

令和8・9年度もみじ台地域土地利用再編検討業務
業務仕様概要

令和8年6月

札幌市まちづくり政策局都市計画部

1 業務名

令和8・9年度もみじ台地域土地利用再編検討業務

2 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地域計画課で実施する「令和8・9年度もみじ台地域土地利用再編検討業務」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。
- (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、貸与される資料等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、貸与された資料等について、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、目的以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ないこと。
- (11) 個人情報を取り扱う場合は、「個人情報取扱注意事項の取扱いに関する特記事項」(別添1)を厳守すること。
- (12) 委託者は、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、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。
- (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。

3 目的

もみじ台地域は、開発から約50年が経過し、大規模な市営住宅等の公共施設の老朽化や人口減少・少子高齢化が進行している。本市では、当地域が抱える課題に対応するため、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、令和6年度から令和7年度にかけて将来的な土地利用の方向性を示す「(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。)」の策定を進めている。

本事業は、対象エリアがもみじ台団地全域(約240ha)と広大であり、事業期間が約25年と長期にわたる取組である。さらに、市内の約2割を占める大規模な市営住宅をはじめとした公共施設整

備を早期に推進するとともに、約36ヘクタールの市営住宅等の跡地の民間活用を確実に実施するといったハード整備に並行して、リニューアルするもみじ台地域を地域や民間事業者が主体となって持続的に維持管理・活用していく観点から、エリアマネジメントを推進する体制の構築を目指しており、ハード・ソフト及び官・民における密な連携が不可欠であり、高度かつ多岐にわたる検討が必要である。

令和8年度は、これらの取組を実施するために、指針及び現在策定中の再編方針を踏まえた様々な検討が必要である。具体的には、土地利用再編に係る事業スキームの構築に向けて、市営住宅等の再整備や跡地の民間活用に係る事業手法の検討と並行して、当地域の将来像を共有しながら、長期的なまちづくりを推進するため、企画段階から、民間ノウハウと客観的な視点により協働してまちづくりに取り組む「事業パートナー」を選定し、持続的な官民連携体制を構築を図る。また、まちづくりの取組を具体化するため、都市計画の具体化と持続可能な地域運営体制の構築に向けた検討を行う。併せて、本事業の初動を確実なものとするため、すでに更地となっている「旧もみじ台南中学校跡地」(以下「南中跡地」という。)については、早期に活用事業者を選定し、モデル的な開発として事業化するとともに、市営住宅再整備の第1期事業についても、PFI方式の導入を見据えた基本計画の検討等を並行して進める必要がある。

本業務は、これらの検討成果をまとめた「(仮称)再編事業実施に向けた基本的考え方」の素案を作成し、それに基づいて事業パートナー及び南中跡地活用事業者の選定手続きを担うとともに、市営住宅第1期事業のPFI導入可能性調査等を含む具体的な検討を合わせて実施し、当地域の土地利用再編を確実かつ円滑に推進することを目的とする。

4 業務責任者等

- (1) 受託者は本業務の遂行にあたって、直接雇用契約関係にある者の中から、業務責任者を定めること。
- (2) 業務責任者は、契約書、仕様書等に基づき、業務の技術上の管理を行うこと。
- (3) 業務責任者又は担当者は、建築士法(昭和25年法律第202号)による一級建築士の資格を有し、本業務における技術的な管理を行う上で必要な能力と経験を有する者であること。

5 業務の対象区域

別添2のとおり

6 業務内容

本業務では以下の検討等を行う。業務の遂行にあたっては、指針の内容及び令和6年度もみじ台地域土地利用再編検討業務、令和7年度もみじ台地域土地利用再編検討業務の成果を基に、業務を行うこと。

(1) 土地利用再編に係る事業スキームの構築

ア 事業手法の検討

(ア)市営住宅建替事業におけるPPP/PFI手法

各種事業手法の一般的な特徴の整理、法令上委託可能な業務範囲の検討、リスク分担の整理及び検討対象とする事業手法の選定を行う。

(イ)跡地活用事業の事業手法

売却及び貸付等の条件、PFI手法における附帯事業とした場合の一般的な特徴、法令上可能な条件設定、積極的な機能誘致の手法等を検討する。また、公共貢献的な条件の設定にあつ

ては、各事業区域外における貢献(隔地貢献)やエリアマネジメント基金への資金拠出など多様な手法を検討すること。

(ウ)PFI事業単位ごとの検討

市営住宅建替事業及び跡地活用事業は、複数の段階に分割して実施する必要がある。各段階の基本計画策定や事業者選定の検討を円滑に実施するため、各段階ごとの建替・跡地活用を事業単位に整理し、事業単位ごとに以下の観点について検討する。

- ①事業概要
- ②資金計画・事業収支
- ③事業スケジュール

(エ)民間事業者の意向調査

上記(ア)及び(イ)、(ウ)で検討した手法の導入可能性を評価するため、民間事業者等を対象にサウンディング調査等を行う。なお、委託者との協議により、本調査を(4)ア(1)の調査と兼ねることができる。

