

手稲山口受入地の利活用に関する  
サウンディング型市場調査  
実施要領

令和8年（2026年）6月

札幌市まちづくり政策局

総合交通計画部 新幹線推進室

## 1. 調査の背景・目的

現在、北海道新幹線（新函館北斗・札幌間）の建設工事が独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構（以下「鉄道・運輸機構」という。）により進められています。札幌市内における工事では、自然由来の重金属等が土壌汚染対策法に規定される基準値を超過した土（以下「対策土」という。）が発生することが事前調査で判明したことから、札幌市内の対策土の受入地（以下「受入地」という。）として、令和3年6月に手稲区手稲山口地区市有地を確定し、同年12月から対策土の搬入を行っています。

手稲山口地区での事業の推進にあたっては、周辺住民のご理解・ご協力が必要であるため、対策土の搬入に先立ち、令和3年12月に、手稲山口地区の代表者と工事の実施主体である鉄道・運輸機構、札幌市の三者で手稲山口地区の住民等による手稲山口地域協議会（以下「協議会」という。）を設置しました。

協議会では、工事状況の確認を行うとともに、受入地の跡地利用検討、地域振興のための課題共有と意見交換を行っています。受入地の利活用を検討する際に大切にしたい視点を整理したうえで、協議会における意見交換と地域住民等へアンケートを実施し、令和7年6月に「受入地活用の方向性」が整理され、さらに、令和7年度に実施した民間事業者へのヒアリングの結果を参考に、受入地のゾーニングを検討し、協議会にて活用に関するより具体的な意見を抽出し、令和8年2月に、「受入地活用構想（案）」が取りまとめられました。

これらの経緯を踏まえ、札幌市（以下、「本市」という。）は、受入地の利活用に係る事業手法・事業内容・事業参画条件等について広く意見や提案を求め、民間活力の導入による利活用の可能性や課題等を把握するとともに、整備方針の検討に必要な情報を得ることを目的として、「サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）」を実施します。

## 2. 対象地について

本調査においては、本市が所有する受入地を対象とします。

### (1) 位置図



(2) 対象地の概要

所在地	札幌市手稲区手稲山口地区（山口処理場に隣接）
土地面積	約 210,000 m <sup>2</sup>
区域区分	市街化調整区域
地域地区等	景観計画区域、緑保全創出地域（里地地域：緑化率 50%以上）、 建築基準法第 22 条区域、宅地造成等工事規制区域、 農業振興地域（農振白地地域）※一部
建蔽率・容積率	60%・200%
所有者	札幌市
その他	<p>（想定工事スケジュール）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和 9 年度：発生土の搬入完了（予定）</li> <li>・ 令和 10 年度：上面シート敷設・覆土</li> <li>・ 令和 11 年度～：受入地の整備</li> </ul> <p>（接面道路の状況）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東側道路（市道：星置 3 号線） 幅員約 9 m（車道幅員 6 m） 建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路</li> <li>・ 南側道路（国道 337 号線） 幅員 45m（4 車線の広幅員道路） 建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路</li> </ul> <p>（土壌汚染）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 対策土搬入前の令和 2 年 9 月時点では、土壌汚染の恐れは確認されていませんが、受入地整備後の土地状況等に応じて、関係法令に基づく調査・確認が必要となる場合があります。</li> </ul> <p>（地下埋設物）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鉄道・運輸機構によるボーリング調査の結果、事業実施に支障となる地下埋設物は確認されていません。</li> </ul>

