

令和5年度 都心のオフィス・ホテル等の現況及び需要に関する基礎調査業務  
公募型企画競争 提案説明書

1 業務の名称

令和5年度 都心のオフィス・ホテル等の現況及び需要に関する基礎調査業務

2 業務の背景と目的

札幌市では、都心の建物の多くが更新時期を迎えていることを踏まえ、建替え更新を促進し、都心に関連する各種計画の目標実現に資する民間開発を誘導するため、「都心における開発誘導方針」（以下「開発誘導方針」という。）を平成30年度（2018年度）に策定した。

開発誘導方針では、容積率を緩和するにあたって評価する取組を挙げているが、そのうち高機能オフィスの整備及びハイグレードホテル整備については誘導期間を設定しており、改めて需要予測を行い、今後の誘導の考え方を検討する必要がある。

また、令和12年（2030年）頃まで、大規模な再開発が次々と計画され大量のオフィスが供給されていくことが見込まれており、オフィスの量的整備だけではなく、札幌の価値向上や経済発展に資する用途・機能を戦略的に都心に誘導していくことも重要である。

本業務は、今後のオフィス・ホテル等の開発誘導施策を検討していくための基礎資料として、都心のオフィス・ホテルに関する現況調査と需要予測を行うとともに、今後、都心に誘導すべき機能に関して調査・取りまとめを行うことを目的とする。

3 業務の内容

(1) 札幌都心のオフィスに関する現況整理・予測

本市から提供するデータに加え、必要な調査を行い、以下の項目について整理する。その際、規模や付帯施設・設備などの機能特性等を踏まえた適切な分類を行い、その分類ごとに取りまとめる。

調査対象エリアは別紙1に示す都心全域とするが、別紙2に示す4つのエリア単位でも取りまとめる。

ア オフィスの整備状況

主な用途がオフィスとなっている建物について、建物ごとの建築年、延床面積などの立地現況及びエネルギーネットワークへの接続状況を整理し、可視化する。

また、オフィスの空室率及び賃料坪単価を整理する。

イ オフィスの需要予測

オフィスのニーズ調査等を行ったうえでその内容を分析し、中・長期的に必要なとなるオフィス床面積について予測する。その際、平成30年度に実施した「都心における開発誘導の考え方検討のための基礎調査」とも比較しながら考察すること。

なお、全体予測については定量的な予測を示すことを求めるが、規模等を踏まえた分類ごと及び別紙2のエリアごとの予測は、定性的な考察も可とする。

本市から提供するデータは以下のとおり。

- ・平成30年度都心における開発誘導の考え方検討のための基礎調査の結果
- ・令和3年度札幌市立地適正化計画の見直しに係る調査・分析業務の結果
- ・令和4年度札幌市立地適正化計画の見直しに係る調査・分析業務（その2）の結果
- ・都市計画基礎調査データ（令和4年3月31日時点）

## (2) 札幌都心のホテルに関する現況整理・予測

本市から提供する上記データ及び「令和4年度宿泊施設利用状況調査」の結果に加え、必要な調査を行い、以下の項目について整理する。その際には、規模や付帯施設・サービス水準などの機能特性等を踏まえた適切な分類を行い、その分類ごとに整理・予測を行う。

調査対象エリアは別紙3の範囲とする。

### ア ホテルの整備状況

ホテルの建築年、延床面積など立地状況を整理し、可視化する。

また、稼働率、客室数、バンケットルームの有無等の機能特性を整理する。

### イ ホテルの需要予測

ニーズ調査等を行い、中・長期的に必要となるホテル需要について予測する。

なお、全体予測については定量的な予測を示すことを求めるが、規模等を踏まえた分類ごとの予測は、定性的な考察も可とする。

## (3) 今後の機能集積促進に向けた事例調査

札幌都心の価値向上や経済の発展に資する、今後誘導すべき用途や機能について検討するため、以下の項目について整理し、事例調査を行う。

### ア オフィスのトレンド

環境性能、BCP対応、5Gなどの通信環境、バリアフリー環境、ウェルビーイングを重視したオフィスデザインなど、昨今の社会情勢や企業ニーズを踏まえ、今後トレンドとなることが見込まれるオフィスの機能や性能を調査し、取りまとめる。

