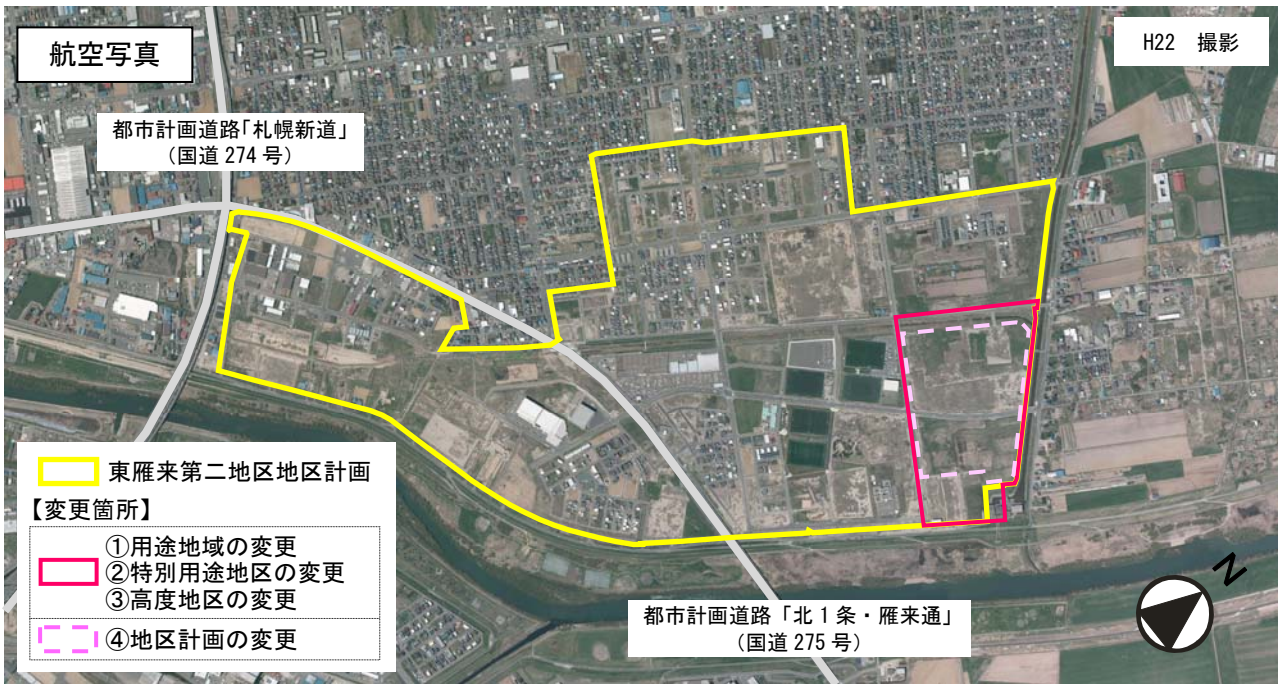


□ 東雁来第二地区について

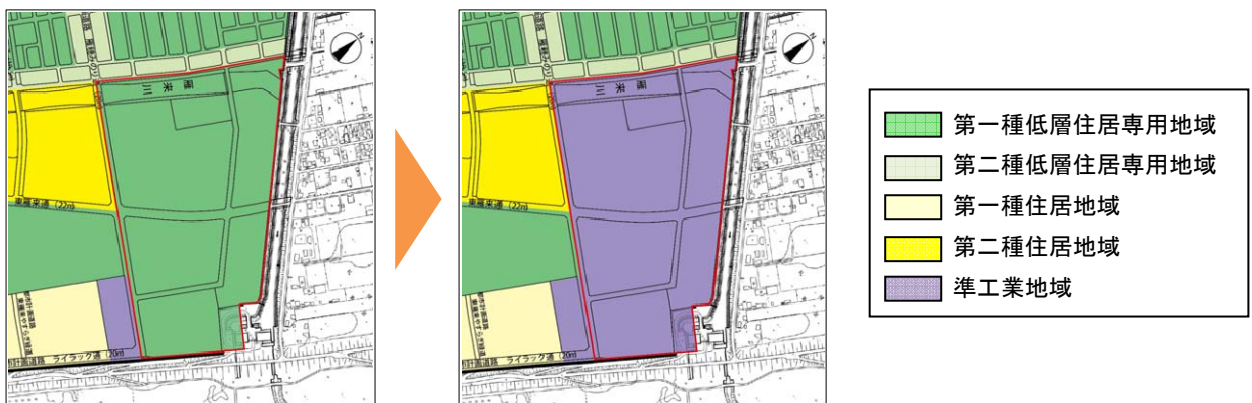


1 概要

- (1) 位置 札幌市東区東雁来 6 条 2 丁目～3 丁目の各一部、7 条 2 丁目～3 丁目、8 条 2 丁目の一部、8 条 3 丁目～4 丁目、9 条 1 丁目～2 丁目の各一部、9 条 3 丁目～4 丁目、10 条 1 丁目～4 丁目、11 条 1 丁目～4 