

令和6年度
真駒内駅前地区まちづくり検討業務
提案説明書

令和6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6年度真駒内駅前地区まちづくり検討業務

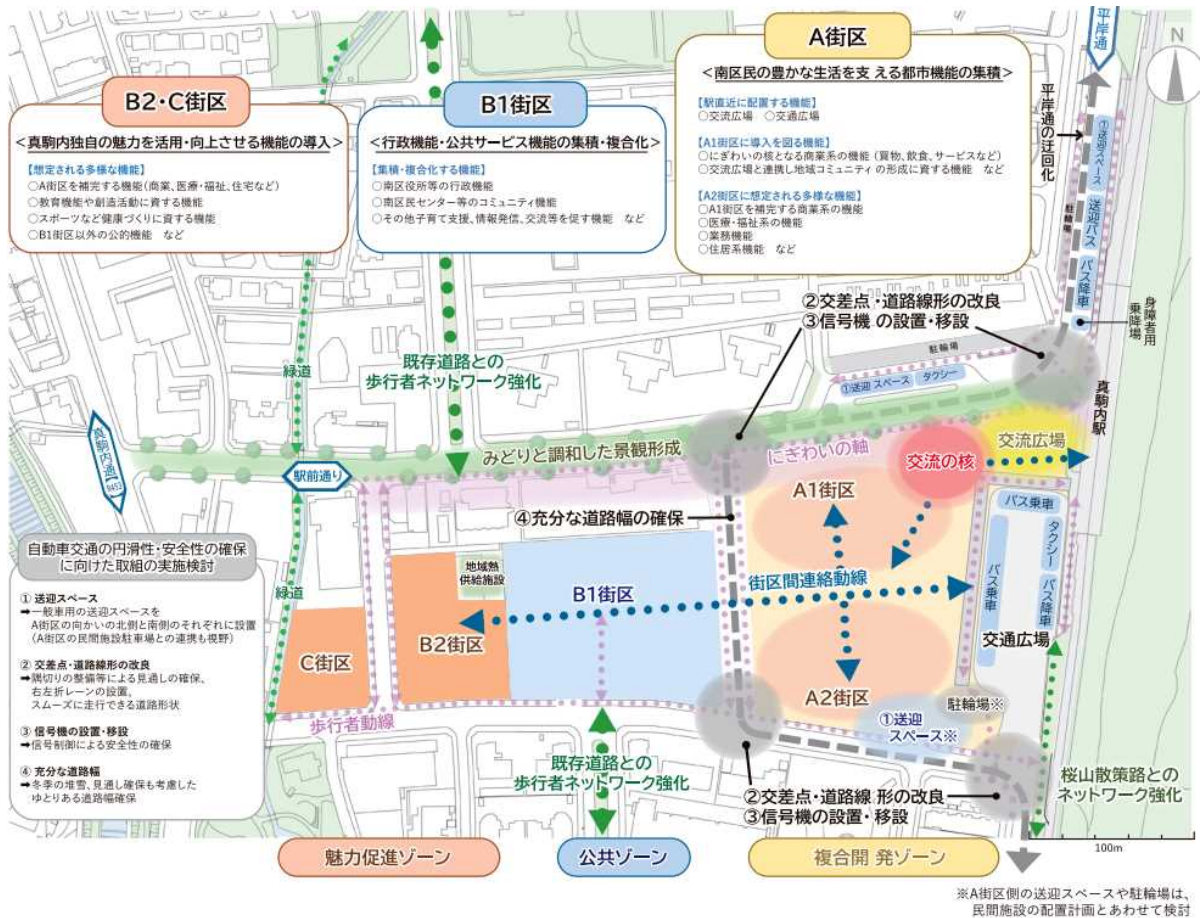
2 目的

真駒内駅前地区では、平成25年5月に策定した「真駒内駅前地区まちづくり指針」（以下「指針」という。）において、現在の通過型から、人が集まる滞留・交流型の駅前地区への転換を目指すことや、活動と交流の広がりによって南区全体の魅力を向上させることにより、真駒内地域はもとより南区全体の拠点として、駅前地区の再生に向けた取組を展開することを基本方針としている。

