

新たな産業空間の 需要調査実施事業委託業務 報告書

目次

1.業務概要	…	1
2.開発事業者等の確保に向けた調査	…	2
(1)誘致対象となり得る企業のリストアップ	…	2
(2)誘致対象となり得る企業を対象とするヒアリング実施	…	7
(3)産業用地需要の規模(面積等)の設定	…	11
3.開発事業のケーススタディ	…	13
(1)有力な開発適地の評価	…	14
(2)開発適地の計画	…	19
(3)都市計画を踏まえた事業手法の検討	…	21
(4)地域未来投資促進法に基づく手続き、農転手続き・協議について	…	25
(5)民間主体の産業空間の構築にあたって	…	36
(6)想定される開発事業のスケジュール	…	38
4.申し送り事項	…	39

2026年 2月
パシフィックコンサルタンツ(株)

(1)業務目的

令和6年6月、北海道・札幌市が金融・資産運用特区の対象地域に、北海道全域が国家戦略特区に指定されたことから、石狩市を含む道央圏に積極的なGX投資が見込まれている。

加えて、千歳市の次世代半導体工場を軸とする北海道バレー構想実現に向け、半導体関連企業の集積も見込まれる。

これらの背景を踏まえ、石狩市での持続的な産業集積および新たな産業空間の開発を実現するため、半導体やGX関連産業を中心に企業向け調査(立地意向/用地需要)を行うほか、用地開発の具現化に向けたケーススタディを作成するものとする。

(2)業務内容

業務名	： 新たな産業空間の需要調査実施事業委託業務
業務対象地域	： 石狩市
履行期間	： 令和7年5月28日～令和8年2月27日
発注者	： 石狩市
受注者	： パシフィックコンサルタンツ株式会社 北海道支社

業務数量

業務項目	数量	摘要
(1) 開発事業者等の確保に向けた調査	1式	
(2) 開発事業のケーススタディ	1式	
(3) 報告書作成	1式	

(3)業務実施方針

1)開発事業者等の確保に向けた調査

- ・今後、道央圏への集積が見込まれる半導体、物流、GX、グリーンデータセンターなどのデジタル関連産業等を対象とし、誘致対象となり得る企業をリストアップした。
- ・上記で作成したリストを踏まえ、各業界に対するアピールポイントとなる市の施策や石狩市内の立地環境を整理した。
- ・誘致対象となり得る企業を対象としたアンケート調査(3,000社)とヒアリング調査(17社)を実施し、石狩市内への立地に関する条件(面積、インフラ、課題、立地可能性等)を整理した。
- ・上記の調査、検討を踏まえ、今後見込まれている石狩市の産業用地需要の規模(面積等)を試算した。

2)開発事業のケーススタディ

- ・令和5年度調査事業「新たな産業空間用地の確保へ向けた基礎調査」成果報告書を基に、特に有力な開発候補地を選定した。
- ・開発候補地での事業に向けた電力および通信インフラの現状、整備に向けた課題を整理した。
- ・開発候補地での最適な事業手法の検討および必要な行政手続を整理した。(都市計画法、農地法、地域未来投資促進法関連等)
- ・地域の合意形成に向けた行政の立ち位置を整理した。(役割、用地補償の手法・事例等)
- ・開発候補地での事業に向けた具体的なインフラ整備費用および公費負担額を試算した。
- ・開発候補地での事業における想定スケジュールを整理した。

(1) 誘致対象となり得る企業のリストアップ

1) 誘致対象となり得る企業の確保の基本方針

【現状の石狩市の産業振興の考え方(担当者意見)】

・洋上風力発電の進展やラピダスの動向について注視しながらも、それに頼り切らない分野成長を目指していくことを確認した。

【過年度業務のレビューと反映】

・物流分野、鉄鋼分野、食品分野、データセンターなど、市場性や電力産業との親和性の高い産業の誘致が有効であるという意見をいただいている。

【事例等による産業トレンド】

・近年の産業トレンドを調査する中で、特に物流分野、データセンター分野、GX分野を中心として、企業立地や施設の更新・増設の動きが活発化している。
・なかでも着目すべき視点は2点ある。

【視点1】

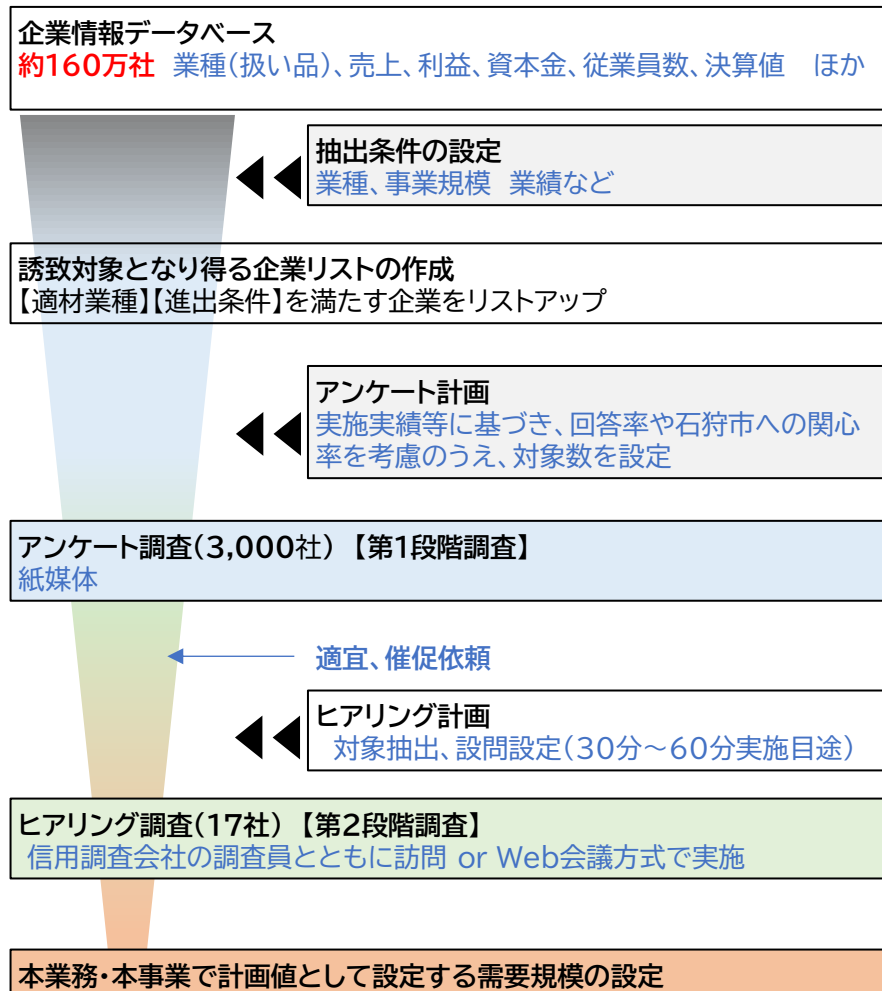
✓総合商社に代表される資金投資能力の高い企業は、トランスフォーメーションやクロステックなどの潮流のなか、複合分野への対応に有効性が高く、立地や施設の更新・増設に積極的に関与するケースが多いこと。

【視点2】

✓通信分野の施設であるデータセンターや運輸分野の物流倉庫については、不動産としての投資価値が高まっており、不動産業者による進出事例も増加していること。

【本業務・調査におけるリストアップの考え方】

・本年度においては、仕様書記載のキーワードである「半導体」、「物流」、「GX」、「グリーンデータセンター」を軸としながらも、立地に関する事業としてのステークホルダー全体の存在を考慮し、本業務調査の対象となり得る企業をリストアップするものとした。

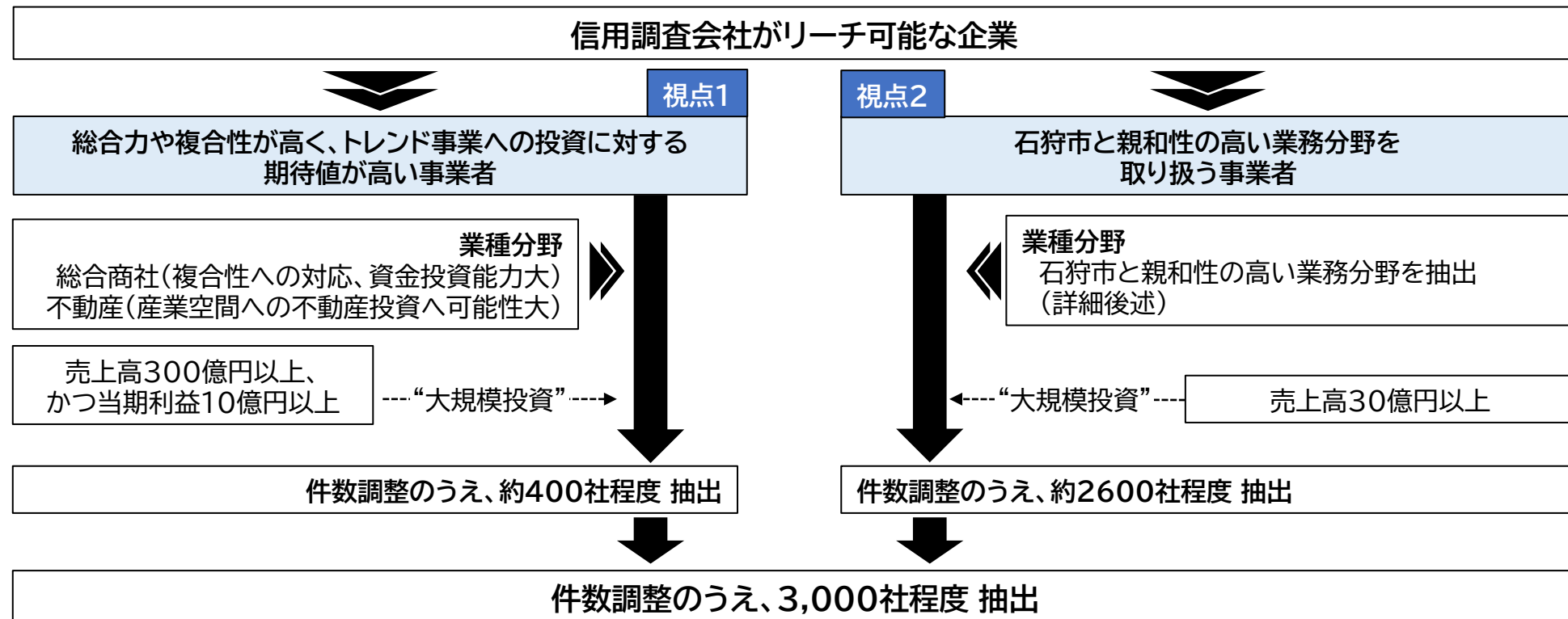


(1) 誘致対象となり得る企業のリストアップ

2) 誘致対象となり得る企業のリストアップ方法

- ・前頁記載の基本方針を踏まえ、信用調査会社保有の企業情報に関するデータベースを活用し、抽出条件を設定のうえ、抽出作業を行う。
- ・具体の抽出フローを以下に示す。

信用調査会社がリーチ可能な企業



視点1:「売上高300億円以上、かつ当期利益10億円以上」の条件について

10ha以上の開発事業では、数十億円規模の投資が必要となり、銀行借入を行う場合においても、相応の売上高や自己資金などの信用力が求められる。立地や用地確保に向けた投資機運を有する企業を対象とすることから、本閾値を抽出条件として設定した。

視点2:「売上高30億円以上」の条件設定について

工業立地動向調査(R6)によると、食料品業種における設備投資は、平均して20億円前後の利益が計上されている事業者において行われている傾向にある。本調査では、立地や用地確保に向けた投資機運を有する企業を対象とすることから、本閾値を抽出条件として設定した。

(1) 誘致対象となり得る企業のリストアップ

3) 石狩バリューチェーンを意識した関連業種、企業の検討

- ・過年度業務、また近年の道央圏、札幌都市圏の産業トレンドを踏まえ、今後の石狩市産業トレンドのイメージを検討した。
- ・今後の開発事業化に向けては、企業ニーズ(需要)に応じていくことと共に、石狩市のREゾーン戦略(エコシステム戦略)におけるシナリオ(事業の必要性、必然性)も意識して、業種や分野を検討していくものとする。
- ・また、トレンド業務への投資に対して期待値が高い事業者としては、物流やデータセンターにおいては、不動産投資価値としての誘致をイメージするものとした。

▼バリューチェーンをイメージした抽出条件の設定・議論のイメージ

参考 仕様書記載のキーワード 半導体、物流、GX、グリーンデータセンター

コンセプト・シナリオ	産業基幹要素	業種、生産、サービス	土地利用、操業イメージ
倉庫の大型化 2024年問題 物流拠点再編、共同配送	物流	【視点1】不動産業 総合商社	DPLイメージ
		【視点2】倉庫業、運送業	倉庫(兼、卸)、荷下ろし積み替え、駐車場
REゾーン エコシステムビジネスの核	グリーンデータセンター	【視点1】不動産業 総合商社	不動産投資対象としての施設立地
		【視点2】通信・情報	ハウジングサーバー 再エネ発電(グリーンデータセンターモデル)
金融・資産運用特区	GX	【視点2】脱炭素、エネルギー	再エネ発電の関連施設、水素製造、 グリーン水素
北海道バレー構想	半導体	【視点2】加工・組み立て、関連部品	工場(シリコンウェハー)
		【視点2】生産器具	工場(イオン加工装置)など
都市圏マーケット	食品	【視点2】食品製造・加工	工場(食品製造, 工場作業員, 梱包)
		【視点2】製造、冷凍卸業	倉庫(兼、卸)
		【視点2】倉庫業、運送業	倉庫(兼、卸)
地域産業振興型 クロステック	農業、GX	【視点2】アグリテック	農場、農園、試験場、研究所
外資産業	航空宇宙産業	【視点2】製造、組み立てエネルギー、試験	工場、試験場、研究所
電力活用産業 電力消費産業	洋上風力 (港湾物流)	【視点2】金属、アルミ、セメント	工場(製造)
産業視察	洋上風力	【視点2】視察観光	宿泊施設、会議施設、旗艦店
	航空宇宙産業		

