

令和7年度

土地利用動向等調査・分析業務

仕 様 書

令和7年 10 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)

- (1) 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7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、又は解釈に疑義が生じた場合は、委託者と十分協議の上、決定するものとする。

(業務体制等)

- (3) 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ること。
- (4) 本業務は都市計画マスタープランや立地適正化計画の内容を踏まえた中で、用途地域等土地利用計画運用制度並びに市街化調整区域における方針見直しに向け、多岐に渡る分析を行う業務であることから都市計画の幅広い知見と経験が必要となる。このため、業務統括担当者については、技術士(建設部門:都市及び地方計画)の資格保有者を充て、円滑な業務遂行体制を整えること。

(業務計画書)

- (5) 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、委託者に提出すること。

(協議・打合せ)

- (6) 受託者は本業務開始時及び、中間時(2 回)、成果品納入時に委託者と協議・打合せを行うこと。また、本業務の履行にあたり、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、委託者に提出すること。

(資料等の貸与及び返還)

- (7) 受託者は、本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。
- (8) 受託者は、本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)

- (9) 本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1「セキュリティ保全に係る事項」に規定する諸事項を遵守すること。

(環境負荷の低減)

- (10) 本業務の履行にあたっては、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)

- (11) 成果品は全て委託者の所有とし、委託者の承諾を受けないで他に公表、貸与又は使用してはならない。

(データ等に関する著作権について)

- (12) 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権者人格権(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. 業務の目的

札幌市では、「第2次札幌市都市計画マスタープラン」及び「札幌市立地適正化計画」について、人口減少社会の到来等の社会情勢の変化を踏まえた改定を令和7年度末に予定している。

本業務では、上記計画の改定予定内容の方向性を踏まえた上で、都市計画基礎調査データ等を活用した土地利用に関する動向調査等を行うことにより、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等の作成を目的とする。

3. 業務内容

(1)業務計画及び資料収集・整理

① 業務計画

業務計画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こと。

② 資料収集・整理

本業務の履行にあたり、必要に応じて、都市計画基礎調査 GIS データや各種統計データ、過年度の関連業務資料、その他必要となる資料を収集・整理すること。

(2)協議・打合せ

本業務を円滑に進めるため、協議・打合せは、初回、中間(2回)、成果品納入時の4回を基本とするが、必要に応じて適宜行う。

(3)市街化区域における土地利用動向等調査・分析

令和元年度に実施した用途地域等の全市見直し後における土地利用等の進捗状況を把握するため、土地利用等の動向調査を実施し、進捗状況等を踏まえた上で土地利用上の課題分析を行う。

① 地域交流拠点の動向調査・分析

第二種中高層住居専用地域又は第一種住居地域から第二種住居地域に変更した31地区(約97ha)を対象として、建築動向及び低未利用地の動向や土地利用転換量、人口動向を都市計画基礎調査 GIS データや住民基本台帳等に基づき調査し、用途地域変更の指定効果について、全市レベル及び地区レベルで分析する。

② 住宅市街地の動向調査・分析

第一種低層住居専用地域の建蔽率40%から50%へ緩和した75地区(約2,329ha)を対象として、建築動向及び低未利用地の動向や土地利用転換量、人口動向を都市計画基礎調査 GIS データや住民基本台帳等に基づく調査、第一種低層住居専用地域における建蔽率40%維持地域における建築動向等との比較により把握し、用途地域変更の指定効果について全市レベル及び地区レベルで分析する。

③ 工業地の動向調査・分析

第二種特別工業地区を指定した23地区(約413ha)を対象として、建築動向及び低未利用地の動向や土地利用転換量を都市計画基礎調査 GIS データに基づき調査を実施し、特別用途地区の指定効果について分析する。

また、上記に加え、「令和6年度市街化調整区域における土地利用等現況調査ほか業務」で作成した「工業系用途地域カルテ」(全20地区)について、最新の都市計画基礎調査 GIS データによる時点更新や本業務における分析項目を踏まえた新たな視点の分析項目を追加すること。

(4)市街化区域内における各計画の改定内容を踏まえた調査・分析

次期都市計画マスタープランに記載予定の都市空間ごとの将来像や、次期立地適正化計画における誘導区域の見直し予定内容等を踏まえ、土地利用計画制度の今後の運用の検討に必要な調査・分析を行う。

① JR 駅・地下鉄駅周辺エリアの動向調査・分析

委託者の指定する JR 駅・地下鉄駅周辺等を含むエリア(約 5,400ha)を対象として、都市計画基礎調査 GIS データ等により人口密度や都市機能の集積状況、新規・老朽建築物の動向、高度利用(建蔽・容積充足状況)、低未利用地の動向から JR 駅・地下鉄駅周辺エリアの利便性や特性を分析する。(都市計画基礎調査小ゾーン単位)

