

市街化調整区域における
土地利用等現況調査ほか業務

仕 様 書

令和6年6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」)で実施する「市街化調整区域における土地利用等現況調査ほか業務」の委託に適用する。
- (2) この仕様書及び別紙①～④に記載のない事項また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(建物及び土地利用データの作成)の調査内容並びに当該調査データや GIS データの構造、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様、必要な人員及び体制を整えなければならない。

(業務の準備)

- (4) 受託者は、業務の目的を十分理解し、その目的達成のために必要な人員を確保し、最高の技術を発揮するよう、責任ある技術者を備えなければならない。

(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提出すること。

(打合せ)

- (6) 本業務の履行にあたり、業務を円滑に進めるため、委託者と綿密な連絡をとり、打合せ協議を行う(着手時及び完了時 各1回、中間 4 回)。また、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)

- (7) 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事が出来るものとする。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) 受託者は本業務終了後、貸与された資料等を成果品納入時に委託者に対して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遵守)

- (9) 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、別記1「セキュリティ保全に係る事項」を遵守すること。

(個人情報の保護)

- (10) 業務の履行にあたっては、別記2「個人情報の取扱いに関する特記事項」を順守すること。

(環境負荷の低減)

- (11) 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、リサイクルの推進に努めること。

(成果品)

- (12) 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)

- (13) 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 21 条から第 28 条に規定する権利をいう。)は全て委託者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(同法第 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

本業務では、以下の調査・分析を行う。

- (1) 市街化調整区域の土地利用状況及び都市基盤状況を把握するとともに、本市が過去に実施した「市街化調整区域等土地利用現況調査業務(平成 29 年度)」の土地利用現況調査結果との比較により、土地利用の動向分析等を行い、土地利用方策の検討に資する基礎資料を作成する。
- (2) 工業系土地利用動向等調査・分析
都市計画基礎調査データ等を活用し、工業や流通業務に係る建物・土地利用の動向や低未利用地の状況を分析するとともに、工場出荷額等のデータも踏まえ工業系土地利用の需要を把握し、工業や流通業務に関する土地利用の方向性の検討に向けた基礎資料を作成する。
- (3) 調査、分析及び評価に係る報告資料作成
過年度業務において実施した札幌市立地適正化計画の見直しに関する各種調査・分析結果等について、昨今の市内路線バスの減便・バス停の廃止やハザードマップの修正など、過年度の業務実施以後に起こった調査・分析結果に影響を与える変化を踏まえ、札幌市立地適正化計画に関する施策の実施状況の調査・分析及び評価を行うとともに、札幌市都市計画審議会へ報告するための資料として取りまとめる。
- (4) 都市計画区域調査・分析
現在、本市の都市計画区域境界を確認する資料は、1/5,000 地番図上に都市計画区域界を記載した「都市計画区域・市街化区域・市街化調整区域地番見取図(参考図)」を用いていることから、窓口照会対応業務の効率化等の都市計画業務を支援するため、現在数値地図として整備されている地番図 GIS データ上で都市計画区域界の確認調査と必要な調整、補助注記の GIS データ化を行う。

3. 業務内容

- | | |
|--------------------------|-------------------|
| (1) 市街化調整区域における土地利用等現況調査 | :【別紙①】に示す作業内容による。 |
| (2) 工業系土地利用動向等調査・分析 | :【別紙②】に示す作業内容による。 |
| (3) 調査、分析及び評価に係る報告資料作成 | :【別紙③】に示す作業内容による。 |
| (4) 都市計画区域調査・分析 | :【別紙④】に示す作業内容による。 |

4. 業務委託期間

契約日から令和 7 年 3 月 19 日(水)までとする。

5. 貸与資料

- (1) 都市計画基礎調査データベース(札幌市形式:新様式・旧様式/MicrosoftAccess 形式)
(令和 5 年 3 月 31 日現在)
- (2) 都市計画基礎調査関連 GIS データ(札幌市形式:新様式・旧様式/MapInfo 形式)
(平成 15 年 3 月 31 日時点、平成 24 年 3 月 31 日時点、令和 5 年 3 月 31 日時点)
- (3) 地番図 GIS データ(SIMA 形式)(令和 6 年 1 月 1 日現在)
- (4) 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、及び委託者の用意するその他地域地区等)
- (5) 札幌市共有基図変換データ(令和 5 年度修正基図)(MapInfo 形式)
- (6) 札幌市空中写真データ
- (7) 市街化調整区域等土地利用現況調査業務 成果品(平成 29 年度)
- (8) 市街化調整区域における土地利用調査検討業務 成果品(令和3年度、令和 4 年度)
- (9) (仮称)立地適正化計画策定支援業務 成果品
- (10) 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
- (11) 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
- (12) 令和5年度土地利用動向等調査・分析業務 成果品
- (13) 都市計画区域・市街化区域・市街化調整区域地番見取図
- (14) (13)以外の都市計画区域境界を図示した図面資料
- (15) 区域区分照会GIS・用途地域変遷照会GIS改修及び搭載データ更新業務成果品(令和 2 年度)
- (16) 土地利用動向等調査・分析業務(その2)成果品(令和 5 年度)
- (17) その他必要となる資料