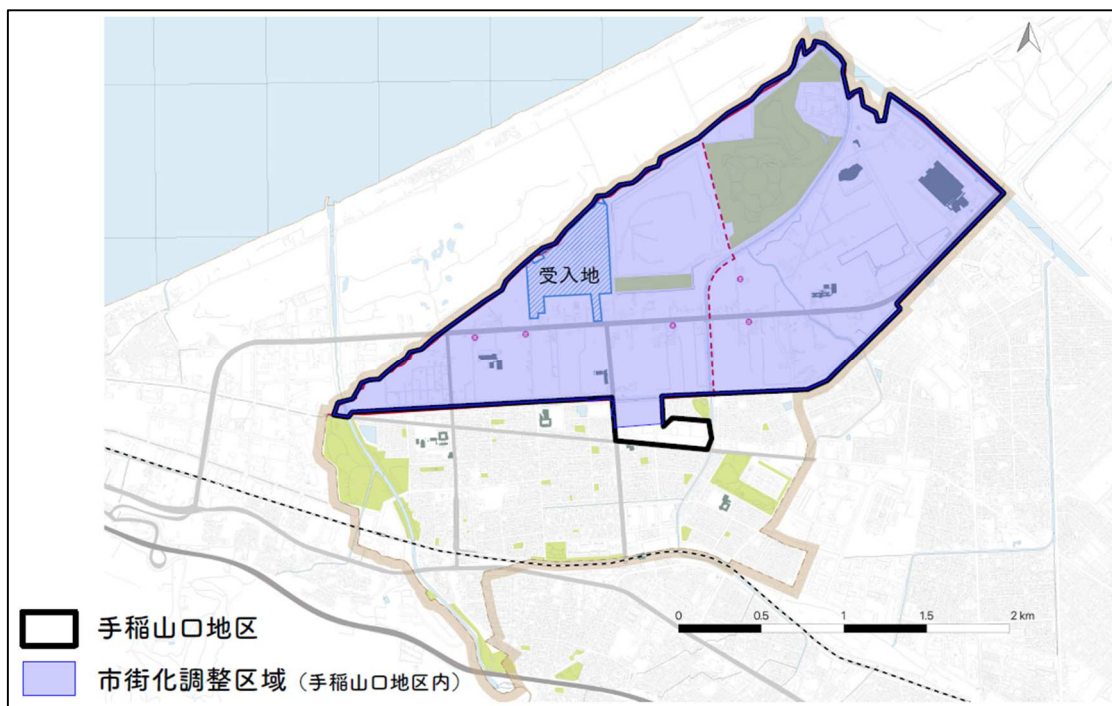
※農業振興地域制度に関する用語

農業振興地域：都道府県が農業振興を図るべき地域として指定した地域

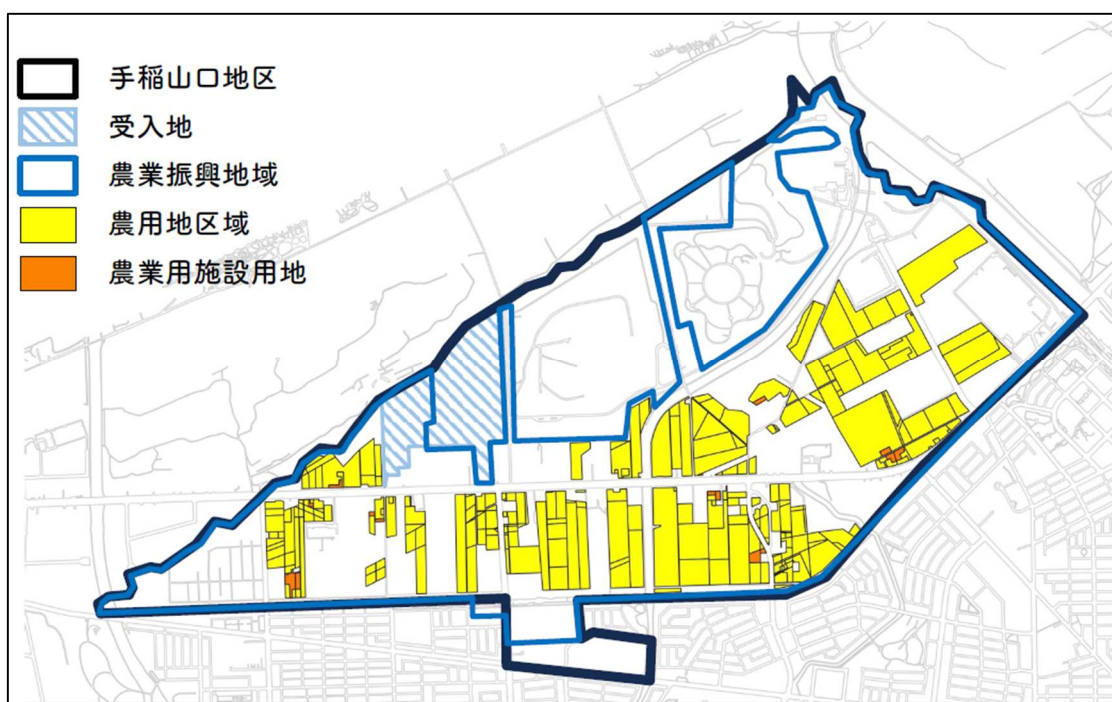
原則として、建築物の建築、増改築または用途変更不可

農用地区域：農業振興地域のうち、市町村の農業振興地域整備計画で、おむね 10 年以上にわたり農業上の利用を確保すべき土地として設定した区域

農振白地地域：農業振興地域のうち、農用地区域以外の地域