丁目、12 条 2 丁目～4 丁目、13 条 2 丁目～4 丁目、14 条 2 丁目～3 丁目、14 条 4 丁目の一部
札幌市東区東苗穂 9 条 3 丁目の一部、10 条 3 丁目の一部、12 条 4 丁目の一部

(2) 都市計画の内容

① 用途地域の変更（第一種低層住居専用地域 → 準工業地域）



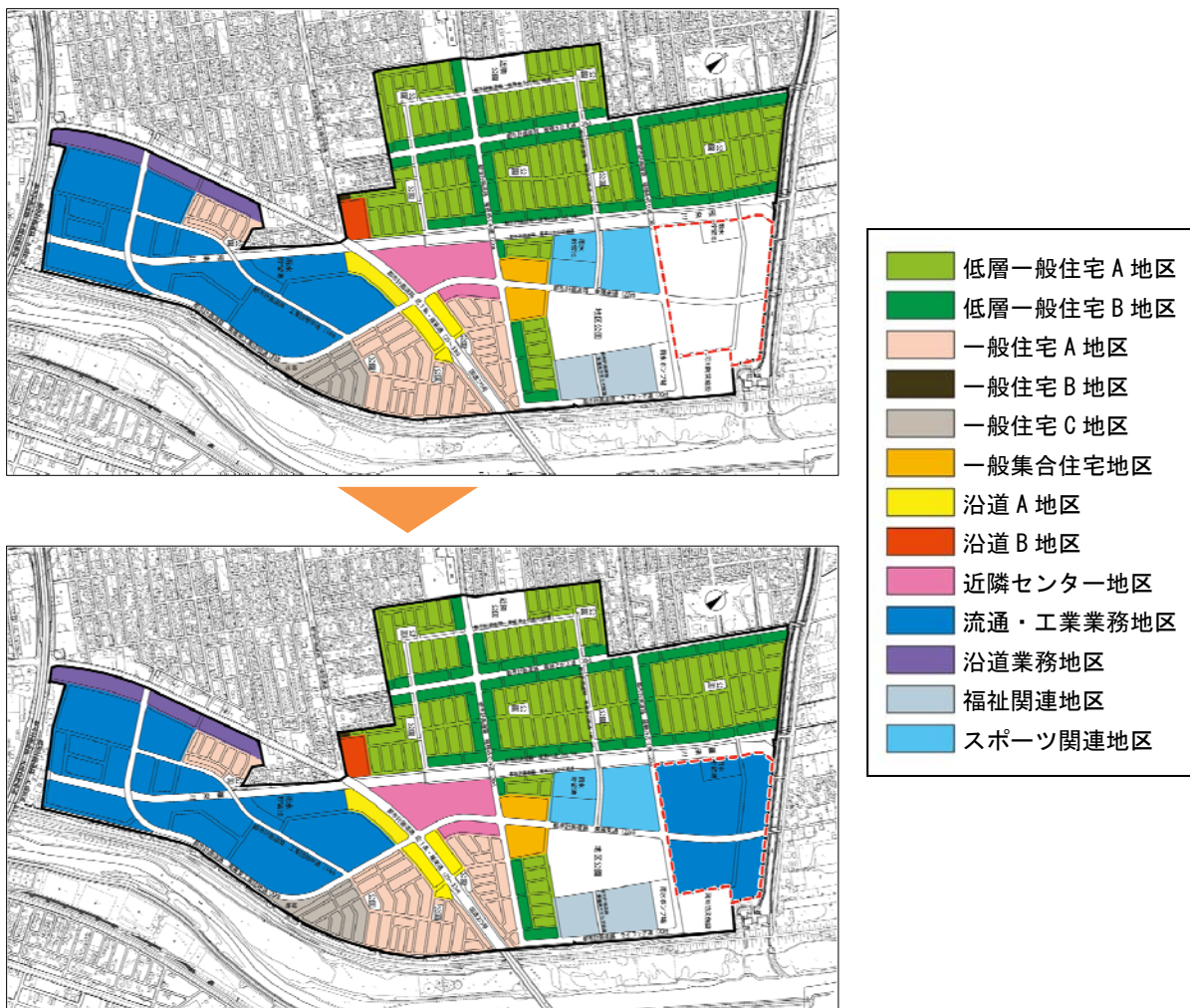
② 特別用途地区の変更（戸建住環境保全地区 → 特別工業地区、大規模集客施設制限地区）