(1) 誘致対象となり得る企業のリストアップ

4) 信用調査会社データベースに基づくリストアップ方針

- ・信用調査会社の業種データベースにおいては、大分類にてA～Tの業種がコード化されている。
- ・以下、業種コード等に基づき、条件に合致する企業を抽出し、リストを作成するものとする。

信用調査会社データベースの業種コード

■TSR業種コード体系

大分類	中分類	小分類	細分類
A 農業, 林業	2	9	29
B 漁業	2	4	17
C 鉱業, 採石業, 砂利採取業	1	6	30
D 建設業	3	20	49
E 製造業	24	153	547
F 電気・ガス・熱供給・水道業	4	6	12
G 情報通信業	5	15	34
H 運輸業, 郵便業	8	25	47
I 卸売業, 小売業	12	49	166
J 金融業, 保険業	6	18	60
K 不動産業, 物品賃貸業	3	12	22
L 学術研究, 専門・技術サービス業	4	19	37
M 宿泊業, 飲食サービス業	3	14	23
N 生活関連サービス業, 娯楽業	3	20	61
O 教育, 学習支援業	2	13	31
P 医療, 福祉	3	15	35
Q 複合サービス事業	2	4	8
R サービス業(他に分類されない)	9	28	55
S 公務(他に分類されるものを除く)	2	5	5
T 分類不能の産業	1	1	1
(計)20	99	436	1,269

視点2

石狩市と親和性の高い業務分野を 取り扱う事業者

大分類	中分類	備考
E 製造業	22.鉄鋼業	電気、水利用産業
	23.非鉄金属製造業	電気利用産業
	28.電子部品・デバイス・電子回路製造	(ラピダス関連)
G 情報通信業	37.通信業	データセンター関連
	39.情報サービス業	データセンター関連
	40.インターネット附随サービス業	データセンター関連
	41.映像・音声・文字情報制作業	データセンター関連
H 運輸業、 郵便業	44.道路貨物運送業	(港湾)物流
	47.倉庫業	(港湾)物流
I 卸売業、 小売業	52.飲食品卸売業	都市圏近郊
	53.建築材料, 鉱物・金属材料等卸売業	港湾物流との相性
L 学術研究	71.学術・開発研究機関	洋上風力絡み視察
M 宿泊業	75.宿泊業	洋上風力視察
R サービス業	88.廃棄物処理	

視点1

総合力や複合性が高く、トレンド業務への投資に対して 期待値が高い事業者

大分類	中分類	備考
D 建設業	06.総合工事業	投資有力企業
K 不動産業、 物品賃貸業	68.不動産取引業	投資有力企業

(1) 誘致対象となり得る企業のリストアップ

5) 信用調査会社データベースなどに基づく企業の抽出

・視点①と視点②の条件に合致し、各業種のバランスを考慮した結果、以下の抽出企業を対象とした。

視点 条件	業種	抽出企業	抽出方法		
視点① 総合力や複合性が高く、トレンド業務への投資に対して期待値が高い事業者 (売上高300億円以上、かつ当期利益10億円以上)	総合工事業	50	業種コード「総合工事業」から抽出 主要ゼネコン約30社を考慮して件数調整		
	不動産業	197	業種コード「不動産取引業」から抽出 総合工事業より投資確度が高い業種と推測し、全件抽出		
	サービス業	54	業種コード「サービス業」から抽出		
	卸売業	93	業種コード「各種商品卸売業」から抽出 ※総合工事業、不動産業、サービス業以外を先取り		
視点② 石狩市と親和性の高い業務分野を取り扱う事業者 (売上高30億円以上)	物流	倉庫業	192	業種コード「倉庫業」から抽出	
		運送業	540	業種コード「道路貨物運送業」から抽出 (運送、食品製造、冷凍卸以外を先取り、残り1:1:1 按分)	
	グリーンデータセンター	通信・情報		60	データセンター協会会員
				46	業種コード「インターネット附随サービス(ポータルサイト・サーバ運営)」に基づき抽出、石狩市選定事業者 ※データセンター協会会員除く
	GX	脱炭素エネルギー		26	業種コード「化学工業(圧縮ガス・液化ガス製造業)」から抽出
				72	業種コード「電気機械器具製造業(水素発電機)」から抽出
	半導体	半導体関連		110	業種コード「生産用機械器具製造業(半導体製造装置製造業)」から抽出
				32	業種コード「電子部品・デバイス・電子回路製造(半導体素子製造業)」から抽出
				3	業種コード「電子部品・デバイス・電子回路製造(半導体メモリメディア製造業)」から抽出
				78	業種コード「電子部品・デバイス・電子回路製造(集積回路製造業)」から抽出
	食品	食品製造・加工	539	業種コード「食料品製造業」から抽出 (運送、食品製造、冷凍卸以外を先取り、残り1:1:1 按分)	
		製造、冷凍卸	539	業種コード「食料品卸売業」から抽出 (運送、食品製造、冷凍卸以外を先取り、残り1:1:1 按分)	
	農業、GX	アグリテック	248	業種コード「農業」から抽出 業種コード「学術・開発研究機関」から抽出	
	航空宇宙産業	製造 組み立て エネルギー試験	24	業種コード「輸送用機械器具製造業」から抽出	
洋上風力(港湾物流)	港湾物流	97	業種コード「港湾運送業」から抽出		
合計		3000	※視点①394社 視点②2606社		

(2)誘致対象となり得る企業を対象とするヒアリング実施

1)アンケート調査の実施

①アンケート調査方法

・ヒアリング対象企業の抽出を目的とするアンケート調査方法を設定した。

項目	仕様 方法
アンケート用紙	A4 2枚 4面
調査主体	石狩市 企画政策部企業連携推進課
同封物	・アンケート用紙 1枚 ・依頼文、鏡 1枚 ・アピール資料 1枚 ・返信用封筒 1枚
配布、回収方法	郵送配布・郵送回収を基本 FAXの活用も可とする

《アンケート依頼状》

アンケート調査ご協力のお願い

拝啓 貴社ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

石狩市では、国際貿易港や札幌市に隣接する立地特性を活かし、物流・製造業のほか、再生可能エネルギーを活用した企業誘致を積極的に進めています。一方、既存の工業団地における分譲可能な用地が残り少なくなっており、新たな産業空間の開発を検討しております。

このたび、全国の企業の皆様から広くご意見を伺うため、工業用地に関するニーズ調査アンケートを実施いたします。本調査は、企業様の事業満足や用地に関するご意見を把握し、今後の土地利用計画の策定に活かすことを目的としております。

つきましては、ご多忙のところとは存じますが、アンケートへのご協力を賜りますようお願い申し上げます。なお、調査結果は統計的に処理し、個別の企業名等が公表されることはありませんので、安心してご回答いただけますようお願いいたします。

敬具

アンケートご記入のお願い

- ◆ 回答番号に○を付けていただくものと、回答内容を記入いただくものがあります。設問にしたがってご記入ください。
- ◆ 設問の中で、正確な判断が難しい場合には、おおよそで結構ですのでご記入ください。
- ◆ お忙しいところ大変恐縮ですが、ご記入後は○月○日○日までに返信用封筒（切手不要）または FAX 011-222-20129 にて、ご返送ください。
- ◆ ご不明な点がございましたら、お手数ですが、下記までご連絡をお願いいたします。（調査企業） 北海道 石狩市役所企画政策部企業連携推進課

T061-3292 北海道石狩市花川26番地丁目30番地2

《アピール資料》

石狩市 産業立地をお考えのみなさまへ

石狩市地域未来投資促進条例

石狩市の産業

日本最大級・最先端再生可能エネルギー基地であるRE2VONパーク

約200万人車で30分

RE2VONパーク

新設事業所の要件

1 年所最大

物流・エネルギー

環境・エネルギー

ハウジングに伴う設備・サーバー等の新設・増設

石狩市の魅力

石狩市は国際大都市である札幌市や、北海道の玄関口である新千歳空港を有しており、魅力のある自然や豊かな農林水産物、豊富な多様な観光資源を兼ね備えたところです。

お問い合わせ先 企画政策部 企業連携推進課 0133-72-3158

《アンケート用紙》

産業空間の需要調査票（北海道石狩市）

御社ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

北海道石狩市（**同封資料を参照ください**）は、国際貿易港や札幌市に隣接した立地特性を生かした物流・製造業に加え、再生可能エネルギーを活用した企業誘致を進めています。一方、既存の工業団地は分譲用地が残り少なく、新たな産業空間の開発を検討しており、全国企業の皆さまのご意見を伺うアンケートを実施いたします。ご多用中恐縮ですが、貴社の現状・ご意向を把握し、今後の施策立案に反映させていただくため、ご協力のほど何卒よろしくお願い申し上げます。

【問い合わせ・返送先】

企業名： _____

回答者：（部署名） _____
（役職及び氏名） _____

TEL： _____ E-mail： _____

問1 北海道石狩市の認知度についてお答え下さい。（単一回答）

（ ） 1. 場所くらいは知っている
（ ） 2. 「石狩湾新港」という名前を知っている
（ ） 3. テラセンター、洋上風力の導入で知っている
（ ） 4. 知らない

問2 貴社の施設の新設や増設、移転の投資計画についてお答え下さい。（単一回答）

（ ） 1. 計画・構想がある **1** 年以内をお答えください
（ ） 2. なし **1** 年7ヶ月

問3 問2で「1」を選択された方に伺います。投資計画の立地予定時期について、お答え下さい。（複数回答）

（ ） 1. 1年以内
（ ） 2. 2～3年以内
（ ） 3. 3～5年以内
（ ） 4. 計画（構想）があるが時期は未定
（ ） 5. 情報収集・検討中

問4 問2で「1」を選択された方に伺います。投資計画がある施設について、お答え下さい。（複数回答）

（ ） 1. 工場
（ ） 2. 研究施設
（ ） 3. 物流施設
（ ） 4. 事務所（経営管理、調査・企画部門など業務施設）
（ ） 5. その他（ ）

(2) 誘致対象となり得る企業を対象とするヒアリング実施

② アンケート調査設問設計

・企業の立地意向と需要量を把握するための設問設計を行った。

設問	回答方式	選択肢
北海道石狩市の認知度についてお答え下さい。	(単一回答)	1. 場所くらいは知っている 2. 「石狩湾新港」という名前で知っている 3. データセンター、洋上風力の導入で知っている 4. 知らない
貴社の施設の新設や増設、移転の投資計画についてお答え下さい。	(単一回答)	1. 計画・構想がある→問3以降をお答えください 2. なし →問7△
問2で「1」を選択された方にお伺いします。 投資計画の立地予定時期について、お教え下さい。	(複数回答)	1. 1年以内 2. 2～3年以内 3. 3～5年以内 4. 計画(構想)があるが時期は未定 5. 情報収集・検討中
問2で「1」を選択された方にお伺いします。 投資計画がある施設について、お教え下さい。	(複数回答)	1. 工場 2. 研究施設 3. 物流施設 4. 事務所(経営管理、調査・企画部門など業務施設) 5. その他()
問2で「1」を選択された方にお伺いします。 予定敷地面積について、お教えください。	(複数回答)	1. 3,000㎡未満 2. 3,000～5,000㎡未満 3. 5,000～10,000㎡未満 4. 10,000～20,000㎡未満 5. 20,000～30,000㎡未満 6. 30,000㎡以上(概ね) 7. 未定・わからない
問2で「1」を選択された方にお伺いします。 用地取得費用はどの程度を見込んでいるか、お教えください。	(単一回答)	1. 坪3万円未満 2. 坪3万～5万円未満 3. 坪5万～10万円未満 4. 坪10万～20万円未満 5. 坪20万～30万円未満 6. 特に制限はない 7. 未定 8. その他(概ね坪 万円)
全ての方にお伺いします。 立地場所選定の際、重要視される事項をお教えください。	(複数回答)	1. 交通インフラの利便性 2. 既存拠点への近接性 3. 取引企業への近接性 4. 労働力の確保 5. 学術研究機関・研究所の存在 6. 十分な用地面積やインフラの充実 7. 地価 8. 地方自治体からの補助金等の優遇制度 9. 住環境(教育、商業施設等) 10. 自然災害に対する安全性 11. 内陸部であること 12. 臨海部であること 13. その他()

設問	回答方式	選択肢
全ての方にお伺いします。 今後、施設の新設・増設・移転先として北海道(石狩市)は検討の対象となりますか。	(単一回答)	1. 検討対象となる→問9△ 2. 検討対象とならない→問10△ 3. わからない
問8で「1」を選択された方にお伺いします。 北海道(石狩市)が検討対象となる理由をお教え下さい。	(複数回答)	1. 既に北海道に拠点がある 2. 北海道の広い土地に新たに拠点を設けたい 3. 再生可能エネルギーの活用が見込める 4. 札幌に近く、道路など交通インフラの利便性が良い 5. 首都圏と比較して地価が安い 6. 取引企業が近くにある 7. 札幌圏に近く、市場性がある 8. 津波、噴火、洪水など災害のリスクが低い 9. 労働力の確保(質・量)が容易 10. 従業員の居住環境が良い 11. 課税免除など行政の支援が期待できる 12. その他()
問8で「2」を選択された方にお伺いします。 北海道(石狩市)が検討対象とならない理由をお教え下さい。	(複数回答)	1. 既に北海道に拠点があり、投資予定がない 2. 適当な用地がない 3. 再生可能エネルギーの活用を考えていない 4. 交通インフラの利便性がない 5. 地価が高い 6. 産業インフラ(電力・工業用水等)が整備されていない 7. 取引企業が近くにない 8. 市場性がない 9. 災害のリスクに対する不安 10. 労働力の確保(質・量)が難しそう 11. 従業員の居住環境が悪い 12. 行政の支援が期待できない 13. その他()
最後にご意見などがございましたら、ご自由にご記入ください。		

(2) 誘致対象となり得る企業を対象とするヒアリング実施

③ アピール資料の作成

・開発事業者等の確保に向けた調査として、石狩市への立地に関するPR資料(チラシ1枚両面)を作成した。

人口など都市の紹介	札幌都市圏の近郊性を活かし、都市や市場規模感を紹介
産業特性、保有アセットの紹介	REゾーン、石狩湾新港、洋上風力発電など、石狩市が指向する産業を紹介
産業用地の立地位置の紹介	具体の産業用地の位置を紹介(具体の区画レベルまでは示さない配慮はする)
産業振興に関する優遇措置の紹介	補助金、助成金などの立地のインセンティブが働きやすい制度を紹介
住環境に関する紹介	企業立地は従業員の雇用環境や移住促進となることを踏まえ、市HPの既存の二次元バーコードを活用して紹介

