

美沢地区土地利用方針

令和8年1月

苫小牧市

= 目次 =

1	策定の目的	1
2	方針の位置づけ	1
3	基本的な考え方	2
(1)	市街化調整区域における土地利用の原則.....	2
(2)	本方針における基本的な考え方	2
4	土地利用の方向性.....	3
5	対象エリアについて	5
(1)	土地利用の構想とゾーニングの考え方	5
①	配置する機能.....	5
②	ゾーニングの考え方	5
③	土地利用方針を実現するための手法.....	5
④	土地利用時の留意事項	5
(2)	ゾーニングイメージ	6
6	上位計画との関連性について.....	7
7	その他検討事項について.....	8
(1)	産業用地の現状と産業需要の見通し.....	8
①	産業用地の現状	8
②	産業需要の見通し.....	8
③	次世代半導体関連産業で想定される機能	9
④	上位計画・関連計画における記述	10
(2)	関連施設との位置関係.....	11
(3)	土地利用規制状況	12
(4)	ハザードエリアの状況.....	12
(5)	土地利用を実現するための留意すべき要素	13

1 策定の目的

苫小牧市は、「苫小牧港」と「新千歳空港」のダブルポートを有し、日本最大級の産業地域である「苫小牧東部地域」を中心に、さまざまな産業が立地する産業拠点都市として発展を続けている。これまで発展してきた製造業をはじめ、今後は物流・環境エネルギー・観光などの多様な分野で質の高い雇用の創出や付加価値の向上を目指すこととしている。

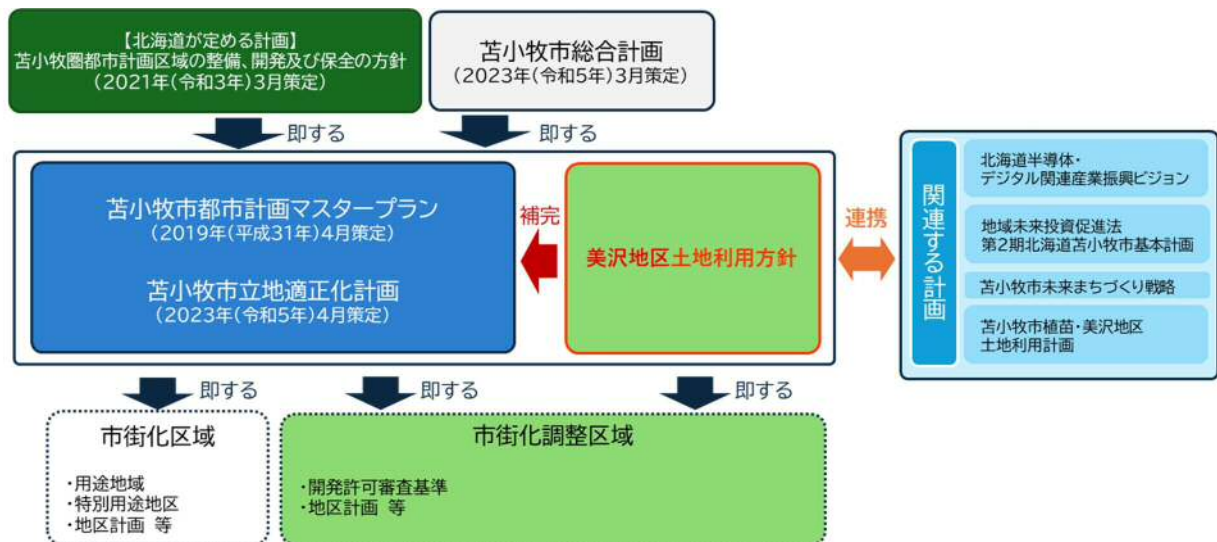
令和5年には、隣接する千歳市において次世代半導体工場の進出が決定し、次世代半導体製造拠点の整備により、関連産業の集積が加速するとともに、半導体と関連性の深いデータセンターなど、デジタル関連産業の立地が期待されている。

一方、近年は海運業における輸送効率の向上や輸送力の増強が進んでおり、災害時の影響などを考慮した上で、陸路と海上を効率的に組み合わせたモーダルシフトが進展しているほか、物流業界における2024年問題やトラックドライバーの労務環境の変化を受けて、道内ではストックポイント(物流の中継基地)を設け、輸送効率化などに取り組む動きが広がっている。

本方針はこれらの動向を踏まえ、次世代半導体工場と苫小牧港、苫小牧東部地域、新千歳空港を結ぶ重要な要衝となる「美沢地区」(市街化調整区域)に着目し、市街化を促進しない前提下で、市街化調整区域内のストックポイント機能を促進させる土地利用の方針について定めるものである。

