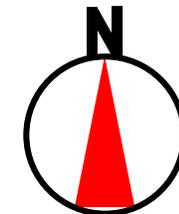
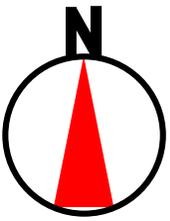


1. 申請地の都市計画について

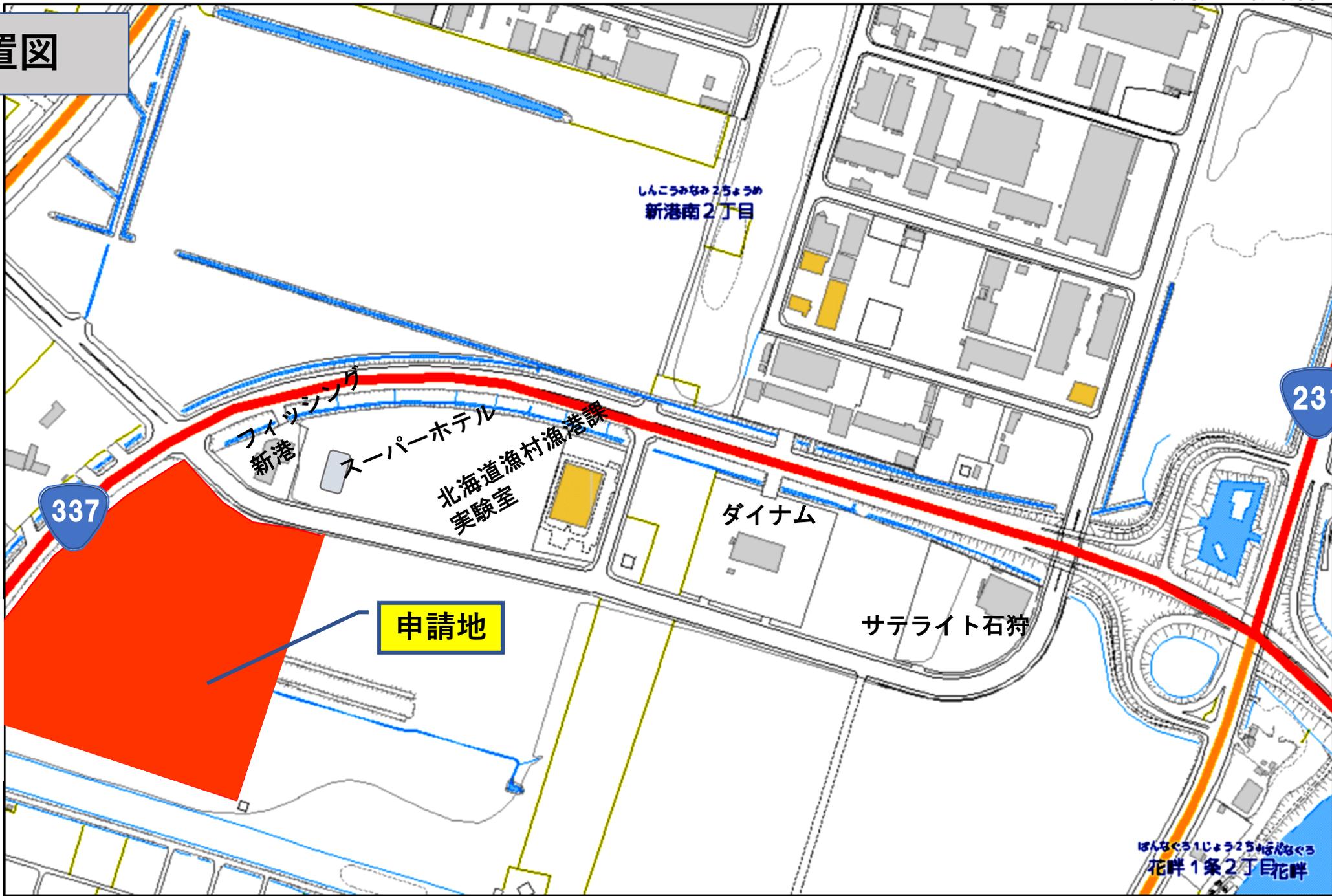
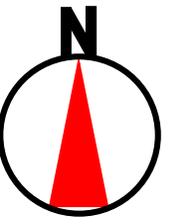
位置図