石狩市 産業立地をお考えのみなさまへ

様々な産業に対応する充実した産業資源により、北海道を地とするビジネスを石狩市はサポートします。

石狩市の産業

日本最大級・最北の再生エネルギー供給基地であるREゾーンが、持続可能な未来に向け、クリーンでスマートな産業を導きます。

石狩市の人口(約5.9万人)と後方圏の札幌市の人口の合計 札幌圏から15kmの近郊性 ビジネス拠点としての確かな実績 みどりに豊かなインフラネットワーク

約200万人 車で30分 700社超 3000ha

石狩市の魅力

石狩地域は国際観光都市である札幌市や、北海道の空の玄関口である新千歳空港を有しており、魅力のある自然や豊かな農水産物、温泉など多彩な観光資源に恵まれたところです。

石狩市に立地する主な産業コンテンツ

現在、石狩市では石狩湾新港の港湾計画区域と中心市街地の間の土地を新たな産業用地として整備する計画を進めています。港湾と中心市街地の双方に近接し、数十ヘクタール規模の広大な産業用地を提供できる環境をご提供できるように、立地を検討中の企業の皆さまにとって、利便性の高い選択となることを目指しています。

人口など都市の紹介

産業特性、保有アセットの紹介

産業用地の立地位置の紹介

石狩市地域未来投資促進条例

石狩湾新港地域(石狩市域)に事業所等を新設・増設いただいた企業様を対象に、年間最大1億円・3年間の課税免除(固定資産税・都市計画税)等を行う優遇制度を設けています。

▶ <https://www.city.shikari.hokkaido.jp/sangyo/yuchi/1002890.html>

新設事業所の要件

年間最大 1億円

物流/ものづくり

資材品製造/観光/農林水産/付関連

投資額/1億円以上(土地を除く) 雇用/常時雇用者3人以上(土地を除く)

環境・エネルギー

地域再生可能エネルギー供給

投資額/5千万円以上(土地を除く) 雇用/常時雇用者3人以上

ハウジングに伴う設備・サーバー等の新設・増設

投資額/1億円以上(土地を除く)

石狩市の魅力

石狩市HP <https://www.city.shikari.hokkaido.jp/>

石狩市観光・定住ポータルサイト <https://www.city.shikari.hokkaido.jp/visit/index.html>

お問合せ先 企画政策部 企業連携推進課 0133-72-3158

産業振興に関する優遇制度の紹介

職住環境に関する紹介

(2) 誘致対象となり得る企業を対象とするヒアリング実施

④ アンケート調査実施結果

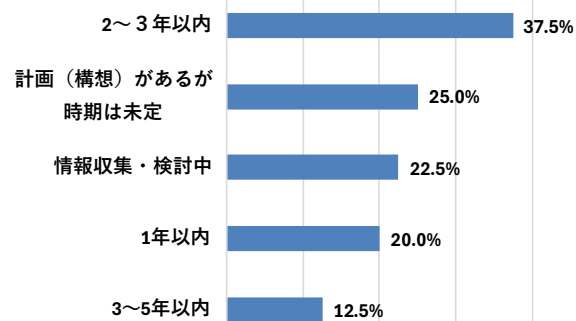
・アンケート調査を実施し、石狩市への立地に関心を示した企業を抽出した。

アンケート調査の実施

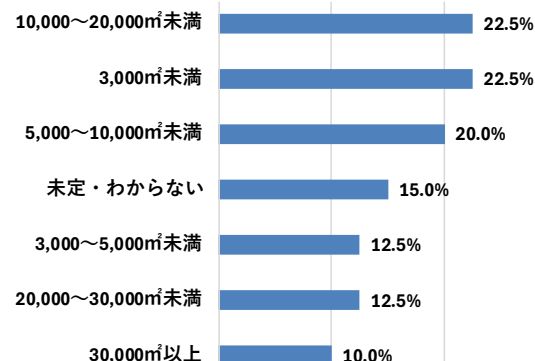
アンケート調査名称	北海道石狩市:新たな産業空間の需要調査
目的	北海道石狩市は、国際貿易港や札幌市に隣接した立地特性を生かした物流・製造業に加え、再生可能エネルギーを活用した企業誘致を進めている。一方、既存の工業団地は分譲用地が残り少なく、新たな産業空間の開発を検討していくため、全国企業の意見を伺うアンケートを実施する。
配布数	3,000社
調査・回収方法	郵送配布、郵送回収(FAX送付もあり)
調査	令和7年9月18日～10月9日
有効回答件数	192社(回答率:6.4%)

実施結果 ※アンケート集計結果より抜粋

投資計画の立地予定時期についてお教え下さい。(複数回答)



予定敷地面積について、お教えください。(複数回答)



ヒアリング調査対象とする20社をリストアップ

- ①アンケート調査において、石狩市へ関心を示す企業
- ②アンケート回答された企業192のうち、①に該当せず石狩市が関心のある企業

(2) 誘致対象となり得る企業を対象とするヒアリング実施

2) ヒアリング調査の実施

・石狩市に関心を示した企業、また市が関心を寄せた企業についてヒアリング調査を実施し、立地意向や需要量の把握を行った。

① ヒアリング調査方法

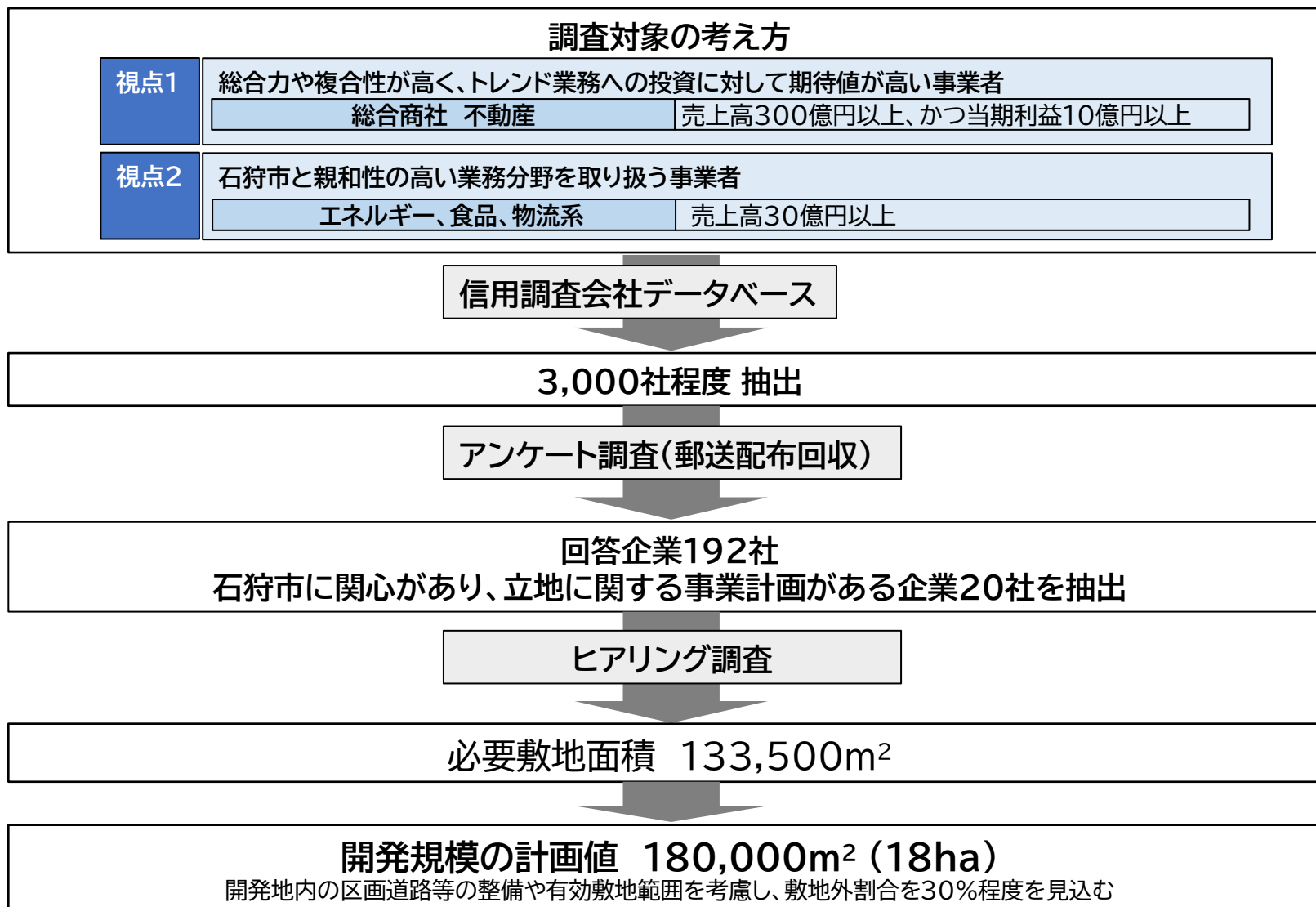
参加者	信用調査会社 石狩市 PCKK
ヒアリング方式	信用調査会社 : 訪問対面(全国支店の調査員) 石狩市 : WEB 業務委託業者 : WEB
使用資料	・ヒアリングシート ・回答済みアンケート用紙 ・PRチラシ
所要時間	・30～60分程度

② ヒアリング調査設問設計

【Q1】	御社の属する業界および御社の動向全般についてお聞かせください。	1) 御社の事業内容や現状についてお聞かせください。 2) 業界を取り巻く環境や動向、御社の将来の経営や設備投資の見通しについてお聞かせください。	【Q4】	北海道(石狩市)への立地について、その関心や魅力についてお聞かせください。	関心の有無 産業用地の確保における土地価格や用地面積の規模感 札幌市との隣接性(札幌都市圏 約200万人) 冷涼な気候、積雪地域 石狩湾新港の存在 再生可能エネルギーの活用、REゾーンの存在 高速道路事情、空港アクセス事情、鉄道交通事情
【Q2】	御社の投資概要について、アンケート内容について確認させてください。	立地予定時期 立地予定とする施設規模、施設数、用地面積 上記の施設や用地取得費用 立地条件	【Q5】	地域拠点強化税制を知っていますか？また、本制度を活用する、又は活用する予定はありますか	1) 地域拠点強化制度 2) 制度を活用する予定 3) 移転・拡充の別 4) 移転の拡充する施設 5) 移転する場合の移転先 6) 移転、拡充をする理由 7) その他特記事項
【Q3】	投資計画を具体的にお聞かせください。	1) 投資場所(市町村等) 2) 用地取得に関する土地費用 3) 家屋償却資産 4) 投資時期と着工時期 5) 事業内容 6) 優遇制度の利用見込 7) 必要な電力容量・ガス・水道・排水設備 8) 通信インフラ(高速インターネットなど) 9) 災害リスク(津波・地震など)への配慮 10) 用地の形状や地質に関する要望 11) その他特記事項	【Q6】	生活や暮らしていくうえでの、石狩市(北海道)の良い感じるところ、悪いと感じること	
			【Q7】	出張先や、視察対象として、石狩市(北海道)の良い感じるところ、悪いと感じること	
			【Q8】	今後の産業立地において自治体に期待することなどはありますか？	
			【Q9】	その他	

(3) 産業用地需要の規模(面積等)の設定

- 石狩市が目指す再エネ政策等の親和性や、土地開発への現実的な投資能力や業種を踏まえ、調査対象を絞り込み、アンケート調査やヒアリング調査を行い、新たな産業空間として必要となる土地面積を設定した。



(1) 有力な開発適地の評価

1) 過年度業務を踏まえた適地候補の抽出方法

令和5年度調査事業「新たな産業空間用地の確保へ向けた基礎調査」業務成果

配慮事項①対象範囲の考え方

都市機能ゾーンを中心に、市街化調整区域を含めて抽出

配慮事項②既存土地利用との整合

開発が困難な土地利用計画地や規制区域を除外

【検討対象外となる土地の除外】

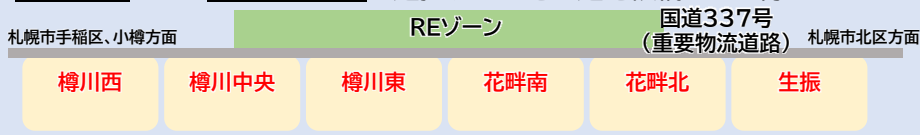
- 既存土地利用状況
(建物用地、道路、河川地および湖沼、海浜、海水域、ゴルフ場、その他の用地)
- 洪水浸水想定区域(3.0m以上の浸水が想定される区域)
- 土砂災害警戒区域 ■ 保安林 ■ 埋蔵文化財包蔵地
- 急傾斜地(30度以上) ■ 風致地区

