

「敷地整序型土地区画整理事業」の活用に係る検討業務

仕様書

令和5年8月

札幌市まちづくり政策局都市計画部事業推進課

I 一般事項

1 適用範囲

- (1) この仕様書は「敷地整序型土地区画整理事業」の活用に係る検討業務」（以下「本業務」という）に適用する。
- (2) この仕様書に定めのない事項については、契約書によるものとする。
- (3) 契約書に記載された事項は、この仕様書に優先するものとする。

2 用語の定義

この仕様書において「指示」「協議」及び「承諾」とは次の定義による。

- (1) 「指示」とは、委託者が受託者に対して指導助言することをいう。
- (2) 「協議」とは、委託者と受託者の間に業務に関して疑義等が生じた場合に、委託者と受託者が話し合い、疑義等を解決することをいう。
- (3) 「承諾」とは、受託者が委託者の承諾を得ることをいう。

3 受託者の業務

受託者は契約の履行に当たって、次の事項に留意のうえ、本業務を行わなければならない。

- (1) 関係法規、規則等諸法令を遵守すること。
- (2) 本業務の処理に関し、得た秘密について他に漏らさないこと。
- (3) 定められた期間内に業務を完了するよう、進捗の管理に努めること。
- (4) 業務の実施に当たり、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 疑義の解釈

この仕様書に定める事項について、疑義を生じた場合の当該業務の細目については、委託者と協議を行い、その指示を受けなければならない。

5 業務処理責任者等

- (1) 受託者は、本業務の処理について業務処理責任者を定めること。
- (2) 業務処理責任者は、契約書、図書、仕様書等に基づき、本業務に関する一切の事項を処理するものとする。
- (3) 業務処理責任者は、本業務における技術的な管理を行ううえで必要な能力と経験を有する者でなければならない。

6 提出書類

- (1) 受託者は、契約後、所定の様式により関係書類を委託者に遅延なく提出しなければならない。
- (2) 承諾及び協議は、原則として書面により行うものとする。

7 打合せ

- (1) 受託者は本業務開始時、中間1回、成果納入時の計3回委託者と打合せを行うこと。
- (2) 本業務の実施に当たって、業務処理責任者と委託者は十分な連絡を取り、その連絡事項を記録し、相互に確認するものとする。

8 業務の完了

- (1) 受託者は、本業務を完了したときは、すみやかに当該委託業務の完了届及びその成果品を委託者に提出しなければならない。
- (2) 検査に際しては、成果品その他関係資料を整えておくものとし、業務処理責任者を出席させるものとする。

9 その他

- (1) この業務に関して生じる問題点については、委託者・受託者の双方が協議してこれを処理する。
- (2) 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、別記「個人情報の取扱いに関する特記事項」を遵守しなければならない。
- (3) 本業務の履行においては、委託者である札幌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。
- (4) 本業務の履行において使用する材料等は環境に配慮したものであること。
- (5) 受託者は、本業務の実施に当たり、第三者委託をすることができない。ただし、委託者が必要と認めたときはこの限りではない。
- (6) 本業務に係る著作権、印刷物及び提出された原稿・データに関する権利は札幌市に帰属する。

Ⅱ 業務概要

1 業務名

「敷地整序型土地区画整理事業」の活用に係る検討業務

2 背景と目的

土地区画整理事業（以下「区画整理」という。）は、土地所有者が土地を公平に提供し合い、公共施設用地や事業費の一部を生み出すことにより、道路・公園等の公共施設と宅地を総合的・一体的に整備し、良好な都市空間を形成する事業手法である。

一方、近年では従来の区画整理で対応しきれないほど市街地の問題が多様化しているため、区画整理を柔軟に活用して再整備を進める「柔軟い区画整理」の概念が生まれた。「柔軟い区画整理」は、従来の区画整理の「大規模・長期間・行政主導」型にとらわれない、「小規模・短期間・民間主導」型の特徴を持っており、敷地整序型土地区画整理事業（以下「敷地整序」という。）や空間再編賑わい創出事業、地域生活拠点形成事業等と様々な活用方法がある。（令和5年4月国土交通省作成「柔軟い区画整理の手引き」より）

本市では区画整理を令和5年8月現在までに120地区施行してきており、市街化区域面積25,034haの約25.5%（6,414.5ha）を整備してきた。現在施行中の区画整理は市施行の篠路駅東口地区（面積5.1ha）のみであり、今後は既成市街地の課題に対応した「柔軟い区画整理」の活用が求められる。