また、国内のみならず海外を含め、オフィス整備における特徴的な先進事例を調査し、3例以上、取りまとめる。

### イ ウェットラボの整備事例

札幌都心におけるウェットラボ機能を備えた新たなレンタルラボ施設の立地可能

性を把握するため、東京 23 区及び政令指定都市の都心における、再開発ビル等へのウェットラボの整備事例を調査し、取りまとめる。

ウ その他都心の価値向上や経済発展に寄与する機能

上記(1)、(2)及び(3)ア～イ以外で、昨今の社会情勢を踏まえ、都心の価値向上や経済発展に寄与する可能性がある機能に関して調査し、3例以上取りまとめる。ただし、現在札幌都心での整備事例が乏しいものに限る。

(4) 調査報告書の作成

本業務でとりまとめた項目について、調査報告書を作成する。報告書の様式は「7 成果品」のとおり。

なお、令和5年8月31日(木)までに上記3の調査にかかる速報値・中間報告を提出すること。

4 業務の履行期間

契約書に示す着手の日から令和5年10月31日(火)までとする。

5 業務規模

金6,000,000円を上限とする。(消費税及び地方消費税10%を含む)

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。

6 企画提案を求める事項

(1) 本業務に取り組む上での視点等について

上記2に示す本業務の背景と目的、札幌都心の現状や近年の社会経済動向を踏まえ、本業務に取り組むうえでの全体的な視点や、特に重要と考えられる点、留意すべき点等について提案すること。

(2) 札幌都心のオフィスに関する整理・予測について

都心のオフィスの立地状況を整理するための、規模等を踏まえた適切な分類を提案すること。また、需要予測の効果的な調査、分析方法、予測期間について提案を行うこと。

(3) 札幌都心のホテルに関する整理・予測について

都心のホテルの立地状況を整理するための、規模等を踏まえた適切な分類を提案すること。また、需要予測の効果的な調査、分析方法、予測期間について提案を行うこと。

(4) 今後の機能集積促進に向けた事例調査について

調査を実施するにあたり、効果的な調査方法について提案を行うこと。

- (5) 本業務のスケジュール案について  
本業務を遂行するスケジュール案を提案すること。
- (6) 独自提案について  
本業務を実施するにあたり、提案者が上記以外の事柄で、目的の達成に効果的と考える事柄の提案を行うこと。
- (7) 過去の業務実績及び執行体制について  
本業務に活かすことができると考える、類似業務の実績及び業務全体を円滑に進められる執行体制の提案を行うこと。

## 7 成果品

- (1) 報告書：A4 縦（枚数制限無し）製本、カラー両面印刷 5部
- (2) 報告書概要版：A3 横（3枚以内）、カラー片面印刷 5部
- (3) 中間資料一式（報告書作成の元となるデータ等）：様式自由 5部
- (4) 電子データ：電子媒体（CD-RもしくはDVD-R）で1組提出
  - ※ 電子媒体には印刷用一式データ PDF 形式及び報告書を作成するために使用した解析の元データを全て記録すること

## 8 参加者の資格要件

- (1) 令和5年度札幌市競争入札参加資格者名簿（一般サービス又は建設関連サービス）に登録されている者であること。
- (2) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。
- (3) 札幌市競争入札参加停止等措置要領の規定に基づく参加停止の措置を受けている者でないこと。
- (4) 会社更生法による更生手続開始の申し立て又は民事更生法による再生手続開始の申し立てがなされている者でないこと。
- (5) 破産法に基づく破産手続開始の申し立てがなされている者でないこと。
- (6) 札幌市暴力団の排除の推進に関する条例第2条（1）に規定する暴力団その他の反社会的団体である者又はそれらの構成員が行う活動への関与が認められる者ではないこと。
  - ※ 複数者が協力して参加する場合、構成員すべてが（1）から（6）までを満たす必要があることに注意すること。
  - ※ 複数者が協力して参加した場合、契約の相手方は代表者とし、他の構成員は協力者となる。

## 9 提案方法等

- (1) 事務局

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市市役所本庁舎5階南  
札幌市 まちづくり政策局 政策企画部 都心まちづくり推進室  
電話：011-211-2692 FAX：011-218-5112  
HPアドレス：<http://www.city.sapporo.jp/kikaku/downtown/>  
電子メールアドレス：[ki.downtown@city.sapporo.jp](mailto:ki.downtown@city.sapporo.jp)

