

令和8年度都心における開発誘導方針及び地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針の改定支援業務

1. 業務名

令和8年度都心における開発誘導方針及び地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針の改定支援業務

2. 業務の背景及び目的

札幌市では、平成30年度に「都心における開発誘導方針」（以下、開発誘導方針）を、平成28年度に「地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針」（以下、運用方針）をそれぞれ策定し、都心及び地域交流拠点等（以下、拠点）において、建物の建替え更新を促進し、良好な民間都市開発を積極的に誘導することで、質の高い空間づくりを進めているところである。

一方で、令和7年度には都市づくりに関する総合計画である「第3次札幌市都市計画マスタープラン」や「第2次札幌市立地適正化計画」の策定、市街地における再開発の長期的かつ総合的なマスタープランである「札幌市都市再開発方針」の改定、これからの都心のあり方を示す「第3次都心まちづくり計画」の策定が行われたところである。また、令和8年度以降、土地利用計画制度の運用方針の見直しも予定されている。

これらの上位計画や関連計画等を見直しだけでなく、昨今の社会情勢や札幌における都市構造の変化、事業者の需要等も踏まえると、開発誘導方針及び運用方針の内容についても見直しを行う必要がある。

そこで本業務では、開発誘導方針及び運用方針の改定に係る事業者や設計者（以下、事業者等）へのアンケート及びヒアリング調査の実施、各種区域や文章の更新検討等を行う。

3. 業務の概要

開発誘導方針及び運用方針の改定支援、事業者等へのアンケート及びヒアリング調査

4. 業務の内容

開発誘導方針及び運用方針の改定内容を踏まえた以下の改定支援業務を行う。改定内容の案は契約後に委託者から提示する。

(1) 開発誘導方針の改定支援

ア 適用区域（都市機能誘導区域（都心））の更新検討

都市計画マスタープラン及び立地適正化計画、都心まちづくり計画等の改定に伴う都市機能誘導区域（都心）の変更内容を踏まえ、委託者と協議の上、当該区域の更新案を検討する。

イ 容積率の緩和にあたって評価する取組のイメージ図等の追加及び修正検討

開発誘導方針における容積率の緩和にあたって評価する取組の改定内容を踏まえ、委託者と協議の上、必要に応じて当該イメージ図等の追加や修正等の検討を行う。

ウ 改定内容を踏まえた文章等の修正及びレイアウト等の調整検討

開発誘導方針の改定内容を踏まえ、委託者と協議の上、必要に応じて文章等の修正やレイアウト等の調整に関する検討を行う。

(2) 運用方針の改定支援

ア 拠点開発誘導区域の更新検討

運用方針の改定内容を踏まえ、委託者と協議の上、当該区域の更新について検討を行う。なお、拠点開発誘導区域の箇所数については、現状からの追加（7箇所程度）を検討中である。

イ 改定内容を踏まえた文章等の修正及びレイアウト等の調整検討

運用方針の改定内容を踏まえ、委託者と協議の上、必要に応じて文章等の修正やレイアウト等の調整に関する検討を行う。

(3) オープンスペースガイドラインの改定支援

ア 2種類のガイドラインの統合検討

「都心におけるオープンスペースガイドライン」及び「地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針に基づくオープンスペースガイドライン」の2種類のガイドラインについて、将来的に開発誘導方針及び運用方針を統合・一元化し、事業者等に対するわかりやすさやPRのしやすさ等を向上することを見据え、当該ガイドラインの内容の比較及び相違点の整理等を行った上で、委託者と協議の上、1つに統合することを検討する。

イ イメージ図及びパース等の作成

開発誘導方針及び運用方針の改定内容を踏まえ、委託者と協議の上、必要に応じてガイドラインに使用されているイメージ図やパース等の修正等を行う。

ウ 各章の改定内容に合わせた文章等の修正及びレイアウト等の調整検討

開発誘導方針及び運用方針の改定内容を踏まえ、委託者と協議の上、必要に応じて文章等の修正やレイアウト等の調整に関する検討を行う。

(4) 事業者等へのアンケート調査の実施

開発誘導方針及び運用方針の改定内容について、事業者等へのアンケート調査を実施する。

ア 調査内容の検討

開発誘導方針及び運用方針の改定内容に関する意見聴取を主とした調査内容を検討する。詳細は委託者と協議した上で決定するものとする。

イ 調査先の選定及び調査の実施

アンケート調査の調査先及び調査数、調査方法等について、委託者と協議した上で決定する。調査数の目安は30社程度とし、調査方法は原則、WEBによる回答とする。

(5) 事業者等へのヒアリング調査の実施

開発誘導方針及び運用方針の改定内容について、事業者等へのヒアリング調査を実施する。

ア 調査内容の検討

開発誘導方針及び運用方針の改定内容に関する意見聴取を主とした調査内容を検討する。詳細は委託者と協議した上で決定するものとする。

イ 調査先の選定及び調査の実施

ヒアリング調査の調査先及び調査数、調査方法等について、委託者と協議した上で決定する。調査数の目安は5社程度とし、ヒアリングの際は原則、委託者も同席することとする。

