

仕様書

1 業務名

札幌国際交流館の利活用サウンディング型市場調査支援業務

2 業務の目的

(1)概要・背景

本市白石区に位置する札幌国際交流館は、令和5年度の行政評価において外部委員から「適当な時期に施設自体の廃止を含めた検討を行うこと」と指摘された。

国際交流の観点からは海外研修生・留学生の利用は限定的であるが、プール・体育館等を有するスポーツ施設としては、広く地域住民に活用されている施設である。このため、仮に国際交流施設として役割を終えるとしても、プール・体育館等の機能を維持したまま別の在り方を検討していく必要があると考えている。

今後の在り方を検討するにあたっては、民間資源等を活用する観点から、跡活用の事業主体となりうる事業者等との対話を行い、今後進めていく将来像検討のため、実現可能性が高い跡活用案を探り、それぞれの案について実現性を検討・評価する。

この結果を踏まえ、将来想定される施設跡活用の公募条件を決めていく考えである。

(2)本件業務の位置づけ

最終的には施設跡活用の公募条件を整理することを目指すのが、その前段階として今回のサウンディング調査では、様々な情報収集を行う。

具体的には、事業化を検討する意思を持つ事業者の存否を把握し、事業化の可能性がありそうな事業者と対話を行い、本市として設定しうる公募条件を見定め、また、事業者側が考える課題などを把握・整理することを目的とする。

今回の結果を踏まえて、来年度以降の検討の進め方・内容を考えることとする。

(3)課題と検討の観点

課題と検討の観点として現時点で想定しているものは以下のとおり。他に留意すべき課題や観点があれば、業務を進めるなかで提示すること。

○主な課題

- ・地域住民の利用が多く、体育館・プール等のスポーツ施設としての機能を残すことが望ましいこと
- ・現状の指定管理費は年間1億円強を要しており、単純な民間スポーツ施設とすると経営困難と思われること

○検討観点① 体育館・プール等のスポーツ施設としての機能維持

市民利用が多い体育館・プール等のスポーツ施設としての機能を残す前提で、将来像を検討していく考えであることから、これを条件として付すことが可能かサウンディング調査を通して確認したい。

しかしながら、採算性の問題や特殊な設備等の存在により、スポーツ施設機能を維持する条件では引継ぎ先が無いといった可能性も想定している。このためサウンディング調査では、スポーツ施設機能を維持する条件と維持しない条件それぞれについて、可能性を把握したい。

○検討観点② 対象とする施設の範囲

国際交流館は複合施設リフレサッポロの一部であり、電気設備、衛生設備等は共用のものとなっている。このため、国際交流館単独のみでの跡活用を考えると、建物の一部を区分所有する、共用部分を持ち分により共有する、といったことが検討の妨げとなる可能性がある。また、スポーツ施設だけでは採算が厳しくても、店舗・テナント等の機能と組み合わせることで採算が確保できる可能性があるのではないかと考えている。

以上から、「国際交流館単独」、「複合施設リフレサッポロ全体と JICA 北海道」、「複合施設リフレサッポロから札幌市職員共済組合健康管理センター（厚生棟 3 階と 4 階の一部）部分を除いた部分と JICA 北海道」の 3 パターンを基本として活用可能性を検討する。

なお、隣接地にある JICA 北海道（札幌）の土地は本市の所有、札幌市職員共済組合健康管理センター部分は本市の所有ではない。

○検討観点③ 保有形態

施設の保有形態については、「単純売却」「条件付き売却」「公共保有貸付」を想定している。

「条件付き売却」とは、民法第 579 条による売却を指す。具体的には、もみじ台地区の小学校跡活用の事例で設定した条件を基本とすること。

また、「公共保有貸付」とは、札幌市が土地・建物を保有したうえで、民間企業に貸付を行う方式であり、曙地区、真駒内地区の小学校跡活用の先行事例があるため、これを参考とすること。

(4)留意事項

本件サウンディング調査で対象となっている施設の廃止や処分等について、市として方針等は何も決定していないことに十分留意し、誤解を招くことがないようにすること。

国際交流の目的での存続は難しいものの、当該施設が地域住民に利用されている実態を踏まえて、今後どのような在り方であれば現実的に検討しうるのか、と何かしらの選択肢を見出したいという目的のもとで実施するものである。

3 検討対象箇所及び対象物

札幌国際交流館（札幌市白石区本通 1 6 丁目南 4 ー 2 6）の建物及び敷地

上記を主たる対象としつつ、複合施設リフレサッポロ及び隣接する JICA 北海道も本検討の中で扱うこととする。

4 業務の概要

- (1) サウンディング型市場調査に使用する資料等の作成
- (2) サウンディング実施にあたっての支援
- (3) 報告書等の作成

5 業務の内容

- (1) サウンディング型市場調査に使用する資料等の作成

本市がサウンディング調査（非公募型）を行うにあたり、必要となる資料を作成する。主なものは以下のとおり。

作成にあたっては、本市の他事例と、国土交通省「地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き」を参考とすること。