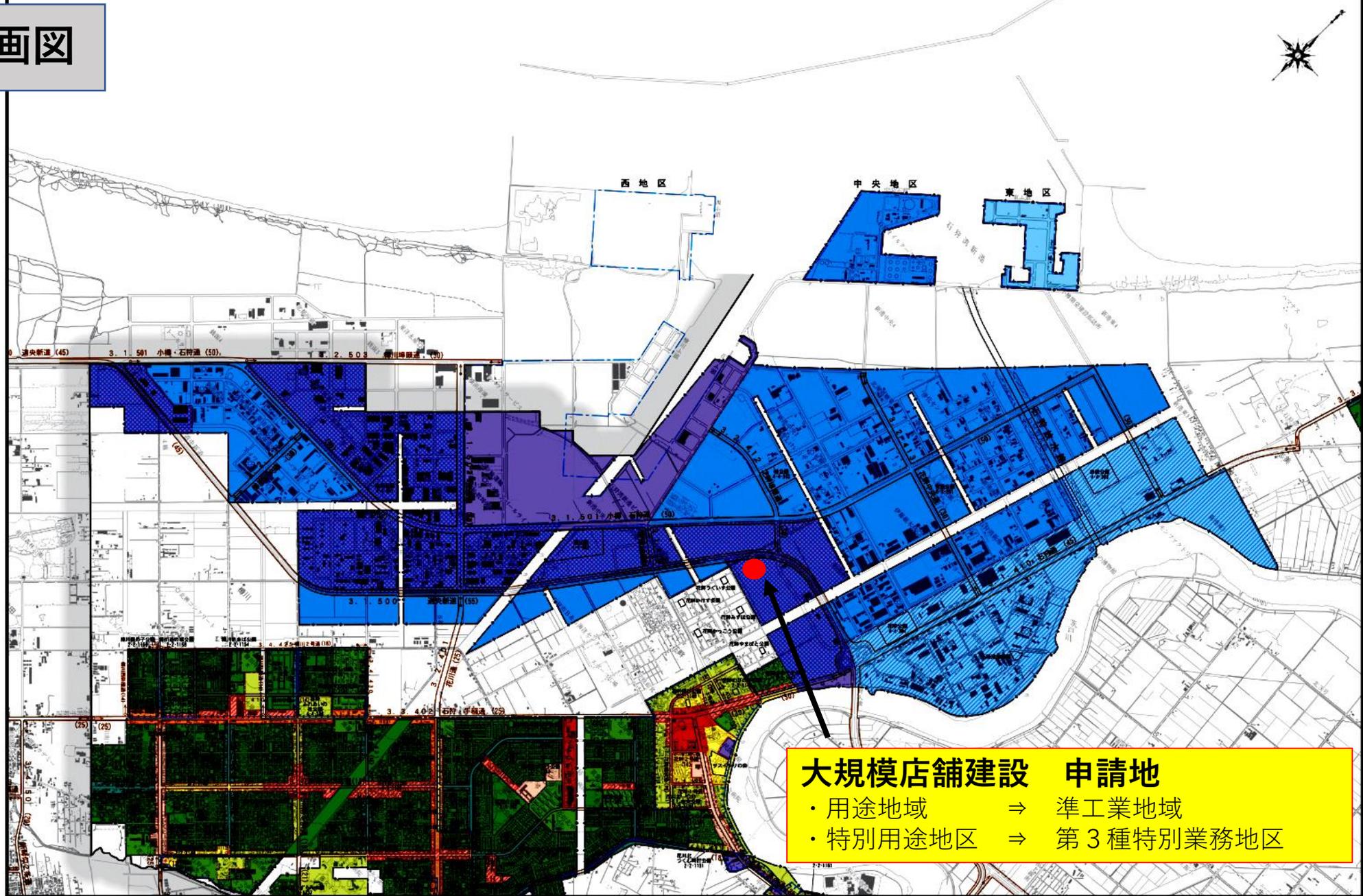
位置図



位置図



都市計画図



大規模店舗建設 申請地

- ・用途地域 ⇒ 準工業地域
- ・特別用途地区 ⇒ 第3種特別業務地区

「この地図は、小樽市長の承認を得て、同市発行の2,500分の1の現況図を使用し、複製したものである。(承認番号)平27第8号」
「この地図は、札幌市長の承認を得て、同市発行の2,500分の1札幌市現況図を使用し、複製したものである。(承認番号)平27、第4号」
この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の2万5千分の1地形図を使用した。
(承認番号)第27号、第4号(国測院P34645号)

