

# 札幌市市街化調整区域における工場・物流施設立地認定要綱

令和8年3月10日経済観光局長決裁

## (目的)

第1条 この要綱は、札幌市産業振興ビジョンに基づき、市内に操業適地を求める企業の立地を支えるため、市街化調整区域において立地を許容する工場及び物流施設の取扱いを定めるものである。これにより、市内企業の市外移転防止及び市街化区域における工業系用地の創出に加え、市内外から成長分野を中心とした工場及び物流施設の立地を促進することで、本市の経済活性化を図ることを目的とする。

## (定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 工場 工場及びそれに附属する事務所等（店舗を除く）をいう。
- (2) 物流施設 物流の用途に供する倉庫及びそれに附属する事務所等（店舗を除く）をいう。
- (3) 申請施設 工場又は物流施設で、第4条の規定による申請に係るものをいう。
- (4) 対象施設 第5条の規定により認定された施設をいう。
- (5) 指定路線 国道、道道、市道等で、現在及び将来の土地利用上支障がないと市長が認めてあらかじめ指定した次の路線をいう（別図1参照）。  
ア 道道樽川篠路線：道道真駒内茨戸東雁来自転車道線～新琴似10号線  
イ 道道札幌当別線：道道丘珠空港東線～JR札幌線（学園都市線）  
ウ 道道花畔札幌線：道道丘珠空港東線～中野街道線  
エ 道道札幌北広島環状線：新琴似1番線～屯田第4横左線
- (6) 用途変更 既存建築物を利用して第5条の認定を受けることをいう。
- (7) 敷地 建築確認申請における申請敷地及び当該申請敷地を利用する際に必要となる用地（駐車場、通路、雨水貯留地等）をいう。

## (事前協議)

第3条 第4条の申請を行おうとする者は、市街化区域における用地探索の状況及び第6条に定める認定基準への適否等について、あらかじめ本市と事前協議を行うものとする。

## (申請)

第4条 対象施設として認定を受けようとする者（以下、「申請者」という。）は、認定申請書（第1号様式）に必要な書類を添付して市長に提出するものとする。

2 申請者は、次のいずれかの者とする。

- (1) 対象施設を建築し、当該対象施設で別表1又は別表2に掲げる事業を行う者（以下、「事業者」という。）
- (2) 対象施設を建築し、事業者と以下の関係にある者
  - ア 対象施設を建築する者が事業者の発行済み株式の2分の1以上を保有している
  - イ 事業者が対象施設を建築する者の発行済み株式の2分の1以上を保有している
  - ウ 対象施設を建築する者と事業者の発行済み株式の2分の1以上を保有する企業が同一である

(認定)

第5条 市長は、第4条の申請書を受理したときは、これを審査し、申請施設が第6条に規定する認定基準に適合すると判断した場合には対象施設として認定し、認定通知書(第2号様式)により第4条の申請者に通知するものとする。

(認定基準)

