

令和6年度 高島平地域分野別まちづくり検討調査業務委託 仕様書（案）

1 件名

高島平地域分野別まちづくり検討調査業務

2 業務目的

本業務では、令和6年3月に策定する「高島平地域交流核形成まちづくりプラン（以下「交流核プラン」という。）に基づくまちづくりの方向性を踏まえ、区・UR都市機構が協働して、連鎖的都市再生の初期段階となる「交流核」の形成に向けて、必要な都市基盤・都市機能を構築する分野別の検討を実施する。

また、高島平地域の持続的発展を可能とするまちづくりを推進するため、区が別に発注する「令和6年度 高島平駅前拠点エリア公共空間等都市デザイン検討調査業務」の検討状況を踏まえながら、まちの将来像の実現に向けた分野別の検討を行う。

3 対象範囲

別紙1～3のとおり、各業務内容に合わせて業務対象範囲を設定する。

4 履行期間

契約確定日から令和7年3月31日まで

5 業務内容

交流核プランに定められたまちづくりの方向性、別途区が策定する「高島平二・三丁目周辺地区 地区計画」、「令和6年度 高島平駅前拠点エリア公共空間等都市デザイン検討調査業務」のそれぞれの検討状況を踏まえ、下記

(1)～(6)の業務を行う。なお、令和7年度以降の業務予定は【留意事項】の通りとする。

(1) 交通流動分析調査業務＜令和6年度＞

1) 目的

現状の交通量及び道路の混雑状況等の交通流動の把握、将来想定される事象を踏まえた将来需要分析を行い、必要な施設や交通動線に関する対策案について検討する。

2) 対象範囲

別紙1で示す範囲を基本とする。

3) 現況調査の実施

①道路交通量調査

- ・高島平二・三丁目周辺地区内を通行する自動車交通量を調査する。
- ・調査方法は定点カメラ設置または人手カウントによるが、協議により決定する。

(調査内容)

交差点交通量（右左折・車種別を含む）：4か所（別紙1のとおり）

なお、必要に応じて調査する交差点を2か所追加する。

調査期間：2日（平日・休日を分け、下記②③の調査日と同日に実施。）

②道路混雑状況に関する調査

- ・高島平二・三丁目周辺地区やその周辺の渋滞・混雑状況を把握するための調査を行う。
- ・調査方法は目視または定点カメラ設置によるが、協議により決定する。
- ・調査日時は上記①とあわせて2回実施する。調査日は高島平二・三丁目周辺地区で開催される催事の規模等を基に、協議により決定する。

(調査内容)

渋滞状況：高島平二・三丁目周辺地区及びその周辺の道路の渋滞状況を調査する。

路上駐車等：送迎待ち等で高島平二・三丁目周辺地区内またはその周辺で路上駐車をしている車両や店舗駐車場で待機している車両の有無を調査する。

※いずれの調査も催事開催前後（ピーク時等）に行う。

③歩行者等動線に関する調査・分析

- ・高島平二・三丁目周辺地区内の道路等の混雑状況に影響を与える歩行者等動線を調査する。
- ・調査方法は目視または定点カメラ設置によるが、協議により決定する。
- ・調査日時は上記①②とあわせて2回実施する。

(調査内容)

歩行者等通行位置（歩道、緑道、その他）

歩行者等横断位置（交差点の横断歩道、連絡橋、その他）

バス待ち状況（バス乗降位置とバス待ち滞留の範囲）

※歩行者等：歩行者、自転車（軽車両に分類されるもの及び特定小型原動機付自転車を含む）

※いずれの調査も催事開催前後（ピーク時等）に行う。

④現況の問題点の整理

・道路混雑状況や歩行者等動線の状況を踏まえた交通処理の問題点及び現況の利用状況を踏まえた駐車場の問題点を整理する。

4) 複数事象を前提とした交通流動の推計・分析

・今後、連鎖的都市再生の推進により、高島平二・三丁目周辺地区の人流の大幅増加による駐車場の利用台数が増加した場合の交通流動（駐車場収容の需給バランス及び道路混雑状況）の推計・分析から将来想定される課題を整理する。

