

令和8年度 もみじ台地域コミュニティ支援業務
提案説明書

令和8年5月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

1 業務名

令和8年度もみじ台地域コミュニティ支援業務

2 目的

もみじ台地域は、高度経済成長期の急激な人口増加に対応するため、約50年前に札幌市が開発した住宅団地であり、調和のとれたゆとりある良好な住環境が形成されてきたが、近年、人口減少・少子高齢化が進行し、児童生徒数の減少に伴い小・中学校が統合されたほか、地域コミュニティ活動の担い手不足といった課題が生じている。

札幌市では、令和6年3月に「もみじ台地域まちづくり指針」（以下、「指針」という。）を策定し、「指針」においては、取組の方向性として「互いに支え合い、誰もが自分らしく活躍できる地域を目指し、住民同士の交流を継続しながら、持続的な地域コミュニティを形成」を掲げた。

令和7年度には、当地域の土地利用再編を具体化する「（仮称）もみじ台地域土地利用再編方針」（以下、「再編方針」という。）の検討の一環として、近隣センター2か所を対象とした社会実験を行い、土地利用再編後の近隣センターの役割を検証したほか、再編方針の検討過程においてエリアマネジメントの必要性について整理を行った。

本業務は、これらの背景と過年度の検証結果を踏まえ、「地域の魅力を高めること」を最終的なゴールとして設定するものである。目標の達成には、地域の既存資源等を活用しながら、多様な世代の交流や新たな活動を生み出す「ことづくり」と、近隣センター（当地域内に点在する近隣商業地域）や市営住宅といった複数のフィールドにおいて、地域コミュニティを支える「場づくり」の社会実験を連動させることが必要となる。

この「ことづくり」を持続可能なまちづくりの営みとするためには、地域住民自らが主体となって実践していくことが求められる一方、地域住民が直ちに新たな活動を立ち上げ、定着させることは容易ではない。したがって、本業務の受託者には、単なる企画・運営の代行にとどまらず、地域に潜在する意欲ある人材（次世代の担い手）を発掘し、その活動を補助・育成し担い手間のネットワークを形成する「ひとづくり」を担うコーディネーターとしての役割を期待する。

以上を踏まえ、本業務は、受託者がコーディネーターとして意欲ある担い手を発掘し、伴走支援（ひとづくり）を行うことで、地域主体による自発的な活動（ことづくり）の創出を促すとともに、その活動の舞台となる社会実験（場づくり）を一体的に実施・検証する。一連の取組を通じて当地域に求められる機能を明らかにし、将来的な土地利用再編と連動したエリアマネジメントの導入へつなげることを目的とする。

3 業務の概要

本業務は、上記目的を達成するため、以下の5つの主要業務から構成する。

- (1) 次世代ネットワークの構築「ひとづくり」と「ことづくり」に向けた伴走支援
- (2) 複数のフィールドにおける「場づくり」（社会実験）の実施支援
- (3) 公有ストック（市営住宅）を活用したコミュニティ持続支援

- (4) 3D都市モデルを活用したワークショップの運営
- (5) 効果検証及びエリアマネジメント導入に向けた方針のとりまとめ

4 業務内容

(1) 次世代ネットワークの構築と「ことづくり」に向けた伴走支援

もみじ台地域における持続的なまちづくりを牽引する次世代の担い手（キーパーソン）を発掘し、将来のエリアマネジメント組織の母体となるネットワークを構築する。なお、以下の実施手法は想定であり、詳細なアプローチは受託者の優れた提案に基づき、地域住民の反応や実情に応じて委託者と協議のうえ柔軟に決定・見直しを行うものとする。

ア 地域関係者等との対話及び次世代ネットワークの構築

地域ニーズの把握とまちづくりに対する機運を醸成するため、必要な関係者等の多様な主体を対象とした対話を企画・実施する。このプロセスを通じて、これまでの取組経過を地域に共有するとともに、次世代のまちづくりを担う意欲ある人材を発掘し、将来のエリアマネジメントを担う緩やかなネットワークの形成を図る。

