

# 小竹向原駅周辺のまちづくり計画等策定支援業務委託 仕様書（案）

## 1 件 名

小竹向原駅周辺のまちづくり計画等策定支援業務委託

## 2 業務概要

- ① 小竹向原駅周辺のまちづくり計画策定支援
- ② 向原エリア内の公共施設（以下、「周辺公共施設」という。）の再編・機能連携方針の検討支援
- ③ 学校施設を含む公共施設（以下、「新たな公共施設」という。）の再編整備に係る基本構想及び基本計画策定支援

※最終的には、①を全体計画として②の内容を含める。

## 3 業務目的

本業務は、交通利便性の高い小竹向原駅のポテンシャルを最大限活かしたまちづくりを推進するためのまちづくりの目標と方向性を定めたまちづくり計画並びに区立向原小学校（以下、「向原小」という。）改築に関わる新たな公共施設の再編整備関連計画（方針・基本構想・基本計画）の策定支援を、3か年で実施することを目的とする。

まちづくり計画については、地域特性や課題、地域からの意見、まちの将来像を踏まえ、時代の潮流や次世代技術を見据えた土地利用や都市機能、道路・交通ネットワークを検討し、向原小敷地を起点としたまちづくりの展開方針（活用プログラム）を示しながら、策定していくものである。

新たな公共施設の再編整備関連計画については、老朽化した向原小の改築と合わせて、小竹向原駅に近接する立地を活かした向原エリアの短期的（公共公益サービスの提供）・長期的（都市基盤整備・土地利用誘導）な課題を解決するため、周辺公共施設の再編・機能連携方針を検討し、まちづくりの起点となる向原小敷地での展開を具体化した新たな公共施設の再編整備に係る基本構想及び基本計画の策定を行うものである。

なお、新たな公共施設の再編整備に係る基本構想及び基本計画については、基本設計に向けた施設に関する必要な諸要件（規模・構成）を検討・整理していくものとする。

特に学校施設に係る部分の諸条件の検討・整理にあっては、『MIRAI SCHOOL いたばし - 学校施設づくり2035 -』に掲げる理念の実現のため、学校関係者や地域へのヒアリングやワークショップ等による意見聴取のほか、学識経験者の見解等を踏まえ検討を進めるものとする

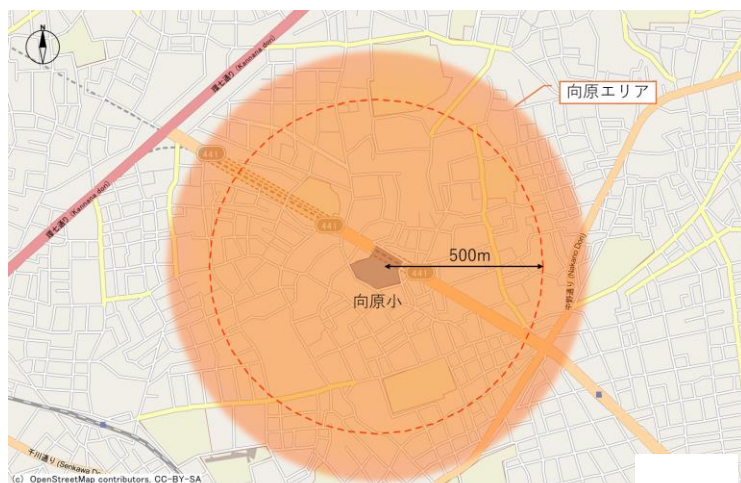
#### 4 対象地域（右図参照）

##### ① まちづくり計画：向原エリア

※別途区の委託によりとりまとめる地域意向に基づく範囲を想定

##### ② 周辺公共施設の再編・機能連携方針の検討：向原小敷地周辺

※向原小から概ね半径 500m程度



#### 5 履行期間

契約確定日から令和11年1月31日（水）まで

※ ただし、契約は単年度毎に締結し、当該年度の予算が議決され、かつ、前年度の履行状況が良好であると認められる場合は、翌年度も同一事業者と契約することができる。

#### 6 業務内容

##### 【令和8年度業務】

まちづくり計画の検討を深度化するため、まちづくり及び周辺公共施設に関する基礎的な条件を整理するとともに、向原小敷地を起点としたまちづくりの展開方針案（活用プログラム）及びまちづくりの視点を踏まえた周辺公共施設の再編・機能連携方針案を（中間まとめ）を令和9年3月までにとりまとめる（令和9年度6月議会報告予定）。なお、両方針案については、別途区の委託によりとりまとめを行う地域意向（勉強会・ヒアリング・アンケート結果）の成果を適宜反映させながら検討を進めるものとする。

##### (1) まちづくりの観点で求められている基礎的検討条件の整理

###### ① まちづくりの課題や動向の整理

過年度に実施した「板橋区南地域都市づくり調査検討業務委託」の成果及び地域住民等の意見も踏まえ向原エリアが抱える課題や、近年のまちづくりに求められている動向を整理する。