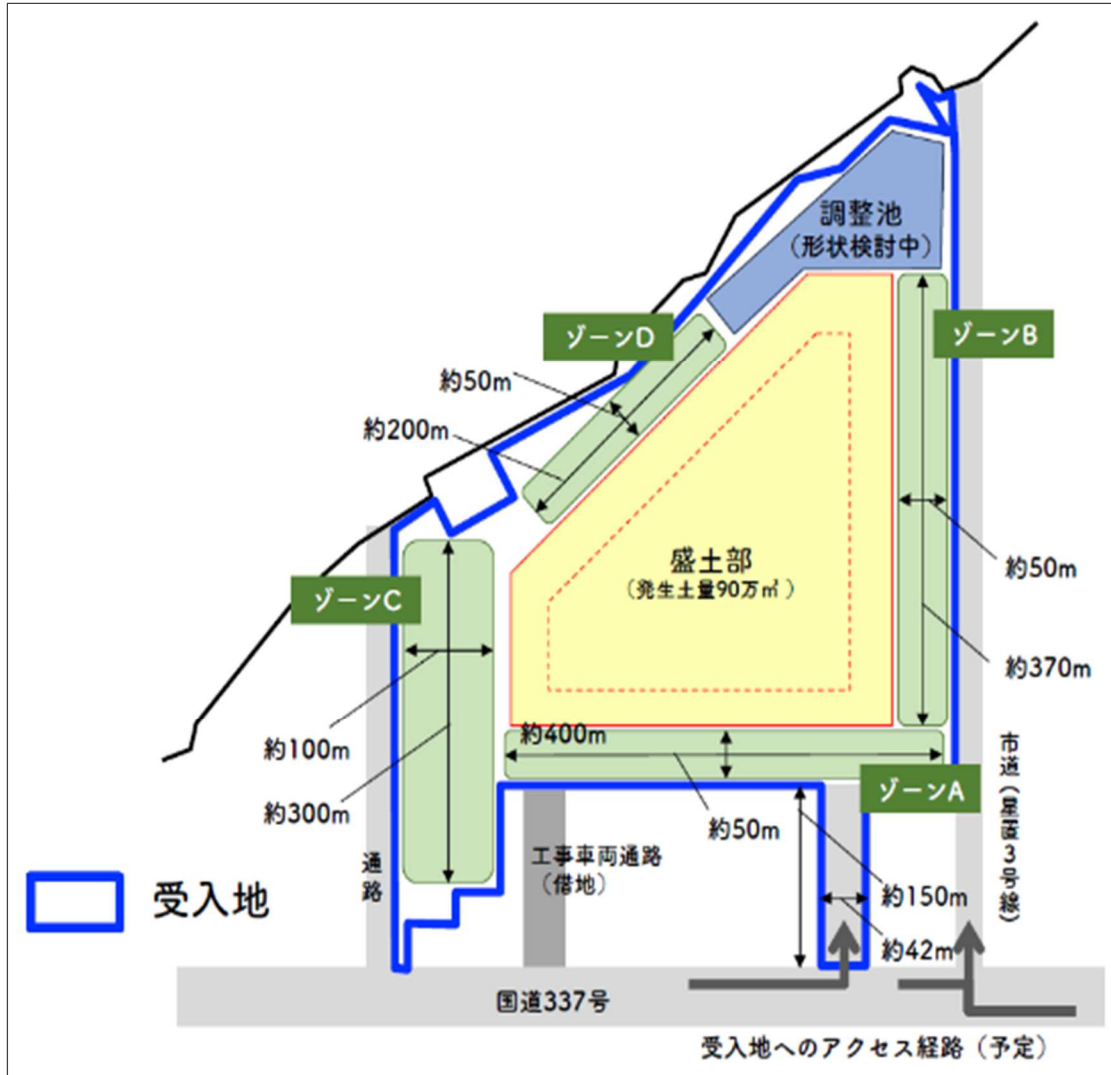
市街化調整区域の範囲



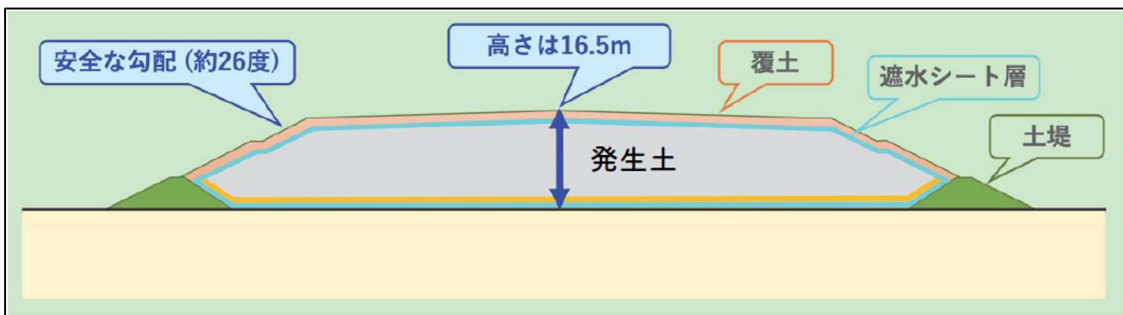
農業振興地域の範囲

(3) 受入地の詳細情報

項目		諸元	詳細情報
盛土部		面積：約 58,000 m <sup>2</sup> (平坦部) 高さ：16.5m	(盛土上部について) ・ 遮水シートがあり、建物や大規模遊具等を設置することはできない ・ 1m 程度の覆土を予定 (植樹は可能と想定) ・ 芝生の整備予定
土堤		高さ：5m 以上	—
平坦部	全区域	面積：約 79,000 m <sup>2</sup>	—
	ゾーン A	面積：約 19,000 m <sup>2</sup>	・ 一部が農振白地地域内
	ゾーン B	面積：約 17,000 m <sup>2</sup>	・ 農業振興地域外
	ゾーン C	面積：約 28,000 m <sup>2</sup>	・ 農振白地地域内
	ゾーン D	面積：約 15,000 m <sup>2</sup>	・ 一部が農振白地地域内
調整池		位置・形態等は 検討中	・ 落下等防止の安全対策を実施予定
動線		盛土上部への工事車両動線を整備予定	



