

# 令和5年度 都心機能強化方策等の検討業務 公募型企画競争 提案説明書

## 1 業務名

令和5年度 都心機能強化方策等の検討業務

## 2 背景と目的

本市は人口減少局面を迎え、今後は人口構造に変化が生じることが予想されるとともに、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による人々の行動変容やデジタル化の進展など、世界の社会経済情勢は大きく変わっていくことが見込まれており、こうした状況を踏まえ、令和4年10月に本市の最上位計画である「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン（ビジョン編）」を策定した。また、令和5年秋頃には「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン（戦略編）」を策定する予定である。

これらを踏まえて、更なる都心機能の強化について検討する必要がある。

また、都心のまちづくりは令和12年度末（2030年度末）に予定されている北海道新幹線の札幌延伸のほか、複数の大規模開発が計画されているなど大きな転換点に直面している。

本市は、平成30年度に策定した「都心における開発誘導方針」（以下「開発誘導方針」という。）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民間開発を誘導しているが、例えば、中小規模のビルの更新などに際しては必ずしも容積率緩和が有効ではない場合も考えられることから、都心の実情を踏まえた今後の開発誘導方策を幅広く検討する必要がある。

本業務は、開発誘導や支援の方策を調査するとともに、都心にかかる関連計画等を踏まえながら、今後の都心まちづくりの目標・将来像を含めた都心機能を強化する方策等について検討することを目的とする。

## 3 業務の内容

### (1) 民間事業者の建替・増改築検討時の課題等調査

札幌都心に立地する、主な用途がオフィス、ホテル、店舗等商業施設である建物の所有者や不動産の企画・開発を担う事業者等に対し、建替えや増改築を検討する際に課題または誘因となりうる事柄や、関心の高い用途や性能等の傾向を調査する。

なお、調査対象者は、都心全体の状況を把握するため、所有する物件の立地場所、建物規模、用途のバランスを考慮した上で、件数は少なくとも100件程度とすること。

### (2) 国、他都市などにおける開発誘導策の事例調査

建替、再開発事業、リノベーション等、土地の高度利用やビル及び周辺エリアの価値向上を目的とした開発誘導のため、国、都道府県及び政令指定都市等、国内において実施されている支援策や規制緩和について調査すること。

なお、上記2に示す本業務の背景と目的を踏まえ、開発誘導方針に挙げられている取組・用途・手法など本市で導入済みの制度以外で、本市でも有効と思われる事例を最低5例以上、その目的、施策、効果について詳細にまとめること。

### (3) 他都市における都心居住にかかる施策調査

政令指定都市、東京23区等における都心居住の誘導又は規制に係る施策について、分譲・賃貸の区分にも留意しながら調査し、整理すること。また、特に本市と都市構造が類似している都市の施策については、当該施策の効果及び課題について詳細に調査すること。

### (4) 都心機能強化方策等の検討

上記(1)～(3)で取りまとめた結果のほか、下記に示す本市から提供するデータ及び一般的に公表されているデータ等を整理・分析し、以下のア～オの項目について検討する。

検討にあたっては、第2次札幌市まちづくり戦略ビジョンや平成28年に策定した「第2次都心まちづくり計画」、平成30年に策定した「都心エネルギーマスタープラン」及び令和元年に策定した「都心エネルギーアクションプラン」を踏まえた上で、発注者と綿密に協議しながら進めること。また、検討の経緯及び結果は、イメージ図やデータを用いてわかりやすく可視化し、まとめること。

ア 都心を取り巻く現状、課題の整理

イ 今後の都心まちづくりの目標、将来像の検討に向けた視点の整理

ウ 今後の都心まちづくりの総合的な取組の方向性

エ 第2次都心まちづくり計画で定める骨格構造（骨格軸、展開軸、交流拠点）及びターゲットエリアの今後のあり方

オ 建替等を促進する新たな開発誘導方策案

本市から提供するデータは以下のとおり。

- ・令和4年度都市計画基礎調査
- ・令和3年度都心まちづくりの今日的動向等に関する調査
- ・令和5年度都心のオフィス・ホテル等の現況及び需要に関する基礎調査（11月以降提供予定）