6. 提出成果品

本業務でとりまとめた項目について、調査報告書を作成し、その他、別紙①～④に示す成果品を提出すること。

※データファイルは DVD(2部)に格納すること。

※作成した図面は印刷したものをとりまとめ資料(2部)に綴ること。

※調査報告書その他提出成果品の仕様等については、委託者と協議の上決定するものとする。

【別記1】

セキュリティ保全に係る事項

受託業務の履行にあたっては、本市の情報資産の漏洩、紛失、滅失、毀損、盗難等を防止するため、本市の指示に基づき、セキュリティ保全のための対策を下記のとおり実施するようお願いいたします。

記

セキュリティ保全のための対策
<p>1 情報セキュリティを確保するための体制の整備 本業務の作業実施体制・連絡体制を提示すること。 セキュリティ対策の責任者にはセキュリティ対策を十分に管理できる者を配置すること。</p>
<p>2 取り扱う情報資産の秘密保持等 本業務の遂行にあたり知りえたすべての情報は、履行期間及び履行後において第三者に漏らしてはならない。データの取扱についても同様とする。また、秘密保持及びデータの取扱について、従業員その他関係者への徹底を行うこと。</p>
<p>3 情報セキュリティインシデントが発生した場合の対処 情報セキュリティインシデントが発生した場合には速やかに本市へ報告すること。</p>
<p>4 情報セキュリティ対策の履行状況の報告 受託者は、定期的に前項までの各項目の履行状況について本市へ報告することとし、本市が行う情報資産の管理に関する履行確認に対して適切に応じ、確認事項についての説明を行うこと。</p>
<p>5 情報セキュリティ監査の実施 本市の要請等に基づき、サービス提供者のセキュリティ対策、運用体制等に関し、監査を行うことができる。</p>
<p>6 情報セキュリティ対策の履行が不十分であると思われる場合の対処 受託者の情報セキュリティ対策の履行が不十分であることが認められた場合、本市と協議した上で、本業務の一時中断や損害賠償等、必要な措置を講ずること。</p>
<p>7 委託業務終了時の情報資産の返還、廃棄等 受託者は、業務の完了日又は契約解除の日をもって、情報資産を受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、本市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。</p>

8 委託元及び委託先の責任の明記

本業務の作業を受託者の保有する環境で実施する際には、受託者の責任においてセキュリティ対策を行ったうえで作業を実施すること。

9 再委託に関する事項

本業務において再委託は原則禁止であるが、業務の一部を合理的な理由及び必要性により再委託する場合には、セキュリティ対策が確認できる資料を提出し、本市の承認を受けること。また、受託者は、再委託先の行為について一切の責任を負うものとする。

以上

【別記2】

個人情報の取扱いに関する特記事項

(個人情報の保護に関する法令等の遵守)

第1条 受託者は、「個人情報の保護に関する法律」(平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。)、個人情報保護委員会が定める「個人情報の保護に関する法律についての事務対応ガイド(行政機関等向け)」(以下「事務対応ガイド」という。)、
「札幌市情報セキュリティポリシー」等に基づき、この個人情報の取扱いに関する特記事項(以下「特記事項」という。)を遵守しなければならない。

(管理体制の整備)

第2条 受託者は、個人情報(個人情報保護法第2条第1項に規定する個人情報をいう。以下同じ。)の安全管理について、内部における管理体制を構築し、その体制を維持しなければならない。

(管理責任者及び従業者)

第3条 受託者は、個人情報の取扱いに係る保護管理者及び従業者を定め、書面(当該書面に記載すべき事項を記録した電磁的記録を含む。以下同じ。)により委託者に報告しなければならない。