(オ)PPP/PFI導入可能性の評価

上記検討をまとめ、定性的評価、定量的評価などの総合評価を行い、その結果を踏まえた事業実施にかかる課題等を整理する。

イ 市営住宅もみじ台団地建替に係る基本計画策定支援等

別添3により、一部の事業区域についてより具体的な検討を行う。

(2) 土地利用再編に伴う都市計画等の具体化とエリアマネジメント体制の検討等

ア 土地利用再編に伴う都市計画等の具体化検討

(ア)土地利用再編に伴う良質な沿道空間等の形成及び公共的空間の活用に係る検討

再編方針(案)を踏まえて、当地域で創出されるアクティビティを起点として、空間の整備と活用を一体的に推進するためのガイドライン案を作成する。本ガイドラインは、新たに整備する施設に加えて既存の公共的空間等を対象とした「空間構成と設えの誘導基準」と、活用のアイデアや使い方などの「マネジメントの指針」を提示するものとする。

なお、作成したガイドライン案は、市営住宅等の建替や跡地活用における事業者選定の条件や地区計画の策定等に活用するため、具体的かつ実用的な内容とすること。

(イ)もみじ台地域における戸建住宅エリアのあり方検討

土地取引状況や住宅需要の動向を整理し、人口減少期の郊外住宅地のあり方を踏まえ、土地利用再編に合わせて若い世代の流入促進を念頭に戸建住宅エリアの土地利用の方向性について調査・検討を行う。

(ウ)都市計画の見直し案の作成

上記(ア)及び(イ)を踏まえて、都市計画の見直し案並びに都市計画審議会及び住民説明会で使用する資料を作成する。

(エ)3Dモデルの作成

上記(ア)から(ウ)に係る検討及び合意形成のため、過年度の検討結果を踏まえた市営住宅のボリュームモデル(CityGML形式等)を作成する。なお、本モデルはオープンデータとして公表することを想定している。

イ エリアマネジメントの検討

(ア)エリアプラットフォーム(協議体)

エリアマネジメント事業の方向性の設定や資金管理の状況確認等を目的とし、札幌市、事業パートナー、地元事業者、教育研究機関、金融機関等を参加者として想定した組織体制や覚書（協定）、ロードマップ等の案を作成する。

(イ) エリアマネジメント組織(実施主体)

エリアマネジメント事業やエリアプラットフォーム事務局業務の実施主体として、法人(いわゆるまち運営会社)を想定して以下の事項を整理する。将来的に都市再生推進法人等の指定を受けることを目標とし、指定要件(公的な活動実績の見込み、専門性、財務基盤等)を充足する組織設計を行うこと。

- 組織形態及びガバナンス
- 事業計画及び財務基盤(行政からの補助等に依存しないよう、公共空間や未利用地等を活用した自立的・持続可能な収益確保策を含むこと)
- 事業者参画及び出資スキーム
- ロードマップ

(ウ) エリアマネジメントの推進と評価指標の検討

エリアマネジメント組織の活動成果を客観的に評価するため、活動による地域課題の解決プロセスを可視化するロジックモデルを構築するとともに、事業の進捗や効果を定量・定性的に測定するための成果指標(KPI等)を設定する。

また、効果的にエリアマネジメント組織の活動を支援するための手法を構築するため、初動期の本市の支援のあり方や公共施設の管理・運営との連携、都市再生に係る支援制度の適用について整理すること。

ウ 先進技術の導入に向けた調査

以下に例示する観点から地域課題を整理し、その解決に貢献する先進技術の導入に向けた可能性を調査する。

- 新たなモビリティサービスの導入
※別途委託する移動手段に係る業務成果をとりまとめる
- スマートシティ化による生活利便性の向上
- AI等を活用した地域活動支援の取組
- 地域全体での環境負荷低減・脱炭素化(カーボンニュートラル)に資する取組

エ 「(仮称)再編事業実施に向けた基本的考え方」素案作成

(1)ア及び(2)ア、イ、ウの成果をまとめた「(仮称)再編事業実施に向けた基本的考え方」(以下、「基本的考え方」という。)の素案を作成する。

(3) 事業パートナー等の選定に係る検討

ア 事業パートナーの参画意欲向上策の検討

市営住宅の建替え事業及び跡地活用事業の実施者選定について、事業パートナーへ付与するインセンティブを検討する。なお、各法令への適合や公平性について、疑義の生じることのないよう整理すること。

