

# 「新さっぽろ駅周辺地区」まちづくり推進業務

## 提案説明書

### 1 業務名

「新さっぽろ駅周辺地区」まちづくり推進業務

### 2 業務の目的

本業務は、「新さっぽろ駅周辺地区」における市営住宅余剰地（G街区・I街区）の開発を通じて、当地区のにぎわい創出や活性化、また厚別区、ひいては札幌市全体の活性化に寄与することを目指し、最適な余剰地開発に向けたプロポーザルを行うことができるよう、その募集要項案の作成などを目的とする。

### 3 背景

札幌市では、平成25年度（2013年度）に「札幌市まちづくり戦略ビジョン」を策定し、多様な交流を支える拠点として「地域交流拠点」を定めた。

新さっぽろ駅周辺地区は、全17の地域交流拠点の一つに定められるとともに、その中でも「地下鉄始発駅（ゲートウェイ拠点）」として、“都心機能の一翼を担う先導的な拠点であり、重点的なまちづくりを推進する地区、”として位置づけられている。

そのような中、同地区では、市営住宅の建て替え・集約化により広大な余剰地（G団地跡地・I団地跡地）が発生することから、拠点としての役割、また地域の課題やニーズを踏まえ、余剰地開発の基本的な方向性を示した「新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画」（平成27年3月策定）を策定した。

同計画においては、G・I街区についてそれぞれ「文化・教育・地域コミュニティゾーン」「商業・業務・新規開発ゾーン」と位置付けている。

今後は、上記ゾーニングに基づいた機能集積を進めるため、公募型プロポーザルの実施を予定しており、まちづくりにおいてより効果的な機能集積を実現することができるよう、募集要項等の準備を進める必要がある。

### 4 業務の内容

本業務の遂行にあたっては、「新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画」におけるG・I街区開発の基本的な方向性について十分に理解するとともに、G・I街区ともに建ぺい/容積率の緩和及びI街区については道路改廃等を伴う隣接地との大街区化を予定していることなどから、業務にあたってはその特殊事情を熟知すること。（後述5「留意すべき事柄」のとおり）

## (1) まちづくりコンセプトの設定から機能集積までの企画・立案

「新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画」（以下、まちづくり計画）で定めるゾーニングに基づき、G・I 街区について公募型プロポーザルを実施し、機能集積を進める予定である。

そのため、同プロポーザルをより有効なものとするために、まちづくり計画に基づく基本的な方向性を認識した上で、将来像を見据え、今後目指すべきまちづくりコンセプトを設定し、機能集積のイメージについて企画・立案を行う。

企画・立案にあたっては、札幌市全体における当地区の役割を踏まえるとともに、市場の実態を正確に把握する必要がある。

## (2) 公募型プロポーザル募集要項案の作成

(1) の企画・立案に基づき募集要項案等を作成する。

作成にあたっては、より密度の高い提案を受けられることができるよう、まちづくりコンセプトが提案者に明確に伝わるように工夫するとともに、的確な事業者選定が行えるよう総合的な評価基準等について整理する必要がある。

ア 公募条件の整理

イ 公募関連書類様式の作成

ウ 評価基準案の作成

エ 公募・事業実施スケジュール等の作成

オ 最低基準価格の算出（不動産鑑定評価の実施）

※オについては、後述 5 「留意すべき事柄」の別紙中、項目 5 「不動産鑑定評価の実施について」を参照

## (3) その他

本業務と並行して実施する関連業務（測量や道路設計など）があることから、それらと連携を図りながら検討を進めることを要するとともに、札幌市との十分な協議検討を行うこととする。

## 5 留意すべき事柄

別紙参照

## 6 予算規模（契約限度額）

16,000千円（消費税及び地方消費税を含む）

## 7 委託業務実施の条件

### (1) 参加資格

応募者は次の要件を全て満たすものとする。

ア 札幌市競争入札資格者名簿に登録されていること。

イ 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。

- ウ 会社更生法による更生手続き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き開始の申立てがなされている者（手続開始の決定後の者は除く。）等経営状況が著しく不健全でないこと。
- エ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- オ 企画提案書の提出期限において、札幌市競争入札参加停止等措置要領の規定に基づく指名停止の措置を受けている者でないこと。