- 2 受託者は、個人情報の取扱いに係る保護管理者及び従業者を変更する場合の手続を定めなければならない。
- 3 受託者は、保護管理者を変更する場合は、事前に書面により委託者に申請し、その承認を得なければならない。
- 4 受託者は、従業者を変更する場合は、事前に書面により委託者に報告しなければならない。
- 5 保護管理者は、特記事項に定める事項を適切に実施するよう従業者を監督しなければならない。
- 6 従業者は、保護管理者の指示に従い、特記事項に定める事項を遵守しなければならない。

(取扱区域の特定)

第4条 受託者は、個人情報を取り扱う場所(以下「取扱区域」という。)を定め、業務の着手前に書面により委託者に報告しなければならない。

- 2 受託者は、取扱区域を変更する場合は、事前に書面により委託者に申請し、その承認を得なければならない。

- 3 受託者は、委託者が指定した場所へ持ち出す場合を除き、個人情報を含め定められた場所から持ち出してはならない。

(教育の実施)

- 第5条 受託者は、個人情報の保護、情報セキュリティに対する意識の向上、特記事項における従業員が遵守すべき事項その他本委託等業務の適切な履行に必要な教育及び研修を、従業員全員に対して実施しなければならない。
- 2 受託者は、前項の教育及び研修を実施するに当たり、実施計画を策定し、実施体制を確立しなければならない。

(守秘義務)

- 第6条 受託者は、本委託業務の履行により直接又は間接に知り得た個人情報を第三者に漏らしてはならない。
- 2 受託者は、その使用する者がこの契約による業務を処理するに当たって知り得た個人情報を他に漏らさないようにしなければならない。
 - 3 前2項の規定は、この契約が終了し、又は解除された後においても、また同様とする。
 - 4 受託者は、本委託等業務に関わる保護管理者及び従業員に対して、秘密保持に関する誓約書を提出させなければならない。

(再委託)

- 第7条 受託者は、やむを得ない理由がある場合を除き、本委託等業務の一部を第三者へ委託（以下「再委託」という。）してはならない。
- 2 受託者が再委託する場合には、あらかじめ委託者に申請し、委託者から書面により承諾を得なければならない。
 - 3 受託者は、本委託等業務のうち、個人情報を取り扱う業務の再委託を申請する場合には、委託者に対して次の事項を明確に記載した書面を提出しなければならない。
 - (1) 再委託先の名称
 - (2) 再委託する理由
 - (3) 再委託して処理する内容
 - (4) 再委託先において取り扱う情報
 - (5) 再委託先における安全性及び信頼性を確保する対策
 - (6) 再委託先に対する管理及び監督の方法
 - 4 受託者は、前項の申請に係る書面を委託者に対して提出する場合には、再委託者が委託者指定様式（本契約締結前に受託者が必要事項を記載して委託者に提出した様式をいう。）に必要事項を記載した書類を添付するものとする。
 - 5 委託者が第2項の規定による申請に承諾した場合には、受託者は、再委託先に対して本契約に基づく一切の義務を遵守させるとともに、委託者に対して再委託先の全ての行為及びその結果について責任を負うものとする。

- 6 委託者が第2項から第4項までの規定により、受託者に対して個人情報を取り扱う業務の再委託を承諾した場合には、受託者は、再委託先との契約において、再委託先に対する管理及び監督の方法及び方法について具体的に規定しなければならない。
- 7 前項に規定する場合において、受託者は、再委託先の履行状況を管理・監督するとともに、委託者の求めに応じて、その管理・監督の状況を適宜報告しなければならない。

(複写、複製の禁止)

第8条 受託者は、本委託等業務を処理するに当たって、委託者から提供された個人情報記録された資料等を、委託者の許諾を得ることなく複写し、又は複製してはならない。

(派遣労働者等の利用時の措置)

第9条 受託者は、本委託等業務を派遣労働者、契約社員その他の正社員以外の労働者に行わせる場合は、正社員以外の労働者に本契約に基づく一切の義務を遵守させなければならない。

- 2 受託者は、委託者に対して、正社員以外の労働者の全ての行為及びその結果について責任を負うものとする。

(個人情報の管理)

第10条 受託者は、本委託等業務において利用する個人情報を保持している間は、事務対応ガイドに定める各種の安全管理措置を遵守するとともに、次の各号の定めるところにより、当該個人情報の管理を行わなければならない。