工業系の用途地域

用途地域内の建築物の用途制限一覧表

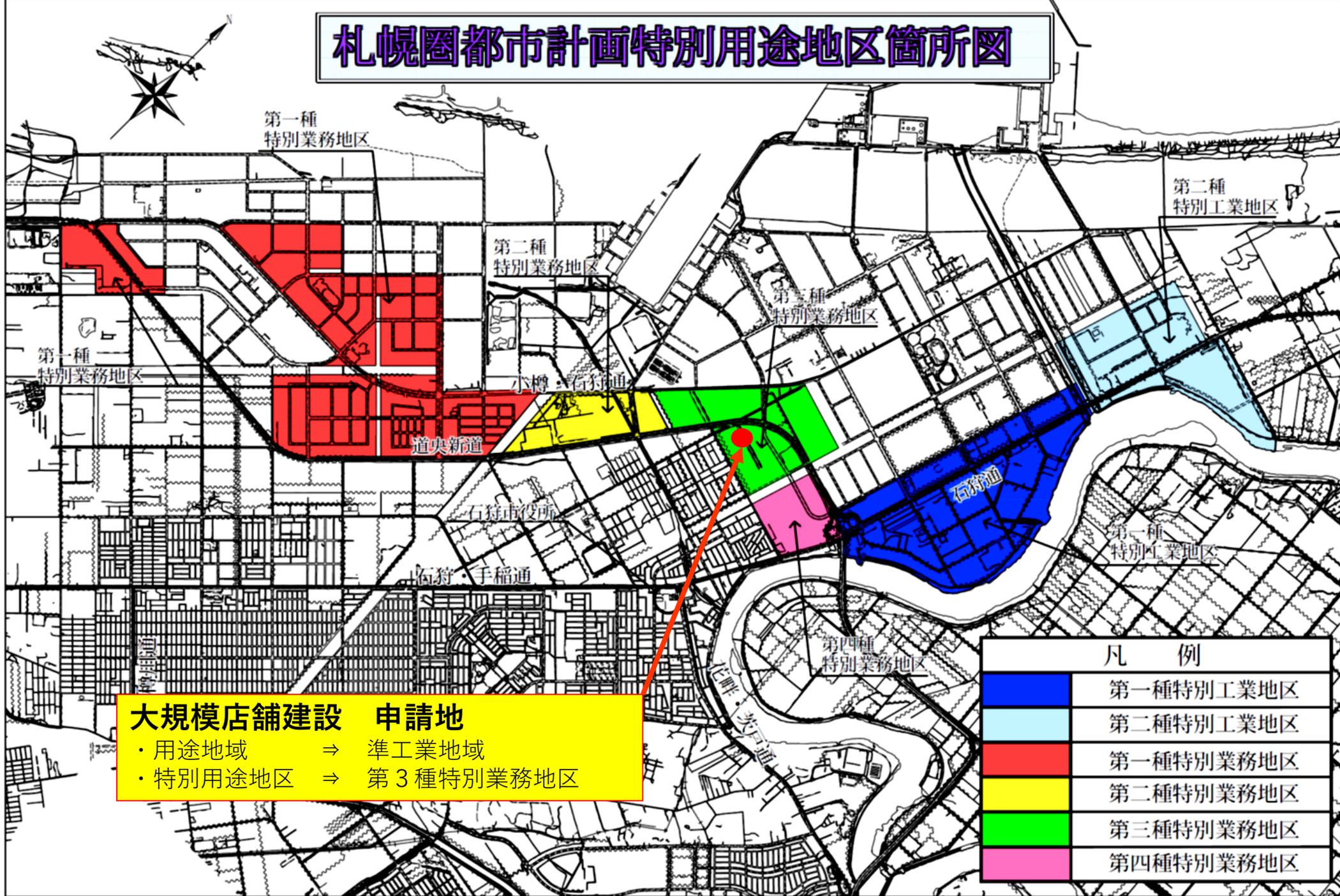
建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 □ 建てられない用途 ①, ②, ③, ④, ▲ 面積, 階数等の制限あり	用途地域										備考	
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業専用地域		
住宅, 共同住宅, 寄宿舎, 下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で, 非住宅部分が50㎡以下かつ建築物の延床面積の2分の1以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等 店舗等の床面積が, 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗, 喫茶店, 理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗で2階以下
店舗等の床面積が, 150㎡を超え, 500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	④	②①に加えて, 物品販売店舗, 飲食店, 銀行の支店等のサービス業用店舗で2階以下
店舗等の床面積が, 500㎡を超え, 1,500㎡以下のもの			③	○	○	○	○	○	○	○	④	③2階以下
店舗等の床面積が, 1,500㎡を超え, 3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	④	④物品販売店舗及び飲食店以外
店舗等の床面積が, 3,000㎡を超え, 10,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	④	⑤地域農産物の販売等の店舗等で2階以下
店舗等の床面積が, 10,000㎡を超えるもの												
事務所等 事務所等の床面積が, 150㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が, 150㎡を超え, 500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が, 500㎡を超え, 1,500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
事務所等の床面積が, 1,500㎡を超え, 3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が, 3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	
ホテル, 旅館			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設 ボーリング場, スケート場, 水泳場, ゴルフ練習場, バッティング練習場等			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
カラオケボックス等				▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
麻雀屋, ぱちんこ屋, 射的場, 馬券・車券発売所等				▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
劇場, 映画館, 演芸場, 観覧場, ナイトクラブ					①	○	○	○			②	①客席200㎡未満 ②客席10,000㎡以下
キャバレー等, 個室付浴場等										▲	○	▲ 個室付浴場等以外

建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 □ 建てられない用途 ①, ②, ③, ④, ▲ 面積, 階数等の制限あり	用途地域										備考	
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業専用地域		
単独自動車車庫 (附属車庫を除く)			▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下かつ2階以下
建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	①	○	○	○	○	①, ②, ③については, 当該敷地内にある建築物(自動車車庫を除く)の延床面積以下かつ下記の条件を満たすもの ①600㎡以下かつ1階以下 ②3,000㎡以下かつ2階以下 ③2階以下 ※一団地の敷地内について別に制限あり
一般用倉庫	×	×	×	①	②	○	③	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下 ③農作物・農業の生産資材の貯蔵に供するもの
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
倉庫業倉庫 畜舎 (15㎡を超えるもの)							▲	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
パン屋, 米屋, 豆腐屋, 菓子屋, 洋服店, 畳屋, 建具屋, 自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下			▲	▲	▲	○	○	▲	○	○	○	▲ 2階以下かつ原動機の出力が0.75kw以下
危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場						①	①	①	※2	②	②	①作業場の床面積が50㎡以下 ②作業場の床面積が150㎡以下 他に原動機・作業内容の制限あり
危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場									※2	②	②	
危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場										※2	○	
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場										※2	○	
自動車修理工場						①	①	②		③	③	①作業場の床面積が50㎡以下 ②作業場の床面積が150㎡以下 ③作業場の床面積が300㎡以下 他に原動機の出力制限あり