2 方針の位置づけ

本方針は、市街化調整区域内の「美沢地区」において、上位計画である「苫小牧圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「苫小牧市都市計画マスタープラン」で定められた土地利用方針を補完するものであり、当該エリアが持つポテンシャルを踏まえ、エリアの役割や導入機能の基本的事項を位置づけるものである。



3 基本的な考え方

(1) 市街化調整区域における土地利用の原則

市街化調整区域は、都市計画法第7条第3項において、「市街化を抑制すべき区域」とされている。また、本市の都市計画マスタープランでは「市街化区域の拡大は行わないことを基本とし、都市的な土地利用を抑制するとともに良好な自然環境を保全します」と明記していることから、都市的な土地利用を抑制し、地域における必要性、開発内容、規模などを総合的に勘案し、自然環境と調和のとれた開発を誘導することを原則とする。



(2) 本方針における基本的な考え方

本市はこれまで、市街化区域にある苫小牧東部地域等の工業団地に工業・業務系の土地利用を集約してきた経過があり、その方針は今後も変わらないが、一方で千歳市への次世代半導体工場進出により、製造拠点から至近距離にある本市の市街化調整区域においても、半導体関連機能の配置について一定のニーズがあり、地域産業のさらなる発展に寄与できる可能性が考えられる。

このことから、本市の産業用地における現状と今後の産業需要などを踏まえ、市街化調整区域の土地利用および市街化区域とのすみわけ等、対象地域における役割やその必要性について次項で検討する。



4 土地利用の方向性

苫小牧市内の市街化調整区域と市街化区域（主に苫小牧東部地域）における、土地利用上の条件（特性・評価）を加味し、次世代半導体関連産業を中心とした工業系土地利用の方向性について、以下のとおり総括する。

産業用地の現状と 産業需要の見通し

- ① 産業用地の現状
- ② 産業需要の見通し

市街化調整区域、市街化区域（苫小牧東部地域）の工業・業務系土地利用の可能性

- 日本で最大級の産業地域である苫小牧東部地域を有している。市街化区域の76.4%（11,736ha）が工業系の用途地域となっており、空路・海路・陸路で結ばれる産業拠点となっている。
- 近年では半導体関連や倉庫業などが苫小牧東部地域に進出しており、今後においても本市への効果の波及が期待される。
- 今後も次世代半導体関連産業含む企業進出が増加する可能性**

- ③ 次世代半導体関連業で想定される機能

- 次世代半導体工場次世代半導体製造拠点（IIM-1）により近接性の高い本市市街化調整区域において、物流拠点としてのポテンシャルは高いと考えられる。
- 市街化調整区域では、近接性において苫小牧東部地域よりも優位な物流拠点を構築できる可能性**

- ④ 上位・関連計画から

- 産業振興やそれに関連する土地利用等に関しては、市街化区域内（主に苫小牧東部地域）での展開を前提とするが、市街化調整区域での産業関連の限定的な土地利用は全く排除されるものではないと捉えられる。
- 上位関連計画と整合を図りつつ、美沢地域の発展に寄与する土地利用の可能性**

市街化区域、市街化調整区域における、工業系土地利用の条件（特性・評価）（P4）

【土地利用の方向性】

◆ 市街化区域は、次世代半導体関連産業の発展に寄与する、各種関連産業機能の総合的な誘致を図る。

◆ 市街化調整区域は、次世代半導体関連産業及び美沢地域の発展に寄与する、物流のストックポイントの形成を図る。

前述までの内容を踏まえ、市街化区域(苫小牧東部地域)と市街化調整区域(美沢地区)の土地利用の方向性を下表のとおり取りまとめた。

特に「物流」に関しては、次世代半導体工場、新千歳空港、苫小牧港、苫小牧東部地域をつなぐ位置にあり、資材の安定的な供給や製品の搬出に有利な美沢地区の市街化調整区域に限定的な用途として、物流のストックポイントを形成し、物流機能として苫小牧市の付加価値創出促進を図る。

