別添 - 1

草加松原団地ＣＤ街区土地利用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ＣＤ街区土地利用計画等検討調査業務

履行期間：契約締結日の翌日～平成 30 年５月 31 日

履行場所：草加市松原３・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。

Ｃ街区の大学関連施設が平成 28 年度の譲渡を控える中、今後、ＣＤ街区における整備敷地の計画・譲渡を更に進めるにあたり、グランドプランにおける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の誘致及びそ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、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ＣＤ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）ＣＤ街区土地利用策定における基礎情報の整理

①上位計画の整理

・各種計画・図面の更新（総合計画・都市マスおよびまちづくりの変遷等）

②地域関係団体へのヒアリング

・町会、自治会、商店会・市民等

（２）ＣＤ街区のまちづくり計画（土地利用、事業性検討等）の検討

①ＣＤ街区の土地活用の検討

・事業フレームの整理

・今後の人口フレーム・世帯の将来予測

・需要を踏まえたまちづくり方針の検討

・商圏を踏まえた施設成立ボリュームの検証

・商業施設事業者、住宅事業者等の動向

②ＣＤ街区公募条件書・景観ガイドラインの作成

・土地譲渡等の公募に向けた資料の作成補助（３箇所程度を想定）

③環境配慮ゾーンＤ街区の構想・事業化検討

・戸建てゾーンと商業ゾーンを棲み分ける方策の検討

・エコタウンの整備構想の検討

④ＣＤ街区事業手法の検討

・ＣＤ街区商業ゾーンにおける施設内容（業態配分）の検討

⑤ＣＤ街区等の交通・道路計画の検討

・既存および今後調査（予定）の交通量調査の結果を参考にした近隣型商業施設街区・国道４号線沿道の施設誘導を目的とした道路計画・道路改修案の作成

・道路・交通　交通改善のハード・ソフト両面の解決策の検討

⑥地域医療福祉拠点化に向けての整備計画書の作成

⑦Ｄ街区での雨水流出抑制施設の検討

・戸建てゾーンにおける雨水流出抑制施設の設置に向けた具体的計画案の作成

（３）都市計画変更に係る協議資料作成の支援

①都市計画変更に向けた協議資料作成

・協議・説明資料の作成

②ＣＤ街区における地区整備計画案の検討

・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まちづくりに関係する３者（草加市・獨協大学およびＵＲ）で行う会議資料の作成、事前協議、検討会への参加・議事録作成

（開催頻度）

・３者懇談会　２回程度を想定

②各種プロジェクトの企画運営構想の提案

（例示）

・緑のプロムナード（基幹空間軸）におけるイベントの提案

・大学と連携した健康・環境・交流拠点ゾーンの検討

・エリアマネジメントを想定した事業の検討　等

（５）開発協議変更申請における資料作成補助

①５期戻り住宅建設街区での開発変更協議資料の作成

・行政協議補助・資料作成補助・資料の取り纏め

②Ｃ街区での開発変更協議資料の作成

・資料の取り纏め

（６）Ｃ街区における建築基準法 86 条関連申請届出に係る業務

①Ｃ街区における建築基準法 86 条関連の確認・届出

・行政への建築基準法 86 条関連の確認

・行政への建築基準法 86 条関連申請書の作成・届出

（７）松原団地分室仮設申請書作成業務補助

①Ｄ街区の松原団地分室の仮設申請届出に係る業務

・仮設申請用図書の確認

・行政への仮設申請書の作成・届出（H29 年度分）

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）再委託

① 業務請負契約書第４条第１項にある第三者に委託し、または請け負わせてはならない主体部分とは、次に掲げるものをいう。

イ　業務の総合調整マネジメント

ロ　業務の中核となる成果資料の作成

ハ　打合せ及び内容説明

② 業務請負契約書第４条第２項の規定により業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ発注者の書面により再委託申請書を提出し、承諾を受けなければならない。

③ 補助的な業務（例：コピー、印刷、製本、資料収集、要約といった簡易な業務トレース業務、模型製作、パース作成、写真撮影、計算（日影、省エネルギー関係、防災関係)、データ入力（ＣＡＤ、電算））を第三者に委託し、または請け負わせようとする場合は承諾を要しない。

④ 受注者は、業務を再委託する場合、書面により再委託の相手方との契約関係を明確にしておくとともに、再委託の相手方に対して適切な指導、管理の下に業務を実施しなければならない。また、それらの契約関係に関する書面については、発注者の求めに応じた書面全てを受注者は提出しなければならない。

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３部（Ａ４版を基本）（編集は機構担当者と打ち合せること）

