

## 信篤地域における公共施設再編・まちづくり等支援業務委託 仕様書

この仕様書は、市川市（以下「委託者」という。）が発注する以下の業務に関して、受託者が当該業務を履行するために必要な事項を定めるものとする。

### 1. 件 名 信篤地域における公共施設再編・まちづくり等支援業務委託

### 2. 業務目的

市川市中部に位置する信篤地域では、原木中山駅前の老朽化した公共施設の再編や都市計画道路の整備が予定されている。

本業務では、このような状況を踏まえ、公共施設の再編手法の検討、そして、公共施設等を起点とする「まち」や「ひと」への作用の検討と今後の将来予測を行い、「地域コミュニティを再構築する持続可能なまち」を実現するための「まちづくり構想素案」の策定を目的とする。

### 3. 対象地域

対象地域は、信篤地域（別添資料 1 参照）とする。

### 4. 納入場所 市川市八幡 1 丁目 1 番 1 号 市川市 企画部 行政経営課

### 5. 委託期間 契約日 ～ 令和 4 年 3 月 18 日

### 6. 業務内容

業務内容は以下のとおりとする。

#### (1) 基礎調査

次に掲げる項目について、地域の現状及び課題を整理するものとする。

##### ①社会的条件調査

##### A. 上位・関連計画等による地域の位置づけ

本市が作成した各種計画等における本地域の課題や公共施設機能のあり方、まちづくりの方向性を整理する。なお、以下の計画等については必ず参照するものとする。

- ・市川市総合計画
- ・市川市都市計画マスタープラン
- ・市川市公共施設等総合管理計画及び施設個別計画
- ・市川市地域防災計画
- ・市川市住生活基本計画
- ・市川市学校環境基本計画

## B.広域的分析

周辺地域を含む広域的な観点から、交通条件、市街地の形成、都市機能の分布状況、公共施設再編構想の対象となる主要施設の分布状況、自然環境等を考慮し、対象地域における今後のまちづくりのポテンシャルについて整理する。

## C.調査対象地域及び調査対象施設の設定

以上を踏まえ、具体的な調査対象地域及び調査対象施設を設定する。

### ②先行調査整理

本地域において、これまで市川市で実施された調査報告について、調査報告時点からの経年による諸条件の変化を考慮に入れた上で、調査結果を整理する。また、本地域と条件が類似している地域における優良・先進事例があれば併せて整理を行う。

さらに、以下に挙げた調査については必ず参照するものとする。

<市川市公式 Web サイトにて入手可>

・市川市まち・ひと・しごと創生総合戦略

<貸与可>

・原木・高谷地区まちづくり基本構想策定業務委託 報告書

・まちづくりガイドプラン報告書<信篤地区>

## (2) 前提条件の整理

(4) 基本方針の設定を行うにあたり、コロナ禍による人々の生活様式や行動の変化を考慮しつつ、下記の視点について整理する。

### ①公共施設

ハード面（立地等）、ソフト面（利用者等）の両面から、地域において期待される公共施設の役割の視点（特に、行政が整備又は創出するサードプレイス空間の視点から、求められる機能及び提供の手法を整理する。）

### ②地域コミュニティ

都市や地縁の変遷等から見える地域コミュニティのあり方の視点

### ③持続可能性

現在と次世代との地域資源の適正な配分等から見えるまちにおける持続可能性の視点

## (3) 現状分析（地域の課題とポテンシャルについて）

本地域を構成する以下の要素について、コロナ禍による人々の生活様式や行動変化によるニーズの変化についても考慮し、アンケート等の調査結果も活用して現状調査・分析を行う。なお、アンケート調査については、調査の際に使用する物品等（用紙、Web アンケート作成システム等を含

む。)の調達を含め委託者が実施し、受託者はアンケートの設問作成と調査結果の分析のみを行うものとする。

#### ①公共施設

地域に所在する対象施設について、以下の事項について調査・分析する。

A.敷地条件

B.施設の利用動向（利用者アンケートの調査結果を分析する。）

C.公共施設の管理・運営の実態把握

#### ②まち

まちの基礎的な条件となる土地・建物動向（新築や空き家・空き地の動向）、自然資源の分布、道路等インフラの整備状況、医療や商業施設の状況、各種災害リスクを調査・分析する。

#### ③ひと

地域の人口動向（人口増減、年齢階層構成、転入・転出状況等）、地域住民の行動実態（国勢調査小地域集計結果に基づく従業・通学状況、自治会加入率等）、公共交通機関（鉄道、バス等）利用状況について、公表データやアンケート調査の結果を分析する。