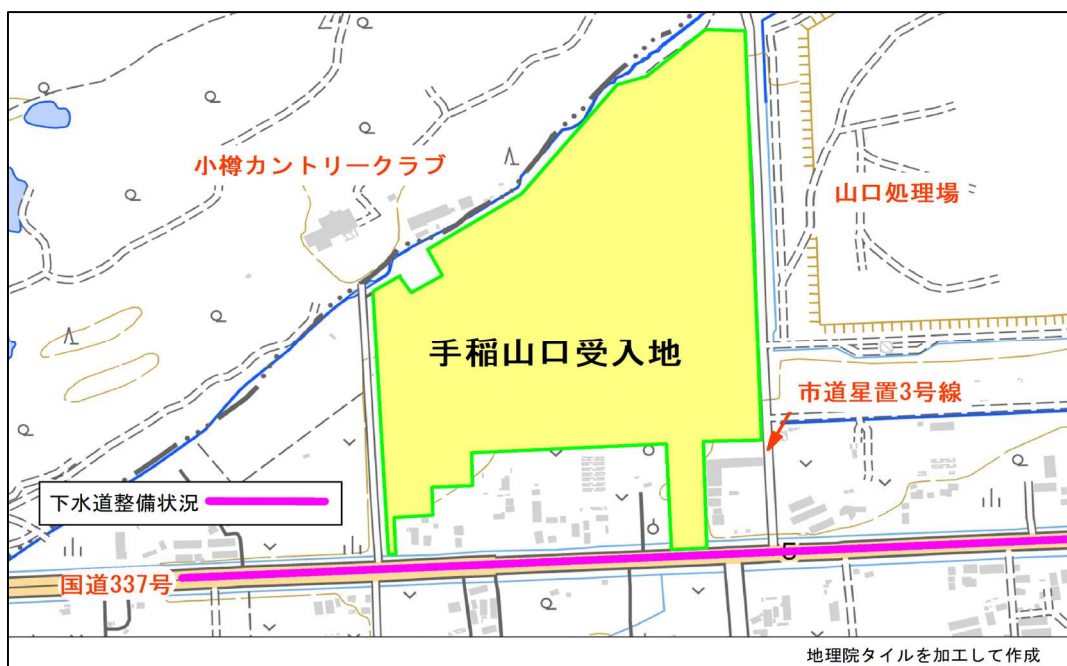
受入地の平面形状



受入地の断面形状

#### (4) 上下水道整備状況

下水道整備状況の概要は以下のとおりです。

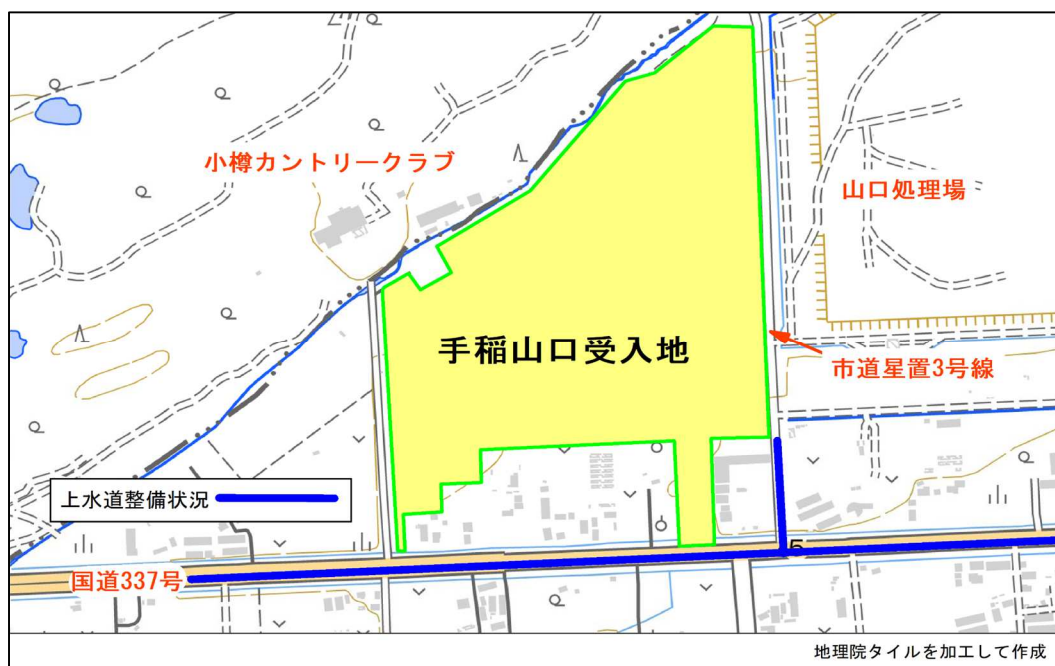


詳細情報は、以下よりご確認ください。

■札幌市下水道台帳情報提供サービス

<https://www.city.sapporo.jp/gesui/03otoiawase/service.html>

上水道整備状況の概要は以下のとおりです。



### 3. 関連する計画等

#### (1) 上位関連計画

手稲山口地区については、下表にある上位関連計画において、その位置付けが定義されています。手稲山口地区は、自然環境・農地保全を前提としながらも、自然や農地に市民が親しむ機会を提供する役割が求められています。