この指針の実現に向け、駅前地区の土地利用再編等を具体化するものとして「真駒内駅前地区まちづくり計画」（以下「まちづくり計画」という。）の策定を目指し、学識経験者等で構成する「真駒内駅前地区まちづくり検討委員会」及び地域住民等で構成する「真駒内駅前地区まちづくり地域協議会」を開催するとともに、南区民を対象としたアンケート調査や民間事業者を対象としたサウンディング型市場調査等も実施し、様々な視点からの意見を伺いながら検討を進め、令和5年度にまちづくり計画を策定した。

本業務は、まちづくり計画の内容を踏まえ、真駒内駅前地区におけるまちづくり実現に向けた事業を推進していくための検討を行うものである。

■土地利用計画図（真駒内駅前地区まちづくり計画より）



3 業務の内容

本業務では以下(1)～(5)の検討を行う。業務の遂行にあたっては、まちづくり計画の内容を十分に理解し、本市及び他都市における事例についても十分な調査を行うこと。また、過年度に実施の業務成果や地域議論等を十分に踏まえ検討を行うこと。

(1) A街区における公募型プロポーザルの検討

「令和5年度真駒内駅前地区まちづくり検討業務」の成果及び以下(2)～(5)の検討内容を踏まえ、A街区における公募型プロポーザルの具体的な条件等について検討を行い、募集要項本書及び関係書類一式(様式、添付資料など)の案を作成すること。

検討にあたっては、昨年度実施の「真駒内駅前地区における景観配慮の手法例検討業務」の成果を踏まえ、良好な景観を誘導する観点で検討を行い、A街区における公募プロポーザルの募集要項等に反映させること。

また、A街区における公募型プロポーザルの実施について多角的な検証を行うこととし、必要に応じ、不動産鑑定士、弁護士等の外部の専門家の意見を伺うこと。

(2) 周辺地域への波及・展開検討

「令和5年度真駒内駅前地区まちづくり検討業務」の成果を踏まえ、真駒内駅前地区におけるまちづくりの効果を真駒内地域全体に波及させるため、真駒内地域全体のまちづくりの考え方及び地域議論の進め方について検討を行うこと。

検討にあたっては、現在、国土交通省において「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりが推進されている状況、及びまちづくり計画において駅からの人の流れを真駒内地域各地へ誘導することを目指していることを踏まえ、真駒内地域における歩行者の回遊性向上の取り組み(真駒内駅前地区と真駒内地域の資源等との連携等)について幅広い検討を行うこと。

また、合わせて、まちづくり計画に位置付ける南区広域への波及・展開に向けた真駒内駅前地区と南区全体との連携についても検討すること。

(3) A街区におけるICT技術の導入可能性検討

「令和5年度真駒内駅前地区まちづくり検討業務」の成果を踏まえ、災害時の安全確保、市民・来街者への便利な情報発信などを目的としたICT技術を活用したエリア内サービスの提供に向け、真駒内駅前地区のうち特にA街区におけるICT技術について導入の可能性を検討すること。検討にあたっては、A街区に参画する事業者の事業性等の観点から導入の実現性を十分に考慮すること。

(4) 真駒内駅前地区における補助制度の活用検討

真駒内駅前地区のまちづくりにおける各種補助制度(優良建築物等整備事業、都市構造再編集中支援事業等)の活用について以下の検討を行うこと。

ア 「令和5年度真駒内駅前地区まちづくり検討業務」を踏まえ、近年の補助制度の拡充内容等も考慮し、真駒内駅前地区まちづくりにおいて適用可能と思われる補助制度の活用可能性について検討を行うこと。また、必要に応じ、補助制度を管轄する関係機関へのヒアリングを行うこと。

イ 「令和5年度真駒内駅前地区まちづくり検討業務」を踏まえ、各種補助制度を活用するにあたり必要な検討、協議、調整事項等について整理し、補助の活用に係るロードマップを作成すること。

ウ 都市再生整備計画における「目標を定量化する指標」の案の検討を行うこと。検討にあたっては、都市構造再編集中支援事業、ウォークブル推進事業など幅広い補助制度の活用可能性を想定し、指標案を複数作成すること。