特に「柔軟い区画整理」のうち、敷地整序は本市のまちづくりに適用しやすい手法であると着目しているものの、本市において敷地整序の実績はなく、その理由の一つとして、事業者が区画整理の目的の一つである「公共施設の新設又は変更」（土地区画整理法第2条）に感じる負担感等が想定される。今後、既成市街地の課題に対応するためには、事業者に過度な負担を強くない、本市に合った「公共施設の新設又は変更」を含めた敷地整序の具体的検討等を深める必要がある。

本業務では、事業者へのヒアリング調査を通じて、本市における敷地整序の活用モデルケース及び事業者が新規に区画整理を計画するに当たっての相談地区カルテ（様式）を作成し、敷地整序の活用方法について検討を深めることを目的とする。

3 業務内容

(1) ヒアリング調査の実施

ア 調査対象

ヒアリング対象の事業者は、以下の業種から偏りなく5者以上を選定する。

【デベロッパー・ゼネコン・設計事務所・コンサルタント 等】

選定に当たっては区画整理の実績の有無のバランスも考慮する。なお、区画整理の実績「有」の業者には、令和4年度に本市（都市局市街地整備部区画整理事

業課)が実施した「札幌市“敷地整序型”区画整理講演会」に出席した事業者も含めることとする。

イ 質疑項目設計

本市の市街地における課題を把握し、その解決のための敷地整序の活用を検討できるような質疑項目を、委託者と協議のうえ設計すること。なお、参考までに質疑項目の例を以下に記載する。

【質疑項目（例）】

問1 近年の市街地開発の動向等について

- 現在の土地・建物の需要や開発の動向として、どのような特徴がありますか。
- 現在の本市の市街地において、特に課題とを感じる点についてお教えてください。
- 現状から将来予測される本市の市街地の課題についてお教えてください。
- 市街地の課題に対し、敷地整序をどのように活用すれば効果的に解決できると考えますか。

問2 都心・拠点以外でのまちづくりについて

- 都心・地域交流拠点以外（一般住宅地、工業地等）において、開発意欲を感じているエリアはありますか。理由も併せてお教えてください。
- そのエリアで、敷地整序をどのように活用すれば効果的な市街地開発ができると考えますか。理由も併せてお教えてください。

問3 敷地整序のメリットについて

- どのような点で、他の手法（市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、開発行為等）にない敷地整序の有用性があるとお考えですか。理由も併せてお教えてください。
- 敷地整序では土地の入替に伴う税制優遇が受けられますが、どのような事業規模・状況で有利に働くとお考えですか。
- 敷地整序は宅地の利用の増進が目的の事業ですが、宅地の供給、建築物の新築・更新以外に考えられる活用方法があればお教えてください。

問4 敷地整序における、公共施設の整備改善の考え方について

- 従来の区画整理よりも、敷地整序では簡易な公共施設整備で実施可能ですが、具体的に考えられる整備内容についてお教えてください。
- 敷地整序は公共施設の整備改善が必要な事業ですが、施行者にとって過負荷にならない整備とは、どのような内容とお考えですか。

問5 その他

- その他、本市のまちづくりにおける敷地整序の活用について、ご意見・アドバイス等があれば教えてください。

ウ ヒアリング調査の実施

原則として、調査の実施方法は以下のとおりとする。

- ・ 調査対象事業者の指定する場所において、実地にて対面形式により実施
(状況に応じて、WEB会議等でも実施可能とする)
- ・ 調査は調査対象事業者、受託者、委託者の3者で実施
- ・ 委託者は以下を担当
 - ・ 調査対象事業者へ事前の調査概要説明の実施
 - ・ 調査対象事業者へ事前の質疑項目送付
 - ・ 調査対象事業者及び受託者との調査アポイント
 - ・ ヒアリング調査の進行
 - ・ 状況に応じ、必要な行政機関と協議し、協議結果を受託者と共有
- ・ 受託者は以下を担当
 - ・ 調査内容の記録、集計及び分析

(2) モデルケースの作成

(1)の調査結果を踏まえ、本市における効果的な敷地整序の活用モデルケースを作成する。モデルケースの件数はおよそ3件程度を目安とする。なお、モデルケース資料の記載例を図1に示す。(実際の作成はこの様式に限らない。)

