

令和7年11月6日提出

【諮問案件】

- ③ 市街化調整区域における産業系土地利用に関する
基本方針（案）の策定について

(案)

市街化調整区域における
産業系土地利用に関する基本方針

令和 7 年 月

石狩市建設部建設総務課

(案)

1.策定の目的

本市の都市マスタープランにおいて「北海道のエネルギー供給と札幌圏の生産物流機能の一翼を担うゾーン」として位置付けられ、更なる発展を目指している石狩湾新港地域は、RE ゾーンへのデータセンター立地が相次ぐほか、従来の工業系の立地に加え商業系の立地もみられるなど、産業立地が活発化し、用地の不足が懸念されています。

また、石狩湾新港地域の周囲にある市街化調整区域は、石狩湾新港地域へ接続する道央圏連絡道路をはじめとした主要幹線道路が通過しており、交通利便性が高いという地域特性を有していることから、都市的土地利用の需要圧力は増加していくものと考えられます。

このため、市街化調整区域における自然環境や営農環境の維持・保全を図りながら、社会情勢の急激な変化に対応するとともに、産業用地不足という課題を解決し、持続可能なまちづくりを進めるため、「市街化調整区域における産業系土地利用に関する基本方針」を定めるものです。

2.本方針の位置づけ

「市街化調整区域における産業系土地利用に関する基本方針」は、石狩市都市整備骨格方針（都市計画マスタープラン）の土地利用方針を補完する方針です。

3.基本的な考え方

産業立地に必要な都市計画の変更等においては農業施策等との調整などが必要となることを踏まえると、区域区分の変更により市街化区域を拡大し対応することが基本的な方針ですが、現在は本市の活用可能な工業フレーム※がないため、産業立地のための区域区分拡大は不可能です。

一方で市街化調整区域については、フレームに影響しないことを前提とし、その場所で土地利用を図るだけの優位性がある場合に、限定的な土地利用が可能とされていることから、地区計画制度などの活用による市街化調整区域の利用を検討するものとします。

なお、市街化調整区域は、都市計画法において「市街化を抑制する区域」と規定されており、人口減少社会におけるまちづくりにおいて目指すべきコンパクトシティの実現のためにも重要な仕組みであり、特に市街化区域に誘導を図るべき用途については、市街化調整区域における立地を避けることが重要です。

上記を踏まえ、市街化調整区域の有効な土地利用の実現に向け、市街化調整区域の理念や性格を変えない範囲において、開発許可制度や民間活力の導入により、市の施策に整合し、交流人口の拡大や地域の活性化に寄与する一定の土地利用を可能とするものです。

※フレームとは、市街化区域の設定の際に必要な、人口及び産業の将来の見通し等に基づき、市街地として必要と見込まれる面積。

(案)

4.本市の産業用地の現状

北海道を代表する産業拠点である石狩湾新港地域は、開発規模が約 3,000 ヘクタール、札幌駅から約 15 キロ、車で 30 分程度という立地です。現在、立地企業は約 770 社、就労人口は 2 万人を超える巨大な産業空間です。

近年は企業立地が好調であり、分譲用地の 8 割以上が売却済みとなっているほか、大規模な一団の用地の不足が懸念されています。

工業地区については分譲可能用地が約 120 ヘクタールですが、複合支援地区は約 50 ヘクタール、流通地区については約 2 ヘクタールと少なくなっています。

このままのペースで企業立地が続く場合、近いうちに分譲用地が枯渇するものと考えられます。

5.本市の産業需要

近年、石狩湾新港地域においては、従来の工業系産業の立地に加え、多様な産業の立地が進んでいますが、特にデータセンター等のデジタル関連産業や、物流産業の立地需要が旺盛です。

それぞれの産業については、主に以下のような立地条件が求められています。

デジタル関連産業（データセンター）	物流産業
10ha 程度のまとまった土地 電力・通信インフラ 再生エネルギーの利活用が可能 災害リスクの低さ など	交通利便性の高さ 港湾・空港へのアクセス 大消費地に近接 広大で平坦な敷地 災害リスクの低さ など

6.土地利用の方向性

基本的な考え方や産業用地の現状、産業需要を受け、市街化調整区域の土地利用の方向性を以下のように定めます。

・石狩湾新港地域周辺の市街化調整区域において、デジタル関連産業及び物流産業を主とする地域の産業振興に寄与する土地利用を検討する。

(案)

7.対象区域

土地利用の方向性を踏まえ、石狩湾新港地域周辺の市街化調整区域における産業系土地利用の方針を実現するための対象区域について、各産業で求められる立地条件に対する優位性の観点から定めます。

○デジタル関連産業立地に係る優位性

デジタル関連産業の立地においては、再エネが集積する石狩湾新港地域の近傍であること、海底通信ケーブル陸揚げ地の近傍であること、地震等の災害発生の可能性が低いと評価されている地域であること、冷涼な気候による電力消費効率の高さから、石狩湾新港周辺は優位性が高いと考えられます。