第6条 対象施設として認定する基準は次のとおりとする。

- (1) 市街化区域内に適地がなく立地が困難であるため、市街化調整区域での立地が真にやむを得ないと認められること。
- (2) 申請施設が、本要綱の目的に合致すると認められるものであること。
- (3) 申請施設が、工場については別表1に、物流施設については別表2に掲げる産業に属する事業を行うものであること。
- (4) 当該申請の日において、現に市内に工場又は物流施設(以下、「既存施設」という)を有し、かつ、その敷地の過半が都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定する準工業地域、工業地域又は工業専用地域いずれかに属している場合は、対象施設の事業開始日から5年間、既存施設の敷地において原則として工場又は物流施設以外の施設を運営しないこと、又は運営させないこと。
- (5) 敷地が間口9m以上にわたり指定路線に面していること。
- (6) 敷地の面積は3,000㎡以上かつ50,000㎡未満であること。
- (7) 建築物の壁面は道路境界及び隣地境界線から原則5m以上後退すること。
- (8) 申請施設が、都市計画法第8条第1項第1号に規定する準工業地域において建築することができる建築物であること。
- (9) 建築物その他の工作物が、札幌飛行場(丘珠空港)の滑走路を最大500mまで延伸した場合(以下、本号において「延伸した場合」という)における別図2の範囲に含まれる場合は、建築物その他の工作物の高さが、延伸した場合における次の表面を超えないこと。なお、ア～ウの投影面が一致する部分においては、最も低い表面を超えないこと。  
ア 航空法(昭和27年法律第231号)第2条第8項で定める進入表面  
イ 同条第9項で定める水平表面  
ウ 同条第10項で定める転移表面
- (10) 申請施設の規模が、従業員数、敷地規模、事業規模等を勘案して過大でないこと。
- (11) 申請施設の設置が、本市の土地利用計画に照らし支障がないものであること。
- (12) 敷地内の雨水流出抑制対策を適切に行うこと。
- (13) 敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないように対策を講じること。
- (14) 敷地内及びその周辺において地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害のおそれがある場合は、防止策を講じること。
- (15) 申請施設に係る上水道又は地下水による給水設備について、必要な手続きを行い、適切に設置すること。
- (16) 申請施設が騒音、振動、大気汚染、悪臭、水質汚濁、土壌汚染等の環境に影響を及ぼすおそれがある場合は、適切な対策を講ずること。また、工場については、騒音、振動、大気汚染、悪臭等の公害防止に係る協定を本市と締結すること。
- (17) 建築物その他の工作物の仕様は、指定路線からの見え方を特に考慮し、周囲の自然環境や景観との調和に十分配慮していること。また、屋外広告

物を掲出する場合は、以下の範囲内とすること。

ア 屋上広告物については、設置する建築物の屋根のラインから突出しない形状とすること。

イ 地上広告物は、原則として申請施設の高さを超えないものとするこ  
と。

- (18) 敷地内において、植栽、張芝等の緑化措置が適切になされること。なお、緑化措置にあたっては、道路側に配置するなど良好な沿道景観の形成に配慮すること。
- (19) 敷地が住宅地と隣接する場合には、境界に緩衝帯を設けるなど、本市と協議のうえ住宅地に配慮した土地利用を行うこと。
- (20) 申請施設の規模・内容に応じ、敷地内に適切な規模の駐車場を確保すること。
- (21) 申請施設の敷地内に農地法で定める農地が含まれる場合は、農地転用許可を得られるものであること。
- (22) 申請施設敷地の出入口等の除排雪は、本市が通常実施する作業を除き、申請者自らが行うなど適切な対応を行うこと。
- (23) 指定路線側に車両の出入口を設けることとし、敷地の接道方法及び出入口等の配置については、周辺の土地利用及び除排雪方法に配慮すること。
- (24) 申請施設の設置及び運営にあたり、みだりに道路を損傷しないこと、又は汚損しないこと。
- (25) 敷地境界から100m以内の居住者、敷地に隣接する土地の地権者及び申請施設の属する連合町内会（以下「関係地域住民」という。）に対し、次に掲げる配慮を行うこと。
  - ア 敷地境界から100m以内の居住者、敷地に隣接する土地の地権者に対し、説明会、ポスティング、郵送等により事業計画の内容を説明し、直接若しくは紙面等で意見を収集すること。ただし、申請施設の属する連合町内会に対しては、直接、事業計画の内容を説明し、意見を集約すること。
  - イ 関係地域住民より提示された意見のうち、関係地域住民の生活環境保全上の不安を払拭するために必要なものは、事業計画書（第3号様式）に反映させること。
  - ウ 関係地域住民より提示された意見の内容及びその取扱いについて、関係地域住民に情報提供していること。
- (26) 申請施設の設置が、新たな公共投資を要しないものであること。
- (27) 申請施設及びその運営が法令等に違反するものでないこと又はそのおそれがあるものでないこと。
- (28) 既存建築物を用途変更して申請する場合は、都市計画法に違反していないこと。
- (29) 敷地が過去1年の間に本市の雪堆積場として利用されている場合は、雪対策事業への影響等について本市と協議すること。

（認定申請に係る提出書類）

第7条 第4条に規定する必要な書類は、次のとおりとする。

- (1) 認定申請書（第1号様式。再掲）
- (2) 事業計画書（第3号様式）
- (3) 当該申請をする者の概要を説明する書類
- (4) 貸借対照表及び損益計算書（最近2年分）
- (5) 定款又は寄付行為及び法人登記簿謄本
- (6) 株式会社にあつては、株主名簿
- (7) 関係機関との協議記録

