

令和5年度

土地利用動向等調査・分析業務

仕 様 書

令和5年7月

札幌市まちづくり政策局都市計画部都市計画課

1 一般事項

(適用範囲)

第1条 この仕様書は、札幌市まちづくり政策局都市計画部都市計画課(以下「委託者」という。)で実施する「令和5年度土地利用動向等調査・分析業務」の委託に適用する。

2 この仕様書に記載のない事項、又は解釈に疑義を生じた場合は、委託者と十分協議のうえ決定するものとする。

(業務体制等)

第2条 受託者は、都市計画基礎調査データ及び GIS データの解析について十分理解し、各種データ構造、定義等について精通した人員を配置し、本業務を達成するために最高の技術を発揮できるよう、必要な人員及び体制を整えなければならない。

(業務計画書)

第3条 受託者は、契約後速やかに本業務実施に関する業務計画書を作成し提出すること。

(打合せ)

第4条 本業務の実施にあたっては、受託者は委託者と常に密接な連絡をとり、その連絡事項及び打合せ内容について記録し、委託者に提出しなければならない。

(資料等の貸与及び返還)

第5条 受託者は、業務を行う上で必要となる資料等の借用を書面で申し入れることができるものとする。この場合、受託者は貸与される資料等について借用書を提出しなければならない。

2 受託者は、業務が完了したときは、貸与された資料等をただちに返還するものとする。

(札幌市情報セキュリティポリシーの順守)

第6条 業務の履行にあたっては、札幌市の情報セキュリティポリシーに基づき、別紙「札幌市情法セキュリティポリシーに基づく特記事項」に規定する諸事項を遵守すること。

(環境負荷の低減)

第7条 委託業務の実施にあたっては、環境に配慮し紙資源やエネルギーの節約、リサイクルの推進等に努めること。

(成果品及びデータの著作権等)

第8条 成果品は全て委託者の所有とし、委託者の承諾を受けずに他に公表、貸与又は使用してはならない。また、本業務で新たに作成するデータ等についての著作権(著作権法第27条から第28条までに規定する権利をいう。)は全て札幌市に帰属するものとする。また、当該著作物に関する著作者人格権(著作権法第18条から第20条までに規定する権利をいう。)について、これを行使しないものとする。

2 業務の概要

札幌市では、人口減少局面の到来をはじめとする人口構造の変化や、価値観・ライフスタイルの多様化、都市のリニューアルなどといった社会情勢が大きく変化しており、また、令和4年10月には札幌市の最上位計画でありまちづくりの基本的な指針となる「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン」が策定され、札幌市の目指すべきまちの姿やまちづくりの方向性が示されたところである。

本業務は、以上のような社会情勢等の変化を踏まえ、都市計画基礎調査データ等を活用し、土地利用に関する動向調査等を行うことなどにより、土地利用計画制度の今後の運用の検討に向けた基礎資料を得ることを目的とする。

3 業務の内容

(1) 打合せ協議

業務を円滑に進めるため、打合せ協議を行う。(全3回)

(2) 業務計画及び資料収集・整理

① 業務計画

本業務に関する実施計画について検討し、業務計画書を作成する。

② 資料収集・整理

本業務の遂行にあたり、必要となる都市計画基礎調査データ、各種統計データ、GISデータの収集・整理を行う。

(3) 住宅市街地における現況調査、動向分析

過去に用途地域等全市見直しを行った地区のうち、委託者が指示する市街地区別の10箇所について、2時点間の都市計画基礎調査 GIS データを用いた建物・土地利用分析等を行う。各地区の分析は都市計画基礎調査小ゾーン単位で行うこととし、表 1 に示す項目について現状及び動向を整理し、用途地域等の指定効果を検証する。なお、用途地域見直し前における調査時点は、平成 18 年又は平成 24 年及び直近(令和4年)を基本とするが、詳細については委託者と協議の上決定することとする。

なお、当調査については、令和5年 10 月 31 日(火)までに調査、分析を終え、中間打ち合わせ時にその内容について報告をすること。

表 1 現況調査、動向分析項目

調査項目	内容
建物	建物用途、建築年、老朽建物、新規建物、建物構造
土地利用	土地利用分類、低未利用地、建蔽率、容積率、建蔽充足率、容積充足率
人口	総人口、年齢3区分別人口

(4) 地域交流拠点における現況調査、動向分析

地域交流拠点(17箇所)について、以下の項目の現況調査・動向分析を行う。

なお、当調査については、令和5年10月31日(火)までに調査、分析を終え、中間打ち合わせ時にその内容について報告をすること。

① 建物・土地利用現況調査、動向分析

地域交流拠点の中心から800mの範囲について、3時点間における都市計画基礎調査GISデータや各種統計データ等を用いた建物・土地利用分析等を行い、各拠点の機能集積状況や高度利用の状況等を検証する。各拠点の分析は都市計画基礎調査小ゾーン単位で行うこととし、分析結果はマップやグラフ等を用いて拠点カルテとして整理する。拠点カルテについては立地適正化計画を参考とすること。なお、調査時点については、平成15年、平成25年、直近(令和4年)の3時点を基本とするが、詳細については委託者と協議の上決定することとする。