※共同住宅や商業施設等の交通需要に影響がある計画を考慮し、区が検討を進める内容の深度化に合わせて、課題を整理する。

5) 将来の駐車場・駐輪場整備及び道路交通円滑化のための基本方針の検討

・高島平地域の交通結節点としての役割・基本方針を検討し、公共交通を含めた道路交通の円滑化、駐車場・駐輪場の整備のあり方、交通処理等の交通流動対策に係る基本方針を検討する。

6) 将来需要に対応するための施設・交通動線に関する対策案の検討

①上記5)で掲げた基本方針に基づいた具体的な対策案（道路ネットワークの構築、交通広場を含む交通関係の設備・施設の整備、交通動線・公共交通を優先する交通ルールの変更等）の検討を行う。

②対策案の概略検討では、各対策案の目的・実施内容等を整理する（実施効果の検証は行わない）。

（2）都市再生整備計画等作成支援業務＜令和6年度＞

1) 目的

高島平地域においては、連鎖的都市再生に合わせて、人を中心とした都市基盤へトリニューアルし、ウォーカブルなまちを目指すとともに、近年の気候変動による課題である水害にも対応したまちを整備することを踏まえ、ウォーカブル事業としての都市再生整備計画及びウォーカブル推進計画（以下、「都市再生整備計画等」という。）を作成することを目的とする。

2) 対象範囲

別紙2で示す範囲を基本とする。

3) 設定根拠の整理と整備方針及び概要図の作成

高島平二・三丁目周辺地区の位置づけ及びまちづくりの動向を整理するとともに、まちの課題の整理を行い、まちづくりの目標および目標を定量化する指標を検討し、計画区域の整備方針（案）の作成を行う。

4) まちなかの居心地の良さを測る指標項目の立案と事業効果指標の設定

高島平二・三丁目周辺地区における居心地の良さの現状を把握し、効果的な事業実施につなげるため、「まちなかの居心地の良さを測る指標（案）」調査要領（国土交通省）に基づいた指標項目の立案を行う。

また、交付対象事業の実施による整備効果や目標の達成状況を客観的に評価する定量的指標の検討を行うとともに、具体的な数値目標の設定に係る検討を行う。

定量的指標については、交流核プランにおけるまちづくりの方向性を加味しながら、国土交通省都市局まちづくり推進課発行「まちなかの居心地の良さを測る指標（案）」を参考に3つ以上設定を行うこと。

5) 都市再生整備計画等の作成及び策定

計画の整備方針（案）について、関係機関協議等の情報を更新し、策定に向けた都市再生整備計画等の作成を行う。

6) 事業効果の調査及び算定

上記4)で設定した指標について、従前値の調査を行う。また、調査にあたっては、事前に調査内容を担当者へ計画書として提出の上、承諾を得ること。

なお、調査において当初想定していなかった事象や予想を超えるような事象が発生した場合は、適宜従後の調査方法への提言を行うこと。

(3) 高島平地域まちづくりDX検討業務<令和6年度～令和7年度>

1) 目的

ビックデータを活用し、客観的な根拠に基づくまちづくりを展開するための基礎資料を作成することを目的とする。

2) まちづくりの基礎データの分析

①高島平地域を対象に、以下のデータ分析を行う。

- ・街の状況・動きの分析（土地利用現況調査・ウォーカビリティインデックス等）
- ・人の状況・動きの分析（人口・世帯構成（国勢調査より）、鉄道乗降客数、パーソントリップ調査、携帯電話データ（基地局又はアプリ GPS）等）
- ・金の状況・動きの分析（銀行口座データ（年齢層・世帯構成・年収・納税額（住民税））地価データ等）