開発事業者等の確保に向けた調査結果

石狩市産業指向との親和性、立地に関心を寄せる業種
再エネ、GX、流通、食品加工、(半導体)等

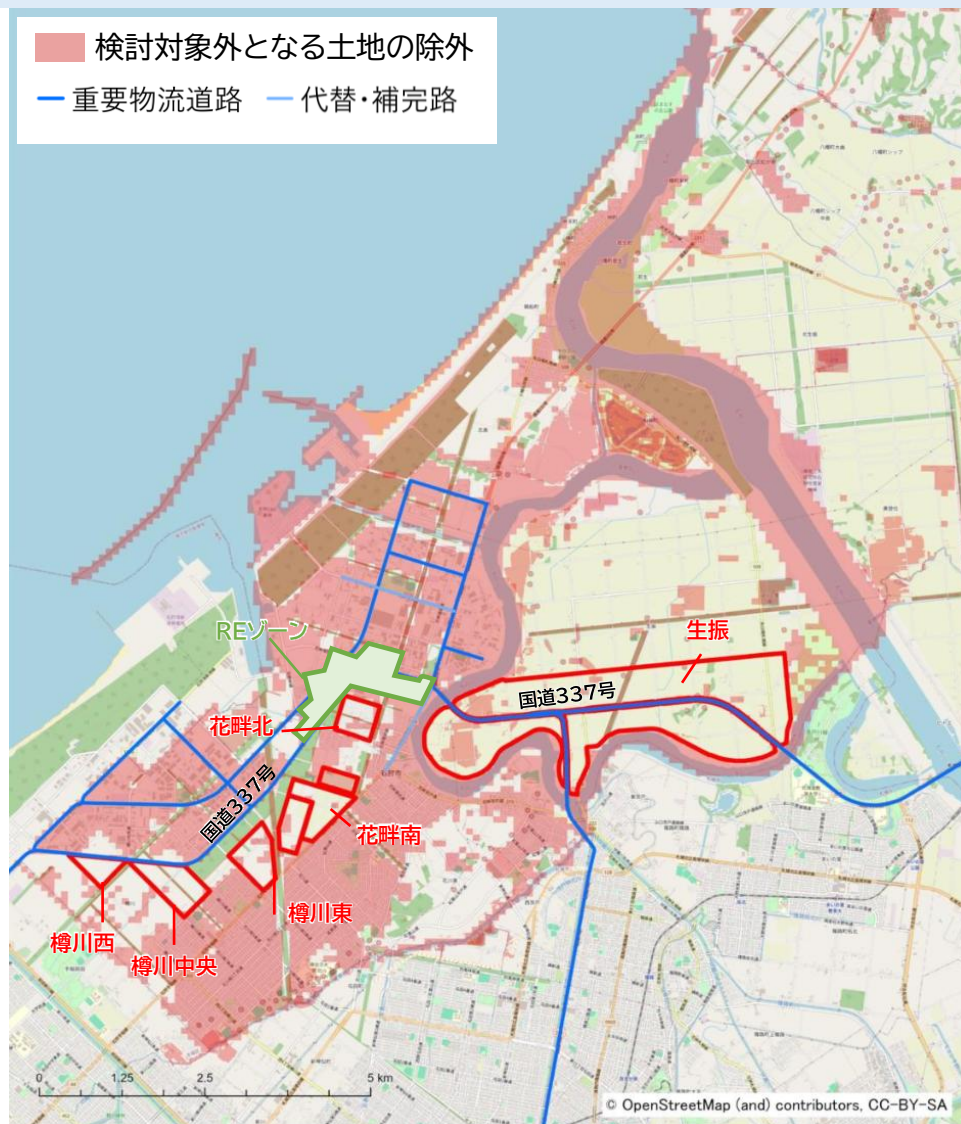
新たな産業空間の適地選定に関する基本的な考え方

REゾーンおよび重要物流道路に連担する土地は適地候補となり得る



新たな産業空間の候補地

樽川地区(西、中央、東) 花畔(南、北)地区 生振地区



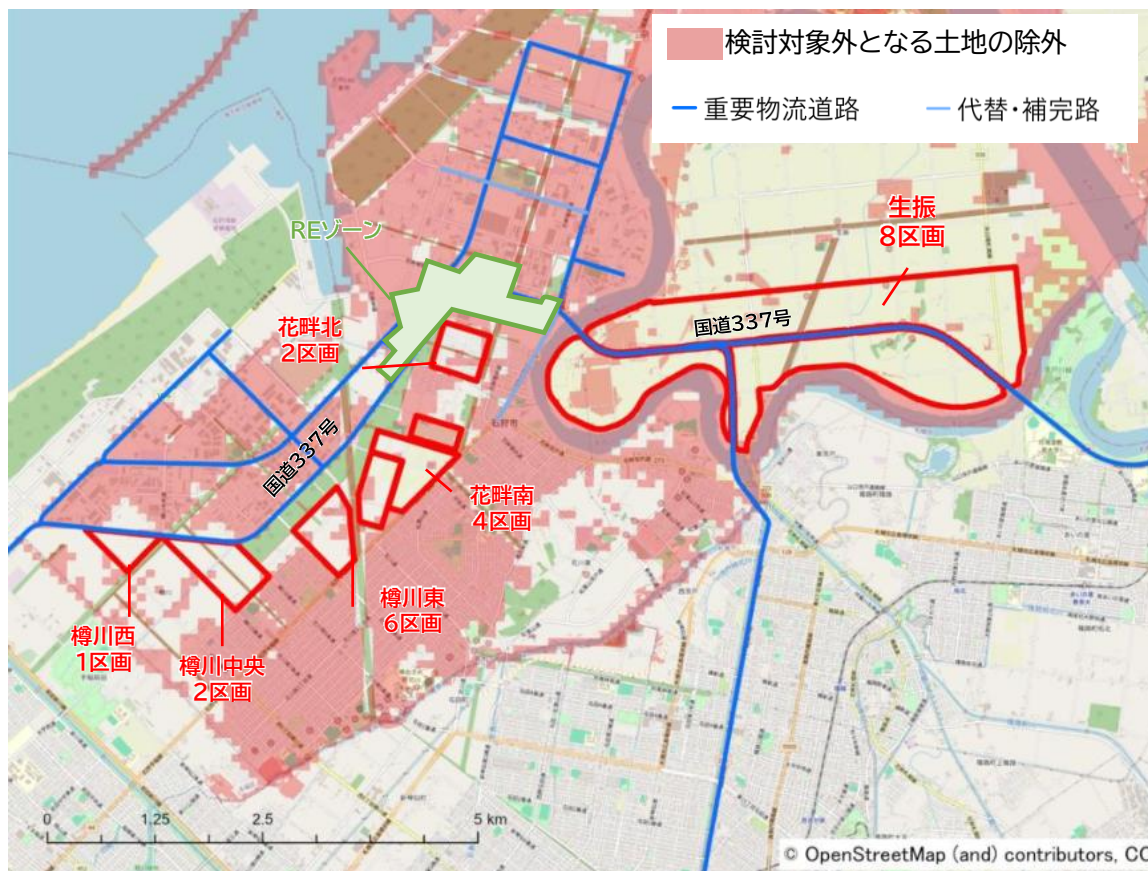
(1) 有力な開発適地の評価

2) 適地の一団地検討

検討対象外となる土地の除外を踏まえ、現況の道路で囲まれる土地を一団地として検討した。

また、検討区画においては、敷地面積を計測するほか、平坦な土地利用とするための切土盛土量を算出した。

※区画レベルの検討結果出力は別紙を参照。



		敷地面積 (ha)	切土 (m ³)	盛土 (m ³)	処分量 (m ³)	1haあたりの処分量 (m ³)
樽川西	①	19.3	56,876	55,915	961	49.8
樽川中央	①	17.2	29,413	28,790	623	36.2
	②	29.6	64,395	63,896	499	16.9
樽川東	①-1	10.0	22,139	21,809	330	33.0
	①-2	2.3	1,668	1,468	200	87.0
	②-1	24.2	47,127	45,763	1,364	56.4
	②-2	1.0	1,469	1,098	371	371.0
	③	8.6	17,622	17,544	78	9.1
	④	20.0	39,346	39,256	90	4.5
花畔南	①	8.7	9,469	9,328	141	16.2
	②	12.9	21,318	21,283	35	2.7
	③	17.2	43,396	43,903	-507	-29.5
	④	13.3	20,120	19,590	530	39.8
花畔北	①	12.0	11,894	11,741	153	12.8
	②	13.5	10,573	10,293	280	20.7
生振	①	5.6	6,052	5,700	352	62.9
	②	26.2	46,466	45,704	762	29.1
	③	29.1	33,480	32,442	1,038	35.7
	④	29.2	30,228	29,906	322	11.0
	⑤	8.4	6,058	5,013	1,045	124.4
	⑥	51.9	90,988	89,433	1,555	30.0
	⑦	32.3	45,744	43,620	2,124	65.8
	⑧	14.2	17,794	15,376	2,418	170.3

(1) 有力な開発適地の評価

3) 適地の評価方法

【令和7年アンケート調査(192社回答)】
立地場所選定の際、重要視される事項をお教えてください。(複数回答)

優先度順位	選択肢	回答数	構成比
1	交通インフラの利便性	144	75.0%
2	労働力の確保	116	60.4%
3	取引企業への近接性	98	51.0%
4	既存拠点への近接性	86	44.8%
4	地価	86	44.8%
6	地方自治体からの補助金等の優遇制度	70	36.5%
6	十分な用地面積やインフラの充実	70	36.5%
8	自然災害に対する安全性	67	34.9%
9	住環境(教育、商業施設等)	14	7.3%
10	臨海部であること	7	3.6%
11	内陸部であること	5	2.6%
12	学術研究機関・研究所の存在	3	1.6%
13	その他	12	6.3%

非常に多くの企業から重要視されている
⇒適地評価における「用地特性」へ反映する
「自然災害に対する安全性」は、適地検討において既に除外。
また「地方自治体からの補助金等の優遇制度」については、適地によらない

以下の指標に基づき、減点方式により開発用地としての土地評価を実施、開発優先度を評価する。

絞り込み指標の考え方		設定指標と考え方
開発可能規模	開発可能面積	18ha以上の確保が必須。ただし、既存道路で形成される区画として、18ha以上を一団地で確保できる場合は開発優先度が高いと評価。
	地価	地価が高いほど、事業性が低下し、大規模な開発事業の組成に至らない。 ※対象地は全て市街化調整区域であり、開発跡地ではないため、土地取引実績がない。土地の素地的評価はインフラ状況や道路交通状況に寄るところが大きい。重複評価になると判断し、採用しない。
	造成コスト	伐採・伐根費などの造成メニューが肥大化すると、コスト単価が割り増し。 1haあたりの切土盛バランスが多いとコスト単価が割り増し。 目安としては100m ³ /haとする。(1m ² あたり10cm切盛りが生じるレベル)
用地特性	交通インフラの利便性	高速道路ICアクセス 幹線道路整備 高速道路としては、アクセス圏域は5kmで評価。 国道337号に連坦する候補地として、国道337号へのアクセス道路が整備されているかを評価。
	労働力の確保	札幌市との近接性 市内での調達も可能でありつつも、札幌市における市場との近接性を評価。 具体には札幌市の中心部(札幌駅)との近接性を評価。
	取引企業への近接性	
	既存拠点への近接性	
	インフラの充実	上水道
下水道		汚水本管が近傍にあるかを評価。
工業用水		石狩湾新港の工業用水道のエリアに隣接するかを評価。
電力		変電所の系統管内にあるかを評価。
用地確保の難易度	法整合 農地転用	農地転用の事業性を評価。
	一体的な利用を支障する物件	移設や建替えなどが困難な支障物件(例えば堅牢な建物、文化財等)が一体的な土地利用を分断するものは、まったく開発がしにくいと判断。
	筆界の数	筆界の数が多いほど、用地交渉や利権関係の複雑さ、用地測量の煩雑さが高まるため、優先度は下がる。

(1) 有力な開発適地の評価

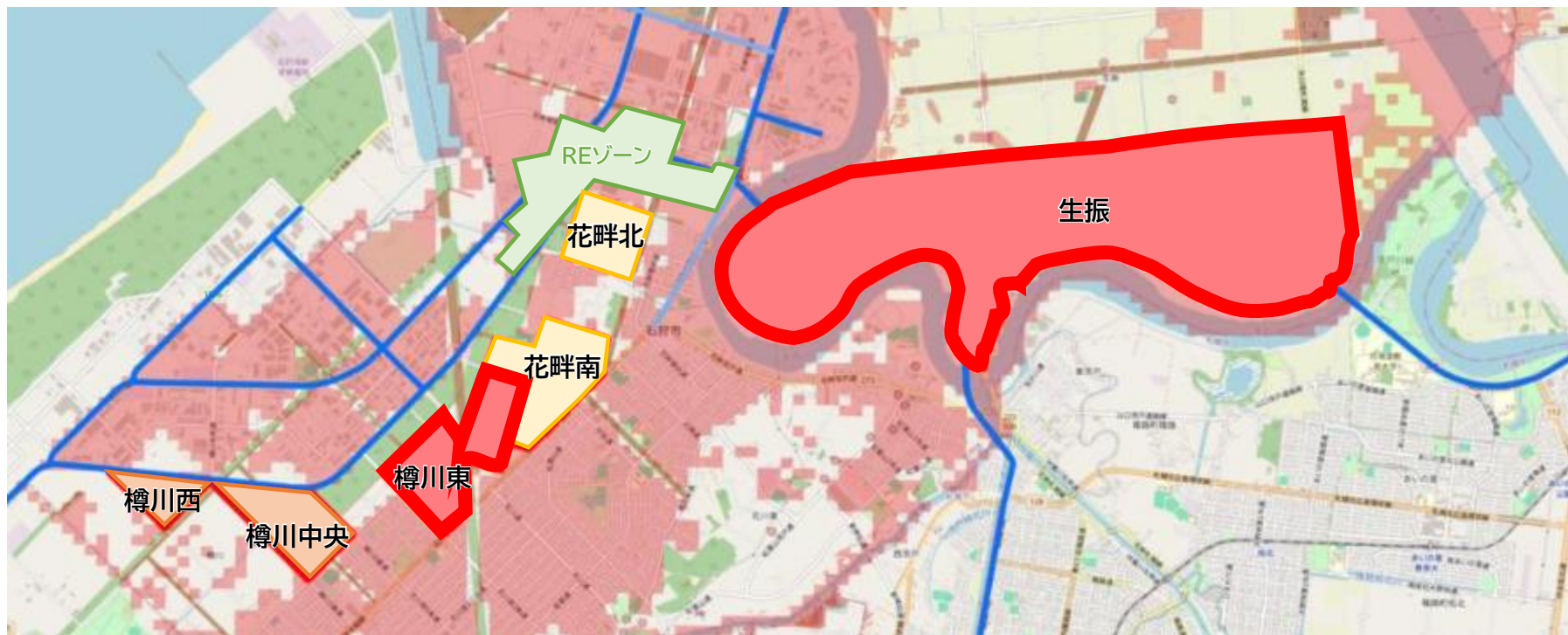
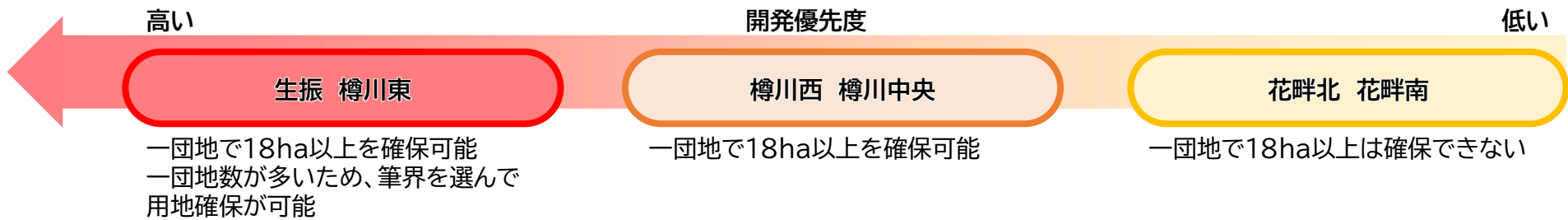
4) 適地の評価