### （４）基本方針の設定

（１）～（３）の調査・分析結果及び本地域の課題及びポテンシャル等を踏まえ、目指すべきまちの姿の将来像と、それを実現するための基本方針を設定する。

### （５）公共施設の再編手法及びまちの活性化・地域コミュニティ再構築手法の検討

（１）～（３）の調査・分析結果（４）で設定した基本方針を踏まえながら、本地域における公共施設の機能や配置等を検討し、再編手法を検討する。

また、公共施設を起点とした「まち」や「ひと」への作用として、「土地活用の促進、市街地の活性化」や「交流の活性化、にぎわいの創出」を生み出す「しかけ」及びその影響対象を検討し、複数のモデルプラン（３案程度）を設定する。

なお、再編手法の検討にあたっては、以下の視点を踏まえるものとする。

①公共施設間の機能連携

②民間活力の導入（官民連携による事業手法）、施設の運営手法、運営コスト

③環境・エネルギー面への配慮及びユニバーサルデザインへの配慮

### （６）地域の将来予測

コロナ禍を経て変化したまちへのニーズ、都市計画道路 3・4・13 号の整備等を踏まえて、（５）で設定したモデルプランに沿って、公共施設、まち、ひとについて、将来予測を行う。

#### ①公共施設

将来にわたって必要とされる公共施設のあり方や利用状況について、予測シナリオを立てる。

#### ②まち

将来の土地利用動向や建物分布等について、予測シナリオを立てる。

③ひと

将来の人口推移（定住人口及び交流人口等）について、予測シナリオを立てる。

なお、予測シナリオの検討にあたっては、定住人口について将来人口及び世帯数を推計すること。

A.基準となる時点及び人口

令和3年3月31日時点の本市の住民基本台帳による人口

B.推計対象となる期間

令和3年（2021年）～令和33年（2051年）の30年間（5年ごとに推計）

C.推計方法

コーホート要因法

D.推計項目

総人口、年齢別（5歳階級別）、世帯数

E.推計の種類

各モデルプランに対して低位・中位・高位を選択する。

(7) まちづくり構想素案の策定

(5) 及び (6) で検討したモデルプランとシナリオごとに、公共施設の配置、道路交通体系、土地利用等を取りまとめて、まちづくり構想素案を策定する。

なお、地域全体の中で特色の出る区域について、簡易的なイメージパース（A3サイズ着色仕上げ、鳥瞰図）を1枚程度作成する。

## 7. 業務の進め方

(1) 打ち合わせ等

①調査業務等を適正かつ円滑に実施するため、管理技術者と監督職員は常に密接な連絡をとり、業務の方針及び条件等の疑義を正すものとし、その内容についてはその都度受託者が打合せ記録簿に記録し、相互に確認しなければならない。

②打合せ記録簿を作成したときは事前に監督職員に案文を送信して確認を求め、直後の打合せ時に取り交わすものとする。

③連絡は積極的に E メール等を活用し、E メールで確認した内容については、必要に応じて打合せ記録簿を作成する。

④打合せ協議は、当初、中間時（3回）、成果品納入時の計5回とし、打合せごとに打合せ記録簿を作成した上で、委託者・受託者の捺印を行い、双方にて保管する。なお、本業務遂行にあたり、必要とみとめられる場合にはこの限りではない。

(2) 行政の関係部局には、十分な情報・調整が図られるよう、所管課が留意する。

## 8. 業務実施計画書

- (1) 受託者は、契約締結後 7 日以内に業務実施計画書を作成し、監督職員に提出しなければならない。
- (2) 業務実施計画書には、契約図書に基づき次の各号に掲げる事項を記載するものとする。
  - ①業務概要
  - ②実施方針
  - ③業務工程
  - ④業務組織計画
  - ⑤打合せ計画
  - ⑥成果品の内容、部数
  - ⑦使用する主な図書及び基準
  - ⑧連絡体制（緊急時を含む）
  - ⑨使用する主な機器
  - ⑩その他必要な事項
- (3) 受託者は、業務実施計画書の重要な内容を変更する場合は、理由を明確にした上、その都度監督職員に変更業務実施計画書を提出しなければならない。
- (4) 監督職員が指示した事項については、受託者は詳細な業務計画に係る資料を提出しなければならない。

## 9. 監督職員

- (1) 委託者は、契約締結後遅滞なく当該業務等における監督職員を定め、受託者に書面で通知する。
- (2) 監督職員は、契約書に定められた事項の範囲内において、承諾及び協議等の職務を行うものとする。

## 10. 技術者の適正な配置

- (1) 受託者は、当該業務等における管理技術者を定め、委託者に通知するものとする。
- (2) 管理技術者は、当該業務等の履行に当たり、技術士（総合技術監理部門）の資格を保有しており、人口 20 万人以上の地方公共団体が発注する「まちづくり構想」、「まちづくり基本計画」または「都市計画マスタープラン」策定の同業務において、管理技術者として従事し、公告日までに完了した実績を有する者でなければならない。
- (3) 管理技術者は、監督職員と十分に協議の上、相互に協力し、業務を実施しなければならない。
- (4) 担当技術者は、技術士（建設部門：都市及び地方計画）もしくは RCCM（都市計画及び地方計画）の資格を保有する者でなければならない。