上位関連計画

計画名	位置づけ
第2次 まちづくり戦略ビジョン 2023年10月策定	<b>「計画的・戦略的な土地利用の推進」</b> <ul style="list-style-type: none"><li>市街化調整区域においては、自然環境の保全を前提に、個々の地域特性を踏まえながら、産業や観光、文化芸術、スポーツなどの機能の集積や高度化を見据え、各種規制の運用を見直すことなどにより、限定的な土地利用を促進します。</li></ul>
第3次 都市計画マスタープラン 2026年3月策定	<b>「良好な自然環境や優良な農地を適切に保全」</b> <ul style="list-style-type: none"><li>各種制度を適切に運用し、豊かな自然環境や優良な農地を維持・保全します。</li><li>都市全体の魅力や活力を高めるため、多様な地域資源を活用した札幌の魅力の創造に資する施設や、都市活動を維持する上で不可欠である施設など、市街地の外ならでの土地利用などについては、自然・農地等の保全・創出等を前提としながら適切に対応します。</li></ul>
第4次 みどりの基本計画 2020年3月策定	<b>「平地を守り活かすみどりのエリア」</b> <ul style="list-style-type: none"><li>草地や農地などの自然環境について、市民が楽しみながら理解を深め、守り活かす活動が推進されています。</li></ul>

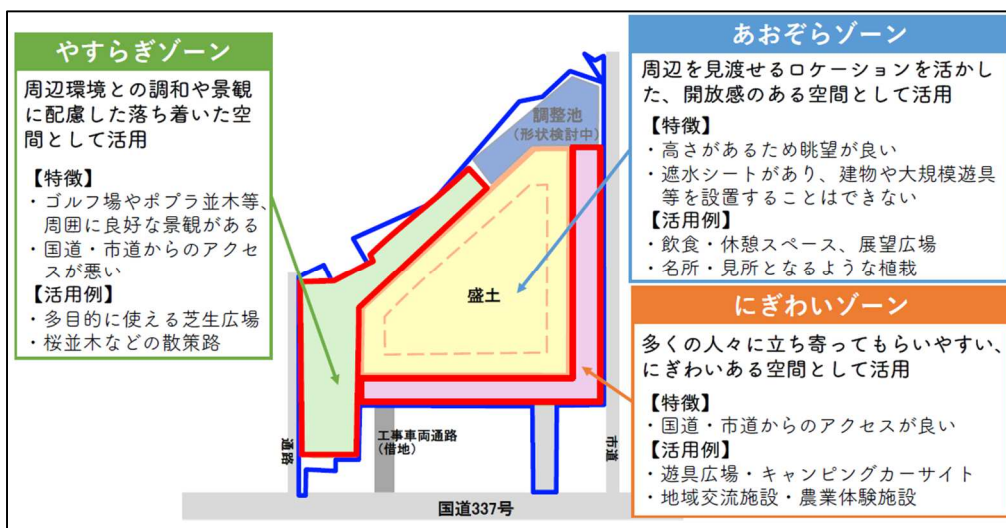
## (2) 手稲山口地域協議会での検討結果

協議会では、「受入地活用の方向性」や民間事業者へのヒアリングの結果を踏まえ、受入地のゾーニングや活用イメージについて検討し、地域の意見を集約しました。これまでの検討成果として、令和8年2月に「受入地活用構想(案)」が取りまとめられました。

本市では、同構想(案)を受け、受入地の利活用方法の検討を進めています(別紙1「実施要領補足資料」参照)。検討にあたっては、地域の意見を踏まえ、各ゾーンの連携や周辺環境への影響(治安、騒音等)に配慮しつつ、手稲山口の地域振興に資する利活用を目指しています。

