

仕様書

1. 業務名称 令和元年度造幣局南地区におけるまちづくり基本計画等検討業務

2. 業務対象範囲 豊島区造幣局南地区（別紙1及び2参照）

3. 業務の目的

当地区はH28年度に指定された都市再生緊急整備地域内に位置し、また、東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト(H24.1)」において不燃化特区(東池袋四・五丁目地区)に指定されている。豊島区の上位計画では、「池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン(H28.7)」では「東池袋駅周辺エリア」とされ、エリアごとのまちづくりの方向性は「東池袋四五丁目をはじめとする木造住宅密集市街地の防災性の向上と公園(造幣局地区)の広域的な防災機能の確保により、本エリアだけでなく豊島区全体の防災機能強化を進める」とされている。また「池袋駅周辺地域基盤整備方針2018(2018.5)」では、「生活文化交流エリア」に設定されるとともに「東池袋駅コア・ゾーン」の一部とされた。コア・ゾーンにおける取組みとして、高度な防災機能を有する公共公益拠点の形成、木造住宅密集市街地の環境改善に資する生活支援機能やオープンスペースの確保、などが示されている。更に、当地区に一部含まれる造幣局東京支局の跡地においては「造幣局地区街づくり計画(H26.10)」が策定され、街づくりの理念・目標、街づくりのルール、街づくりの推進の方策が示されており、防災公園の整備及び大学の設置が計画されている。

これらの状況の中、地元では豊島区の支援のもと平成26年度に「造幣局南地区まちづくり協議会」を設立した。機構は、区からの受託業務を通じて協議会の検討を支援し、今年度は権利者への個別意向確認と、それを踏まえた「まちづくり基本計画」の検討を行う。また、行政の上位計画の実現に資する事業化の検討を行っている。

本業務は上記主旨を踏まえ、当地区におけるまちづくり基本計画案の検討を支援し、またそれを踏まえて、造幣局跡地を活用した連鎖型面的整備について、事業手法の検討及び事業性の検証を行うことを目的とする。検討にあたっては、過年度における検討の成果物を踏まえるものとする。

4. 業務の内容

(1) まちづくり基本計画案の検討

① 地域の将来像の検討

- 豊島区の上位計画、過年度の地元協議会の検討内容、過年度業務の成果等を踏まえ、東池袋駅周辺地域（「生活文化交流エリア」※「東池袋駅コア・ゾーン」※及びその周辺）における広域のまちづくりのコンセプトを検討する。

※「池袋駅周辺地域基盤整備方針2018」で規定するもの

- 造幣局南地区のまちづくりコンセプトについて、上記の検討を踏まえ、過年度検討の深度化を図る。

② 土地利用計画及び都市基盤計画に係る検討

- ・ 当該検討への反映のため、権利者への個別意向確認の結果を整理する。
 - ・ 土地利用計画については、従前権利の状況や個別意向確認の結果を踏まえて、共同化エリアと個別利用エリアの規模や配置について検討を行う。なお、共同化エリアと個別利用エリアの設定等において、権利者の合意形成を図るための対応方策の検討を行うこと。
 - ・ 道路については、周辺の都市基盤・機能とのネットワーク、地区内交通処理、歩行者導線のあり方、防災性等を検討したうえで幅員構成等を設定し、その法適合性を検証する。
- ※ 当該検討においては、9月中旬を目途に素案1案を作成し、その後随時見直しを行い、1月中旬を目途に1案をまとめる。

③ 施設計画・導入機能に係る検討

- ・ 過年度の空間イメージ検討及び個別意向確認結果、②の検討内容を踏まえ、共同化エリアと個別利用エリアの導入機能及び施設建築物の施設規模、配置計画案を作成する。
- ・ 超高層と中層・低層を調和させ、また、公的空間(道路、公園、空地)を連携・融合させたまちのあり方を提案する。
- ・ 上記提案について、空間イメージを一般の権利者などに分かりやすく伝える、パースやCGなどを作成する

④ 都市計画及び事業手法に係る検討

- ・ ①～③で検討した計画案を実現するための都市計画、都市開発諸制度及び事業手法について検討し、事業の成立要件や合意形成等に係る課題の比較検討を行う。事業手法は3種類程度の比較検討を行い、手法は、土地区画整理・市街地再開発一体的施行、防災街区整備事業を含むものとする。
- ・ 事業手法について、⑤の検討結果も踏まえ、詳細な比較検証を行い、最適な事業手法の絞り込みを行う。

⑤ 事業性の検証

- ・ ④で比較検討した各事業手法について、法定事業の収支試算を行い事業性の検証を行う。なお、土地区画整理・市街地再開発一体的施行については過年度成果物を参考とすることができる。