【市街化区域、市街化調整区域における、工業系土地利用の条件（特性・評価）】

		市街化区域 (苫小牧東部地域)	市街化調整区域 (美沢地区)
土地利用規制	特性	苫東地域の場合、大規模な製造工場の立地が可能 市内一円で市街化区域内の工業系未利用地があり、立地が可能	市街化全般を抑制
	評価	○ 製造・物流に関する工業系土地利用は可能	△ 限定的な用途の土地利用は可能 また、危険物等の扱いには周りに住宅がない市街化調整区域が有利と判断できる場合がある
インフラ	特性	工業用水、電力等エネルギーが確保されている。	幹線道路接続以外はインフラ未整備だが、上下水道接続が必須条件ではない。業態は対応可
	評価	◎ 製造・物流含め様々な施設の立地・操業が可能	○ 物流拠点なら、インフラ未整備の市街化調整区域でも立地上不利にならない
交差点中心との位置関係	特性	次世代半導体工場から約 15km 苫小牧港から約8km 新千歳空港から約 17km	次世代半導体工場から約 5km 苫小牧港から約 10km 新千歳空港から約 6km
	評価	○ 新千歳空港や次世代半導体工場からの距離も十分近いが、美沢地区と比べるとやや不利	◎ ダブルポート活用と次世代半導体工場への近接性の観点から、美沢地区の立地の方が有利

5 対象エリアについて

(1) 土地利用の構想とゾーニングの考え方

3・1・2 美沢錦岡通(国道 36 号)と3・2・9 苫東美沢通(道道 129 号)・3・2・509 美沢新千歳空港通(道道 130 号)を結ぶ十字交差点を対象範囲とし、土地利用構想の方針を以下のとおり設定する。

① 配置する機能

- ・ 半導体関連等をはじめとする物流の用途に供する倉庫及びそれに附属する事務所等(店舗を除く)機能の配置を基本とする。

② ゾーニングの考え方

- ・ 交差点中心から北側の3・1・2 美沢錦岡通(国道 36 号)の沿道とし、北側端は千歳市との行政界とする。
- ・ 交差点中心から西側の3・2・509 美沢新千歳空港通(道道 130 号)は、空港利便機能等の土地利用を基本とし、交差点部から延伸しない。
- ・ 交差点中心から東側の3・2・9 苫東美沢通(道道 129 号)は、農用地区域の指定に留意して交差点部から延伸しない。
- ・ 交差点中心から南側の3・1・2 美沢錦岡通(国道 36 号)は、半導体関連の物流機能と既存市街地と差別化し、離隔を確保するため、交差点部から延伸しない。

③ 土地利用方針を実現するための手法

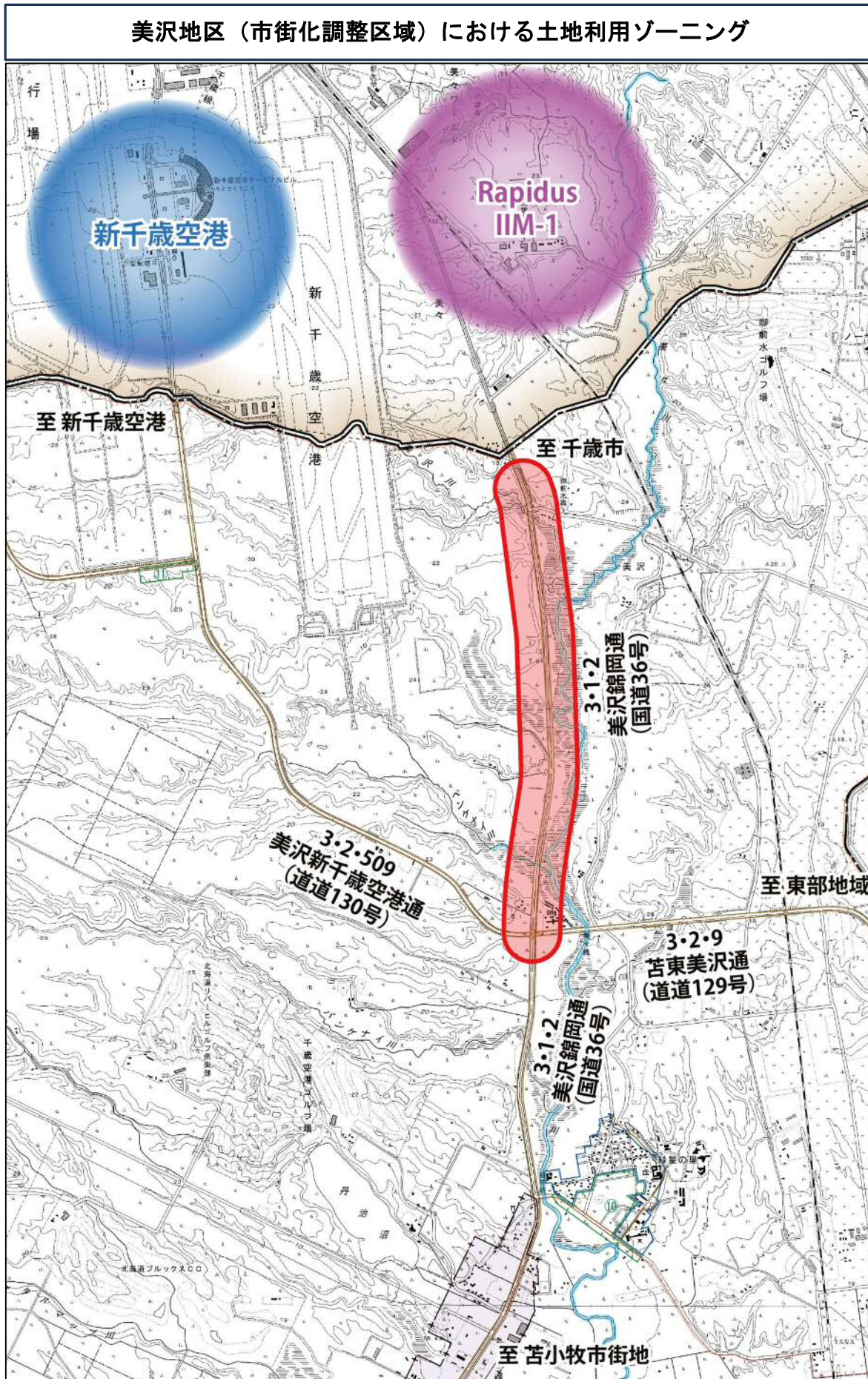
- ・ 市街化を促進するものでないこと。
- ・ 地区計画制度等の活用により、限定した土地利用の運用を図る。
- ・ 地区計画制度による土地利用の場合については、「市街化調整区域における地区計画制度の運用基準」に留意すること。
- ・ 地域未来投資促進法による土地利用の場合については、「第2期北海道苫小牧市基本計画」に留意するとともに、経済産業省の示す法令やガイドラインに則り、市と十分協議を行うこと。

