

議案第1号

札幌圏都市計画

流通業務団地の変更

大谷地流通業務団地



令和8年(2026年)7月24日(金)

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 前回の審議会を踏まえた補足説明
- 5 都市計画の変更内容
- 6 法縦覧の結果
- 7 今後のスケジュール

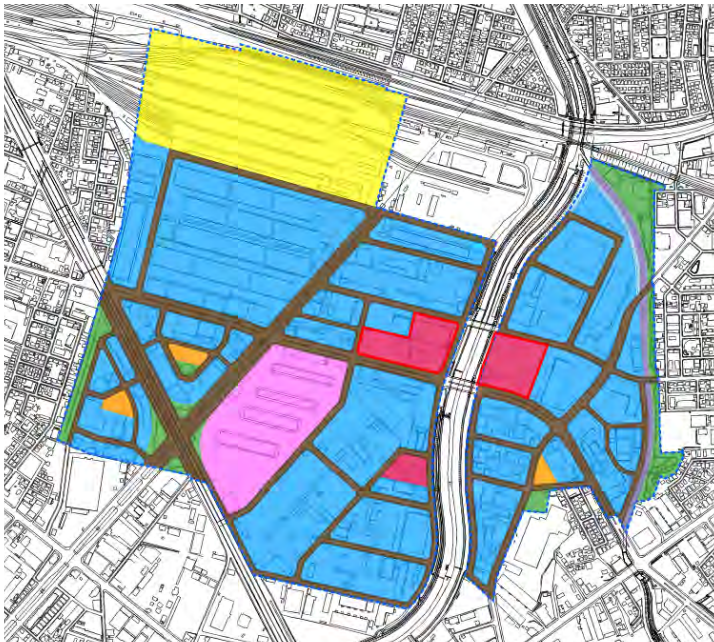
- 1 都市計画の変更概要**
- 2 大谷地流通業務団地の概要
- 3 都市計画の変更理由
- 4 前回の審議会を踏まえた補足説明
- 5 都市計画の変更内容
- 6 法縦覧の結果
- 7 今後のスケジュール

