

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 新旧対照表

現行	新要綱（案）	変更概要
<p>令和3年5月13日経済観光局長決裁 令和4年7月13日一部改正 令和6年5月9日一部改正</p>	<p>令和8年3月10日経済観光局長決裁</p>	
<p>（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、工場及び物流施設の立地促進、市街化区域における工業系用地の創出及び市内企業の市外移転防止を図ることを目的とする。</p>	<p>（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。</p>	<p>市街移転防止に加え、成長分野を中心とした企業誘致を追加</p>
<p>（申請） 第4条 対象施設として認定を受け、当該対象施設で別表1及び別表2に掲げる事業を行おうとする者は、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。</p>	<p>（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。</p> <p>2 申請者は、次のいずれかの者とする。</p> <p>(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。）</p> <p>(2) 対象施設を建築し、事業者と以下の関係にある者</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p>申請者の資格を明確化</p>
<p>（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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>（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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	

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 新旧対照表

<p>(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。</p> <p>(4) 第4条の申請をする者が、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、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っていること。</p> <p>(5) 既存施設が立地する敷地の過半が都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条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、第5条の認定の日から5年間、当該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。</p> <p>(6) 敷地が間口9m以上にわたり指定路線に面していること。</p> <p>(7) 敷地の面積は3,000㎡以上かつ50,000㎡未満であり、敷地の過半が指定路線の道路境界から水平距離100mの範囲内に存していること。</p> <p>(8) 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。</p> <p>(9) 申請施設が、都市計画法第8条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。</p> <p>(10) 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</p> <p>(11) 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。</p> <p>(12) 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。</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(6) 敷地の面積は3,000㎡以上かつ50,000㎡未満であること。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>・市外企業の立地許容</p> <p>・100m過半の撤廃</p>
---	---	-------------------------------------

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 新旧対照表

<p>(13) 敷地内の雨水流出抑制対策を適切に行うこと。</p> <p>(14) 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対策を講じること。</p> <p>(15) 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。</p> <p>(16) 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。</p> <p>(17) 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。</p> <p>(18) 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。</p> <p>(19) 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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>(12) 敷地内の雨水流出抑制対策を適切に行うこと。</p> <p>(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対策を講じること。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>・100m過半を撤廃したことによる、近隣住民等への配慮を追加</p>
---	---	---------------------------------------

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 新旧対照表

<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>ア 関係地域住民に対し、説明会等により事業計画の内容を直接説明し、意見を収集していること。ただし、敷地に隣接する土地の地権者が市外遠距離に所在し、又は市外に多数存在する場合等であって、やむを得ないと認める場合は、地権者からの意見書又は事業計画書等の配布を受けたことを証する書類を徴収することに代えることができる。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>・説明手法を拡大</p> <p>・雪堆積場確保のための配慮を追加</p>
	<p>(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。</p>	<p>第6条1項4号及び認定施設の状況確認のため現況届を義務化</p>
<p>(申請内容の変更) 第8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</p>	<p>(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</p>	

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 新旧対照表

<p>変更申請書（第5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。</p> <p>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6号様式）により前項の申請者に通知するものとする。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>（承継の措置）</p> <p>第9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7号様式）に必要な書類を添えて提出するものとする。</p> <p>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8号様式）により前項</p>	<p>（承継の措置）</p> <p>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。</p> <p>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</p>	
<p>（申請の取下げ）</p> <p>第10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9号様式）を市長に提出するものとする。</p>	<p>（申請の取下げ）</p> <p>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。</p>	
<p>（認定の取消等）</p> <p>第11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。</p> <p>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10号様式）によりその旨を通知するものとする。</p> <p>(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5号から第8号及び第10号に規定する要件を欠くに至ったとき。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>（認定の取消等）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	

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 新旧対照表

別表1 工場		別表1 工場		対象業種に成長産業などを追加
<p>事業の分類 —(日本標準産業分類中分類)—</p>		<p>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</p>		
1	食料品製造業	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→同関連業	2	印刷	
3	金属製品製造業	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		別表2 物流施設		
<p>事業の分類 (日本標準産業分類中分類)</p>		<p>事業の分類 (日本標準産業分類中分類)</p>		

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 新旧対照表

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）	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	2	倉庫業
3	各種商品卸売業	3	各種商品卸売業
4	繊維・衣服等卸売業	4	繊維・衣服等卸売業
5	飲食料品卸売業	5	飲食料品卸売業
6	建築材料、鉱物・金属材料等卸売業	6	建築材料、鉱物・金属材料等卸売業
7	機械器具卸売業	7	機械器具卸売業
8	その他の卸売業	8	その他の卸売業