- (1) 個人情報を取り扱う事務、個人情報の範囲及び同事務に従事する従業者を明確化し、取扱規程等を策定すること。
- (2) 組織体制の整備、取扱規程等に基づく運用、取扱状況を確認する手段の整備、情報漏えい等事案に対応する体制の整備、取扱状況の把握及び安全管理措置の見直しを行うこと。
- (3) 従業者の監督・教育を行うこと。
- (4) 個人情報を取り扱う区域の管理、機器及び電子媒体等の盗難等の防止、電子媒体等の取扱いにおける漏えい等の防止、個人情報の削除並びに機器及び電子媒体等の廃棄を行うこと。
- (5) アクセス制御、アクセス者の識別と認証、外部からの不正アクセス等の防止及び情報漏えい等の防止を行うこと。

(提供された個人情報の目的外利用及び第三者への提供の禁止)

第11条 受託者は、本委託等業務において利用する個人情報について、本委託等業務以外の目的で利用し、又は第三者へ提供してはならない。

(受渡し)

第12条 受託者は、委託者と受託者との間の個人情報の受渡しを行う場合には、委託者が指定した手段、日時及び場所で行うものとする。この場合において、委託者は、受託者に対して個人情報の預り証の提出を求め、又は委託者が指定する方法による受渡し確認を行うものとする。

(個人情報の返還、消去又は廃棄)

第13条 受託者は、本委託等業務の終了時に、本委託等業務において利用する個人情報について、委託者の指定した方法により、返還、消去又は廃棄しなければならない。

- 2 受託者は、本委託等業務において利用する個人情報を消去又は廃棄する場合は、事前に消去又は廃棄すべき個人情報の項目、媒体名、数量、消去又は廃棄の方法及び処理予定日を書面により委託者に申請し、その承諾を得なければならない。
- 3 受託者は、個人情報の消去又は廃棄に際し委託者から立会いを求められた場合は、これに応じなければならない。
- 4 受託者は、前3項の規定により個人情報を廃棄する場合には、当該個人情報が記録された電磁的記録媒体の物理的な破壊その他当該個人情報を判読不可能とするのに必要な措置を講じなければならない。
- 5 受託者は、個人情報を消去し、又は廃棄した場合には、委託者に対してその日時、担当者名及び消去又は廃棄の内容を記録した書面で報告しなければならない。

(定期報告及び緊急時報告)

第14条 受託者は、委託者から、個人情報の取扱いの状況について報告を求められた場合は、直ちに報告しなければならない。

- 2 受託者は、個人情報の取扱状況に関する定期報告及び緊急時報告の手順を定めなければならない。

(監査及び調査)

第15条 委託者は、本委託等業務に係る個人情報の取扱いについて、本契約の規定に基づき必要な措置が講じられているかどうか検証及び確認するため、受託者及び再委託者に対して、実地の監査又は調査を行うことができる。

- 2 委託者は、前項の目的を達するため、受託者に対して必要な情報を求め、又は本委託等業務の処理に関して必要な指示をすることができる。

(事故時の対応)

第16条 受託者は、本委託等業務に関し個人情報の漏えい等の事故（個人情報保護法違反又はそのおそれのある事案を含む。）が発生した場合は、その事故の発生に係る帰責の有無にかかわらず、直ちに委託者に対して、当該事故に関わる個人情報の内容、件数、事故の発生場所、発生状況等を書面により報告し、委託者の指示に従わなければならない。

- 2 受託者は、個人情報漏えい等の事故が発生した場合に備え、委託者その他の関係者との連絡、証拠保全、被害拡大の防止、復旧、再発防止の措置を迅速かつ適切に実施するために、緊急時対応計画を定めなければならない。
- 3 委託者は、本委託等業務に関し個人情報漏えい等の事故が発生した場合は、必要に応じて当該事故に関する情報を公表することができる。

(契約解除)

第17条 委託者は、受託者が特記事項に定める業務を履行しない場合は、特記事項に関連する委託等業務の全部又は一部を解除することができる。

- 2 受託者は、前項の規定による契約の解除により損害を受けた場合においても、委託者に対して、その損害の賠償を請求することはできないものとする。

(損害賠償)

第18条 受託者の責めに帰すべき事由により、特記事項に定める義務を履行しないことにより委託者に対する損害が発生させた場合は、受託者は、委託者に対して、その損害を賠償しなければならない。