※複数者が協力して参加する場合は、構成員すべてが参加資格要件を満たす必要がある。

※複数者が協力して参加した場合、契約の相手方は代表者とし、他の構成員は協力者となる。

## (2) 履行期間

契約締結の日から平成28年3月25日(金)まで

## (3) 成果品

- ア 業務報告書
- イ 公募型プロポーザル募集要項案及び附属様式等
- ウ 不動産鑑定評価書

## 8 企画提案を求める事項

### (1) まちづくりコンセプトの設定から機能集積までの企画案

まちづくり計画の基本的な方向性を認識した上で、札幌市における新さっぽろ駅周辺地区の役割、当地区の将来像などをどのように捉え、今後目指すべきまちづくりコンセプトを設定し、G・I街区における機能集積の方向性を定めるか。

### (2) 業務執行体制等

- ア 本業務をどのような体制・スケジュールで、効果的かつ確実に執行しようとするのか。
- イ 本業務に関係する過去の業務実績にはどのようなものがあり、業務遂行に有益なノウハウやネットワークを有しているか。
- ウ 積算に対する考え方、予算配分など。

## 9 申込方法

### (1) 提出書類

- ア 参加意向申出書（様式1）
- イ 企画提案者概要（様式2）
- ウ 企画書（A3版片面印刷：2枚）
- エ 積算書（任意様式）

※正本は、上記ア～エの構成で一式とし、1部提出すること。

※副本は、上記イ～エの構成とし、10部及び電子データ(CD-R)を提出すること。

※提出にあたっては、一式をクリップで留めることとし、特別な製本は行わないこと。

## (2) 提出方法等

ア 提出先：060-8611 北海道札幌市中央区北1条西2丁目

札幌市 都市局 市街地整備部 市街地整備課（7階南側）

イ 提出方法：持参または郵送による。※郵送の場合は特定記録によること

ウ 提出期限：平成27年9月9日（水）17時15分必着

## (3) 提出書類の入手方法

様式1・2については、札幌市公式ホームページにてワードデータが取得可能であるとともに、提出先である札幌市都市局市街地整備部市街地整備課でも配布する。

【札幌市公式ホームページ】

(URL: <http://www.city.sapporo.jp/toshi/kukaku/kyoten/shinsapporo/keiyaku.html>)

## (4) 著作権等に関する事項

ア 企画案の著作権は、各提案者に帰属する。

イ 札幌市が本業務の実施に必要なと認めるときは、企画案を札幌市が利用（必要な改変を含む）することに許諾するものとする。この場合は、あらかじめ提案者に通知するものとする。

ウ 企画提案者は、札幌市に対し、企画提案者が企画を創作したこと及び第三者の著作権をはじめとしたいかなる知的財産権を侵害するものではないことを保証するものとする。

エ 企画案の利用については、第三者から権利侵害の訴えその他の紛争が生じたときは、企画提案者は、自己の費用及びその責任においてこれを解決するものとし、かつ委託者に何らかの損害を与えたときは、その損害を賠償するものとする。

オ 提出された企画案その他本企画競争の実施に伴い提出された書類について、札幌市情報公開条例（平成11年条例第41号）に基づき公開請求があったときは、同条例の定めにより公開する場合がある。

## 10 質問および回答方法

### (1) 質問方法

質問がある場合は、質問受付期間内に所定の質問状にその要旨を記入し、札幌市都市局市街地整備部市街地整備課あてにFAXまたは電子メールで送信すること。

また、その際はタイトルを「『新さっぽろ駅周辺地区まちづくり推進業務』質問書」とすること。

【FAX番号：011-218-5176】

【送付先メールアドレス：[shigaichiseibi-kei@city.sapporo.jp](mailto:shigaichiseibi-kei@city.sapporo.jp)】