6

準工業地域は、大規模な店舗（延床面積10,000㎡を超える）が建築可能

札幌圏都市計画特別用途地区箇所図



大規模店舗建設 申請地

- ・用途地域 ⇒ 準工業地域
- ・特別用途地区 ⇒ 第3種特別業務地区

凡 例	
	第一種特別工業地区
	第二種特別工業地区
	第一種特別業務地区
	第二種特別業務地区
	第三種特別業務地区
	第四種特別業務地区

○石狩市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例

(平成元年9月8日条例第29号)

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第49条第1項の規定に基づき、特別用途地区内における土地利用の適正化及び効率化を図るため必要な建築物の建築の制限又は禁止に関し、必要な事項を定めることを目的とする。

(建築物の制限)

第5条 別表中欄に掲げる特別用途地区内においては、法第48条第11項又は第12項による制限のほか、同表右欄の当該各項に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、市長が公益上やむを得ないと認め、又は当該地区の指定の目的に反しないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2 市長は、前項ただし書の規定により許可をする場合には、あらかじめ石狩市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

特別用途地区条例の別表

(建築できない建築物のリスト)

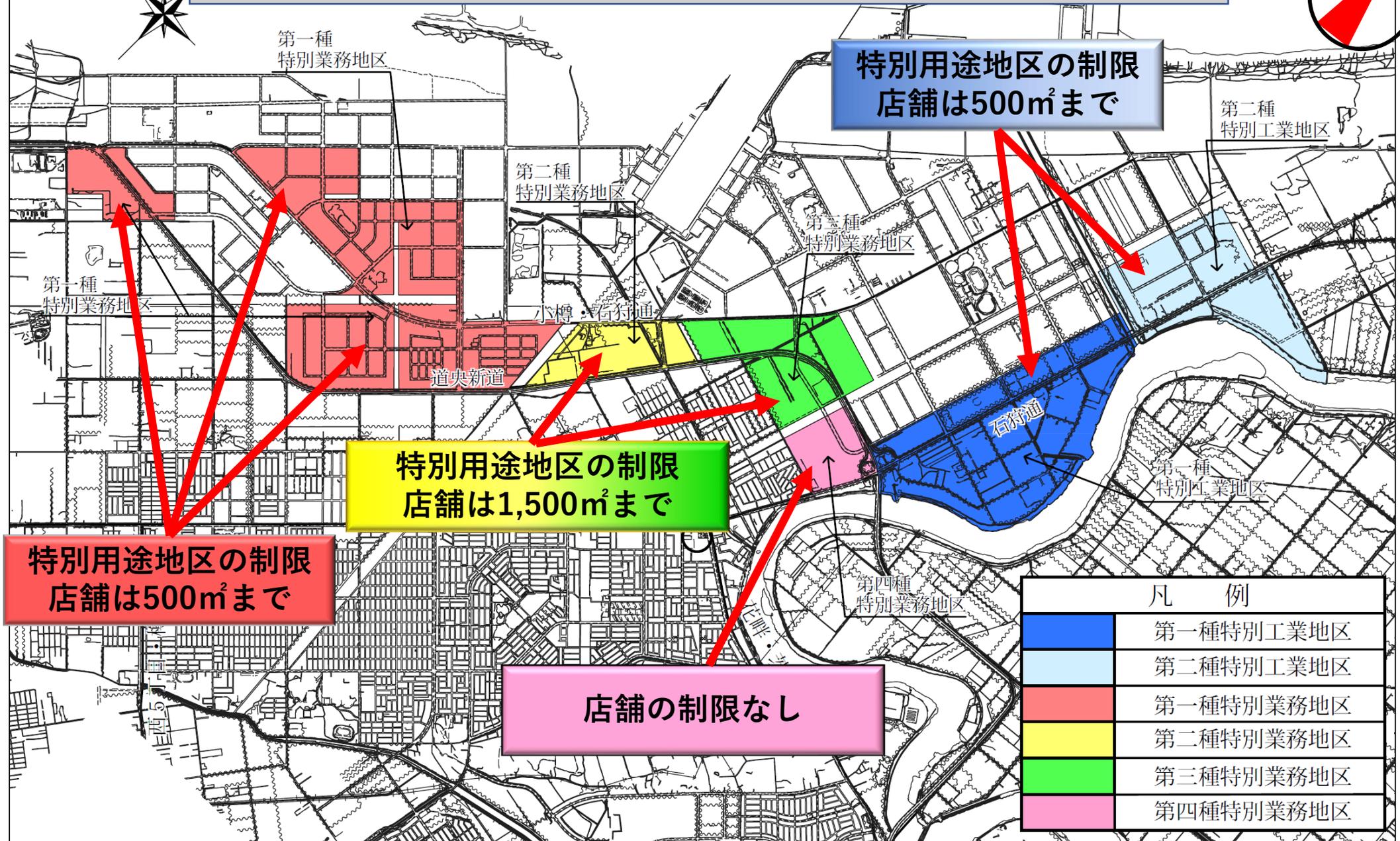
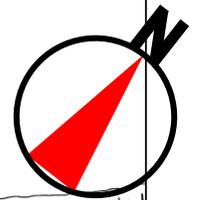
特別用途地区 別表 ※建築できないものリスト