(2) 提出書類

正本は、以下のアからオまでの構成で一式とし、1部提出すること。  
副本は、以下のイからオまでの構成で一式とし、10部提出すること。

- ア 参加意向申出書（A4版、様式1）
- イ 業務従事者一覧（A4版、様式2、片面印刷、必要枚数）
- ウ 類似業務等実績一覧（A4版、様式3、片面印刷、必要枚数）
- エ 業務体制の概要及び実施方法（A4版、様式4、片面印刷、必要枚数）
- オ 企画提案書（A3版横、様式自由、片面印刷、2枚以内）

(3) 提出方法及び提出先

郵送または持参にて以下に提出すること。

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市市役所本庁舎5階南  
札幌市 まちづくり政策局 政策企画部 都心まちづくり推進室

(4) 提出期限

令和5年6月7日(水) 12:00【必着】

(5) 提出書類の入手方法

様式については、札幌市公式ホームページにてワードデータが取得可能であるとともに、提出先である札幌市まちづくり政策局都心まちづくり推進室でも配布する。

【札幌市公式ホームページ】

<http://www.city.sapporo.jp/kikaku/downtown/keiyaku/keiyaku.html>

(6) 提出書類の記載にあたっての注意事項

記載にあたっては、以下の事項に留意すること。

ア 業務従事者一覧について

- (ア) 今回の業務を受託する場合に、実務に携わる者を記載すること。
- (イ) 委託の相手方として選定された場合、業務を進めるにあたって他の会社（者）の協力が予定されている場合についても記載すること。
- (ウ) 本業務について全般的かつ総合的な役割を担う総括責任者を明記すること。
- (エ) 業務実施中、札幌市との打合せ等の際に常に参加するなど札幌市との窓口となる実務従事者の氏名の後ろには（○）を付けること。

イ 企画提案書について

企画提案は具体性をもって、簡潔かつ明瞭に記載すること。

(7) 参考資料

- ア 平成30年度 都心における開発誘導の考え方検討のための基礎調査結果  
<https://www.city.sapporo.jp/somu/machikiso/seika30.html>

- イ 令和3年度 札幌市立地適正化計画の見直しに係る調査・分析業務
- ウ 令和4年度 札幌市立地適正化計画の見直しに係る調査・分析業務（その2）
- エ 令和4年度 宿泊施設利用状況調査
- オ 都市計画基礎調査データ
- カ 都心における開発誘導方針

<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/toshinkaihatsuyuudou.html>

※ 上記イ～オについては、都心まちづくり推進室（市役所5階）にて提供する。なお、上記エ及びオについてはデータ説明資料を提供する。当該資料の取扱いに際しては、守秘義務を厳守し、プロポーザルの目的以外には使用しないこととする。

## 10 質疑

### (1) 質問方法

質問がある場合は、質問受付期間内に、所定の質問書（様式5）に質問の要旨を簡潔に記入し、札幌市まちづくり政策局都心まちづくり推進室宛に電子メールで送信すること。

電子メールのタイトルは「令和5年度 オフィス・ホテル等の開発誘導施策検討のための基礎調査業務」とし、令和5年6月2日（金）12:00まで受付けるものとする。

送付先電子メールアドレス：ki.downtown@city.sapporo.jp

### (2) 質問に対する回答

公平を期すため、質問票による質問内容は随時札幌市都心のまちづくりのウェブサイト内（URL：<http://www.city.sapporo.jp/kikaku/downtown/>）にて公開する（質問を行った者の氏名は公表しない）。なお、意見の表明と解されるもの等については、回答しないことがある。

## 11 選定方法

企画提案は、札幌市の関係部局の職員などからなる「オフィス・ホテル等の開発誘導施策検討のための基礎調査業務」企画競争実施委員会（以下、「実施委員会」という。）において、後述「12 評価基準」により(1)、(2)のとおり審査を行い、最も優れた企画提案者を選定する。

### (1) 一次審査

ア 提出書類による書類審査を行う。

イ 一次審査通過の企画提案は、総合的に評価を行い3件程度とする。

ウ 一次審査の結果は、確定後直ちに企画提案者全員に文書で通知する

エ 応募件数が3件程度以下の場合は一次審査を省略する。この場合は、提出者全員に別途連絡する。なお、応募者が1件の場合、最終審査において最低基準点以上であれば最も優れた企画提案者として選定する。