(注) 委託事務の実態に即して、適宜必要な事項を追加し、又は不要な事項を省略することとする。

市街化調整区域における土地利用等現況調査 作業内容

1. 業務対象区域

・市街化調整区域の内、にじみだし区域を除くJR函館本線以南(図-1) : 約 4,357 ha

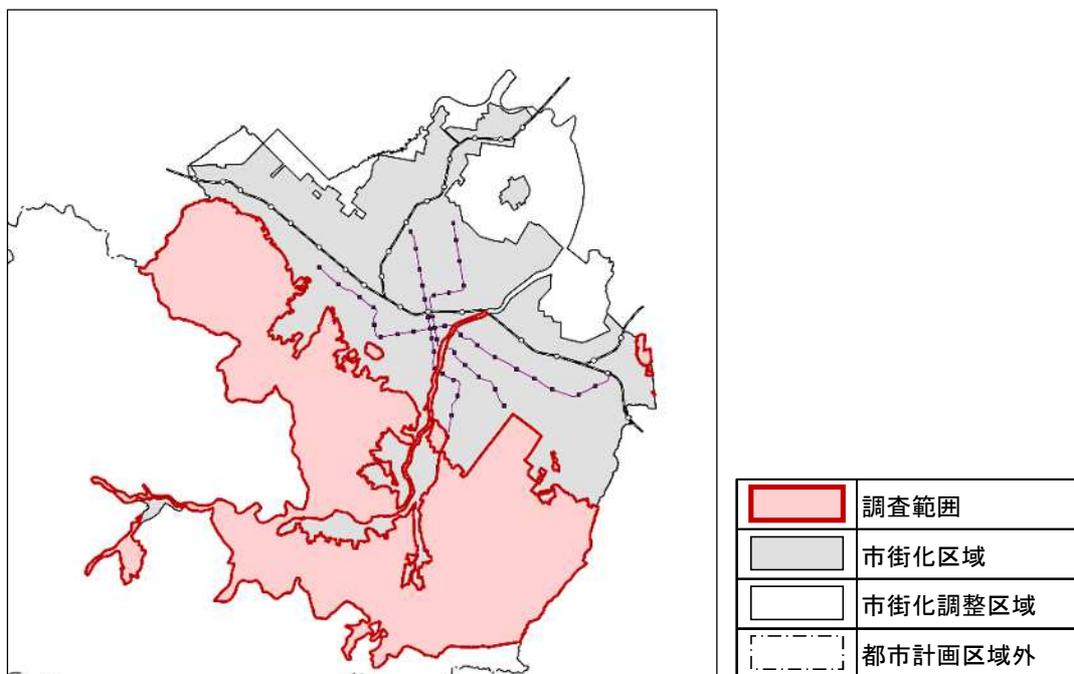


図-1.業務対象区域

2. 作業内容

(1) 土地利用等現況調査

① 土地利用現況調査

本市が過去に実施した「平成 29 年度調査」など、市街化調整区域の土地利用現況調査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、対象区域内の建物及び土地利用の現況調査を行う。調査は本市が提供する共有基図(1/2,500)を基図として実施し、土地利用現況においては、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-1 のとおりとし、各種判定基準については、担当者と協議の上決定することとする。

表-1.土地利用現況 調査項目

図形	調査項目	分類
建物	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 等
土地利用	土地利用	空地、資材置場、農地、公園・運動場 等
	面積	GIS による計測面積(まとまり地毎で面積を計測)

② 都市基盤現況調査

対象区域内の都市基盤の現況調査を行う。調査は本市が提供する共有基図(1/2,500)を基図として実施し、調査項目は、表-2のとおりとする。

表-2.都市基盤現況 調査項目

図形	分類
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、急傾斜地(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

③ 図面作成

上記①、②で実施した調査結果を、「平成 29 年度調査」で整備した GIS 環境(MapInfoWOR 形式)の「土地利用現況図」(図-2)、及び「都市基盤等現況図」(図-3)に反映し、対象区域内の各図面(1/5,000)を作成する。(想定 146 図郭、土地利用現況図 1 種、都市基盤等現況図 2 種)