④ 土地利用時の留意事項

ゾーニング内で土地利用検討する場合は、関係機関との協議を十分に実施するとともに、特に下記の事項に留意すること。

- ・ 半導体関連産業との関連がある事業形態であることを基本としつつ、市街化調整区域で行うだけの必要性を明確にすること。
- ・ 市が整備すべき新たな公共施設(道路・上水道・下水道等のインフラ)を必要としないこと。
- ・ 森林法や宅地造成及び特定盛土等規制法、また苫小牧市自然環境保全条例などの様々な法律や条例により土地利用が制限されているため、必要な許認可をとること。
- ・ 美々川自然再生事業の河川敷地に隣接していることから、自然環境の保全に留意するとともに、関係機関協議のほか、自然環境保護団体等と事前に協議を行うとともに、必要に応じて調査を行うこと。
- ・ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域につき、留意すること。

(2) ゾーニングイメージ



6 上位計画との関連性について

本方針を基本とし、令和8年10月に予定している苫小牧圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の中間見直しで、以下の記載により本方針との整合を図る。

3・1・2号美沢錦岡通（主要国道36号）と3・2・509号美沢新千歳空港通（主要道道新千歳空港線）との交点周辺および、その交点から千歳方面の3・1・2号美沢錦岡通（主要国道36号）沿道については、新千歳空港・次世代半導体製造工場・苫小牧港への交通の要衝としての優位性を活かした、半導体関連産業等をはじめとする物流機能の向上を図るため、地区計画等による限定的な都市的土地利用を検討する。

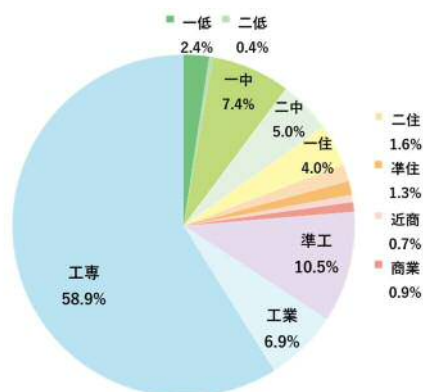
7 その他検討事項について

(1) 産業用地の現状と産業需要の見通し

① 産業用地の現状

本市の用途地域面積の比率は、工業専用地域が58.9% (9,058ha)と最も多く、次いで準工業地域が10.5% (1,616ha)、第一種中高層専用地域が7.4% (1,133ha)、工業地域が6.9% (1,062ha)と続いており、工業系の用途地域だけで76.4% (11,736ha)を占めている。

