

業 務 仕 様 書

1 業 務 名

工業系未利用地調査業務

2 業務の目的

本市では、地域経済の活性化及び産業基盤の強化を図ることなどを目的として、企業の立地促進及び工業系用地の維持・確保に取り組んでいる。

市内企業が工場等の老朽化や事業拡大等の理由により移転や増設等を検討する際、あるいは製造業などの市外企業が札幌市への進出を検討する際、企業に対して有益な土地情報を提供し、企業の立地を促進していくためには、市内工業系用途地域内における最新の未利用地情報を把握する必要がある。

本業務は、企業に対して提供可能な土地情報の掘り起し及び工業系未利用地の実態把握を目的として実施する。

3 業務の概要

(1) 調査対象地域

札幌市内の工業専用地域、工業地域、準工業地域のうち札幌テクノパーク、札幌ハイテクヒル真栄を除く全域

(参考) 各地域の面積 (令和5年10月13日現在)

工業専用地域	238ha
工業地域	364ha
準工業地域	2,264ha

(2) 調査内容

ア 未利用地調査

実地調査により、未利用地を特定する。さらに、その所有者に対し、活用意向を聴取する。

イ 空き工場・倉庫調査 (以下、「空き工場等調査」という)

実地調査により、空き工場・倉庫 (以下、「空き工場等」という) を特定する。さらに、その所有者に対し、活用意向を聴取する。

ウ その他調査

- ・未利用地及び空き工場等の周辺環境を把握するため、当該物件周辺の写真を撮影する。
- ・未利用地及び空き工場等の立地環境を把握するため、住宅地図等を活用し、最寄りの高速道路インターチェンジからの距離及び最寄りの JR 又は地下鉄駅からの距離を計測する。

エ 結果の取りまとめ

上記ア～ウの調査結果をリスト化し、Microsoft Excel ファイルにより提出する。

4 業務の内容

(1) 未利用地調査

以下の手法で調査を実施すること。なお、令和3年度に実施した同様の調査により把握した未利用地（まとめり地360か所、737筆分）の情報（調査リストや写真データなど）については、必要に応じて委託者より受託者に提供する。

① 実地調査

調査対象地域全域の実地調査を行い、未利用地を特定する。

- ・未利用地とは、土地利用がされていない宅地、遊休農地、耕地、青空駐車場（建物に付随する用途として使用されているものを除く）、資材置場など、建物が無い土地のうち、一敷地原則 300 坪以上のものとする。なお、工業団地内の未利用地については、一敷地 300 坪未満の土地も含める。
- ・工業団地とは、発寒鉄工団地、発寒鉄工関連団地、発寒木工団地、手稲工業団地、丘珠鉄工団地、東苗穂工業団地、発寒地区第2工業団地、米里北地区工業団地、新川地区工業団地、大谷地流通業務団地、厚別地区軽工業団地、厚別地区第2軽工業団地、発寒地区第3工業団地、発寒地区第4工業団地、丘珠地区工業団地、手稲山口地区軽工業団地をいう。
- ・未利用地かどうか、受託者において判断できない場合には、その都度委託者と協議の上、特定すること。

② 所有者の特定

上記①で特定した未利用地について、ブルーマップ等を参考に地番を特定し、当該土地の登記事項証明書を取得する。

- ・登記事項証明書の取得にあたっては、委託者において公用請求を行うことにより無料で取得することも可能であるが、この場合、地番の特定及び登記事項証明書交付請求書への記入は、受託者が行うこと。