(2) 質問状の入手方法

質問状については、札幌市公式ホームページにてワードデータが取得可能であるとともに、送付先である札幌市都市局市街地整備部市街地整備課でも配布する。

【札幌市公式ホームページ】

(URL:<http://www.city.sapporo.jp/toshi/kukaku/kyoten/shinsapporo/keiyaku.html>)

(3) 質問受付期間

平成27年8月28日（金）17時15分まで

(4) 質問に対する回答方法

個別に回答し、質問者の氏名を伏せた上で原則ホームページ上で公表する。

## 11 参加資格の審査結果について

前項7の(1)の参加資格の審査結果については、平成27年9月16日（水）までに、申込者に対し個別に通知する。

## 12 選定方法

(1) 審査

審査にあたっては、「新さっぽろ駅周辺地区まちづくり推進業務」企画競争実施委員会（以下、実施委員会）において、(2)のとおりヒアリングを実施する。

なお、企画提案者が多数となった場合は、一次審査として実施委員会による書類選考を行う場合がある。

(2) 審査方法等

ヒアリングにあたっては、1社約30分（提案説明約20分、質疑約10分）とし、後述13「評価基準」に基づき総合的に評価を行う。

なお、出席者については、統括責任者を含め最大3名までとする。

(3) 審査結果の通知

審査の結果は、速やかに提案者全員に対し、文書により通知する。

(4) 契約の相手方について

ア 契約の相手方は、上記審査によって選定された者との間で、随意契約により行うことを原則とする。

イ 選定された者との交渉が不調に終わった場合、実施委員会において次点とされた者と交渉する場合がある。

ウ 企画提案にあたり、虚偽の記載など不正とみなされる行為を行った場合には、契約の相手方としない場合がある。

エ 契約候補者が提案書類に記載した事項の変更は、原則として認めない

### 13 評価基準

審査は次表に示す審査項目による総合点数方式とし、実施委員会委員の評価の合計点数が高い順に契約候補者とする。

総合得点が同点の企画提案書があるときは、配点の高い項目を優先的に評価することとし、なおも同点である場合はくじ引きにより選定する。

なお、総合得点満点の7割を最低基準点と定め、最低基準点に満たない場合は契約候補者とせず、提案者が1者の場合であっても同様とする。

| まちづくりコンセプトの設定から機能集積までの企画 (60点) |   | 配点 |
|--------------------------------|---|----|
| ①                              | 札幌市における新さっぽろ駅周辺地区の役割を的確に踏まえているか                     | 10 |
| ②                              | 豊かな創造性を持って新さっぽろ駅周辺地区の将来像を捉えているか                     | 15 |
| ③                              | 既存の機能との融合・調和、波及効果などが期待できるか                          | 10 |
| ④                              | 今後のまちづくりとして十分な実現可能性があるか                             | 15 |
| ⑤                              | その他、より良いまちづくりに関する効果的・効率的な提案があるか                     | 10 |
| 業務執行体制 (40点)                   |   | 配点 |
| ⑥                              | 執行体制<br>業務を円滑に進められる十分な体制であるか                        | 10 |
| ⑦                              | 実務能力<br>市場の実態を正確に把握できるノウハウやネットワークを有しているか            | 10 |
| ⑧                              | 類似業務実績<br>委託業務の実行力を示す類似業務の実績があり、それを本業務に適切に生かすことが可能か | 10 |
| ⑨                              | 積算の考え方<br>契約予定額の範囲内で提案しているか、また予算の配分が適切か             | 5  |
| ⑩                              | スケジュール<br>全体のスケジュール設定が妥当か、また札幌市との十分な協議・検討が可能か       | 5  |

## 14 参加資格の喪失

本プロポーザルにおいて企画提案者が参加資格を有することを確認したときから審査が確定するまで（契約候補者にあたっては契約を締結するまで）において、次のいずれかに該当するときは、提出された企画提案に関する評価は行わず、又は契約候補者としての選定を取り消すこととする。

- (1) 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とき
- (2) 提案書類に虚偽の記載をしたことが判明したとき
- (3) 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とき