- (8) 札幌市景観条例施行規則第6条に定める札幌市景観計画区域内審査結果通知書
- (9) 位置図
- (10) 地番図
- (11) 土地求積図
- (12) 土地利用計画図
- (13) 申請施設の平面図及び立面図
- (14) 関係地域住民への説明結果報告書（第4号様式）
- (15) その他市長が必要と認める書類

（現況の届出）

第8条 第5条の認定を受けた者は、対象施設の事業開始日から5年後の日の属する年度まで、各年度ごとに現況届（第5号様式）に必要な書類を添えて提出するものとする。

（申請内容の変更）

第9条 第5条の認定を受けた者は、第4条の認定申請書及び事業計画の内容に変更があった場合は、ただちに市長と協議し、認定変更申請書（第6号様式）に必要な書類を添えて提出するものとする。ただし、建築物に係る変更を伴わない軽微な変更をしようとする場合を除く。

2 市長は、前項の認定変更申請書を受理したときは、これを審査し、変更内容が第6条に規定する認定基準に適合すると判断した場合には変更を承認して対象施設として認定し、変更認定通知書（第7号様式）により前項の申請者に通知するものとする。

（承継の措置）

第10条 合併、譲渡その他の理由により、第5条の認定を受けた者の対象施設の設置に関する権原を承継した者は、承継後速やかに、承継認定申請書（第8号様式）に必要な書類を添えて提出するものとする。

2 市長は、前項の承継認定申請書を受理したときは、これを審査し、承継を認定することが適当と認める場合には、承継認定通知書（第9号様式）により前項の申請者に通知するものとする。

（申請の取下げ）

第11条 第4条の申請を行った者が、第5条の認定を受ける前において当該申請を取り下げる場合は、申請取下げ申出書（第10号様式）を市長に提出するものとする。

（認定の取消等）

第12条 第5条の認定を受けた者がこの要綱の規定に違反したときは、市長は当該認定を受けた者と協議の上、必要な措置を講ずるよう求めることができる。

2 市長は、第5条の認定を受けた者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、当該認定を取り消し、認定取消通知書（第11号様式）によりその旨を通知するものとする。

- (1) 申請内容の変更により工場・物流施設が第6条第1号、第4号から第7号及び第9号に規定する要件を欠くに至ったとき。
- (2) 偽りその他不正の手段により認定を受けたことが発覚したとき。

- (3) 前項の規定により必要な措置を講ずるよう求めてもなお是正がみられないとき。

附 則

- 1 この要綱は、令和8年3月11日から施行する。
- 2 市長は、この要綱の施行後5年を経過した場合において、この要綱の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

別表1 工場

日本標準産業分類大分類「製造業」に該当するもののうち、以下のいずれかの分野に係る製造を行うもの	
1	食料品、飲料、及び食料品や飲料に係る製造機械・装置
2	印刷
3	金属製品
4	医薬品・医療機器、バイオ
5	再生可能エネルギー・新エネルギー、スマートグリッド、蓄電池、次世代自動車
6	ロボット、航空・宇宙、高温超電導、ナノテクノロジー、高機能素材、半導体・高度IT
7	その他産業の高度化、高付加価値化及び技術の集積に資するもの

別表2 物流施設

事業の分類 (日本標準産業分類中分類)	
1	道路貨物運送業（特別積合せ貨物運送業及び集配利用運送業を除く）
2	倉庫業
3	各種商品卸売業
4	繊維・衣服等卸売業
5	飲食料品卸売業
6	建築材料、鉱物・金属材料等卸売業
7	機械器具卸売業
8	その他の卸売業