②ベンチマークとなる地域を対象に、上記①と同様のデータ分析を行う。

- ・対象地域候補 1：地域特性が近いまち
- ・対象地域候補 2：子育て世代に選ばれるまち

③上記①と②のデータ分析結果を踏まえて、高島平地域の立ち位置（特徴・課題・ポテンシャル）を明確にし、令和 8 年度から予定している「高島平地域グランドデザイン（第 2 期）」の検討に活用できるよう考察する。

2) 商業機能の分析

①銀行口座データから、高島平地域と立地特性の近いまち（東京都心部から鉄道アクセス 30 分程度の城北地域等）の人口特性について、年齢層・世帯構成・年収・納税額（住民税）を分析する。

②上記①の結果から、高島平への転入ターゲット層（DINKS、子育て世代等。以下同じ。）が多く居住する地域を抽出する。

③上記②で抽出した地域における、高島平への転入ターゲット層のクレジットカードデータから、ターゲット層の消費傾向（教育、趣味等）を把握する。

④クレジットカードデータから、高島平地域の住民が現在どこ（板橋区その他、高島平地域に近接する戸田市・川口市等）で、どの分野（食料品・衣料品等）で消費しているのかを分析する。

⑤高島平地域及び上記②で抽出した地域における、商業施設の立地状況を分析する。

⑥以上の結果から「高島平に足りない機能」「ターゲット層を惹きつけるために必要な機能」を分析し、今後のまちづくりにおいて求められる都市機能や、板橋区の政策立案に資する基礎資料を作成する。

【留意事項】

令和 7 年度の高島平地域まちづくり DX 検討業務は以下のとおりだが、委託業務の詳細は、令和 6 年度業務の検討状況を踏まえて確定する。

【令和7年度】

- 1) まちづくりの基礎データの分析及び個別政策の立案
- 2) デジタルサイネージコンテンツの作成

（4）駐車場地域ルール検討業務＜令和6年度～8年度＞

1) 目的

東京都駐車場条例に基づく駐車場地域ルールを活用し、人を中心としたまちづくりの促進に向けて、駐車場地域ルールの策定に向けた調査・検討を行うことを目的とする。

2) 対象範囲

別紙3で示す範囲を基本とする。

3) 現状把握等

- ①上位計画及び関連計画等整理
- ②地区の概況及び交通特性等把握

4) 駐車場地域ルール検討に関わる実態調査の実施

- ①基礎調査等
 - ・ 駐車施設実態調査
 - ・ 歩行者の流れ及び滞留調査
- ②駐車実態調査等
 - ・ 駐車場利用実態調査
 - ・ 駐車場利用者目的地調査
 - ・ 路上駐車実態調査
 - ・ 路上駐車目的地調査
 - ・ 荷捌き駐車区画利用実態調査
 - ・ その他必要な調査

5) 駐車場地域ルール検討に向けた課題等の整理

- ・ 高島平地域における駐車場地域ルールの導入に向けた課題を整理する。

6) 地域の意向等調査

- ・ UR都市機構、自治会、商店街、団地管理組合、その他駐車場条例等適用対象建築物所有者意向調査を実施する。

7) 駐車場地域ルールの方角性及び将来像、実施手法の検討

- ・交流核プランのまちづくりの方角性を踏まえ、高島平地域にふさわしい地域ルールの方角性、将来像、実施手法を検討する。

8) 駐車場地域ルール検討体制の構築支援

- ・東京都が策定した「地域ルール策定のための手引き」を参考にし、区、東京都、UR都市機構、自治会等が参加した地域ルールの検討体制を構築する。

【留意事項】

令和7年度及び8年度の駐車場地域ルールの検討業務は以下のとおりだが、委託業務の詳細は、令和6年度業務の検討状況を踏まえて確定する。

【令和7年度】

1) 駐車場地域ルールの方角性検討

【駐車場地域ルールの項目（案）】

- ①適用地区の区域
- ②地区の駐車対策の基本方針
- ③対象駐車施設
- ④駐車施設の附置基準
- ⑤大規模小売店舗立地法の適用を受ける建築物の取扱い
- ⑥駐車施設の隔地集約（駐車施設の確保）の考え方
- ⑦建築主等が取り組む地域貢献策
- ⑧駐車施設の規模・構造・出入口等
- ⑨駐車施設の運用体制及び運用方法（駐車施設への自動車誘導策等）
- ⑩駐車場地域ルールの運用体制及び運用方法
- ⑪駐車場地域ルールの実効性を確保するための方策
- ⑫その他必要な事項