特に、日本で最大級の産業地域である苫小牧東部地域は空路・海路・陸路で結ばれる産業拠点であり、広大な工業団地を有する地域となっている。

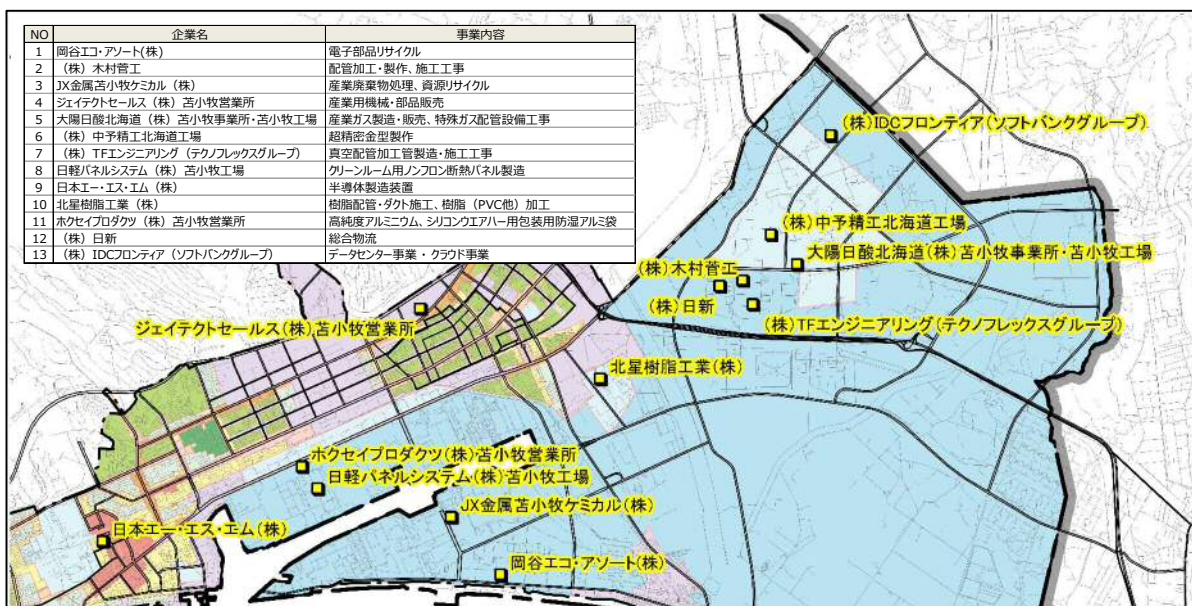


② 産業需要の見通し

本市には北海道でも屈指の規模を持つ産業用地が整備されており、自動車関連・製造業・物流・資源リサイクル・エネルギー関連・GX 関連産業など幅広い用途で企業の立地が進んでいる。

苫小牧東部地域では、ここ数年で分譲・売却実績が拡大しており、半導体関連産業の集積など、産業用地としての需要が高まっており、近年では倉庫業(日新)や半導体関連(テクノフレックス)、大規模データセンター(ソフトバンク)、配管製造・加工(木村管工)などが苫小牧東部地域に進出している。

また、令和6年4月に北海道が「半導体・デジタル関連振興ビジョン」を策定し、道内における半導体関連企業の出荷額として1兆3,162億円、半導体関連企業の数173件の目標値を掲げており、本市への波及が期待されるところである。



出典：北海道半導体・電子デバイス企業サプライチェーンマップ(2025年6月版)、苫小牧市

③ 次世代半導体関連産業で想定される機能

次世代半導体関連産業で想定されるプレイヤー(業種)を分類すると、すでに工場インフラ設備、物流・倉庫、大学・研究機関については、苫小牧市内の市街化区域に立地されている。

また、これら業種のうち、物流・倉庫企業については、工場運営のための消耗品が大量に必要なこと、取扱い危険物でもタイムリーな輸送が求められることから、工場への近接性が特に重要である。

プレイヤー (業種)	概要	特徴、例など
半導体メーカー	半導体を設計または製造する企業	
半導体製造装置メーカー	半導体製造のために必要な材料を製造する企業	<特徴> ・膨大な製造工程、精密作業のため特殊な装置が必要
半導体材料メーカー	半導体製造のために必要な材料を製造する企業	<材料例> ・シリコンウエハ、フォトマスク、産業ガスや特殊薬液、半導体保護の樹脂材など
工場インフラ設備企業	半導体工場に設置される特殊設備を製造/据付する企業	<特殊設備の例> ・超純水製造設備/・クリーンルーム/・自動搬送設備
<u>物流・倉庫企業</u>	半導体製造に関する物流をコントロールする企業	<特徴> ・半導体工場運営には <u>装置部品や材料などの消耗品が大量に必要</u> ・取扱いが難しい <u>危険物(ガス・薬品)</u> でも <u>タイムリーな輸送が求められる</u>
大学・研究開発機関	半導体製造の研究開発をする企業/団体	
人材トレーニング企業	半導体工場で働く人材をトレーニングする企業	<特徴> ・半導体工場では1,000~2,000人の従業員が働いていることが一般的