モデルケース (記載例)	
【パターンA】	
(施行前概念図※)	(施行後概念図※)
※ 概念図については、別紙資料を参照	
位 置	一般住宅地
目 的	商業施設の建替え敷地の確保
面 積	(1～2街区程度)
公共施設 整備内容	隣接公園の遊具更新

図1 モデルケース資料 記載例

(3) 相談地区カルテ（様式）の作成

ア カルテの用途と目的

事業者が敷地整序の事業相談をする際、本市に提示するカルテ（様式）を作成する。カルテに計画内容を整理することで、当該地区の環境が考慮された、適切な公共施設の整備改善を含む計画の作成を期待する。

イ カルテの詳細例（あくまで例であり、以下の様式には限らない。）

(ア) 環境チェックリスト（周辺道路状況、宅地利用状況等を整理） [**図2** 参考]

(イ) 公共施設の整備改善メニュー表（道路隅切確保、公園遊具更新等の公共施設の整備改善内容を整理） [**図3** 参考]

環境チェックリスト（記載例）	
<div style="border: 1px solid black; width: 40%; margin: 0 auto; padding: 10px;"> (施行予定地区) </div>	
道路	<input type="checkbox"/> 地区内又は地区周辺に、幅員 8 m 未満の道路がある <input type="checkbox"/> 地区内又は地区周辺に、過去○年間で交通事故の履歴のある交差点がある <input type="checkbox"/> 地区内又は地区周辺に、舗装ひび割れ等の劣化の著しい道路がある <input type="checkbox"/> …
公園	<input type="checkbox"/> 地区周辺の公園が不足している <input type="checkbox"/> 地区周辺の既存公園に劣化の著しい遊具等がある <input type="checkbox"/> …
その他	<input type="checkbox"/> 土地利用現況と構図が大きく異なっている（地図混乱地域） <input type="checkbox"/> 特定空き家が存在している <input type="checkbox"/> まちづくりセンターからの聞き取り事項（下記に記載） <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; height: 20px; margin-top: 5px;"></div>
類似モデルケース	A、C

図2 環境チェックリスト 記載例

公共施設の整備改善メニュー表（記載例）	
道路	<input type="checkbox"/> 隅切り整備 <input type="checkbox"/> 道路付替え <input type="checkbox"/> 拡幅 <input type="checkbox"/> …
公園	<input type="checkbox"/> 既存公園整形化 <input type="checkbox"/> 既存公園遊具更新 <input type="checkbox"/> …
除雪	<input type="checkbox"/> 雪置き場設置 <input type="checkbox"/> 地域密着型雪処理施設設置 <input type="checkbox"/> …
その他	<input type="checkbox"/> 駐輪場設置 <input type="checkbox"/> 公開空地整備 <input type="checkbox"/> …

図3 公共施設の整備改善メニュー表 記載例

(4) 報告書作成

業務成果を取りまとめ、報告書として提出する。

4 履行期限

令和6年3月22日（金）

5 成果品

- (1) 業務報告書：2部
- (2) 業務報告書概要版（A4又はA3で1～2枚程度）：2部
- (3) 電子データ：PDF及びWord、Excel、PowerPoint等作業可能な形式
- (4) その他本業務に関連するもので委託者が必要とするもの

6 参考資料

「札幌市“敷地整序型”区画整理講演会」参加者名簿、講演資料等

7 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4階）

札幌市 まちづくり政策局 都市計画部 事業推進課

担当：木内きのうち TEL：011-211-2706

電子メール：kukakushien@city.sapporo.jp

【別記】

個人情報の取扱いに関する特記事項

(個人情報の保護に関する法令等の遵守)

第1条 受託者は、「個人情報の保護に関する法律」(平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。)、個人情報保護委員会が定める「個人情報の保護に関する法律についての事務対応ガイド(行政機関等向け)」(以下「事務対応ガイド」という。)、**「札幌市情報セキュリティポリシー」**等に基づき、この個人情報の取扱いに関する特記事項(以下「特記事項」という。)を遵守しなければならない。

(管理体制の整備)

第2条 受託者は、個人情報(個人情報保護法第2条第1項に規定する個人情報をいう。以下同じ。)の安全管理について、内部における管理体制を構築し、その体制を維持しなければならない。