イ 住民主体の「ことづくり」に向けた検討体制の構築と運営支援

4(1)アで発掘した担い手や地域住民が主体となって「ことづくり」のアイデアを創出・具体化できるよう、継続的な検討の場（ワークショップ等）を構築し、その運営を伴走支援する。検討の場の座組みや進行手法については、住民の参加意欲や議論の進捗状況に合わせて柔軟にデザインすること。

(2) 複数のフィールドにおける「場づくり」（社会実験）の実施支援

4(1)の企画会議等を通じて創出された地域住民による「ことづくり」のアイデアを実際のフィールドで検証するため、以下の2か所を中心とした社会実験の準備・運営を伴走支援する。時期は令和8年度秋頃（委託者との協議により定める）とする。

ア 近隣センター等における社会実験の支援（近隣住区再構築）

空き店舗化が進む近隣商業地域において、空き店舗等を活用した地域交流カフェやサロン等の社会実験の運営を支援する。

イ 市営住宅のプレイロット等における社会実験の支援

プレイスメイキングの手法等を用いた取組を支援する。公有地等を活用する場合、必要に応じて委託者が所管部局と調整する。

ウ 社会実験の準備・運営に係る共通支援

アクティビティ創出のための物品（サイン等）制作補助、まちづくり機運向上に向けた参加型企画の準備補助、住民スタッフの募集・事前説明会の実施補助、当日の進行管理等のコーディネートを行う。

(3) 公有ストック（市営住宅）を活用したコミュニティ持続支援

市営住宅もみじ台団地の建替えまでの期間を想定し、空き住戸を地域のコミュニティ持続に資する拠点として有効活用するためのスキームを構築する。

ア 事業スキーム・募集要綱の検討

目的外使用の許可に関して、更新基準の透明化や複数年契約の導入など持続的な事業スキームを検討する。併せて、地域コミュニティへの貢献や自治会活動への参加条件、退去時の原状回復の要否などを整理し、事業者の募集要綱案を作成する。なお、募集要綱案のリーガルチェックは本業務の対象としない。

イ 需要調査の実施支援

事業者を対象に、地域貢献を伴う空き住戸活用の需要を調査する（サウンディング型市場調査の書類作成支援、ヒアリングの実施等）。

ウ 対象住棟の選定と活用促進

4(3)イの結果を踏まえ、自治会等地域関係者との調整を行い、空き住戸活用を行う住戸（5から10戸程度）を選定し、接触した事業者へ活用促進を行う。

(4) 3D都市モデルを活用したワークショップの運営

別途委託予定の「（仮称）令和8年度もみじ台団地再編プロセス及び将来像の可視化・合意形成業務」により整備する3D都市モデル及びデジタルプラットフォームを活用したワークショップの運営を行う。当該業務の受託者からの技術支援のもと、4(1)～(3)の取組と連携して行うことを想定する。ワークショップの回数は3回程度を想定するが、詳細については委託者との協議により定める。

(5) 効果検証及びエリアマネジメント導入に向けた方針のとりまとめ

本業務における一連の取組を総括し、次年度以降の展開に向けた整理を行う。

ア 効果検証

社会実験等について予め目標や仮説を設定し、来場者アンケートやインタビュー調査、来場者数のカウント等を実施して、課題及び効果をとりまとめる。

イ 記録等

社会実験等の内容や来場者から収集した意見の記録の整理を行うこと。また、社会実験等の様子は適宜録音・撮影を行うこと。

※ニュースレターや本市のホームページ等で実施結果を公表することを想定している。

ウ ロードマップ等の検討

4(1)～(4)及び(5)アの検証結果を踏まえ、土地利用再編後の近隣センターの役割、将来の公園再整備やオープンスペースのあり方に関するロードマップを検討する。

エ エリアマネジメント体制の構築に向けた整理
持続的にまちづくりを担う組織（エリアマネジメント組織）のあり方や管理
運営手法等について、方針をとりまとめる。

(6) 共通事項

各取組の広報物（チラシ、SNS、デジタルプラットフォーム等）の企画・作成・
発信は受託者が行い、その費用は受託者の負担とする。また、本業務の取組につ
いて、地域に向けたニュースレターを作成する（年3回程度を想定）。ただし、
ニュースレター等の印刷・郵送に係る費用は、委託者が負担する。

