

1 業務名

戸磯Dエリアまちづくり基本構想策定業務

2 業務の目的

本業務は、戸磯Dエリア（別紙位置図のとおり）の産業用地としての実現可能性を調査し、まちづくり基本構想を策定するものである。

3 業務内容

（1）現況調査

戸磯Dエリア周辺（C・Dエリア）の現況を整理し、戸磯Dエリア開発に向けた課題を整理する。なお、調査に必要な資料（提供可能な資料）は、恵庭市より提供する。

（調査項目の例）

- ・概況（地区の位置、上位関連計画からみた位置づけ など）
- ・土地利用規制
- ・土地利用、建物用途
- ・埋蔵文化財
- ・都市基盤施設（道路、公園緑地、上下水道などのインフラ施設）
- ・地権者状況、地権者意向
- ・地価
- ・事業者意向調査
- ・戸磯Dエリア開発に向けた課題の整理 など

（2）開発の基本的な考え方

現況調査を踏まえ、戸磯Dエリア周辺開発の基本方針、開発区域の設定、土地利用基本方針、都市基盤施設整備の基本方針の策定を行う。なお、本市では、企業からの立地需要に応じて、戸磯A～Dエリア全体の開発を検討していることから、そのことに配慮し、①～④についての策定を行うこと。また、業務仕様書別冊「恵庭市の工業系企業用地の開発についての考え方」も参照のこと。

- ①基本方針（開発コンセプト）
- ②開発区域の設定
- ③土地利用基本方針
- ④都市基盤施設整備の基本方針 など

（3）整備手法、開発スケジュール（案）の策定

①整備手法（案）の検討

上記3（2）②で設定した開発区域における整備手法（案）の検討を行う。検討にあたっては、当該地の特性を踏まえ複数の整備手法を提案すると共に、事業実施におけるメリット、デメリットを多面的な評価の視点（法規制、地権者合意の可能性、事業実施の費用対効果、事業期間など）を用いて比較し、最適な整備手法を提案すること。

（整備手法の例）

- ・土地区画整理事業（組合施行・市施行）
- ・民間開発行為（地域未来投資促進法の活用、代物弁済方式^{*1}）

・地区計画などによるソフト的な手法の導入 など

＊１：代物弁済方式：・・・市で土地を購入し、その土地を事業者で造成する。造成後に事業者へ造成された土地を売却することで造成費等を支払う方式（他自治体で実績あり）。

②開発スケジュール（案）

（３）①において検討した各整備手法における開発スケジュール（案）を策定すること。

（４）概算事業収支の積算

（３）①において検討した各整備手法における概算事業収支の積算を行うこと。

（５）戸磯地区地権者勉強会報告資料の作成

戸磯Ｄエリアの地権者を対象とした勉強会に向けて、報告資料を作成すること。また、市が開催する勉強会の日程に合わせ、以下の資料を作成すること。

①中間報告資料（令和８年１１月予定）

現況調査結果、基本方針の検討状況、整備手法の検討状況等
地権者の理解を促進する内容とすること

②最終報告資料（令和９年２月予定）

基本構想の全体像、推奨される整備手法、今後のスケジュール等
地権者の合意形成に資する内容とすること

③その他

勉強会での質疑応答などに対応するための補足資料の作成

４ 資格要件

受注者は、以下に掲げる要件を満たすこと。

①石狩管内に本店もしくは支店を有すること。

②「都市計画及び地方計画部門」の建設コンサルタント登録業者であること。

５ 配置技術者

受託者は、以下の要件を満たす管理技術者、担当技術者を配置するものとする。

（１）管理技術者

・技術士（総合技術監理部門：建設部門一都市及び地方計画）もしくは技術士（技術部門：建設部門一都市及び地方計画）の資格を有すること。

（２）担当技術者

・土地区画整理士の資格を有すること。
・管理技術者との兼務は不可とする。

（３）両者共通

・管理技術者および担当技術者は、石狩管内の本店もしくは支店に所属し、常駐する者とする。なお、経歴書、社員証明書等により要件を証明するものとする。

６ その他

（１）打ち合わせ

- ・上記に関する打ち合わせを必要な打ち合わせ（初回、中間、最終の3回程度を想定）で行うこと。なお、発注者からの要望があった場合は、必要な打ち合わせを適宜行うこと。

(2) 権利関係

- ・成果品に関する一切の権利については、全て発注者に帰属する。

(3) 定めのない事項について

- ・本仕様書に定めのない事項については、必要に応じて発注者、受託者で協議の上で対応について定めるものとする。

7 成果品

- | | | |
|------------------------|-----|----|
| ・業務報告書 | A 4 | 一式 |
| ・戸磯地区地権者勉強会 報告資料（中間報告） | A 4 | 一式 |
| 同（最終報告） | A 4 | 一式 |
| ・その他業務遂行に要した資料 | A 4 | 一式 |
| ・上記電子データ | | 一式 |