### (2) 最終審査

ア 一次審査を通過した企画提案に対し、ヒアリングを実施する。

- イ 出席者は総括責任者を含む最大3名までとする。
- ウ ヒアリングは1社(者)約20分(準備2分、説明10分、質疑8分)を想定し、順次個別に行う。(一次審査の通過数により、1社(者)あたりのヒアリング時間は変わる可能性がある。)
- エ ヒアリングの詳細については、別途通知する。
- オ ヒアリングの結果は、速やかに企画提案者全員に対し、文書により通知する。  
なお、最終審査の結果に関する質問については、「15 問い合わせ先」において、受付ける。

### (3) 契約の相手方について

- ア 契約の相手方は、上記審査によって選定された者との間で、随意契約により行うことを原則とする。その手続きについては、札幌市契約規則による。
- イ 選定された者との交渉が不調に終わった場合、実施委員会において次点とされた者と交渉する場合がある。
- ウ 企画提案にあたり、虚偽の記載など不正とみなされる行為を行った場合には、契約の相手方としない場合がある。
- エ 契約候補者が提案書類に記載した事項の変更は、原則として認めない。

### (4) 審査スケジュール(予定)

- ア 一次審査(書類審査) 令和5年6月8日(木)
- イ 最終審査(ヒアリング) 令和5年6月15日(木)
- ※ 上記スケジュールは変更となる場合がある。

## 12 評価基準

- (1) 審査は下表に示す審査項目による総合点数方式とし、満点の6割を最低基準点と定める。
- (2) 一次審査においては、最低基準点以上の者のうち、実施委員会委員の評価の合計点数が高い順に通過者を決定する。
- (3) 最終審査においては、一次審査の結果は持ち越さないものとし、最終審査における実施委員会委員の評価の合計点数が最も高い提案者を契約候補者とする。合計得点が同点となった場合は、評価の視点(2)及び(3)の合計得点が高かった企画提案に決定し、それでもなお同点となる場合は、実施委員会の協議により決定する。
- (4) 企画提案への参加者が1社(者)となった場合は、合計得点が最低基準点に満たない場合は不採択とする。

評価の視点	配点
(1) 本業務に取り組む上での視点等について ・本業務に取り組む上での全体的な視点が、業務の背景や目的、札幌都心の現状、近年の社会経済動向を踏まえたものとなっているか。	15
(2) 札幌都心のオフィスに関する整理・予測について ・オフィスの立地状況を整理するための分類が、適切な提案となっているか。 ・オフィスの需要を予測するための調査、分析方法、予測期間が効果的な提案となっているか。	20
(3) 札幌都心のホテルに関する整理・予測について ・ホテルの立地状況を整理するための分類が、適切な提案となっているか。 ・ホテルの需要を予測するための調査、分析方法、予測期間が効果的な提案となっているか。	20
(4) 今後の機能集積促進に向けた事例調査について ・調査方法が具体的かつ効果的で適切な提案となっているか。	15
(5) 業務全体について	30
・業務の実施に無理がなく、適切かつ有効なスケジュールとなっているか。	(10)
・独自提案が、業務の目的を達成するにあたり、有効なものとなっているか。	(10)
・過去の類似・関連業務実績、執行体制が十分で、業務を円滑に遂行できると判断できる提案となっているか。	(10)
合計	100

### 13 失格事項

次のいずれかに該当した者は失格とする。

- (1) 提出書類に虚偽の記載をし、その他不正の行為をした者
- (2) 本要領に定める手続以外の手法により、実施委員会の委員及び市職員から助言、援助その他審査の公平を疑われるような行為を受けた者又は当該行為を求めた者
- (3) 本プロポーザルの手続期間中に参加停止を受けた者
- (4) 提出書類の提出期間、提出場所、提出方法、記載方法等が、本要領及び各様式の留意事項に適合しなかった者
- (5) 審査の公平性を害する行為を行なった者
- (6) その他、本要領等に定める手続、方法等を遵守しない者

