

令和 7 年 度
新さっぽろ駅周辺地区まちづくり効果検証業務
仕 様 書

令和 7 年 8 月
札幌市まちづくり政策局都市計画部事業推進課

1 業務名

令和7年度新さっぽろ駅周辺地区まちづくり効果検証業務

2 業務の目的

新さっぽろ駅周辺地区では、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）が発生したことを契機に、地域交流拠点としての役割や周辺との一体的なまちづくりを目指し「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」という。）」を平成27年3月に策定している。

平成28年にまちづくり計画に基づく公有地売却に係る公募提案を行い、令和元年～令和5年にかけて最優秀提案者となった開発事業者によってG・I街区の開発（以下「本開発」という。）が進められた。また、本開発により、学校、マンション、医療施設、商業施設などの施設整備に加え、開発事業者が主体となって進めるエリアマネジメントが導入されたことにより、まちのリニューアルが図られている。

本業務では、まちづくり計画の計画期間（平成27年度から令和6年度）において、新さっぽろ駅周辺地区で進められたまちづくりの効果を検証し、達成できたことや今後引き続き取り組むべきことについて整理を行うものである。

3 業務の検討範囲

まちづくり計画の重点エリアとする（別図）

4 履行期間

契約日から令和8年（2026年）3月19日まで

5 業務内容

本業務では、本開発をはじめとする一連の施設整備等による新さっぽろのまちづくりの効果検証を行うために以下の検討を行う。

（1）まちづくり計画の効果検証

次に掲げる基礎データをもとに、まちづくり計画で掲げたまちづくり方針の達成度合いから、まちづくり計画の効果検証を行うこと。

ア 施設整備

本市が提供する施設整備状況及び都市計画基礎調査データをもとに、「都市機能の集積」「歩行者ネットワークの充実」「低炭素型まちづくりの推進」等といった視点から、本開発及び

その関連事業によるまちづくり効果について考察を行うこと。

イ 居住人口動態

本市ホームページ上に公開されている住民基本台帳人口データ(条町目ごとの人口、世帯数、年代別人口数等)をもとに、まちづくり計画期間における居住人口動態について考察を行うこと。

ウ 交流人口動態

各種人流データ分析ツールやJR・地下鉄の乗降客数等のデータを活用し、まちづくり計画期間における交流人口動態について考察を行うこと。なお、本市で利用しているGPS位置情報分析サービス(KDDI Location Analyzer)を一時的に貸与することも可能である。貸与を希望する場合は、委託者に申し出ること。

エ 地価変動及び税収効果

まちづくり計画期間における地価情報(路線価・基準地価等)から地価変動を分析するとともに、「市街地再開発事業における税収効果評価マニュアル(案)〈令和元年度改訂版〉」を参考に本開発における税収効果を算出し、開発効果について考察を行うこと。

(2) エリアマネジメントを中心としたまちづくり効果の検証

当地区では、G・I街区の開発事業者を中心にエリアマネジメントが導入され、令和5年度から現在にかけて地域住民向けのイベントが多く実施されている。

また、まちづくり計画の策定時には、厚別区民向けに「これからの新さっぽろに必要な機能」についてアンケート調査を実施している。

本調査では、これまで新さっぽろで行われたエリアマネジメントの実績整理を行うとともに、本開発や当地区におけるエリアマネジメントの充実度・満足度等について厚別区民及び新さっぽろへの来街者を対象としたアンケート調査を行うこと。

ア エリアマネジメントの実績整理

本市が提供する新さっぽろ駅周辺地区におけるエリアマネジメントの実績データ(令和5年度以降に実施したイベントの概要、来客者数、活動写真等)をもとに、エリアマネジメント活動状況について整理・考察を行うこと。

イ アンケート設問の検討

開発効果やエリアマネジメントの取組を評価するために有効と考えられるアンケート設問を、自由意見を含めて10～15問程度検討すること。

なお、アンケートは、株式会社 Graffer が提供するプラットフォームを活用したオンラ

イン形式で実施することを想定しており、プラットフォームへの設問入力及びアンケート調査の周知は委託者が行う。

ウ アンケート周知用のフライヤー作成

本アンケートを厚別区民及び新さっぽろへの来街者へ広く周知するため、新さっぽろの主要施設にフライヤーを配架・掲示する予定である。受託者は、そのフライヤーのデザインを作成すること。