図-2.土地利用現況図

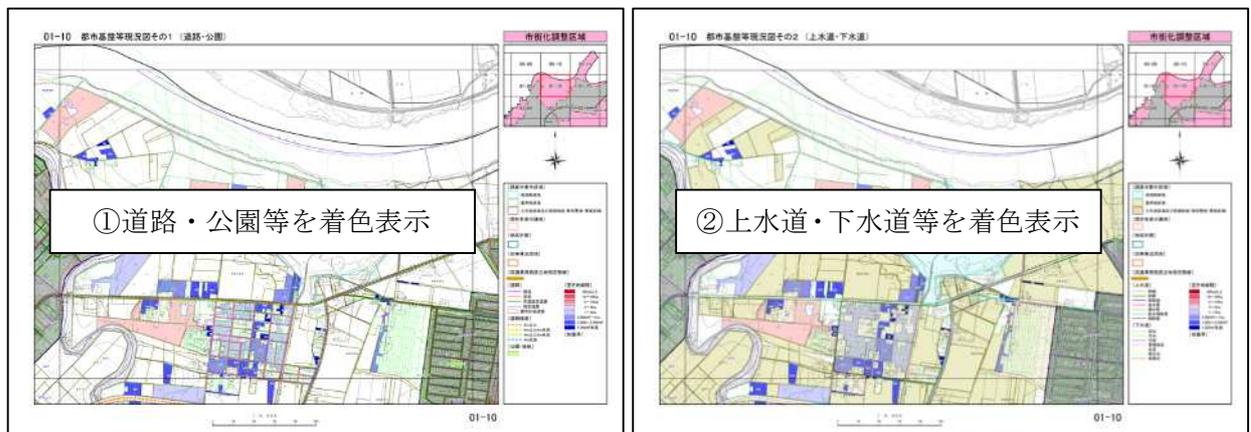


図-3.都市基盤等現況図

(2) 土地利用分析

① 土地利用等動向分析

(1)の調査結果、及び「平成 29 年度調査」の結果を用いて、対象区域内の各種集計等を行い、市街化調整区域における土地利用の動向について整理、分析を行うとともに、分析概要資料としてとりまとめを行う。

② 個別地区の集計分析

個別地区毎に(1)の調査結果(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、都市規制の整理等を行い、各個別地区の特性について分析し、地区カルテとしてとりまとめを行う。

個別地区は 5 地区程度を想定するが、詳細については、担当者と協議の上決定することとする。

3. 提出成果品

(1) 図面類

- ① 土地利用現況図
- ② 都市基盤等現況図(2 種類)

(2) 分析概要資料

(3) 地区カルテ

(4) 電子データ

※Microsoft Word、Excel、図面類を再現する GIS 環境 (MapInfoWOR 形式) のとりまとめを行い DVD-R に格納すること。

工業系土地利用動向等調査・分析 作業内容

1 作業内容

(1) 工業系用途地域における建物・土地利用動向分析

工業系用途地域(工業専用地域、工業地域、準工業地域)における建物・土地利用動向について、都市計画基礎調査 GIS データ(MapInfo 形式)を用いて分析を行う。分析項目は表 1 に示す内容を基本とし、工場・倉庫等の立地動向や低未利用地の状況等の実態把握を行う。動向分析を行う時点については平成 14 年度末、平成 23 年度末及び直近(令和 4 年度末)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 1 動向分析項目

調査項目	内容
建物	建物用途、敷地面積、建築面積、延床面積、建築年、老朽建物、新規建物、建物構造、階数
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

(2) 流通業務施設立地指定路線における建物・土地利用動向分析

流通業務施設立地指定路線沿道における建物・土地利用動向について、「市街化調整区域における土地利用調査検討業務(令和 3 年度)」及び「都市計画基礎調査業務(令和 5 年度)」において作成した各種調査 GIS データ(MapInfo 形式)等を用いて分析を行う。分析項目は表 2 に示す内容を基本とし、工場・倉庫等の立地動向や土地利用状況等の実態を把握し、流通業務施設立地指定路線の効果検証を行う。

表 2 動向分析項目

調査項目	内容
建物	建物用途・業種、流通業務施設
土地利用	土地利用分類、低未利用地、敷地規模

(3) 市街化調整区域における低未利用地調査・動向分析

「市街化調整区域等土地利用現況調査業務(平成 29 年度)」、「市街化調整区域における土地利用調査検討業務(令和 3 年度)」及び「令和5年度都市計画基礎調査業務」において作成した各種調査 GIS データ(MapInfo 形式)等を用いて、低未利用地調査・動向分析を行う。あわせて、抽出した低未利用地データの位置情報として、該当する地番について補足調査を行う。

ここで抽出する「低未利用地」とは、建築敷地及び建物に付随する用途として使用されている青空駐車場及び道路、公園等の公共用地を除く土地とし、具体的には空き地、資材置場、青空駐車場、農地等を指す。

低未利用地の抽出条件については以下を基本とするが、条件の詳細については委託者と協議の上で決定することとする。

【抽出条件】

- | | |
|-------------------------|--------------|
| ア) 流通業務施設立地指定路線の沿道 | :面積 0.1ha 以上 |
| イ) 18m 以上の路線沿道(アの路線を除く) | :面積 0.5ha 以上 |

(参考) 平成 29 年度調査時点の対象低未利用地:311 か所(約 1,042ha)