資料：千歳市将来ビジョンを参考に整理

④ 上位計画・関連計画における記述

【上位計画】

○苫小牧市総合計画 第7次基本計画_P28

3.産業都市としてのさらなる飛躍

本市は国際拠点港湾・苫小牧港と、北海道の空の玄関・新千歳空港を有する交通の要衝であり、製紙業や自動車関連産業、石油関連産業などが盛んな産業都市として発展し、現在は産業・物流の拠点として北海道経済をけん引する役割を担っています。

未来につながるまちづくりを進める上で、「**産業都市としてのさらなる飛躍**」は本市にとって**不可欠な要素**であり、これを重点プロジェクトとして設定し、施策展開を強化します。

○苫小牧圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針_P1

苫小牧港や新千歳空港を背景とした交通の要衝に位置し、各種産業が立地する産業拠点都市として発展しており、今後さらに苫小牧港の機能強化や東部地域の産業・技術交流拠点の形成、空洞化がみられる中心部における多様な都市機能の充実やにぎわいと魅力ある空間形成など、豊かな自然と安心で快適な暮らしを未来に残していけるよう、理想の都市像である「人間環境都市」の創造を目指している。

【関連計画】

○北海道半導体・デジタル関連産業振興ビジョン_P42

市町村等と連携したインフラ及び制度面の受入環境の整備や、道内企業の参入促進・取引拡大を進めるとともに、**国内外の半導体関連企業の誘致を積極的に展開し、環境負荷の軽減を図りながら、関連産業の集積を図る**ことで、道内のサプライチェーンを強化します。

