

令和8年度西品川二・三丁目地区事業推進等支援業務 仕様書

1. 件名

令和8年度西品川二・三丁目地区事業推進等支援業務

2. 履行期間

契約締結日の翌日から令和9年3月12日まで

3. 履行場所

東京都

4. 目的

当該地区は防災上の課題が多い密集市街地であり、品川区は密集市街地の整備改善事業に取り組んでいるところである。

本業務は、品川区からの受託に基づき、西品川二・三丁目地区において、品川区が実施する密集市街地改善事業のまちづくり推進支援業務、未接道宅地の解消方法の検討支援業務、事業計画等に基づく執行状況管理等支援業務を行うことにより、当該地区の防災まちづくりの推進に寄与することを目的とする。

5. 内容

(1) まちづくり推進支援業務

1) まちづくり協議会等の支援

- ・ 西品川二・三丁目まちづくり協議会等に係る資料作成、記録作成、開催及び運営等の支援（2回開催予定）

2) まちづくりニュースの作成・配布

- ・ まちづくりニュース（3回発行予定）の作成支援及び印刷・配布
〔まちづくりニュースの仕様〕

配布方法：全戸配布（地区外権利者へは郵送配布。品川区提供の封筒を使用し、定形郵便50g以内で約450通/回。）

発行回数：3回

発行部数：約4,700部（1回あたり、窓口用50部を含む）

仕様：A3版1枚両面、コート紙（再生紙使用）、カラー印刷

3) 地区計画の策定支援

① 計画原案^{*1}及び案^{*2}の作成

- ・ 地区計画の策定に向け、地区計画原案^{*1}及び案^{*2}を作成支援

② 地区計画原案^{*1}説明会、案^{*2}説明会の実施

- ・ 関係権利者からの意見聴取のための原案^{*1}説明会の実施支援及び関係権利者への地区計画案^{*2}説明会の実施支援（計4回開催予定）

③ 都市計画手続きに係る支援

- ・ 都市計画図書の作成支援
 - ※1 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第16条に基づく公聴会資料
 - ※2 都市計画法第17条に基づく縦覧資料

4) 地区計画にかかる周知支援

- ・ 「地区計画」パンフレットの原稿の作成（印刷は本業務対象外）
仕 様：A3版1枚両面カラー

(2) 未接道宅地の解消方法の検討支援業務

- ・ 関係地権者の意向把握のためヒアリング調査を実施（1街区、7戸以上）
- ・ 実施できない地権者についてはアンケート調査により意向把握
- ・ 過年度検討街区の建替え計画プランについて、地権者意向を踏まえた再検証のうえ精査（1箇所）

(3) 事業計画等に基づく執行状況管理等支援業務

- ・ 地区内の土地・建物に係るデータの更新及び基礎的指標の整理等の支援
- ・ 密集市街地総合防災事業の策定にかかる事業計画等策定等支援（「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）事業評価マニュアル（案）（国土交通省住宅局）」に基づく費用対効果分析、チェックリスト及び事業効果の検証資料作成）
- ・ 土地建物権利者情報（データベース※）の更新
（規模：土地登記簿 約2,200件、建物 約1,300件、想定更新率15%）
※地区内の土地及び建物の所有者リストを、登記簿を元に作成したもの

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、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)	備考
(1) まちづくり推進支援業務	28人・日	
(2) 未接道宅地の解消方法の検討支援業務	12人・日	
(3) 事業計画等に基づく執行状況管理等支援業務	20.5人・日	

