上部の状況



写真③ 厚別川右側駐車場

都市計画の変更理由

(6-1) 大谷地流通業務団地の上位計画における位置付け

●第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン（戦略編）（令和5年(2023年)10月策定）

第2章 まちづくりの基本目標ごとに取り組む施策 8 都市空間

「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン（戦略編）」における大谷地流通業務団地は、高次機能交流拠点の一つと位置づけ、流通業務の拠点として団地の機能更新や高度化・複合化などにより物流の効率化を進めるほか、環境への負荷や物流コストの低減などを図ります。



●第2次札幌市産業振興ビジョン（令和6年(2024年)3月策定）

第2編 施策編 第2章 施策 イ 商業活動の活性化と流通機能の強化

■基本施策 大谷地流通業務団地の高度化等による流通機能の強化

大谷地流通業務団地内の立地企業の施設更新に必要な土地の確保等について検討を進めるとともに、事業効率化等への取組を支援します。



大谷地流通業務団地高度化ビジョン

都市計画の変更理由

(6-2) 大谷地流通業務団地の上位計画における位置付け

●大谷地流通業務団地高度化ビジョン（令和7年(2025年)10月改訂）

■将来ビジョン ※（該当ページP34）

(1) 北海道のハブ機能を担う拠点

北海道の人口減少が進む中で地域社会を維持していくためにも、大谷地流通業務団地が担っている流通機能を強化し、道内循環の拡大と道外需要の開拓を図ります。

(2) 持続可能な物流に対応した拠点

小口輸送の増加、人手不足、環境保全、防災など、これからの物流の課題に対処できる持続可能な物流体制を構築します。

(3) 札幌・北海道の地域経済を発展させる拠点

物流・流通に関わる企業活動の集積地として、モノに限らないヒトや投資・情報などへの投資を促進し、「雇用の場の確保・創出」及び「企業・就業者の収入増加」に貢献します。



行政の取組：施設更新用地の確保・活用

※（該当ページP44）

◎アクセスサッポロの跡地について、公的利用も含め、大谷地流通業務団地の高度化に資する施設更新用地としての有効活用を図ってまいります。

都市計画の変更理由

(7) 大谷地流通業務団地の都市計画における位置付け

●第3次札幌市都市計画マスタープラン（令和8年(2026年)3月策定）

第5章 部門別の取組の方向性 5-1 土地利用 4) 工業地・流通業務地

■取組の方向性 流通業務地の再編・高度化に対応した土地利用計画制度の運用

大谷地流通業務地区・流通業務団地については、流通業務地としての土地利用を前提としながら、産業構造の変化や立地企業の合理化などに伴う土地利用需要の変化に対応した土地利用計画制度の運用を検討します。

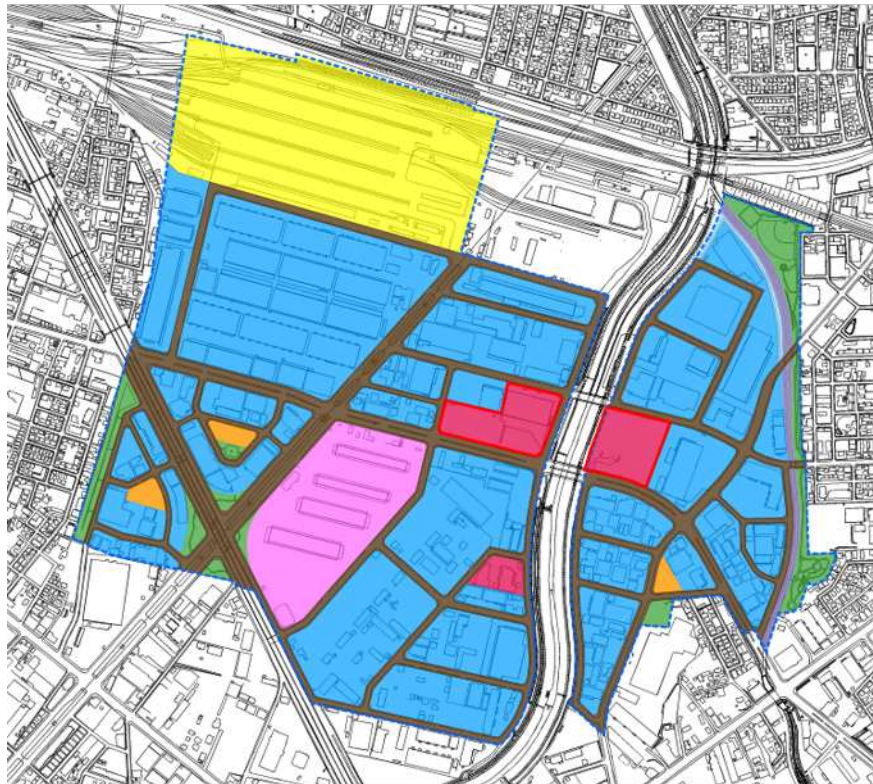
- 1 都市計画の変更概要
- 2 大谷地流通業務団地の概要
- 3 都市計画の変更理由
- 4 都市計画の変更内容
- 5 地域への説明状況
- 6 今後のスケジュール