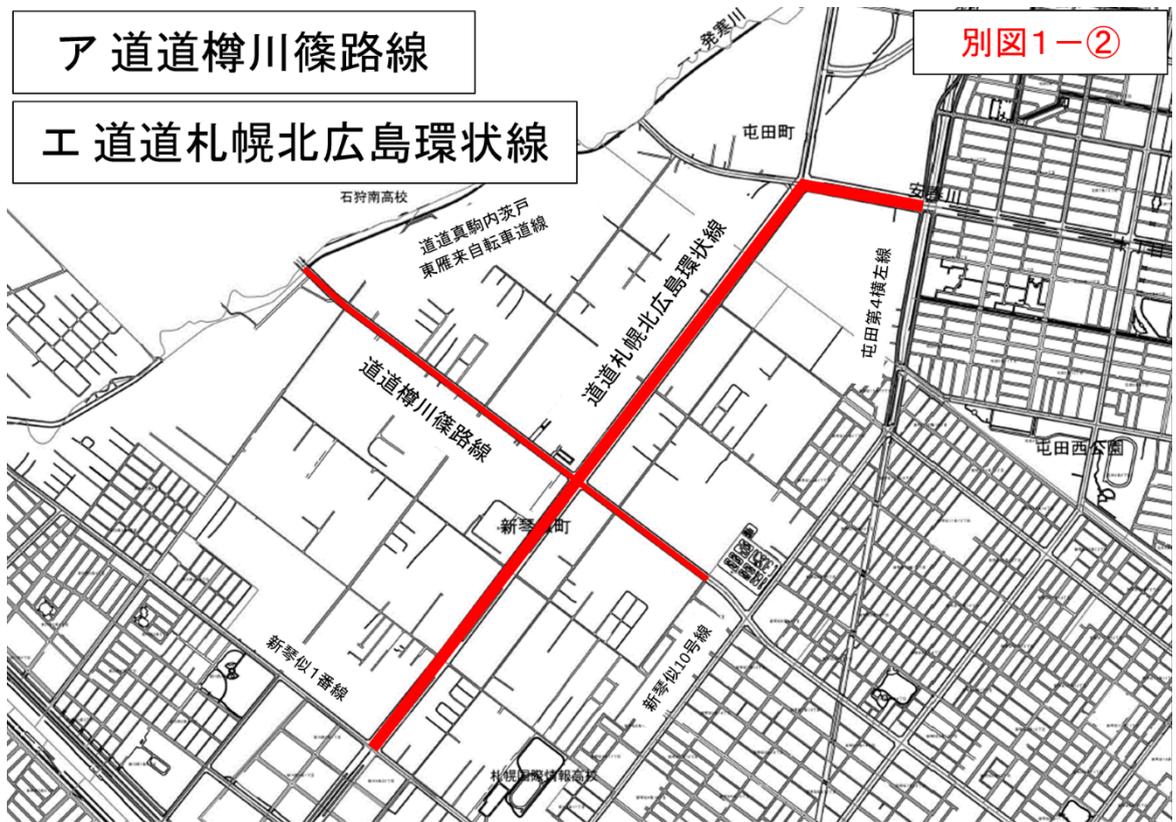
別図1（第2条第5号関連）



ア 道道樽川篠路線

工 道道札幌北広島環状線

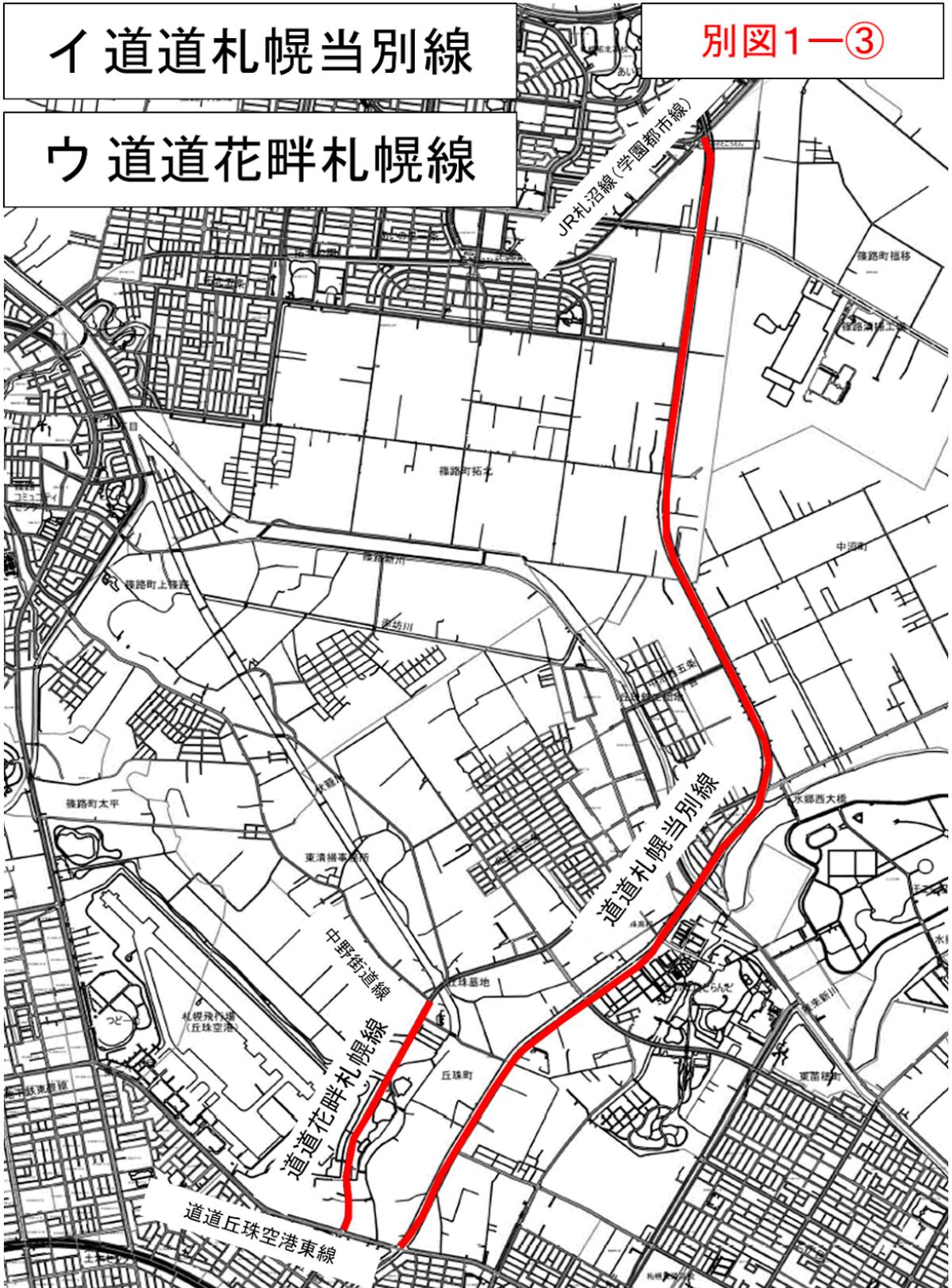
別図1-②



イ 道道札幌当別線

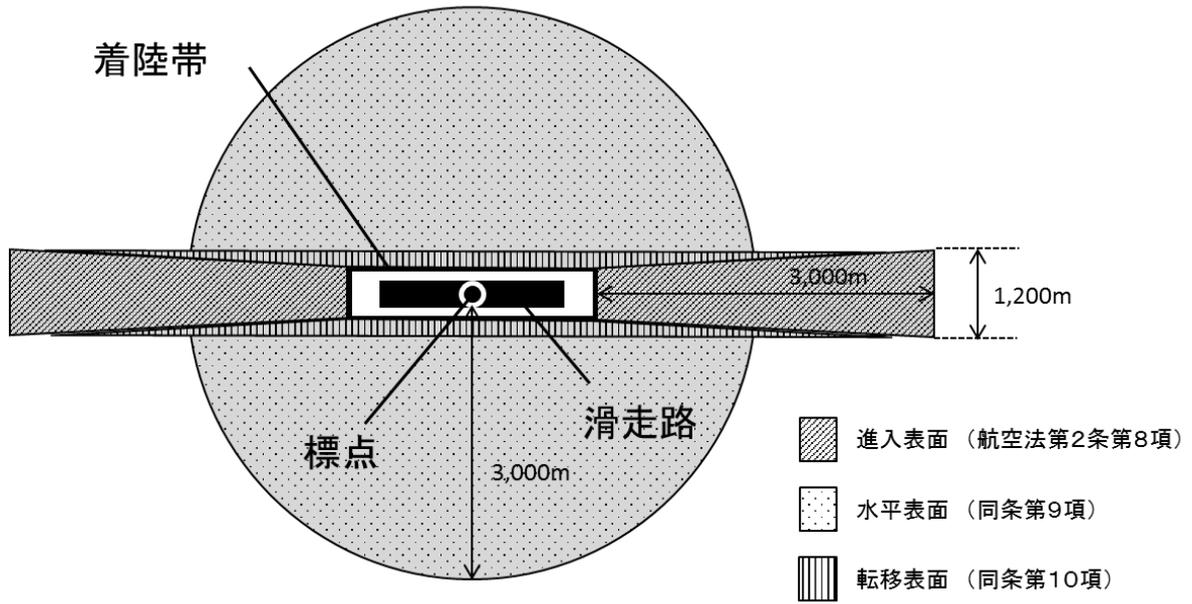
別図1-③

ウ 道道花畔札幌線



別図2 (第6条第9号関連)

申請施設の高さ制限区域



令和 年 月 日

札幌市長

所在地  
法人名  
代表者職氏名

## 札幌市工場・物流施設認定申請書

別添書類の内容による設置予定の施設について、札幌市市街化調整区域における工場・物流施設立地認定要綱第2条第4号に定める対象施設として認定願います。

### 記

- 1 施設名
- 2 設置場所
- 3 添付書類
  - (1) 事業計画書（第3号様式）
  - (2) 当該申請をする者の概要を説明する書類
  - (3) 貸借対照表及び損益計算書（最近2年分）
  - (4) 定款又は寄付行為
  - (5) 法人登記簿謄本
  - (6) 株主名簿（株式会社のみ）