イ 事業パートナーの募集要項等の作成

(ア) 募集要項(案)の作成

「基本的考え方」の検討及び策定、実施の主体として、行政と協働する事業パートナーの選定に必要な募集要項を検討・作成する。

i)参加資格

大規模な開発及び開発後のタウンマネジメントの実績を有する事業者が参加できるよう参加資格を精査すること。

ii)業務内容

下記オの実施及び本事業に係る意見聴取への協力など具体的に定めること。

iii)パートナー期間

(イ)審査基準(案)の作成

公募提案に対し公正妥当に評価しうる基準の策定及び総合的な評価方法等について検討を行う。

i)事業パートナー選定・評価基準の策定

ii)評価項目や配点など、総合的な評価方法の整理

iii)募集要項への表示方法

(ウ)提案様式集(案)の作成

(エ)基本協定書(案)の作成

事業パートナーがその役割を着実に履行することを担保するため、基本協定書(案)を作成する。基本協定書には、当地域のまちづくりの推進における事業パートナーの役割を明示するとともに、事業パートナーの離脱、追加の条件等を記載すること。特に、パートナー期間の途中で離脱した場合のAで検討したインセンティブの取扱を明記すること。

ウ 「南中跡地」活用事業者の募集要項等の作成

(ア)募集要項(案)の作成

「南中跡地」の活用事業者選定に係る募集要項の案を作成する。

(イ)審査基準(案)の作成

民間事業者を選定するための評価項目、評価方法等を定めた基準案を作成する。

(ウ)提案様式集(案)の作成

(エ)契約書(案)の作成

本市と民間事業者の間で取り交わす契約書の案を作成する。

(オ)その他の必要な支援

(4) 事業パートナー及び「南中跡地」活用事業者の選定支援

ア 上記(3)イ及びウに係るアドバイザー

(1)募集要項案に係る市場調査及び募集要項の見直し

募集要項の実現性を精査するため、サウンディング型市場調査等の調査を行う。また、およそ5社程度の事業者に対して詳細なヒアリングを行う。それらの結果を踏まえて、募集要項を見直し、必要に応じて再度市場調査を行う。

(2)事業パートナー及び「南中跡地」活用事業者選定に係る審査委員会の運営等の支援

審査委員会の議題の提案、委員会資料の作成、議事録の作成等の事務局運営に関する支援を行う。

(3)提案審査に係る支援

参加資格の確認・提案審査・審査講評等に必要な資料作成・支援を行う。

(4)基本協定・契約に係る支援

基本協定・契約の協議・交渉に係る支援を行う。

イ 事業パートナーとの協議

事業パートナーの選定後は、事業パートナーと本市との協議に必要な支援を行うほか、必要に応じて(1)及び(2)を修正すること。

(5) 共通事項

ア 他業務との連携

本業務の受託者は、本事業全体のマネジメントを支援する役割として、本市が委託する他の業務と連携するため、必要に応じて本市及び他業務の受託者と実施する打合せ等に参加すること。

イ その他

- (1)打合せの実施後は速やかに議事録を作成し提出すること
- (2)資料等を収集すること
- (3)必要に応じて不動産鑑定士や弁護士など外部の専門家から意見を聴取すること
- (4)その他の必要な支援を行うこと

7 業務期間

ア 業務着手の日から、令和10年3月21日(火)までとする。

イ そのほかの各作業項目においても、予め委託者が作業上必要と認められる一部の成果品の提出を求めた場合は、受託者は業務期間内であっても迅速に提出すること。

8 業務想定スケジュール

| 年度 | 月 | (1)事業スキームの構築 | (2)土地利用再編に伴う都市計画等の具体化とエリアマネジメント体制の検討等 | (3) 事業パートナー等の選定に係る検討・選定支援 |
|-----|-------|--------------|---------------------------------------|---------------------------|
| R.8 | 7~9 | 検討 | 検討 | 検討 |
| | 10~12 | 検討・調査 | 検討 | 検討 |
| | 1~3 | 検討 | 検討 | 検討・支援 |
| R.9 | 4~6 | 検討 | 資料作成 (都市計画の案を含む) | 公募 |
| | 7~9 | | 都市計画審議会 (事前説明) | 支援 |
| | 10~12 | | 資料作成 | 支援・選定 |
| | 1~3 | 修正 | 都市計画審議会 (諮問) | 協議 |

9 留意すべき事項

業務期間中に12回程度の打合せを想定している。(第1回及び中間成果品、最終成果品の納入時には業務責任者が立ち会うこと。)

10 業務着手時

受託者は契約締結後速やかに以下の電子データを提出し、委託者の承諾を得ること。

- (1) 業務計画書
- (2) 業務行程表
- (3) 業務責任者等指定通知届

11 成果品

(1) 納入方法等

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。

ア 業務報告書

イ 業務報告書概要版

ウ 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。)

エ 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及び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。

(2) 納入時期

本業務委託は2か年にわたる複数年契約であり、各年度ごとに納入する成果品は下表のとおりとする。

| | 成果品 | 納入期日 |
|------|---------------------------|---------------|
| 初年度 | 「6 業務内容」のうち、(1)及び(3)に係る成果 | 令和9年3月23日(火) |
| 最終年度 | 上記以外に係る成果 | 令和10年3月21日(火) |

