

令和５年度
真駒内駅前地区まちづくり検討業務
提案説明書

令和５年７月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

1 業務名

令和5年度真駒内駅前地区まちづくり検討業務

2 一般事項

- (1) この仕様書は、札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課で実施する上記1に示す業務の委託に適用する。
- (2) 受託者は、業務の目的を十分理解し、目的達成のために必要な人材を確保し、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。
- (3) 受託者は契約後速やかに、本業務実施に関する計画書を作成し提出すること。
- (4) 成果品及び本業務において作成したイラスト、写真等（以下「成果品等」という。）の著作権（著作権法第27条及び第28条の権利を含む。）は、委託者に帰属するものとする。また、成果品等に関する著作人格権は行使できないものとする。
- (5) 業務遂行にあたっては、委託者と受託者の連絡を密にして作業を進めるとともに、協議を行った際は速やかに協議録を作成し、委託者に提出すること。
- (6) 業務遂行にあたり疑義が生じた場合は、委託者、受託者双方が協議してこれを処理する。
- (7) 業務の履行に関しては、本市の環境マネジメントシステムに準じ、環境負荷の低減に努めること。また、使用する紙類等は極力環境に配慮したものとする。
- (8) 委託者が保有する資料で、業務の履行にあたり必要と認められるものについて、受託者は、当該資料の借用を書面で申し入れることができるものとする。この場合において、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。また、受託者は、業務が完了したときは、貸与された資料等について、ただちに返還するものとする。
- (9) 委託者が提供する資料等を第三者に提供したり、目的以外に使用したりしてはならない。
- (10) 受託者は、本業務の処理にあたり知り得た一切の事項について、他に漏らしてはならない。
- (11) 個人情報を取り扱う場合は、別記「個人情報取扱注意事項」を厳守すること。
- (12) 委託者は、不可効力（感染症の流行、暴風、豪雨、豪雪、洪水、地震、火災、暴動その他の委託者又は受託者の責に帰することのできない自然的または人為的な現象をいう。）により、業務を遂行することが困難になったとき、受託者に対して、契約の解除又は期間を定めて業務の一部又は全部の停止を命ずることができる。
- (13) この仕様書に記載のない事項については、受託者は委託者と協議のうえ行うこととし、本業務の主旨を十分踏まえ、また本業務の遂行に支障をきたさないよう協力するものとする。

3 目的

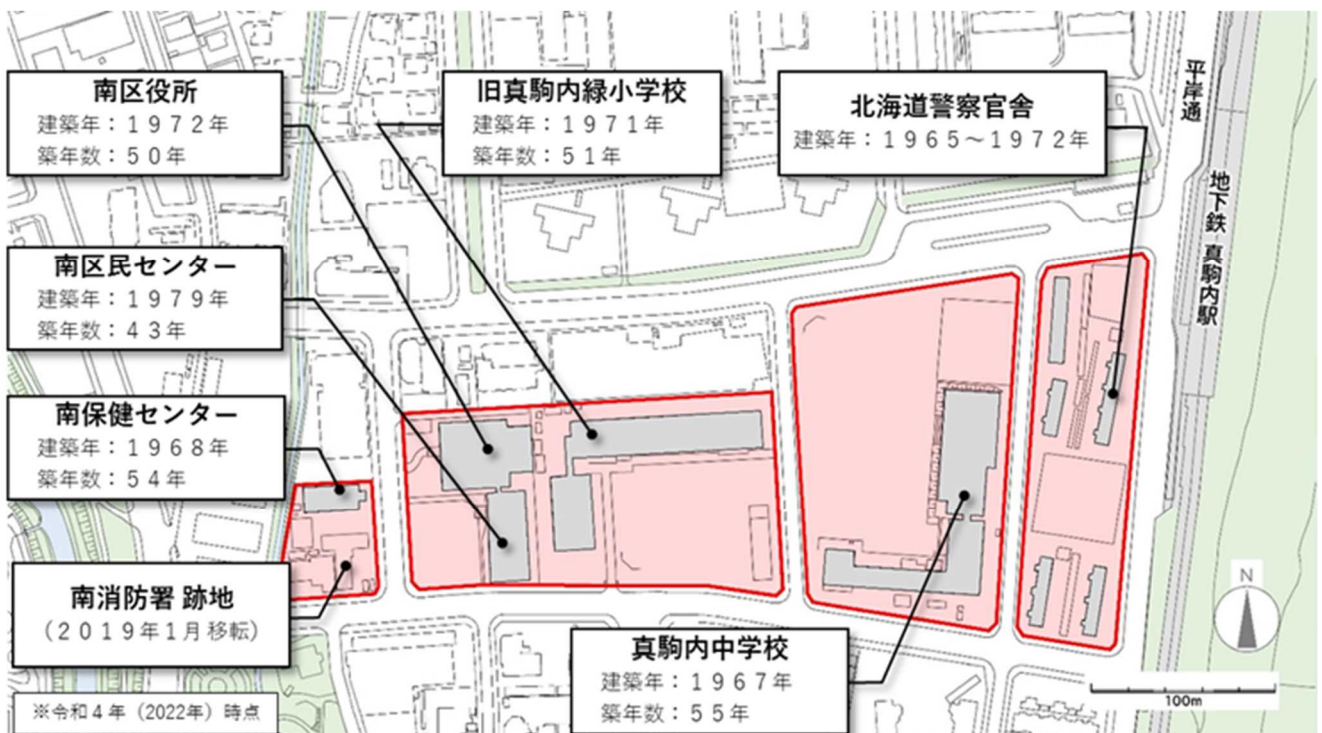
真駒内駅前地区では、平成 25 年 5 月に策定した「真駒内駅前地区まちづくり指針」(以下「指針」という。))において、現在の通過型から、人が集まる滞留・交流型の駅前地区への転換を目指すことや、活動と交流の広がりによって南区全体の魅力を向上させることにより、真駒内地域はもとより南区全体の拠点として、駅前地区の再生に向けた取組を展開することを基本方針としている。