都市計画の変更概要

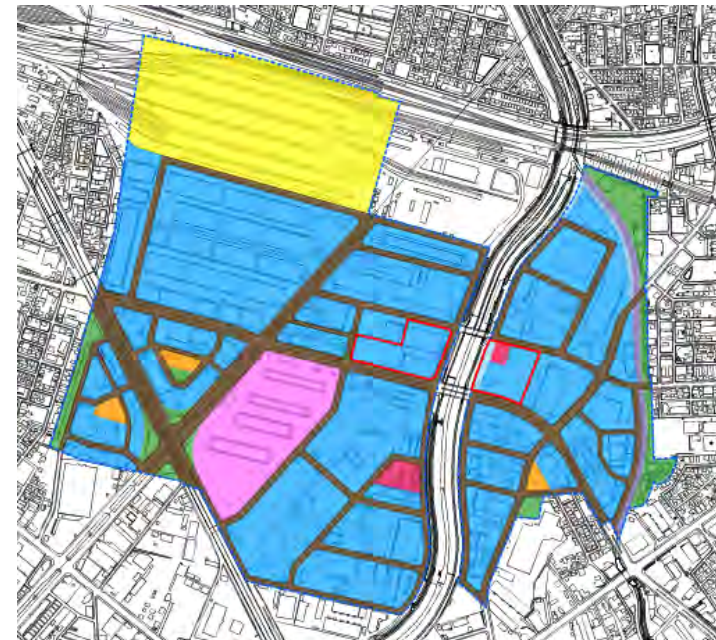
変更概要

- 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>

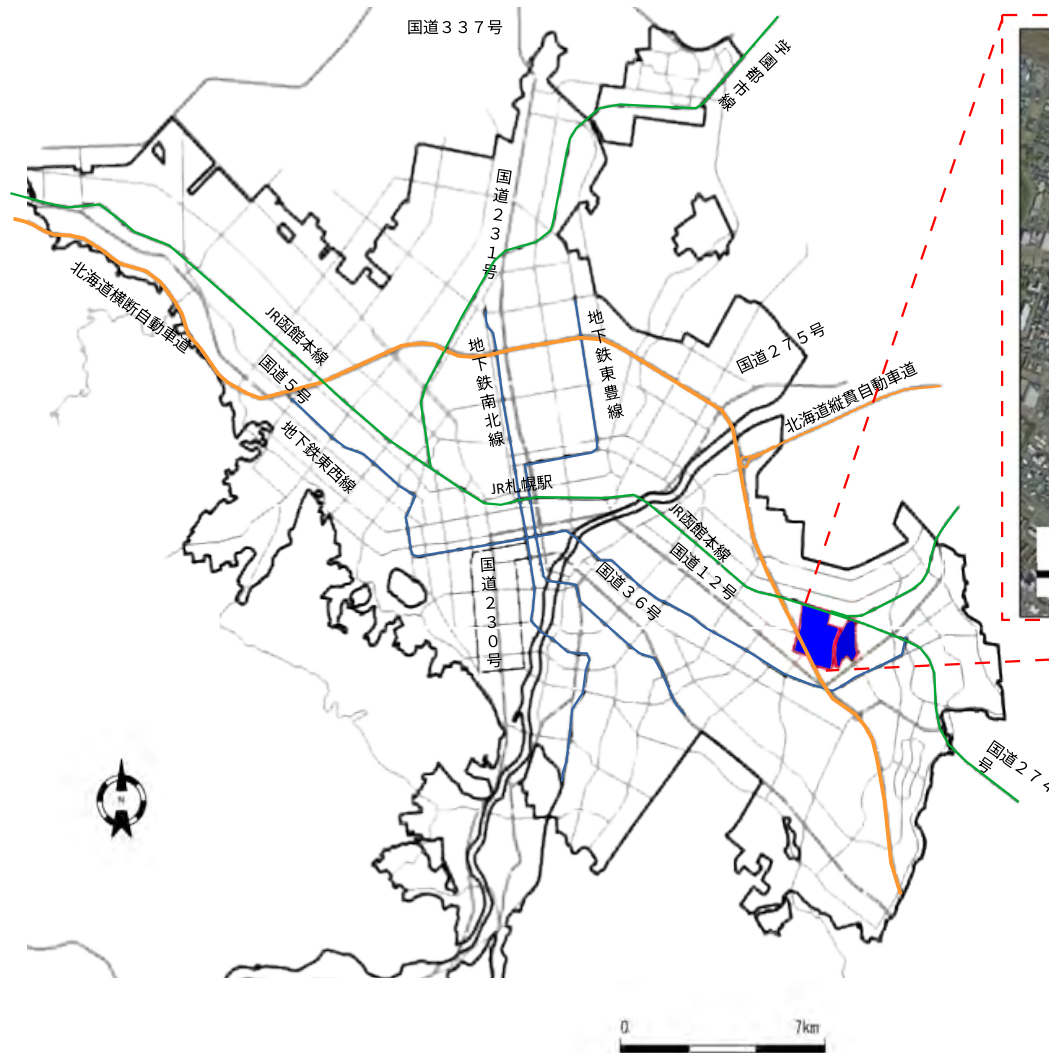


凡	流通業務団地	流通業務の用に供する施設	公共施設（公園・緑地）	公共施設（下水道）
例	トラックターミナル	公益的施設	公共施設（駐車場）	変更区域
	鉄道の貨物駅	公共施設（道路）	公共施設（河川）	

- 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 前回の審議会を踏まえた補足説明
- 5 都市計画の変更内容
- 6 法縦覧の結果
- 7 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