③高度地区の変更（北側斜線高度地区 → 指定なし、18m高度地区）



④東雁来第二地区地区計画の変更（流通・工業業務地区の拡大）



2 経緯

- ・東雁来第二地区については、平成7年10月に市街化区域に編入されたが、その際に土地利用が確定していないことから、用途地域等を暫定的に指定していた。
- ・その後、平成8年度から土地区画整理事業が始まり、事業の進捗状況に合わせて、適宜、用途地域等の変更を行っている。
- ・この度、現在まで土地利用が確定していなかった当地区の北東部（多機能交流地区）について、土地利用を工業系とすることが決定された。（※下記「4 参考」参照）

3 理由

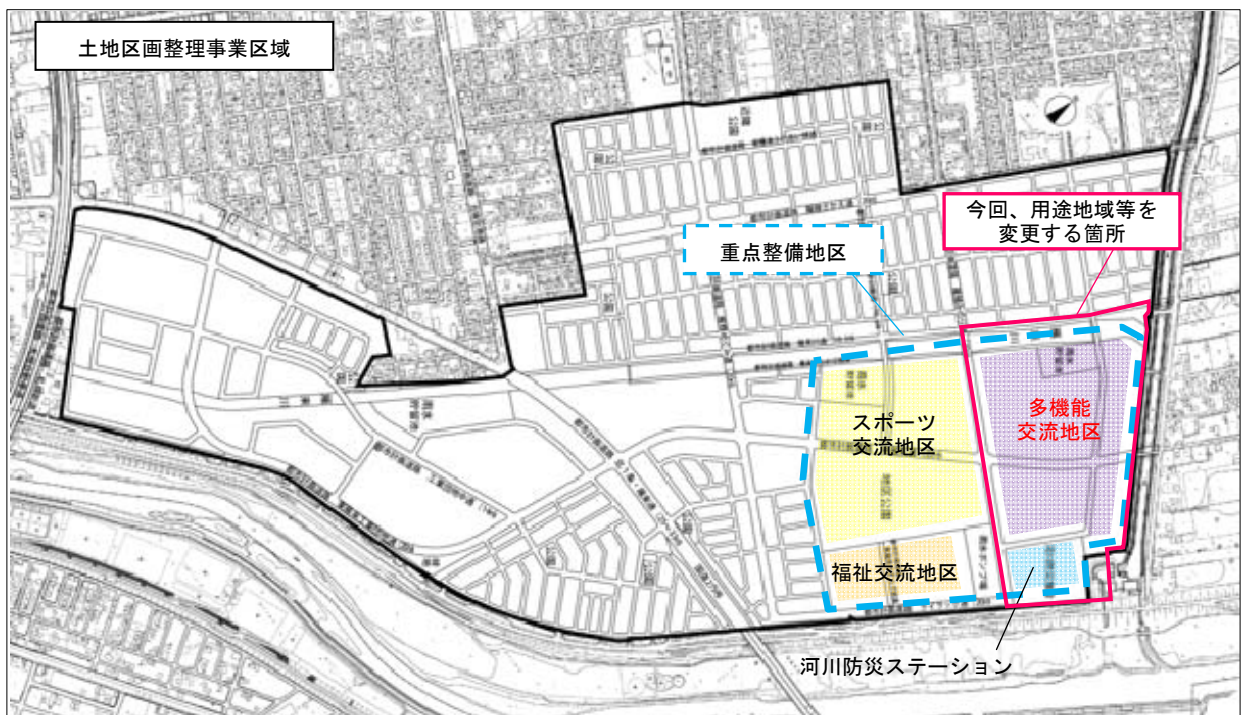
- ・土地区画整理事業の進捗に伴い、土地利用が確定した多機能交流地区について、事業効果の維持及び増進を図り、将来にわたって良好な市街地環境を保全するため、用途地域等を変更する。
- ・また、上記の多機能交流地区に隣接する区域（河川防災ステーション等の敷地）についても、周辺環境との調和及び現在の土地利用状況を鑑み、用途地域等を併せて変更する。

