

サッポロさとらんど再編・再整備に係る調査検討業務 仕様書（案）

1 基本仕様書

1 適用範囲

- (1) この仕様書は「サッポロさとらんど再編・再整備に係る調査検討業務」（以下「本業務」という。）に適用する。
- (2) この仕様書に定めのない事項については、契約図書及び札幌市土木設計業務共通仕様書によるほか、本市の指示によるものとする。
- (3) 契約図書に記載された事項は、この仕様書に優先するものとする。

2 特記事項

- (1) 受託者は、関係法令を遵守し、誠実に業務の遂行に当たること。また、委託者及び関係団体との連絡を密接に取り十分な連絡・協力を図ること。
- (2) 受託者は、本業務の遂行に当たって収集し、知り得た企業、市民等の情報等の一切の事項について、本業務の履行期間及び履行後において、外部に漏えいがないようにするとともに、目的外に使用しないこと。
- (3) 業務完了後、受託者の責に帰すべき事由による成果品の不良箇所が発見された場合は、受託者は速やかに委託者が必要と認める訂正、補正、その他必要な措置を行うものとし、これに要する経費は受託者の負担とする。
- (4) 成果品及び業務の履行のために必要な書類は、カラーで作成するとともに、濃淡の調整やハッチング等を用いるなど、白黒で複写した際にもわかりやすい表現となるよう留意するものとする。また、専門的な用語や難解な用語、略語等については、注釈を入れること。
- (5) 作成資料において、国の適用基準等、参照または引用しているものがある場合には、引用元や出典を明記し、業務報告書やそのバックデータは、計算過程も明記するものとする。
- (6) 成果品の所有権、著作権、利用権は委託者に帰属するものとする。
- (7) 業務において送信する電子メール、電子メールに添付する電子ファイル及び成果品については、コンピューターウイルス感染に対する予防、検出及び駆除のための最新の処理を実施するものとする。
- (8) 業務の実施と報告について
 - ア 業務の実施に当たっては、法令及び条例を遵守すること。
 - イ 業務の目的を十分に理解した上で適切な人員配置のもとで業務を行うこと。
 - ウ 受託者は、業務の進捗について、委託者に定期的に報告を行うこと。
 - エ 庁内の執務室等での業務の実施に当たっては、周囲の市民や職員等に注意を払い、事故防止に努めるものとする。また、調査機材その他の整理整頓を行うこと。

オ 庁内の執務室等での業務の実施に当たって必要となる養生、養生材等の処分は、受託者の責任と費用負担において行うものとする。

カ 庁内の執務室等での業務の終了時は、原則、作業前の状態に原状回復すること。

(9) 本業務の履行においては、札幌市において独自に設けている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ものとする。

(10) 仕様書及び仕様書に定めのない事項について疑義が生じた場合は、委託者と協議の上、委託者の指示に従うものとする。

3 業務主任者

(1) 受託者は、本業務の処理について業務主任者を定め、本市に契約締結後速やかに通知すること。業務主任者を変更した場合も同様とする。

(2) 業務主任者は、表 1 に示す資格を一つ以上有する者、または表 2 に該当する者を配置すること。

表 1 技術士、RCCM資格者

技術士	RCCM
技術部門：建設、農業、総合技術 監理	専門技術部門：造園、都市計画及び地方計画

表 2 実務等経験者

当該検討業務に関する技術上の知識を有し、次のいずれかに該当する者で本市が承諾した者

- ・ 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）による大学卒業者にあっては、建設コンサルタント等業務について 13 年以上の実務経験を有する者
- ・ 学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校卒業者にあっては、建設コンサルタント等業務について 15 年以上の実務経験を有する者
- ・ 学校教育法による高等学校卒業者にあっては、建設コンサルタント等業務について 17 年以上の実務経験を有する者

4 提出書類

(1) 業務着手時

受託者は、契約締結後速やかに業務着手届、業務主任者指定通知書、業務主任者経歴書、業務日程表を提出すること。特に、業務日程表については、事前に業務担当職員と協議し、承諾を得たものを提出すること。

(2) 中間報告

集計したデータ等は随時委託者に報告するとともに、2－6 保全計画の作成を完了したうえで、2－7 の基本方針（案）の取りまとめの素案を令和 7 年 9 月末までに提出すること。