第一種特別業務地区	第二種特別業務地区	第三種特別業務地区	第四種特別業務地区	第一種特別工業地区	第二種特別工業地区
① 住宅（第一種特別業務地区内に立地する建築物の管理のための住宅で、市長が定めるものを除く。）	① 住宅（第二種特別業務地区内に立地する建築物の管理のための住宅で、市長が定めるものを除く。）	① 住宅（第三種特別業務地区内に立地する建築物の管理のための住宅で、市長が定めるものを除く。）	① 住宅（第四種特別業務地区内に立地する建築物の管理のための住宅で、市長が定めるものを除く。）	① 住宅（第一種特別工業地区内に立地する建築物の管理のための住宅で、市長が定めるものを除く。）	① 住宅（第二種特別工業地区内に立地する建築物の管理のための住宅で、市長が定めるものを除く。）
☆市長が定めるものは、1の建築物に1戸とし、当該建築物の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、延べ面積が120平方メートルを超えないもので、かつ、当該建築物の延べ面積を超えないものとする。	☆市長が定めるものは、1の建築物に1戸とし、当該建築物の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、延べ面積が120平方メートルを超えないもので、かつ、当該建築物の延べ面積を超えないものとする。	☆市長が定めるものは、1の建築物に1戸とし、当該建築物の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、延べ面積が120平方メートルを超えないもので、かつ、当該建築物の延べ面積を超えないものとする。	☆市長が定めるものは、1の建築物に1戸とし、当該建築物の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、延べ面積が120平方メートルを超えないもので、かつ、当該建築物の延べ面積を超えないものとする。	☆市長が定めるものは、新築第1丁目に建築するもので1の建築物に1戸とし、当該建築物の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、延べ面積が120平方メートルを超えないもので、かつ、当該建築物の延べ面積を超えないものとする。	☆市長が定めるものは、新築第1丁目に建築するもので1の建築物に1戸とし、当該建築物の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、延べ面積が120平方メートルを超えないもので、かつ、当該建築物の延べ面積を超えないものとする。
② 共同住宅、寄宿舎又は下宿（第一種特別業務地区内に立地する事業所に勤務する従業員のための寄宿舎で、市長が定めるものを除く。）	② 共同住宅、寄宿舎又は下宿（石狩湾新地地域（平成9年8月28日北海道決定をみた区域をいう）内に立地する事業所に勤務する従業員のための寄宿舎で、市長が定めるものを除く。）	② 共同住宅、寄宿舎又は下宿（第三種特別業務地区内に立地する事業所に勤務する従業員のための寄宿舎で、市長が定めるものを除く。）	② 共同住宅、寄宿舎又は下宿（第四種特別業務地区内に立地する事業所に勤務する従業員のための寄宿舎で、市長が定めるものを除く。）	② 共同住宅、寄宿舎又は下宿（第一種特別工業地区内に立地する事業所に勤務する従業員のための寄宿舎で、市長が定めるものを除く。）	② 共同住宅、寄宿舎又は下宿（第二種特別工業地区内に立地する事業所に勤務する従業員のための寄宿舎で、市長が定めるものを除く。）
☆市長が定めるものは、当該事業所の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、その定員が当該事業所に勤務する従業員（管理入を含む。）の数を超えないものとする。	☆市長が定めるものは、当該事業所の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、その定員が当該事業所に勤務する従業員（管理入を含む。）の数を超えないものとする。	☆市長が定めるものは、当該事業所の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、その定員が当該事業所に勤務する従業員（管理入を含む。）の数を超えないものとする。	☆市長が定めるものは、当該事業所の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、その定員が当該事業所に勤務する従業員（管理入を含む。）の数を超えないものとする。	☆市長が定めるものは、新築第1丁目に建築するもので当該事業所の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、その定員が当該事業所に勤務する従業員（管理入を含む。）の数を超えないものとする。	☆市長が定めるものは、新築第1丁目に建築するもので当該事業所の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、その定員が当該事業所に勤務する従業員（管理入を含む。）の数を超えないものとする。
③ ホテル又は旅館	③ ホテル又は旅館	③ ホテル又は旅館	③ ホテル又は旅館	【用途制限】 ホテル、旅館	【用途制限】 ホテル、旅館