4 参考

(1) 土地区画整理事業の概要

- ・目的：公共施設等の整備、住宅用地の安定供給、交通利便性を活かした工業用地の供給
- ・面積：約 210.8ha ・事業期間：H8 年度～29 年度
- ・現在の進捗率：83.0%（H24 末事業費ベース）

(2) 多機能交流地区の位置付け



- ・当地区の北東部については、土地区画整理事業の着手当初は住居系の土地利用が見込まれていたが、平成 16 年度に宅地需要の沈滞化を理由として、スポーツ交流地区、福祉交流地区、多機能交流地区及び河川防災ステーションからなる「重点整備地区」へと位置付けが見直された。
- ・当重点整備地区のうち、多機能交流地区については、“都市の新しい魅力と活力を作り出す多様な機能を複合・集積する地区”として位置づけられたが、具体的な土地利用が確定されていなかったことから、現在に至るまで用途地域等が暫定的な指定のままとなっていた。

(3) 多機能交流地区の土地利用を工業系とした理由

① 札幌市の産業振興施策と合致

- ・札幌市の長期計画である札幌市まちづくり戦略ビジョンでは、「産業、活力」が創造戦略の一つとなっている。

- ・当戦略ビジョンにおいて、東雁来は高次機能交流拠点として位置付けられており、ものづくり産業などの集積を図る地区とされている。

②工業系土地利用の需要

- ・市全体の工業用地の需要は、供給を上回っている。

需 要	合計 51.4 ha	>	供 給	合計 29.3 ha
<ul style="list-style-type: none"> ・市内企業の新設・増設等：30.6 ha^{※1} ・市外企業の新設・増設等：20.8 ha^{※2} 	<ul style="list-style-type: none"> ・売却・賃貸意向がある用地：8.8 ha^{※3} ・東雁来第二地区内の既存の工業系数地：20.5 ha^{※4} 			

※1、3：「緊急雇用創出推進事業補助金交付要綱に基づく産業立地可能性調査事業業務」（H24）より算出

※2：「企業誘致可能性調査業務」（H24）より算出

※4：東雁来第二地区内の既存の工業系数地のうち、未利用敷地のみを集計

- ・当土地区画整理事業に寄せられる土地の相談は、工業系大画地を求めるものが多くなっている。

	東雁来への工業系用地 購入希望件数 ^{※1}	購入希望面積合計	1件あたり平均
H22	4件	17,985 m ²	4,496 m ²
H23	5件	52,200 m ²	10,440 m ²
H24	9件	124,350 m ²	13,817 m ²

※1：顧客が同一と思われる相談等は除く

③工業系の土地利用に適した周辺環境

- ・国道274号、275号及び道央自動車道・札幌インターチェンジ等に近接しており、交通利便性が高い。
- ・サッカー場、東雁来公園、雁来川等が周辺住宅地との緩衝帯となり、住環境への影響が少ないと考えられる。