(3) 打ち合わせ

- ・ 打ち合わせは、業務着手時・完了前のほか、月 2 回程度実施すること。
- ・ 打ち合わせ日程及び方法については、受託者と委託者が協議の上実施すること。
- ・ 受託者は、委託者から示された内容等を適切に理解・把握の上、業務にあたること。
- ・ 受託者は、委託者から示された内容等に意見、または助言がある場合は、委託者と協議すること。
- ・ 委託者やその他関係者と打ち合わせを行った場合は、打ち合わせ終了後、速やかに「打合せ協議簿」を作成し、担当職員に提出すること。

(4) 業務完了時

受託者は本業務を完了したときは、速やかに業務完了届、業務実施報告書及び以下による成果品一式を提出すること。成果品の提出にあたっては、事前に内容について本市と協議し、本市指示事項を含めた内容で作成し、承諾を得ること。なお、受託者は、本業務が完了したとき、受託者の責に帰すべき理由による成果品の不良箇所が発見された場合は、速やかに訂正、補足、その他必要な措置を講じること。

- ・ 保全計画
- ・ 健全度調査票（主要な工作物・建築物）
- ・ 基本方針（案）
- ・ 業務報告書（業務概要、打合せ記録簿、作成資料及び検討結果等報告書）
- ・ CD-R、または DVD-R（前項のデータを記録したもの）

5 事故及びトラブル報告

受託者は、業務の履行中に事故やトラブルが発生した場合、被災者がいる場合には被災者に対し適切、迅速に誠意をもって対応することとし、直ちに本市に報告するとともに、業務事故報告書を速やかに提出すること。

6 業務の履行期間

契約締結日から令和 8 年（2026 年）3 月 19 日（木）まで

7 納入・検査場所

札幌市経済観光局農政部農政課

（札幌市中央区北 1 条西 2 丁目札幌市役所 7 階）

2 業務内容

1 業務の目的

サッポロさとらんどは、市民にみどりの憩いの場の提供や農業体験を通じて農業への理解を促進するとともに、札幌市内の農業者を支援することを目的とした市内唯一の施設である。

令和7年7月に開設から30年を迎えるが、この間に農業を取り巻く社会情勢は大きく変化し、都市における農業の必要性が高まるなど、農業者への支援と市民の理解促進は緊急かつ重大な施策として求められている。

本業務は、サッポロさとらんどをさらに魅力アップし、都市農業の拠点として札幌の農業を振興するだけでなく、高次機能交流拠点としての役割を果たしていくため、現況調査を実施し、その結果及び既往資料に基づいて民間事業者へのヒアリングを行い、民間活力の導入も視野に入れ、ハード・ソフトの両面から再編・再整備に係る基本的な方針（案）として取りまとめることを目的とする。

2 対象区域

サッポロさとらんどのうち、札幌市農業体験交流施設（以下「さとらんど」という。）及び札幌市農業支援センター（以下「支援センター」という。）を対象とする。

所在：札幌市東区丘珠町（対象面積約65.3ha）※別添図参照

3 業務概要

- (1) 対象区域における建築物及び主要な工作物について健全度調査を実施する。
- (2) 既存の保全計画及び施設管理計画を基に調査結果を反映させた保全計画を作成する。
- (3) 老朽化対策の緊急性や施設の優先順位等を整理し、改修・補修費の平準化を検討する。
- (4) 再編・再整備に係る既存資料に、民間事業者へのヒアリングや上記(1)から(3)までの検討結果を反映し、基本方針（案）として取りまとめる。
- (5) 内容に不足がある場合は、別途調査・検討を行うものとする。

4 予備調査

(1) 事前調査

本市より貸与する施設データを基に既存施設の基礎情報を把握し、現地調査の準備を行う。台帳で変更している箇所があれば、変更内容を記載する。

(2) 優先順位の設定

本市や国による以下の基準に基づき、改修や補修の優先順位や考え方を整理する。

ア 札幌市市有建築物及びインフラ施設等の管理に関する基本的な方針（市、令和

6年3月改定)

イ 札幌市公園施設長寿命化計画【概要版】(市、令和3年3月)

ウ さとらんど施設管理計画(市、令和5年3月策定)

エ 公園施設長寿命化計画策定指針(案)【改定版】(国、令和7年3月)

5 現況調査

(1) 健全度調査(工作物)

ア 主要な工作物(シェルター、門扉等)の劣化や損傷等について目視による確認と撮影の上、健全度調査票(上記4(2)エの書式例を参考)に結果を記録する。なお、調査の対象とする工作物については、委託者と協議の上、決定するものとする。

イ 調査は携行可能な脚立や折りたたみ梯子の使用程度とし、点検車や足場、ゴンドラの吊り下げ等特別の準備は行わないことを原則とする。なお、高い天井面等で、他に適切な接近方法がない場合は原則として床面からの遠望による。