この指針の実現に向け、駅前地区の土地利用再編等を具体化するものとして「真駒内駅前地区まちづくり計画」(以下「まちづくり計画」という。))の策定を目指し、学識経験者等で構成する「真駒内駅前地区まちづくり検討委員会」及び地域住民等で構成する「真駒内駅前地区まちづくり地域協議会」を開催するとともに、南区民を対象としたアンケート調査や民間事業者を対象としたサウンディング型市場調査等も実施し、様々な視点からの意見を伺いながら検討を進めている。

本業務は、「真駒内駅前地区まちづくり計画〈素案〉」(以下、「計画素案」という。))の内容及びまちづくり計画の策定に向けた検討状況を踏まえ、土地利用再編の実現に向けた検討を行うものである。

4 業務の対象区域

市有施設等が集積した下図赤枠内の区域(約 5ha)とその周辺の道路も含めた地域を本業務の主な対象区域とする。また、対象区域周辺についても土地利用の状況等も踏まえ、必要に応じ検討対象とすること。



5 業務の内容

本業務では以下(1)～(5)の検討を行う。業務の遂行にあたっては、計画素案の内容及びまちづくり計画の策定に向けた検討状況について十分に理解し、本市及び他都市における事例についても十分な調査を行うこと。

(1) A 街区における土地利用等の検討

ア 民間活力の導入に向けた事業実施手法の検討

本市及び他都市の公有地の民間活力導入の事例や事業収支などを十分に考慮し、A 街区において事業効果が最も効果的に発揮される事業実施手法について検討を行う。

イ 駅前広場の検討

A 街区に計画している駅前広場（交流広場、交通広場等）の法的位置づけ及び整備・維持管理手法について検討を行う。また、バス待合スペースについては、A 街区に参画する民間事業者と連携し、真駒内駅及び民間施設と接続された屋内型施設を整備するケースについて検討を行う。

ウ 一般送迎車両スペースの導入検討

一般送迎車両スペースについて、A 街区に参画する民間事業者との連携などによる具体的な導入手法について検討を行う。

エ 歩行者ネットワークの検討

真駒内駅前地区における安心・安全な歩行者ネットワーク形成等の具体的な手法について検討を行う。また、A 街区及び B 街区において公共的な通路空間を設け、真駒内駅前からつながる街区間の連絡動線について具体的な事業スキームの検討を行う。

オ 公募型プロポーザルの検討

民間活力導入の方法として、本業務の検討内容を踏まえ、A 街区における公募型プロポーザルの検討を行う。検討にあたっては、公募条件の整理、公募関連書類様式の作成、評価基準案の作成、総合的な公募方法に関する検討なども合わせて行い、募集要項の案を作成すること。また、条件や重視するポイントが提案者に明確に伝わるように工夫すること。