エ アンケート結果の集計及び考察

アンケート結果の集計を行い、アで整理したエリアマネジメントの実績も踏まえ、エリアマネジメントを中心としたまちづくりの効果について考察すること。

(3) 今後の新さっぽろ駅周辺のまちづくりのあり方検討

(1)や(2)の効果検証結果を踏まえ、今後の新さっぽろ駅周辺のまちづくりのあり方について検討を行うこと。

本開発とあわせて開発を進めることとしていた暫定駐車場A・C街区については、土地所有者である㈱札幌副都心開発公社が今後の開発を見据えたヒアリング調査を実施する予定である。

受託者は、(1)や(2)の効果検証結果に加え、ヒアリング調査結果も踏まえた今後の新さっぽろ駅周辺の土地活用のあり方や機能集積の可能性について検討する。

なお、ヒアリング調査の実施に際し、本市と㈱札幌副都心開発公社の間で役割分担及び情報の取扱いに関する取り決めを行う予定であるため、受託者はその取り決めに従い業務を進めること。

ア ヒアリング調査

受託者は、㈱札幌副都心開発公社が実施するヒアリング調査に同席すること。

ヒアリング調査は、対象事業者10社程度、1社あたり1時間程度を見込んでおり、対面・オンラインの形式は問わないものとする。

なお、ヒアリング調査に係る事前準備、進行及び議事録のとりまとめ等の各種調整は本業務の対象外とする。

イ ヒアリング結果を踏まえた今後の新さっぽろ駅周辺地区のあり方についての検討

(1)や(2)の効果検証結果に加え、㈱札幌副都心開発公社にて取りまとめたヒアリング調査結果をもとに、今後の新さっぽろ駅周辺の土地活用のあり方や機能集積の可能性について検討する。

(4) 協議・打合せ

受託者は、本業務着手時に1回、中間時に2回、成果品納入時に1回の計4回、本市と協議・打合せを行うこと。なお、業務着手時及び成果品納入時の打合せは、主任技術者が立ち会いのもと対面形式とし、その他の打合せはオンライン形式も可とする。

(5) 業務報告書の作成

(1)～(4)を報告書として整理する。

6 貸与資料

- (1) 整備された施設の情報(整備年次、規模、業態、用途)等の概要資料
- (2) 都市計画基礎調査データベース(Microsoft Access形式)(直近及び過年度データ)
- (3) 都市計画基礎調査GISデータ(MapInfo形式)(直近及び過年度データ)
- (4) エリアマネジメント実績データ
- (5) 平成25年度「新さっぽろ駅周辺地区」まちづくり計画策定補助業務報告書
- (6) その他必要となる資料

7 成果品の提出

- | | |
|--------------------------|----|
| (1) 完了届 | 1部 |
| (2) 業務報告書(A4判) | 2部 |
| (3) 報告書概要版(A3判で1～2ページ程度) | 2部 |
| (4) 報告書電子データ(CD-ROM) | 1枚 |

※業務成果品の電子データについては、ウイルス対策を実施したうえで提出すること。

8 一般事項

- (1) この仕様書は、札幌市まちづくり政策局都市計画部事業推進課で実施する「令和7年度新さっぽろ駅周辺地区まちづくり効果検証業務」の委託に適用する。
- (2) 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材を確保し、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。
- (3) 受託者は、契約後速やかに、本業務実施に関する役務履行計画書を作成し提出すること。
- (4) 成果品及び本業務において作成したイラスト、写真等(以下「成果品等」という。)の著作権(著作権法第27条及び第28条の権利を含む。)は、本市に帰属するものとする。また、成果品等に関する著作人格権は行使できないものとする。ただし、従前より受託者が保有しており、今回の業務遂行において活用するものについては、この限りではない。

