

# 令和6年度 都心の開発誘導策の調査検討業務 仕様書

## 1 業務の名称

令和6年度 都心の開発誘導策の調査検討業務

## 2 業務の背景と目的

本市の都心での民間開発については、平成30年度に策定した「都心における開発誘導方針」に基づき、オープンスペース整備などの公共貢献を行った場合に容積率を緩和することにより誘導を図ってきたところであるが、中小規模のビルの更新を誘引する手立てが不足していることや、工事費高騰の影響が大きい中で地域特性に応じたよりきめ細かな対応が必要であるなどの課題に直面している。

昨年度に実施した「令和5年度 都心機能強化方策等の検討業務」でもその課題整理と対応策について検討してきたところであり、その内容を踏まえ更なる深掘りを行い、新たな施策の方向性について、令和7年度末を目途に策定予定である(仮称)第3次都心まちづくり計画へ反映することを想定しているところ。

本業務は、関係事業者へのヒアリング調査、既存支援策の整理及びモデルケースを設定し比較検証することを通じて、都心の中でも地域特性に応じたまちづくりに資する開発誘導に対して効果的な支援の方策について調査・検討することを目的とする。

## 3 業務の内容

### (1) 関係事業者等へのヒアリング調査

札幌都心に立地する、主に中小規模のオフィス、ホテル、店舗等商業施設である建物の建替・更新にあたり、支援策のニーズや支障になっている規制等の有無について深掘りするため、以下を実施する。

ヒアリング対象は、主に不動産の企画・開発や設計を担う事業者や業界団体、開発に対して金融支援を行う金融機関等を想定し、札幌市内において最低6者に対し実施する。

- ・ヒアリング内容の検討・資料作成
- ・ヒアリングへの同席
- ・議事録作成
- ・ヒアリングの結果総括

### (2) 既存支援の整理

札幌都心における建替え・大規模改修等の際に活用可能な、国・道・市や金融機関等による補助金・規制緩和・金融支援等について幅広く調査し、要件・申請方法・受けられる支援内容等を一覧に整理すること。

### (3) 誘導策の検討

上記(1)～(2)で取りまとめた結果を踏まえ、本市から提供する「令和5年度 都心機能強化方策等の検討業務 業務報告書」に記載された建替え等を促進する新たな開発誘導方策案の本市における導入可能性について、検討する。

検討にあたっては、建物の規模やエリア特性を踏まえたモデルケースを最低4例設定し比較検証を行い、ケースごとに有効な施策について、その費用対効果の試算を含めまとめること。また、既存の制度の改正を要するものや不足する支援策があればその内容と効果についてまとめること。

### (4) 打合せ等

打合せ回数は、業務着手時、業務中間時(4回程度)、成果品納入前の6回程度を予定する。

### (5) 報告書の作成

業務成果を報告書にまとめる。報告書の様式は「6 成果品」のとおり。

## 4 業務の履行期間

契約書に示す着手の日から令和7年3月31日(月)までとする。

## 5 成果品

- (1) 業務報告書:A4 判製本(図面等 A3 判) 5部
- (2) 業務報告書概要版:A3 判 2～3 枚程度 5部
- (3) 電子データ:PDF 及び Word、Excel、PowerPoint 等作業可能な形式

## 6 環境への配慮について

本業務においては、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。

- (1) 電気、水道、油、ガス等の使用にあたっては、極力節約に努めること。
- (2) ごみ減量及びリサイクルに努めること。
- (3) 両面コピーの徹底やミスコピーを減らすことで、紙の使用量を減らすよう努めること。
- (4) 自動車等を使用する場合は、できるだけ環境負荷の少ない車両を使用し、アイドリングストップの実施など環境に配慮した運転を心がけること。
- (5) 業務に係る用品等は、札幌市グリーン購入ガイドラインに従い、極力ガイドライン指定品を使用すること。
- (6) 特定業務(設備機器の運転管理、毒物又は劇物の取扱い、特別管理産業廃棄物の保管又は処理業務)に従事する者は、それを遂行するために要求される十分な知識及び技能を備えていること。

## 7 特記事項

- (1) 受託者は、本業務の遂行にあたり知り得た一切の事項について、外部に漏えいがない

ようにし、目的外に使用しないこと。なお、この契約が終了し、または解除された後においても同様とする。

- (2) 定められた期間内に業務を完了するよう、作業の円滑化に努めること。
- (3) 業務の実施にあたり誠実に履行するとともに、契約図書及び委託者の指示等に従い、本業務の意図、目的を十分理解したうえで、最高の成果を得るように努力すること。
- (4) 本業務に関して生じる問題点及び疑義等は、委託者及び受託者の双方が誠実に協議し、処理する。
- (5) 承諾及び協議は、原則として書面により行うものとする。また、委託者の行う指示についても同様とする。
- (6) 本業務の成果であるデザイン、意匠権、著作権、印刷物及び提出された原稿・データに関する権利は全て札幌市に帰属し、札幌市の許可なく無断で使用、情報提供等を行うことを禁じる。
- (7) 本業務に関する事故等は、札幌市に速やかに報告するとともに受託者の責任により適正に処理すること。また、事故等により生じた損害一切は受託者の負担とする。
- (8) 本業務は個人情報を取扱うため、「個人情報取扱安全管理基準」及び「個人情報の取扱いに関する特記事項」を遵守すること。
- (9) 本業務の遂行にあたり、関係法規、規則諸法令を順守すること。