(2) エリアマネジメントの検討

まちづくりの効果を持続的に発揮することを目的に、地域が主体となったまちづくりを推進するため、特に駅前に計画している交流広場を起点とした、多様な主体が協働しながら持続的に活動するための仕組みづくりについて、下記のア～ウについて検討を行う。

ア エリアマネジメント組織構築に向けた進め方の検討

イ エリアマネジメント手法検討（活動・財源の確保・ロードマップ作成）等

ウ 地域特性を踏まえた交流広場の有効な活用手法や設えの検討

(3) 真駒内駅前地区全体における事業スキーム等の検討

ア ICT 技術を活用したエリア内サービスの検討

真駒内駅前地区において、災害時の安全確保、市民・来街者への便利な情報の効果的発信などを目的に、ICT 技術を活用したエリア内サービスの具体的な内容及び導入スキームを検討する。

イ 土地利用計画制度の適用検討

真駒内駅前地区の将来的な土地利用計画を踏まえた地域地区、地区計画等の適用について検討する。また、事業スケジュールを考慮した都市計画決定及び変更の時期についても検討を行うほか、都市計画決定及び変更手続きに必要な資料を作成する。

ウ 補助制度の活用検討

真駒内駅前地区における今後の事業実施を見据え、補助制度の活用に向けた検討を行う。検討にあたっては、札幌市整備及び民間事業者整備のそれぞれにおける活用可能な補助制度を選定し、その申請等に必要な書類の作成及び適用に向けた具体的なスキームの整理を行うこと。

エ 事業スキームの検討

本業務の検討内容、過年度業務成果及び関連業務の検討状況を踏まえ、真駒内駅前地区まちづくり事業全体に係る事業実施スケジュール、資金計画、街区間の設計・工事の連携、各種制度の手続き、それぞれの行程における課題などについて検討を行う。

(4) 周辺地域への波及・展開の可能性検討

真駒内駅前地区のまちづくりの効果をより高めるため、真駒内地域全体の将来的な土地利用転換を見据え、周辺地域への波及・展開の可能性について検討を行う。検討にあたっては、社会情勢等を踏まえながら、地域内の特性を十分に考慮し、良好な住環境を形成するために必要な生活利便機能、交通機能、景観形成、にぎわいの波及、広域のエリアマネジメントなどについて幅広く検討すること。

(5) 打合せ

業務期間中に4回程度の打合を想定している。

(第1回及び成果品納入時には主任技師が立ち会うこと。)

6 留意すべき事柄

(1) 過年度業務の成果品について

業務実施に際しては過年度実施の業務成果を十分に理解すること。

(2) 今年度実施予定業務との連携について

今年度実施予定の業務と連携を図り、札幌市と十分な協議を行いながら検討を進めること。

(3) 民間事業者の意向について

過年度実施のサウンディング型市場調査等の民間事業者の意向を考慮した上で検討を行うこと。なお、必要に応じて追加のヒアリング等の調査を実施すること。

7 業務期間

契約締結の日から令和6年3月22日(金)まで

8 成果品

- (1) 業務内容の検討成果を取りまとめた報告書（製本）（A 4 判、3 部）
- (2) 報告書の概要版（A 3 判両面 1 枚程度、3 部）
- (3) 上記及びその他業務履行に当たり作成された電子データ

※原則、Microsoft Office のソフトウェアで作成することとし、図面や図表に係るデータの形式等については、委託者と協議すること。

9 業務規模

17,800 千円（消費税及び地方消費税を含む。）を上限とする。

※上記金額は規模を示すものであり、契約は別途設定する予定価格の範囲内で行う。

10 企画提案を求める事項

項 目	説 明
(1) 実施体制と検討手順	本業務に取り組むうえでの実施体制と検討手順
(2) A 街区における土地利用等の検討の実施方針	5(1)に示す業務を実施するにあたっての実施方針
(3) エリアマネジメントの検討の実施方針	5(2)に示す業務を実施するにあたっての実施方針
(4) 真駒内駅前地区全体における事業スキーム等の検討の実施方針	5(3)に示す業務を実施するにあたっての実施方針
(5) 周辺地域への波及・展開の可能性検討の実施方針	5(4)に示す業務を実施するにあたっての実施方針
(6) その他独自提案	本業務の目的達成に資する独自の取り組み