## 15 失格事項

以下のいずれかに該当した者は失格とする。

- (1) 提出書類の提出期間、提出場所、提出方法、記載方法が、本提案説明書にて定めた内容に適合しなかった者
- (2) 審査の公平性を害する行為を行った者
- (3) その他、本提案説明書等に定める手続き、方法等を遵守しない者

## 16 参加資格等についての申立て

本企画競争において参加資格を満たさないもしくは満たさないこととなった等の通知を受けた日の翌日から起算して10日（札幌市の休日を定める条例で規定する休日を除く。）以内にその理由等について求めることができる。

## 17 評価についての申立て

企画提案者は自らの評価に疑義があるときは、選定結果に係る通知を受けた翌日から起算して3日（札幌市の休日を定める条例で規定する休日を除く。）以内に、自らの評価について疑義の申立てを行うことができる。

## 18 その他留意事項

- (1) 企画提案に係る一切の費用は、企画提案者の負担とする。
- (2) 提出のあった企画提案書等は返却しない。
- (3) 提出された企画提案書の訂正・追加・再提出は認めない。
- (4) 同一の事業者からの複数の企画提案書の提出は認めない

### 【問い合わせ先】

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所 7階  
札幌市都市局市街地整備部市街地整備課 担当 牧野・長南  
TEL 011-211-2706 FAX 011-218-5176  
メール [shigaichiseibi-kei@city.sapporo.jp](mailto:shigaichiseibi-kei@city.sapporo.jp)

【留意すべき事柄】

1 概要

新さっぽろ駅周辺地区において発生する市営住宅余剰地 G・I 団地跡地については、街区整備や土地利用計画制度の見直し（土地利用の緩和）等を予定していることから、募集要項案等の策定において、その特殊事情を十分に認識する必要がある。

