

業 務 委 託 仕 様 書

1 業務名

工業用地創出に係る実現可能性調査業務

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マッチングを行うほか、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、これまで立地が許容されていた流通業務施設に加え、一部の業種の工場立地を許容する制度を整備するなど、工業系用地の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。

このような状況を踏まえ、令和5年度に、市内での新たな工業用地創出にかかる可能性を把握するため、本市及び札幌圏の工業団地にかかる情報整理や、工業系土地利用のニーズ動向の把握、工業団地を造成するとした場合に候補となり得る適地選定及びコストの試算等を行う調査を実施したところ。

今回の調査では、令和5年度調査で把握した候補地について、工業団地造成に係る実現可能性をより詳細に把握することを目的とし、現況調査等を行い、候補地の詳細情報を整理、評価した上で、候補地を絞り込み、その候補地ごとの整備方針、事業採算性等必要な事項について整理するものとする。

3 調査対象エリア

令和5年度に実施した「工業団地造成に係る可能性及びニーズ調査業務」（以下、「令和5年度調査」という。）において選定した8か所（北区1か所、東区2か所、白石区1か所、清田区1か所、南区1か所、手稲区2か所）。（以下、「一次候補地」という。）

4 業務の内容

（1）一次候補地の現況調査

各候補地における工業団地としての適性及び実現可能性について比較、検討が可能となるよう、多様な観点から必要となる調査項目を設定し、その項目について、詳細な現況調査を行い、調査結果をまとめた地域カルテを作成する。

- ① 調査項目の設定
 - ・下記調査内容例及び項目例を基本とし、その他検討に必要な調査内容、項目、調査方法等について、事前に委託者と協議の上、整理すること。
- ② 現況調査の実施
 - ・資料を収集し、必要に応じて関係各所に確認を行うなどしながら詳細な現況調査を行うこと。
 - ・また、現地訪問を行い、実際の土地利用状況や道路・交通状況、周辺環境等必要な項目について確認の上、調査を行うこと。
- ③ 調査結果をまとめた地域カルテの作成
 - ・詳細版及び比較検討可能な一覧表を作成すること。

【現況調査内容例及び項目例】

調査内容例	項目例
用地の特徴	平面形状、標高、土地利用状況、造成の容易さ、開発可能面積、産業用地としての市場性・価格等
用排水・電力設備の状況	上下水道・雨水管・工業用水道等の敷設状況・接続可否、放流先の許容量・距離等、変電所、高圧線までの距離等
道路・交通の状況	交通アクセス、通勤利便性、接道・道路整備の容易さ等 ※現況の他、将来の道路整備計画も考慮
法規制等	都市計画法、農地法、農振法等法規制、農地区分、市の土地利用計画等との整合性、規制の解除可能性等
その他	埋蔵文化財等障害物の有無、災害リスクの有無、配慮が必要な施設の有無等

(2) 民間開発可能性調査

一次候補地における民間開発の可能性を把握するとともに、下記「(3) 一次候補地の総合評価及び二次候補地の選定」以降の業務を行う上で必要となる情報を収集するため、開発事業者3社以上にヒアリングを実施する。

- ① ヒアリングする開発事業者の選定
 - ・工業団地造成や区画整理事業などの開発・分譲実績、特に道内での実績のある事業者を優先的に選定すること。
 - ・選定にあたっては、委託者と協議の上、決定すること。
 - ・ヒアリングを行う部署については、実際に開発を担当している部署など、

効果的なヒアリングとなる適切な部署を選定すること。

- ② ヒアリングシート及びその他ヒアリングに必要な資料の作成
 - ・ヒアリング項目や具体的な質問内容について整理し、それらをまとめたヒアリングシートを作成すること。
 - ・ヒアリング項目には、開発事業者のニーズや開発・分譲に係る条件・手法、当該地で開発・分譲した場合の事業採算性、当該地で立地可能性のある業種や把握している企業ニーズの有無等を含めること。
 - ・委託者と協議の上、ヒアリングに必要な資料を作成すること。
- ③ 開発事業者へのヒアリング及び記録の作成
 - ・開発事業者にヒアリングを行うとともに、記録を作成すること。なお、ヒアリングは委託者同席を基本とする。