☆市長が定めるものは、宿泊定員が宿泊室数の1.5倍を超えないものとする。	☆市長が定めるものは、宿泊定員が宿泊室数の1.5倍を超えないものとする。	☆市長が定めるものは、宿泊施設の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1以下のものとする。	☆市長が定めるものは、給油所又は延べ面積が1,500平方メートルを超えない店舗若しくは飲食店（風営法等の規制及び業務の適性化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業に係るもの及び給油所を除く。）とする。	☆市長が定めるものは、給油所又は延べ面積が500平方メートル（工場に併設する店舗又は飲食店で、これらの用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1以下のものにおいては3,000平方メートル）を超えない店舗若しくは飲食店（風営法等の規制及び業務の適性化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業に係るもの及び給油所を除く。）とする。	☆市長が定めるものは、給油所又は延べ面積が500平方メートル（工場に併設する店舗又は飲食店で、これらの用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1以下のものにおいては3,000平方メートル）を超えない店舗若しくは飲食店（風営法等の規制及び業務の適性化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業に係るもの及び給油所を除く。）とする。
④ 店舗又は飲食店（市長が定めるものを除く。）	④ 店舗又は飲食店（市長が定めるものを除く。）	④ 店舗又は飲食店（市長が定めるものを除く。）	④ 店舗又は飲食店（市長が定めるものを除く。）	④ 店舗又は飲食店（市長が定めるものを除く。）	④ 店舗又は飲食店（市長が定めるものを除く。）
☆市長が定めるものは、給油所又は延べ面積が500平方メートルを超えない店舗若しくは飲食店（風営法等の規制及び業務の適性化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業に係るもの及び給油所を除く。）とする。	☆市長が定めるものは、給油所又は延べ面積が1,500平方メートルを超えない店舗若しくは飲食店（風営法等の規制及び業務の適性化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業に係るもの及び給油所を除く。）とする。	☆市長が定めるものは、給油所又は延べ面積が1,500平方メートルを超えない店舗若しくは飲食店（風営法等の規制及び業務の適性化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業に係るもの及び給油所を除く。）とする。	☆市長が定めるものは、給油所又は延べ面積が1,500平方メートルを超えない店舗若しくは飲食店（風営法等の規制及び業務の適性化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業に係るもの及び給油所を除く。）とする。	☆市長が定めるものは、給油所又は延べ面積が500平方メートル（工場に併設する店舗又は飲食店で、これらの用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1以下のものにおいては3,000平方メートル）を超えない店舗若しくは飲食店（風営法等の規制及び業務の適性化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業に係るもの及び給油所を除く。）とする。	☆市長が定めるものは、給油所又は延べ面積が500平方メートル（工場に併設する店舗又は飲食店で、これらの用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1以下のものにおいては3,000平方メートル）を超えない店舗若しくは飲食店（風営法等の規制及び業務の適性化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業に係るもの及び給油所を除く。）とする。
⑤ キャバレー、料亭店その他これらに類するもの	⑤ キャバレー、料亭店その他これらに類するもの	⑤ キャバレー、料亭店その他これらに類するもの	⑤ キャバレー、料亭店その他これらに類するもの	【用途制限】 キャバレー、個室付浴場等	【用途制限】 キャバレー、個室付浴場等
⑥ 劇場、映画館、演習場又は観覧場又はナイトクラブ	⑥ 劇場、映画館、演習場又は観覧場又はナイトクラブ	⑥ 劇場、映画館、演習場又は観覧場又はナイトクラブ	⑥ 劇場、映画館、演習場又は観覧場又はナイトクラブ	【用途制限】 劇場、映画館、演習場又は観覧場又はナイトクラブ	【用途制限】 劇場、映画館、演習場又は観覧場又はナイトクラブ
⑦ 学校（幼保連携型認定こども園を除く。）	⑦ 学校（幼保連携型認定こども園を除く。）	⑦ 学校（大学、高等専門学校、専修学校、職業系又は、工業系の5号のこども園を除く。）	⑦ 学校（幼保連携型認定こども園を除く。）	【用途制限】 学校（幼保連携型認定こども園を除く。）	【用途制限】 学校（幼保連携型認定こども園を除く。）
⑧ 病院	⑧ 病院	⑧ 病院	⑧ 病院	【用途制限】 病院	【用途制限】 病院

