

**「札幌市敷地整序型土地区画整理事業認可取扱要領」
の見直し等検討業務**

仕様書

令和7年9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「札幌市敷地整序型土地区画整理事業認可取扱要領」の見直し等検討業務」（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」及び「協議」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 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、業務の履行にあたって、札幌市の情報セキュリティポリシーに基づき、別記1「セキュリティ保全に係る事項」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データ等に関する権利は札幌市に帰属する。

II 業務概要

1 業務名

「札幌市敷地整序型土地区画整理事業認可取扱要領」の見直し等検討業務

2 背景と目的

敷地整序型土地区画整理事業（以下「敷地整序」という。）は、一般的な土地区画整理事業に比べ、施行地区の設定や区画道路、公園緑地の設計を柔軟に行う事業であり、空き地・空き家や駐車場などの低未利用地を活用して、不整形な土地を整形化、入れ替え、集約化することにより、敷地を拡大し接道条件や日影、床面積で有利な建築計画を可能とする大街区化の事業手法としても活用されている。

本市において敷地整序の実績はないが、今後、まちづくり手法の一つとして活用が期待されることから、事業実績の豊富な他都市事例を参考として、令和３年度に「札幌市敷地整序型土地区画整理事業認可取扱要領」（以下「取扱要領」という。）を策定し、活用推進に向けて制度の周知を図ってきたところである。

今後さらに本取扱要領を活用していくためには、本市の市街地整備の成り立ちや地域特性を十分に考慮した内容に改定する必要がある。

本業務は、取扱要領の実用性の向上を図るとともに、今後運用上の不具合が生じないよう、制度趣旨、関連法令及び令和５年４月に国土交通省が作成した「柔らかい区画整理の手引き」をはじめとするマニュアル等との整合性を確保するなど、土地区画整理事業に精通している事業者の経験に基づく知見を反映させることにより、見直しを行うものである。

3 業務内容

(1) 札幌市敷地整序型土地区画整理事業認可取扱要領の見直し

本市が提示する見直し案をもとに、本市と意見交換を行いながら、主に以下の項目について検討を行い、見直し案の改定を行う（素案の作成を含む）。

<取扱要領より>

第2条

ア 「一定の基盤整備がなされている既成市街地」の定義

イ 「早急に土地の有効利用を図ることが必要な地区」の定義

※イについては、本市の上位計画（立地適正化計画、都市再開発方針

）と整合を取る形で検討を行うこと。

ウ 「施行規則で定める技術的基準の例外規定の活用を図ること」について

第5条

ア 「公共施設の整備改善」の内容について

(2) 敷地整序における事業認可の考え方の体系化

(1) で作成した取扱要領に従った認可の判断フローの作成を行う。特に、(1)の第2条イで定義した「早急に土地の有効利用を図ることが必要な地区」については、明確な判断が行えるよう工夫を行い、本市と意見交換を行いながら、本市における事業認可の考え方を体系化して整理すること。

(3) 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 参考資料

別添：札幌市敷地整序型土地区画整理事業認可取扱要領（R4.3.30施行）

5 履行期限

令和8年3月19日（木）

6 成果品

(1) 業務報告書：紙媒体2部

(2) 業務報告書概要版（又は で1～2枚程度）：2部

(3) 電子データ：PDF及び作業可能な形式

(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

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：竹田、佐久間 TEL 011-211-2706

電子メール：kukakushien@city.sapporo.jp

【別記 1】

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