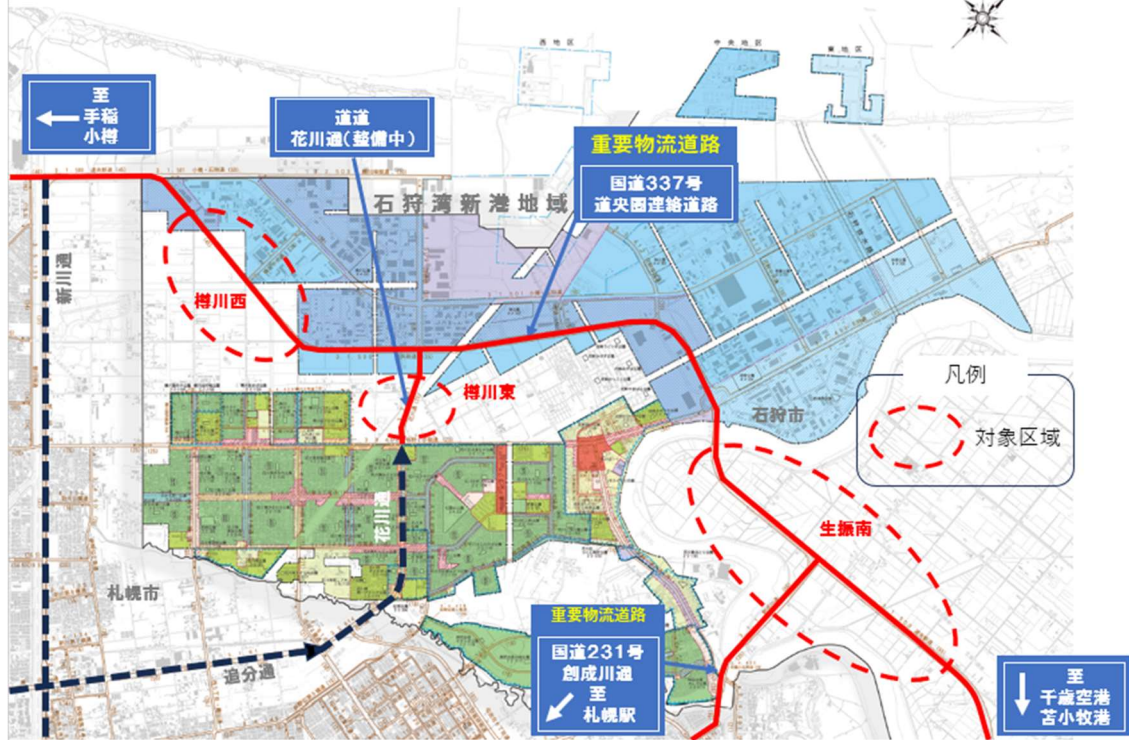
○物流産業立地に係る優位性

物流産業の立地においては、幹線道路であり小樽～千歳、苫小牧までのアクセスが良好である国道 337 号道央圏連絡道路、札幌市内までのアクセスが良好な新川通、花川通、国道 231 号が石狩湾新港地域に接続しており、交通利便性が高いこと、また、大消費地札幌や石狩湾新港地域の近傍であることで、既に集積している北海道最大の冷凍冷蔵倉庫群などの産業や各種サービスの利用・連携による相乗効果が期待できること、さらに、土地が平坦で面積が広く、造成費が安価と考えられることから、石狩湾新港周辺の幹線道路沿線は優位性が高いと考えられます。

以上より、対象区域は生振南地区、樽川東地区、樽川西地区とし、下図のとおりとします。

(案)

市街化調整区域における産業系土地利用の方針を実現するための対象区域



8.対象区域における土地利用の方針

これまでの整理から、対象区域における土地利用の方針を以下のように定めます。

「石狩湾新港地域に接続する国道 337 号、国道 231 号、道道花川通の沿線においては、海底通信ケーブルの陸揚げ地や再生エネルギー産業集積地の近傍であることや交通利便性の高さ等の優位性を活かした、デジタル関連産業や物流産業の立地を主とする地域の産業振興に寄与する土地利用を図るため、都市構造の維持と周辺環境の保全・調和等の観点を踏まえた上で、地区計画等による限定的な都市的土地利用を検討する。」

市街化調整区域における産業系土地利用に関する基本方針の策定について

1. 目的

石狩湾新港地域は、本市の都市計画マスタープラン（以下「都市マス」）において「北海道のエネルギー供給と札幌圏の生産物流機能の一翼を担うゾーン」として位置付けられ、近年は大型データセンターや、大規模な用地を必要とする物流産業の立地が相次ぐなど、産業の集積が活発化していますが、大規模な用地が不足しており、今後、企業からの同様の要請に応えられない懸念があります。

一方、道央圏連絡道路をはじめとした主要幹線道路の沿線には、市街化調整区域が設定されており、アクセス性が高いという地域特性を有していることから、都市的土地利用の需要は増加していくものと考えられます。

このため、「市街化調整区域における産業系土地利用に関する基本方針」を定め、市街化調整区域において自然環境や営農環境の維持・保全を行いつつ、有効な土地利用を図ることで、持続可能なまちづくりを進めるものです。

2. 土地利用の方針

平成 29 年に施行された地域未来投資促進法では、地域の特性を生かし、地域経済に大きな経済効果をもたらす事業を行う場合、市街化調整区域における開発が可能となりました。

また、「市街化調整区域における地区計画」（調地区）制度の活用も、市街化調整区域における開発が可能となる場合があります。

このため、市街化調整区域においてこれらの制度を活用して土地利用を図るためには、本市の都市マスに、市街化調整区域の土地利用方針を位置付ける必要があるため、都市マスの土地利用の方針を補完する本方針を定めます。

市街化調整区域の土地利用については、「石狩湾新港地域周辺の市街化調整区域において、デジタル関連産業及び物流産業を主とする地域の産業振興に寄与する土地利用を検討する。」とし、対象区域を「石狩湾新港地域へ接続する国道 337 号、国道 231 号、花川通の幹線道路沿線の市街化調整区域」とします。