○地域未来投資促進法

第2期苫小牧市基本計画_P5

高い物流機能を背景として近年広がりつつある食関連産業の展開とともに、北海道産農水産品の付加価値向上と港湾型物流拠点の形成による移輸出拡大を図る。

こうしたものづくり産業の集積や、**港湾・空港などのインフラを活用し、製造業をはじめ、物流、環境エネルギー、観光での質の高い雇用、付加価値創出を目指す。**

第2期苫小牧市基本計画_P8

(1) 地域の特性及びその活用戦略

②苫小牧市の北日本最大の国際拠点港湾「苫小牧港」等の**交通インフラを活用した物流関連分野**

③苫小牧市の自動車関連産業・半導体関連産業等の**集積を活用したものづくり関連分野**

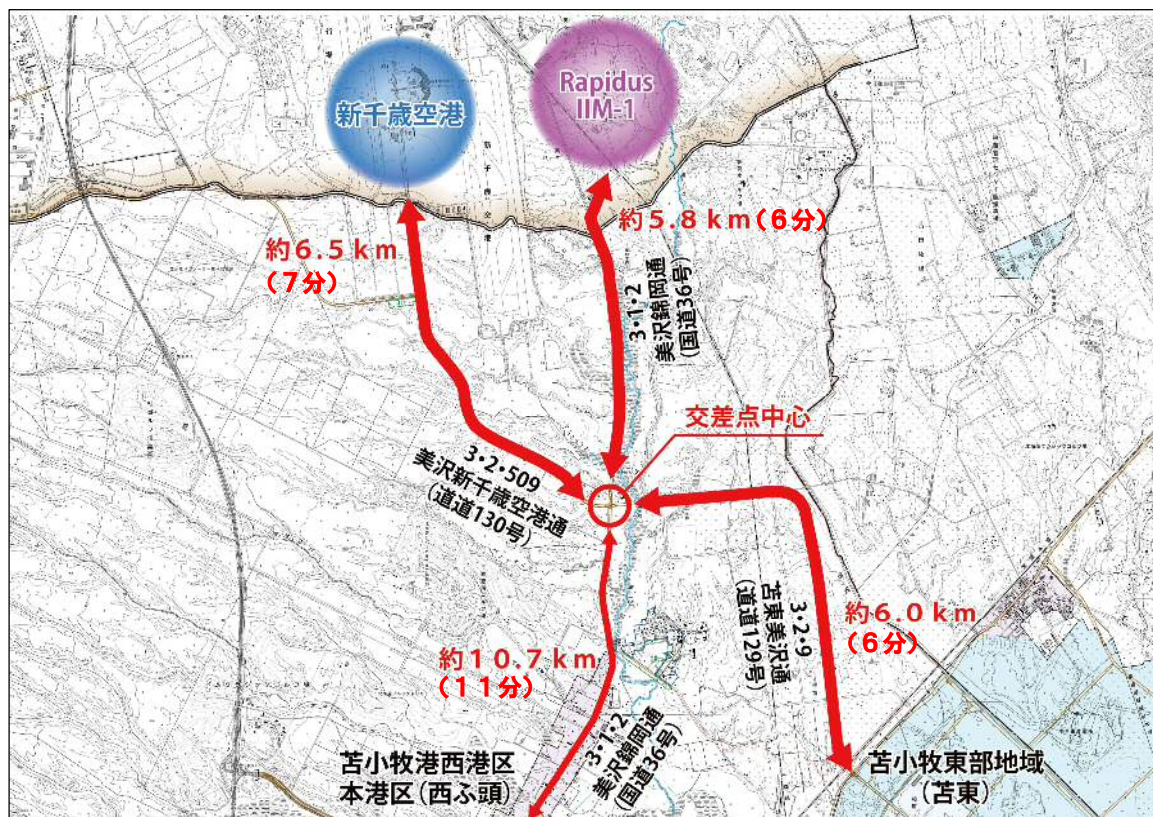
○苫小牧市植苗・美沢地区土地利用計画[改訂版]_P4

②<新たな産業展開に対応した土地利用の推進及び移住促進>

国や北海道、関係自治体等と連携し、**今後の企業進出と人口増加を見据えた土地利用を推進する**とともに、良好な住環境をPRし、移住促進を図ります。

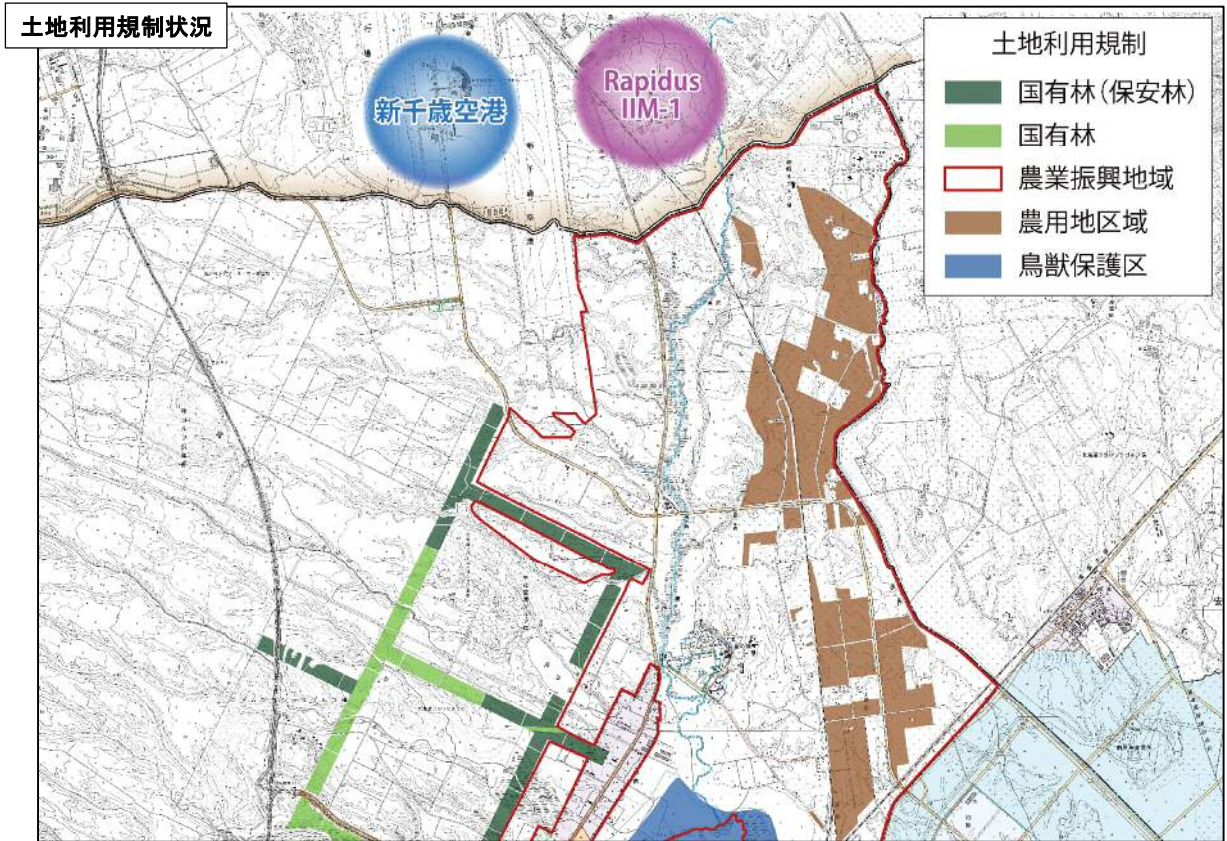
(2) 関連施設との位置関係

市街化調整区域に位置する3・1・2 美沢錦岡通(国道36号)と3・2・9 苫東美沢通(道道129号)・3・2・509 美沢新千歳空港通(道道130号)を結ぶ十字交差点は、次世代半導体工場による次世代半導体製造拠点および新千歳空港を結ぶ要衝となっている。