12 業務の一部再委託

受託者は業務の一部について協力会社への再委託を行うことができる。但し、業務の主たる部分の再委託及び総括責任者を協力会社の者とすることは認めない。

なお、再委託を行う場合、業務範囲及び選考する業者について、事前に書面により委託者の承諾を得ること。また、再委託を行う会社は次の(1)から(5)の要件に適合する者であることを条件とする。

- (1) 契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者でないこと。
- (2) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第2項各号のいずれかに該当する者及びその者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者

で、その事由の発生の日から申出日までにおいて3年を経過しない者でないこと。

(3) 不渡手形又は不渡小切手を発行して、銀行当座取引を停止された者で、2年を経過しない者でないこと。

(4) 札幌市暴力団の排除の推進に関する条例(平成25年条例第6号)に基づき札幌市が発注する建設工事その他の事務又は事業の執行により暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することのないように、暴力団員及び暴力団関係事業者を入札、契約等から排除していることを承知していること。

(5) 次に掲げる者のいずれにも該当せず、また、今後これらに該当することのないこと。

ア 役員等(申出者が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、申出者が法人である場合にはその役員、その支店又は営業所(常時契約を締結する事務所をいう。)の代表者その他経営に実質的に関与している者を、申出者が団体である場合は代表者、理事その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。)が、暴力団(札幌市暴力団の排除の推進に関する条例(平成25年条例第6号)第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員(札幌市暴力団の排除の推進に関する条例第2条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であると認められる者。

イ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしていると認められる者。

ウ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められる者。

オ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる者。

13 疑義等

本仕様書に定めのない事項について、疑義が生じた場合は、双方協議の上で定めるものとする。また、本仕様書に定めのない事項でも委託者が業務上必要と認めた場合は、双方協議の上、業務を遂行するものとする。

14 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>

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續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) 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)

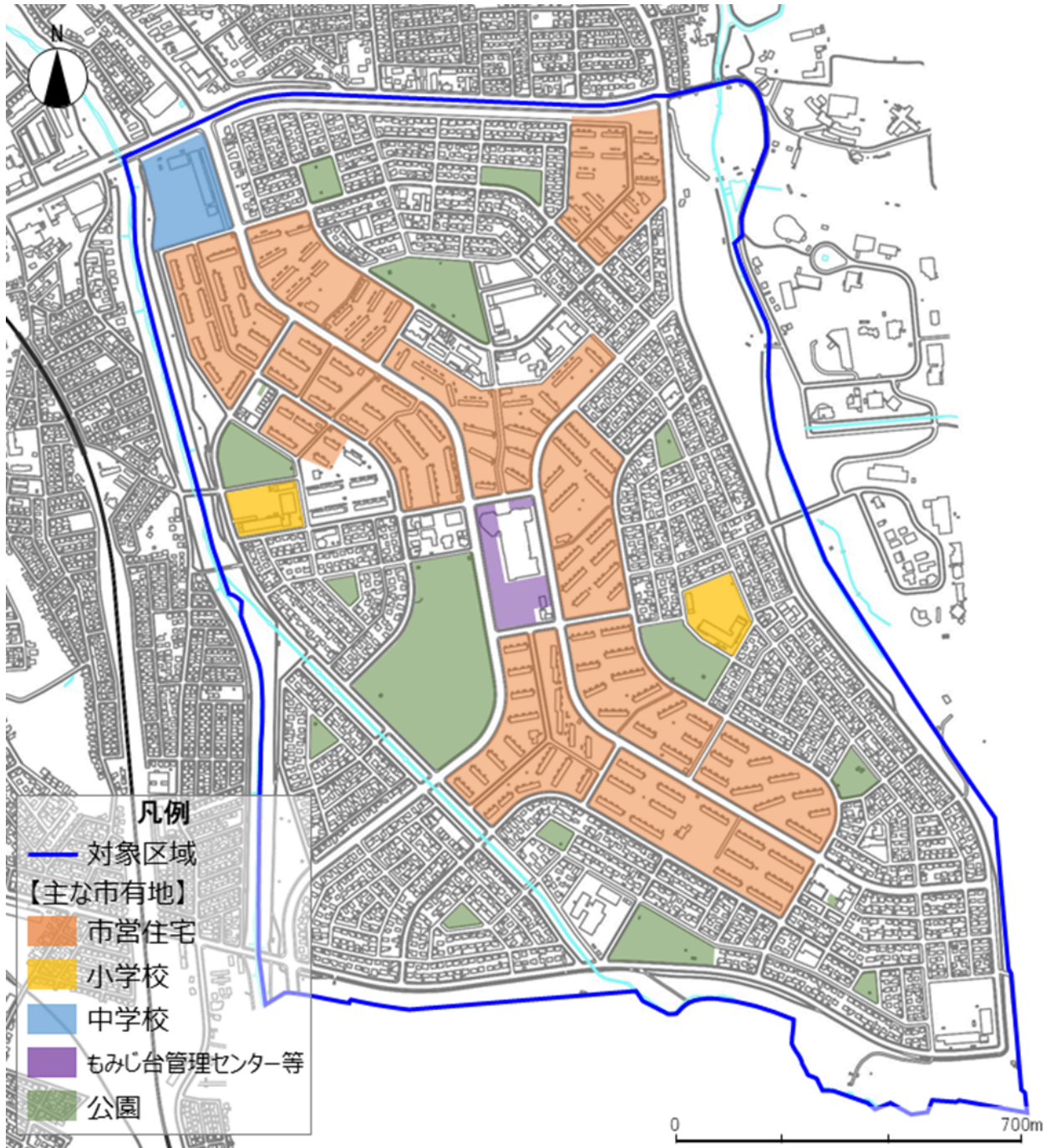
第17条 委託者は、受託者が特記事項に定める業務を履行しない場合は、特記事項に関連する委託等業務の全部又は一部を解除することができる。

