

荒川・南千住地区防災まちづくり推進に向けた分散宅地の活用方策検討業務 仕 様 書

1. 業務の名称

荒川・南千住地区防災まちづくり推進に向けた分散宅地の活用方策検討業務

2. 履行期間

契約締結の翌日から令和8年3月19日まで

3. 対象地

東京都（別図参照）

4. 業務の目的

荒川・南千住地区（以下「当地区」という。）は、東京都荒川区の南東に位置する面積約123.7haの地区である。荒川区は平成17年度から荒川二・四・七丁目地区の密集解消に着手し、今日まで当地区の防災まちづくりに取り組んできたところである。平成25年度に東京都による不燃化推進特定整備地区の指定、さらに令和3年度に荒川二・四・七丁目地区を拡大する形で荒川一・三・南千住一・五丁目地区の指定がなされている。以下を本業務の目的とする。

【状況・課題】

機構は、荒川区（以下「区」という。）からの受託業務を通じて、荒川二・四・七丁目地区の地元まちづくり協議会の運営、主要生活道路の拡幅整備他の支援を実施している。この結果、当地区は面整備や道路拡幅事業等が推進し、不燃領域率が目標水準の手前まで向上するなど防災性の向上が図られた。一方で、東側と西側の密集改善の進捗に差があることが課題であり、今後はハード整備だけではなくより快適な生活のためのソフト面でのまちづくりが求められる段階となっている。また道路拡幅による代替地のため機構が取得した宅地が分散して存在（以下、分散宅地）するが、まちの将来像が策定されていないこともあり、その分散宅地及び既存の公共空間における利活用方策が検討できないのも当地区の課題である。

荒川一・三丁目・南千住一・五丁目地区については、令和7年度当初に密集住宅市街地促進整備事業が導入される予定となっており、今後本格的に密集改善に取り組むことが必要となる。

【業務の目的】

当地区の目指すべき将来像を明確にするとともに、将来像実現に向けた分散宅地における必要機能の導入等について検証を行い、ついでに地区全体の持続可能なまちの実現に向け、地域価値向上を目指した分散宅地の活用方策について検討するものである。

5. 業務の内容

（1）荒川・南千住地区のまちの将来像検討

荒川・南千住地区の資源、課題等の現状を把握したうえで、当地区のまちの将来像を検討し、分散宅地活用検討の基礎とする。特に荒川二・四・七丁目地区については主にソフト面からの検討とする。

ア 地区の現況整理

イ 資源と課題の抽出及び課題解決策、地域価値向上に係る検討

ウ まちの将来像の検討

（2）分散宅地利活用における仮説の整理（荒川二・四・七丁目地区）

荒川二・四・七丁目地区について、（1）にて整理したまちの将来像及びこれまで機構が当該

地区にて実施した密集改善のための支援から、当該地区のまちづくりについて仮説の整理を実施する。

- ア 不足機能、必要機能の整理
- イ 分散宅地に導入すべき機能

(3) 分散宅地利活用における仮説の検証（荒川二・四・七丁目地区）

(2) で整理した仮説について、以下の検証を実施する。

ア 分散宅地における防災まちづくりに資する活用方策の検討

整理した仮説を基に、分散宅地における防災まちづくりに資する活用方策について、当地区にもたらす効果や影響を想定しながら検討する。検討に当たっては、荒川区の上位計画との整合等を図るものとする。

