

仕様書

1 業務名

令和8年度スノーリゾート推進に係る土地利用の検討業務

2 業務目的

本市では、インバウンドを始めとした観光客の増加等により冬期の観光消費拡大を図ることを目指し、「スノーリゾートシティSAPPORO推進戦略」

(以下「推進戦略」という。)を令和3年11月に策定した。

この推進戦略において、スノーリゾートとしての札幌の魅力を高めるためには、個々のスキー場の魅力を高めることが重要であり、そのための手法の一つとして、良好な自然環境等の保全を前提としたうえで、土地利用についての検討を進めることとしている。

令和5年度には、市内6スキー場（サッポロテイネ、札幌国際スキー場、さっぽろばんけいスキー場、札幌藻岩山スキー場、フッズスノーエリア、滝野スノーワールド）とスキー場周辺を対象として、土地利用及び都市基盤の現況を把握し、新たな土地利用を実現するための手法や課題について検討を行ったところであり、今後はこの調査検討結果を踏まえ、各スキー場の開発意向等をヒアリングしたうえで、具体的な土地利用について検討を進めていく方針である。

本業務は、本市がスノーリゾート推進に係る土地利用の検討を進めていくにあたり、各スキー場と実施する意見交換会の企画・運営支援等を行うほか、土地利用に関する新たな基準の素案を作成することを目的とする。

3 業務内容

(1) 基礎情報の整理

契約後速やかに、令和5年度に本市が実施した調査結果も参考にしながら、各スキー場の区域における規制及び建築物の状況（建物の用途、土地利用の状況・面積、地番、道路の幅員・区分、公園の種別・面積、上下水道の区分）等を、現地調査も実施のうえで改めて整理するとともに、本市及び他都市事例の調査やデータ収集、分析及び整理を行うなど、本業務の実施にあたり必要な基礎情報を整理すること。

なお、本市からの資料提供方法や整理事項の詳細については、委託者と協議して決定すること。

(2) 土地利用に関する新たな基準の素案作成（認定基準の検討・要素整理）

「第3次札幌市都市計画マスタープラン」及び「市街化調整区域の保全と活用の方針」の内容を踏まえ業務を進めるとともに、スキー場事業者や委託者の意向等を勘案した、最終的には計画部門・規制部門との協議・調整が完了した土地利用における認定基準の策定に向け、必要となる検討及び要素の整理を行うこと。

市街化調整区域における開発行為に関する規制との整合やその適用の検討にあたっては、まずは現行の審査基準等における立地の可否について整理を行うこと。

そのうえで、現行の運用では対応が困難なもののうち個別に許可すべき

対象について、現時点では、都市計画法（昭和43年法律第100号）第34条第14号の適用（「札幌市開発許可等審査基準」における立地基準の明確化や個別認定要綱の策定等）を想定しているため、これを見据え、具体的な認定基準策定時に必要な要素（具体的には、認定対象とする区域、事業内容、施設用途、事業計画、敷地要件、規模、景観など）について整理を行うこと。

なお、本業務を進める中で、同法同条における第14号以外の各号の適用が推奨される場合は、委託者と協議のうえ別途整理を行うこと。

その他、要素の整理にあたっては、良好な自然環境等の保全を前提としたうえで、現実的な土地利用の検討を行うこと。

(3) 意見交換会の企画・運営支援

市内6スキー場の事業者等が原則一堂に会する意見交換会（以下「会議」という。）における日程調整、資料作成、運営、記録取りまとめ及び報告書の作成を行うこと。

なお、現時点で想定される会議の時期及び議題は下表のとおりであるが、必要に応じこれ以外でも会議を開催する場合がある。

会議	時期	議題
第1回	8月	現状の規制内容の確認、見直しスケジュール・進め方、現時点で想定される土地利用の見直しの方向性提示
第2回	11月	スキー場事業者へのヒアリングを踏まえた土地利用の方向性の提示
第3回	2月	計画部門・規制部門との調整を踏まえた土地利用に関する新たな基準の素案及び次年度以降の想定スケジュールの提示