対象地	候補地名	(1)樽川西	(2)樽川中央	(3)樽川東	(4)花畔南	(5)花畔北	(6)生振
	現状の土地利用	農用地	農用地	農用地	農用地	農用地	農用地
	候補地内の合計区画面積	19.2ha	46.5ha	65.6ha	51.7ha	25.4ha	194.7ha
	一団地数	1	2	6	4	2	8
	一団地最大面積	19.2ha	29.5ha	24.0ha	17.0ha	13.5ha	51.3ha
開発規模	用地面積	18ha以上を一団地で確保	18ha以上を一団地で確保	18ha以上を一団地で確保	【減点1】 18ha以上を一団地確保不可	【減点1】 18ha以上を一団地確保不可	18ha以上を一団地で確保
	造成コスト	平地（バランス良い）	平地（バランス良い）	平地（一部を除きバランス良い）	平地（バランス良い）	平地（バランス良い）	平地（一部を除きバランス良い）
用地特性	ICアクセス	【減点1】 手稲IC 5キロ圏外	【減点1】 手稲IC 5キロ圏外	【減点1】 手稲IC 5キロ圏外	【減点1】 手稲IC 5キロ圏外	【減点1】 手稲IC 5キロ圏外	【減点1】 手稲IC 5キロ圏外
	幹線道路アクセス	国道337号直接接続	国道337号直接接続	花川通4車線接続	【減点1】 2車線市道	【減点1】 2車線市道	国道337号直接接続
	札幌市との近接性	【減点1】 遠方	【減点1】 遠方	【減点1】 遠方	【減点1】 遠方	【減点1】 遠方	札幌市と近接
	上水道	【減点1】 引込み要整備	【減点1】 引込み要整備	幹線整備済み	幹線整備済み	幹線整備済み	幹線整備済み
	下水道	【減点1】 引込み要整備	【減点1】 引込み要整備	幹線整備済み	幹線整備済み	幹線整備済み	【減点1】 引込み要整備
	工業用水	【減点1】 要整備	【減点1】 要整備	【減点1】 要整備	【減点1】 要整備	石狩湾新港工業用水道内	【減点1】 要整備
	電力	樽川変電所近傍	樽川変電所近傍	樽川変電所近傍	石狩変電所近傍	石狩変電所近傍	【減点1】 茨戸変電所拡張
用地確保の難易度	法整合	【減点1】 農用地区域含む	【減点1】 農用地区域含む	【減点1】 農用地区域含む	【減点1】 農用地区域含む	【減点1】 農用地区域含む	【減点1】 農用地区域含む
	一体的な利用を支障する物件	家屋数点	家屋数点	家屋数点	【減点1】 特別養護老人ホーム 石狩市スポーツ広場	【減点1】 地区公園 家屋多い	家屋数点
	筆界	少ない	少ない	【減点1】 非常に多い	少ない	【減点1】 非常に多い	少ない一団地を選べる
総合評価		-6点	-6点	-5点	-7点	-7点	-5点

(1) 有力な開発適地の評価

5) 適地の評価のまとめと開発方針

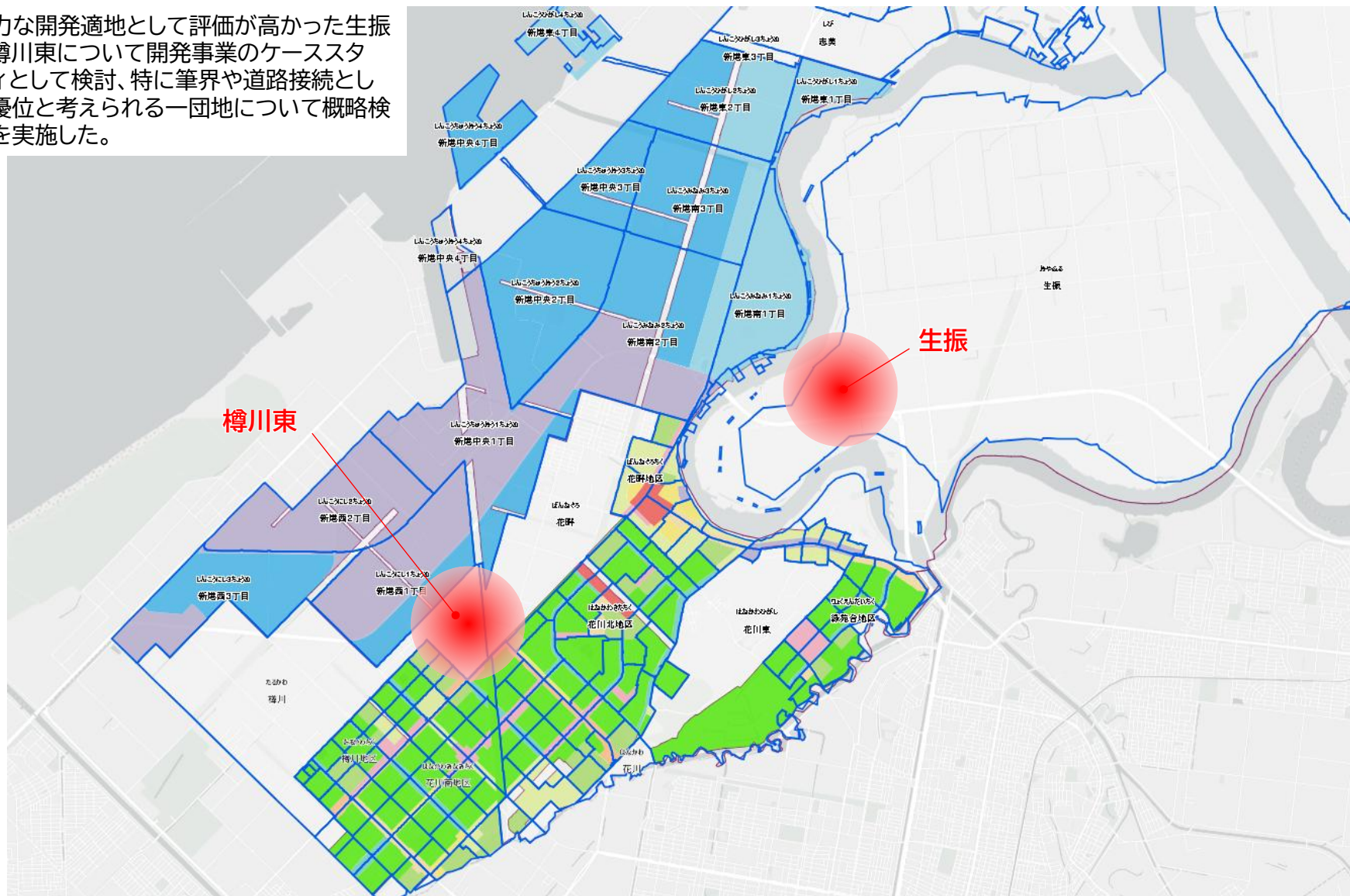
本検討では、「生振 樽川東」、「樽川西 樽川中央」、「花畔北 花畔南」の順で開発優先度が高いと判断される。



(2) 開発適地の計画

1) 検討対象適地の位置

有力な開発適地として評価が高かった生振と樽川東について開発事業のケーススタディとして検討、特に筆界や道路接続として優位と考えられる一団地について概略検討を実施した。



(2) 開発適地の計画

2) 開発適地の造成概略検討

① 生振(約29ha)

項目	金額(千円)	備考
整備費	1,999,453	
補償費等	379,014	
販売手数料	237,847	
概算事業費	2,616,314	
分譲価格(m ²)	9.2	
(参考)基盤整備費	409,250	区画道路、上下水、緑地

② 樽川東(約25ha)

項目	金額(千円)	備考
整備費	1,830,288	
補償費等	1,914,047	
販売手数料	374,433	
概算事業費	4,118,768	
分譲価格(m ²)	16.4	
(参考)基盤整備費	515,140	区画道路、上下水、緑地

(3) 都市計画を踏まえた事業手法の検討

1) 市街化調整区域における用地開発の事業手法について

市街化調整区域では原則として開発行為は禁止(抑制)されており、工業系の大規模開発は例外的・政策的誘導により成立する。そのため、都市計画としての事業手法は、①「市街化調整区域のまま」の事業化、②「区域区分・用途地域を変更して」事業化する、の2パターンに大別される。

①「市街化調整区域のまま」の事業化

【地域未来投資促進法の適用】

重点促進区域の設定と土地利用調整計画が必要となる。

あくまで、市街化調整区域のまま事業化となるため、都市計画法第34条許可基準に対する個別の開発許可は必要となる。(地域未来投資促進法が適用されるからといって、自動的に開発行為が許可されるわけではない)

【地区計画の適用】

地区計画素案を作成し、市街化調整区域において地区計画を適用する。

都市計画手法であるため、都市計画手続きを行う。

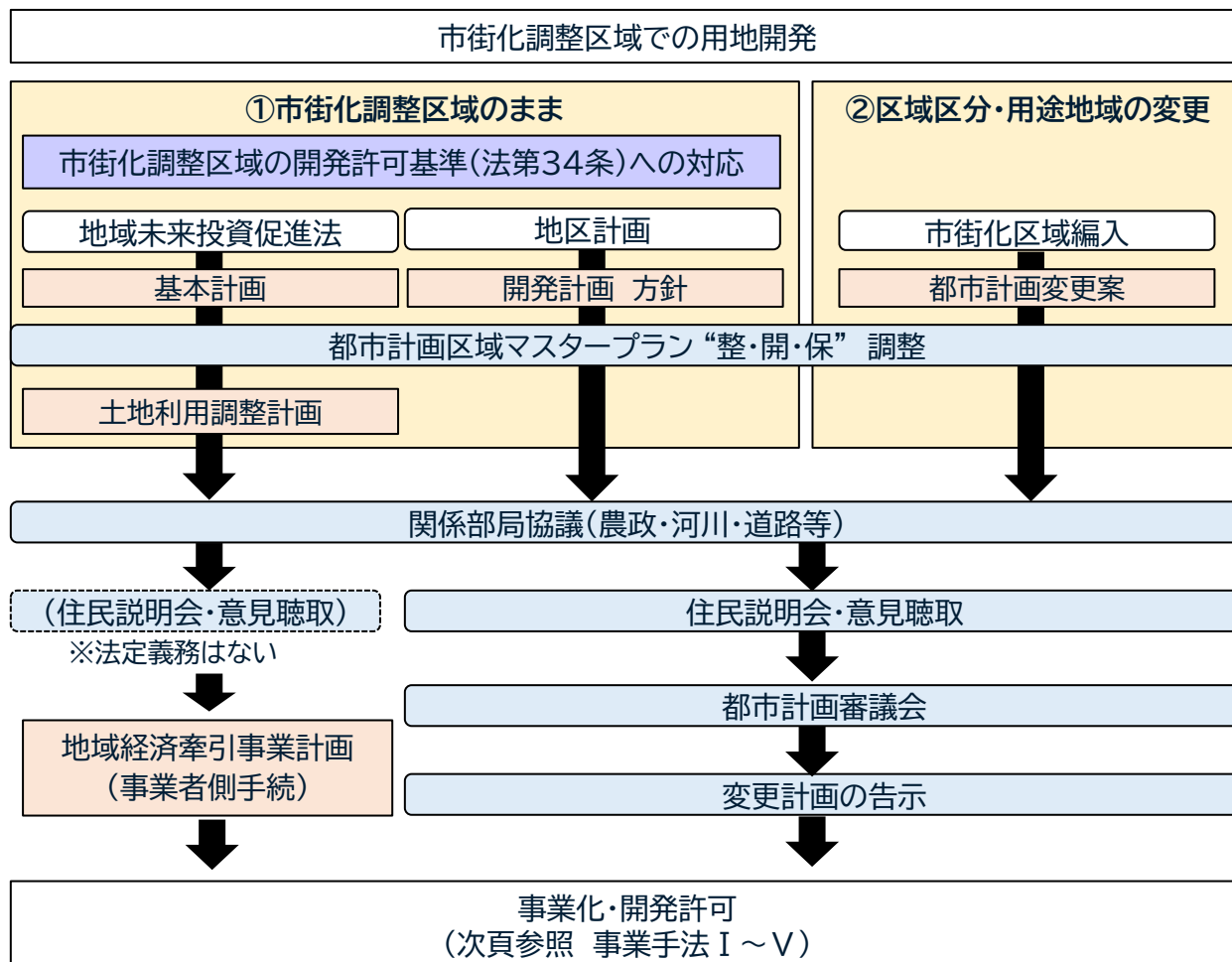
あくまで、市街化調整区域のまま事業化となるため、法第34条許可基準に対する個別の開発許可は必要となる。

②区域区分・用途地域の変更

市街化調整区域から市街化区域へ変更を行い、工業系の用途地域などに変更する。

都市計画手法であるため、都市計画手続きを行う。

市街化区域としての事業となるため、法第34条許可基準は原則適用されない。



(3)都市計画を踏まえた事業手法の検討

1)市街化調整区域における用地開発の事業手法について

都市計画を踏まえた事業手法としては、地域経済牽引事業等に基づく開発が最も短期実効性が高いと言える。

ケース	制度	内容	評価
I 市街化区域編入	区域区分見直し(線引き見直し)	石狩市では、工業フレーム不足により市街化区域拡大が困難な状況が続いている。このため、従来型の編入による工業用地確保は現実的でなく、市街化調整区域内での限定活用へ方針転換が検討されている。	短期的には困難。 ×
II 市街化調整区域の地区計画	都市計画法34条10号(地区計画)	市街化調整区域においても、地区計画を定め、その内容に適合する建築物については開発許可が可能。石狩市では従来、原則抑制の立場を維持してきたが、近年は石狩湾新港周辺での産業需要増大を背景に、地区計画活用の検討が進められている。	将来的に活用余地あり。 ただし、個別の都市マス・農業施策との調整が必須で、即時性は低い。 △
III 地域経済牽引事業等に基づく開発	地域未来投資促進法 +都市計画法34条14号	石狩市は地域未来投資促進計画を策定しており、物流・デジタル関連・ものづくり産業が重点分野。ただし、市街化調整区域での立地は、法的には可能性があるものの、都市計画との整合が前提。	制度上は可能であるが、万能ではない。 ○
IV 市街化調整区域の個別施設 (地域未来投資促進法なし)	都市計画法34条各号 (主に7号・14号)	既存工場と密接に関連する施設(34条7号)や、市街化区域での立地が著しく困難なもの(34条14号)に限り許可対象。石狩市では、新規単独工場の立地には極めて慎重で、実績は限定的。	新規工業立地には不向き。既存施設の増設・関連施設に限定。 ×
V 市街化調整区域の物流施設 (地域未来投資促進法なし)	都市計画法34条 +国通達(物流施設弾力運用)	国の通達により、幹線道路沿線・IC周辺の物流施設は弾力的運用が可能。石狩市は港湾・広域道路条件に恵まれ、物流立地需要が高いが、市としては無制限な許容はせず、地区指定や計画的誘導が前提。	物流は工業系の中で比較的可能性が高い分野。ただし、IC近傍ではないことが実効性を大きく下げる。 ×

