

1 業務名

札幌駅交流拠点北5東1地区事業化検討支援業務

2 業務の背景及び目的

札幌駅交流拠点は、平成28年度に策定した「第2次都心まちづくり計画」において、骨格構造として位置付けられた交流拠点のひとつであり、また道内最大の交通結節点である。

北海道新幹線札幌開業（2030年度予定）及び2030年の招致を目指している冬季オリンピック・パラリンピックを見据え、道都札幌の玄関口にふさわしい空間形成と高次都市機能・交通結節機能の強化を図るため、官民協働で札幌駅交流拠点の再整備を確実に推進するうえでのまちづくりの指針として、平成30年9月に「札幌駅交流拠点まちづくり計画」を策定した。

札幌駅交流拠点まちづくり計画では、対象区域のうち、北8西1街区や北6東3周辺地区（卸センター）等、地権者等により事業化を推進している街区については、「先導プロジェクト街区」として位置づけるとともに、地権者等による事業化検討の機運が高まっている北5東1地区等を「事業化検討街区」として位置づけたところである。

特に、北5東1地区は、北海道新幹線札幌開業により生まれる新たな人の流れを含めた札幌駅南口のにぎわいを創成東地区に波及させるための起点として、極めて大きな役割が期待される。地権者からも、現時点において、北海道新幹線札幌開業の前に何らかの開発を実現したいとの意向を聴取しているところである。

本業務は、北5西1・西2地区の一体的な再開発へ向けた各種検討の状況を踏まえ、北5東1地区の事業化へ向けた調整・支援を行うことで、札幌駅交流拠点まちづくり計画の目標である「北海道・札幌の活力を展開させる起点の形成」及び「北海道新幹線札幌開業を見据えた再整備の確実な推進」の実現に資することを目的とする。

3 業務内容

(1) 地区のまちづくりに係る情報収集と新たな土地利用に向けた与件の整理

- ・当該地区に係る都市計画、新幹線駅計画、周辺開発動向等の情報収集と与件の整理
- ・緩和型土地利用計画制度等の地区のまちづくりに係る諸制度の情報提供
- ・当該地区周辺の開発主体、地権者、関係者等へのヒアリングの実施

(2) 地権者意向の把握、情報共有

- ・当該地区の土地利用や施設整備等に係る地権者の基本的な意向把握
- ・勉強会の進捗に合わせた地権者との個別協議・ヒアリングの実施

(3) 地権者勉強会の企画・運営

- ・北5東1地区の地権者による土地利用に関する勉強会の開催（2回程度）
- ・地権者勉強会の資料作成、勉強会の運営及び記録作成

(4) 次年度以降の具体的検討に向けた方向性と課題、進め方等の整理

- ・周辺地区との連携、権利者意向等を踏まえた土地利用の方向性と課題の整理
- ・地区計画、開発誘導方針の活用と地権者の協調・連携方策の検討
- ・権利者の意向、周辺開発の動向等を踏まえた想定ロードマップの作成
- ・権利者の意向、周辺開発との連携等を考慮した次年度以降の進め方の検討

(5) 業務報告書の作成

- ・令和元年度の検討内容と成果の取りまとめ

4 業務規模

3,500千円（税込）を上限額とする。

※上記金額はあくまで業務規模を示すものであり、実際の契約金額の決定は、札幌市契約規則及び札幌市物品役務契約等事務取扱要領で定める各条項に基づき行うものとする。

5 履行期間

契約締結日から令和2年3月19日（木）まで

6 成果品（中間報告書・最終報告書）

- ア A4判製本（図面等A3判） 20部（可能な限り古紙再生率100%とする。）
- イ 電子データ 一式

7 参加資格

- (1) 札幌市競争入札参加資格者であること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- (3) 公募開始日から契約締結日までの期間に、札幌市競争入札参加停止等措置要領の規定に基づく指名停止の措置を受けている者でないこと。
- (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生手続き又は再生手続きの開始の申し立てがなされていないこと。

(5) 破産法（平成16年法律第75号）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。

※ 複数者が協力して参加する場合、構成員すべてが（1）～（5）を満たす必要があることに注意すること。

※ 技術士、一級建築士等の法令等に基づく特別な資格の有無を問わない。

※ 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。

8 企画提案を求める項目

(1) 北5東1地区において実現すべきまちづくりの基本的な考え方について

第2次都心まちづくり計画及び札幌駅交流拠点まちづくり計画を踏まえ、北5西1・西2地区をはじめとする札幌駅交流拠点の他の街区及び創成イースト北エリアとの関係性も考慮の上、北5東1地区において実現すべきまちづくりの基本的な考え方を提案すること。

