

サッポロさとらんどの魅力向上に関する調査検討業務 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の魅力向上に関する調査検討業務」（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PPP/PFI活用方針（令和6年10月一部改訂）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、この仕様書より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。
- (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、本業務の実施にあたり、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、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つては、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つては、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つては、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・打ち合わせ

(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) 打ち合わせ

ア 打ち合わせ協議（対面またはWeb会議）は、業務着手時・完了前のほか、隔週を目安に行う。

イ 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。

ウ 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、業務に当たること。

エ 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。

オ 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、業務担当職員に提出すること。

(3) 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。

ア 業務報告書（A4版）：2部

業務概要、打合せ記録簿、作成資料及び検討結果等報告書等

イ 上記の電子データ：1式

CD-R、またはDVD-R（前号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9年3月19日（金曜日）までとする。

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の体験を通じた農業への理解促進やみどりの憩いの場を提供するとともに、農業者を支援する市内唯一のさっぽろ農業振興の拠点施設である。

本業務は、開設から30年を経過したサッポロさとらんどにおける既存施設の老朽化対策及び既存施設の活用によるさらなる魅力向上を目的とする。

このため、民間活力の導入を前提として、サッポロさとらんどに求められる機能や事業条件等の検討について「サッポロさとらんど基本方針（案）」（令和7年度「サッポロさとらんど再編・再整備に係る調査検討業務」において作成。以下「基本方針案」という。）に基づき、民間活力の導入に関するより具体的な調査・検討を行うものである。

なお、本業務の成果を踏まえ、令和8年度以降、事業化に向けた庁内合意を目指している。

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584番地2ほか（対象面積約65.3ha）※別添図参照

3. 業務内容

さとらんどと支援センターの連携を念頭に置き、下記（1）から（7）について調査、検討を行う。なお、（1）・（2）は基本方針案においてまとめられていることから、内容の確認及び不足部分を補う程度とする。

（1）前提条件の確認

基本方針案に基づき、本業務を検討するために必要な前提条件として、本市の人口、観光等の現状及びさとらんど及び支援センターの管理運営の現状、周辺地域における市場環境、調査結果等を確認し、さとらんど及び支援センターの整備・運営にあたっての基本要件及び民間活力導入に当たっての制度上の条件を確認し、不足があれば補うとともに、事業実施に当たっての課題や参考とすべき事項を整理する。

(2) 導入機能の検討

上記(1)を踏まえ、本施設の魅力や価値の向上、入園者数の増加等に資するために必要と考えられる導入機能を整理する。なお、基本方針案に基づいて整理し、不足があれば補うものとする。

(3) 事業スキームの検討

基本方針案及び上記(2)の導入機能の検討に基づき、想定される事業スキーム(業務範囲、事業期間、管理運営方法等)やリスク分担等を検討する。

ア 想定される官民連携手法の検討

基本方針案に基づき、想定される官民連携手法(従来手法、PFI手法による整備、PPP手法による定期借地権の設定等)について検討し、導入の可能性がある手法に絞ったうえで、次項以降の検討を進める。

イ 業務範囲及び業務分担の検討

- ・設計及び施工、維持管理・運営業務等について、業務範囲を検討する。
- ・対象とする業務について、市・事業者・関係者の業務分担を検討する。

ウ 各種リスクの抽出及びリスク分担の検討

各事業手法における想定されるリスクを抽出するとともに、最も効果的なリスク分担について検討する。

エ 事業期間の検討

本事業の望ましい事業期間を検討する。

(4) 民間事業者へのヒアリング調査

上記(1)から(3)までの検討結果に基づき、本事業の概要を整理した事業概要書を作成し、官民連携手法導入の際に民間事業者が参入可能な条件、収益確保方策及びコストの把握等を目的として、ヒアリング調査等(10社程度)を実施する。

(5) 概算事業費の算出

上記(4)までの検討結果を基本方針案に反映させ、本施設における望ましい導入機能、その規模や構造を整理するとともに、類似施設を参考に、各機能の運営管理収支について検討し、市の財政負担を軽減しながら本施設の魅力や価値を向上させるための概算事業費(整備費及び運営管理費)を算出する。

(6) 民間活力導入可能性の評価

上記(1)～(5)までの検討に基づき、定性・定量評価及び総合評価を行い、本事業に最も適した官民連携の事業手法を導き出す。なお、定量評価については、簡易的なVFM試算に基づく評価を予定しており、定性評価に重点を置き、総合評価を行うものとする。

ア 定性評価

事業スキームごとに課題や留意事項、メリット・デメリット等を整理し、各事業スキームについて定性的な側面から評価する。

イ 定量評価

簡易的なVFM試算に基づき、各事業スキームについて定量的な側面から評価する。なお、本業務で比較検討の対象とする事業方式は、従来方式及び定性評価で評価の高い手法に限定する。

ウ 総合評価

上記ア及びイの結果に基づき、事業スキームごとの導入可能性を総合的に評価・比較し、事業手法を選定する。

(7) 事業スケジュールの作成と課題の整理

上記(6)で選定した事業手法に関して、事業スケジュールを作成するとともに、令和8年度以降の事業化に向けた課題整理及び対応策を整理する。

4. 提供資料及び参考資料

下表のほか、必要に応じて資料を追加するものとする。

(1) 提供資料

- ア サッポロさとらんど基本方針(案)(令和8年3月)
- イ 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)
- ウ 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 札幌市PPP/PFI活用方針
<https://www.city.sapporo.jp/kikaku/ppppfi/houshin/index.html>
- エ さとらんど指定管理状況
<https://www.city.sapporo.jp/keizai/nogyo/siteikannri/index.html>
- オ さとらんどホームページ
<https://www.satoland.com/>
- カ 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>



札幌市農業支援センター

おもな施設

- ・事務所
- ・試験ほ場
- ・ビニールハウス・温室
- ・作業管理棟
- ・機械格納庫
- ・堆肥舎

さとのらんど(市農政部所管)

おもな施設

- ・さとのらんどセンター
- ・風のはらっぱ
- ・ふれあい牧場
- ・市民農園
- ・おもしろ自転車
- ・炊事広場
- ・さとのらんどガーデン
- ・レンタサイクル
- ・パークゴルフ場
- ・さとのらんど交流館
- ・ふわふわドーム
- ・子ども食育広場
- ・学習農園
- ・木製アスレチック遊具
- ・体験農園
- ・四季の杜
- ・駐車場

※着色部分を調査対象区域とする。

※市道(さとのらんど通り)で南北に分断されており、利用者は「さとのかけ橋」(高架)で行き来する。