(3) 一次候補地の総合評価及び二次候補地の選定

上記、(1)及び(2)の調査結果を踏まえ、適切な評価基準を設定し、各一次候補地に対して評価を行い、総合評価が高い候補地を二次候補地として2か所程度選定する。

- ① 一次候補地に対する評価基準の設定及び評価
 - ・一次候補地の中から、より工業団地としての適性に優れかつ実現可能性が高いエリア（二次候補地）を選定する上で必要となる、適切な評価基準、評価方法を設定し、評価を行うこと。
- ② 二次候補地の選定。
 - ・①で行った評価をもとに、2か所程度、二次候補地を選定すること。
 - ・選定数については、①の評価を踏まえて委託者と協議の上決定すること。

(4) 二次候補地の課題・企業ニーズ等の整理

上記(3)で選定した二次候補地について、工業団地を造成するとした場合の課題や配慮が必要な事項、それらに対する対応策及び候補地ごとの立地可能な企業の業種やニーズ等を整理する。

また、用地取得の容易さを把握するため、用地の所有者数等必要な情報を整理する。

- ① 課題・企業ニーズ等の整理
 - ・上記「(1)一次候補地の現況調査」の結果も活用しながら、二次候補地で工業団地を造成するとした場合の課題や配慮が必要な事項等を整理するとともに、必要に応じて追加で詳細確認等を行い、それらに対する対応策を整理すること。
 - ・候補地ごとの立地可能な企業の業種やニーズを整理すること。

なお、立地可能な企業の業種やニーズについては、各候補地の特徴に加えて、上記（２）での調査結果や札幌圏への半導体関連企業の進出、GXの推進等昨今の本市を取り巻く動向、本市が過去に実施した企業への移転動向調査の結果、令和５年度に実施した「工業団地造成に係る可能性及びニーズ調査業務」で収集した情報等を踏まえ整理すること。

② 用地取得の容易性の把握

- ・ 二次候補地について用地の所有者数を把握するなどして用地取得の容易性を調査すること。
- ・ 所有者数は、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して把握すること。
- ・ 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。

（５）整備方針案の整理及び概算事業費・想定分譲価格の算出

上記（３）で選定した二次候補地において、（４）で整理した課題やその対応策等も踏まえながら、具体的に工業団地を造成するとした場合に必要となる整備方針案を整理する。

また、整備方針案に基づき、概算事業費や想定分譲価格を算出する。

① 整備方針案の整理

- ・ 二次候補地の概要、開発可能面積、想定される事業手法や事業主体、活用可能な国補助金等の有無、想定される分譲区画や配置する必要のある道路、上下水道、調整池、緑地等の整備の方向性、分譲までのスケジュールなど、具体的に工業団地を造成するとした場合に必要となる整備方針案を整理すること。

② 概算事業費及び想定分譲価格の算出等

- ・ ①の整備方針案に基づき、概算事業費及び想定分譲価格を算出するとともに、事業採算性を整理すること。
- ・ 札幌圏他自治体の分譲価格と比較すること。

（６）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、「５ 成果物の納品」のとおり。

５ 成果物の納品

- | | |
|-----------------------------|----|
| （１） 報告書（A4版簡易製本、カラー両面印刷） | 1部 |
| （２） 報告書概要版（A4又はA3横、カラー片面印刷） | 1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一式をすべて記録すること。

6 履行期間

契約締結の日から令和7年12月26日（金）まで

ただし、上記に関わらず、令和7年9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。

7 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。

8 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、相互調整のため、各業務の着手時や進捗状況に合わせて随時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

い。

9 連絡先

札幌市経済観光局経済戦略推進部企業立地課

(札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所15階)

担当：小玉、岡本 電話 011-211-2362 FAX011-218-5130