参照すべき公表されているデータの例は以下のとおり。

- ・令和3年経済センサス - 活動調査
- ・令和2年国勢調査

### (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。

なお、上記(1)の調査については、令和5年10月31日(火)までに、中間報告を提出すること。

#### 4 業務規模

7,000千円を上限額とする(消費税及び地方消費税10%を含む)。

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。

#### 5 履行期間

契約締結の日から令和6年3月22日(金)まで

#### 6 成果品

(1) 業務報告書：A4版製本(図面等A3) 5部

(2) 業務報告書概要版：A3 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

#### 7 参加資格

(1) 札幌市競争入札参加資格者名簿に登録されている者であること。

(2) 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。

(3) 公募開始日から契約締結日までの期間に、札幌市競争入札参加停止等措置要領の規定に基づく参加停止の措置を受けている者でないこと。

(4) 会社更生法(平成14年法律第154号)又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく更生手続き又は再生手続きの開始の申し立てがなされている者でないこと。

(5) 破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産手続開始の申し立てがなされている者でないこと。

(6) 札幌市暴力団の排除の推進に関する条例第2条(1)に規定する暴力団その他の反社会的団体である者又はそれらの構成員が行う活動への関与が認められる者でないこと。

※ 複数者が協力して参加する場合、構成員すべてが(1)から(6)までを満たす必要があることに注意すること。

※ 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。

#### 8 企画提案を求める項目

(1) 本業務に取り組む上での視点等について

札幌都心の現状、近年の社会経済動向及び第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン等の関連計画を踏まえ、本業務に取り組むうえでの全体的な視点や、特に重要と考えられる点、留意すべき点等について提案すること。

(2) 民間事業者の建替・増改築検討時の課題等調査について

札幌都心で建替えや増改築を検討する際に課題または誘因となりうる事柄や、関心の高い用途や性能等の傾向を調査するにあたって、効果的な手法、調査対象者について提案すること。

(3) 国、他都市などにおける開発誘導策の事例調査について

国、他都市などにおける開発誘導策の事例を調査するにあたって、効果的な手法について提案すること。

(4) 他都市における都心居住にかかる施策調査について

政令指定都市や東京 23 区等における都心居住の誘導又は規制に係る施策や、当該施策の効果及び課題を調査するにあたって、効果的な手法について提案すること。

(5) 都心機能強化方策等の検討について

都心の現状・課題の整理、今後の都心まちづくりの目標及び将来像、総合的な取組の方向性、今後の都心の骨格構造等のあり方、並びに建替等を促進する新たな開発誘導方策案を検討するにあたって、検討の進め方や方向性、資料を視覚的にわかりやすく示す工夫について提案すること。

(6) 本業務のスケジュール案について

本業務のスケジュール案を提案すること。

(7) 独自提案事項

本業務を実施するにあたり、提案者が必要、効果的と考える独自提案があれば提案すること。

(8) 過去の類似・関連業務実績及び業務の執行体制について

本業務に活かすことができると考える類似業務の実績と、その活かし方を提案すること。また、本業務の執行体制について、提案すること。

## 9 申込方法

### (1) 提出物

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、一式を左肩一箇所ホチキス留めすること。)

副本は、以下のイ～オの構成で一式とし、10部提出すること。(提出にあたっては、一式をゼムクリップで留めること。ホチキスは使用しないこと。)

なお、いずれの場合も特別な製本、折込等はしないこと。また、用紙の規格、枚数、様式等は厳守すること。

ア 参加意向申出書(A4 縦、1枚、様式1)

イ 業務従事者一覧(A4 縦、片面印刷、必要枚数、様式2)

ウ 類似業務等実績一覧(A4 縦、片面印刷、必要枚数、様式3)

エ 業務体制の概要及び実施方法(A4、片面印刷、必要枚数、様式4)

オ 企画提案書(A3横、片面印刷、2枚以内、様式自由)

(2) 提出方法及び提出先

郵送又は持参にて以下に提出すること。

060-8611 北海道札幌市中央区北1条西2丁目

札幌市役所 まちづくり政策局 政策企画部 都心まちづくり推進室 都心まちづくり課(5階南側)

(3) 提出期限

令和5年7月5日(水) 17:15【必着】

(4) 提出書類の入手方法

様式については、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まちづくり政策局政策企画部都心まちづくり推進室都心まちづくり課でも配布する。