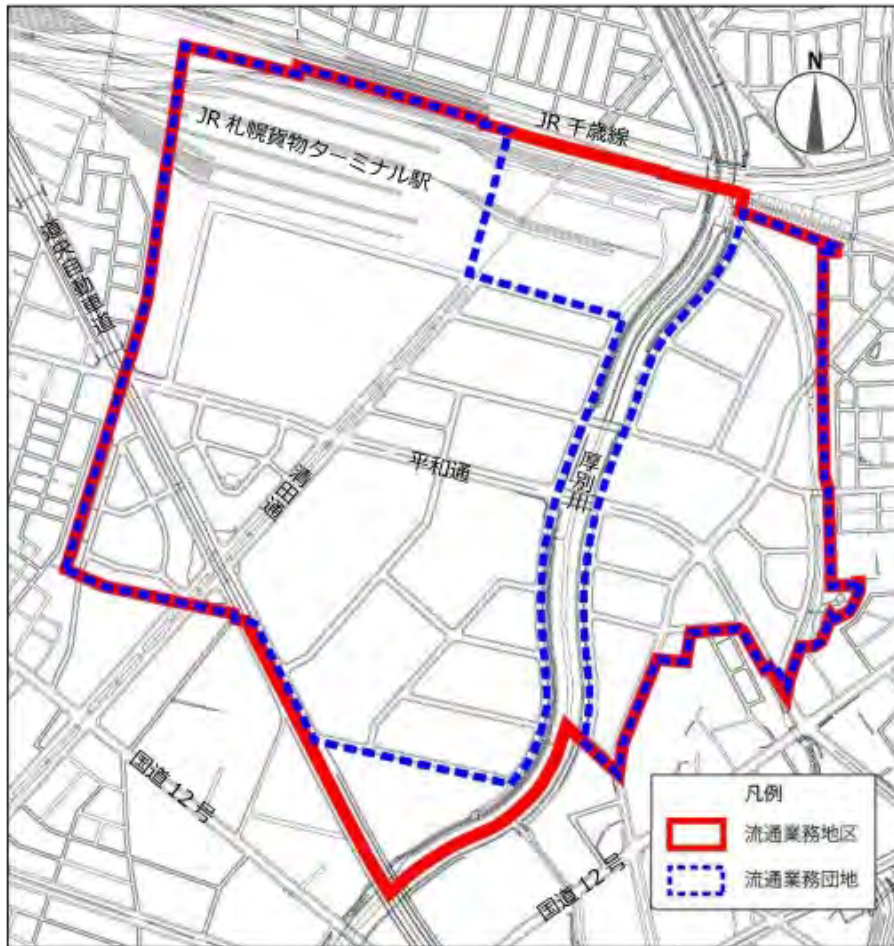
<大谷地流通業務団地拡大図>



空中写真（令和4年（2022年）撮影）

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。

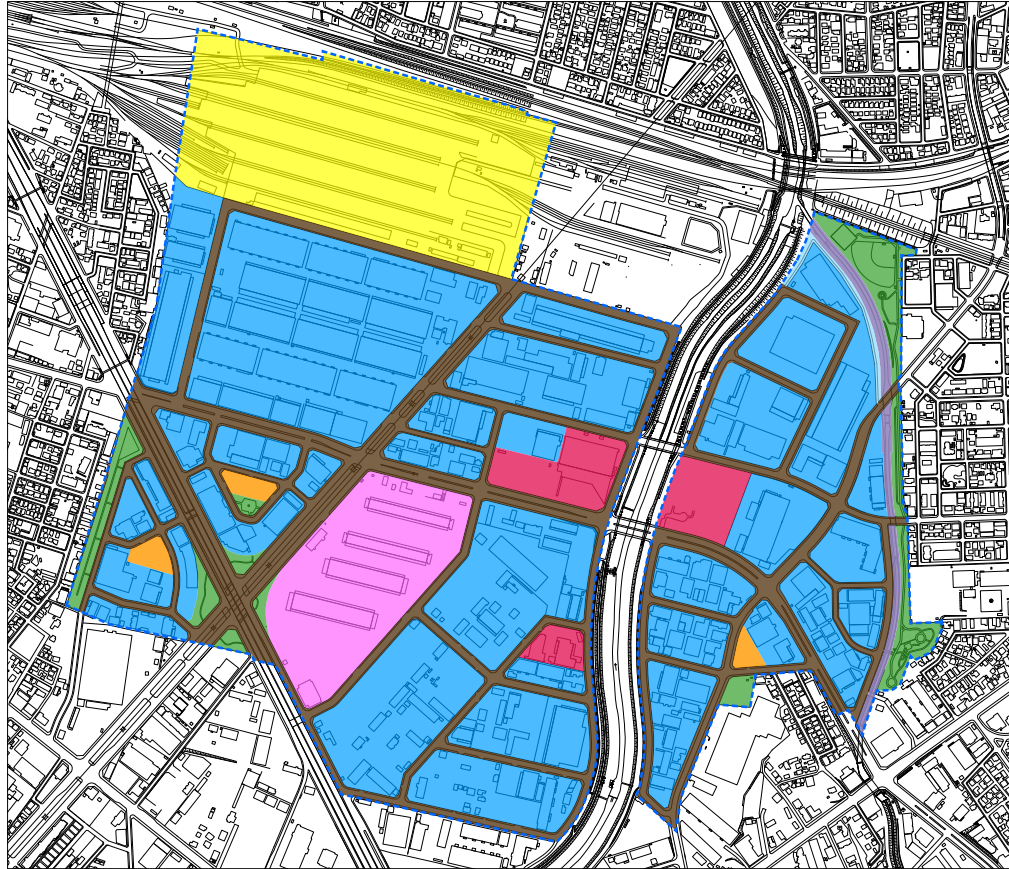
大谷地流通業務団地の概要

(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

- 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 前回の審議会を踏まえた補足説明
- 5 都市計画の変更内容
- 6 法縦覧の結果
- 7 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促進するための「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) 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