5 履行期間

契約締結の日から令和9年3月23日（火）まで

6 成果品

受託者は業務完了後速やかに、以下の電子データを委託者の指定する方法で提出
し、委託者の承諾を得ること。また、成果品提出の際は委託者に対して、業務責任者
から成果品の内容について説明を行うほか、成果品の確認において、訂正を指示され
た箇所は直ちに訂正等の対応を行うこと。

(1) 業務報告書

(2) 業務報告書概要版

(3) 参考資料一式（その他業務履行にあたり作成した資料、提供可能参考文献等を
全て含む。）

(4) その他委託者が適正な業務履行確認のため、特に必要と認めた資料

※ファイル形式はGoogle Workspace、JW_CAD(.jww)若しくはAdobe Illustrator等
のソフトで編集可能な形式又はPDFとし、これ以外のソフトウェアの利用について
は、委託者の了承を得ること。

7 納入・検査場所

札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所本庁舎 5階北側

8 打合せ・協議

本業務の主旨を十分に踏まえ、各業務の進捗状況に応じて適宜実施し、必要に応じ
て記録を作成すること。

9 業務の規模

18,700,000円（消費税及び地方消費税を含む。）を上限とする。

※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。

10 企画提案を求める事項

項目	説明
(1) 業務の実施体制	「2 目的」を十分に踏まえ、多岐に渡る業務内容を一体的に検討できるよう体系化された確実な遂行体制の提案を求める。
(2) 担い手のネットワークの構築	「2 目的」を十分に踏まえ、潜在的な次世代のまちづくりの担い手の発掘と自発的なアイデアを引き出す手法の提案を求める。
(3) 社会実験の実施支援	「2 目的」を十分に踏まえ、フィールド特性を踏まえて、参加者が企画運営や手続き等のノウハウ・スキルを習得するための実践的で効果的な支援手法の提案を求める。
(4) 市営住宅空き住戸の活用	「2 目的」を十分に踏まえ、的確なターゲット設定と現実性のある事業スキームを構築するための手法の提案を求める。
(5) 3D都市モデルを活用したワークショップ	「2 目的」を十分に踏まえ、3D都市モデルを活用し、上記(2)～(4)と連携した効果的な取組について提案を求める。
(6) 効果検証とエリアマネジメント導入に向けたとりまとめ	「2 目的」を十分に踏まえ、定性的・定量的な成果指標の妥当性と論理的かつ説得力のあるロードマップの提案を求める。
(7) 独自提案	「2 目的」を十分に踏まえ、本業務の目的を正しく理解し、独創性と現実性を兼ね備えた提案を求める。

11 参加資格

プロポーザル方式による応募を行う時点において、札幌市競争入札資格者名簿に登録され、かつ、以下の要件をすべて満たした者。

なお、複数者が協力して参加することも可とし、その場合、11(5)～(7)については、構成員のいずれかが参加資格要件を満たせばよい。また、契約については、契約の相手方は代表者（構成員のいずれか1者）とし、他の構成員は協力者となる。