  - (7) 関係機関との協議記録
  - (8) 札幌市景観条例施行規則第6条に定める札幌市景観計画区域内審査結果通知書
  - (9) 位置図
  - (10) 地番図
  - (11) 土地求積図
  - (12) 土地利用計画図
  - (13) 申請施設の平面図及び立面図
  - (14) 関係住民への説明結果報告書（第4号様式）
  - (15) その他

令和 年 ( 年) 月 日  
札経立第 号

様

札幌市長 秋元 克広

## 札幌市工場・物流施設認定通知書

令和 年 月 日付で申請のありました施設の事業計画について、札幌市市街化調整区域における工場・物流施設立地認定要綱（以下、「要綱」という。）第2条第4号に定める対象施設として認定いたします。

### 記

#### 1 施設名

#### 2 設置場所

#### 3 留意事項

- (1) 認定を受けた事業者及び事業計画を変更する場合は、ただちに市長と協議を行い、必要に応じた手続を取ってください。
- (2) 次のいずれかに該当する場合は、当該認定を取り消します。
  - ア 申請内容の変更により、対象施設が要綱第6条第1号、第4号から第7号及び第9号に規定する要件を欠くに至ったとき。
  - イ 偽りその他不正の手段により認定を受けたことが発覚したとき。
  - ウ 要綱の規定に違反し、市長が必要な措置を講ずるよう求めても、なお是正がみられないとき。

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目  
札幌市経済観光局経済戦略推進部  
企業立地課  
担当：○○(○○○○)  
TEL 011-211-2362 / FAX 011-218-5130

## 事業計画書

## 1 施設の概要

法人名及び住所	法人名 住所
施設の名称	
計画地の所在・地番	札幌市 区
着工予定日	令和 年 月 日
竣工予定日	令和 年 月 日
事業開始予定日	令和 年 月 日
面積	敷地面積 m <sup>2</sup>
	建築面積 m <sup>2</sup>
	延床面積 m <sup>2</sup>
設備投資額	土地 円
	建物 円
	償却資産 円
当該施設で行われる事業の業種	(日本標準産業分類上で該当する業種(小分類)を記入)
当該施設の用途	
当該施設における事業内容	
市街化区域に適地がなく立地が困難である状況の説明	別紙 第3号様式の2 のとおり