また、上記で抽出した低未利用地について、低未利用地区域図及び一覧リストを作成する。なお、区域図については、全市レベルでの分布状況が把握できる「全市マップ」及び縮尺 1/2,500 レベルの「詳細マップ」の 2 種類を作成することとし、「詳細マップ」については、縮尺 1/2,500 の共有基図数値地図及び航空写真との重ね図として詳細が確認できる内容で整理することとする。

(4) 工業系土地利用の需要分析

(1)~(3)における調査・分析結果及び工業出荷額等のデータを用いて、工業系土地利用の需要分析を行う。

工業出荷額については委託者が指定する年(5 時点程度を想定)における経済センサス等のデータを基に業種別集計を行う。また、工業出荷額の業種別集計データを基に数学的手法(トレンド推計)による将来(R27)の工業出荷額の算出を行う。

上記から得られた工業系土地利用の需要や工業出荷額(業種別)の推計結果を用いて、将来における工業用地の分析を行う。

(5) 調査・分析結果の報告

(2)～(5)の調査・分析を終えた上で、令和6年8月16日(金)までに中間打合せを実施し、その内容について委託者に報告する。

2 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)

調査、分析及び評価に係る報告資料作成 作業内容

1 作業内容

(1) 調査、分析及び評価に係る報告資料作成

過年度に実施した「札幌市立地適正化計画見直しに係る調査・分析業務(令和3・4年度)」や「土地利用動向等調査・分析業務(令和5年度)」において整理した、人口や土地利用状況などに関する調査・分析 GIS データ(MapInfo WOR 形式)等を用いて、札幌市における居住機能や都市機能の立地に関する施策の実施状況について評価を実施し、マップ・グラフ等を用いて報告資料を作成する(必要に応じて行う調査・分析や過年度データの加工等を含む)。

なお、報告資料については、評価項目ごとにその内容と作成期限を委託者と協議の上決定することとする。

表 1 主な調査、分析、評価項目

分類	項目
①人口等動向解析	人口、世帯数、事業所・従業者、人口動態 など
②土地利用等動向解析	【建物】:建物用途、建築年、老朽建物、新規建物、建物構造 など 【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 など
③災害リスク状況 (ハザード情報と都市情報の重ね合わせ)	<ul style="list-style-type: none"> ・洪水浸水想定深さ[想定最大規模/計画規模] ・洪水浸水継続時間[想定最大規模] ・家屋倒壊等氾濫想定区域[想定最大規模] ・洪水浸水実績図 ・浸水到達時間 ・内水浸水想定深さ[想定最大規模/その他] ・内水浸水実績図 ・津波浸水想定 ・想定しうる最大の震度 ・液状化危険度図 ・建物全壊率 など
④都市構造評価	【生活利便性】 ・日常生活サービスの徒歩圏充足率

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・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 <p>【健康・福祉】</p> <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 <p>【安全・安心】</p> <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・最寄緊急避難場所までの平均距離 など <p>【エネルギー・低炭素】</p> <ul style="list-style-type: none">・家庭部門における一人当たりのCO₂排出量 |
|--|

都市計画区域調査・分析 作業内容

1. 作業内容

(1) 都市計画区域境界 GIS データ補正

① 都市計画区域境界ライン補正

「令和5年度土地利用動向等調査・分析業務(その2)」で作成した都市計画区域の境界ライン(都市計画区域・市街化区域・市街化調整区域地番見取図のスカンデータをトレースした GIS データ)について、GIS データ補正を行う。

なお、境界ラインは、境界種別の変化点で分割することとし、各分割区間の属性情報には境界種別コードを入力すること。また、境界種別は、過年度に整理した市街化区域境界線と同一の表-1 の区分を基本とするが、詳細は札幌市と協議の上、決定すること。