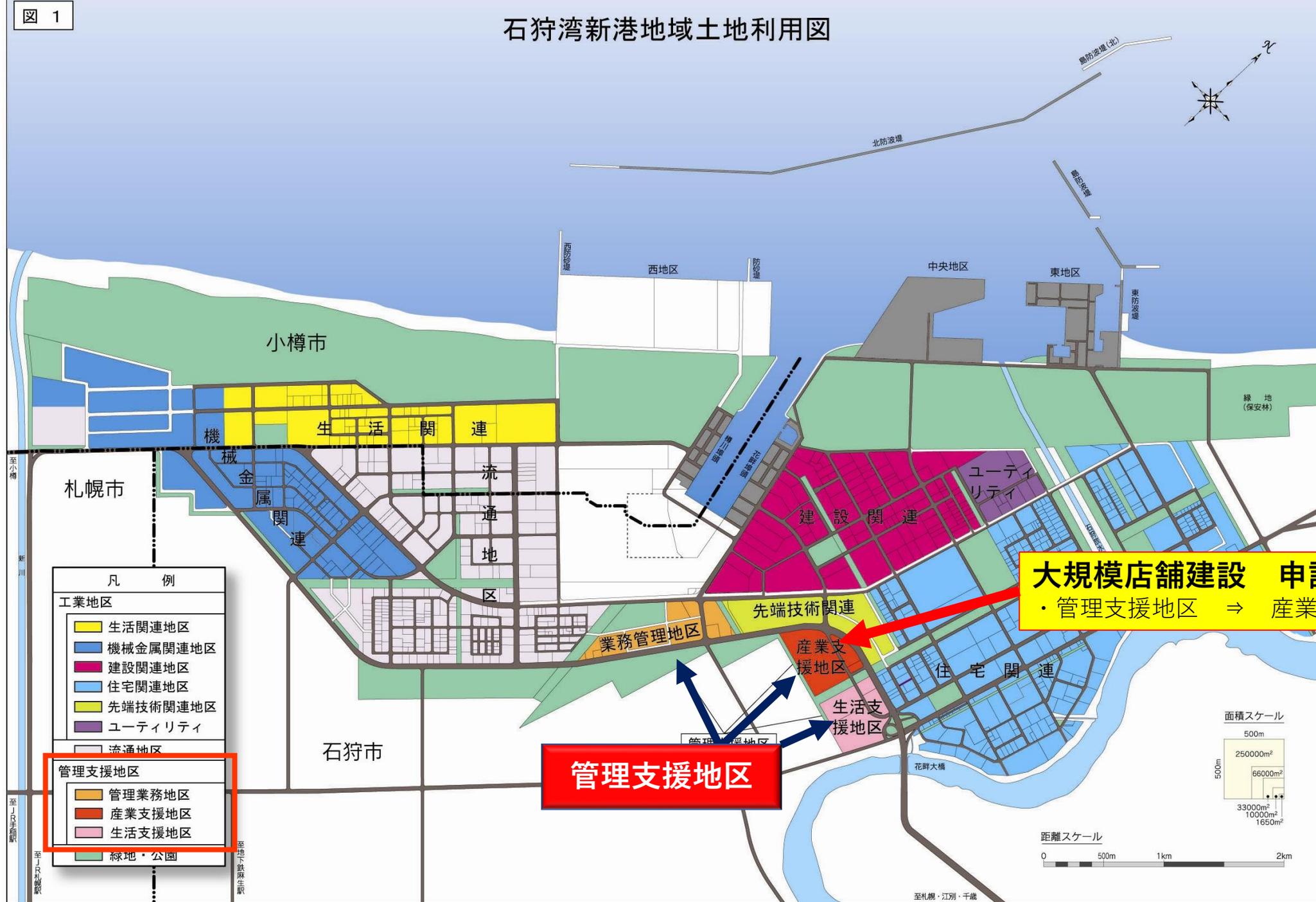
拡大

第一種特別業務地区	第二種特別業務地区	第三種特別業務地区	第四種特別業務地区
店舗又は飲食店（市長が定めるものを除く。）	店舗又は飲食店（市長が定めるものを除く。）	店舗又は飲食店（市長が定めるものを除く。）	
☆市長が定めるものは、給油所又は延べ面積が500平方メートルを超えない店舗若しくは飲食店（給油所を除く。）とする。	☆市長が定めるものは、給油所又は延べ面積が1,500平方メートルを超えない店舗若しくは飲食店（給油所を除く。）とする。	☆市長が定めるものは、給油所又は延べ面積が1,500平方メートルを超えない店舗若しくは飲食店（風営法第2条に規定する風俗営業に係るもの及び給油所を除く。）とする。	
			（は水泳場又は遊園地、定まる運動施設、分譲、無償投資等角に類する施設、するもの、い、り指これらに類するもの、二類するもの、これらに類するもの、Rその他これらに類するもの、） 準法施行条例（昭和1号）に規定する警備員等法 準法施行条例とする の製造 からの引取又は転換
⑧ 製菓	⑧ 製菓	⑧ 製菓	⑧ 製菓
⑨ 引れん炭又はガラスの製造	⑨ 引れん炭又はガラスの製造	⑨ 引れん炭又はガラスの製造	⑨ 引れん炭又はガラスの製造
⑩ 畜舎	⑩ 畜舎	⑩ 畜舎	⑩ 畜舎

特別用途地区における店舗の建築制限



石狩湾新港地域土地利用図



新港地区の土地利用計画について

石狩湾新港地域土地利用計画（改訂） 平成16年4月 北海道 より一部抜粋

1 土地利用の基本的な考え方

この地域の土地利用に当たっては、これまでも計画の弾力的運用を図ることとしていたところであるが、引き続き環境保全に配慮するとともに、今後、これまでの企業集積や各地区間の有機的な連携に配慮しつつ、立地環境の変化、産業動向、周辺の開発動向を踏まえて、都市計画の見直しなどにより、土地利用規制を緩和し、この計画の実効性を高めて、土地の有効活用を進め、環境保全に留意しつつ、当地域の活性化や振興を図っていくことを基本的な方針とする。

2 各地区の配置と土地利用

これまでの工業地区、流通地区、管理支援地区の配置（図1）を基本として、より弾力的・複合的な土地利用を図る（以下略）。

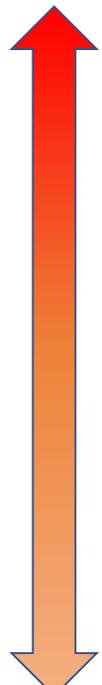
ウ 管理支援地区の配置と土地利用

管理支援地区は、港湾、流通地区、工業地区との連携、周辺地域との交通利便等を勘案して、新港地域の中央部から東側に広がる国道337号沿いの地域に配置する。

産業基地に対する企業ニーズは産業活動のソフト化や就業者の価値観の変化等を背景として生産基盤施設の整備に加え、企業活動に必要な研究開発、情報通信、行政・金融サービス等の業務支援機能や就業者のための生活関連サービス機能が重視される傾向にあり、このような企業の多様なニーズに応えるとともに、企業立地のインセンティブを高めるため、管理支援地区として立地誘導することとする。