(3) 都市計画を踏まえた事業手法の検討

2) 市街化調整区域における開発基準について

都市計画法34条の各1号～14号に該当する施設は「例外許可」が原則であり、特別に開発行為が認められるものとなる。市街化調整区域での工業・物流立地は34条各号のどれかに“明確に”該当しなければ立地整備できないものとなる。石狩市では包括的な独自緩和基準はなく、国・道基準を厳格適用されるものとなる。なお、誘致事業の候補分野となっている食品関連施設は、7号に当てはめを行うなど、既存工場や産業との連動が重要となる。

▼都市計画法34条各号一覧

号	想定用途(工業・物流)	立地可否	主な許可基準	主な制約・不可要因	石狩市での実務評価
4号	農産加工・冷蔵倉庫	△	原材料の50%以上が周辺の市街化調整区域産／現地立地必然性	広域集荷・一般製造は不可	一次産業系のみ可能
6号	共同工場・共同倉庫	△	国・道の助成＋中小企業の実質的 共同化	単独企業不可／制度依存	理論上可能であるが実績は少ない
7号	既存工場の増設	○	既存工場と工程・原料・製品が 50%以上連動	新規単独立地不可	市内業者とのサプライチェーン形成に資する 産業や工場は最も現実的に立地可能
8号	危険物施設	△	市街化区域で不適當＋安全性	用途限定・件数少	特殊用途限定
9号	休憩施設等	△	幹線道路利用者向けサービス	倉庫・配送拠点は不可	物流補助的のみ
10号	工業・物流地区	△	地区計画決定＋内容適合	都市計画手続き必須	手続きに時間を要する
14号	大規模物流・DC	○	市街化促進の恐れなし＋市街化区 域で困難＋政策整合	開発審査会必須／波及開発NG	政策連動、地域未来投資との整合が重要

▼候補施設別 都市計画法34条各号 逆引き

施設	現実的な適用号	34条各号との整合補足
既存工場の増築・高度化	7号	同一事業性が核心
農産物加工・保管（食品関連施設）	4号	原料要件が最大制約
物流施設	14号	政策的位置付け必須
データセンター	14号	エネルギー・広域性の説明が鍵
新規単独工場	—	原則不可
工業団地造成	10号	地区計画前提

(3) 都市計画を踏まえた事業手法の検討

3) 市街化調整区域のまま産業系土地利用(市街化調整区域における地域未来投資促進法適用への考え方)

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

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、本市が含まれる札幌圏都市計画区域において、具体の土地に割り付けられていない保留フレーム※がないため、産業立地のための市街化区域の拡大は困難です。

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あり、既存の市街化区域内の土地利用を優先する必要があります。

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。



土地利用の基本方針として、具体の土地に割り付けられていない保留フレームがないため、地区計画制度などの活用による市街化区域を利用した土地調整を行うことについては位置づけがなされている。
これは、地域未来投資促進法や土地利用調整計画、開発許可基準へ適用、農振協議の基礎となる方針と言える。

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

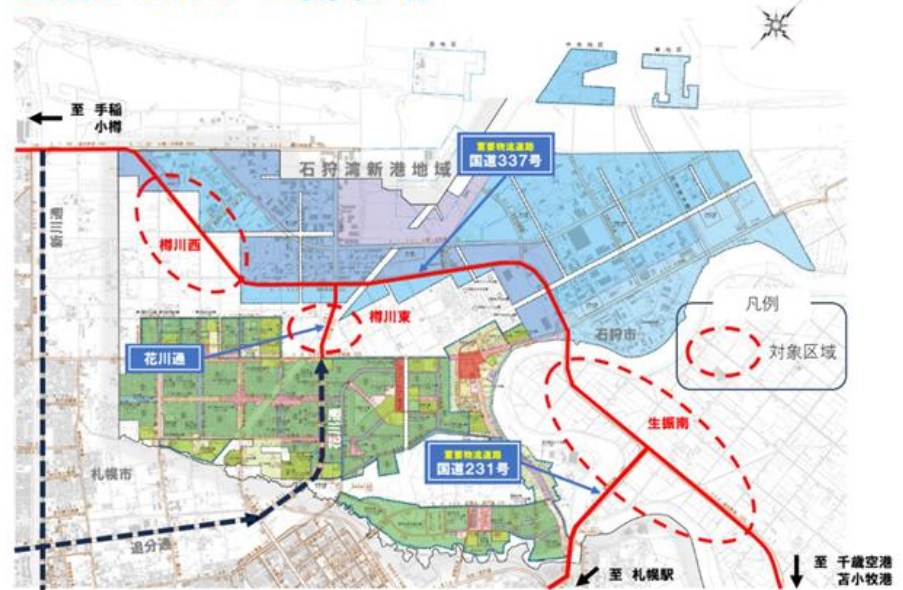


図 市街化調整区域における産業系土地利用の方針を実現するための対象区域

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、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。」

(4) 地域未来投資促進法に基づく手続き、農転手続き・協議について

1) 石狩市の地域未来投資促進法の基本計画

・石狩市の地域未来投資促進法に係る基本計画は、作成はされているが完全に策定されていない。
 ⇒重点促進区域の設定が必要、そして設定に関する土地利用調整および申請計画が必要

第2期北海道石狩市基本計画

4 促進区域の区域内において特に重点的に地域経済牽引事業の促進を図るべき区域（重点促進区域）を定める場合にあっては、その区域

本計画では設定しない。

9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項

本計画では、土地利用の調整を行わない。

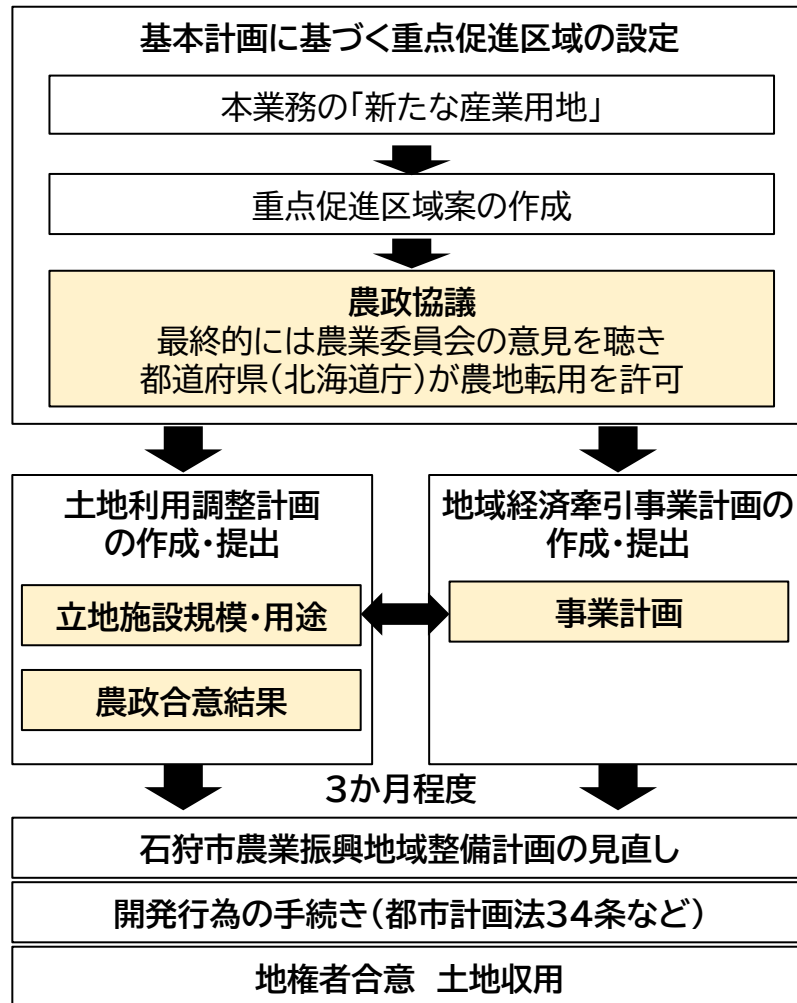
10 計画期間

本計画の計画期間は、計画同意の日から令和10年度末日までとする。

「北海道石狩市基本計画」に基づき法第11条第3項の規定による同意（法第12条第1項の規定による変更の同意を含む。）を受けた土地利用調整計画に関する変更の同意及び法第13条第4項の規定による承認（法第14条第3項の規定による変更の承認を含む。）を受けた承認地域経済牽引事業計画に関する変更の承認及び承認の取消しについて、当該同意基本計画の失効後も、なお従前の例による。

（備考）

用紙の大きさは、日本工業規格A4とする。



(4) 地域未来投資促進法に基づく手続き、農転手続き・協議について

1) 石狩市の地域未来投資促進法の基本計画

- ・重点促進区域が未設定ながら、基本計画は提出されているので、この承認要件とは整合している。
- ・ただし、石狩市には促進区域からの区域外指定もある。

計画期間

令和7年3月26日（国からの同意日）から令和11年度末日まで

経済的効果の目標

- ・1件あたり平均47百万円の付加価値額を生み出す地域経済牽引事業を40件創出。
- ・これらの地域経済牽引事業が促進区域で1.39倍の波及効果を与え、促進区域で約2,613百万円（47百万円×1.39×8件×5年間）の付加価値額を創出することを目指す。

地域経済牽引事業の承認要件

【要件1】 地域の特性を活用すること（①～③のいずれか）

- ①GX産業の推進に係る「ものづくり」関連分野
- ②GX産業の推進に係る「デジタル」関連分野
- ③GX産業の推進に係る「エネルギー」関連分野

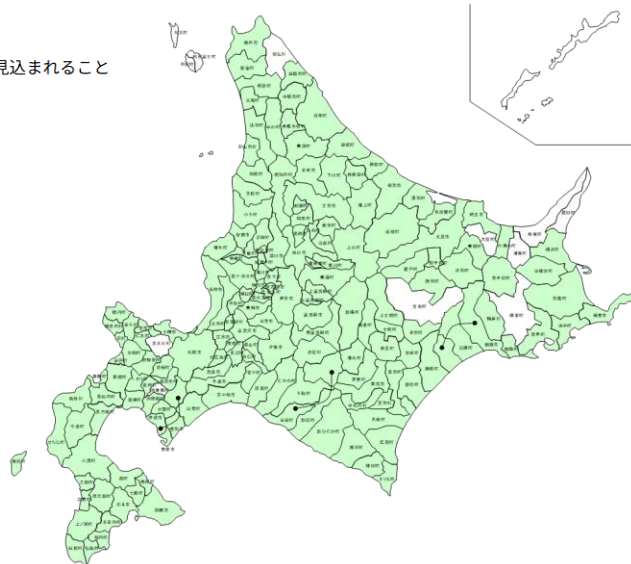
【要件2】 高い付加価値を創出すること

- ・付加価値増加分：4,611万円超

【要件3】 いずれかの経済的効果が見込まれること

- ①売上：8%以上増加
- ②雇用者数：1人以上増加

促進区域(対象区域)



除外区域一覧

石狩市（石狩振興局）

都市公園法に基づく都市緑地（はまなすの丘公園）、海岸法に基づく海岸保全区域（一般公共海岸区域）（弁天・親船地区）、森林法に基づく保安林（海岸林、花川・生振地区等防風林）、自然公園法に規定する国立・国定公園区域（暑寒別天売焼尻国定公園（暑寒別・雄冬地区、送毛・濃昼地区）、鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律に基づく鳥獣保護区（送毛鳥獣保護区、濃昼鳥獣保護区）、北海道自然環境保全指針に基づくすぐれた自然地域（石狩海岸、石狩川下流部湿原、暑寒別・雄冬地区、送毛・濃昼・安瀬地区）、同指針に基づく身近な自然地域（石狩防風林、真勲別河畔林、紅葉山砂丘、八の沢自然林、茨戸川、紅葉山公園）、北海道自然環境等保全条例に基づく記念保護樹林（石狩市農協「赤だもの一本木」）、同条例に基づく海浜植物等保護地区（夷田神社）、石狩市海浜植物等保護条例に基づく海浜植物等保護地区（河口地区、聚富地区、弁天・親船地区）、石狩市自然保護条例に基づく石狩市記念保護樹木（丁恵寺「くりの二本木」、花川小学校「イチヨウの二本木」）、環境省が自然環境保全基礎調査で選定した特定植物群落（石狩海岸砂丘林）、生物多様性の観点から重要度の高い湿地（石狩川河口）

