

業務仕様書

1. 件 名

「平成29年度区役所・サンプラザ地区再整備検討資料作成等業務」

2. 目 的

この業務は、過年度業務の検討結果及び本年度中野区が策定した区役所・サンプラザ地区再整備実施方針（以下「再整備実施方針」と言う。）に基づき、同区が選定した民間事業協力者※と同区とUR都市機構で実施する意見交換等を踏まえ、都市計画変更へ向けた（仮称）新北口地区まちづくり方針策定及び面整備事業として想定される市街地再開発事業の実施へ向けた検討資料作成等を行うことを目的とする。

※民間事業協力者：中野区において区役所・サンプラザ地区再整備の事業化に向け平成28年度に選定した事業構築に係る民間事業者（1グループ）。

3. 業務期間

契約日の翌日から平成30年3月16日までとする。

4. 対象地区

中野区中野二丁目、三丁目、四丁目、五丁目

（別図「中野駅周辺まちづくり区域図」で定める範囲（約110ha））

5. 業務内容

Ⅰ. 区役所・サンプラザ地区再整備に係る各種計画策定等支援

- （1）区役所・サンプラザ地区再整備の事業化を見据えた都市計画変更へ向けて、（仮称）新北口地区まちづくり方針作成及び都市計画手続きに係る検討の支援
- （2）上記と共に区が来年度策定予定である再整備事業計画の素案作成支援

Ⅱ. 区役所・サンプラザ地区再整備に向けた市街地再開発事業の事業計画等検討

（1）事業計画、及び収支計画の検討

- ・建築物の一体的整備と公的資産を適正に活用した市街地再開発事業による再開発事業フレームの検討
- ・再整備事業計画策定に向けた収支計画等の検討支援
 1. 事業協力者の作成する事業収支の成立性に関する検証
 2. 事業協力者の作成する事業収支に対する収支改善方策の検討

3. 従後資産の鑑定士意見に基づく床価格の考え方等整理

(2) 施設等基本計画の検討

- ・大規模集客交流施設、多機能複合施設等の誘導施設の整備方針の検討
- ・中野駅や中野駅新北口駅前広場等周辺機能との連携に関する検討

(3) 建物計画の検討

- ・事業協力者の施設・建物計画に対する検証及び整備イメージの提案

(4) 管理運営計画の検討

- ・誘導を想定する大規模集客交流施設、都市計画駐車場や地域荷捌き等の管理運営のあり方について、他施設の取組事例等を踏まえた所有・運営方針の検討

(5) 再整備事業全体のスケジュール検討

- ・周辺の関連事業及び市街地再開発事業の工期等を踏まえた再整備事業全体の整備スケジュール検討

(6) 会議体の運営支援

- ・民間事業協力者との意見交換会や（仮称）新北口地区まちづくり方針及び再整備事業計画案作成に向けた各種会議のために、(1)～(5)の検討内容を含めた資料作成等の支援を行う。

Ⅲ. 中野駅周辺におけるエネルギーの面的活用検討支援

- (1) 「中野駅周辺におけるスマートな環境・防災都市づくり戦略」策定に向けた検討、資料作成等支援
- (2) 戦略策定に向けた有識者検討会等の運営支援

6. 特記事項

- (1) 本業務に必要となる業務量（人・日）については、下表を参考とする。なお、業務量は全ての職階を合計したものである。

業務項目	業務量（人・日）	備考
I. 区役所・サンプラザ地区再整備に係る各種計画策定等支援	26人・日	
II. 区役所・サンプラザ地区再整備に向けた市街地再開発事業の事業計画等検討	51人・日	
III. 中野駅周辺におけるエネルギーの面的活用検討支援	12人・日	