③ 所有者からの活用意向の聴取

上記②で把握した土地所有者に対し、調査票を郵送による送付・回収又は戸別訪問等を行い、活用意向（自社利用、売却・賃貸意向など）を聴取する。

また、所有者に売買・賃貸意向があることを確認した場合、札幌市が当該土地を、情報を求めている企業に広く紹介してよいかどうか、併せて確認する。

- ・活用意向の聴取は、先に調査票の郵送による送付・回収により実施すること。なお、調査票の内容については、委託者と協議の上、決定すること。

- ・共有名義の場合には、登記事項証明書における先頭の所有者に対してのみ、共有者全員の意思としての意向を確認すること。
- ・所有者の所在不明などの理由により、調査票が到達しなかった場合は、その時点で当該土地に係る調査を終了すること。ただし、所有者が法人の場合については、ホームページ等で所在地を調査し、それにより所在地が判明したときは、再度調査票を郵送すること。それでもなお所在地が判明しない場合には、当該土地に係る調査を終了すること。
- ・札幌市内の所有者について、調査票が到達したにもかかわらず、回答がない場合には、戸別訪問を行い、活用意向を聴取すること。この場合、電話番号が判明している法人に対しては、電話聴取を行っても差し支えない。戸別訪問及び電話聴取に際して、相手方が不在の場合には、少なくとも3回は訪問又は電話を架け直し、回答が得られるよう努めること。
- ・札幌市外の所有者について、調査票が到達したにもかかわらず、回答がない場合には、その時点で当該土地に係る調査を終了すること。ただし、ホームページ等により電話番号が判明している法人に対しては、電話聴取を行うこと。相手方が不在の場合には、少なくとも3回電話を架け直し、回答が得られるよう努めること。
- ・本調査は、個人及び法人の財産に対する調査であることから、特に戸別訪問を行うにあたっては、所有者とトラブルにならないよう、細心の注意を払うこと。
- ・本調査の段取りについては、予め委託者と協議の上、決定すること。

(2) 空き工場等調査

委託者において、市内不動産業者に対し、調査対象地域における空き工場等の照会を行うので、照会結果をもとに調査を実施すること。

併せて、令和3年度に実施した同様の調査により把握した空き工場等（まとまり地3か所、3筆分）についても調査を実施すること。令和3年度の調査情報（調査リストや写真データなど）については、委託者より受託者に提供する。

① 実地調査

上記の結果をもとに実地調査を行い、空き工場等を特定する。

- ・一敷地原則300坪以上のものとする。なお、工業団地内については、一敷地300坪未満の土地も含める。
- ・以前の建物の用途が、工場又は倉庫として利用されていたものであること。
- ・外見だけでは操業の有無が判別つかない場合には、周辺企業への聞き取りを行い調査すること。
- ・周辺企業への聞き取りを実施しても判明しなかった場合には、「不明物件」として取り扱うこと。

② 所有者の特定

上記①で特定した空き工場等について、ブルーマップ等を参考に地番・家屋番号を特定し、当該土地及び建物の登記事項証明書を取得する。

- ・登記事項証明書の取得にあたっては、委託者において公用請求を行うことにより無料で取得することも可能であるが、この場合、地番・家屋番号の特定及び登記事項証明書交付請求書への記入は、受託者が行うこと。