(5) 事業スキーム検討

「令和5年度真駒内駅前地区まちづくり検討業務」の検討における課題を踏まえ、A街区だけではなく、周辺道路の整備やB街区における南区複合庁舎整備等を含めた真駒内駅前地区まちづくり全体を考慮した事業スキームを構築すること。

検討にあたっては、各事業間で調整が必要な事項（街区間連絡動線の整備など）・時期・関係者等について整理すること。

また、真駒内地域におけるエリアマネジメント団体の構築に向け、今後の進め方、団体の組織形態、エリアマネジメント活動の事業性等の導入スキームについて幅広く検討すること。

4 留意すべき事柄

(1) 打合せについて

業務期間中に4回程度の打合せを想定している。

（第1回及び成果品納入時には主任技師が立ち会うこと。）

(2) 過年度業務の成果品について

業務実施に際しては過年度実施の業務成果を十分に理解すること。

(3) 今年度実施予定業務との連携について

今年度実施予定のエリアマネジメントに係る業務との連携を図り、札幌市と十分な協議を行いながら検討を進めること。なお、必要に応じ、それら業務の受託者、本業務の受託者及び札幌市との3者での打合せを行うこととする。

(4) 民間事業者の意向について

過年度実施のサウンディング型市場調査等の民間事業者の意向を考慮した上で検討を行うこと。なお、必要に応じて追加のヒアリング等の調査を実施すること。

5 業務期間

契約締結の日から令和7年3月21日（金）まで

6 業務スケジュール

業務スケジュールは、受託者の提案に基づき、業務の効果的かつ効率的な実施に資すると認めるものとする。ただし、1ヵ月に1回以上、委託者へ進捗に関する報告を打合せ、メール又は電話いずれかの方法により行うこととする。

7 成果品

- (1) 業務内容の検討成果を取りまとめた報告書（製本）（A4判、3部）
- (2) 報告書の概要版（A3判、3部）
- (3) 上記及びその他業務履行に当たり作成された電子データ

※原則、Microsoft Office のソフトウェアで作成することとし、図面や図表に係るデータの形式等については、委託者と協議すること。

8 業務規模

19,600千円（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。

9 企画提案を求める事項

| 項目 | 説明 |
|------------------------------|-----------------------|
| (1) 実施体制と検討手順 | 本業務に取り組むうえでの実施体制と検討手順 |
| (2) A街区における公募型プロポーザルの検討について | 3(1)に示す業務の実施方針 |
| (3) 周辺地域への波及・展開検討について | 3(2)に示す業務の実施方針 |
| (4) A街区におけるICT技術の導入可能性検討について | 3(3)に示す業務の実施方針 |
| (5) 真駒内駅前地区における補助制度の活用検討について | 3(4)に示す業務の実施方針 |
| (6) 事業スキーム検討について | 3(5)に示す業務の実施方針 |
| (7) その他独自提案 | 本業務の目的達成に資する独自の取り組み |

10 参加資格

以下のすべての要件に該当する者に限る。なお、複数者が協力して参加することも可とし、その場合、(7)については構成員のいずれかが要件を満たせばよい。また、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) 地方自治法施行令第167条の4に該当しないこと。
- (2) 会社更生法による更生手続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開始の申立てがなされている者（手続開始決定後の者は除く。）等経営状態が著しく不健全な者でないこと。
- (3) 札幌市競争入札参加停止等措置要領（平成14年4月26日 財政局理事決裁）に基づく参加停止措置を受けている期間中ではないこと。
- (4) 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。
- (5) 札幌市競争入札参加資格者名簿（工事・建設関連サービス・道路維持除雪）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) 札幌市競争入札参加資格者名簿（工事・建設関連サービス・道路維持除雪）において、業種が「建設関連サービス業」の「建設関連調査サービス業」に登録されている者であること。
- (7) 国又は地方公共団体の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。
 - ・ 既成市街地における開発事業の計画について検討した業務
- (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ではないこと。

