

令和 6 年度
もみじ台地域土地利用再編検討業務
提案説明書

令和 6 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6年度もみじ台地域土地利用再編検討業務

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・中学校が統合されるなど、地域の姿は変化しているとともに、地域コミュニティ活動の担い手不足といった課題も生じている。

また、もみじ台地域の市営住宅は市内全体の約2割を占めており、地域内の大規模な市営住宅をはじめとした公共施設の老朽化が進行し、今後順次更新時期を迎える。

本市では、当地域が抱える課題に対応するため、地域住民により作成された「もみじ台まちづくりビジョン」で取りまとめられた地域住民の意見等も踏まえながら検討を進め、将来的な土地利用の再編を見据えた今後のまちづくりの方向性を示す「もみじ台地域まちづくり指針」（以下「指針」という。）を令和6年3月に策定した。

本業務は、指針を踏まえ、地域の意見や民間事業者の需要なども確認しながら、今後の土地利用の再編に向けた検討を行うものである。

3 業務責任者

- (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。

4 業務の対象区域

別添1の対象区域のとおり

5 業務内容

本業務では以下（1）～（8）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過年度実施の業務成果について十分に理解し、本市及び他都市における事例についても調査を行うこと。

（1） 民間需要調査

市営住宅等の公共施設の再編に伴い創出する跡地の位置・規模・創出時期等を検討するため、跡地活用に関する民間事業者の参入意向及び想定される課題、リスクを調査する。

（2） 住民意識調査

市営住宅等の公共施設の再編や跡地活用など、今後の土地利用の再編に関する地域住民の意識調査を実施する。

なお、調査手法については、アンケート調査（もみじ台地域約7,800世帯を対象。アンケートに係る作業等はすべて受託者が実施。）を想定しているが、これ以外の効果的な手法で実施することも可とする。

(3) 年齢構成別人口・世帯の動向調査

まちづくりの方向性を見据え、対象区域内の将来的な年齢構成別の人ロ・世帯の動向を調査する。

(4) 近隣商業地域のあり方等検討

対象区域内の近隣商業地域（6か所）について、目視や住民等への聞き取り等による現地調査を実施し、長期的な土地利用再編を見据えた商業地のあり方を検討するとともに、当面の取組として、低未利用施設の活用など活性化の検討を行う。

(5) 補助制度の活用検討

市営住宅等の公共施設の跡地活用や土地利用再編に係る具体的な事業の実施を見据え、活用可能な補助制度の適用に向けた具体的なスキームの検討を行う。

(6) 土地利用再編の方向性検討

(1)～(5)の調査結果や、指針で示した「まちづくりの基本的な考え方*」をはじめとしたまちづくりの方向性を踏まえ、また、過年度実施の業務成果も参考にしながら、対象区域の土地利用再編の方向性を検討する。

検討にあたっては少なくとも下記についてまとめること。

- ア 土地利用の再編を見据えた施設・機能の配置、求められる役割・コンセプト、面積規模
- イ 事業手法のイメージ、概念図等の作成
- ウ 各施設・機能の整備順序（負担の少ない市営住宅の入居者移転・建替計画等）
- エ 設計・工事期間を含む事業スケジュール
- オ 地域地区や地区計画等の見直しなど土地利用計画制度の運用に関する事項

※ まちづくりの基本的な考え方（指針 p26 より抜粋）

今後、人口減少が見込まれる中、もみじ台地域の閑静で良好な住環境を維持しつつ、持続的な地域コミュニティを形成していくため、若い世代をはじめとした多様な世代の流入を促し、誰もが安心して住み続けられるまちを目指す。

(7) 地域協議運営補助等

土地利用の再編等に関する地域協議を実施するにあたり、以下の運営補助等を行う。

地域協議は、月1回の頻度で開催している既設の協議体を活用することを想定しており、土地利用再編に係る協議は、そのうち3回程度を予定している。

なお、地域協議の実施に係る会議室の確保、参加者への案内等については委託者が行う。

- ア 資料作成
- イ 議事録の作成（会議音声の録音を含む）
- ウ 地域協議等の様子を地域住民に周知するニュースレターの作成
(A3判両面1枚分程度を想定。企画及びデザインは受託者が行い、印刷及び郵送に係る費用は委託者が負担する。)