11 参加資格

以下のすべての要件に該当する者に限る。なお、複数者が協力して参加することも可とし、その場合、(7)については構成員のいずれかが要件を満たせばよい。また、契約の相手方は代表者（構成員のいずれか 1 者）とし、他の構成員は協力者となる。

- (1) 地方自治法施行令第 167 条の 4 に該当しないこと。
- (2) 会社更生法による更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法による再生手続開始の申立てがなされている者（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者でないこと。
- (3) 札幌市競争入札参加停止等措置要領（平成 14 年 4 月 26 日 財政局理事決裁）に基づく参加停止措置を受けている期間中ではないこと。
- (4) 同一の企画競争において、事業協同組合等の組合と当該組合員とが同時に参加していないこと。

- (5) 札幌市競争入札参加資格者名簿（工事・建設関連サービス・道路維持除雪）において、本店又は支店等の所在地が札幌市内であること。
- (6) 札幌市競争入札参加資格者名簿（工事・建設関連サービス・道路維持除雪）において、業種が「建設関連サービス業」の「建設関連調査サービス業」に登録されている者であること。
- (7) 国又は地方公共団体の発注した次の検討業務のすべてについて元請として履行した実績があること。
- ア 既成市街地における開発事業の計画について検討した業務
 - イ エリアマネジメントなどの地域主体のまちづくり活動に係る企画、調査、支援等の業務
- (8) 札幌市暴力団の排除の推進に関する条例（平成 25 年 2 月 26 日条例第 6 号）第 2 条第 2 項に規定する暴力団員又は同条例第 7 条に規定する暴力団関係事業者ではないこと。

12 一般事項

- (1) 事務局（企画提案書等の提出先、質問の宛先及び関連資料の請求先）
〒060-8611 札幌市中央区北 1 条西 2 丁目 札幌市役所本庁舎 5 階
札幌市まちづくり政策局 都市計画部 地域計画課 調整担当
電話：011-211-2545 FAX：011-218-5113
E-Mail：chiiki-chosei@city.sapporo.jp
HP：http://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/makomanai/
makomanai_r05kentou-propo.html
- (2) 公募型企画競争の日程
- | | |
|---------------|----------------------------|
| ア 公募開始（告示） | 令和 5 年 7 月 3 日（月） |
| イ 質問受付期限 | 令和 5 年 7 月 18 日（火）17 時必着 |
| ウ 企画提案書等の提出期限 | 令和 5 年 7 月 25 日（火）15 時必着 |
| エ 事前審査 | 令和 5 年 7 月 28 日（金）（予定） |
| オ プレゼンテーション審査 | 令和 5 年 8 月 3 日（木）（予定・後日通知） |
- (3) 質問の受付等
- ア 企画提案書等の作成に関して質問がある場合は、「質問書」（様式 4）に記載し、質問受付期限までに、事務局宛てに E-mail にて提出すること。なお、E-mail には、【真駒内プロポ】の文字を必ず件名の冒頭に入れること。電話や来庁による質問には回答しない。
 - イ 質問書を受け付けた後、随時、E-mail にて各質問者に回答する。
 - ウ 質問受付期限の到達後、全ての質疑応答の内容を事務局ホームページで公表する。なお、公表にあたっては、質問を行った団体名等は公表しない。
- (4) 企画提案書等の作成
- 正本は、以下のア～オの構成で一式とし、1 部提出すること。提出にあたっては、一式を左肩 1 箇所でもチキス留めすること。
- 副本は、以下のイ～エを 10 部提出すること。提出にあたっては、一式をクリップ留めすることとし、ホチキスは使用しないこと。

- ア 参加意向申出書（様式1）
- イ 業務従事者等一覧（様式2）
- ウ 業務受託実績一覧（様式3）
- エ 企画提案書（様式自由、A3判横、片面印刷、4枚以内）
- オ 業務費内訳書（積算書）（様式自由、A4判、片面印刷、必要枚数）

※業務委託費の合計額（消費税及び地方消費税を含む。）の他、「5 業務内容」に示す項目ごとの直接人件費や直接経費、その他原価及び一般管理費それぞれの金額を明示すること。