申請地

土地利用上の整理

計画の 位置付け 上位  下位	石狩湾新港地域 土地利用計画	大区分	管理支援地区		
		小区分	管理業務地区	産業支援地区	生活支援地区
		目的	港湾、流通地区、工業地区と連携し、企業活動に必要な業務支援機能などの企業の多様なニーズに応えるとともに、企業立地のインセンティブを高めるために立地を誘導する地区		
	用途地域	用途地域と制限	準工業地域 【法】店舗等の床面積が10,000㎡を超えるものの建築が可能 【北海道の方針】店舗等の床面積は10,000㎡を上限とする		
	特別用途地区	業務地区	第2種特別業務地区	第3種特別業務地区	第4種特別業務地区
		想定する利用	新港地域の中核管理機能の中心として行政管理、業務サービス、福利厚生、交流、交通利便施設を配置する	企業活動を支援する機能として研究開発、人材育成施設その他支援サービス施設を配置する	就業者の生活を支える機能として商業施設、余暇、文化施設を配置する。
		条例・規則の規制	給油所又は延べ面積が1,500㎡を超えない店舗若しくは飲食店は建築可能	給油所又は延べ面積が1,500㎡を超えない店舗若しくは飲食店は建築可能	規制なし

※新港地域の土地利用のルールは？

石狩湾新港地域の土地利用の方針

石狩湾新港地域土地利用計画 策定の経緯

- 昭和45年7月「第3期北海道総合開発計画」が閣議決定され、新港の建設及び背後地域の開発が決定される
- 昭和51年11月「**石狩湾新港地域土地利用計画**」を決定され、昭和63年6月、平成9年8月、平成16年4月に改訂される
- 平成26年3月「石狩湾新港地域に関する今後の取組方針」が策定され、平成31年3月に改訂される



具体的な土地利用を想定した規制（特別業務地区）

- 平成10年3月 特別業務地区（第1種、第2種、第3種及び第4種）のエリアの都市計画決定を受けたと同時に市の条例及び規則を制定し、規制内容を定めた。
- 規制の内容については、平成9年策定の「石狩湾新港地域土地利用計画」による土地利用の想定による

※商業施設を立地できるルールは？

コンパクトなまちづくりに向けた基本方針

大規模集客施設規制の動き

【国】

H18年の都市計画法の改正（H19年施行）

- 大規模集客施設（床面積10,000㎡超）の郊外への出店を規制するため、コンパクトなまちづくりを目指し、まちづくり三法で規制を強化する
- 都市計画法では、大規模集客施設の立地を、原則、商業地域、近隣商業地域及び準工業地域に制限する



【北海道】

都市計画法の改正を受け、コンパクトなまちに向けた基本方針を策定する（H19年施行）

- 大規模集客施設については、商業地域と近隣商業地域に限定する
- 準工業地域については、特別用途地区や地区計画で規制（上限の床面積10,000㎡）をかける

都市計画法第80条に基づく助言

- 当該施設の建築許可は、当市の都市計画と齟齬が生じるおそれがあるということ
- 当該施設の立地に伴い近隣自治体に交通渋滞などを招くおそれがあることから、近隣自治体との調整が必要と思われるということ
- 以上の2点から、当該地区の土地利用計画並びに都市計画を変更する必要があると考える

土地利用計画と「ただし書き許可」について

- 特別用途地区は、用途地域への上乗せ規制であり、平成9年度に改訂された石狩湾新港地域土地利用計画に基づき、具体的な土地利用を想定し決められたものである。
その後、石狩湾新港地域土地利用計画は平成16年度に改訂されて、少しずつ柔軟な土地利用を認めるようになったが、特別用途地区の規制内容を見直すには至らなかった。
- 平成9年の特別業務地区の規制から約20年が経過し、時代背景が変わるにつれて進出する企業の形態やニーズにも変化が見られ、条例による上乗せ規制の内容は乖離がみられるケースもでてきた。
- このような状況を踏まえ、この乖離により立地の可否が問われる建築物については、立地企業の資力・信用やその影響力、都市計画的な知見のほか期待される社会貢献などについても踏まえて判断し、止むを得ない場合のみ、ただし書き許可で対応する。

大規模集客施設（延床面積10,000㎡超の店舗）

- 許可をしようとする建築物は、準工業地域における延床面積10,000㎡を超える店舗である。
- 現在、国が進めるまちづくりの方針は、人口減少、少子高齢化などの都市をとりまく環境に対応し、コンパクトなまちづくりが求められているなか、このような大規模集客が立地した場合、これを核とした関連施設の立地が進むことが懸念され、それにより都市機能がさらに拡散し、新たな交通対策などの問題が発生して後追いの形で社会基盤整備が必要となるなど、望ましくないとされている。
- コストコの建設予定地は、石狩湾新港地域の区画整理事業により社会基盤整備がされており、敷地は高規格道路に隣接するなど、新たな設備投資は想定されない。
- 現状において条例の規制内容の見直しについては、その必要性を充分認識していることから、北海道が定める石狩湾新港地域土地利用計画が変更された際に見直しをする予定である。