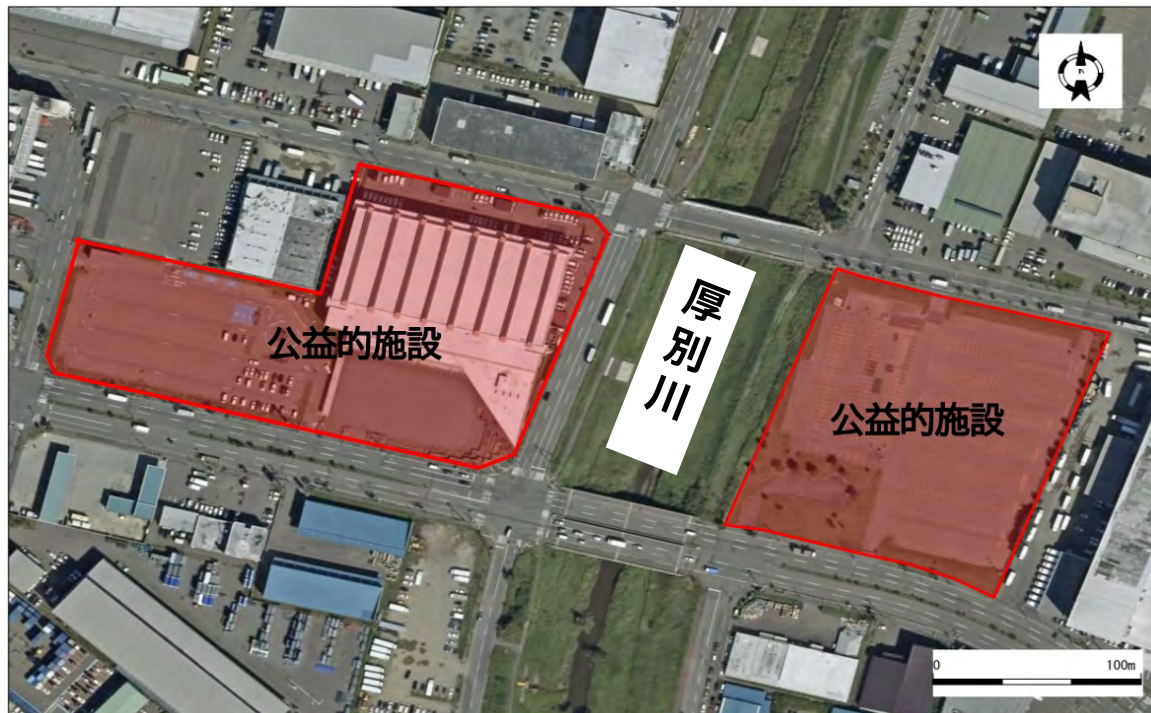


空中写真（令和4年（2022年）撮影）

都市計画の変更理由

(3) 目的及び必要性

- 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「長期的な継続課題の解消(種地不足)」や「次世代の物流需要への対応(高度化)」を実現する必要がある。
- アクセスサップロの跡地の現在の「公益的施設」の位置づけでは、流通業務施設の建設が制限されており、種地不足の解消や、高度化に資する施設更新用地としての活用ができないことから、都市計画変更により、流通業務施設の建設を可能とする。



空中写真（令和4年(2022年)撮影）

都市計画の変更理由

(4) 現在の状況 (写真：令和8年(2026年)4月撮影)



空中写真 (令和4年 (2022年) 撮影)



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

(5) 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

行政の取組：施設更新用地の確保・活用

◎アクセスサップロの跡地について、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

(6) 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 前回の審議会を踏まえた補足説明**
- 5 都市計画の変更内容
- 6 法縦覧の結果
- 7 今後のスケジュール

前回の審議会を踏まえた補足説明

1. 市有地を売却することとした経緯

跡地活用の目的

- ・ **長期的な継続課題の解消**

「大谷地流通業務団地高度化ビジョン」に基づく自動化やDX、施設の建て替えに不可欠な「種地(余剰地)」不足の課題を解消

- ・ **次世代の物流需要への対応**

この「種地」を活用し、施設の自動化や大型化などの民間投資を促進することで、流通業務団地全体の高度化を牽引



跡地活用の方向性

- ・ 公益的施設としての活用や、市有地としての継続保有による団地の高度化も検討したが、自社所有地での操業を希望する企業ニーズを踏まえると、民間に売却する方がより有効な解決策であると判断