### 14 留意事項

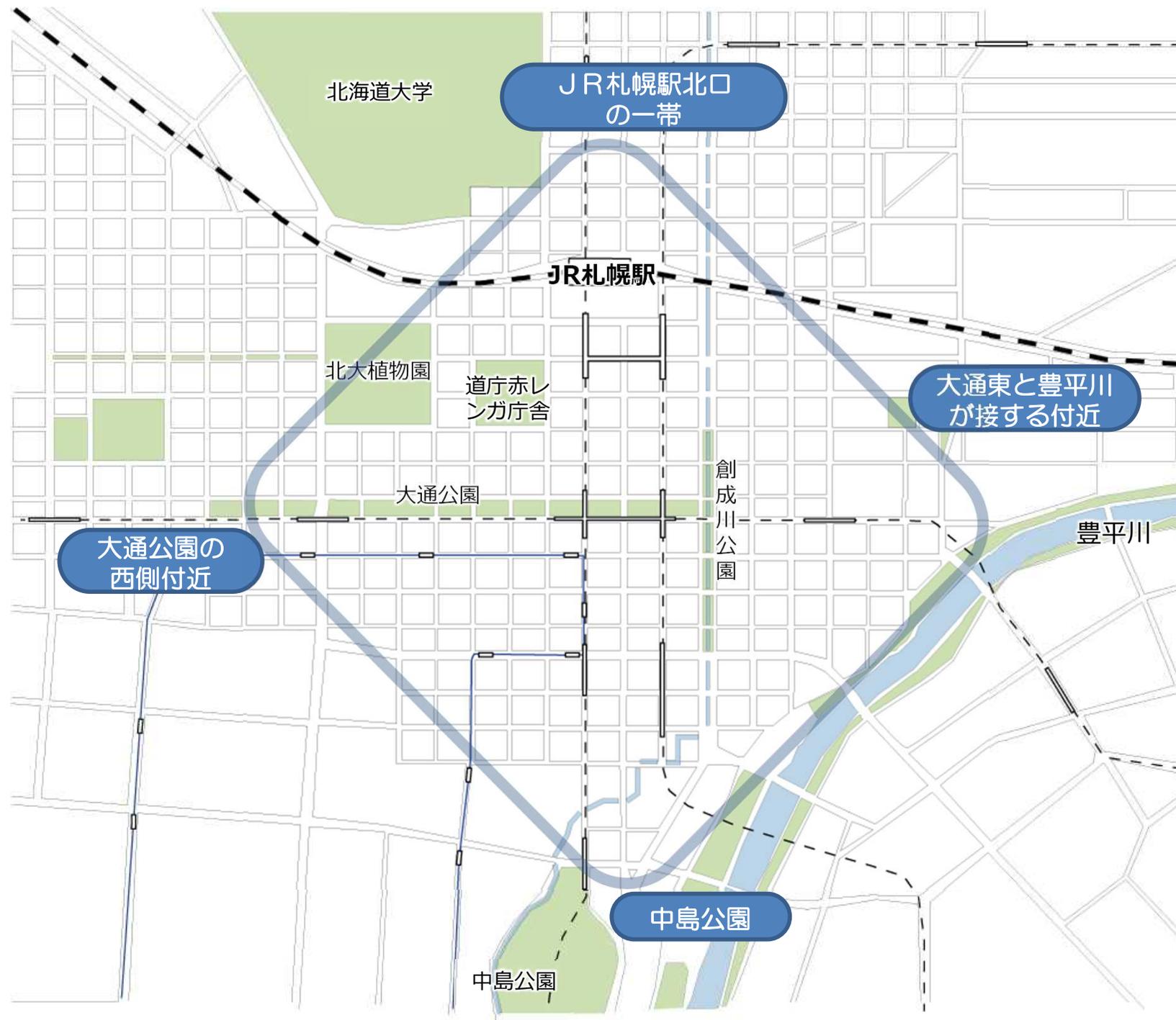
- (1) 本プロポーザルに係る一切の費用については参加者及び提案者の負担とする。
- (2) 提出書類の著作権は、各提案者に帰属する。
- (3) 提出書類は、原則として公開しない。ただし、本プロポーザルの実施に必要な場合、提出書類等を札幌市が利用することを許諾することとする。(複製を含む。)

