

業務仕様書

1 業務名

令和8年度「創世1.1.1区+」まちづくり検討支援業務

2 背景と目的

「第3次都心まちづくり計画(令和8年(2026)年3月策定)」では、大通・創世交流拠点(以下「当該拠点」という。)を、都心のまちづくりを進める上での最も重要な基本要素である骨格構造の一つとして位置づけ、「創造と交流の好循環から生まれる象徴性の継承」、「回遊性を高める魅力的な空間を形成」等を取組の方向として示している。

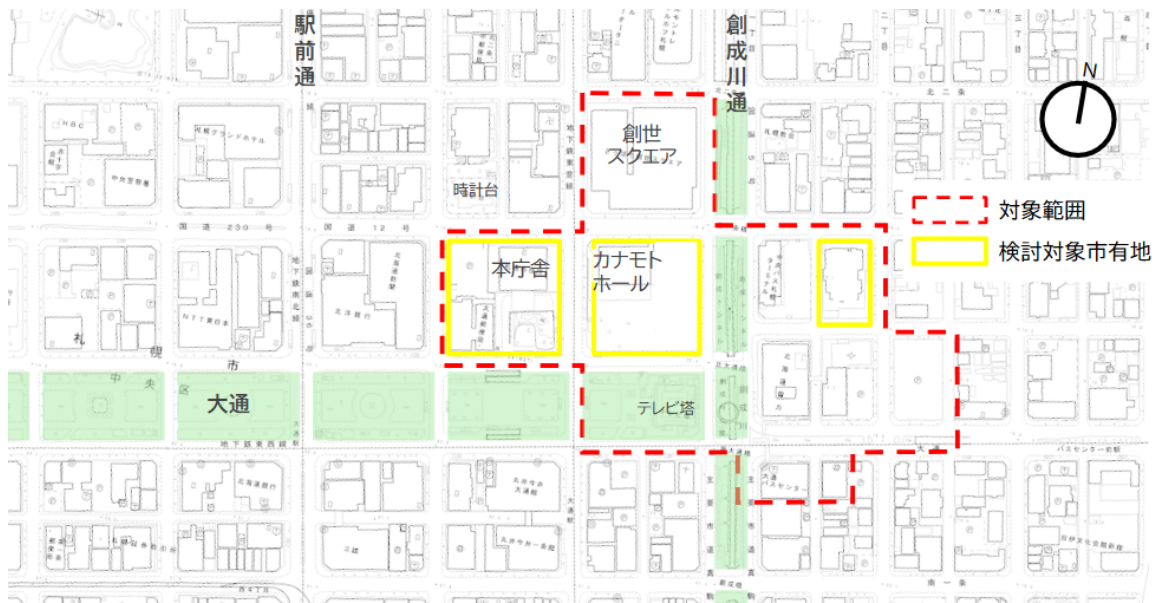
また、令和5(2023)年10月に策定した「大通及びその周辺のまちづくり方針—札幌都心はぐくみの軸強化方針—(以下「はぐくみの軸強化方針」という。)」では、重点的に進める取組として、大通・創世交流拠点における象徴的空間の創出を位置付け、「市有地の利活用による複数街区での連鎖開発と相互連携を通じた新たな象徴空間の創出」を推進することとしている。

象徴空間の創出に当たっては、官民協働によるまちづくりの検討が必要であることから、これまでの創世1.1.1区(北1西1、大通西1、大通東1)に周辺の市有地(大通西2、大通東2、南1東1)を加えたより広いエリアを対象範囲として、関係地権者からなる「札幌創世1.1.1区+」まちづくり意見交換会(以下「意見交換会」という。)を令和5年12月に設置したところである。

今後、官民協働によるまちづくりを進める上では、この意見交換会を通してまちづくりの機運醸成を図りながら、札幌市や関係地権者間でまちづくりの方向性を共有していくことが重要であるため、令和8(2026)年度を目途に、地権者間で共有するエリアのまちづくりの方向性を「(仮称)ゆるやかなまちづくり指針」(以下、「指針」という。)として取りまとめることを目指している。

そこで本業務では当該拠点のまちづくりを推進していくため、本市関連計画や過年度の業務の結果等を踏まえ、関係地権者等と共有する指針案の作成及び市有地の利活用方策の検討等を行うものである。

3 対象範囲



4 業務内容

(1) 指針案の作成

第3次都心まちづくり計画やはぐくみの軸強化方針等の関連計画を踏まえた上で、当該拠点におけるまちづくりの方向性を関係地権者と共有するための指針案を作成する。

指針案は、昨年度の業務成果を基に、意見交換会等での地権者意見を踏まえ、必要な修正(イメージ図等の修正を含む)を行いながら取りまとめを行う。

また、指針案は、令和8年度を目途に、札幌市を含む地権者間で策定することを想定しているため、指針案の書面デザインやコンセプトについて、地権者の共感を得られる完成度の高いものとする必要があることに留意すること。