ウ 地中埋設管類(給水管・排水管・電線管)については、既存データを現地で照合し、異なる箇所については図を修正すること。なお、目視による調査を基本として試掘を行う場合は別途とする。

(2) 健全度調査(建築物 33 棟)

建築・設備の部位別に健全度調査を行い、現況を把握する。調査方法は、目視観察及び打診程度による点検調査を基本として実施する。法定点検を行っている建築物は、その調査結果も踏まえて健全度調査票を作成する。

6 保全計画の作成

既存の保全計画及び施設管理計画を基に、調査結果を反映させた保全計画を今後の民間活力の活用も見据えて作成する。

(1) 基本事項の整理

ア 健全度の判定は、上記4(2)に基づき現地調査で得られた各種状況に対する判定を総合的に勘案して行う。

イ 総合判定(健全度)に施設の重要度・老朽化対策の緊急性・既存施設の長寿命化・コスト縮減・GXの推進・ユニバーサルデザイン等への配慮の視点等を組み合わせ、施設更新に係る優先度を設定する。

(2) 保全計画の検討

ア 上記までの検討結果を踏まえて、保全に関する基本的な方向性を設定する。なお、保全計画だけでなく、民間活力の導入も見据えた基本的な方向性を検討する。

イ 施設改修及び補修に係る単価を施設ごとに設定する。

ウ 計画期間中に実施する改修及び補修に係る費用の概算を施設ごとに算出する。

なお、保全計画の期間は、鉄筋コンクリート造の既存建築物の耐用年数である今後 30 年間とする。

エ 予防保全型管理を行う施設については、対策を行う場合と行わない場合の計画期間内の総費用及び単年度あたりの LCC 縮減額を算出し、予防保全型管理施設を確定する。

(3) 平準化の検討

ア 保全計画に関わる年度別費用を算出する。

イ 各年次の想定予算を算出し、これに合わせて平準化を行い、年次計画書を作成する。

7 基本方針（案）の取りまとめ

(1) 基本方針（案）の検討

ア 上記 4 から 6 までの検討結果を踏まえ、下記 8 の資料を参照するとともに、民間活力導入の可能性を含めた再編・再整備に係る基本的な考え方となる基本方針の検討立案を行う。

イ 基本方針の実現に向けて、他自治体の動向や類似・先進事例等も考慮しながら、導入すべき機能を整理する。また、導入機能の検討にあたっては、関連プロジェクトとの関係性も考慮したうえで検討すること。

ウ イで整理された導入機能について、想定される事業手法（業務範囲・事業期間・支払方法、管理運営方法等）を整理する。なお、検討にあたっては、本施設の他施設との連携のあり方も念頭に置いて検討を行うこと。

エ 官民連携手法導入にあたっての、民間事業者が参入可能な条件、収益確保方策、コストの把握等を目的として、民間事業者へのヒアリング等を実施する。

オ 再編・再整備を具体化するために適切な事業手法等について検討し、基本方針（案）として取りまとめる。

(2) 今後の検討課題等の整理

ア 再編・再整備にあたり、今後検討すべき課題整理及び対応策を整理する。

イ 再編・再整備を進めていく際の事業スケジュール（案）を作成する。

8 提供資料及び参考資料

下表のほか、必要に応じ資料を提供するものとする。

(1) 提供資料一覧

過去の工事図面（一部欠落）
建築物保全計画
施設点検結果（建築物・設備関係の一部・橋梁・遊具）
さとらんど施設管理計画（令和5年3月）
（仮称）札幌市農業公園基本構想策定業務 報告書（平成元年12月）
（仮称）札幌里づくり事業基本計画（概要 平成4年6月）
さとらんど再整備方針・運営方針検討業務 報告書（令和2年3月）
サッポロさとらんど再整備基本方針作成業務 報告書（令和7年3月）
アンケート調査（市民意識調査、インターネットアンケート等）結果
その他、業務の遂行に必要な資料

(2) 参考資料

ア 第2次さっぽろ都市農業ビジョン

<https://www.city.sapporo.jp/keizai/nogyo/vision/index.html>

イ 第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン

<https://www.city.sapporo.jp/kikaku/vision/vision2/index.html>

ウ さとらんどの指定管理状況

<https://www.city.sapporo.jp/keizai/nogyo/siteikannri/index.html>

エ さとらんどホームページ

<https://www.satoland.com/>

オ サッポロさとらんど再編・再整備に関連するサウンディング調査等

<https://www.city.sapporo.jp/nogyo/satore.html>