(5) 企画提案書等の提出

企画提案書等は提出期限までに事務局へ持参または郵送（特定記録、期限必着）により提出すること。

13 企画提案の審査

提出された企画提案は、札幌市の関係部局の職員からなる「令和5年度真駒内駅前地区まちづくり検討業務に係る公募型企画競争実施委員会」（以下「実施委員会」という。）が審査を行い、企画提案者の中から最も優れた者（以下「入選者」という。）を選定する。

(1) 事前審査

事前審査として企画提案書等による書類審査を行い、プレゼンテーション審査を行うことができる企画提案者を選定する。

ただし、応募件数が4者以下の場合は、事前審査を省略し、すべての企画提案者を事前審査通過とする。

事前審査の結果（事前審査を省略した場合を含む）については、結果判明後、速やかに企画提案者全員に通知する。

(2) プレゼンテーション審査の実施

提出された企画提案に対し、企画提案者によるプレゼンテーションの審査を実施する。

ア 出席者

プレゼンテーション審査への出席は、統括責任者を含めて4名までとし、企画提案書等に記載する内容に関する実施委員会委員の質疑に対して、回答及び説明できる者を出席させること。

イ 説明時間

プレゼンテーション審査において、企画提案者が説明する時間は15分間とし、その後、実施委員会委員からの質疑を15分程度行う。

ウ 説明方法

プレゼンテーション審査において、企画提案者が行う説明は、企画提案書を用いて行うものとし、資料の追加や映像等の特別な機材等の持ち込み等は、一切認めない。

エ 実施等の通知

上記のほか、プレゼンテーション審査の実施に関する詳細は、企画提案者に別途通知する。

14 委託の相手方の選定等について

(1) 選定の考え方

実施委員会において、次表に示す評価基準をもとに評価を行う。

事前審査においては、次表に示す評価基準に基づき、提出された企画提案書等を評価することとで、上位4者を選定する。

プレゼンテーション審査においては、次表に示す評価基準に基づき、評価点が基準点（満点の6割）以上の企画提案者の中から合計点数が高い順に入選者を選定する。

事前審査又はプレゼンテーション審査において同点の企画提案書がある場合については、次表に示す評価基準の項目(2)、(3)及び(4)の合計点数が高い順に選定し、なおも同点である場合はくじ引きにより選定する。なお、プレゼンテーション審査には、事前審査の結果は引き継がない。

[評価基準]

項 目	評価基準	配点
(1) 実施体制と検討手順	配置する業務従事者の専門分野や業務経験が、業務の履行に十分であり、多岐に渡る業務内容を一体的に検討できるよう体系化された実施体制となっているか。	10
	スケジュール管理を行ううえで考慮すべき事項を把握し、各業務内容の関連性が十分に整理された、効率的に業務を進める検討手順となっているか。	10
(2) A街区における土地利用等の検討の実施方針	業務の目的、内容を十分に理解しているか。 計画素案の内容及びまちづくり計画の策定に向けた検討状況を十分に踏まえているか。 検討の方向性や手法が具体的かつ効果的で適切であるか。	20
(3) エリアマネジメントの検討の実施方針		20
(4) 真駒内駅前地区全体における事業スキーム等の検討の実施方針		20
(5) 周辺地域への波及・展開の可能性検討の実施方針		10
(6) その他独自提案	独自の提案事項について、業務の目的に合致したものでり、妥当かつ具体的なものであるか。	10
合計		100

(2) 企画提案者が1者の場合の取扱い

企画提案の評価点が基準点を超える場合は、当該企画提案者を入選者として選定する。

(3) 委託の相手方となる者

本業務は、原則として入選者（入選者と協議が整わない場合には次点の者）に委託することとし、その手続きは、札幌市契約規則による。ただし、プロポーザル方式の性質上、提出された企画提案の内容をもって契約するものとは限らない。

(4) 選定結果の通知等

選定の結果は、企画提案者全員に対して書面により通知する。また、受託者名及び評価点は、前項(3)に定める契約の締結後、本公募型企画競争の結果と併せて公表する。

(5) 選定結果に対する疑義の申し立て

選定結果について疑義があるときは、前項(4)の規定に基づく通知があった日の翌日から起算して3日（日曜日、土曜日及び国民の祝日を除く。）以内に、事務局に対し、自らの評価について書面により疑義の申し立てをすることができる。