3 開発事業のケーススタディ

(4) 地域未来投資促進法に基づく手続き、農転手続き・協議について

2) 農転に配慮した基本計画作成や重点促進区域設定のポイント

・本事業のように市街化調整区域の開発であり、開発許可を得るためには、以下の2つの赤枠内①～⑤が重要となる。

基本計画作成のポイント

- ・ 都道府県・市町村が共同して作成し、主務大臣が同意する
- ・ 特に重点的に地域経済牽引事業の促進を図る「重点促進区域」を字単位で設定する
- ・ 同区域設定には農用地区域外や、市街化区域内の宅地化された土地の活用を優先する
- ・ 農地を含める場合に、市町村が土地利用調整区域を設定する際に行うべき調整について、次の考え方に基づく具体的な方針を地域の実情を踏まえて定める
 - ① 農用地区域外での開発を優先すること
 - ② 周辺の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障が生じないようにすること
(土地改良施設の機能に支障を及ぼすおそれがないこと、地域計画の達成に支障が生じないことを含む)
 - ③ 面積規模が最小限であること
 - ④ 面的整備の完了後8年間が経過していること
 - ⑤ 農地中間管理機構関連の取組に支障が生じないようにすること
- ・ 市街化調整区域の開発許可手続きの配慮を受けるためには、次のような立地が得られる必要がある
 - ① 流通の結節点
 - ② 原料調達地又は密接な関係のある既存施設の近傍
 - ③ 変電所の近傍
 - ④ 高速自動車国道等のインターチェンジの近傍
 - ⑤ 地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域
- ・ 地域経済牽引事業を実施する企業による具体的な事業計画までは求めない
- ・ 市町村及び都道府県は、基本計画の同意を得たときは遅滞なく公表する

(4) 地域未来投資促進法に基づく手続き、農転手続き・協議について

3) 土地利用調整計画作成のポイント

- ・土地利用調整計画においては、事業を行う必要性が重要となる。
- ・また、農業振興地域制度担当部局(農業総合支援センター)など、農業委員会との調整が必要となる。

土地利用調整計画作成のポイント

- ・市町村が作成し、都道府県が同意する
- ・土地利用調整を行う「土地利用調整区域」を地番単位で設定する
- ・同区域で想定する地域経済牽引事業の内容(地域の特性の活用、高い付加価値の創出、地域の事業者に対する相当の経済的効果等)について、事業を行う必要性を踏まえて記載する
- ・地域経済牽引事業の用に供する施設の規模について記載する
- ・基本計画で定めた土地利用調整方針に則し、農業振興地域制度担当部局、農地転用許可制度担当部局及び農業委員会と調整した結果を記載する
- ・作成に当たっては、都市計画等の記載との整合が図られるよう、またその後の開発手続きが迅速に行われるよう、都市計画担当部局及び開発許可担当部局と十分調整すること
- ・市町村は、土地利用調整計画の同意を得たときは遅滞なく公表する

3 開発事業のケーススタディ

(4) 地域未来投資促進法に基づく手続き、農転手続き・協議について

4) 農転への配慮事項、支援措置事項

- ・地域未来投資促進法に基づく、種々の支援措置に関する「配慮」があり、そのうち農地転用許可等の手続きに関する配慮が記されている。
- ・土地利用に関しては、農地転用許可および市街化調整区域の開発許可に関する配慮となる。

支援措置の一覧（目次③）

	ページ	概要	備考
農地転用許可等の手続きに関する配慮	13.14	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都道府県・市町村が定める基本計画において重点促進区域が設定されており、当該基本計画に基づき市町村が土地利用調整計画を策定している場合、<u>農地転用許可等の手続きに関する配慮</u>を受けることができます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特例措置を受けるためには、基本計画において重点促進区域が設定されている必要があります。 ・ 当該基本計画に基づき市町村が土地利用調整計画を策定し、土地利用調整区域を設定している必要があります。
市街化調整区域の開発許可の手続きに関する配慮	13.15	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都道府県・市町村が定める基本計画において重点促進区域が設定されており、当該基本計画に基づき市町村が土地利用調整計画を策定している場合、<u>食品関連物流施設・植物工場等を建設する際の市街化調整区域における開発許可の手続きに関する配慮</u>を受けることができます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特例措置を受けるためには、基本計画において重点促進区域が設定されている必要があります。 ・ 当該基本計画に基づき市町村が土地利用調整計画を策定し、土地利用調整区域を設定している必要があります。

(4) 地域未来投資促進法に基づく手続き、農転手続き・協議について

4) 農転への配慮事項、支援措置事項

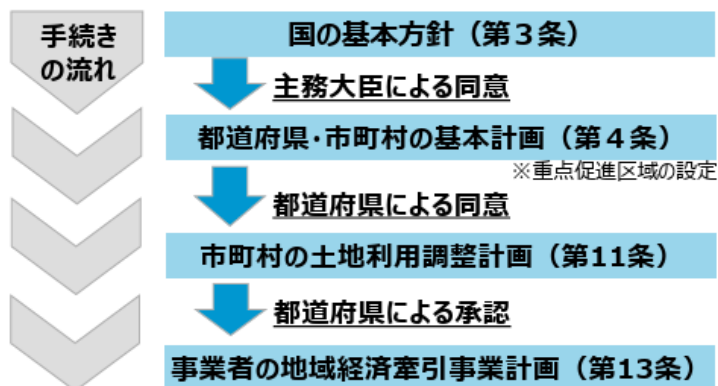
- ・配慮を受けるための条件が必要となる。
- ・土地利用調整の仕組みとして、土地利用調整計画が必要となる。

地域未来投資促進法における土地利用調整への配慮

③ 規制の特例措置等

- 地域未来投資促進法において事業者が土地利用調整への配慮等を受けるには、都道府県・市町村と調整して所定の手続き（「基本計画」に重点促進区域を設定、市町村が「土地利用調整計画」を策定）を経た上で、都道府県から「地域経済牽引事業計画」の承認を受ける必要がある。
- これにより、事業実施場所が農用区域（農振法）や第一種農地（農地法）に当たる場合であっても、農地転用が可能（詳細はp.14参照）。
 - ※ 「農用区域外での開発を優先すること」「面積規模が最小限であること」等の条件を満たすことが必要（右下参照）。最終的には、農業委員会の意見を聴いて都道府県が農地転用を許可。
- 事業実施場所が市街化調整区域（都市計画法）にも当たる場合であっても、一定の条件を満たした食品関連物流施設・植物工場・データセンター等については、開発許可が可能（詳細はp.15参照）。
 - ※ 最終的には、開発審査会の意見を聴いて都道府県が決定。

【土地利用調整の仕組み】



【農地関係手続きの配慮を受ける条件】

- ① 農用区域外での開発を優先すること
- ② 周辺の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障が生じないようにすること
- ③ 面積規模が最小限であること
- ④ 面的整備の実施から8年間が経過していること
- ⑤ 農地中間管理機構関連の取組に支障が生じないようにすること

(4) 地域未来投資促進法に基づく手続き、農転手続き・協議について

4) 農転への配慮事項、支援措置事項

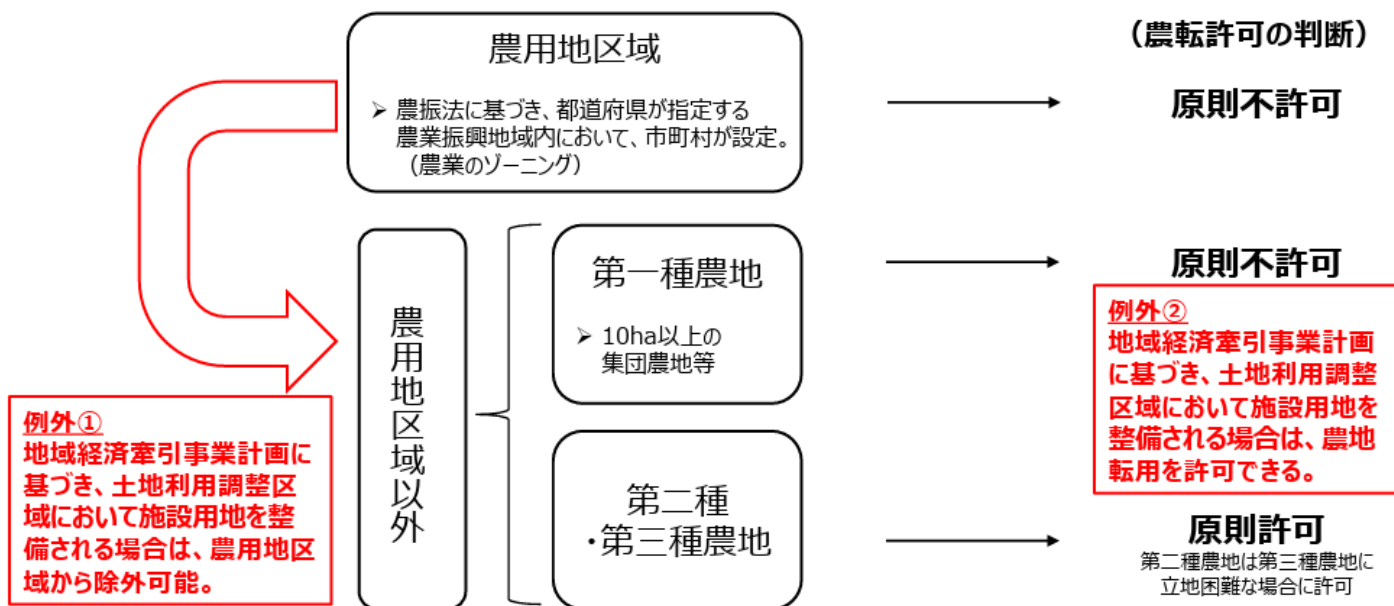
・地域経済牽引事業計画(事業者の事業計画)に基づき、第一種農地においても例外措置として農地転用可能(実績あり)

農地転用許可等の手続きに関する配慮

③ 規制の特例措置等

- 都道府県・市町村が定める基本計画において重点促進区域が設定されており、当該基本計画に基づき市町村が土地利用調整計画を策定している場合、地域経済牽引事業計画に基づき整備される施設用地について、
 - ① 事業実施場所が農用地区域に当たる場合に、農用地区域からの除外ができます。
 - ② 事業実施場所が第一種農地に当たる場合でも、農地転用を許可できます。

<農地法等の適用関係>



(4) 地域未来投資促進法に基づく手続き、農転手続き・協議について

4) 農転への配慮事項、支援措置事項

・地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域としては、都市計画との整合が必要。
 ⇒都市計画区域の整備、開発及び保全の方針との整合

市街化調整区域の開発許可関係の手続に関する配慮

③ 規制の特例措置等

- 基本計画において重点促進区域が設定され、さらに、当該基本計画に基づき市町村が土地利用調整計画を策定し、都道府県の同意を得ている場合、開発許可関係手続での配慮を受けることができる。
- 具体的には、地域経済牽引事業の用に供する以下の対象施設に関して、都市計画法上の市街化調整区域における開発を原則として許可して差し支えないものとしている。

都市計画法の開発許可制度とは

- 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分
- 市街化調整区域においては、開発を抑制



地域未来法を活用した開発許可関係手続に係る配慮

- 所要の手続きを経ることで、下記の対象施設に関しては、市街化調整区域における開発を原則として許可して差し支えないものとされる。

< 配慮の対象施設 >

- (1) 流通の結節点**
 高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地する食品関連物流施設、植物工場又は生体材料の研究施設若しくは工場
- (2) 原料調達地又は密接な関係のある既存施設の近傍**
 医薬品若しくは食品の原料若しくは材料として使用される農林水産物等の生産地等又は現に試験研究の用に供されている試験研究施設等の近傍に立地する研究施設又は工場
- (3) 変電所の近傍**
 変電所（構外に6万ボルト以上の電圧で電気を伝送するもの）の近傍に立地するコンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設（当該施設の用に供する土地の面積が10ha以上のもの）
- (4) 高速自動車国道等のICの近傍**
 高速自動車国道等のICの近傍に立地した次世代モビリティに対応した物流施設（高速自動車国道等又は高速自動車国道等と連絡する道路に連絡する通路（専ら当該物流施設の利用者の用に供することを目的として設けられるものに限る。）を備えているものであって、自動運行車の運行を支援する環境が整備されており、電気自動車（専ら電気を動力源とする自動車をいう。）に電気を供給するための設備又は水素自動車に水素を充てんするための設備が当該物流施設の利用者の用に供するよう適切に整備されているものに限る。）
- (5) 地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域**
 都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランに記載された産業立地のための土地利用に関する事項の内容に即して、地方公共団体が基本計画の重点促進区域内に、高速自動車国道等のIC又は幹線道路に近接して定める区域において立地する工場、研究施設又は物流施設（都市再生特別措置法に規定する都市機能増進施設を除く。）

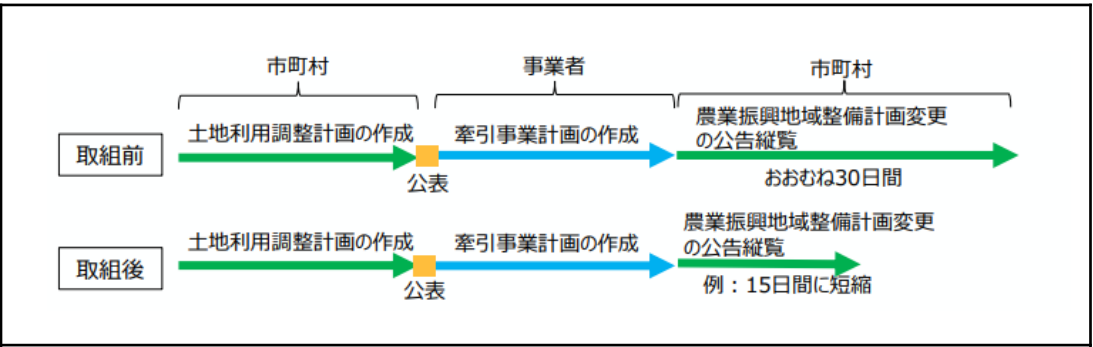
(4) 地域未来投資促進法に基づく手続き、農転手続き・協議について

5) 地域未来投資促進法における土地利用調整の迅速化事例

・農政サイドとの協議・調整においては、協議調整の時間短縮等はあるが、抜本的な省略可能となる手続きはない。

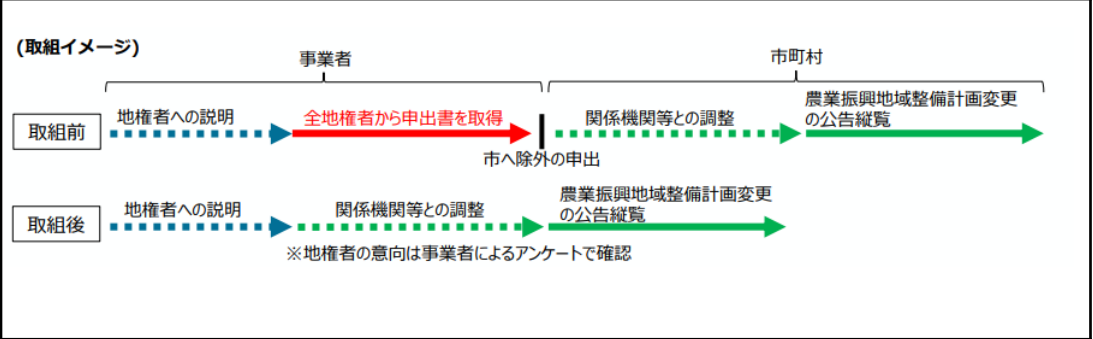
① 農業振興地域整備計画の変更に係る縦覧期間の短縮
 地域未来法による基本計画や土地利用調整計画において、農業振興地域整備計画の変更について公表している場合は、縦覧期間の短縮が可能