第3号様式

使用燃料	1 LPG	2 A重油	3 B重油	
	4 C重油	5 灯油	6 その他 ( )	
用水量	水道水	t/日	地下水	t/日
排水量	t/日			
車両対策	出入りする車両台数			
	事業用		従業者用	
	乗用車	台/日	乗用車等	台/日
	トラック等 (特殊含む)	台/日		
	駐車方法			
	自己敷地内駐車	台	駐車場借入駐車	台
雇用計画	市内既存施設における現在の総雇用者数 (①)			名
	施設設置後概ね1年後までに計画する新規雇用者数 (②)			名
	合計 (①+②)			名
関係住民の生活環境保全上の不安を払拭するための対応				
除排雪への対応	申請施設敷地の出入口等の除排雪は、本市が通常実施する作業を除き、申請者自ら行うなど適切な対応を行います。			チェック <input type="checkbox"/>
車両の出入口の設置及び配慮	指定路線側に車両の出入口を設けることとし、敷地の接道方法及び出入口等の配置については、周辺の土地利用及び除排雪方法に配慮いたします。			チェック <input type="checkbox"/>
道路の保全	申請施設の設置及び運営にあたり、みだりに道路を損傷したり、汚損したりしません。			チェック <input type="checkbox"/>

第3号様式

2 既存施設の概要

所在地			
用途地域			
事業開始時期	昭和・平成・令和 年 月 日		
面積	敷地面積		m <sup>2</sup>
	建築面積		m <sup>2</sup>
	延床面積		m <sup>2</sup>
現在の事業の業種	(日本標準産業分類上で該当する業種(小分類)を記入)		
現在の用途			
現在の事業内容			
公害に関する環境局との協定(協議)状況	工場の場合		物流施設の場合
	公害防止対策協議書	未・済	公害防止対策協議書 未・済
公害防止対策協定書	未・済		
跡地利用計画			

市街化区域に適地がなく立地が困難である状況に関する説明書

1. 必要とする敷地面積及びその根拠

2. 市街化区域における用地確保に向けた具体的な取組

3. 市街化区域内で用地確保ができない理由

4. 本市との協議状況

## 説明結果報告書

事業計画に係る関係地域住民等に対する説明結果を以下の通り報告いたします。

### 1 説明会（説明会を開催した場合に限る）

説明会 開催日時	令和 年 月 日	説明会場	
説明者氏名			
説明会の 周知方法			
説明会出席者	敷地境界から概ね 100m以内の居住者	隣接する土地の地権 者	町内会
	(人数又は世帯数)	(氏名又は名称)	(氏名)
提出された 意見			
意見への見解及び 対応措置の内容			
対応措置の関係地 域住民への情報提 供の状況			

第4号様式

2 個別説明

説明期間	令和 年 月 日 ~ 令和 年 月 日		
説明者氏名			
説明対象者	敷地境界から概ね 100m以内の居住者	隣接する土地の地権者	連合町内会
	(人数又は世帯数)	(氏名又は名称)	(氏名)
提出された 意見			
意見への見解及 び対応措置の内 容			
対応措置の関係 地域住民への情 報提供の状況			

添付資料

説明会開催通知文

説明会写真

関係地域住民への配布資料

札幌市長

報告者 所在地  
法人名  
代表者

## 現況届

札幌市市街化調整区域における工場・物流施設立地認定要綱8条の規定により、対象施設及び既存施設（※）の現況について報告します。

## 1 対象施設

施設の名称	
所在地	
事業内容	
操業状況及び今後の計画等	
総雇用者数	人

## 2 既存施設

所在地	
-----	--

## 【自己運営を継続している場合】

施設の名称	
事業内容	
操業状況及び今後の計画等	

## 【他社に売却または賃貸した場合】

運営者	所在地： 法人名： 代表者：		
発生事由	売却 ・ 賃貸	売却・賃貸の日付	
事業内容			

## 3 添付書類

対象施設及び既存施設の現況写真

（※）既存施設：対象施設の認定を受けた際に、札幌市内に有していた工場又は物流施設

令和 年 月 日

札幌市長

所在地  
法人名  
代表者職氏名

### 認定変更申請書

札幌市市街化調整区域における工場・物流施設立地認定要綱第5条に基づき認定を受けた施設の事業計画について、変更の認定を申請します。

#### 記

- 1 認定の番号  
令和 年 月 日 第 号
- 2 変更の概要
- 3 変更の理由
- 4 添付書類

札経立第 号  
令和 年 ( 年) 月 日

様

札幌市長 秋元 克広

## 変更認定通知書

令和 年 月 日付で申請のありました施設の設置事業計画の変更について承認し、札幌市市街化調整区域における工場・物流施設立地認定要綱（以下、「要綱」という。）第2条第4号に定める対象施設として認定いたします。