- 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って委託者に対する損害を発生させた場合は、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。

もみじ台地域 配置図



「6業務内容 (1)事業スキームの構築
イ 市営住宅もみじ台団地建替に係る基本計画策定支援等」に係る別紙

1 建替基本計画策定支援

市営住宅もみじ台団地建替事業の実施にあたり、過年度業務の検討内容や敷地条件、法規制、現況、入居者の意向等を踏まえた基本計画を策定するための支援を目的とする。

(1) 業務対象敷地の条件等

別添3-2のとおり

(2) 現況の調査・整理

ア 対象敷地及び周辺環境の調査の実施

(ア) 現況調査

- ・敷地(高低差測量を含む)
- ・都市計画の状況
- ・対象敷地周辺の土地利用状況

(イ) 現況基盤施設等調査

- ・道路現況
- ・上下水道、公共樹
- ・北電柱、NTT柱、街路灯
- ・消火栓
- ・ガス、地域暖房
- ・公園、緑地
- ・交通、官公施設、教育施設

イ 関連計画や公営住宅法・都市計画法・建築基準法等の関係法令等を整理する。

ウ 委託者から提供される既存資料等をもとに、既存入居者の状況(年齢、世帯構成等)を整理・分析する。

(3) 建替基本計画の方針及び整備目標等の整理

関連指針・計画及び過年度業務の内容を踏まえ、方針及び整備目標等の整理を行う。

(4) 建替基本計画案の作成

対象敷地が確定していないため、業務期間中も継続して行われる地域との協議状況やまちづくりの観点を反映し、最適な建替基本計画案を策定すること。なお、計画案の策定にあたっては、建物規模・配置(下記ア)及び外構・共同施設等(下記イ)を総合的に反映した、以下の3案(配置パターン)程度を作成の上、スケジュール(入居者の移転計画を含む)、周辺環境及び既存入居者への影響、概算事業費等を踏まえて比較検討を行うこと。

| 案 | 内容 |
|-----------|----------------------|
| 案1 | E1～13号棟の入居者が一括で移転する案 |
| 案2 | E1～7号棟の入居者が一括で移転する案 |

案3

受託者が委託者と協議して作成する案

ア 建物規模及び配置の検討

以下の(ア)～(オ)に示す基本的な考え方にに基づき検討する。

(ア) 市営住宅の総量・面積抑制及び建設・維持管理コスト削減等を念頭に置いて、委託者と協議の上で住戸タイプ別の面積及び供給戸数等の建物規模を検討する。なお、市が整備する場合は、1度に整備できる戸数を200戸程度とし、最大でも400戸を上限として計画すること。

(イ) 周辺住民の良好な生活環境を確保する為に、住棟の高さ、形状、日影及び電波障害等の検討を行い、団地周辺との相隣関係に配慮した計画とする。特に、公園用地での建替え案を検討する際は、公園であったことを鑑みて、周辺住民の環境の変化に配慮した規模、配置、外構とし、市関係部局等と協議の上で検討すること。

(ウ) 既存住棟間の空地を活用して建替住棟を建設する場合、入居者への影響が大きいことから、一時的に駐車場が利用できない場合などの工事中に伴う課題を整理するとともに、建築基準法等の法令上の課題を整理した上で、対応案を検討すること。また、既存住棟を解体する際も、建替住棟には入居者がいるため、合わせて課題の整理と対応案を検討すること。

(エ) 将来的な建替えを見据え、可能な限り一団地の認定を必要としないよう検討すること。

(オ) ZEH-M Oriented基準の取得を目標とした整備方針を整理する。

イ 外構及び共同施設等の検討

以下の(ア)～(エ)に示す基本的な考え方にに基づき検討する。

(ア) 外構計画は、敷地内の歩行者動線やバリアフリー等に配慮して入居者・利用者の安全を確保するとともに、冬期の堆雪スペースを見据えた効率的な配置とする。

(イ) 駐車場・駐輪場については、現在の需要に加えて、委託者と協議の上で今後の需要動向や使用形態の変化を見越した整備台数及び配置を検討する。

(ウ) 雨水流出抑制に関する整備方針を検討する。

(エ) ごみ置き場については住戸数に対応した必要容量とし、その配置についてはごみ収集車の作業動線、入居者の利用動線に十分配慮する。

ウ 事業スケジュールの作成

入居者の本移転・仮移転の時期、回数等の移転計画、既存住棟の除却、建替住棟の設計・工事に要する期間及び開発行為の手続きに係る期間等を含めた事業スケジュールを作成する。なお、工期の検討に際しては、建設現場における週休2日の確保を考慮すること。