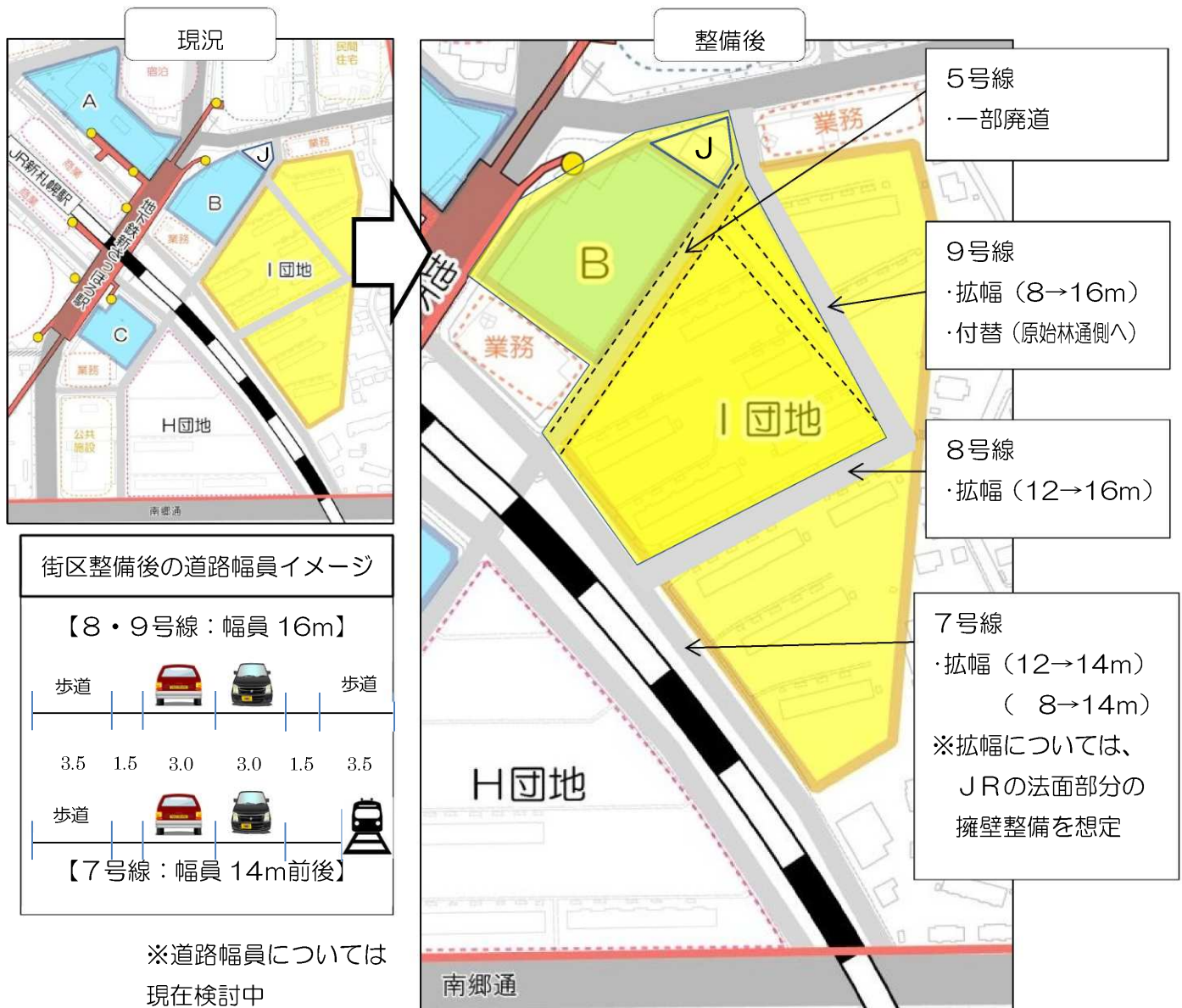
2 街区整備等について

【G 団地跡地】

特になし

【I 団地跡地】

暫定駐車場 B（副都心公社所有）及び市有地 J と I 団地跡地の一部を一面的に利用できるよう、道路改廃等によって大街区化を行う





- 3 土地利用計画の見直し等について  
下記に記載する見直しを検討中。

【G 団地跡地】

|     | 用途地域     | 建ぺい/容積 | 高度地区 |
|-----|----------|--------|------|
| 変更前 | 第一種住居地域  | 60/200 | 45m  |
| 変更後 | 近隣商業地域相当 | 80/300 | 45m  |

【I 団地跡地】

|     | 用途地域                      | 建ぺい/容積 | 高度地区 |
|-----|---------------------------|--------|------|
| 変更前 | 第二種中高層住居専用地域<br>第一種住居専用地域 | 60/200 | 45m  |
| 変更後 | 近隣商業地域相当                  | 80/300 | 45m  |

4 補足

- (1) 前記2・3における街区整備及び用途地域等の実際の変更はプロポーザル実施後を想定しているため、不動産鑑定評価時点ではなされていない。
- (2) プロポーザル対象地には、宅地内段差や既存階段などが存在しているため、撤去等の義務付けを検討している。募集要項における公募条件や最低基準価格に影響を与える恐れがあることから、その設定にあたっては札幌市と十分な協議を要する。