境界ライン補正に当たっては以下に留意すること。

(ア)境界区分が地番界と判断される区間については、地番図数値地図との整合を図る。

(イ)その他根拠資料を踏まえて区域境界線のラインデータを補正する。

② 境界種別名称・変化点等補助注記補正

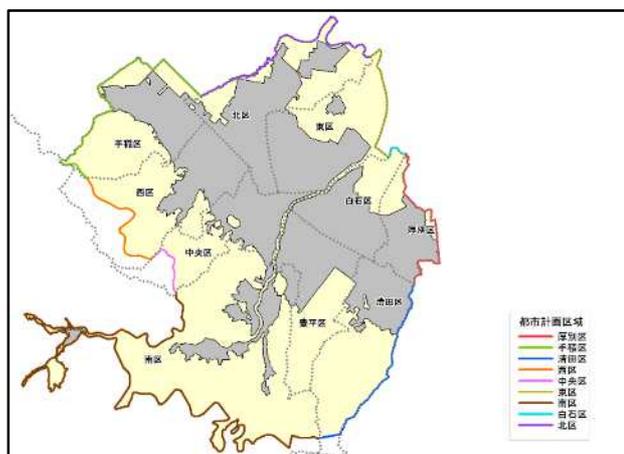
都市計画区域境界の境界種別名称・変化点等、以下補助表記のデータの補正を行う。補助表記のテキストの大きさや配置については、札幌市と協議の上決定するが、最終的な成果品のデータ形式として要求する MapInfo 形式での出力イメージを前提として作成することとする。

(ア)境界種別名称テキストデータ作成

境界種別のテキストデータを、境界ラインと併記する位置に作成する。併記することで内容の読み取りが困難となる箇所については、必要に応じて引き出し線等を作成することとする。

(イ)境界変換点ポイントデータ作成

境界種別が変化する位置にポイントデータの作成を行う。ポイントの作成位置は、境界種別単位に分割を行ったラインの起終点の座標値と一致させることとする。



区	延長(km)	構成比
中央区	4.2	2.1%
北区	23.4	11.5%
東区	10.0	4.9%
白石区	2.1	1.0%
厚別区	16.2	8.0%
清田区	16.5	8.1%
南区	92.9	45.7%
西区	15.5	7.6%
手稲区	22.3	11.0%
全市	203.1	100%

図-1.境界線補正延長(概数)

表-1.境界種別コード(市街化区域)

コード	大分類	中分類	小分類	境界線種区分	
100	地番界			<u> </u>	
210	中心線	地番区域内	中心	-	
221		道路 (一般、都市計画道路)	中心		
222			中心離れ		
223			都市計画道路端		
224			高速道路		中心
231		通路・階段	中心		
232			中心		
233			端		
241		河川	中心		
242		堤防	中心		
243		河川管理用通路	中心		
250		軌道	中心		
310		見通し			
411	その他	行政界		-	
412		区境界			
430		高圧線			
420		河川その他			

(2) 境界不明区間抽出・構成図の作成・提出

① 境界不明区間抽出

上記(1)都市計画区域境界 GIS データ補正作業の中で、資料から境界種別等が判断出来ない区間の抽出を行う。

② 地番分筆・合筆地番箇所照会

境界不明箇所の内、分筆、合筆によるものと判断される箇所について、法務局で登記簿等の閲覧を行い、分筆、合筆経緯等の整理を行う。

③ 校正図作成・提出

作成した都市計画区域境界ライン、境界種別名称・変化点等補助表記に加え、判断不明区間に関する情報を追加し、札幌市による作成 GIS データの確認及び判断不明区間の検討が行える内容の校正図を作成し、札幌市へ提出する。尚、校正図は、図郭単位で作成次第、順次札幌市へ提出することとする。



図-2.校正図(イメージ)

(3) SDFデータ作成

本業務で作成した都市計画区域境界 GIS データについて、札幌市地理情報システム基本データ形式である SDF フォーマット形式への変換を行う。SDF 変換対象となるデータは表-2 を参照。

尚、変換する SDF データについては、発注者が提供する各データにおける主題図データ解説書の属性等を満たすものとする。

表-2.SDF 変換データ

SDF 変換対象データ	更新区分	備考
都市計画区域	変更	
市街化調整区域	変更	
市街化区域	変更	必要に応じて変換

2. 成果品とりまとめ

(1) GIS データとりまとめ

作成した都市計画区域境界関連 GIS データをそれぞれ MapInfo (.TAB 形式) として整理し、地番図数値地図と重ね合わせた作業環境を MapInfo ワークスペースファイル (.WOR) として作成する。

(2) 区域区分照会 GIS の更新

(1) で作成した MapInfo ワークスペースファイルを、現在札幌市で稼働している「区域区分照会 GIS」(区域区分界の地番及び住所検索を可能にした MapBasic プログラム、令和 2 年度改修) にレイヤとして追加し、調整、動作確認を行う。

(3) GIS データ説明資料作成

作成した各種 GIS データの属性、地番検索機能等について説明資料の作成を行う。

(4) 都市計画区域地番見取図作成

作成した都市計画区域境界ライン、境界種別名称・変化点等補助表記と地番図 GIS データ、共有基図と重ね合わせた「都市計画区域地番見取図」として出図する。図面の体裁の基本は校正図と同様とする。