エ 概算事業費の算出

作成した3案(配置パターン)について、既存住棟の除却費、建替住棟等の建設費及び外構工事費、維持管理費や入居者の移転費等の概算事業費をそれぞれ算出する。

(5) アンケート調査の実施支援

上記(4)で策定した第1期建替事業(約200～400戸規模)の整備に伴い、移転対象となる既存住棟の入居者(最大400世帯程度)を対象として、入居実態(世帯構成等)や入居希望プラン等及び移転手法の希望を把握するためのアンケート調査を実施する必要があることから、アンケート調査表の作成、配布及び結果の集計・まとめを行う。なお、アンケート調査の内容等詳細については、委託者と協議の上で決定すること。

(6) 国庫補助対象事業の適合確認

市営住宅建替事業等は国庫補助を受けながら事業を行っており、国庫補助要件への適合状況の確認として、対象敷地周辺の保育所等※の立地状況や周辺エリアの調査を行い、委託者と協議の上で、補助要件への適合の判断をする。

※保育所等：保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設をいう。

(7) 関係機関との協議等

関係機関との協議は委託者と密に連携・協力しながら行い、協議記録を作成すること。特に、次に示す協議は必ず行うこと。

- ア 一団地認定及び開発行為に関する協議(都市局)
- イ 雨水排水に関する協議(下水道河川局)
- ウ 道路に関する協議(建設局)

(8) 打合せ及び地域協議等の支援

ア 本業務の実施にあたり、受託者は委託者と密に連絡を取り合い、業務の主要な区切りにおいて適宜打合せを行うこと。

イ 自治会等との打合せや、地域住民への説明会等の際は、資料作成に随時対応すること。

2 PPP/PFI導入可能性調査

本業務で検討した建替基本計画を基に、第1期建替事業(約200~400戸規模)を対象範囲として、PPP/PFI手法の導入に向けて基本的条件の整理、概略事業計画の作成及びVFM検討等の業務を実施することにより、本事業を円滑に進めることができる事業手法の検討を目的とする。

(1) 前提条件の整理等

ア 前提条件の整理

調査、検討に必要となる事業計画や関係法制度、その他の情報、条件等を整理する。

イ 他都市事例の収集・整理

PPP/PFI手法を活用した公営住宅整備に係る他都市事例を収集・整理する。

(2) 事業手法及び業務範囲の検討

前提条件の整理等を踏まえ、民間事業者の参画可能な事業手法の候補を提案するとともに、その業務範囲を検討する。

ア PPP/PFI手法導入による効果、リスク及び事業手法の整理

PPP/PFI手法を導入せず、本市が設計、工事を発注する手法(以下「従来手法」という。)との比較等を踏まえ、民間活力を導入した場合の効果及びリスクを本市及び事業に参画する民間事業者双方の立場で整理する。

イ リスク分担や民間事業者のリスク軽減策の提案

上記「ア PPP/PFI手法導入による効果、リスク及び事業手法の整理」で整理した導入効果やリスク及び事業手法を踏まえ、本市と民間事業者の役割・リスクの分担や民間事業者のリスク軽減策について提案する。なお、提案に当たっては、税負担の軽減等、様々な視点で検討する。

ウ 最適事業手法の候補選定と業務範囲の整理

上記「ア PPP/PFI手法導入による効果、リスク及び事業手法の整理」及び「イ リスク分担や民間事業者のリスク軽減策の提案」を踏まえ、最大限民間活力を導入した場合の事業手法の候補を2案程度提案する。また、提案した事業手法ごとに、民間事業者の業務範囲を2案程度提案する。

(3) 最適事業手法の検討及び取りまとめ

上記「(2) 事業手法及び業務範囲の検討」で選定した最適事業手法の候補について、以下の検討を行い、最適事業手法を取りまとめる。

ア 具体的な事業スキーム及びスケジュールの作成

最適事業手法の候補及び民間事業者の業務範囲ごとに具体的な事業スキーム及びスケジュールを整理する。なお、スケジュールの整理に当たっては、本業務で作成した事業スケジュールを基に業務の発注手続き等を統合し、従来手法との比較を行う。