5 不動産鑑定評価の実施について

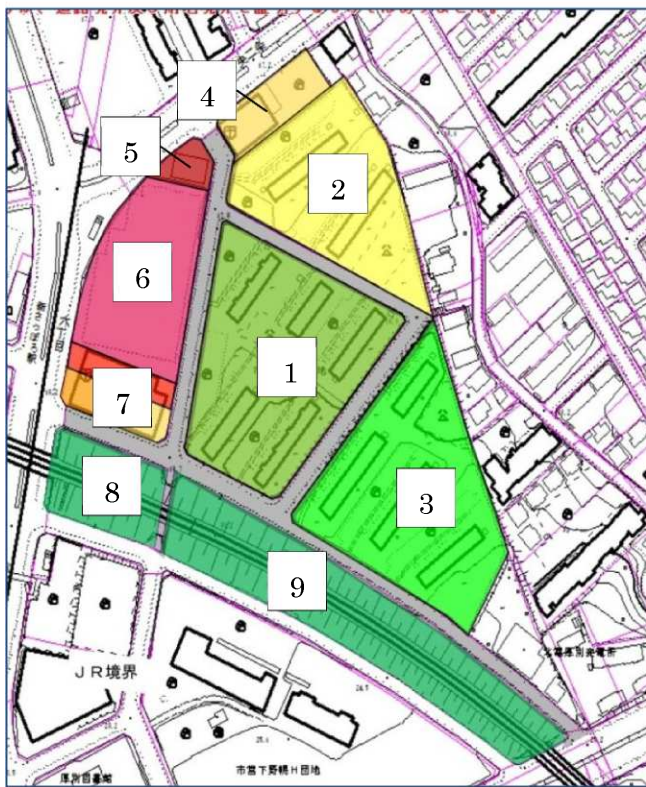
今後、並行して実施する関連業務（測量や道路設計など）との連携を図るため、現況の不動産鑑定評価及び変更事項を想定した不動産鑑定評価が必要となる。

そのため、不動産鑑定評価については下記（１）～（３）の流れで行うこととする。

なお、不動産鑑定評価の対象となる土地は G・I 団地跡地だが、I 団地跡地については街区整備を予定しているため、周辺も含めた不動産鑑定評価を行うこととする。（詳細は下図のとおり）

- （１）現況の不動産鑑定評価
- （２）前述 2・3 の変更事項を想定した不動産鑑定評価
- （３）募集要項案の整理後、正式に公募型プロポーザル実施における G・I 団地跡地の適正価格（最低入札価格）の算出

【I 団地跡地周辺の不動産鑑定評価対象地①～⑨】



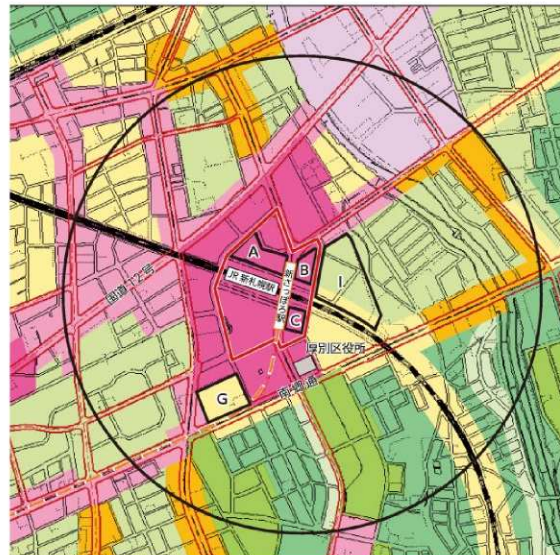
※これらを整理したうえで、I 街区（B+ J+ I 団地跡地）の適正価格を算出する。



(参考)

| 番号 | 面積<br>(概数)            |
|----|-----------------------|
| ①  | 12,200 m <sup>2</sup> |
| ②  | 8,400 m <sup>2</sup>  |
| ③  | 11,600 m <sup>2</sup> |
| ④  | 1,900 m <sup>2</sup>  |
| ⑤  | 700 m <sup>2</sup>    |
| ⑥  | 6,400 m <sup>2</sup>  |
| ⑦  | 2,400 m <sup>2</sup>  |
| ⑧  | 3,400 m <sup>2</sup>  |
| ⑨  | 16,000 m <sup>2</sup> |
| G  | 16,800 m <sup>2</sup> |

(参考) 現況の用途



| 凡例           |  |
|--------------|--|
| 第一種低層住居専用地域  |  |
| 第二種低層住居専用地域  |  |
| 第一種中高層住居専用地域 |  |
| 第二種中高層住居専用地域 |  |
| 第一種住居地域      |  |
| 第二種住居地域      |  |
| 準住居地域        |  |
| 近隣商業地域       |  |
| 商業地域         |  |
| 準工業地域        |  |
| 工業地域         |  |
| 工業専用地域       |  |
| 市街化調整区域      |  |