イ 分散宅地及び公共施設間の連携方策

分散宅地と、荒川区にて整備される予定の補助90号線沿いの緑道及び荒川区の公共施設（公園、オープンスペース、ゆいの森あらかわ）等との利活用連携について検討する。

ウ 地域ニーズ把握

荒川区、町会、過去に実施した社会実験のキーマン等、地元の関係者に対しニーズの把握を実施する。必要に応じて、現地での聞き取り調査等を実施する。

(4) 分散宅地における利活用方策検討のための行動計画策定（荒川二・四・七丁目地区）

分散宅地における利活用の検討のために必要な行動計画の策定を行う。

ア 行動計画の策定

イ 関係者（商店街振興組合、地元関係者等）や関係機関（荒川区等）との調整支援

6. 業務量

本業務に必要となる業務量（人・日）については、以下を参考とする。

なお、下記の業務量は全ての職階を合計したものである。

業務内容		業務量 (人・日)
(1)	当地区のまちの将来像検討	22人・日
(2)	分散宅地利活用における仮説の整理	20人・日
(3)	分散宅地利活用における仮説の検証	30人・日
(4)	分散宅地における利活用方策検討のための行動計画策定	16人・日
	計	88人・日

7. 成果品

報告書（A4判製本3部）、及びその電子データ媒体1部（CD-ROM等）

報告書用紙については、グリーン購入法に基づく基本方針（令和7年1月版）の判断の基準（「22-2 印刷」の基準等参照）を満たしていること。また、その旨を下記例のように裏表紙等に明記すること。

例)

- 本冊子は、グリーン購入法（国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律）に基づく基本方針における判断の基準を満たす紙を使用しています。
- リサイクル適性の表示：紙へリサイクル可
本冊子は、グリーン購入法に基づく基本方針における「印刷」に係る判断の基準にしたがい、印刷用の紙へのリサイクルに適した材料[Aランク]のみを用いて作製しています。

8 特記事項

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 本業務を履行するにあたっては、個人情報等の保護に関する特約条項を締結するものとする。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 本業務は当機構が区からの受託に基づいて実施するものであり、本業務の実施にあたっては、当機構と区との間で締結する委託契約及び区が当機構に対して指示する仕様書その他一切の指示の内容について、当機構の指示に基づき遵守すること。
- (7) 本業務の実施にあたっては、業務環境の改善に取り組むウイークリースタンスを考慮するものとする。ウイークリースタンスの実施にあたっては、ウイークリースタンス実施要領（別添）に基づき、機構指示者と確認・調整した内容について取り組むものとする。

以 上

ウイークリースタンス 実施要領

1 目的

公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成十七年法律第十八号）第22条に基づく「発注関係事務の運用に関する指針」を踏まえ、建設コンサルタント業務等における受発注者の業務環境を改善し、業務成果の品質が確保されるよう適正な業務執行を図ることを目的とする。

2 取組内容

- （1）業務の実施に当たり、適切な作業時間を確保するほか、就業環境や業務特性等を勘案した上で、原則として以下の項目（1週間における仕事の進め方の相互ルール）について受発注者間で設定する。
 - ①休日明け日（月曜日等）を依頼の期限日としない。
 - ②水曜日は定時の帰宅を心掛ける。
 - ③休暇が取れるように休前日（金曜日等）は新たな依頼をしない。
 - ④昼休みや17時以降の打合せは行わない。
 - ⑤定時間際、定時後の依頼をしない。
 - ⑥その他、業務環境改善に関わる取組みを任意に設定する（web会議の積極的な活用等）。
- （2）業務履行期間中であっても、受発注者間で確認・調整の上、必要に応じ、設定した取組内容を見直すことができる。
- （3）（1）によらず、やむを得ず受注者に作業依頼を行う場合には、調査職員又は監督職員から管理技術者又は主任技術者に対して依頼内容とその理由を明確に指示する。
- （4）緊急事態対応（災害対応等）については、取組の対象外とする。

3 進め方

- （1）初回打合せ時に取組内容を受発注者間で確認・調整の上、設定する。取組期間については、初回打合せ時から履行期間末までを原則とする。
- （2）受注者は、設定した取組内容を打合せ記録簿に整理し、受発注者間で共有する。
- （3）成果物納入時の打合せ時に実施結果、効果、改善点等を受発注者双方で確認し、打合せ記録簿に整理する。

以 上

荒川・南千住地区

別図