【札幌市公式ホームページ】

<http://www.city.sapporo.jp/kikaku/downtown/keiyaku/keiyaku.html>

(5) 提出書類の記載にあたっての注意事項

記載にあたっては、以下の事項に留意すること。

ア 業務従事者一覧について

(ア) 今回の業務を受託する場合に、実務に携わる者を記載すること。

(イ) 委託の相手方として選定された場合、業務を進めるにあたって他の会社(者)の協力が予定されている場合についても記載すること。

(ウ) 本業務について全般的かつ総合的な役割を担う総括責任者1名を明記すること。

(エ) 業務実施中、札幌市との打合せ等の際に常に参加するなど札幌市との窓口となる業務従事者の氏名の後ろには(○)を付けること。

イ 類似・関連業務等実績一覧について

都市計画等の調査業務や都心のまちづくり活動など、本業務に活かすことができると考える類似・関連業務の実績について差し支えない範囲で具体的に記載すること。なお、これまでの実績で特筆すべきものがあれば企画提案書に詳細に記載してもよい。ただし、その場合も企画提案書の枚数の追加は認めない。

ウ 企画提案書について

(ア) 企画提案は具体性をもって、簡潔かつ明瞭に記載すること。

(イ) 提出された企画提案書等は返却しない。

(6) 参考資料

ア 第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン(ビジョン編)

<https://www.city.sapporo.jp/kikaku/vision/vision2/index.html>

イ 第2次都心まちづくり計画

<https://www.city.sapporo.jp/kikaku/downtown/plan/toshin2.html>

ウ 都心エネルギーマスタープラン、アクションプラン

<https://www.city.sapporo.jp/kikaku/downtown/toshin-energy/energyplan.html#ap>

エ はぐくみの軸強化方針（案）

<https://www.city.sapporo.jp/kikaku/downtown/plan/hagukumi.html>

オ 中島公園駅周辺地区まちづくり基本構想

<https://www.city.sapporo.jp/kikaku/downtown/project/nakajimakoenekisyuhenchiku.html>

カ 令和3年度「都心まちづくりの今日的動向等に関する調査・研究業務」報告書

[https://www.city.sapporo.jp/somu/machikiso/seika\\_r03.html](https://www.city.sapporo.jp/somu/machikiso/seika_r03.html)

## 10 質疑

### (1) 質問方法

質問がある場合は、質問受付期間内に、所定の質問書（様式5）に質問の要旨を簡潔に記入し、札幌市まちづくり政策局都心まちづくり推進室宛にFAX又は電子メールで送信すること。

電子メールのタイトルは「令和5年度 都心機能強化方策等の検討業務」とし、令和5年6月23日（金）12:00まで受け付けるものとする。

FAX：011-218-5112

送付先電子メールアドレス：[ki.downtown@city.sapporo.jp](mailto:ki.downtown@city.sapporo.jp)

### (2) 質問に対する回答

回答は電子メールにて行う。また、公平を期すため、公開する必要があると認める場合は、質問と回答の要旨をホームページにて公開する。

## 11 選定方法について

企画提案は、札幌市の関係部局の職員などからなる「令和5年度 都心機能強化検討業務」企画競争実施委員会（以下、「実施委員会」という。）において、後述「12 評価基準」により(1)、(2)のとおり審査を行い、最も優れた企画提案者を選定する。

### (1) 一次審査

ア 提出書類による書類審査を行う。

イ 一次審査通過の企画提案は、総合的に評価を行い3件程度とする。

ウ 一次審査の結果は、確定後直ちに企画提案者全員に文書で通知する。

エ 応募件数が3件程度以下の場合は一次審査を省略する。この場合は、提出者全員に別途連絡する。なお、応募件数が1件の場合、最終審査において最低基準点以上であれば最も優れた企画提案者として選定する。