- (1) 同一の企画競争において、事業協同組合等の組合と当該組合員とが同時に参加していないこと。
- (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) 会社更生法による更生手続き開始の申立てがなされている者又は民事再生法による再生手続き開始の申立てがなされている者（手續開始決定後の者は除く。）等経営状況が著しく不健全でないこと。
- (4) 札幌市競争入札参加停止等措置要領に基づく参加停止措置を受けていないこと。
- (5) 令和8～11年度札幌市競争入札参加資格者名簿（物品・役務）において、本店又は支店等の所在地が札幌市内であること。
- (6) 令和8～11年度札幌市競争入札参加資格者名簿（物品・役務）において、業種が「役務（一般サービス業）」の「情報サービス、研究・調査企画サービス業に登録されている者であること。
- (7) 国又は地方公共団体が発注した次の検討業務について元請として履行した実績があること。
 - ・エリアマネジメントなどのまちづくり活動に係る企画、調査、支援等の業務
- (8) 札幌市暴力団の排除の推進に関する条例（平成25年2月26日条例第6号）第2条第2項に規定する暴力団員又は同条例第7条に規定する暴力団関係事業者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。

12 一般事項

- (1) 事務局（企画提案書等の提出先、質問の宛先及び関連資料の請求先）

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所本庁舎5階
 札幌市まちづくり政策局 都市計画部 地域計画課 調整担当係
 電話：011-211-2545 FAX：011-218-5113
 E-Mail：chiiki-chosei@city.sapporo.jp

- (2) 公募型企画競争の日程

ア 公募開始（告示）	令和8年5月18日（月）
イ 質問受付期限	令和8年5月25日（月）正午必着
ウ 回答の公表	令和8年6月1日（月）
ウ 企画提案書等の提出期限	令和8年6月9日（火）正午必着
エ 事前審査	令和8年6月10日（水）（予定）
オ プレゼンテーション審査	令和8年6月16日（火）（予定）

- (3) 質問の受付等

- ア 質問方法

企画提案書等の作成に関して質問がある場合は、「質問書」（様式5）に要旨を簡潔に記入し、質問受付期限までに事務局宛てに電子メールで提出すること（電話や来庁による質問には回答しない）。

なお、電子メールには、【もみじ台地域コミュニティ支援業務】の文字を必ず件名の冒頭に入れ、本文に団体名及び担当者氏名を明記すること。

- イ 質問に対する回答

回答は電子メールにて各質問者に回答する。また、質問書の提出者に回答の上、全ての質疑応答の内容を事務局ホームページで公表する。なお、公表にあたっては、質問を行った団体名等は公表しない。

(4) 企画提案書等の作成

正本は、以下の12(4)ア～カの構成で一式とし、1部提出すること。提出にあたっては、一式を左肩1箇所ホチキス留めすること。

副本は、以下の12(4)イ～オを8部提出すること。提出にあたっては、一式をクリップ留めすることとし、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 企画競争参加申出書（様式1）

イ 業務従事者等一覧（様式2）

ウ 業務受託実績一覧（様式3）

エ 業務体制の概要及び実施方法（様式4）

オ 企画提案書（A3判横、片面印刷、2枚以内、様式自由）

カ 業務費内訳書（積算書）（A4判縦、片面印刷、必要枚数、様式自由）

※業務委託費の合計額（消費税及び地方消費税を含む。）の他、「4 業務内容」に示す各項目(1)～(6)の内訳となる項目（ア、イ等）ごとの直接人件費の金額を明示すること。さらに、直接経費及び一般管理費の金額を明示すること。

(5) 企画提案書等の提出

企画提案書等は提出期限までに事務局へ持参または郵送（特定記録、期限必着）により提出すること。

(6) 参加資格結果通知等

提出書類の内容を精査し、6月10日（水）を目途に参加資格審査の結果を通知する。

参加資格が認められなかった者は、通知の翌日から起算して10日以内（休日除く。）に、その理由の説明を書面（様式自由）により求めることができる。

(7) 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からダウンロードすること。

(8) 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 業務従事者等一覧について

(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実務従事者の氏名の後ろには (○) を付けること。
- イ 業務受託実績一覧について 国又は地方公共団体が発注したエリアマネジメントなどのまちづくり活動に係る企画、調査、支援等の業務など、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極力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。

13 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 8 年度もみじ台地域コミュニティ支援業務」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「14 評価基準」により13(1)、(2)のとおり審査を行い、最も優れた者を契約候補者として選定する。