イ 具体的な事業費及びVFM(Value For Money)の算定

上記「ア 具体的な事業スキーム及びスケジュールの作成」で整理した内容に基づき、具体的な事業費及びVFMを算出する。

ウ 民間事業者へのヒアリング

民間事業者に対し、事業の可能性、課題及び参加意向等についてヒアリング調査を実施する。

エ 最適事業手法の提案

上記「ア 具体的な事業スキーム及びスケジュールの作成」から「ウ 民間事業者へのヒアリング」までの検討を踏まえ、最適事業手法の各候補について、定量評価、定性評価及び総合評価を行った上で、最適事業手法を提案し、取りまとめる。

(4) PPP/PFI活用委員会等の運営支援

上記の内容により実施した詳細な検討結果について、本市が開催するPPP/PFI活用委員会(2回程度を想定)に付議するための会議資料の作成を行うこと。

「1 建替基本計画策定支援 (1)業務対象敷地の条件等」に係る別紙

(1) 業務対象敷地の条件等

| | | |
|-----------------|---|-------------|
| 所在地・ 敷地面積(※) | 札幌市厚別区もみじ台東1丁目 (もみじ台団地E1～13号棟、集会所) | 50,738.32㎡ |
| | もみじ台東3丁目 (もみじ台団地E14～26号棟) | 47,290.39㎡ |
| | もみじ台東5丁目 (もみじ台団地E27～36号棟) | 37,540.82㎡ |
| | もみじ台東4丁目 (もみじ台東公園) | 16,212.00 ㎡ |
| | もみじ台東4丁目 (もみじの丘小学校) | 14,895.87㎡ |
| 用途地域(※) | もみじ台団地:第一種中高層住居専用地域 (もみじ台東公園、もみじの丘小学校:第一種低層住居専用地域) | |
| 容積率/建ぺい率(※) | もみじ台団地:200%/60% (もみじ台東公園、もみじの丘小学校:80%/40%) | |
| 防火地域(※) | 法22条区域 | |
| 高度地区(※) | もみじ台団地;18m高度地区 (もみじ台東公園、もみじの丘小学校:北側斜線高度地区) | |
| 地区計画(※) | もみじ台団地地区 | |
| その他(※) | 一団地認定区域(もみじ台東公園、もみじの丘小学校を除く) | |

注)※:再編方針を踏まえ都市計画を見直すことを想定して検討を行う。また、具体的な対象敷地は現時点で確定しておらず、今後の地域との協議状況等を踏まえて最終的な対象敷地を選定・決定する予定である。

(2) 現在の住棟内訳

ア もみじ台東1丁目

| 棟番号 | 建設年度 | 階数 | 戸数 | 間取内訳 | | | |
|-----|------|----|----|------|-----|-----|----|
| | | | | 3LDK | 3DK | 2DK | 身障 |
| E1 | 昭 48 | 5 | 50 | | | 50 | |
| E2 | 昭 48 | 5 | 50 | | | 50 | |
| E3 | 昭 48 | 5 | 50 | | | 50 | |
| E4 | 昭 48 | 5 | 60 | | | 60 | |
| E5 | 昭 48 | 5 | 30 | | 30 | | |
| E6 | 昭 48 | 5 | 60 | | | 60 | |
| E7 | 昭 48 | 5 | 50 | | | 50 | |
| E8 | 昭 48 | 5 | 50 | | | 50 | |
| E9 | 昭 48 | 5 | 50 | | | 50 | |

| | | | | | | | |
|-----|---------|---|----|---|---|----|---|
| E10 | 昭 48~49 | 5 | 50 | | | 50 | |
| E11 | 昭 48 | 5 | 50 | | | 50 | |
| E12 | 昭 48~49 | 5 | 30 | | | 30 | |
| E13 | 昭 48~49 | 5 | 30 | | | 30 | |
| 集会所 | 昭48 | 2 | - | - | - | - | - |