(2) 造幣局南地区まちづくり協議会等活動に係る支援業務

- ① 地区のまちづくり協議会及び役員会の開催スケジュールに合わせ、(1)の検討内容の一部を使用した資料作成支援を行う。
- ② 権利者への協議会資料等の送付支援(約250部、年6回程度)
- ③ 地区のまちづくり協議会の広報資料として、事務局提示資料及び活動報告等をまとめたパンフレット1種類の版下作成を行う。作成時期は第4四半期、形態はA4観音開きを想定。

5. 履行期間 契約締結日の翌日から令和2年3月13日

6. 特記事項

(1) 本業務に必要となる業務量については、別紙3を参照とする。

(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事業推進第1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) 個人情報等の保護に関する特約条項第1条に定める個人情報等（以下「個人情報等」という。）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) 保管場所は受注者の事務所内とし、施錠できる場所に保管する。

2) 取扱場所は受注者の事務所内とし、取扱終了後は速やかに保管場所に返却し施錠する。

3) 次に該当する行為を行おうとするときは、重要な情報等取扱記録台帳に記録し、現場代理人により監督員承諾を得るものとする。

①重要な情報等を定められた取扱場所から持ち出すとき。（郵送及び電子メールによる送信等も含む。）

②重要な情報等を複製するとき。

③重要な情報等の複製を交付するとき。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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

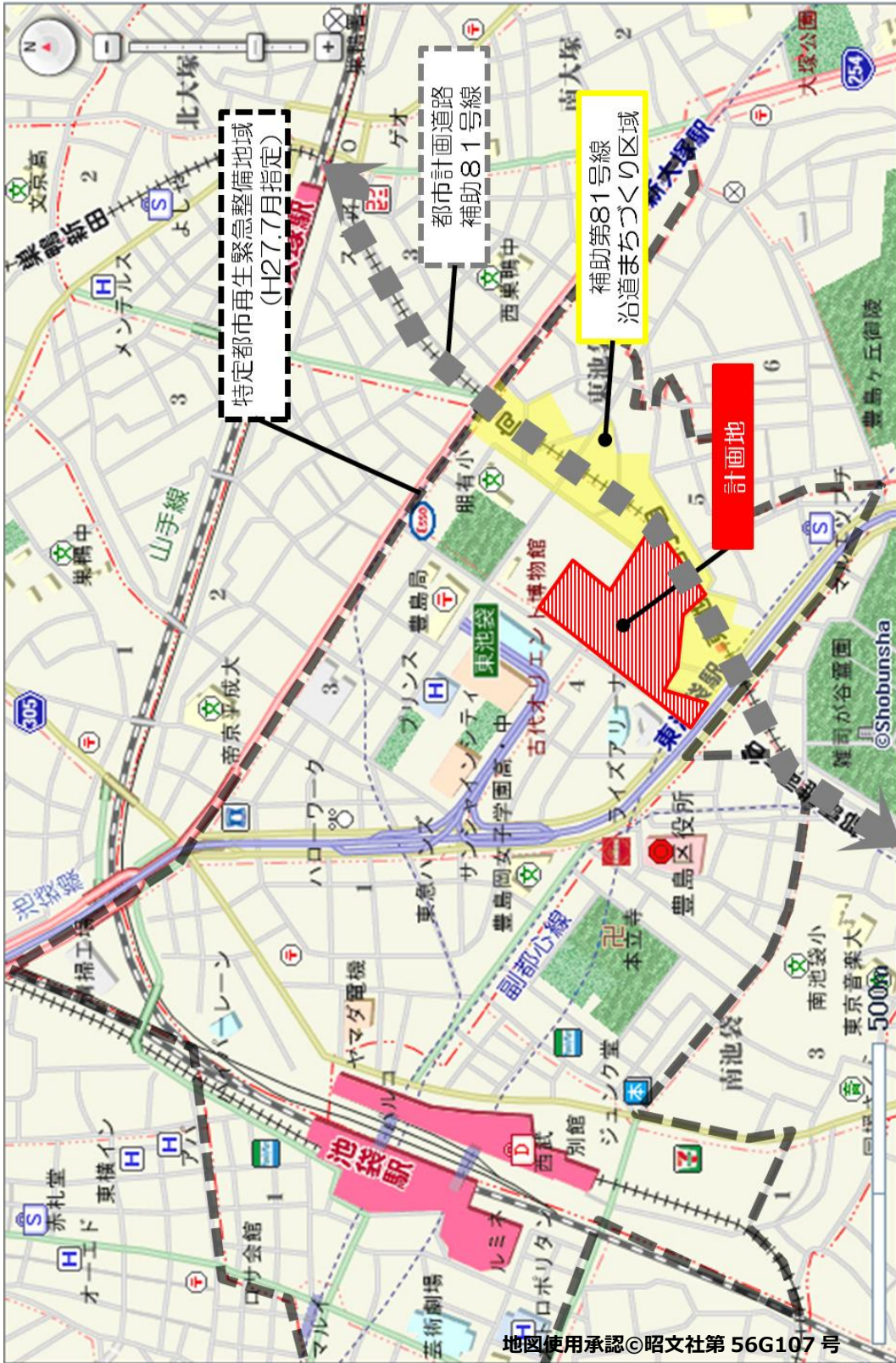
①工事（業務）の施工（履行）に際して、暴力団員等による不当要求又は工事（業務）妨害（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うこと。