【令和8年度】

- 1) 駐車場・荷捌き施策の検討
- 2) 駐車場・荷捌きに係る駐車場地域ルール検討
- 3) 運用体制・運用方法の検討

(5) 協議・調整及び開催支援

第5条に規定する業務を適切に推進するため、以下の協議・調整及び開催支援

を実施する。

1) 業務の進行管理等に関する協議

本業務及び区が別に発注する「令和6年度 高島平駅前拠点エリア公共空間等都市デザイン検討調査業務」を適切に進行させるため、関係者（本業務以外の受託者を含む）が出席する全体定例の打合せ（毎月1回程度）を実施する。

また、それぞれの検討の深度化に合わせて、各個別の検討が必要な場合は検討部会を設け、全体定例に進捗報告を行う。

これらの全体定例及び検討部会における、受託者側の事務局を担うこととする。

2) 庁内関係部署との協議調整

各業務を適切に進行させるため、庁内関係部署へのヒアリングなど協議・調整を行う。

3) 関係機関との調整

各業務を適切に進行させるため、必要な関係機関との協議資料の作成及び会議への出席を行う。

4) 地域住民との調整

各業務を適切に進行させるため、必要な地域住民との協議資料の作成及び会合、説明会等への出席を行う。

5) 専門家への意見聴取

各業務を適切に進行させるため、必要に応じて、それぞれの業務の専門家に対して意見聴取を行う。

(6) 広報等の作成と配布

高島平地域のまちづくりや、第5条に規定する業務のうち住民に説明が必要な内容について、関係者への周知と必要な意見収集・結果報告を行うため、住民に対してまちづくりの情報発信を行う。

1) かわら版の作成

かわら版（A3両面・1,600部）を年4回程度作成・印刷し、区が指定する範囲の高島平地域の住民に配布する。

6 成果品

以下の(1)から(5)までの成果品を、第11条に記載の納入場所に納品する

こと。

- (1) 第5条の業務をまとめた業務報告書（A4版 1部）
- (2) 交通流動分析調査業務（2部）
- (3) 都市再生整備計画等作成支援業務（2部）
- (4) 打合せ記録簿、会議録（A4版 2部）
- (5) 成果品の電子データ一式（DVD-R等 2部）

7 成果品の取り扱い

- (1) 成果品の所有権、著作権は区に譲渡する。
- (2) 受託者が収集・作成した資料及び成果品等は、区の承諾を得ずに使用してはならないものとする。

8 代理人について

- (1) 受託者は、契約の履行に当たり、契約上の権限の行使または義務の履行に関する管理を行うもの（以下、この仕様書において「代理人」という。）を置く場合においては、予め区に通知するものとする。
- (2) 代理人は、本業務における作業の円滑な遂行のため、従事者の指揮監督及び区と受託者・従事者との連絡調整を行うものとする。
- (3) 受託者は、契約の履行にあたり、履行に関する技術上の管理を行うもの（以下「主任技術者」という。）を定め、区に通知しなければならないものとする。

9 業務の処理

- (1) 受託者は、契約締結後7日以内に業務計画書を作成し区に提出する。
- (2) 業務計画書には、下記事項を記載する。
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
- (3) 受託者は業務を適正かつ円滑に実施するため、区と必要に応じて打合せを行う。その際は、打合せ事項を記録し、提出しなければならないものとする。
- (4) 受託者は、区が開催する会議及び打合せ等に参加しなければならないものとする。ただし、区の承諾を得た場合を除くものとする。
- (5) 受託者は、会議及び打合せ等に必要な資料作成及び議事録（要約筆記）の作成を行う。
- (6) 全ての作業終了後に、完了届を提出すること。