## 11. 再委託

- (1) 受託者は、その受託した業務を一括して他人に行わせてはならない。

- (2) 受託者は、あらかじめ委託者の書面による承諾を得た場合に限り、当該業務の一部を再委託することができる。この場合において、受託者は、不必要な再委託を行ってはならない。
- (3) 受託者は再委託に付する場合には、次の各号に掲げる要件をすべて満たされなければならない。
- ア)受託者が業務の作業につき総合的に企画、指導及び調整するものであること。
  - イ)協力者が市川市の入札参加業者適格者名簿に登録された者である場合には、指名停止期間中でないこと。
  - ウ)協力者は、再委託する業務の履行能力を有すること。

## 12. 業務カルテの作成

### (1) 業務実績の登録

請負金額100万円以上の設計業務については、「測量調査設計業務実績情報サービス（TECRIS）」へ「業務カルテ」を登録するものとする。

### (2) 業務カルテの作成登録

受託者は、測量調査設計業務実績情報サービス（TECRIS）入力システムに基づき、「設計調査業務実績データ」（業務カルテ）を作成し監督職員の確認を受けた後に、（財）日本建設情報総合センターに提出するとともに、同センター発行の「業務カルテ受領書」の写しを監督職員に提出しなければならない。

なお、提出の期限は、以下のとおりとする。

- ①受注時登録データの提出期限は、契約締結後7日以内とする。
- ②完了時登録データの提出期限は、業務完了後7日以内とする。
- ③業務遂行中に受注時登録データの内容に変更があった場合は、変更があった日から7日以内に変更データを提出しなければならない。

## 13. 法令等の遵守

受託者は、業務の履行に当たっては、契約書及び本仕様書の他、次に掲げる関係法令を遵守しなければならない。

- (1) 都市計画法（昭和43年 法律第100号）
- (2) 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年 法律第92号）
- (3) 都市再生特別措置法（平成14年 法律第22号）
- (4) 土地区画整理法（昭和29年 法律第119号）
- (5) 都市再開発法（昭和44年 法律第38号）
- (6) その他関係法令並びに諸規則等

## 14. 貸与資料と使用制限

本業務の実施にあたり委託者は以下の資料を受託者に貸与する。その他業務実施の中で必要な資料が判明した際には、委託者と協議の上、必要な範囲で追加貸与するものとする。本業務で活用され

る貸与資料は、本業務の関係者以外に情報が漏れることのないよう、取扱いと保管に留意し、本業務の目的以外に使用しないこと。

また、貸与資料は、本業務終了後速やかに委託者に返却するものとする。

- (1) 原木・高谷地区まちづくり基本構想策定業務委託 報告書
- (2) まちづくりガイドプラン報告書(信篤地区)

## 15. 検査

- (1) 委託者は、当該業務の検査に先立って、受託者に対して書面をもって検査日を通知するものとする。
- (2) 検査職員は、監督職員及び管理技術者の立会いの上、次の各号に掲げる検査を行うものとする。
  - ア) 契約図書に記載されている報告書
  - イ) その他監督職員から特に指示されたもので、受託者が同意したもの

## 16. 成果品

受託者は、当該業務委託を完成させた成果として、次に掲げる成果品を提出するものとする。

- (1) 信篤地域における公共施設再編・まちづくり計画策定報告書 A 4 2部(正1部、副1部)
- (2) 報告書のCD-R 一式

## 17. 成果品の帰属

本業務において作成した成果品に係る全ての権利は、委託者に帰属する。また、受託者は、委託者の許可なく複製及び第三者へ貸与してはならない。

## 18. その他

- (1) 委託者は、受託者の業務履行状況を不適当と認めた場合は、その理由を明示し業務の改善を受託者に求めることができる。
- (2) 受託者は、業務履行に伴って事故が生じた場合には、直ちに委託者及び所轄警察署その他関係機関に報告するとともに応急処置を講ずるものとする。
- (3) 受託者は、この業務履行に当たり、委託者又は第三者に損害を及ぼした場合は、委託者の責に起因する事由による場合を除いて、その損害賠償の責を負わなければならない。
- (4) 受託者は、業務の履行による個人情報の取扱いに当たっては、市川市個人情報保護条例を遵守し、個人の権利利益を侵害することのないよう努めなければならない。
- (5) 受託者は、業務の履行上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならず、かつ、他の目的に使用してはならない。契約終了後も同様とする。
- (6) この仕様書に定めのない事項及び疑義の生じた事項への対応については、委託者と受託者とがその都度協議の上、決定するものとする。

別添資料 1 (市川市公共施設等総合管理計画より)

対象地域

