

草加松原団地建替まちづくり計画等検討調査業務委託仕様書

1. 業務概要

業務名称：草加松原団地建替まちづくり計画等検討調査業務

履行期間：契約締結日の翌日～平成28年9月30日

履行場所：草加市松原1～4丁目

2. 業務の目的

松原団地建替事業については、平成15年3月に着手しており、まちづくり理念・土地利用構想・公共公益施設等整備に関する協定を草加市と締結し（「グランドプラン」（土地利用構想）参照）、建替事業を推進しているところである。

今後は、B街区の一部及びC街区、D街区における整備敷地の計画・譲渡を進めることとなる。その中でも、グランドプランにおいて生活交流拠点ゾーンに位置付けられている近隣型商業施設や大学関連施設の誘致及びそれらの施設と都市計画公園・市の児童センター等の連携内容の具体化、また、その背後に控える分譲住宅用地や国道4号線沿い沿道ゾーンの整備計画策定に向けて、具体的検討が必要な段階にきている。一方、草加市では、平成28年4月施行に向け、都市計画マスタープラン改定作業が進んでいるところである。

本調査では、地元関係者の意向や都市マス変更等行政協議の状況を踏まえたグランドプランの詳細検討、C街区生活交流拠点ゾーンをはじめとするC・D街区の充実に向けた都市計画検討、地域の価値向上に向け関係者を含めたエリマネ等基盤づくり等検討により、地域全体を含めた今後のより良いまちづくりを推進していくための基盤となる方向性を見出すことを目的とする。

3. 業務内容

(1) 基礎情報の整理（土地利用決定、都市計画変更に関わる基礎情報の整理）

①上位計画の整理（総合計画・都市マス等の変更状況を踏まえて）

②事業フレームの整理

- ・人口フレームの想定
- ・商圈を踏まえた施設成立ボリュームの検証

③地域関係団体へのヒアリング

- ・町会、自治会、商店会等

④事業者の需要調査

- ・商業施設事業者、高齢者福祉施設事業者、住宅事業者等

(2) まちづくり計画の検討

①土地活用の検討

- ・需要を踏まえたまちづくり方針の検討

②まちづくり計画案の検討（グランドプラン詳細版の検討）

- ・まちづくりコンセプト、土地利用方針、機能分担、交通計画、緑・景観・環境、福祉・防災・エリマネ等の検討
- ③BCD街区配置計画案の検討
- ④BCD街区公募条件書の作成補助（3地区程度）
- ⑤CD街区景観ガイドラインの作成

(3) 都市計画変更の検討

- ①用途地域変更の検討
 - ・協議・説明資料の作成
- ②地区整備計画案の検討
 - ・計画案、説明資料の作成

(4) 3者懇談会・3者検討会等の運営支援

- ①資料作成、事前協議、会への参加・議事録作成
 - ・3者懇談会 1回
 - ・3者検討会 4回程度を想定
- ②早期先行プロジェクトの企画運営支援
 - ・既存イベントに合わせた公園・プロムナードの活用・運用検討
 - ・商業のあり方検討
- ③その他プロジェクトの企画作成支援
 - ・地域包括ケアと高齢者福祉施設計画の検討
 - ・大学と連携した健康・環境・交流拠点ゾーンの検討
 - ・エコタウンの整備検討

(5) 開発協議補助

- ①B2街区開発協議
 - ・協議補助・資料作成補助・資料取り纏め
- ②C街区開発協議
 - ・協議補助・資料作成補助・資料取り纏め

4. 業務の進め方

- (1) 行政及び機構の既応資料から得られる情報等については、それによること。
なお、当該資料情報の適用にあたっては、機構担当者の指示によること。
- (2) 既往資料では、情報を得ることが出来ないもの又は不完全なもの等については、現地調査等により確認すること。
- (3) 本仕様書に記載のない事項又は本仕様書について疑義が生じた場合は、その都度、機構担当者と協議すること。
- (4) 調査内容については、いかなる場合も他人に漏らしてはならない。
- (5) 本業務により特定された技術提案書記載の内容を遵守すること。

(6) 下請負について

①受注者は、本業務の履行管理、総合的企画、手法の決定及び技術的判断等の「主たる部分」の下請負を行うことはできない。

※基盤関連業務は、下請負を行うことが出来るものとする。

②受注者は簡易な業務については、下請負を行うことができる。この場合において、業務請負契約書（以下、「契約書」という。）第4条の規定に基づく書面による発注者の承諾は不要とする。

③受注者は、上記（1）（2）に規定する業務以外について下請負を行なう場合は、契約書第4条の規定に基づき書面により発注者の承諾を得なければならない。

5. 提出物等

- ① 本業務に関する成果物一式（原図）
- ② その他、業務遂行上入手した資料
- ③ 報告書5部（A4版を基本）（編集は機構担当者と打ち合わせる）
- ④ 報告書磁気記録（CD等） 1部

6. 暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置について

- (1) 業務の履行に際して、暴力団員等による不当要求又は業務妨害（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うこと。
- (2) (1)により警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行った場合には、速やかにその内容を記載した文書により発注者に報告すること。
- (3) 暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、発注者と協議を行うこと。

7. 個人情報の取扱い

重要な情報及び個人情報の保護に関する特約条項第2条に定める重要な情報等の保管場所、取扱場所、及び取扱場所から持ち出す場合等の手続き等については、下記のとおりとする。

- (1) 保管場所は受注者事務所内とし、施錠できる場所に保管する。
- (2) 取扱場所は受注者事務所内とし、取扱終了後は速やかに保管場所に返却し施錠する。
- (3) 取扱場所から持ち出す場合は、事前に担当職員の了解を得、保管場所に返却後はその旨を報告する。
- (4) 原則として携帯電話に業務に係る個人情報を登録しない。

以 上

平成〇年〇月〇日

下請負等（変更等）承諾申請書

独立行政法人都市再生機構

殿

受注者 住所
氏名

印

契約名称： 草加松原団地建替まちづくり計画等検討調査業務

平成〇年〇月〇日付けをもって締結した上記の契約に関して、以下のとおり業務の一部を第三者に下請負等したく、契約書第〇条第〇項に基づき申請するので、手続き方お願いします。

| 項目 | 申請内容 |
|---------------------------|--|
| 下請負等の相手方 (住所、氏名) | 〒000-0000 〇〇県〇〇市〇〇町〇-〇 △△株式会社 |
| 下請負等する業務の内容 | 上記業務の小構造物設計計算、図面作成（平面図、縦断図、横断図、小構造物詳細図）および数量計算 |
| 下請負等する業務の契約予定額 | 〇〇千円（契約金額に対する比率〇%） ※見積書を添付 |
| 下請負等を行う必要性及び下請負等の相手方の選定理由 | （下請負等する必要性） |

グランドプラン

凡例

- 草加松原団地
- 駅前都市型複合住宅ゾーン
- 環境調和型住宅ゾーン
- 沿道型ゾーン
- 道路
- 主要な生活軸
- 地域の生活動線ネットワーク
- 公園・広場等
- 田・畑等
- 教育施設
- 福祉施設等
- } 商業施設
- ★ 施設
- 駐輪施設