(2) 提出する成果品

報告書（A4判製本3部）、及びその電子データ媒体1部（CD-ROM）

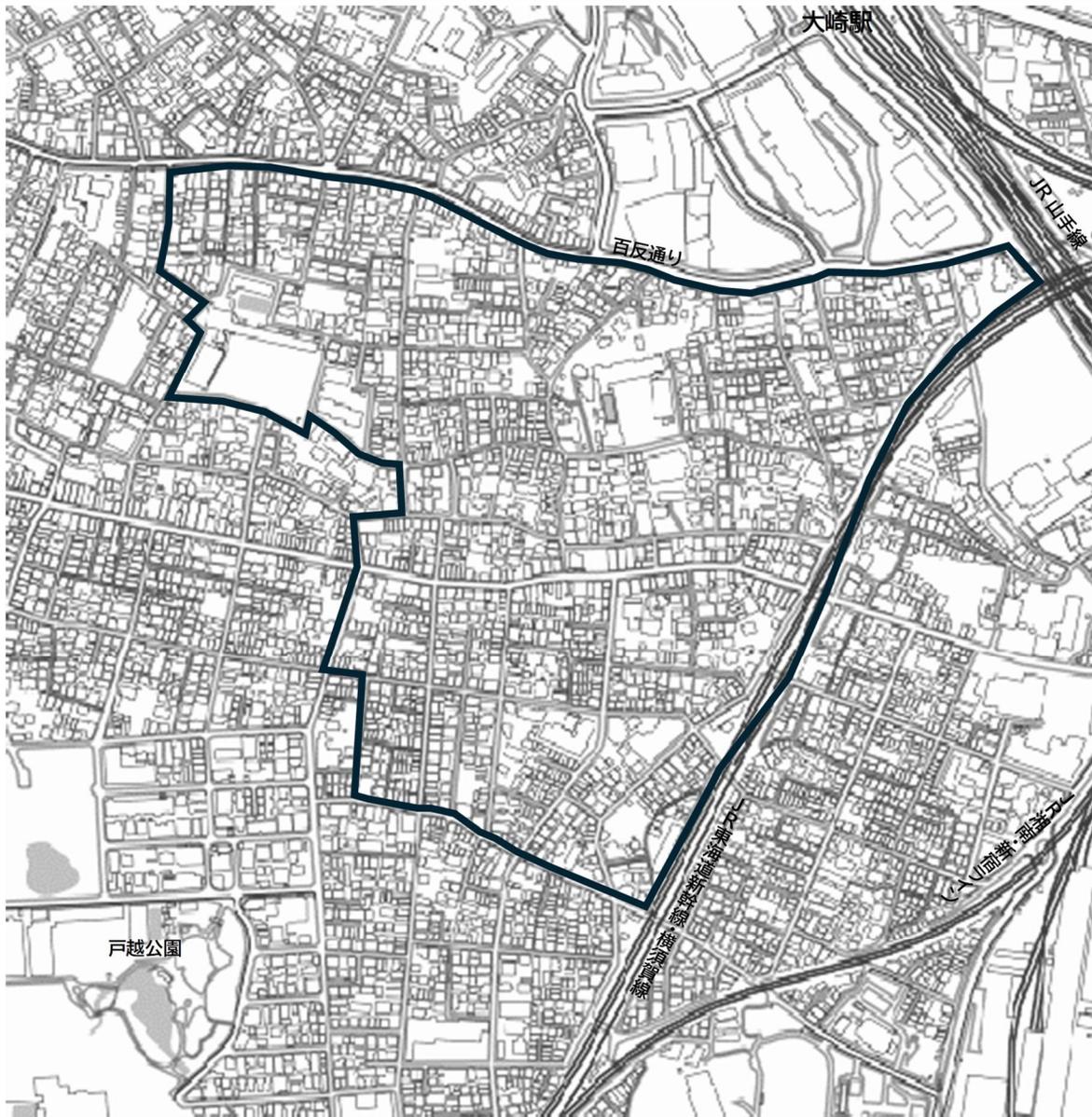
まちづくりニュース、案内状、報告書用紙については、グリーン購入法に基づく基本方針（令7年1月版）の判断の基準（「22-2印刷」の基準等参照）を満たしていること。また、その旨を下記例のように裏表紙等に明記すること。

- 例)
- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ○ 本冊子は、グリーン購入法（国等による環境物品等の調達に関する法律）に基づく基本方針判断の基準と満たす紙を使用しています。 ○ リサイクル適性の表示：紙ヘリサイクル可
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。 |
|--|

- (3) 業務の履行上必要な情報収集方法等については、事前に当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、その都度当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) 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。
- (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 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。

以 上

対象地区 位置図：西品川2・3丁目地区（東京都品川区）



測量法に基づく国土地理院長承認(使用)R 6JHs 168

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