・実施要領

経緯・背景・目的、市としての方向性、課題（上記 2(3)を参照）、サウンディング項目（各パターン毎の引継ぎ可能性とその場合の条件、事業のアイデア・事業方式、事業の実施時期・期間、施設改修の要否、行政に期待する支援や配慮してほしい事項など）を整理して作成すること。

特に、サウンディング項目については、民間事業者から意見を求めるとよいであろう事柄を提案すること。

・現況等資料

リフレサッポロ（国際交流館を含む）及び JICA 北海道並びに周辺状況の現況（施設の概要・基本情報等、都市計画等による制限、地域の人口・世帯の動向、周辺施設の立地状況、地価の推移、施設利用者数、管理運営に要する費用、大規模修繕の履歴、活用イメージの例示などを想定）を調査・整理して作成すること。

なお、周辺とは現在の施設利用者が一定程度存在すると考えられる半径 3km 程度の範囲とする。

作成にあたって必要な資料・データ等について、市が保有している情報（建築図面など）は提供するが、原則として受託者が WEB 等で公開されている情報から収集すること。

収集する情報については著作権や二次利用の制限等に反しないよう注意すること。

読む者が理解しやすくなるよう、地図・図表・グラフ等を作成して使用すること。イラストは不要。

・現況等資料（概要版）

現況等資料のうち主要な部分を抜き出して整理し、A3 判 1～3 枚程度の概要版を作成すること。

・ヒアリングシート様式

サウンディング時に事前に送付して記入をしてもらい、ヒアリング時に使用する様式。あとで分析・比較に使えるよう、共通して聞き出す項目等を整理して反映すること。

(2) サウンディング実施にあたっての支援

本市がサウンディング調査（非公募型）を行うにあたり、下記の支援を行うこと。

- ・本調査に関心を示しそうな事業分野の提案、事業者の紹介、参加に向けた声掛け。

本市が特に指定する分野・事業者との対話を実施するほか、可能性のありそうな分野・事業者との対話を行えるよう、事業分野や事業者を提案・照会し、サウンディング調査への参加を呼び掛けること。

また、2(3)の各観点のうち可能性が無いまたは低いことを把握・確認したいと考えていることから、分野や事業者が偏らないように配慮すること。

[想定する分野]スポーツ・健康づくり、医療・福祉、商業、教育・子育て、住宅、

デベロッパー等 ※例示であり、他に有意義と考えられる分野があれば提案すること

- ・不動産取引や施設活用等に関する知識・ノウハウの提供等の支援
- ・本市が行う事業者との対話の支援（事業者とのアポ取り・日程調整、議事録作成）

15 社程度からヒアリングシートの事前回答を得て、回答が得られた中から興味・関心が高いと思われる事業者 6～7 者程度と対面でサウンディングを行う。

- ・サウンディング実施にあたっての詳細については、札幌市と協議し決定すること。

(3) 報告書等の作成

サウンディング調査結果を取りまとめて業務報告書を作成すること。また、主要な部分を抽出して A3 判 1～3 枚程度の業務報告書概要版も作成すること。

作成にあたっては下記を考慮すること。

- ・読む者が理解しやすくなるよう、地図・図表・グラフ等を作成すること。
- ・比較・評価が可能となるよう実現性によるランク付けをするなど工夫したうえで提示すること。
- ・今後に向けての提案等を含めること。

6 想定業務スケジュール

令和6年12月上旬 打ち合わせ、業務実施計画書提出

令和7年1月中旬 上記5(1)の資料等提出

1月中旬～2月中旬 ヒアリング実施

3月 報告書とりまとめ

7 業務の期間

契約日から令和7年3月31日まで

8 提出成果品

- (1) 業務報告書 A4判 3部（両面印刷可）
- (2) 業務報告書概要版 A3判 3部
- (3) 報告書電子データ 一式

9 特記事項など

- (1)本業務の契約後、受託者は、上記の各業務の実施に先立ち、業務実施計画書（業務スケジュールを含む。）を作成し、あらかじめ札幌市の承認を得ること。
- (2)この仕様書に記載のない事項、または解釈に疑義を生じた場合は、札幌市と十分協議のうえ決定するものとする。
- (3)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。
- (4)業務の実施にあたっては、受託者は札幌市と常に密接な連絡をとり、その連絡事項及び打合せ内容について記録すること。
- (5)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ことができるものとする。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。
- (6)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。
- (7)受託者は、本業務の処理にあたり知り得た機密事項について、他に漏らしてはならない。
- (8)札幌市が提供する資料等を札幌市の承諾を受けずに第三者に提供したり、目的以外に使用してはならない。
- (9)成果品は全て札幌市の所有とし、札幌市の承諾を受けずに他に公表、貸与又は使用してはならない。
- (10)本業務において作成したイラスト等の著作権は、札幌市に帰属する。
- (11)委託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、リサイクルの推進等に努めること。