なお、意見交換会等の地権者意見の聴取は札幌市が実施するため、本業務には含まない。

※ 意見交換会は非公開の会議であるため、過年度の意見交換会の内容については、業務受託者にのみ公開する

(2) 市有地の利活用方策の検討

本業務にて作成する指針案の実現に向け、必要に応じて提案者独自の知見等を盛り込みながら、以下のア～エについて検討する。また、検討結果については、実現性の高いパターンを3案程度に絞り込んだうえで、比較検討ができるよう整理すること。

ア 導入機能等の検討

「3対象範囲」に示す当地区内の検討対象市有地(以下、市有地という)を活用して、導入にふさわしい機能の検討を行う。

検討に当たっては、指針案の他、第3次都心まちづくり計画やはぐくみの軸強化方針等の上位計画、他都市事例、札幌市から提供する他業務成果(創世1.1.1区周辺の市有地の土地活用の検討にかかる基礎調査業務等)を踏まえながら、考え得る利活用方策や機能のゾーニングのパターンを3案以上作成すること。

イ 建物ボリュームの検討

上記アで整理した導入機能を各市有地で整備する場合の建物のボリューム検討を行う。

検討に当たっては、各導入機能の割合やレントラブル比等を考慮し、街区内の建物配置や基準階の単線ブロックプランを検討した上で整理すること。

ウ 事業費等の効果の検討

上記ア、イで整理した導入機能等の整備に当たって、市有地の利活用により得られる収益及び、札幌市で負担が必要な補助金や整備費等について、パターン毎に検討する。

検討に当たっては、札幌市から提供する他業務成果(創世1.1.1区周辺の市有地の土地活用の検討にかかる基礎調査業務等)を基に、維持管理や設備等を考慮した中長期的な事業費及び税収効果等の概算について整理するとともに、事業費検討に当たって考慮すべき内容やまちづくりの効果についても整理すること。

エ 景観影響の検討

上記イで整理した建物ボリュームが景観に与える影響を検討する。

検討に当たっては、札幌市と協議の上、景観影響を検討する視点場を2か所以上設定すること。

(3) 打合せ等

打合せ回数は、以下6回程度を予定する。

- ア 業務着手時
- イ 業務中間時(4回程度)
- ウ 成果品納入時

(4) 業務報告書の作成

業務成果を報告書にまとめる。

5 履行期間

契約締結の日から令和9年3月19日(金)まで

6 成果品

- (1) 業務報告書:A4判縦、ページ数制限なし、カラー
- (2) 業務報告書(概要版):A3判横、4ページ程度、カラー
- (3) その他必要な資料

※提出は電子データのみとし、提出データのファイル形式はPDF形式及び編集可能な形式(Microsoft Office(Word、Excel、PowerPoint等)又はGoogle Workspace等)とすること。これ以外のソフトウェアを利用して作成・納品する場合は、事前に委託者の了承を得ること。

7 環境への配慮について

本業務においては、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) 特定業務(設備機器の運転管理、毒物又は劇物の取扱い、特別管理産業廃棄物の保管又は処理業務)に従事する者は、それを遂行するために要求される十分な知識及び技能を備えていること。

8 特記事項

- (1) 受託者は、本業務の遂行にあたり知り得た一切の事項について、外部に漏えいがないようにし、目的外に使用しないこと。なお、この契約が終了し、または解除された後においても同様とする。
- (2) 定められた期間内に業務を完了するよう、作業の円滑化に努めること。
- (3) 業務の実施にあたり誠実に履行するとともに、契約図書及び委託者の指示等に従い、本業務の意図、目的を十分理解したうえで、最高の成果を得るように努力すること。
- (4) 本業務に関して生じる問題点及び疑義等は、委託者及び受託者の双方が誠実に協議し、処理する。
- (5) 承諾及び協議は、原則として書面により行うものとする。また、委託者の行う指示につい

ても同様とする。

- (6) 本業務の成果であるデザイン、意匠権、著作権、印刷物及び提出された原稿・データに関する権利は全て札幌市に帰属し、札幌市の許可なく無断で使用、情報提供等を行うことを禁じる。
- (7) 本業務に関する事故等は、札幌市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一切は受託者の負担とする。
- (8) 本業務の遂行にあたり、関係法規、規則諸法令を順守すること。