都市計画の変更内容

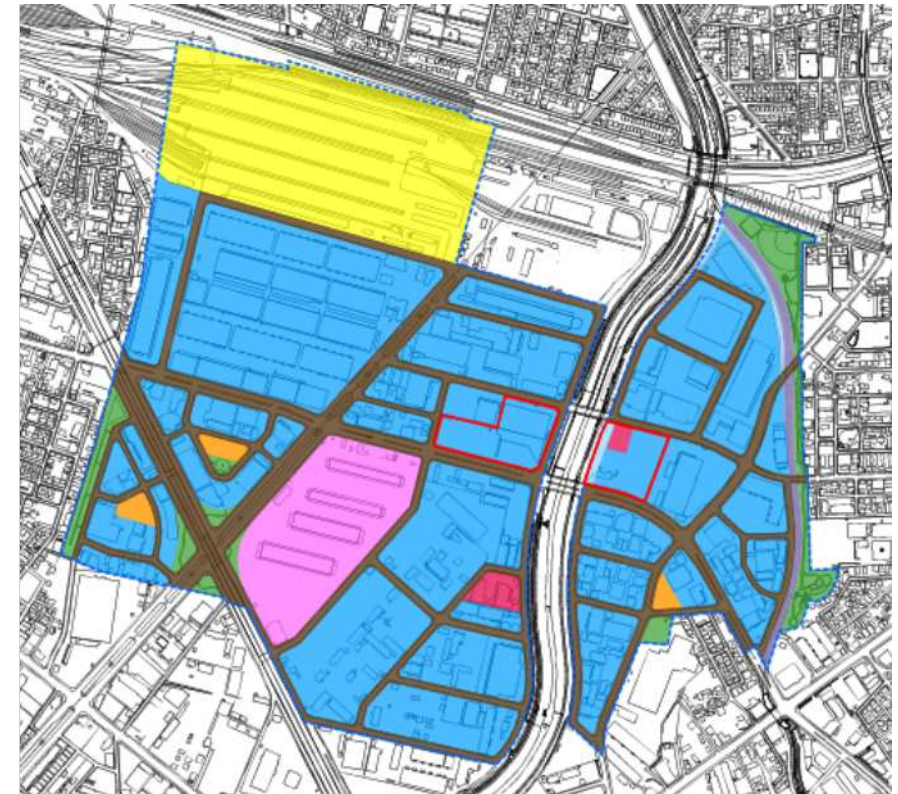
(1) 変更概要

アクセスサップ口跡地については、大谷地流通業務団地における施設更新用地としての有効活用を図るため、土地利用の位置付けを「**公益的施設**」から「**流通業務の用に供する施設**」及び「**公共施設（下水道）**」へ変更、並びに下図変更区域内の「公益的施設」の内容を流通業務施設の利便に必要な総合的施設から地域密着型雪処理施設へ変更

＜計画図変更前＞



＜計画図変更後＞



凡
例

	流通業務団地		流通業務の用に供する施設		公共施設（公園・緑地）		公共施設（下水道）
	トラックターミナル		公益的施設		公共施設（駐車場）		変更区域
	鉄道の貨物駅		公共施設（道路）		公共施設（河川）		

都市計画の変更内容

(2) 変更の詳細について

＜変更部詳細図＞



撮影：令和4年(2022年)

都市計画の変更内容

(3) 公益的施設から公共施設（下水道）への変更

下水道施設の上に道路などの公共施設や公益的施設が重なっていた場合、上部施設を優先して土地利用を行ってきた。今回の都市計画変更において、公益的施設が廃止されることに伴い、公共施設（下水道）としての位置付けに変更を行う。



凡例

- 汚水管
- 雨水管

撮影：令和4年(2022年)

- 1 都市計画の変更概要
- 2 大谷地流通業務団地の概要
- 3 都市計画の変更理由
- 4 都市計画の変更内容
- 5 地域への説明状況
- 6 今後のスケジュール

地域への説明状況

- 開催日 令和8年(2026年)3月13日(金) AM10:30～
- 会場 アクセスサッポロ2階レセプションホール
- 参加者 札幌大谷地流通センター連絡協議会に所属する8団体(11名)



都市計画変更及び跡地の活用方法について反対意見なし

- 1 都市計画の変更概要
- 2 大谷地流通業務団地の概要
- 3 都市計画の変更理由
- 4 都市計画の変更内容
- 5 地域への説明状況
- 6 今後のスケジュール

今後のスケジュール

令和8年(2026年)5月18日	都市計画審議会（事前説明）	【本日】
令和8年(2026年)6月下旬	都市計画法に基づく案の縦覧（2週間）	【予定】
令和8年(2026年)7月24日	都市計画審議会（諮問）	【予定】
令和8年(2026年)8月上旬	都市計画変更（告示）	【予定】