交差点から次世代半導体工場まで約6分、新千歳空港まで約7分、苫小牧東部地域まで約6分で到達し、優れたアクセス性により、物流ストックポイントとして高いポテンシャルを有している。



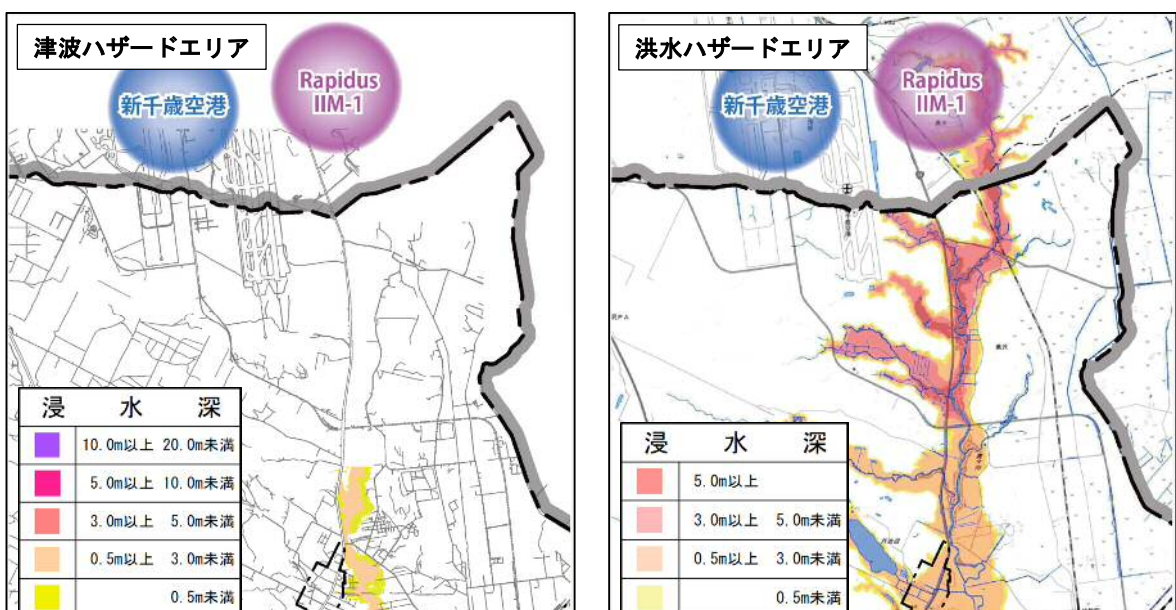
(3) 土地利用規制状況

市街化調整区域は、「農業振興地域の整備に関する法律」、「森林法」や「苫小牧市自然環境保全条例」などの様々な法律や条例により土地利用が制限されており、美沢地区周辺の規制は以下のとおりとなっている。



(4) ハザードエリアの状況

ハザードエリアについては、津波ハザードエリアの範囲外だが、洪水ハザードエリアに一部含まれることから、土地利用を検討する際には対策の検討が必要となる。



(5) 土地利用を実現するための留意すべき要素

3・1・2 美沢錦岡通(国道36号)と3・2・509 美沢新千歳空港通(道道130号)の交差点を中心として留意すべき要素を整理する。

3・1・2 美沢錦岡通(国道36号)については、北側は千歳市との行政界、3・2・509 美沢新千歳空港通(道道130号)については、西側は地区計画(新千歳空港周辺地区)や空港利便機能が指定されている。また、3・2・9 苫東美沢通(道道129号)については、東側は農用地区域および美々川自然再生事業の区域等土地利用が制限されたエリアとなっており、南側は既存市街地が位置している。