③ 所有者からの活用意向の聴取

上記②で把握した土地及び建物の所有者に対し、調査票の郵送による送付・回収又は戸別訪問等を行い、活用意向（自社利用、売却・賃貸意向など）を聴取する。

また、所有者に売買・賃貸意向があることを確認した場合、札幌市が当該土地及び建物を、土地・建物情報を求めている企業に広く紹介してよいかどうか、併せて確認する。

- ・活用意向の聴取は、先に調査票の郵送による送付・回収により実施すること。なお、調査票の内容については、委託者と協議の上、決定すること。
- ・共有名義の場合には、登記事項証明書における先頭の所有者に対してのみ、共有者全員の意思としての意向を確認すること。
- ・所有者の所在不明などの理由により、調査票が到達しなかった場合は、その時点で当該土地に係る調査を終了すること。ただし、所有者が法人の場合については、ホームページ等で所在地を調査し、それにより所在地が判明したときは、再度調査票を郵送すること。それでもなお所在地が判明しない場合には、当該土地に係る調査を終了すること。
- ・札幌市内の所有者について、調査票が到達したにもかかわらず、回答がない場合には、戸別訪問を行い、活用意向を聴取すること。この場合、電話番号が判明している法人に対しては、電話聴取を行っても差し支えない。戸別訪問及び電話聴取に際して、相手方が不在の場合には、少なくとも3回は訪問又は電話を掛け直し、回答が得られるよう努めること。
- ・札幌市外の所有者について、調査票が到達したにもかかわらず、回答がない場合には、その時点で当該土地に係る調査を終了すること。ただし、ホームページ等により電話番号が判明している法人に対しては、電話聴取を行うこと。相手方が不在の場合には、少なくとも3回電話を掛け直し、回答が得られるよう努めること。
- ・本調査は、個人及び法人の財産に対する調査であることから、特に戸別訪問を行うにあたっては、所有者とトラブルにならないよう、細心の注意を払うこと。
- ・本調査の段取りについては、予め委託者と協議の上、決定すること。

(3) その他調査

ア 周辺状況の写真撮影

上記(1)(2)で把握した未利用地及び空き工場等の周辺状況を調査するため、当該土地の全体像がわかるもの（物件位置図など）及び当該地から見た最低三方位の写真を撮影し、写真データを提出すること。

イ 最寄りのインターチェンジ及び JR 又は地下鉄駅からの距離の計測

上記(1)(2)で把握した未利用地及び空き工場等の立地環境を把握するため、住宅地図等を活用し、最寄りの高速道路インターチェンジからの距離及び最寄りの JR 又は地下鉄駅からの距離を計測する。

なお、計測した距離については、正式な物件情報として外部に提示するものではなく、立地環境の概要を把握するための委託者の内部資料として活用するものである。

(4) 結果の取りまとめ

上記(1)(2)及び(3)イにより行った調査結果について、Microsoft Excel ファイルによりリストを作成すること。

なお、リストには以下の情報を記載すること。

- ・所在地
- ・面積
- ・現況（土地利用がされていない宅地、遊休農地、耕地、青空駐車場、資材置場、空き工場、空き倉庫）
- ・所有者情報（名称、所在地、連絡先）
- ・活用意向（自社・自己活用、売却希望、賃貸希望、売却・賃貸希望の公表の可否）
- ・用途地域
- ・最寄りのインターチェンジとそこからの距離
- ・最寄りの地下鉄又は JR 駅とそこからの距離
- ・売却・賃貸希望価格（公表している場合のみ）
- ・その他委託者が指定するもの

(5) 成果品等の納品

本業務の契約後、1 週間以内に本仕様書に基づいた作業計画書を提出し、委託者の了解を得ること。

また、業務終了後は速やかに完了届を提出すること。

その他、以下の成果品一式を DVD-R 等に保存した電子データで納品すること。

ア 上記(4)により作成した未利用地・空き工場等リスト

イ 上記(3)アに係る当該土地の全体像がわかるもの（物件位置図など）及び

撮影した写真データ又はこれと同等品

(6) その他

- ・調査員は、不動産取引や測量関係等に精通している技術者であることまでは求めないが、所有者との無用なトラブルを防ぐため、受託者の責任において、調査手法等に関する研修・教育を行うこと。
- ・受託者において、調査員の身分証又は腕章等を作成・使用する場合には、事前に委託者の承諾を得ること。
- ・調査対象に疑義が生じた場合、又は所有者から苦情等を受けた場合は、速やかに委託者に報告し、対応について判断を仰ぐこと。

5 履行期間

契約締結日から令和6年10月31日（木）まで

ただし、上記に関わらず、令和6年7月上旬頃を目安に、中間報告を行うこと。
具体的な時期については別途指定する。

6 秘密の保持

本業務の遂行にあたり、知り得た情報については、本契約の履行期間及び履行後においては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。本業務の遂行にあたり、受託者は業務上知り得た事項を第三者に漏洩してはならない。

7 特記事項

- (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。ただし、第3者に提供する場合であらかじめ委託者の承諾を得たものについてはこの限りではない。
- (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、成果物の著作権人格権について、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。