- (5) 業務遂行にあたっては、本市と受託者の連絡を密にして作業を進めるとともに、協議を行った際は速やかに協議録を作成し、本市に提出すること。
- (6) 業務遂行にあたり疑義が生じた場合は、本市、受託者双方が協議してこれを処理する。
- (7) 業務の履行に関しては、本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。また、使用する紙類等は極力環境に配慮したものとする。
- (8) 本市が保有する資料で、業務の履行にあたり必要と認められるものについて、受託者は、当該資料の借用を申し入れることができるものとする。また、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。
- (9) 本市は、不可効力(感染症の流行、暴風、豪雨、豪雪、洪水、地震、火災、暴動その他の本市又は受託者の責に帰することのできない自然的または人為的な現象をいう。)により、業務を遂行することが困難になったとき、受託者に対して、契約の解除又は期間を定めて業務の一部又は全部の停止を命ずることができる。
- (10) 成果品は全て本市の所有とし、本市の承諾を受けないで他に公表、貸与又は使用してはならない。
- (11) 業務の履行にあたっては、札幌市の情報セキュリティポリシーに基づき、別記「セキュリティ保全に係る事項」を遵守すること。
- (12) この仕様書に記載のない事項については、受託者は本市と協議のうえ行うこととし、本業務の主旨を十分踏まえ、また本業務の遂行に支障をきたさないよう協力するものとする。

9 問い合わせ先

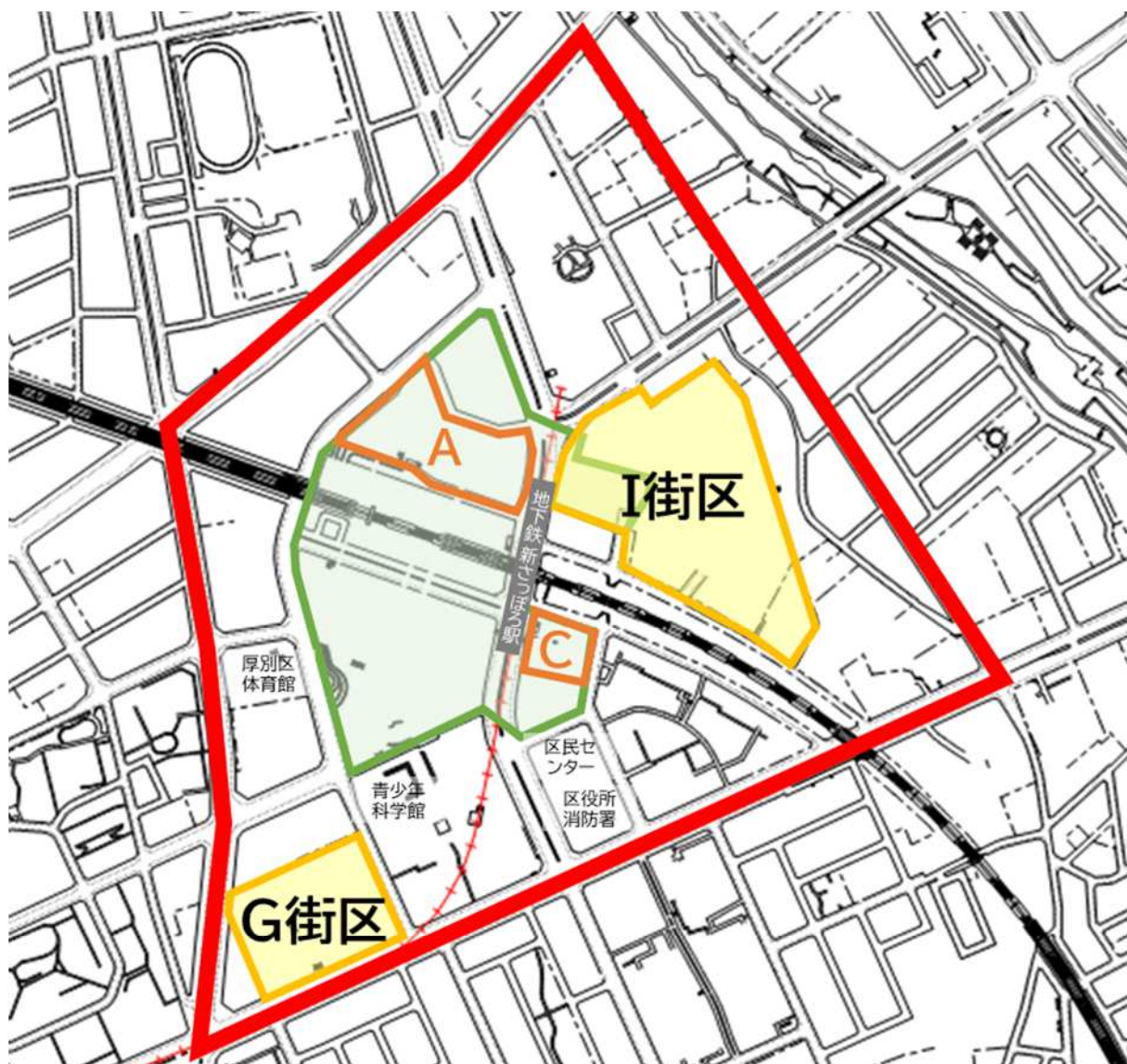
〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目(札幌市役所4階南側)