表2 現況調査・分析項目

調査項目
①土地利用現況
②建物用途現況
③建物構造
④容積率・容積充足率
⑤建物棟数(用途別)
⑥建物延床面積(用途別)
⑦建物老朽現況(棟数、延床面積)
⑧低未利用地面積
⑨人口動向(3世代別)
⑩公共交通(JR・地下鉄乗車人員)

② 拠点後背圏分析

委託者が提供する人流データ(csv形式)を用いて、各拠点における滞在人口の居住地・属性・時間帯等の後背圏に関する分析を行い、拠点特性の整理や類型化等を行う。分析に当たっては、人流データと条丁目GISデータ等との対応付けを行い、マップやグラフ作成等による可視化を行う。なお、分析の詳細については委託者と協議の上決定することとする。

(5) その他拠点における現況調査、動向分析

地域交流拠点以外の地下鉄駅や JR 駅、計画的に位置付けた利便施設用地などが立地しているエリアについて、以下の項目の現況調査・動向分析を行う。

なお、当調査については、令和5年 10 月 31 日(火)までに調査、分析を終え、中間打ち合わせ時にその内容について報告をすること。

① 建物・土地利用現況調査、動向分析

その他地区における地域拠点のうち、委託者が指示する 10 箇所について、2時点間における都市計画基礎調査 GIS データや各種統計データ等を用いた建物・土地利用分析等を行い、拠点特性を把握する。各地区の分析は都市計画基礎調査小ゾーン単位で行うこととし、表3に示す項目について現状及び動向を整理する。なお、調査時点については、都市計画マスタープラン見直し前(平成 28 年)と直近(令和4年)の2時点の基本とするが、詳細については委託者と協議の上決定することとする。

表3 現況調査、動向分析項目

調査項目	内容
建物	建物用途、建築年、老朽建物、建物構造
土地利用	土地利用分類、低未利用地、建蔽率、容積率
人口	総人口、年齢3区分別人口

② 拠点後背圏分析

委託者が提供する人流データ(csv 形式)を用いて、各拠点における滞在人口の居住地・属性・時間帯等の後背圏に関する分析を行い、拠点特性を把握する。分析に当たっては、人流データと条丁目 GIS データ等との対応付けを行い、マップやグラフ作成等による可視化を行う。なお、分析の詳細については委託者と協議の上決定することとする。

(6) 将来人口推計による人口等動向解析

人口等の将来推計を行うことにより、以下の表4に示す項目について、都市計画基礎調査小ゾーン・条丁目・100mメッシュ単位の動向リスト及び動向を可視化することが出来る動向解析マップの作成を行う。解析に当たっては、令和2年から 40 年後時点までの3時点間(令和2年、令和 22 年、令和 42 年)の動向について整理する。

なお、100mメッシュデータ作成については、都市計画基礎調査GISデータにおける住居系建築物の分布等を活用した妥当性のある手法による配分を行うこととする。

人口の将来推計手法については、コーホート要因法による推計を基本とし、国立社会保障・人口問題研究所が示す将来推計人口等との整合を考慮し、必要な補正を行うこと。

表4 動向解析項目

指標	解析項目	資料
① 人口	5歳階級別、3世代別	国勢調査等

※動向分析の単位は、都市計画基礎調査小ゾーン・条丁目・100mメッシュ単位を基本とするが、本市都市計画マスタープランで定める市街地区分や、「都市機能誘導区域」や「集合型居住誘導区域」ごとについても、必要な集計及びマップ作成を行う。(別途、委託者の指示に従うこと。)

(7) 将来推計人口等による都市構造評価

「都市構造の評価に関するハンドブック」(国土交通省都市局都市計画課 平成 26 年8月)に示す都市構造の評価手法に基づき、本市の都市構造現況解析を行い、地区特性や課題の抽出を行う。

本業務では、ハンドブックに示されている評価指標のうち、下表5の指標について将来推計人口等を用いた評価を実施することを基本とする。

表5 都市構造評価指標

評価分野	評価指標
①生活利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・日常生活サービスの徒歩圏充足率 ・居住を誘導する区域における人口密度 ・生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率 ・基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率 ・生活サービス施設の利用圏平均人口密度 ・公共交通沿線地域の人口密度
②健康・福祉	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者福祉施設の1km圏高齢人口カバー率 ・保育所の徒歩圏0～4歳人口カバー率
③安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ・防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合
④エネルギー/低炭素	<ul style="list-style-type: none"> ・家庭部門における一人当たりの CO₂ 排出量