### 記

- 1 施設名
- 2 設置場所
- 3 変更の概要
- 4 留意事項

- (1) 認定を受けた事業者及び事業計画を変更する場合は、ただちに市長と協議を行い、必要に応じた手続を取ってください。
- (2) 次のいずれかに該当する場合は、当該認定を取り消します。
  - ア 申請内容の変更により、対象施設が要綱第6条第1号、第4号から第7号及び第9号に規定する要件を欠くに至ったとき。
  - イ 偽りその他不正の手段により認定を受けたことが発覚したとき。
  - ウ 要綱の規定に違反し、市長が必要な措置を講ずるよう求めても、なお是正がみられないとき。

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目  
札幌市経済観光局経済戦略推進部  
企業立地課  
担当：○○(○○○○)  
TEL 011-211-2362/FAX 011-218-5130

令和 年 月 日

札幌市長

所在地  
法人名  
代表者職氏名

### 承継認定申請書

札幌市市街化調整区域における工場・物流施設立地認定要綱第5条に基づき認定を受けた施設の設置に関する権原を承継したので、承継の認定を申請します。

#### 記

1 認定の番号

令和 年 月 日 第 号

2 被承継者

所在地：

法人名：

代表者職氏名：

3 承継年月日

令和 年 月 日

4 承継の理由

5 添付書類

令和 年 ( 年) 月 日  
札経立第 号

様

札幌市長 秋元 克広

## 承継認定通知書

令和 年 月 日付で承継の申請がありました施設の事業計画について、札幌市市街化調整区域における工場・物流施設立地認定要綱（以下、「要綱」という。）第10条第2項の規定により、承継を認定しましたので通知します。

### 記

1 被承継者

2 承継者

3 承継した施設の事業計画

認定の番号：令和 年 月 日 第 号

施設名：

設置場所：

4 留意事項

- (1) 認定を受けた事業者及び事業計画を変更する場合は、ただちに市長と協議を行い、必要に応じた手続を取ってください。
- (2) 次のいずれかに該当する場合は、当該認定を取り消します。
  - ア 申請内容の変更により、対象施設が要綱第6条第1号、第4号から第7号及び第9号に規定する要件を欠くに至ったとき。
  - イ 偽りその他不正の手段により認定を受けたことが発覚したとき。
  - ウ 要綱の規定に違反し、市長が必要な措置を講ずるよう求めても、なお是正がみられないとき。

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目  
札幌市経済観光局経済戦略推進部  
企業立地課  
担当：〇〇 (〇〇〇〇)

TEL 011-211-2362 / FAX 011-218-5130

令和 年 月 日

札幌市長

所在地  
法人名  
代表者職氏名

### 申請取下げ申出書

令和 年 月 日付で札幌市市街化調整区域における工場・物流施設立地認定要綱第4条に基づき申請した対象施設の認定を、都合により取り下げます。

#### 記

- 1 施設名
- 2 設置場所
- 3 取下げの理由

札経立第 号  
令和 年 ( 年) 月 日

様

札幌市長 秋元 克広

### 認定取消通知書

令和 年 月 日付で認定しました貴社の施設の事業計画について、札幌市市街化調整区域における工場・物流施設立地認定要綱第12条の規定により、下記のとおり取り消すことを決定しましたので通知します。

#### 記

- 1 指定を取り消す施設（施設名）
- 2 指定の取り消しを決定した日
- 3 取消理由

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目  
札幌市経済観光局経済戦略推進部  
企業立地課

担当：〇〇 (〇〇〇〇)

TEL 011-211-2362 / FAX 011-218-5130