協議会にて検討されたゾーニング・活用例及び地域の主な意見は以下のとおりです。

### ■ゾーニング・活用例



### ■地域の主な意見

主な意見 (●:協議会 ◎:部会 ○:地域アンケート)	
ゾーニングと全体の考え方	やすらぎゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 景観的な調和や相互にアクセスできるなど、各ゾーンのつながりを持たせる</li> <li>● 山口緑地など周辺に緑地や公園が多いため、特色ある活用をする</li> <li>◎ 手稲山口ならではの施設として、歴史や特色を伝え、農業や食と関連づけた活用をする</li> <li>◎ 一度だけでなくリピートして訪れてもらえる施設にする工夫が必要</li> <li>○ 国道沿いのため、ドライバーの休憩に対応できる機能があると良い</li> <li>○ ホワイトアウト時など一時的に避難できる場所として大きな駐車場があると良い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 桜並木や紅葉が楽しめるとうい</li> <li>● 広いスペースがあるので、スポーツ広場はどうか</li> <li>○ 散歩コースと健康遊具があると嬉しい</li> <li>○ 「多目的」の部分もしっかり活用してほしい</li> </ul>
民間企業に留意してほしいこと	あおぞらゾーン
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 各ゾーンに異なる企業が参画した場合に管理方法が変わらないように、統一ルールが必要</li> <li>◎ 造園や農業、スポーツ関連事業者等、複数事業者が連携してサービスを提供してくれることが望ましい</li> <li>○ 火器使用とゴミの扱いを地元任せにしないように、しっかりと管理をしてほしい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ○見晴らしを生かして、仮設でもいいので、食事をしてゆったり過ごせる場所になると良い</li> <li>● 季節により風が強いことを考慮した使い方が必要</li> <li>◎ ○見栄えのする花を多種植え、名所にしたい</li> <li>○ ソリなどの冬遊びができる山があると楽しめる</li> </ul>
	にぎわいゾーン
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 通年で利用可能な、多くの人々が訪れる魅力的な場所になると良い</li> <li>● 地域のお年寄りが集える場所があると嬉しい</li> <li>● ○周辺の学校から児童生徒が遊びに来て体験できる施設があると良い</li> <li>◎ キャンプ場があり、温泉施設もあるとなお良い</li> <li>○ 深夜の騒音等、治安悪化を懸念している</li> </ul>

## 4. サウンディングの内容

### (1) 参加対象

「受入地活用構想（案）」に記載している活用例等に類似する施設、その他に整備可能と考えられる施設に関する計画・設計・建設・維持管理・運営の実施、事業への出資・融資等の実績を有する法人または法人グループとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する場合
- ② 参加申込書提出時点で、札幌市競争入札参加停止等措置要領の規定に基づく指名停止を受けている場合
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）による再生手続開始の申立てがなされている（手続開始決定後の者は除く。）等、経営状態が著しく不健全な場合
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団又はその他の反社会的団体である者もしくはそれらの構成員が行う活動への関与が認められる場合
- ⑤ 市税等を滞納している者
- ⑥ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者
- ⑦ 役員等に、禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者がいる場合
- ⑧ 破産法に基づく破産手続開始の申立てがなされている場合

### (2) 調査項目

今後の整備方針の検討に向けて、民間事業者による利活用の可能性や課題等を把握するため、以下の項目についてご意見を伺います。（別紙 5 「調査票」の項目のとおり）

- ① 受入地の利活用に向けた事業手法や事業内容について
  - ・受入地について、「受入地活用構想（案）」に整理された「受入地活用の視点と方向性」や「ゾーニングの考え方」を踏まえたうえで、想定される利活用内容・ゾーニングイメージ
  - ・実現性のある開発規模（導入機能の規模、一体整備/分割整備 等）
  - ・整備スキーム・管理運営手法等
- ② 事業参画について
  - ・事業参画の可能性
  - ・事業実施にあたって想定される課題
  - ・事業検討に必要な追加資料等
  - ・事業実施にあたって行政や地域に求めたいこと
  - ・事業実施による手稲山口地域及び市民への効果
  - ・その他利活用のアイデア

## 5. スケジュール及び手続きの流れ

実施要領等の公表	令和8年6月15日(月)
現地見学会・説明会の参加申込期限	令和8年6月29日(月)
現地見学会・説明会の開催	令和8年7月6日(月)、7日(火)
質問書の提出期限	令和8年7月13日(月)
質問に対する回答公表	令和8年7月22日(水)
サウンディング参加申込期限	令和8年7月31日(金)
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和8年8月7日(金)
サウンディングの実施	令和8年8月24日(月)～9月4日(金)
実施結果概要の公表	令和8年10月頃を予定