土地利用調整計画を作成した場合、遅滞なく公表することとなっているため、地域住民等に対して既に農業振興地域整備計画変更案を一定周知できているととらえ、縦覧期間を短縮(例えば15日間)し、手続きの迅速化が可能。



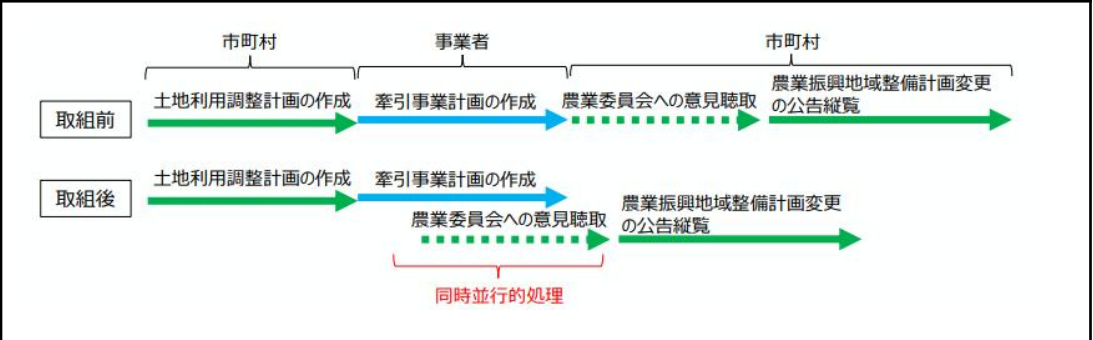
② 農業振興地域整備計画の変更に係る申出の省略
 地域未来法の活用による農業振興地域整備計画の変更にあたって申出書の取得を省略

一般的に農地を転用するための農振除外は、農業振興地域の整備に関する法律(農振法)第13条第2項に基づいた「農用地等以外の用途に供することを目的」とした除外となる。



③ 農業振興地域整備計画の変更に係る農業委員会への早期意見聴取
 地域経済牽引事業計画が承認された後、速やかに農業振興地域整備計画の変更に係る公告・縦覧手続きを開始できるよう農業委員会の意見聴取手続きを早期に行う

土地利用調整計画作成段階において、農業振興地域整備計画の変更についても十分な調整が済んでいる場合には、農振法施行規則に定める農業委員会の意見聴取手続きについても地域経済牽引事業計画の承認と同時並行的に進めることで、速やかに公告・縦覧手続きを開始することが可能。



3 開発事業のケーススタディ

(4) 地域未来投資促進法に基づく手続き、農転手続き・協議について

6) 地域未来投資促進法に基づく農地転用条件の検討 1/2

・農地転用条件①～③を精査、生振および樽川東は農用地域であるため、「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」が農振協議の基礎となる方針と言える。

●地域未来投資促進法に基づく農地転用条件

- ① 農用地域外での開発を優先すること
- ② 周辺の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障が生じないようにすること
(土地改良施設の機能に支障を及ぼすおそれがないこと、地域計画の達成に支障が生じないことを含む)
- ③ 面積規模が最小限であること
- ④ 面的整備の完了後8年間が経過していること
- ⑤ 農地中間管理機構関連の取組に支障が生じないようにすること

●条件の適合性

①農用地域外での開発を優先すること

【適合性(△)】

生振や樽川東は農用地域である。

これに対して「農用地域外での開発を優先すること」をクリアするためには、「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」が根拠になる。なお、農用地域についても、地域未来投資促進法に基づき除外が可能である。

②周辺の土地の農業上の効率かつ総合的な利用に支障が生じないようにすること

【適合性(O)】

生振および樽川東は、いずれも各地区の周縁部に位置しており、一体的な農地を分断する土地利用には該当しないことから、当該条件は満たしているものと考えられる。

③面積規模が最小限であること

【適合性(O)】

地域経済牽引事業計画などの事業計画段階で条件を満たす土地利用計画とすることが可能。

(4) 地域未来投資促進法に基づく手続き、農転手続き・協議について

6) 地域未来投資促進法に基づく農地転用条件の検討 2/2

・農地転用条件④～⑤を精査。石狩市農業振興地域整備計画書に基づく、生振や樽川東においては、面的整備として少なくとも7年は経過していると判断される。また農地中間管理機構関連の取組みは、行われていないと考える。

●地域未来投資促進法に基づく農地転用条件

- ① 農用地区域外での開発を優先すること
- ② 周辺の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障が生じないようにすること
(土地改良施設の機能に支障を及ぼすおそれがないこと、地域計画の達成に支障が生じないことを含む)
- ③ 面積規模が最小限であること
- ④ 面的整備の完了後8年間が経過していること
- ⑤ 農地中間管理機構関連の取組に支障が生じないようにすること

出典：石狩市農業振興地域整備計画書

●条件の適合性

④面的整備の完了後8年間が経過している

【適合性(O)】

石狩市農業振興地域整備計画(令和元年、令和6年)に基づく、生振と樽川東は、農業生産基盤整備開発計画の対象となっていない。

令和元年時点においても対象となっていないことから、令和7年度段階においても、少なくとも7年間、面的な整備は行われていないと判断される。

⑤農地中間管理機構関連の取組みに支障が生じないようにすること

【適合性(O)】

石狩市農業振興地域整備計画(令和元年、令和6年)に基づく、生振と樽川東は、農業を担うべき者の育成・確保施設の整備計画に該当していないため、農地中間管理機能関連の取組みが計画されていない。

■農用地利用計画 農業上の土地利用の方向

生振 f B-1

茨戸川に囲まれた生振に分布する998haの団地である。地形は平坦で水田地帯であるが、多くが転作田として畑地利用されている。今後、農地の有効利用と集中化を図り、大型畑作農業を基軸とした土地利用の再編を進め集团的農地の保全を図る。

樽川東 h B-4

道道石狩手稲線北側、札幌市と樽川宮農団地に囲まれた126haの団地。都市的開発が進む中、集团的農用地の確保を図る。

■農業生産基盤整備開発計画

かんがい排水、客土、暗渠排水、農道整備、排水設備等の土地改良事業を推進
⇒生振(B-1)や樽川東(B-4)は該当していない

■農業を担うべき者の育成・確保施設の整備計画

農業就業者育成・確保施設整備に関する計画
⇒生振(B-1)や樽川東(B-4)は該当していない

3 開発事業のケーススタディ

(5) 民間主体の産業空間の構築にあたって

1) 市街化調整区域における民間開発手法について

市街化調整区域における開発計画を実行していくにあたっては、都市計画上は、前述の通り3通りの手続き方法がある。市街化編入および地区計画手法は公共事業(公共投資)を行うことが前提の手法と言える。(下記に示す通り、市街化調整区域における公共投資を行う手法が皆無ということではないが、あくまで開発投資先は市街化区域として考えるべきである。)

民間主導で開発事業を進めるにあたっては、地域未来投資促進法に基づき、地域経済牽引事業計画の作成・提出することが筋と言える。

以上を踏まえ、市街化区域における民間開発手法を整理した。

公共が全く事業に投資しない場合は、①個別開発許可(都市計画法34条)が現実的かつ有力である。

②についても、全国的には事例がある。

③および④は、民間事業に乗じる形で公共投資を行う場合の手法と言える。

⑤および⑥は、主な事業出資者は民間でありながら、公共投資や公共事業の性質を有する事業となる。

⑦は、市街化区調整区域での地区計画となり、都市計画事業として捉える事業となる。

	事業手法	概要・特徴	主体	向いている規模・用途	メリット	主な留意点
①	個別開発許可 (都市計画法34条)	個々の敷地単位で開発許可を取得	民間	小～中規模 工場・物流等	・最も現実的 ・スピード感あり	・用途制限が厳しい ・インフラ自己負担
②	都市計画法34条12号 (条例型開発)	条例で定めた用途を包括許可	民間	中規模 複数区画	・継続的な誘導が可能	・条例整備が前提
③	土地区画整理事業	道路・公園等を一体整備	組合・自治体	大規模 産業団地	・基盤整備が一括	・地権者合意が大前提
④	開発行為+公共施設負担方式	開発と同時にインフラ整備	民間(+自治体)	中規模	・柔軟な協議が可能	・協議が長期化
⑤	公有地活用(定期借地・売却)	自治体保有地を活用	自治体+民間	規模不問	・立地調整が容易	・適地が限定的
⑥	産業団地整備(補助金併用)	補助制度を活用した団地整備	自治体+民間	大規模	・財政支援あり	・採択要件が厳格
⑦	地区計画(市街化調整区域型) +開発許可	土地利用方針を地区計画で明確化	民間+自治体	中～大規模 面的開発	・計画性が高い ・説明力が強い	・都市計画決定に時間

(5)民間主体の産業空間の構築にあたって

2)市街化調整区域における民間開発の留意点

個別開発許可(都市計画法34条)として市街化調整区域における民間開発を進めるにあたっての留意点を示す。

地域未来投資促進法の基本計画、重点促進区域設定(土地利用調整計画)、地域経済牽引事業計画が重要

大原則として、地域未来投資促進法や基本計画と無関係な施設については整備できない。

従って、企業立地や産業空間の構築の準備として、地域未来投資促進法の基本計画が重要となる。

大規模物流・データセンター、エネルギー産業は北海道の産業政策と合致しているため、地域未来投資促進法が34条各号の解釈の後押しになる。

なお、重点促進区域の設定や地域経済牽引事業計画については、具体の民間側の事業フレームが早期に必要となる。

北海道区域マスタープランとの整合が重要

地域未来投資促進法に基づく産業空間の整備は、必ずしも「整備・開発・保全の方針(いわゆる工業フレーム)」に数値的に載せる必要はないものと捉える。

ただし、区域マスタープラン等との整合性は強く求められるため、市街化調整区域の理念や方針を捻じ曲げない整合性が重要となる。

土地取得が難航した場合は、土地収用法は適用できない

地権者合意が得られない場合は、土地収用法を適用することができない。(土地収用法は、公益性が求められる事業であるため、都市計画事業として事業認定を行うのが通常である。)

従って、民間事業であるものの、用地取得に対しては公共側は注視することが重要であり、民間事業としての最大のリスクとなる。

道路等のインフラ整備にあたって都市計画事業がしにくい

個別開発許可(都市計画法34条)の場合は、市街化調整区域のままの事業となるため、基本的には都市計画事業はできない。道路や水道などのインフラ事業は、民間事業で行う必要がある。

立地後の産業集積に対して都市計画税が適用できない

地域未来投資促進法は、市街化調整区域のままの事業となるため、民間で用地買収が進み、工場や施設が営業を開始した場合でも、都市計画税を徴収することができない。(固定資産税はかかるが、地域未来投資の特別措置も発生する)

(6) 想定される開発事業のスケジュール

① 個別開発許可(都市計画法34条)の場合の事業スケジュールを以下に示す。

- ・都市計画変更は行わず、都市計画法34条14号で個別判断となる。
- ・生振と樽川東は、令和7年度時点で面的整備が7年間行われていないと判断される。従って、最短の令和8年度で事業構想段階を向けても、農政協議、開発許可準備段階では、完了後8年間が経過を満たすことになる。
- ・石狩市の農振除外は年2回(時期制約あり)のため、最大6~12か月の待ち期間が発生する可能性がある。

工程	月数															
	事業構想段階 1年目				地域未来投資認定段階 2年目				農政協議、開発許可準備段階 3年目				造成・建築段階 4年目			
	3	6	9	12	15	18	21	24	27	30	33	36	39	42	45	48
事業構想 ・構想・用地調査【民間事業者】 ・立地構想【民間事業者】 ・地権者調整【民間事業者】 (・非公式農政相談)																
地域未来投資認定 ・基本計画 ・土地利用調整計画 ・地域経済牽引事業計画【民間事業者】 ・国・道同意【石狩市、民間事業者】 (・非公式農政相談)																
農政協議 ・農地転用 ・農用地除外 都市計画法34条審査 ・地域未来+開発許可基準個別立証																
造成・建築 ・開発許可【民間事業者】 ・造成【民間事業者】 ・建築【民間事業者】 ・操業開始【民間事業者】																
(都市計画) ※地域未来投資認定に変わり 都市計画手続きになるイメージ																

面的整備の完了後8年間が経過している段階であることを確認のうえ、公式協議を着手

1. 地権者の意向調査が必要

本検討の開発事業のケーススタディの適地は、地権者意向を確認していない。事業化の際には、地権者への意向調査が必要である。

2. 地域未来投資促進法の活用は「具体的な民間事業計画」が前提

地域未来投資促進法に基づく土地利用調整や農地転用の協議は、具体的に地域経済牽引事業計画を策定する予定の民間事業者が存在する場合に限り実施可能となる。今後は、立地意向が明確な企業を早期に特定し、事業フレームを具体化したうえで手続きを進める必要がある。

3. 農地転用の可否は最終的に「農業委員会判断」である

地域未来投資促進法に基づく土地利用調整は、農地転用を可能とする制度的枠組みではあるが、自動的に転用が認められるものではない。最終判断は、市町村農業委員会および北海道の判断に委ねられるため、制度適合性に加え、個別事業の妥当性・必要性の説明が不可欠である。

4. 全体スケジュールの長期化の可能性

スケジュールを組み立てる調整事項は、個別性が高く、長期化する可能性がある基本計画策定から土地利用調整計画作成、農転許可に至るまでの期間について、一律の目安期間は示されておらず、数年を要する事例も存在。農振除外の時期制約(年2回)など、制度上の待ち期間が発生する可能性も考慮する必要がある。事業者側のスケジュール感と行政手続の現実とのギャップ調整が重要となる。