(8) 市営住宅の整備戸数の検討及び根拠図面の作成

別添2に図示した市有地のエリアにおける市営住宅の整備戸数の検討及びその根拠となる図面一式（後述10（1）参照）の作成を行う。

なお、エリア内の市営住宅及び学校の諸元については、別添3のとおりである。

ア 下表のケースについて、整備戸数を検討すること。整備戸数を検討するにあたっては、原則として、本市が過去に整備した市営住宅の住棟のタイプ（後述11（8）参照）を踏まえて検討すること。

検討にあたり一団地認定を利用する場合は、「札幌市一団地の総合的設計制度及び連坦建築物設計制度の認定基準」に基づいて行うこと。また、周囲の土地の高低差等も踏まえて検討すること。

ケース	条件
1	5階建程度の住棟で整備した場合に、戸数が最大となるケース
2	受託者が委託者と協議して住棟の型式を決めて配置するケース

イ 一団地認定制度を利用する際は、1の区域の面積として約2ha以内を目安として設定すること。

ウ ケース1の場合は、5階建程度を基本とし、住戸型式は中廊下型とする。

エ ケース1の場合は、用途地域・建蔽率・容積率等の都市計画は変更しないものとする。

オ 間取りのタイプは過去に整備した市営住宅の住戸を参考に計画すること。

カ ケース1の場合は、駐車場は住戸数の60%程度を計画すること。

キ 適宜集会所を計画することとし、ケース1の場合は、別棟で延べ床面積を約200m²すること。

ク もみじ台団地E1～15号棟は、一体で一団地認定を受けているが、E1～6号棟の敷地は、義務教育学校の設置候補地であるため、E7～15号棟での一団地認定の再認定の要否を検討すること。

ケ 現在の市営住宅以外のエリアで検討を行う際は、以下の点を踏まえて検討すること。

- ・基盤施設（道路、上下水道、公共樹、電柱、消火栓、街路灯、ガス等）の現況調査を行

い、これらを踏まえて検討を行うこと。

- ・別添3の市営もみじ台団地の敷地条件等に記載の用途地域、容積率、建蔽率、防火地域、高度地区、地区計画と同様の条件で検討すること。
- 公営住宅法、都市計画法、建築基準法等の関係法令を遵守すること。

6 留意すべき事柄

(1) 打合せについて

業務期間中に6回程度の打合せを想定している。なお、議事録を作成し、相互確認すること。

(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。

7 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業務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札幌市競争入札資格者名簿に登録されている者であり、参加停止等の措置を受けていないことを条件とする。

8 業務期間

契約締結の日から令和7年3月21日（金）まで

9 業務着手時

受託者は契約締結後速やかに以下の、書類を提出し、委託者の承諾を得ること。

- (1) 業務実行計画書（2部）
- (2) 業務日程表（2部）
- (3) 業務責任者等指定通知届（2部）

10 成果品

受託者は業務完了後、速やかに以下の書類を提出し、委託者の承諾を得ること。なお、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こと。

(1) 業務内容の検討結果を取りまとめた報告書（製本）（A4判、3部）

上記報告書には以下市営住宅の検討図一式を含めること。（A3判、縮尺1/1,500）

ア 配置図（住戸の配置を含む）

イ 日影図

- (2) 業務報告書の概要版（A3判両面2枚程度、3部）
- (3) 参考資料 一式（業務上作成した資料、提供可能参考文献等を全て含む。）（1部）
- (4) 上記及びその他業務履行にあたり作成した電子データ（1部）
データはDVD-Rなどの電子媒体に収めて提出すること。
形式はWord、Excel、JW_CAD、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。
- (5) その他委託者が適正な業務履行確認のため、特に必要と認めた書類