※ 市内6スキー場の事業者等への取次及び会場手配は委託者が行う。

ア 日程調整

会議の開催日程について、会議参加者及び委託者と調整を行うこと。

なお、一部ハイブリッド形式となるなど、オンライン会議システム等を使用する場合は、システム環境の用意をすること。

イ 資料作成

会議における資料作成、会議参加者への資料の事前送付及び当日資料の印刷を行うこと。

ウ 運営

会議において、議事進行及び資料の説明を行うこと。

エ 記録取りまとめ及び報告書の作成

会議の内容を音声記録し、議事録を作成するとともに、議事の要点をまとめた報告書を作成すること。

(4) 各スキー場へのヒアリング

第1回の会議以降、市内6スキー場の事業者に対して、具体的な施設整備計画・構想について、原則対面（現地訪問を含む）によるヒアリングを行い、結果を取りまとめること。

なお、ヒアリングにあたっては、上記(2)で整理する認定基準の策定に必要な制度設計上の要素を網羅的に聴取するほか、計画・構想に至った経緯（課題や背景）についても聴取すること。

※ 各スキー場から聴取した情報については、該当スキー場からの承諾がない限りは、他のスキー場を含む一切の第三者への漏洩及び開示を厳に慎み、目的外の使用を禁止すること。

(5) 協議・打合せの実施

受託者は、本業務開始時及び会議、ヒアリング実施の都度、随時委託者と協議・打合せを行うこと。

また、業務の実施にあたっては、委託者と常に密接な連絡をとり、その連絡事項及び打合せ内容について記録し、委託者に提出すること。

(6) 業務報告書の作成

上記(1)～(5)の実施内容を報告書として取りまとめ、完了届とともに電子データで提出すること。

なお、報告書の内容については、必要に応じて委託者から修正等の指示を出す場合があるため、遅くとも令和9年(2027年)3月19日(金)には報告書の初稿を提出し、修正指示があれば受託者はこれに応じること。

※ 報告書はPDF形式及び編集可能なWord形式、図表やデータ分析結果はExcel形式、会議資料はPowerPoint形式を基本とする。

その他、契約後速やかに、下記書類を任意様式により提出すること。

ア 業務実施計画書 1部

イ 業務工程(スケジュール)表 1部

ウ 業務責任者等指定通知書 1部

4 履行期間

契約締結日 から 令和9年3月26日(金) まで

5 著作権

(1) 受託者は、委託者に対し成果物(以下「本著作物」という。)に関連する著作権(著作権法(昭和45年5月6日法律第48号)第27条及び第28条に規定する権利を含む。)を譲渡するものとする。

(2) 受託者は、成果物に関する著作人格権を、委託者又は委託者が指定する第三者に対して行使しないものとする。

(3) 受託者は、委託者に対し、受託者が本著作物を創作したこと及び第三者の著作権、著作人格権及びその他特許権、商標権を含むいかなる知的財産権を侵害するものではないことを保証するものとする。

(4) 本著作物の利用について、第三者から権利侵害の訴えその他の紛争が生じたときは、受託者は自己の費用及び責任においてこれを解決するものとし、かつ委託者に何らかの損害を与えたときは、その損害を賠償するものとする。

6 留意事項

(1) この業務の遂行にあたり、疑義が生じた場合は、委託者及び受託者双方の協議により処理するものとする。

(2) この業務の遂行にあたり、委託者は受託者が必要とする資料の提供について便宜を図るとともに、必要に応じて打合せを行うものとする。

- (3) 受託者が提供を受けたデータ及び資料については、本業務の目的にのみ使用し、第三者に提供してはならない。
- (4) 成果品はすべて委託者の所有とし、委託者の承諾を受けずに他に公表、貸与、または使用してはならない。
- (5) 本業務の実施にあたっては、本市の受託業務であることに留意し、個人や企業の権利等を侵害することのないよう、法令、条例等を遵守し、適切な対応を心がけること。
- (6) 本業務に関する事故等は、委託者に速やかに報告するとともに受託者の責任により適正に処理すること。また、事故等により生じた損害の一切は受託者の負担とする。
- (7) その他業務執行にあたっては、委託者と常に連絡を取って十分な打合せをし、その指示によって行うこと。

7 環境への配慮について

本業務では、本市の環境マネジメントシステムに準じ、環境負荷低減に努めること。

- (1) 電気、水道、油、ガス等の使用にあたっては、極力節約に努めること。
- (2) ごみの減量及びリサイクルに努めること。
- (3) 両面コピーの徹底やミスコピーを減らすことで、紙の使用量を減らすよう努めること。
- (4) 自動車等を使用する場合は、できるだけ環境負荷の少ない車両を使用し、アイドリングストップの実施など環境に配慮した運転を心がけること。
- (5) 業務に係る用品等は、札幌市グリーン購入ガイドラインに従い、極力ガイドライン指定品を使用すること。
- (6) 業務に関わる従業員に対し、札幌市環境方針の理解及び業務と環境の関連について自覚を持つような研修を行うこと。