10 支払い

契約代金は、区の検査に合格後、請求に基づき一括して支払う。

11 その他

- (1) 受託者は、区と連絡を密にとり、作業の進捗に支障のないようにしなければならないものとする。
- (2) 検討・資料作成にあたっては、国土交通省が主導するPLATEAU（プラトー）やBIM/CIM等の3次元モデルの導入や、インフォグラフィックや絵本を活用した表現方法など、検討の効率化・高度化と視覚的なわかりやすさの両立を追求すること。
- (3) 区が、受託者に貸与した資料等の取り扱いには十分注意しなければならないものとする。
- (4) この契約の取扱い業務を第三者に委託し、又は請け負わせて（以下「再委託等」という。）はならないものとする。ただし、本業務の一部について第三者に再委託等をする必要がある場合には、あらかじめ再委託等する事業者名、再委託等の内容、事業執行の場所及び従事者について書面をもって区に通知し、区の書面による承諾を得なければならないものとする。
- (5) 本業務の履行に際して、区との間で行うデータの授受は、原則、区の指定する「ファイルストレージシステム」を使ってやり取りを行うこととする。利用ができない場合は、その理由を区に明らかにし、指示を受けることとする。DVD-R等の外部記憶媒体により、データの授受を行う場合は、必ず、次の事項を遵守しなければならないものとする。
 - ①作業開始前に、ウイルスチェックを実施し、安全を確認する。
 - ②作業終了後に、ウイルスチェックを実施し、安全を確認し、区へ返納・納品等を行う。
- (6) 本業務により知り得た個人のプライバシー等に関する事項については、別紙「個人情報を取り扱う業務委託契約の特記事項」、及び「電算処理の個人情報を取り扱う業務委託契約の特記事項」によるものとする。
- (7) 本業務に使用するディーゼル車の規制に関する事項については、別紙「ディーゼル車の使用規制に関する事項」によるものとする。
- (8) その他、本仕様書に明示のないもの、またはその解釈に疑義が生じたものについては、受託者と区で協議を行い定めるものとする。

12 納入場所

板橋区 まちづくり推進室 高島平まちづくり推進課

13 担当

〒173-8501 板橋区板橋二丁目66番1号（本庁舎北館5階）

板橋区 まちづくり推進室 高島平まちづくり推進課
担当：板橋・香川・藤村 電話3579-2183(直通)