②①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。

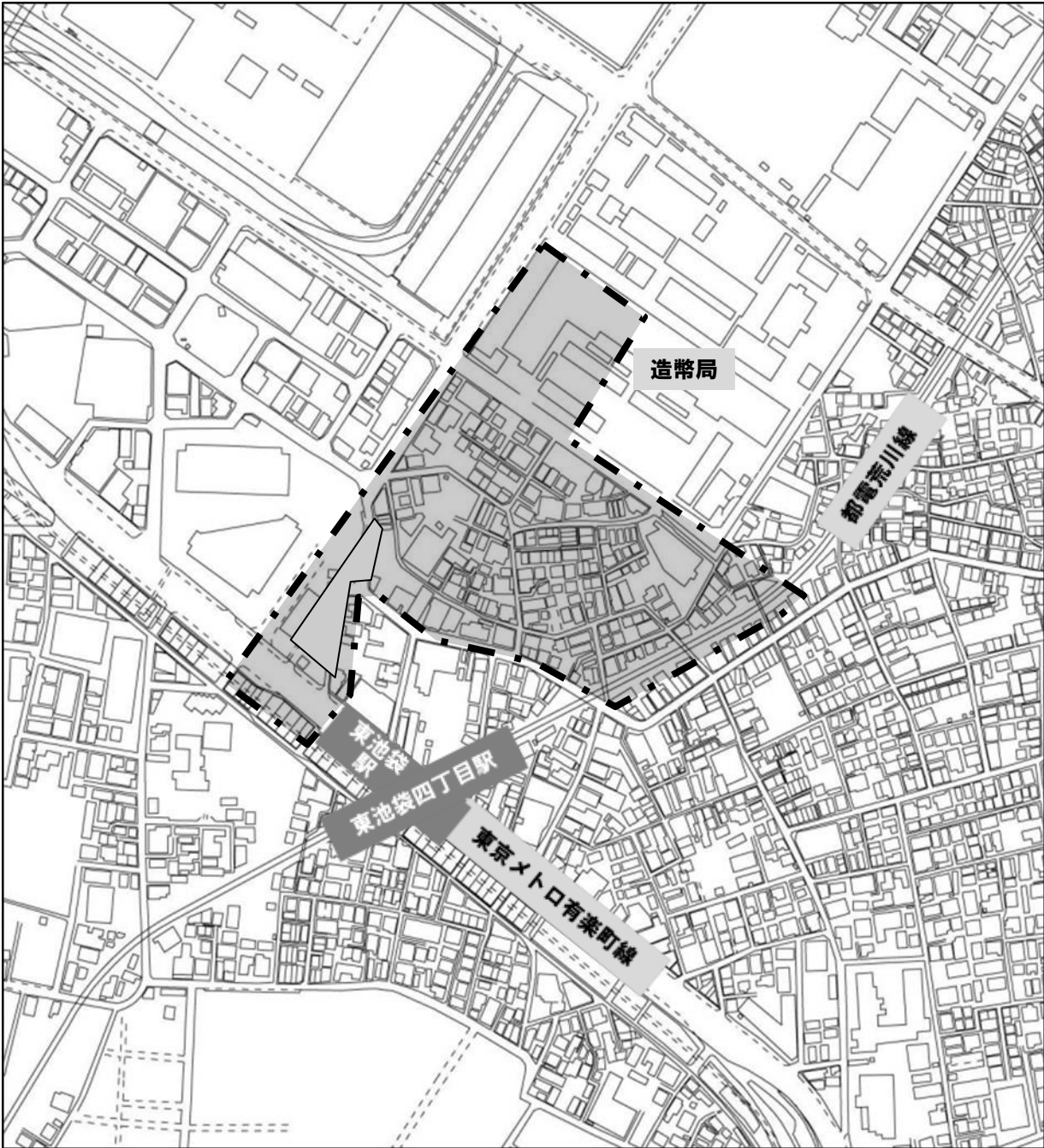
③暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、発注者と協議を行うこと。

以 上

位置図



業務範囲図



無断複製を禁ずる。この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 27 年度版）を使用したものである。

(MMT 利許第 27185 号)



業務内容ごとの業務量の目安

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
（１）まちづくり基本計画案の検討		
① 地域の将来像の検討	５．０人・日	
② 土地利用計画及び都市基盤計画に係る検討	２２．０人・日	
③ 施設計画・導入機能に係る検討	１８．５人・日	
④ 都市計画及び事業手法に係る検討	４３．０人・日	
⑤ 事業性の検証	２３．０人・日	
（２）造幣局南地区まちづくり協議会等活動に係る支援業務	１０．０人・日	
合計	１２１．５人・日	