(管理責任者及び従業者)

第3条 受託者は、個人情報の取扱いに係る保護管理者及び従業者を定め、書面(当該書面に記載すべき事項を記録した電磁的記録を含む。以下同じ。)により委託者に報告しなければならない。

- 2 受託者は、個人情報の取扱いに係る保護管理者及び従業者を変更する場合の手続を定めなければならない。
- 3 受託者は、保護管理者を変更する場合は、事前に書面により委託者に申請し、その承認を得なければならない。
- 4 受託者は、従業者を変更する場合は、事前に書面により委託者に報告しなければならない。
- 5 保護管理者は、特記事項に定める事項を適切に実施するよう従業者を監督しなければならない。
- 6 従業者は、保護管理者の指示に従い、特記事項に定める事項を遵守しなければならない。

(取扱区域の特定)

第4条 受託者は、個人情報を取り扱う場所(以下「取扱区域」という。)を定め、業務の着手前に書面により委託者に報告しなければならない。

- 2 受託者は、取扱区域を変更する場合は、事前に書面により委託者に申請し、その承認を得なければならない。

- 3 受託者は、委託者が指定した場所へ持ち出す場合を除き、個人情報を定められた場所から持ち出してはならない。

(教育の実施)

第5条 受託者は、個人情報の保護、情報セキュリティに対する意識の向上、特記事項における従業員が遵守すべき事項その他本委託等業務の適切な履行に必要な教育及び研修を、従業員全員に対して実施しなければならない。

- 2 受託者は、前項の教育及び研修を実施するに当たり、実施計画を策定し、実施体制を確立しなければならない。

(守秘義務)

第6条 受託者は、本委託業務の履行により直接又は間接に知り得た個人情報を第三者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。
- 4 受託者は、本委託等業務に関わる保護管理者及び従業員に対して、秘密保持に関する誓約書を提出させなければならない。

(再委託)

第7条 受託者は、やむを得ない理由がある場合を除き、本委託等業務の一部を第三者へ委託（以下「再委託」という。）してはならない。

- 2 受託者が再委託する場合には、あらかじめ委託者に申請し、委託者から書面により承諾を得なければならない。
- 3 受託者は、本委託等業務のうち、個人情報を取り扱う業務の再委託を申請する場合には、委託者に対して次の事項を明確に記載した書面を提出しなければならない。
 - (1) 再委託先の名称
 - (2) 再委託する理由
 - (3) 再委託して処理する内容
 - (4) 再委託先において取り扱う情報
 - (5) 再委託先における安全性及び信頼性を確保する対策
 - (6) 再委託先に対する管理及び監督の方法
- 4 受託者は、前項の申請に係る書面を委託者に対して提出する場合には、再委託者が委託者指定様式（本契約締結前に受託者が必要事項を記載して委託者に提出した様式

をいう。)に必要事項を記載した書類を添付するものとする。

- 5 委託者が第2項の規定による申請に承諾した場合には、受託者は、再委託先に対して本契約に基づく一切の義務を遵守させるとともに、委託者に対して再委託先の全ての行為及びその結果について責任を負うものとする。
- 6 委託者が第2項から第4項までの規定により、受託者に対して個人情報を取り扱う業務の再委託を承諾した場合には、受託者は、再委託先との契約において、再委託先に対する管理及び監督の手段及び方法について具体的に規定しなければならない。
- 7 前項に規定する場合において、受託者は、再委託先の履行状況を管理・監督するとともに、委託者の求めに応じて、その管理・監督の状況を適宜報告しなければならない。

(複写、複製の禁止)

第8条 受託者は、本委託等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、委託者の許諾を得ることなく複写し、又は複製してはならない。

(派遣労働者等の利用時の措置)

- 第9条 受託者は、本委託等業務を派遣労働者、契約社員その他の正社員以外の労働者に行わせる場合は、正社員以外の労働者に本契約に基づく一切の義務を遵守させなければならない。
- 2 受託者は、委託者に対して、正社員以外の労働者の全ての行為及びその結果について責任を負うものとする。

(個人情報の管理)