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

■草加松原団地

1　草加松原団地概要

（１）敷地面積：約 43ha（全体）

（２）従前戸数：5,926 戸（２・４階建、321 棟）

（３）管理戸数（現在）

・草加松原団地（Ｄ街区）

管理開始年月日　　Ｓ37 年度

総管理戸数　　1,678 戸

・コンフォール松原（Ａ・Ｂ街区）

管理開始年月日　　Ｈ20 年度

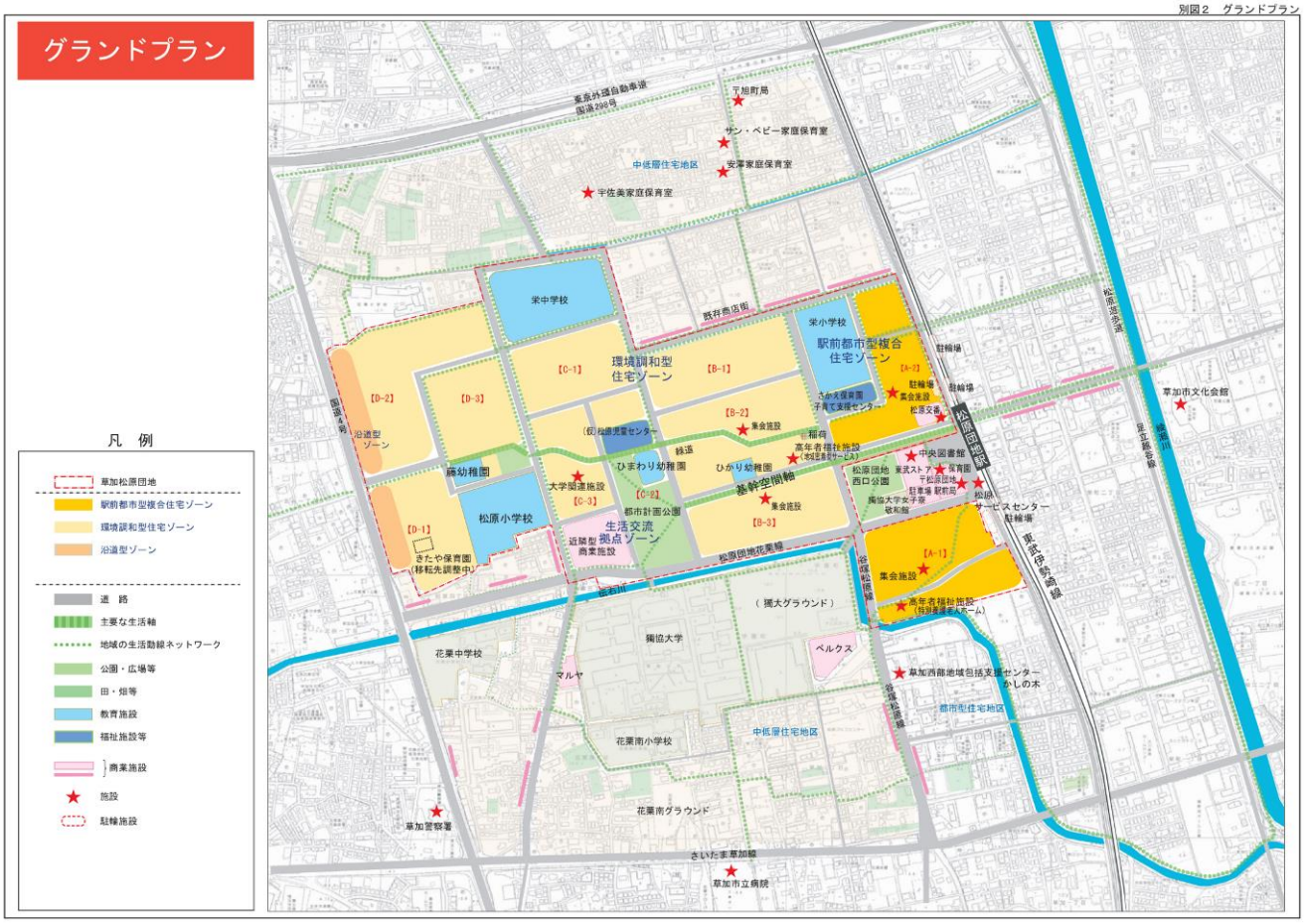
総管理戸数　　2,207 戸

2　位置図（草加松原団地・コンフォール松原）

地図使用承認©昭文社第 56G107 号

3　「グランドプラン」（土地利用構想）

別図２　グランドプラン



（　別紙　）

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ＣＤ街区土地利用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）