(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 企画提案件数が 3 件程度以下の場合是一次審査を省略する。この場合は、企画提案者全員に別途連絡する。なお、企画提案件数が 1 件の場合、最終審査において最低基準点を超えていれば最も優れた契約候補者として選定する。

(2) 最終審査

- ア 一次審査を通過した企画提案に対し、プレゼンテーション審査を実施する。
- イ 出席者は総括責任者を含み最大 3 名までとする。
- ウ プレゼンテーションは 1 者 30 分程度（説明 15 分程度、質疑 15 分程度）を想定し、順次個別に行う。
- エ 最終審査の詳細については、別途通知する。
- オ 最終審査の結果は、速やかに企画提案者全員に対し通知する。
- カ 企画提案者が行う説明は、企画提案書を用いて行うものとし、資料の追加や映像等の特別な機材等の持ち込み等は、一切認めない。

(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。ただ

し、プロポーザル方式の性質上、提出された企画提案の内容をもって契約するとは限らない。

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を契約候補者として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。

14 評価基準

- (1) 審査は下表に示す評価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、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企画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、評価基準(2)と(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。

項目	評価基準	配点
(1) 業務の実施体制	多岐に渡る業務内容を一体的に検討できるよう体系化された確実な遂行体制となっているか。	15
(2) 実績、知見、専門性	配置する業務従事者の専門分野や業務経験が業務の履行に十分であり、もみじ台地域の特性やこれまでのまちづくりの経緯を深く理解しているか。	15
(3) 担い手のネットワーク構築	潜在的な次世代のまちづくりの担い手の発掘と自発的なアイデアを引き出す手法が具体的に提案されているか。	15
(4) 社会実験の実施支援	フィールド特性を踏まえて、参加者が企画運営や手続き等のノウハウ・スキルを習得するための支援手法が、実践的で効果的なものとなっているか。	15
(5) 市営住宅空き住戸の活用	的確なターゲット設定と現実性のある事業スキームを検討するプロセスが示されているか。	15
(6) 3D都市モデルを活用したワークショップ	3D都市モデルを活用し、上記(3)～(5)と連携した効果的な取組が提案されているか。	5
(7) 効果検証とエリアマネジメント導入に向けたとりまとめ	定性的・定量的な成果指標の妥当性と論理的かつ説得力のあるロードマップが示されているか。	15
(8) 独自提案	本業務の目的を正しく理解し、独創性と現実性を兼ね備えた提案がなされているか。	5

15 失格事項

次のいずれかに該当した者は失格とする。

- (1) 本提案説明書に規定する参加資格を満たしていないことが判明し、又は満たさないこととなった場合
- (2) 提出書類に虚偽の記載をし、その他不正の行為をした者
- (3) 本要領に定める手続以外の手法により、選定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
- (4) 不正な利益を図る目的で実施委員等と接触した者又は利害関係を有することとなった者
- (5) 本プロポーザルの手続期間中に指名停止を受けた者
- (6) 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
- (7) 審査の公平性を害する行為を行った者
- (8) その他、本要領等に定める手続、方法等を遵守しない者

16 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）。なお、受託者名及び評価点は、契約の締結後、本公募型企画競争の結果と併せて公表する。
- (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) 契約候補者は、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、企画提案者が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。
- (9) 選定結果について疑義があるときは、前項の規定に基づく通知があった日の翌日から起算して3日（日曜日、土曜日及び国民の祝日を除く。）以内に、事務局に対し、自らの評価について書面により疑義の申し立てをすることができる。

17 関係資料等

- (1) もみじ台地域まちづくり指針

<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/momiji/shishinsakutei.html>

- (2) もみじ台団地地区計画

<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/momiji/chikukeikaku.html>

- (3) もみじ台まちづくりニュース

https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/momiji/momiji_news.html

- (4) (仮称) もみじ台地域土地利用再編方針

<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/momiji/houshinsakutei.html>