(2) 北5東1地区の事業化検討支援について

ア 業務遂行において重視すべき視点について

(1)の考え方を本開発において実現するために、業務を遂行する上で重視すべき視点を提案すること。

イ 地権者等からの開発意向の聴取等について

北5東1地区の地権者及び周辺の地権者等のそれぞれについて、聴取を行う項目、効果的に意向の聴取を行うための方法を提案すること。また、それを踏まえた勉強会を含め、今年度の検討スケジュールについて提案すること。

(3) 業務全体について

ア 独自提案について

本業務を実施するにあたり、提案者が必要、効果的と考える独自提案があれば提案すること。

イ 過去の類似・関連業務実績及び業務の執行体制について

本業務に活かすことができると考える類似業務の実績と本業務の執行体制について、具体的に記載すること。

9 申込方法

(1) 提出物

正本は、以下のア～オの構成で一式とし、1部提出すること。（提出にあたっては、一式を左肩一箇所でホチキス留めすること。）

副本は、以下のイ～オの構成で一式とし、10部提出すること。（提出にあたっては、

一式をゼムクリップで留めること。ホチキスは使用しないこと。）

なお、いずれの場合も特別な製本、折込等はしないこと。また、用紙の規格、枚数、様式等は厳守すること。

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

(2) 提出方法及び提出先

郵送又は持参にて以下に提出すること。

060-8611 北海道札幌市中央区北 1 条西 2 丁目

札幌市役所 まちづくり政策局 政策企画部 都心まちづくり推進室 都心まちづくり課 (5 階南側)

(3) 提出期限

令和元年 10 月 23 日(水) 12:00 【必着】

(4) 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 政策企画部 都心まちづくり推進室 都心まちづくり課でも配布する。

【札幌市公式ホームページ】

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

(5) 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業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

(ア) 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。

(イ) 提出された企画提案書等は返却しない。

(6) 参考資料

ア 「第 2 次都心まちづくり計画」

イ 「札幌駅交流拠点まちづくり計画」

ウ 「札幌駅交流拠点北 5 西 1・西 2 地区再開発基本構想(案)」

※ 参加資格を満たし、プロポーザルに参加する意思のあるものには、上記資料を

上記（２）提出先にて貸与する。当該報告書の取扱いに際しては、守秘義務を厳守し、本プロポーザルの目的以外には使用しないこと。また、当該報告書は複製禁止とし、プロポーザル終了までに速やかに返却すること。

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FAX又は電子メールで送信すること。

電子メールのタイトルは「札幌駅交流拠点北５東１地区事業化検討支援業務 質問書」とし、令和元年10月15日（火）12：00まで受け付けるものとする。

FAX：011-218-5112

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及びその回答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 選定方法について

企画提案は、札幌市の関係部局の職員などからなる「札幌駅交流拠点北５東１地区事業化検討支援業務」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を超えてい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者２５分（説明１５分、質疑１０分）を想定し、順次個別に行う。

エ 説明は、申込時に提出した業務従事者一覧、類似業務等実績一覧、業務体制の概要及び実施方法、企画提案書のみで行うものとする。

オ ヒアリングの詳細については、別途通知する。

カ 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。

(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） 令和元年10月24日（木）

イ 最終審査（ヒアリング） 令和元年10月31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、最低基準点を超えた者のうち、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(1)、(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) 北5東1地区において実現すべきまちづくりの基本的な考え方について	
1. 既存の計画との整合性について ・第2次都心まちづくり計画や札幌駅交流拠点まちづくり計画など既存の計画を十分に踏まえた提案になっているか。	10
2. 他街区及び創成イースト北エリアとの関係性を考慮した事業化検討について ・札幌駅交流拠点の他街区や創成イースト北エリアとの関係性を考慮し、北5東1地区において実現すべきまちづくりの基本的な考え方を的確にとらえているか。	20
(2) 北5東1地区の事業化検討について	
1. 業務遂行において重視すべき視点について ・本開発の実現に向けて、業務遂行において重視すべき視点を的確にとらえているか。	20
2. 地権者等から開発意向の聴取等について ・適切な意向聴取の項目や聴取の方法、スケジュールが提案されているか。	20

(3) 業務全体について	
1. 独自提案について ・業務の目的を達成するにあたり、独自性があり、有効な提案となっているか。	10
2. 過去の類似・関連業務実績について ・業務全体を円滑に進められると判断できる十分な業務実績があるか。	10
3. 業務の執行体制について ・業務従事者の経験、実績等の妥当性、有効性の観点から、業務全体を円滑に進められる執行体制の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、選定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指名停止を受けた者
- (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 その他留意事項

- (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 都心まちづくり課

担当：石垣、横川 TEL：011-211-2692 FAX：011-218-5112

別図