(6) 協議及び打合せ

本業務を円滑に進めるため、適宜、委託者と協議及び打合せを行う。

(7) 業務報告書の作成

作業内容及び調査結果等を取りまとめ、業務報告書を作成する。

5. 業務工程

開発誘導方針及び運用方針の改定について、土地利用計画等検討部会（以下、部会）や都市計画審議会において報告することを予定している。下記(1)～(2)の時期に報告することを予定しているため、委託者からの指示に従い、「4. 業務内容の内容」のうち主に(1)～(3)について、当該報告に必要な資料等を提出すること。

(1) 令和8年12月 部会への報告（素案について）

(2) 令和9年1月 都市計画審議会への報告（素案について）

6. 履行期間

契約締結の日から令和9年3月19日（金）まで

7. 成果品

(1) 業務報告書（電子データ）

提出する電子データは、原則としてGoogle Workspaceにより編集可能なデータ形式（Googleドキュメント形式、Googleスプレッドシート形式、Googleスライド形式）とする。なお、作成にあたっては、委託者側での利用環境においてレイアウト崩れ等が生じないよう、十分に互換性を確認した上で納品すること。詳細は委託者との協議による。

8. 参考資料

- (1) 開発誘導方針及び関連資料（札幌市公式ホームページより）
<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/toshinkaihatsuyuudou.html>
- (2) 札幌市都心まちづくり支援型総合設計制度許可取扱要綱
https://www.city.sapporo.jp/toshi/k-shido/jourei/documents/sogo_tosin_youkou_2023.pdf
- (3) 都心におけるオープンスペースガイドライン
https://www.city.sapporo.jp/keikaku/documents/yuudouhoushin_kijun-osgl_2205.pdf
- (4) 運用方針及び関連資料（札幌市公式ホームページより）
<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kyoten/houshin.html>
- (5) 札幌市拠点型総合設計制度許可取扱要綱
https://www.city.sapporo.jp/toshi/k-shido/jourei/documents/kyotengatayoukou_2023.pdf
- (6) 地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針に基づくオープンスペースガイドライン
<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kyoten/documents/osg.pdf>
- (7) 第3次札幌市都市計画マスタープラン（札幌市公式ホームページより）
<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/master/index.html>
- (8) 第2次札幌市立地適正化計画（札幌市公式ホームページより）
<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/rich/index.html>
- (9) 札幌市都市再開発方針（札幌市公式ホームページより）
<https://www.city.sapporo.jp/toshi/saikaihatsu/hoshin.html>
- (10) 第3次都心まちづくり計画
<https://www.city.sapporo.jp/kikaku/downtown/plan/documents/3honsyo.pdf>
- (11) 土地利用計画等の見直し（令和8年度～）（札幌市公式ホームページより）
<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/toshikei/youtochiiki/r8tochiminaosi.html>

9. 貸与資料

本業務の遂行に必要な資料等については、委託者が適宜貸与する。

10. 特記事項

- (1) この仕様書は、札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課で実施する「令和8年度 都心における開発誘導方針及び地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針の改定支援業務」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、委託者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、委託者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、委託者に提出すること。
- (6) 業務遂行にあたり疑義が生じた場合は、委託者、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) 委託者が保有する資料で、業務の遂行にあたり必要と認められるものについて、受託者は、当該資料の借用を書面で申し入れることができるものとする。この場合において、受託者は、貸与される資料について借用書を提出しなければならない。また、受託者は、業務が完了したときは、貸与された資料について、ただちに返還するものとする。
- (9) 委託者が提供する資料等を第三者に提供したり、目的外に使用したりしてはならない。
- (10) 受託者は、本業務の処理にあたり知り得た一切の事項について、他に漏らしてはならず、目的外に使用しないこと。また、この契約が終了し、又は解除された後においても、同様とする。ただし、本業務の目的として対外的に公開した事項はこの限りではない。
- (11) 個人情報を取り扱う場合は、別記「個人情報の取扱いに関する特記事項」を厳守すること。
- (12) 委託者は、不可抗力（感染症の流行、暴風、豪雨、豪雪、洪水、地震、火災、暴動その他の委託者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、受託者が業務を履行することが困難と認めたとき、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。

- (13) この仕様書に記載のない事項については、受託者は委託者と協議のうえ定めることとする。

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、個人情報を実際に取り扱って事務を実施する区域(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者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、従業者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者に対して、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、再委託先が委託者
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記録
された資料等を、委託者の承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) 取扱区域の管理、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つて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。

(注) 委託事務の実態に即して、適宜必要な事項を追加し、又は不要な事項を省略することとする。