11 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
電話：011-211-2545 FAX：011-218-5113
E-Mail：chiiki-chosei@city.sapporo.jp
HP http://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/makomanai/makomanai_r06kentou-propo.html
- (2) 公募型企画競争の日程

| | |
|---------------|-----------------------|
| ア 公募開始（告示） | 令和6年5月20日（月） |
| イ 質問受付期限 | 令和6年6月4日（火）12時必着 |
| ウ 企画提案書等の提出期限 | 令和6年6月11日（火）17時必着 |
| エ 事前審査 | 令和6年6月13日（木）（予定） |
| オ プレゼンテーション審査 | 令和6年6月18日（火）（予定・後日通知） |

(3) 質問の受付等

- ア 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4）に記載し、質問受付期限までに、事務局宛てにE-mailにて提出すること。なお、E-mailには、【真駒内駅前地区まちづくり検討業務】の文字を必ず件名の冒頭に入れること。電話や来庁による質問には回答しない。
- イ 質問書を受け付けた後、随時、E-mailにて各質問者に回答する。
- ウ 質問受付期限の到達後、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、以下のア～オの構成で一式とし、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、以下のイ～エを10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。

- ア 参加意向申出書（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 企画提案書（様式自由、A3判横、片面印刷、3枚以内）
- オ 業務費内訳書（積算書）（様式自由、A4判、片面印刷、必要枚数）

※業務委託費の合計額（消費税及び地方消費税を含む。）の他、「5 業務内容」に示す項目ごとの直接人件費や直接経費、その他原価及び一般管理費それぞれ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。

12 企画提案の審査

提出された企画提案は、札幌市の関係部局の職員からなる「令和6年度真駒内駅前地区まちづくり検討業務に係る公募型企画競争実施委員会」（以下「実施委員会」という。）が審査を行い、企画提案者の中から最も優れた者（以下「入選者」という。）を選出する。

(1) 事前審査

事前審査として企画提案書等による書類審査を行い、プレゼンテーション審査を行うことができる企画提案者を選定する。

ただし、応募件数が4者程度以下の場合は、事前審査を省略し、すべての企画提案者を事前審査通過とする。

事前審査の結果（事前審査を省略した場合を含む）については、結果判明後、速やかに企画提案者全員に通知する。

(2) プレゼンテーション審査の実施

提出された企画提案に対し、企画提案者によるプレゼンテーションの審査を実施す

る。

ア 出席者

プレゼンテーション審査への出席は、統括責任者を含めて4名までとし、企画提案書等に記載する内容に関する実施委員会委員の質疑に対して、回答及び説明できる者を出席させること。

イ 説明時間

プレゼンテーション審査において、企画提案者が説明する時間は15分間とし、その後、実施委員会委員からの質疑を15分程度行う。

ウ 説明方法

プレゼンテーション審査において、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。

エ 実施等の通知

上記のほか、プレゼンテーション審査の実施に関する詳細は、企画提案者に別途通知する。

13 委託の相手方の選定等について

(1) 選定の考え方

実施委員会において、次表に示す評価基準をもとに評価を行う。

事前審査においては、次表に示す評価基準に基づき、提出された企画提案書等を評価することで、上位4者程度を選定する。

プレゼンテーション審査においては、次表に示す評価基準に基づき、評価点が基準点（満点の6割）以上の企画提案者の中から合計点数が高い順に入選者とする。

それぞれ同点の企画提案書があるときは、配点の高い項目を優先的に評価することとし、なおも同点である場合は、実施委員会の協議により選定する。なお、プレゼンテーション審査には、事前審査の結果は引き継がない。

[評価基準]

| 項目 | 評価基準 | 配点 |
|------------------------------|---|-----|
| (1) 実施体制と検討手順 | 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、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実施体制となっているか。 | 10 |
| | スケジュール管理を行ううえで考慮すべき事項を把握し、各業務内容の関連性が十分に整理された、効率的に業務を進める検討手順となっているか。 | 10 |
| (2) A街区における公募型プロポーザルの検討について | <ul style="list-style-type: none"> ・業務の目的、内容を十分に理解しているか。 ・まちづくり計画及びこれまでの検討内容を十分に踏まえているか。 ・検討の方向性や手法が具体的かつ効果的で適切であるか。 | 20 |
| (3) 周辺地域への波及・展開検討について | | 15 |
| (4) A街区におけるICT技術の導入可能性検討について | | 10 |
| (5) 真駒内駅前地区における補助制度の活用検討について | | 15 |
| (6) 事業スキーム検討について | | 10 |
| (7) その他独自提案 | | 10 |
| 合計 | | 100 |