15 その他

(1) 企画提案書等の取扱い

ア 提出された企画提案書等は返却しない。

イ 提出された企画提案書等の訂正、追加及び再提出は認めない。

ウ 企画提案等に係る著作権は、それぞれの企画提案者に帰属する。なお、企画提案書等の内容等が、特許権など法令等に基づき保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果及び生じた責任は、企画提案者が負うこととする。

エ 提出した企画提案書等は原則として公開しない。ただし、本公募型企画競争の実施に必要な場合、札幌市が利用すること（必要な改変、複製を含む。）を許諾しなければならない。

オ 本業務の受託者は、その後の委託業務の遂行に必要な場合、企画提案書等を札幌市が利用すること（必要な改変、複製を含む。）を許諾しなければならない。

カ 企画提案に係る一切の費用については、企画提案者が負担しなければならない。

(2) 失格要件

以下の場合には、実施委員会において審査のうえ、失格となることがある。

ア 本提案説明書に規定する参加資格を満たしていないことが判明し、又は満たさないこととなった場合

イ 企画提案書等に虚偽の記載がある場合

ウ 企画提案書等に記載された統括責任者が、極めて特別な場合（死亡、入院等）を除き、担当できないことが明らかになった場合

エ 不正な利益を図る目的で実施委員会の委員等と接触し、又は利害関係を有することとなった場合

オ 選定結果に影響を与える不誠実な行為を行った場合

カ その他、実施委員会において不適当と認められた場合

16 関連資料等

(1) 真駒内駅前地区まちづくり指針

<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/makomanai/shishinsakutei.html>

(2) 真駒内駅前地区まちづくり検討委員会実施状況

<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/sonota/kentouiinnkai1.html>

(3) 真駒内駅前地区まちづくり地域協議会実施状況

<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/sonota/chiikikyougikai.html>

(4) オープンハウスの開催について

<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/makomanai/openhouse.html>

(5) サウンディング型市場調査について

<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/makomanai/sounding.html>

(6) 平成 28 年度 真駒内駅前地区土地利用検討業務 報告書

(7) 平成 29 年度（仮称）真駒内駅前地区まちづくり計画基本検討業務 報告書

(8) 平成 29 年度 真駒内地区スマートコミュニティ検討業務 報告書

(9) 平成 30 年度（仮称）真駒内駅前地区まちづくり計画策定支援業務 報告書

(10) 令和元年度（仮称）真駒内駅前地区まちづくり計画策定支援業務 報告書

(11) 令和 2 年度（仮称）真駒内駅前地区まちづくり計画策定支援業務 報告書

(12) 令和 3 年度（仮称）真駒内駅前地区まちづくり計画策定支援業務 報告書

(13) 令和 4 年度（仮称）真駒内駅前地区まちづくり計画策定支援業務 報告書

※上記(6)～(13)は貸与となるため、必要な場合は委託者に請求すること。当該資料の取扱いに際しては守秘するものとし、本業務履行以外の目的には使用しないこと。

17 様式等

(1) 参加意向申出書（様式 1）

(2) 業務従事者等一覧（様式 2）

(3) 業務受託実績一覧（様式 3）

(4) 質問書（様式 4）

※これらの電子データは、事務局ホームページから入手すること。

個人情報取扱注意事項

(個人情報を取り扱う際の基本的事項)

第1 受託者は、この契約による業務を処理するに当たって、個人情報を取り扱う際には、個人の権利利益を侵害することのないように努めなければならない。

(秘密の保持)

第2 受託者は、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。

(再委託等の禁止)

第3 受託者は、この契約による業務を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ、委託者が書面により承諾した場合は、この限りではない。

(複写、複製の禁止)

第4 受託者は、この契約による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が記録された資料等を、委託者の承諾を得ることなく複写し、又は複製をしてはならない。

(目的外使用の禁止)

第5 受託者は、この契約による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を目的外に使用し、又は第三者に提供してはならない。

(資料等の返還)

第6 受託者は、この契約による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が記録された資料等を、業務完了後速やかに委託者に返還するものとする。ただし、委託者が別に指示したときは、その方法によるものとする。

(事故の場合の措置)

第7 受託者は、個人情報取扱注意事項に違反する事態が生じ、又は生ずるおそれのあることを知ったときは、速やかに委託者に報告し、委託者の指示に従うものとする。

(契約解除及び損害賠償)

第8 委託者は、受託者が個人情報取扱注意事項に違反していると認めたときは、契約の解除及び損害賠償の請求をすることができる。