(8) 調査報告書作成

本業務で調査・分析した内容について、調査報告書としてとりまとめる。調査報告書は本書と概要版を作成すること。

4 貸与資料

- (1) 都市計画主題図 GIS データ 一式(Shapefile 又は SDF 形式)
(共有基図修正版、立地適正化計画、条丁目、及び委託者の用意するその他地域地区等)
- (2) 都市計画基礎調査 GIS データ(MapInfo 形式)
- (3) 人流データ(csv 形式)
- (4) (仮称)立地適正化計画策定支援業務 成果品
- (5) 令和3年度札幌市立地適正化計画見直しに係る調査・分析業務 成果品
- (6) 令和4年度札幌市立地適正化計画見直しに係る調査・分析業務(その2) 成果品
- (7) その他必要となる資料

5 成果品

- (1) 各項目の解析内容を表現するワークスペースファイル(MapInfoWOR 形式)
- (2) 作成した図面を表現するワークスペースファイル(MapInfoWOR 形式)
- (3) (1)、(2)の環境を再現するために必要なGISデータ(MapInfoTAB 形式)
- (4) 図面一式(PDF ファイル)
- (5) 調査報告書 一式 1部

※データファイルは DVD に格納すること

※作成した図面は印刷したものを取りまとめ資料に綴ること

6 業務期間

契約日から令和6年3月 18 日(月)までとする。

札幌市情報セキュリティポリシーに基づく特記事項

1 業務責任者

- (1) 受託者は、この契約締結後、業務責任者を定め、書面をもって委託者に通知しなければならない。業務責任者を変更したときも同様とする。
- (2) 業務責任者は、委託者の指示に従い本業務に関して一切の事項を処理するものとする。
- (3) 委託者は、受託者の業務責任者について、本業務の履行又は管理につき著しく不相当と認められるときは、受託者に対してその理由を明示した書面をもって必要な措置をとるべきことを求めることができる。

2 情報資産の取扱い

- (1) 受託者は、委託者の情報資産を取り扱うときは、取扱者を限定し、書面をもって委託者に通知しなければならない。
- (2) 受託者は、前項の取扱者に、委託者から預託された情報資産の適正な取扱いに関する誓約書を提出させなければならない。
- (3) 受託者は、本業務で取り扱う委託者の情報資産を委託者の許可なく持ち出し、又は本業務の目的以外に使用し、複写し、及び複製してはならない。

3 資料及び物品の貸与等

- (1) 委託者は、受託者に対し本業務に必要な資料及び机、椅子その他の物品を受託者と協議のうえ無償で貸与することができる。
- (2) 前項の貸与にあたって、受託者は借用書又は受領書を提出しなければならない。
- (3) 受託者は、委託者から提供を受けた貸与品を善良なる管理者の注意をもって管理、保管し、かつ、委託者の許可なく本業務以外の用途に使用し、複写し、及び複製をしてはならない。
- (4) 受託者は、使用後若しくは本業務完了後又は契約書の規定により契約を解除したときは、当該貸与品を直ちに委託者に返還するものとする。
- (5) 受託者は、委託者から提供を受けた資料等に事故があった場合には、直ちに委託者に報告し、委託者の指示を受けなければならない。

4 秘密の保持等

- (1) 受託者又は受託者の従業員は、本業務の履行期間及び履行期間経過後において、本業務の遂行上知り得た次の各号に掲げる情報（以下「秘密情報」という。）を機密として保持することとし、いかなる第三者に対しても開示若しくは漏洩し、又は本業務の目的以外に使用してはならない。ただし、委託者から事前の書面による承諾を得たうえで開示する場合及び法令の定めるところにより国又は地方公共団体からの命令により開示を求められた場合はこの限りではない。
ア 秘密である旨が明示された資料、図面、写真、フィルム、その他関係資料等の書面又は電子

媒体により委託者が受託者に提供した情報

イ 秘密である旨を告知されたうえで口頭、その他書面又は電子媒体以外の方法により委託者が受託者に提供した情報

ウ 委託者より預託された秘密情報をもとにして処理し、又は加工して得られた結果の内容

エ その他委託者が指定する委託者の業務上及び技術上の秘密事項

(2) 受託者は、秘密情報の第三者への漏洩、又は紛失を防止するため、就業規則、業務規定、その他の規定等を整備するなど適切な措置を講じなければならない。

5 秘密情報の返還義務

受託者は、本業務の完了日又は契約解除の日をもって、前記4(1)の秘密情報を委託者に返還するとともに、その複製複写物を一切保持してはならない。ただし、委託者が必要と認めるときは、その返還日を延期することができる。