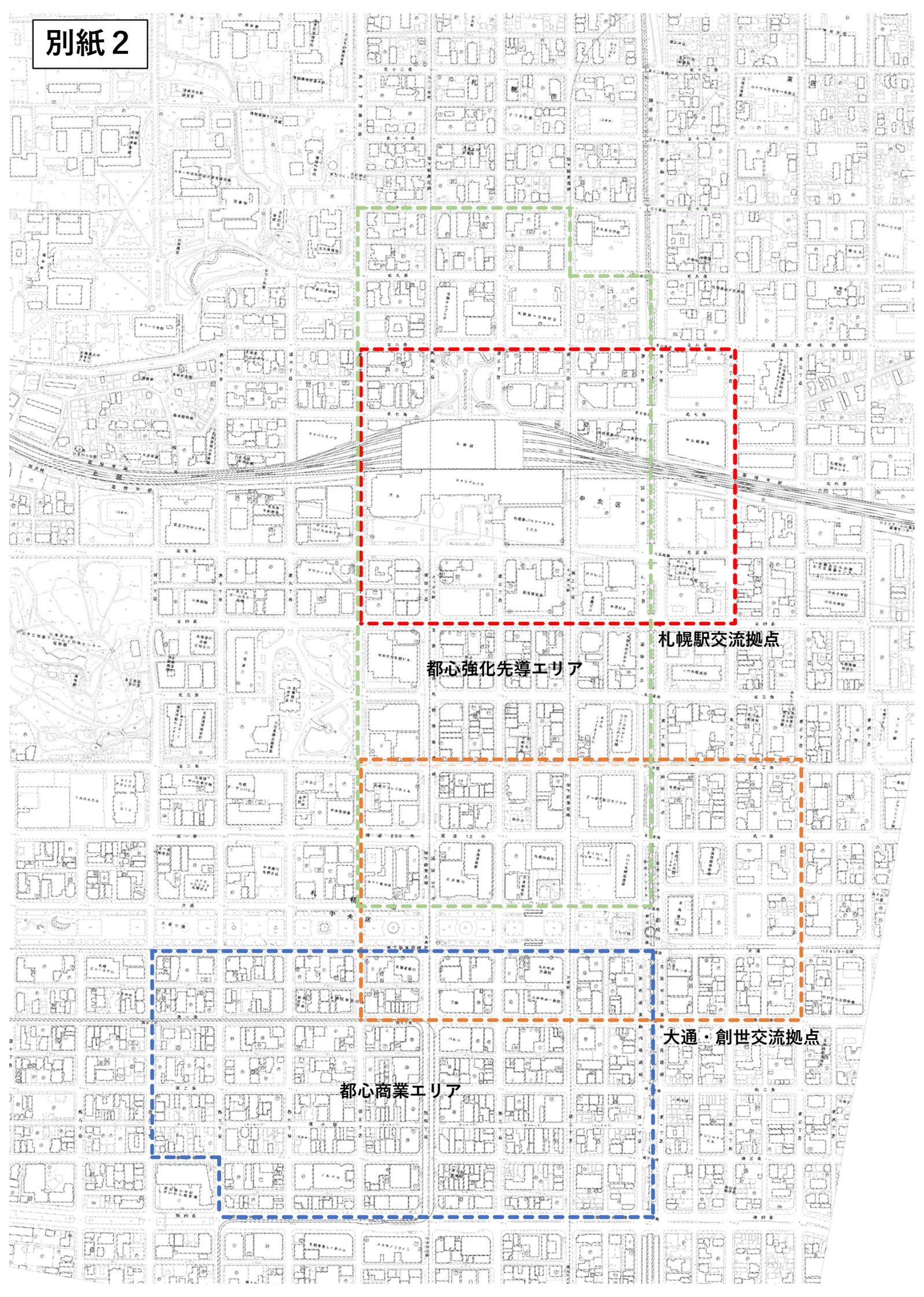
- (4) 提出期限後の提出、差替え、変更、再提出及び追加は認めない。
- (5) 業務従事者一覧に記載された総括責任者は、市長が特別の理由があると認めた場合を除き、変更することができない。
- (6) 入選者は、その後の委託業務の遂行に必要な場合、提出書類等を札幌市が利用することを許諾することとする。(複製の作成を含む。)
- (7) 札幌市が提供した資料は、札幌市の了解なく公表、使用することができない。
- (8) 本業務に係るデザイン、意匠、著作権及び業務に付随して発生する全ての権利は札幌市に帰属し、本市の許可なく無断で使用、情報提供等を行うことを禁ずる。また、本業務に関連して得られた個人及び企業情報等の全てについて、本市及び当該個人並びに当該企業の代表者の許可なく第三者に情報提供あるいは情報を漏らすことを禁ずる。

#### 15 問い合わせ先

〒060 - 8611 札幌市中央区北1条西2丁目（札幌市役所5階）  
札幌市 まちづくり政策局 政策企画部 都心まちづくり推進室  
担当：杉原・渡部 TEL：011-211-2692 FAX：011-218-5112

# 別紙 1





札幌駅交流拠点  
都心強化先導エリア

札幌駅交流拠点

都心商業エリア

大通・創世交流拠点