札幌市 まちづくり政策局 都市計画部 事業推進課

担当:細川、町田 TEL:011-211-2706

【別図】

業務の検討範囲(まちづくり重点エリア)



(凡例)

- まちづくり計画におけるまちづくり重点エリア
- (株)札幌副都心開発公社所有地(道路等の市有地・JR所有地を除く)

【別記】

セキュリティ保全に係る事項

受託業務の履行にあたっては、本市の情報資産の漏洩、紛失、滅失、毀損、盗難等を防止するため、本市の指示に基づき、セキュリティ保全のための対策を下記のとおり実施するようお願いいたします。

記

セキュリティ保全のための対策
1 情報セキュリティを確保するための体制の整備 本業務の作業実施体制・連絡体制を提示すること。 セキュリティ対策の責任者にはセキュリティ対策を十分に管理できる者を配置すること。
2 取り扱う情報資産の秘密保持等 本業務の遂行にあたり知りえたすべての情報は、履行期間及び履行後において第三者に漏らしてはならない。データの取扱についても同様とする。また、秘密保持及びデータの取扱について、従業員その他関係者への徹底を行うこと。
3 情報セキュリティインシデントが発生した場合の対処 情報セキュリティインシデントが発生した場合には速やかに本市へ報告すること。
4 情報セキュリティ対策の履行状況の報告 受託者は、定期的に前項までの各項目の履行状況について本市へ報告することとし、本市が行う情報資産の管理に関する履行確認に対して適切に応じ、確認事項についての説明を行うこと。
5 情報セキュリティ監査の実施 本市の要請等に基づき、サービス提供者のセキュリティ対策、運用体制等に関し、監査を行うことができる。
6 情報セキュリティ対策の履行が不十分であると思われる場合の対処 受託者の情報セキュリティ対策の履行が不十分であることが認められた場合、本市と協議した上で、本業務の一時中断や損害賠償等、必要な措置を講ずること。

7 委託業務終了時の情報資産の返還、廃棄等

受託者は、業務の完了日又は契約解除の日をもって、情報資産を受託者に返還するとともに、その複製複写物を一切保持してはならない。ただし、本市が必要と認めるときは、その返還日を延期することができる。

8 委託元及び委託先の責任の明記

本業務の作業を受託者の保有する環境で実施する際には、受託者の責任においてセキュリティ対策を行ったうえで作業を実施すること。

9 再委託に関する事項

本業務において再委託は原則禁止であるが、業務の一部を合理的な理由及び必要性により再委託する場合には、セキュリティ対策が確認できる資料を提出し、本市の承認を受けること。また、受託者は、再委託先の行為について一切の責任を負うものとする。

以上