### (1) 現地見学会・説明会の開催

現地の状況等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会・説明会を実施します。

参加を希望される方は、別紙2「現地見学会・説明会 申込シート」に必要事項を記入のうえ、期日までにEメールにてご送付ください。

※現地見学会・説明会への参加はサウンディングへの参加の条件ではありません。

#### ① 申込受付期間

令和8年6月19日(金)～6月29日(月)午後5時まで

#### ② 申込先

8. 問い合わせ先のとおり

- ・メール件名：【手稲山口受入地現地見学会参加申込】としてください。
- ・メール添付：別紙2「現地見学会・説明会 申込シート」

#### ③ 見学会開催日時

令和8年7月6日(月)または7月7日(火)午後2時から午後4時までを予定

※両日とも同一内容で開催するため、いずれか1日にご参加ください。

※現地見学会は少雨決行予定ですが、中止となる場合は開催前日の15時までに、申込シートにご記入いただいたメールアドレス宛に、Eメールにてご連絡いたします。

#### ④ 集合場所

山口処理場管理棟 会議室

(北海道札幌市手稲区手稲山口 364)

## (2) 質問の受付

本調査に関する質問等がある場合は、別紙3「質問シート」に必要事項を記入のうえ、期日までにEメールにてご送付ください。

### ① 質問受付期間

令和8年6月19日(金)～7月13日(月)午後5時まで

### ② 申込先

8. 問い合わせ先のとおり

- ・メール件名：【手稲山口サウンディング調査質問事項送付】としてください。
- ・メール添付：別紙3「質問シート」

### ③ 質問への回答

回答は、本市のホームページにおいて、令和8年7月22日(水)に公表いたしますので、ご確認ください。

## (3) 参加申し込み

サウンディングへの参加を希望する場合は、別紙4「エントリーシート」及び別紙5「調査票」に必要事項を記入のうえ、期日までにEメールにてご送付ください。

### ① 申込受付期間

令和8年7月6日(月)～7月31日(金)午後5時まで

### ② 申込先

8. 問い合わせ先のとおり

- ・メール件名：【手稲山口受入地サウンディング参加申込】としてください。
- ・メール添付：別紙4「エントリーシート」、別紙5「調査票」

## (4) サウンディングの実施日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいたグループの担当者あてに、実施日時及び場所をEメールにてご連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

## (5) サウンディングの実施

### ① 実施予定期間

令和8年8月24日(月)～9月4日(金)午前10時～午後4時まで

### ② 所要時間

1時間程度

### ③ 場所

札幌市役所 会議室

#### ④ その他

参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に実施します。参加事業者の出席は5名以内とし、本市職員は2～3名程度で対応します。(WEB会議形式での対応も可)

サウンディング実施日に補足説明資料等を提出していただくことも可能とします。(様式自由) なお、令和8年度手稲山口受入地の利活用に関する整備方針策定支援業務の受託者(日本工営都市空間株式会社)の社員も2名程度同席します。

#### (6) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。(令和8年10月頃公表予定)

### 6. 留意事項

#### (1) 参加事業者の取り扱い

今後、手稲山口受入地の土地活用等に係る事業において事業者の公募等を行うとなった場合でも、本調査への参加実績はその評価の対象にはなりません。

ただし、参加事業者の提案内容は、今後の手稲山口受入地の利活用等の検討にあたっての参考とさせていただきます。

#### (2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

#### (3) 追加ヒアリング等への協力

本サウンディング終了後に、必要に応じて追加ヒアリング等を実施させていただくことがあります。

### 7. 別紙・参考資料

- 別紙1 実施要領補足資料
- 別紙2 現地見学会・説明会 申込シート
- 別紙3 質問シート
- 別紙4 エントリーシート
- 別紙5 調査票

■札幌市下水道台帳情報提供サービス

<https://www.city.sapporo.jp/gesui/03otoiawase/service.html>

■手稲山口地域協議会

<https://www.city.sapporo.jp/shimin/shinkansen/torikumi/yamaguchikyougikai.html>

## 8. 問い合わせ先

現地見学会・説明会 申込シート・エントリーシート・調査票の提出、お問い合わせは以下までお願いします。

札幌市 まちづくり政策局 総合交通計画部 新幹線推進室

担当：原、鈴木

E メール：shinkansen@city.sapporo.jp

TEL：011-211-2378