(2) 企画提案者が1者の場合の取扱い

企画提案の評価点が基準点（満点の6割）以上の場合、当該企画提案者を入選者として選定する。

(3) 委託の相手方となる者

本業務は、原則として入選者（入選者と協議が整わない場合には次点の者）に委託することとし、その手続きは、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ものとは限らない。

(4) 選定結果の通知等

選定の結果は、企画提案者全員に対して書面により通知する。また、受託者名及び評価点は、前項(3)に定める契約の締結後、本公募型企画競争の結果と併せて公表する。

(5) 選定結果に対する疑義の申し立て

選定結果について疑義があるときは、前項(4)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、土曜日及び休日を除く。）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。

14 失格要件

以下の場合には、実施委員会において審査のうえ、失格となることがある。

- (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) 企画提案書等に虚偽の記載がある場合
- (3) 企画提案書等に記載された統括責任者が、極めて特別な場合（死亡、入院等）を除き、担当できないことが明らかになった場合
- (4) 不正な利益を図る目的で実施委員会の委員等と接触し、又は利害関係を有することとなった場合
- (5) 選定結果に影響を与える不誠実な行為を行った場合
- (6) その他、実施委員会において不相当と認められた場合

15 その他留意事項

- (1) 提出された企画提案書等は返却しない。
- (2) 提出された企画提案書等の訂正、追加及び再提出は認めない。
- (3) 企画提案等に係る著作権は、それぞれの企画提案者に帰属する。なお、企画提案書等の内容等が、特許権など法令等に基づき保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果及び生じた責任は、企画提案者が負うこととする。
- (4) 提出した企画提案書等は原則として公開しない。ただし、本公募型企画競争の実施に必要な場合、札幌市が利用すること（必要な改変、複製を含む。）を許諾しなければならない。
- (5) 本業務の受託者は、その後の委託業務の遂行に必要な場合、企画提案書等を札幌市が利用すること（必要な改変、複製を含む。）を許諾しなければならない。
- (6) 企画提案に係る一切の費用は、企画提案者が負担しなければならない。
- (7) 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、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。

16 関連資料等

- (1) 真駒内駅前地区まちづくり指針
<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/makomanai/shishinsakutei.html>
- (2) 真駒内駅前地区まちづくり計画
<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/makomanai/keikakusakutei.html>
- (3) 真駒内駅前地区まちづくり検討委員会実施状況
<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/sonota/kentouiinnkai1.html>
- (4) 真駒内駅前地区まちづくり地域協議会実施状況
<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/sonota/chiikikyougikai.html>
- (5) オープンハウスの開催について
<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/makomanai/openhouse.html>
- (6) サウンディング型市場調査について
<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/makomanai/sounding.html>
- (7) 平成 28 年度 真駒内駅前地区土地利用検討業務 報告書
- (8) 平成 29 年度（仮称）真駒内駅前地区まちづくり計画基本検討業務 報告書
- (9) 平成 29 年度 真駒内地区スマートコミュニティ検討業務 報告書
- (10) 平成 30 年度（仮称）真駒内駅前地区まちづくり計画策定支援業務 報告書
- (11) 令和元年度（仮称）真駒内駅前地区まちづくり計画策定支援業務 報告書
- (12) 令和 2 年度（仮称）真駒内駅前地区まちづくり計画策定支援業務 報告書
- (13) 令和 3 年度（仮称）真駒内駅前地区まちづくり計画策定支援業務 報告書
- (14) 令和 4 年度（仮称）真駒内駅前地区まちづくり計画策定支援業務 報告書
- (15) 令和 5 年度 真駒内駅前地区まちづくり検討業務 報告書
- (16) 真駒内駅前地区における景観配慮の手法例検討業務 報告書

※上記(7)～(16)は貸与となるため、必要な場合は事務局に請求すること。当該資料の取扱いに際しては守秘するものとし、本プロポーザルの目的以外には使用しないこと。