### (2) 最終審査

ア 一次審査を通過した企画提案に対し、ヒアリングを実施する。

イ 出席者は総括責任者を含む最大3名までとする。

ウ ヒアリングは1者25分（説明15分、質疑10分）を想定し、順次個別に行う。

エ ヒアリングの詳細については、別途通知する。なお、新型コロナウイルス感染症の拡大状況を踏まえ、ヒアリングをリモートで実施する可能性があるため、留意すること。

オ ヒアリングの結果は、速やかに企画提案者全員に対し、文書により通知する。

(3) 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。その手続きについては、札幌市契約規則による。

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。

(4) 審査スケジュール（予定）

ア 一次審査（書類審査） 令和5年7月6日（木）

イ 最終審査（ヒアリング） 令和5年7月12日（水）

※上記スケジュールは変更となる場合がある。

## 12 評価基準

(1) 審査は下表に示す審査項目による総合点数方式とし、満点の6割を最低基準点と定める。

(2) 一次審査においては、最低基準点以上の者のうち、実施委員会委員の評価の合計点数が高い順に通過者を決定する。

(3) 最終審査においては、一次審査の結果は持ち越さないものとし、最低基準点以上の者のうち、実施委員会委員の評価の合計点数が最も高い提案者を契約候補者とする。合計得点が同点となった場合は、評価の視点(2)及び(5)の合計得点が高かった企画提案に決定し、それでもなお同点となる場合は、実施委員会の協議により決定する。

(4) 企画提案への参加者が1社（者）となった場合は、合計得点が最低基準点に満たない場合は不採択とする。

評価の視点	配点
(1) 本業務に取り組む上での視点等について ・本業務に取り組む上での全体的な視点が、業務の背景や目的、札幌都心の現状、近年の社会経済動向及び第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン等の関連計画を踏まえたものとなっているか。	10
(2) 民間事業者の建替・増改築検討時の課題等調査について ・調査手法及び調査対象者が、効果的で適切な提案となっているか。	15
(3) 国、他都市などにおける開発誘導策の事例調査について ・調査手法が、効果的で適切な提案となっているか。	10
(4) 他都市における都心居住にかかる施策調査について ・調査手法が効果的で適切な提案となっているか。	10
(5) 都心機能強化方策等の検討について ・都心の現状・課題の整理、今後の都心まちづくりの目標及び将来像、総合的な取組の方向性、今後の都心の骨格構造等のあり方、並びに建替等を促進する新たな開発誘導方策案を検討するにあたって、進め方や方向性が適切なものになっているか。 ・資料を視覚的に示す工夫が、効果的で適切な提案となっているか。	25
(6) 業務全体について	30
・業務の実施に無理がなく、適切かつ有効なスケジュールとなっているか。	(10)
・独自提案が、業務の目的を達成するにあたり有効なものとなっているか。	(10)
・過去の類似・関連業務実績、執行体制が十分で、業務を円滑に遂行できると判断できる提案となっているか。	(10)
合計	100

### 13 失格事項

次のいずれかに該当した者は失格とする。

- (1) 提出書類に虚偽の記載をし、その他不正の行為をした者
- (2) 本要領に定める手続以外の手法により、実施委員会の委員及び市職員から助言、援助その他審査の公平を疑われるような行為を受けた者又は当該行為を求めた者
- (3) 本プロポーザルの手続期間中に参加停止を受けた者
- (4) 提出書類の提出期間、提出場所、提出方法、記載方法等が、本要領及び各様式の留意事項に適合しなかった者
- (5) 審査の公平性を害する行為を行った者
- (6) その他、本要領等に定める手続、方法等を遵守しない者

### 14 その他留意事項

- (1) 本プロポーザルに係る一切の費用については参加者及び提案者の負担とする。
- (2) 提出書類の著作権は、各提案者に帰属する。



- (3) 提出書類は、原則として公開しない。ただし、本プロポーザルの実施に必要な場合、提出書類等を札幌市が利用することを許諾することとする。(複製を含む。)
- (4) 提出期限後の提出、差替え、変更、再提出及び追加は認めない。
- (5) 業務従事者一覧に記載された総括責任者は、市長が特別の理由があると認めた場合を除き、変更することができない。
- (6) 入選者は、その後の委託業務の遂行に必要な場合、提出書類等を札幌市が利用することを許諾することとする。(複製の作成を含む。)
- (7) 札幌市が提供した資料は、札幌市の了解なく公表、使用することができない。
- (8) 本業務に係るデザイン、意匠、著作権及び業務に付随して発生する全ての権利は札幌市に帰属し、本市の許可なく無断で使用、情報提供等を行うことを禁ずる。また、本業務に関連して得られた個人及び企業情報等の全てについて、本市及び当該個人並びに当該企業の代表者の許可なく第三者に情報提供あるいは情報を漏らすことを禁ずる。

## 15 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5階）

札幌市 まちづくり政策局 政策企画部 都心まちづくり推進室 都心まちづくり課

担当：杉原・渡部 TEL：011-211-2692 FAX：011-218-5112