- 第10条 受託者は、本委託等業務において利用する個人情報を保持している間は、事務対応ガイドに定める各種の安全管理措置を遵守するとともに、次の各号の定めるところにより、当該個人情報の管理を行わなければならない。
- (1) 個人情報を取り扱う事務、個人情報の範囲及び同事務に従事する従業者を明確化し、取扱規程等を策定すること。
 - (2) 組織体制の整備、取扱規程等に基づく運用、取扱状況を確認する手段の整備、情報漏えい等事案に対応する体制の整備、取扱状況の把握及び安全管理措置の見直しを行うこと。
 - (3) 従業者の監督・教育を行うこと。
 - (4) 個人情報を取り扱う区域の管理、機器及び電子媒体等の盗難等の防止、電子媒体等の取扱いにおける漏えい等の防止、個人情報の削除並びに機器及び電子媒体等の

廃棄を行うこと。

- (5) アクセス制御、アクセス者の識別と認証、外部からの不正アクセス等の防止及び情報漏えい等の防止を行うこと。

(提供された個人情報の目的外利用及び第三者への提供の禁止)

第11条 受託者は、本委託等業務において利用する個人情報について、本委託等業務以外の目的で利用し、又は第三者へ提供してはならない。

(受渡し)

第12条 受託者は、委託者と受託者との間の個人情報の受渡しを行う場合には、委託者が指定した手段、日時及び場所で行うものとする。この場合において、委託者は、受託者に対して個人情報の預り証の提出を求め、又は委託者が指定する方法による受渡し確認を行うものとする。

(個人情報の返還、消去又は廃棄)

第13条 受託者は、本委託等業務の終了時に、本委託等業務において利用する個人情報について、委託者の指定した方法により、返還、消去又は廃棄しなければならない。

2 受託者は、本委託等業務において利用する個人情報を消去又は廃棄する場合は、事前に消去又は廃棄すべき個人情報の項目、媒体名、数量、消去又は廃棄の方法及び処理予定日を書面により委託者に申請し、その承諾を得なければならない。

3 受託者は、個人情報の消去又は廃棄に際し委託者から立会いを求められた場合は、これに応じなければならない。

4 受託者は、前3項の規定により個人情報を廃棄する場合には、当該個人情報が記録された電磁的記録媒体の物理的な破壊その他当該個人情報を判読不可能とするのに必要な措置を講じなければならない。

5 受託者は、個人情報を消去し、又は廃棄した場合には、委託者に対してその日時、担当者名及び消去又は廃棄の内容を記録した書面で報告しなければならない。

(定期報告及び緊急時報告)

第14条 受託者は、委託者から、個人情報の取扱いの状況について報告を求められた場合は、直ちに報告しなければならない。

2 受託者は、個人情報の取扱状況に関する定期報告及び緊急時報告の手順を定めなければならない。

(監査及び調査)

第15条 委託者は、本委託等業務に係る個人情報の取扱いについて、本契約の規定に基づき必要な措置が講じられているかどうか検証及び確認するため、受託者及び再委託者に対して、実地の監査又は調査を行うことができる。

2 委託者は、前項の目的を達するため、受託者に対して必要な情報を求め、又は本委託等業務の処理に関して必要な指示をすることができる。

(事故時の対応)

第16条 受託者は、本委託等業務に関し個人情報の漏えい等の事故（個人情報保護法違反又はそのおそれのある事案を含む。）が発生した場合は、その事故の発生に係る帰責の有無にかかわらず、直ちに委託者に対して、当該事故に関わる個人情報の内容、件数、事故の発生場所、発生状況等を書面により報告し、委託者の指示に従わなければならない。

2 受託者は、個人情報の漏えい等の事故が発生した場合に備え、委託者その他の関係者との連絡、証拠保全、被害拡大の防止、復旧、再発防止の措置を迅速かつ適切に実施するために、緊急時対応計画を定めなければならない。

3 委託者は、本委託等業務に関し個人情報の漏えい等の事故が発生した場合は、必要に応じて当該事故に関する情報を公表することができる。

(契約解除)

第17条 委託者は、受託者が特記事項に定める業務を履行しない場合は、特記事項に関連する委託等業務の全部又は一部を解除することができる。

2 受託者は、前項の規定による契約の解除により損害を受けた場合においても、委託者に対して、その損害の賠償を請求することはできないものとする。

(損害賠償)

第18条 受託者の責めに帰すべき事由により、特記事項に定める義務を履行しないことにより委託者に対する損害が発生させた場合は、受託者は、委託者に対して、その損害を賠償しなければならない。