11 関連資料等

- (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) 令和元年度 もみじ台地域調査分析業務 報告書

- (5) 令和2年度 もみじ台地域土地利用再編検討業務 報告書

- (6) 令和5年度 もみじ台地域土地利用再編基本検討業務 報告書

- (7) 対象区域内の市営住宅の敷地測量図

- (8) 過去に整備した市営住宅・集会所の図面

- (9) 市営住宅の入居者の世帯構成等に関する情報

※上記(4)～(9)は貸与となるため、必要な場合は委託者に請求すること。当該資料の取扱いに際しては守秘するものとし、本業務の目的以外には使用しないこと。

12 業務規模

19,877千円（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。

13 企画提案を求める事項

項目	説明
(1) 実施体制と検討手順について	本業務に取り組むうえでの実施体制と検討手順
(2) 民間需要調査について	5(1)に示す業務の実施方針
(3) 住民意識調査について	5(2)に示す業務の実施方針
(4) 年齢構成別人口・世帯の動向調査について	5(3)に示す業務の実施方針

(5) 近隣商業地域のあり方等検討について	5(4)に示す業務の実施方針
(6) 補助制度の活用検討について	5(5)に示す業務の実施方針
(7) 土地利用再編の方向性検討について	5(6)に示す業務の実施方針
(8) 市営住宅の整備戸数の検討及び根拠図面の作成について	5(8)に示す業務の実施方針
(9) その他独自提案について	本業務の目的達成に資する独自の取り組み

14 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、(5)及び(6)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、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。
- (6) 国、地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構が発注した、住宅団地における土地利用再編の検討に係る業務を元請として履行した実績があること。
- (7) 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。

15 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
E-Mail：chiiki-chosei@city.sapporo.jp
HP : http://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/momiji/momiji_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6月24日（月）
イ 質問受付期限	令和6年7月9日（火）17時必着
ウ 企画提案書等の提出期限	令和6年7月16日（火）15時必着
エ 事前審査	令和6年7月18日（木）（予定）
オ プレゼンテーション審査	令和6年7月23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、【もみじ台プロポ】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箇所で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 企画競争参加申込書（様式1）
- イ 業務従事者一覧（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）

※業務費（消費税及び地方消費税を含む。）については、業務履行に必要とされる経費を含む金額を、「5 業務内容」に示す（1）～（8）ごとに明示すること。

(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。

16 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年度もみじ台地域土地利用再編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。）を選定する。

(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者以下の中は、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、業務責任者を含めて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。

17 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を選定する。

事前審査又はプレゼンテーション審査において同点の企画提案書がある場合については、次表に示す評価基準の項目(7)及び(9)の合計点数が高い順に選定し、なおも同点である場合はくじ引きにより選定する。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) 民間需要調査		10
(3) 住民意識調査		5
(4) 年齢構成別人口・世帯の動向調査		5
(5) 近隣商業地域のあり方等検討	業務の目的、内容を十分に理解しているか。 まちづくり指針の内容を十分に踏まえているか。	5
(6) 補助制度の活用検討	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。	5
(7) 土地利用再編の方向性検討		20
(8) 市営住宅の整備戸数の検討及び根拠図面の作成		15
(9) その他独自提案	独自の提案事項について、業務の目的に合致したものであり、妥当かつ具体的なものであるか。	15
合計得点		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以上の場合は、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。

18 その他

(1) 企画提案書等の取扱い

- ア 提出された企画提案書等は返却しない。
- イ 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。
- ウ 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。
- エ 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。
- オ 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。
- カ 企画提案に係る一切の費用については、企画提案者が負担しなければならない。

(2) 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。

- ア 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がなった場合
- イ 企画提案書等に虚偽の記載がある場合
- ウ 企画提案書等に記載された業務責任者が、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
- エ 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つた場合
- オ 選定結果に影響を与える不誠実な行為を行った場合
- カ その他、実施委員会において不適当と認められた場合

19 様式

- (1) 企画競争参加申込書（様式1）
- (2) 業務従事者一覧（様式2）
- (3) 業務受託実績一覧（様式3）
- (4) 質問書（様式4）

※これらの電子データは、事務局ホームページから入手すること。