市有地を民間へ**売却**

前回の審議会を踏まえた補足説明

2. 売却手法と審査項目案

(1) 売却手法

- ・売却にあたっては、価格のみを競う一般競争入札ではなく、団地の高度化に資する事業提案を総合的に審査・評価できる **「公募提案型売却方式」** を採用

(2) 審査項目案

- ・現時点で、審査項目として以下のとおり検討中
- ・今後、外部有識者を交えた「審査委員会」の審議を経て決定する予定

●「大谷地流通業務団地高度化ビジョン」に合致しているか。

【ビジョンの抜粋】 大谷地流通業務団地高度化ビジョン（改訂版）P34

1. 道内流通の中核を今後とも担っていく

道内の市民生活や経済を支えるため、流通のハブ機能を強化

2. 環境保全・防災に対する取組

カーボンニュートラルの促進、防災拠点としても機能

3. 自動化の促進

DXやロボットなど新技術の導入による新産業や新たな雇用の創出

●事業遂行能力があるか

●売買価格

など

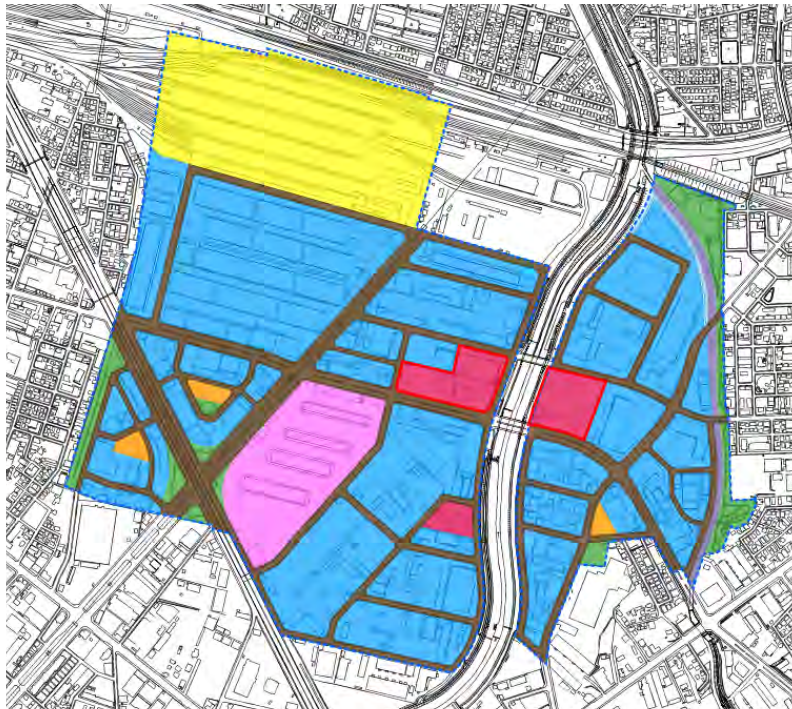
- 1 都市計画の変更概要
- 2 大谷地流通業務団地の概要
- 3 都市計画の変更理由
- 4 前回の審議会を踏まえた補足説明
- 5 都市計画の変更内容**
- 6 法縦覧の結果
- 7 今後のスケジュール

都市計画の変更内容

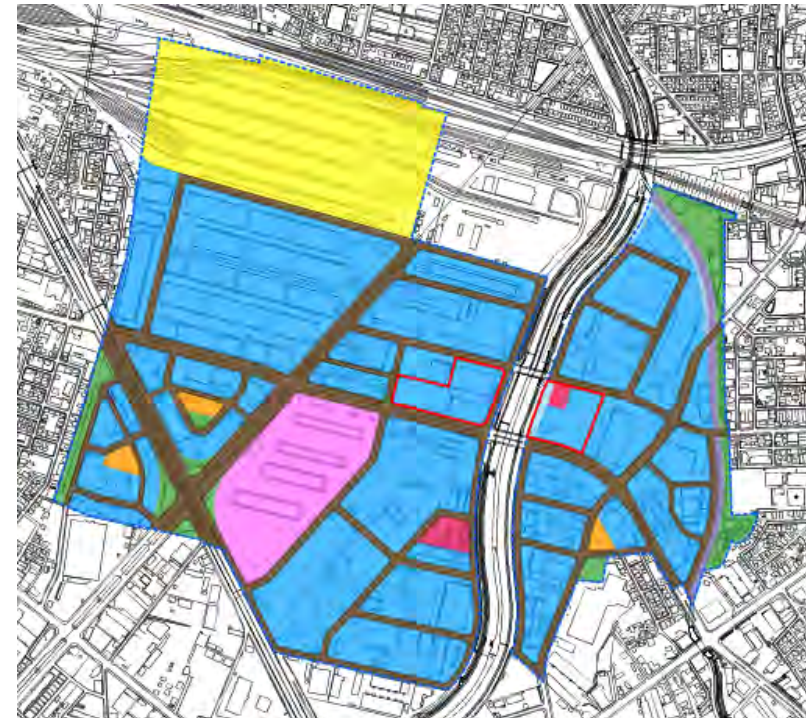
(1) 変更概要

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



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）



変更区域

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＞



空中写真（令和4年（2022年）撮影）

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

下水道施設の上部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

空中写真（令和4年（2022年）撮影）

- 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 前回の審議会を踏まえた補足説明
- 5 都市計画の変更内容
- 6 法縦覧の結果
- 7 今後のスケジュール

○実施概要

[縦覧期間]

令和8年（2026年）6月25日（木曜日）～7月9日（木曜日）

[縦覧場所]

札幌市経済観光局産業振興部流通担当課

[縦覧結果]

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 前回の審議会を踏まえた補足説明
- 5 都市計画の変更内容
- 6 法縦覧の結果
- 7 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） **【実施済】**

令和 8 年(2026年) 6 月25日～ 7 月 9 日
都市計画法に基づく案の縦覧（2 週間） **【実施済】**

令和 8 年(2026年) 7 月24日 都市計画審議会（諮問） **【本日】**

令和 8 年(2026年) 8 月上旬 都市計画変更（告示） **【予定】**