(2) 提出する成果品

当業務検討資料・調整・協議資料一式（電子データ含む）及び報告書 A4版（縦）各5部

なお、報告書用紙については以下の基準による。

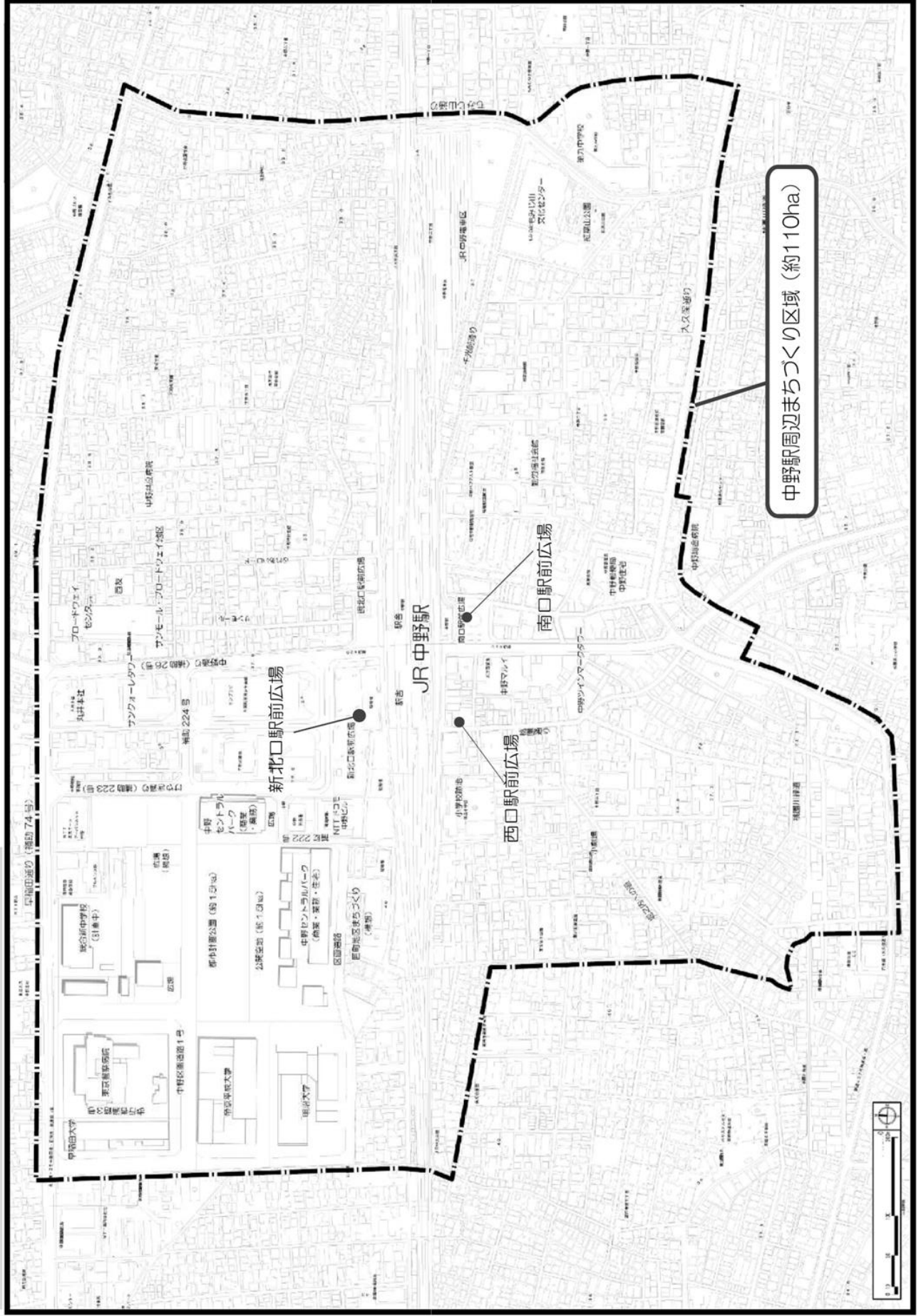
- ① 古紙配合率70%以上

- ② 非塗工印刷用紙：白色度70%以下
- ③ 塗工印刷用紙：塗工量が両面で30 g/m²以下
- ④ 再生利用されにくい加工が施されていないこと

提出先 独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部 事業推進部 中野駅エリア計画課

- (3) 業務の履行上必要な情報収集方法等については、事前に機構指示者と協議し、また、業務の履行上知り得た秘密を第三者に漏らし、又は利用してはならない。
- (4) 本仕様書に記載のない事項又は疑義が生じたときは、その都度機構指示者と協議すること。
- (5) 本業務は業務成績評定対象業務である。受注者には、業務完了後業務成績評定点を通知する。付与した業務成績評定点は、将来業務発注時に価格以外の評価項目として使用することがある。
- (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 工事（業務）の施工（履行）に際して、暴力団員等による不当要求又は工事（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。

中野駅周辺まちづくり区域図



中野駅周辺まちづくり区域 (約110ha)