② 土地利用制限に関する課題調査

用途地域等土地利用計画の見直しの視点に係る課題等を把握するため、不動産事業者などに対してヒアリング調査を行う。(10 社以上)

質疑項目については、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画改定内容を念頭に置きながら、住宅市街地の土地利用規制等に関する内容として、対象事業者や目的に応じた質疑項目を委託者と協議のうえ設計すること。

(5)市街化調整区域における土地利用動向等調査・分析

① 土地利用規制等調査・検討ゾーニングマップ作成

ア)土地利用規制等調査

市街化調整区域における各種法規制エリアや法規制はないものの保全すべきと考えられるエリア、第2次札幌市まちづくり戦略ビジョンに位置付けられている高次機能交流拠点、地区計画、流通業務施設立地指定路線、農地など最新の土地利用情報を調査し、GIS データを整備する。

なお、上記情報は、過年度に本市が整備した GIS データの活用を基本とするが、必要に応じて最新情報への更新や新たな情報を追加整備すること。

イ) 検討ゾーニングマップ作成

ア)で整備した各レイヤの組み合わせにより、全市レベルの検討マップを数パターン作成するとともに、(5)②及び③の調査結果並びに過年度業務成果をとりまとめた上で、各地域の土地利用の方向性を検討し、ゾーニングマップを作成する。

② 土地利用動向の調査・分析

過年度業務成果を基礎資料とし、市街化調整区域全域での土地利用動向を整理分析するとともに、以下の調査・分析を行う。

ア) 対象地区

対象地区は、13 地区を想定しているが、詳細については、委託者と協議の上、選定すること。対象地区の概要については、【表-1】の通りとする。

なお、対象地区の面積は、あくまでも積算の参考とするために記載しているものであり、調査区域を限定するものではない。

以上の事柄を考慮した上で、委託者と協議し、対象地区を選定すること。

【表-1 対象地区の概要(参考)】

No.	地区	地区数	合計面積	備考
1	高次機能交流拠点	6地区	約 2,280ha	
2	幹線道路	6地区	約 1,460ha	流通業務施設立地指定路線ほか
3	インターチェンジ周辺	1地区	約 860ha	札幌インターチェンジ周辺
	合計	13 地区	約 4,600ha	

イ) 机上調査

過年度業務において作成した各種調査 GIS データ等を基礎資料として、対象地区内の土地利用状況及び都市基盤整備状況等について調査を実施する。

調査は共有基図(1/2,500)を基図として実施し、土地利用状況においては、建物及び土地利用の各図形を GIS データとして作成し、各種調査項目を属性情報に付与すること。

調査項目は、【表-2】及び【表-3】の一覧表を基本とするが、各地区の特性等进行分析するにあたり、新たに把握する必要がある項目がある場合は、委託者と協議の上、別途補完調査を実施する。

【表-2 土地利用状況 調査項目一覧表】

図形	調査項目	分類
建築物	用途	住宅、事務所、店舗、工場・作業所、併用住宅、倉庫・物置、文教・厚生施設(公共・非公共)等
土地利用	用途	空地、資材置場、農地、公園・運動場等
	面積	GIS による計測面積(もとまり地毎で面積を計測)
その他	分合筆	分合筆状況※

※分合筆状況の調査については、対象地区の地番を抽出及び所有者等の情報の整理を実施すること。

【表-3 都市基盤整備状況 調査項目一覧表】

分類	調査項目
道路	幅員、道路区分(認定道路・指定道路・流通業務施設立地指定路線)
公園	公園種別、面積
上下水道	区分(幹線、枝線、送水管、導水管等)
気象防災	土石流区域、傾斜地(特別警戒、警戒区域)
都市計画	地区計画、旧事業法団地、指定道路団地
周辺環境	景観、住環境等

ウ) 現地調査

現地調査を実施し、より詳細な土地利用や建築物の用途等の立地状況を把握する。なお、現地調査では各地区の特性を示す建築物や土地利用等を可能な範囲で写真撮影を実施する。

また、現地調査結果に基づき(5)②イ)で作成した土地利用状況 GIS データの更新を行うこと。

エ) 調査結果とりまとめ

調査結果は、「土地利用現況図」及び「都市基盤等現況図」としてとりまとめるとともに、机上調査(GIS による建物、土地利用着色マップ等)及び調査データの各種集計、現地調査結果(写真)を地区毎にカルテとしてとりまとめ、各地区の特性等について分析、整理する。

