

# 業務委託仕様書

## 1 業務名

工業団地造成に係る可能性及びニーズ調査業務

## 2 業務の目的

本市では、新川地区工業団地（平成9年分譲開始）の造成以降、工業団地の開発を行っておらず、既存の工業団地はすべて分譲を完了している。市内の工業系用地は慢性的に不足しており、工場や物流施設等の新設のニーズに応えられていない状況にあることに加え、食料品製造業を中心に市内企業が施設の増設や建替えに対応可能な適地を見つけることができず市外に移転する事例が発生している。

こうした問題に対処するため、市街化区域内の工業系用地の需給調査を実施するほか、市街化調整区域の「流通業務施設立地指定路線」の沿線において一部製造業等の工場立地を許可するなど、工業系用地確保に向けた取組みを行っているが、十分とは言い難い状況である。

そこで、工業系用地を生み出すための抜本的な施策として、市内での新たな工業団地造成にかかる可能性を把握するため、本市及び札幌圏（小樽市・岩見沢市・江別市・千歳市・恵庭市・北広島市・石狩市・当別町・南幌町）の工業団地にかかる情報整理のほか、工業系土地利用のニーズ動向の把握、市内に工業団地を造成する場合の適地選定及び造成した場合のコストの試算を目的とした調査を行う。

## 3 業務の内容

### (1) 工業系用地にかかる情報の整理

本市及び札幌圏の工業系用地にかかる情報を整理するとともに、産業立地を取り巻く全国の動向や、他政令市の事例等について、下記の情報収集を行うこと。

#### ア 本市に関する情報

- (ア) おおむね過去10年間の、製造業・道路貨物運送業・倉庫業及び卸売業（以下、製造業等）事業所の立地状況（例：企業名、業種、面積規模、時期、理由、移転元等）
- (イ) おおむね過去10年間の、製造業等事業所の転出状況（例：企業名、業種、面積規模、時期、理由、転出先等）
- (ウ) おおむね過去10年間の、工業団地への立地状況（例：企業名、業種、面積規模、時期、理由、移転元等）
- (エ) おおむね過去10年間の、工業団地からの転出状況（例：企業名、業種、面積規模、時期、理由、転出先等）
- (オ) 製造業等の業種別事業所数

- (カ) 製造業等の業種別工業出荷額動向
- (キ) 本市の産業立地構造の特性整理
- (ク) 本市に今後、集積・発展が期待できる産業分野

イ 札幌圏に関する情報

- (ア) おおむね過去10年間の、各都市の製造業等事業所の立地状況  
(例：企業名、業種、面積規模、時期、理由、移転元等)
- (イ) おおむね過去10年間の、各都市の工業団地への立地状況  
(例：企業名、業種、面積規模、時期、理由、移転元等)
- (ウ) 各都市の工業系用地の現状
- (エ) 各都市の工業団地造成や工業系用地確保に関する動向
- (オ) 各都市の工業系用地にかかる本市との地価比較
- (カ) 各都市の製造業等の業種別工業出荷額動向
- (キ) 各都市の産業立地構造の特性整理

ウ その他情報

- (ア) おおむね過去10年間の、他政令市の工業団地造成数、造成手法及び販売状況
- (イ) 半導体関連産業をはじめ、本市・道内の産業立地を取り巻く近年の動向の整理及びそこから想定される将来的な立地ニーズの提示
- (ウ) このほか、今回の調査にあたり、受託者が必要と判断する情報

(2) 本市における工業系土地利用のニーズ動向の把握

市内企業の立地ニーズにかかる情報の整理及び分析を行い、今後需要が見込まれる工業系用地の規模や、造成及び分譲にあたり有望視される業種を示すこと。なお、検討にあたって参考となるデータとして、令和3年度実施の「企業立地・移転動向調査業務」にかかる、事業所の新設・増設・移転等に関する動向や用地需要等の調査データを委託者より提供する。

さらに、(1)(2)の結果を踏まえ、工業用地を確保するために取り得る手法及び、それを実現する際に発生する課題を提示すること。

(3) 札幌市内における工業団地造成にかかる調査

ア 工業団地適地の選定

3か所以上の工業団地の造成候補地を選定し、その候補地の選定理由及び評価を示すこと。なお、選定にあたっては、関係法令（都市計画法、農地法等）の活用も踏まえ、造成可能な手法を提示すること。