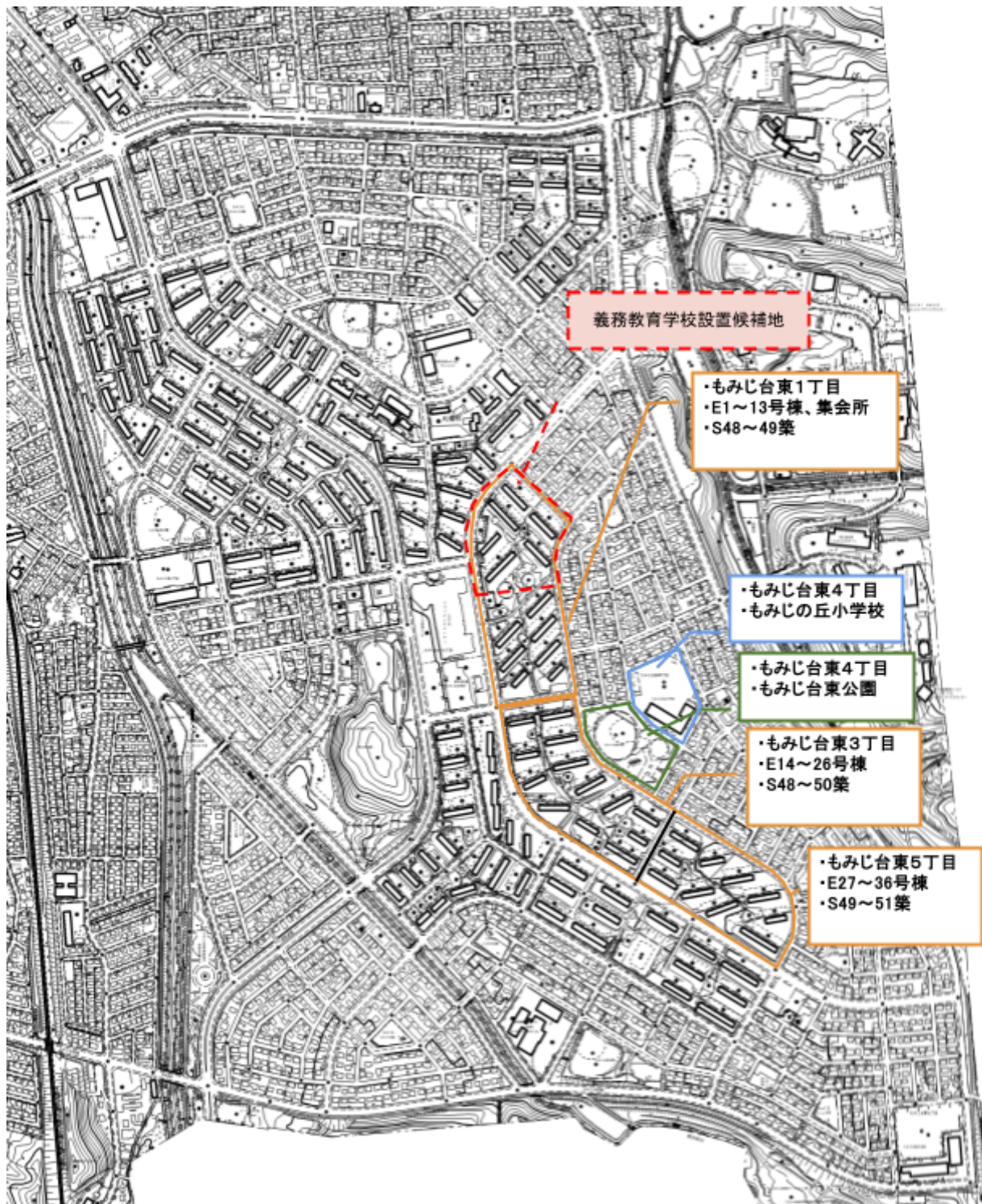
イ もみじ台東3丁目

| 棟番号 | 建設年度 | 階数 | 戸数 | 間取内訳 | | | |
|-----|---------|----|----|------|-----|-----|----|
| | | | | 3LDK | 3DK | 2DK | 身障 |
| E14 | 昭 48 | 5 | 50 | | | 50 | |
| E15 | 昭 48 | 5 | 30 | | 30 | | |
| E16 | 昭 50 | 5 | 40 | | 40 | | |
| E17 | 昭 49~50 | 5 | 30 | | 30 | | |
| E18 | 昭 50 | 5 | 50 | | | 50 | |
| E19 | 昭 49~50 | 5 | 30 | | 30 | | |
| E20 | 昭 49~50 | 5 | 40 | | 40 | | |
| E21 | 昭 49~50 | 5 | 40 | | 40 | | |
| E22 | 昭 50 | 5 | 40 | | 40 | | |
| E23 | 昭 50 | 5 | 30 | | 30 | | |
| E24 | 昭 49~50 | 5 | 40 | | | 40 | |
| E25 | 昭 49~50 | 5 | 30 | | | 30 | |
| E26 | 昭 49~50 | 5 | 50 | | | 50 | |

ウ もみじ台東5丁目

| 棟番号 | 建設年度 | 階数 | 戸数 | 間取内訳 | | | |
|-----|---------|----|----|------|-----|-----|----|
| | | | | 3LDK | 3DK | 2DK | 身障 |
| E27 | 昭 49~50 | 5 | 40 | | 40 | | |
| E28 | 昭 49~50 | 5 | 30 | | 30 | | |
| E29 | 昭 49~50 | 5 | 40 | | 40 | | |
| E30 | 昭 50~51 | 5 | 30 | | 30 | | |
| E31 | 昭 50~51 | 5 | 40 | | 40 | | |
| E32 | 昭 50~51 | 5 | 40 | | 40 | | |
| E33 | 昭 50~51 | 5 | 40 | | 40 | | |
| E34 | 昭 50~51 | 5 | 40 | | 40 | | |
| E35 | 昭 50~51 | 5 | 30 | | | 30 | |
| E36 | 昭 50~51 | 5 | 50 | | 50 | | |

(3) 対象エリア図



(4) 住棟配置の詳細



【E団地】