別紙 1

以下の図で示す範囲を基本として、交通流動調査分析を実施する。

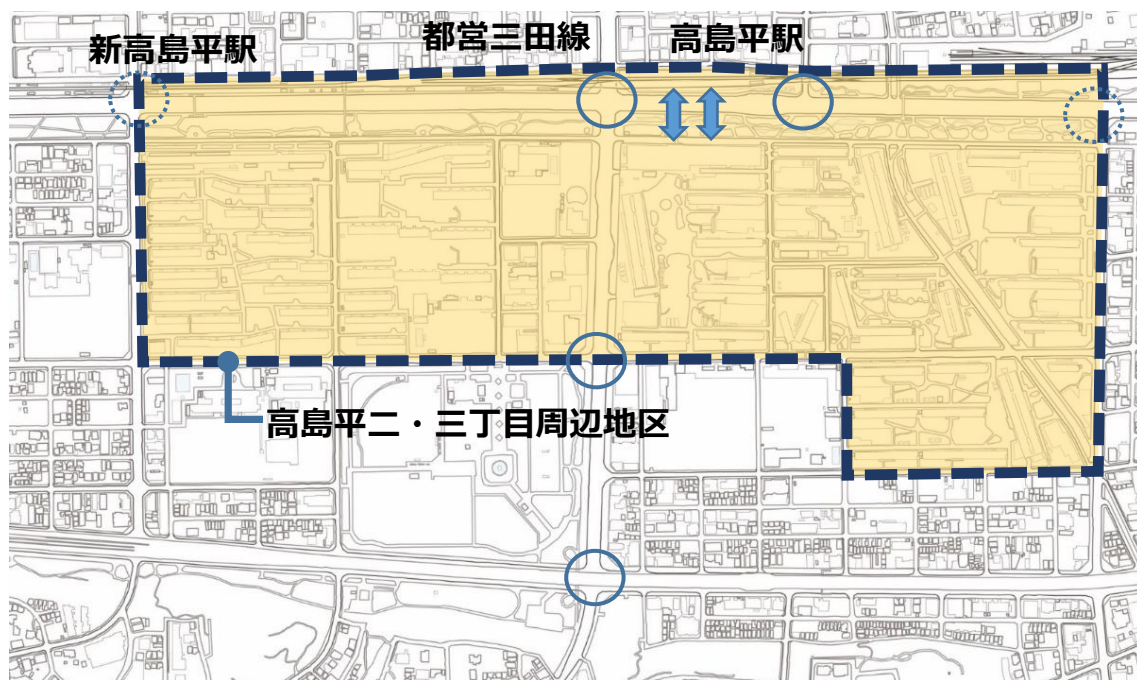
高島平二・三丁目周辺地区 (約 59.4ha)

凡例

○ 交差点調査箇所 (4 箇所)

○ 交差点調査箇所 (追加 2 箇所)

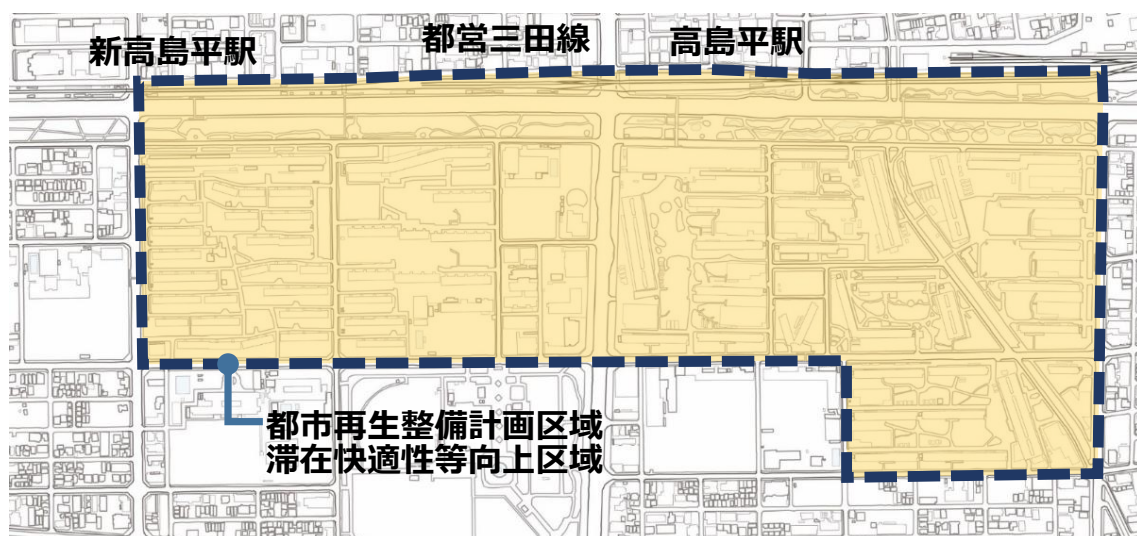
↑ ↓ 歩行者横断調査箇所 (2 箇所)



別紙 2

以下の図で示す範囲を基本として、都市再生整備計画を作成する。

高島平二・三丁目周辺地区（約 59.4ha）



別紙 3

以下の図で示す範囲を基本として、駐車場地域ルールを作成する。

高島平二・三丁目周辺地区 (約 59.4ha)