イ 工業団地造成に伴う概算事業費の算出

上記の候補地につき、個別の構成要素を挙げ、標準的な経費単価を明らかにした上で造成にかかる事業費の算出を行うこと。

また、他自治体の実例を元に、民間事業者が主体となるものも含めた複数

の造成手法による試算を行い、手法ごとの利点と課題点を示すこと。

ウ 分譲価格設定に係るシミュレーション

各候補地につき、以下の条件に基づき、3ケースの分譲価格を試算すること。また、地域特性等を勘案し、このほかに想定される手法がある場合、その試算も行うこと。

- (ア) 用地買収を含めた造成に係る全経費を分譲収入により賄う場合
- (イ) 同費用を分譲収入及び以後数年間の税金により賄う場合
- (ウ) 地域の標準地価に合わせる場合

エ 選定した候補地につき、札幌圏他自治体の工業団地等との価格差の比較を行うこと。

(4) 今後の調査検討課題の整理

上記(1)～(3)のほか、本市の各種調査の結果に基づき、工業団地造成を行う場合に本市が取り組むべき調査や検討課題を整理すること。加えて、検討課題にかかる具体的な解決手法を示すこと。

(5) 調査報告書の作成

本業務で取りまとめた項目について、調査報告書を作成すること。報告書の形式は、「4 成果物の納品」のとおり。

4 成果物の納品

- (1) 報告書 (A4版簡易製本、カラー両面印刷) 3部
- (2) 報告書概要版 (A3横、カラー片面印刷) 3部
- (3) 電子媒体 (CDまたはDVD) 1枚

※ 電子媒体には、(1)及び(2)にかかるPDF形式及び報告書作成の元となるデータ等1式をすべて記録すること。

5 履行期間

契約締結の日から令和6年3月22日(金)まで

ただし、令和5年12月末までを目安に中間報告を求めることがあることに留意すること。

6 秘密の保持

受託者は、本契約の履行期間及び履行後において、業務上知り得た個人情報を含む全ての情報を第三者に漏らしてはならない。データの取り扱いについても同様である。また、秘密保持及びデータの取り扱いについて、従業員その他関係者への徹底を行うこと。

## 7 その他

- (1) 本業務履行にあたり、疑義が生じた場合は、委託者及び受託者双方の協議により処理する。
- (2) 受託者は、本業務の処理について業務処理責任者を定め、委託者に通知するものとする。業務処理責任者を変更した場合も同様とする。業務処理責任者は、本業務における技術的な管理を行う上で必要な能力と経験を有する者とし、契約書、仕様書等に基づき、本業務に関する一切の事項を処理するものとする。
- (3) 本業務履行にあたり、委託者は、受託者が必要とする資料の提供について便宜を図るものとする。
- (4) 委託者又は委託者の関係者から提供を受けた資料などは、本業務にのみ使用するものとする。
- (5) この業務の遂行にあたり、必要がある場合は相互調整のため打ち合わせを行うものとする。
- (6) 委託業務の成果物の著作権（著作権法第27条・第28条に規定する権利を含む）、所有権等、その他の一切の権利は委託者に帰属するものとする。また、成果物の著作者人格権について、受託者は将来にわたり行使しないこと。
- (7) 委託業務の成果物に使用する写真、その他の資料等について、第三者が権利を有する著作物である場合には、著作権その他知的財産権に関して必要な手続き及び使用料等の負担は受託者の責任において行うこと。
- (8) 本業務の履行にあたり、本市の環境マネジメントシステムに準じ、環境負荷低減に努めること。
- (9) 受託者は、本業務を履行する上で個人情報を取り扱う場合、「個人情報の保護に関する法律」及び「個人情報取扱安全管理基準」を遵守しなければならない。

## 8 連絡先

札幌市経済観光局経済戦略推進部産業立地・戦略推進課  
(札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所15階)  
担当：岸 電話 011-211-2362 FAX011-218-5130