③ 事例調査

ア) 産業活用に係る事例調査

市街化調整区域に工場、物流施設、研究施設等が立地した事例について、他市町の事例調査を行う。

イ) 都市計画法以外の規制に係る事例調査

市街化調整区域における都市計画法(開発許可制度)以外の法令に基づく土地利用の制限について、他市町の事例調査を行う。

(6)都市計画区域マスタープランの中間見直しに係る分析等

① 商業系土地利用の需要分析

商業系土地利用の現状を把握し、将来の需要を分析することで、必要となる商業業務地の規模を算出する。

ア) 基礎データの整理

国勢調査データに基づき、就業者人口の動向を整理する。

都市計画基礎調査データに基づき、商業系用途地域等の土地利用動向を整理する。

委託者が指定する5時点程度の卸小売業販売額(業種別)等のデータを整理する。

イ) 卸小売業販売額(業種別)等の将来推計

ア)で集計した卸小売業販売額(業種別)等のデータを用いて、数学的手法(トレンド推計)により、令和12年、令和17年、令和22年、令和27年時点の値を推計する。

ウ) 商業業務地の必要規模の算出

ア)及びイ)で得られた分析結果を用いて、商業業務地の必要規模の算出及び将来の需要分析を実施する。

② 方針付図の作成

都市計画区域マスタープランの中間見直しにあたり、本市を対象とした「土地利用の方針付図」及び「都市施設整備の方針付図」の更新を実施する。

(7)業務報告書作成

本業務で実施した事項について、業務報告書としてまとめる。

4. 貸与資料

(1)都市計画基礎調査データベース(Microsoft Access 形式)(直近及び過年度データ)

(2)都市計画基礎調査 GIS データ(MapInfo 形式)(直近及び過年度データ)

(3)平成30年度用途地域等の全市見直しに係る GIS データ及び法定図書等作成業務 成果品

(4)令和元年度都市計画区域マスタープラン並びに区域区分見直し等の検討に係る土地利用及び人口動向調査・分析等支援業務 成果品

(5)令和元年度市街化調整区域の保全と活用の方針に関する土地利用方策検討業務 成果品

(6)令和2年度市街化調整区域の保全と活用の方針に関する土地利用の類型別方策検討業務 成果品

(7)令和3年度市街化調整区域における土地利用調査検討業務 成果品

(8)令和4年度市街化調整区域における土地利用等現況調査業務 成果品

(9)令和5年度スノーリゾート推進に係る新たな土地利用に向けた調査検討業務 成果品

(10)令和5年度土地利用動向等調査・分析業務 成果品

(11)令和6年度市街化調整区域における土地利用等現況調査ほか業務 成果品

(12)令和2年度区域区分見直し及び用途地域等都市計画変更支援業務 成果品

(13)札幌市共有基図(Shapefile 又は DM 形式)(令和5年度修正版)

- (14)地番図 GIS データ(SIMA 形式)(令和 7 年 1 月 1 日現在)
- (15)札幌市空中写真データ
- (16)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、認定道路、指定道路、公園・緑地、及び
その他地域地区等)
- (17)人流データ(csv 形式)
- (18)その他必要となる資料

5. 業務期間

契約日から令和8年3月 27 日までとする。

6. 成果品

- | | |
|---|----|
| (1)業務報告書 | 2部 |
| (2)各調査・分析等における成果品 | |
| ① 市街化区域における土地利用動向等調査・分析 | |
| ア)分析説明資料(分析マップ等) | 一式 |
| ② 市街化区域内における各計画の改定内容を踏まえた調査・分析 | |
| ア)分析説明資料(分析マップ等) | 一式 |
| イ)事例調査報告資料 | 一式 |
| ウ)ヒアリング調査報告書 | 一式 |
| ③ 市街化調整区域における土地利用動向等調査・分析 | |
| ア)分析説明資料(分析マップ等) | 一式 |
| イ)土地利用規制等 GIS データ | 一式 |
| ウ)検討ゾーニングマップ | 一式 |
| エ)地区カルテ(高次機能交流拠点 6 地区、幹線道路 6 地区、インターチェンジ周辺 1 地区) | 一式 |
| オ)事例調査報告資料 | 一式 |
| ④ 都市計画区域マスタープランの中間見直しに係る分析等 | |
| ア)フレーム算定資料(根拠資料含む) | 一式 |
| イ)都市計画区域マスタープラン付図 | 一式 |
| (3)電子データ | 一式 |
| ・業務報告書・説明資料(※原稿のデータ形式は委託者と協議の上決定する) | |
| ・都市計画区域マスタープラン付図(Adobe Illustrator) | |
| ・GIS データ(MapInfo tab 形式)及び分析マップを再現する GIS 環境(MapInfo WOR 形式) | |

以 上

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適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。