###### ② 向原エリアの上位計画等における位置づけの整理

国、東京都及び区における都市計画に関する各計画における向原エリアに関する位置づけを整理する。また、隣接する練馬区における小竹向原駅周辺についての位置づけも併せて整理する。

##### (2) 周辺公共施設の基礎的検討条件の整理

###### ① 向原エリアの行政需要・行政課題等の整理

向原エリアの魅力の創造・行政サービスの機能向上を図るため、先進事例（他自治体における公共施設の再編又は学校施設の複合化の事例等）の収集、行政

需要及び行政課題等を整理する。

※ 区が抽出した行政需要及び行政課題等に加えて、受託者の経験及び知見を活かして整理していくものとする。

② 周辺公共施設・周辺環境等の調査・整理

向原小を始めとする周辺公共施設及びそれら周辺環境における調査・資料収集や分析・検討を行い、各公共施設における概況を整理するとともに、各公共施設の課題や整備における必要ボリューム・機能等を整理する。なお、施設調査・周辺環境調査等に関しては、必要な実態確認等を各関係機関へ照会したうえでまとめるものとする。

③ 向原小の学校運営に係る整理及び連携手法の検討・課題整理（仮設校舎の位置・規模の検討を含む）

向原小の学校運営を継続しながら施設整備を進めるため、敷地内で完結させる場合の条件・学校運営への影響・課題、敷地外への仮移転を伴う場合の学校運営への影響、課題を整理する。この際、仮設校舎が必要となる場合にはその位置・規模・整備時期を検討するとともに、段階的な整備となる場合には、教育環境、安全面での配慮を踏まえるものとする。

また周辺公共施設の再編・機能連携にあたり向原小にその他の公共施設機能を加える場合、学校運営との連携や共同利用等による施設の有効活用、機能的な管理運営等について課題を整理する。

(3) (1)・(2)を踏まえた向原小敷地を起点としたまちづくりの展開方針案（活用プログラム）の検討

① 向原小敷地における単独学校建替えの概略検討

向原小敷地で学校機能のみを単独建替えした場合の建築ボリュームスタディを行い、課題整理を行う。

② 向原小敷地のみを活用した場合の新たな公共施設の再編整備に係る概略検討

向原小敷地のみを活用して学校機能にその他の公共施設機能を加えた場合の建築ボリュームスタディを行い、課題整理を行う。

③ 向原小敷地の周辺も含んだ場合の新たな公共施設の再編に係る概略検討

向原小敷地に加え、周辺の敷地も含んで新たな公共施設の再編整備を行う開発区域拡大パターンとして複数パターンを設定し、課題整理を行う。

④ 活用プログラムの検討

①～③の検討を踏まえ、各検討を総括する活用プログラムとして整備シナリオを提案する。

(4) まちづくりの視点を踏まえた周辺公共施設の再編・機能連携方針（中間まとめ）の検討

① 向原小敷地を活用した新たな公共施設の再編整備の方向性の検討

(3)の検討内容を踏まえ、向原小敷地を活用して整備する新たな公共施設の再編整備テーマ（以下、「整備テーマ」という。）の方向性を検討するため、機能・用途の組合せを提案する（R9年度継続検討事項）。

② 土地利用の誘導の考え方の提案

整備テーマの具現化に向けて、小竹向原駅周辺の土地利用のゾーニング及び誘導に関する考え方を提案する（R9年度継続検討事項）。

③ ②と連携した人・自転車・車の動線計画の考え方の提案

幹線道路である補助36号線の道路上空を活用した動線ネットワーク形成の実現性に関して検討し、立体的な視点も含めた歩行者・自転車・車両等に関する動線計画及び小竹向原駅の交通結節機能を最大化していくために必要な都市基盤に係る機能・規模・配置を提案し、課題と実現可能性を整理する（R9年度継続検討事項）。

④ 周辺公共施設・民間開発等との機能連携の方向性の検討

向原エリアで提供が必要な公共サービス機能について、周辺公共施設の機能連携の方向性を検討する。合わせて、民間開発に求める機能の方向性についても検討する（R9年度継続検討事項）。

⑤ 今後必要となる追加調査の検討及び仕様作成支援

今後、活用プログラム及び周辺公共施設の再編・機能連携方針の具現化に当たり、交通量調査や土木構造に係る調査等の必要となる内容について整理し、区が実施すべき調査・検討事項の内容についても提案及び助言を行う。

(5) 関係機関との協議の支援

下記の関係機関との協議を実施するための資料作成及び議事録を作成する。

- ・東京都（2回程度）
- ・練馬区（1回程度）
- ・東京地下鉄株式会社（1回程度）

(6) 区が必要と認める会議等の実施支援

以下の区が実施する会議等に必要な資料の作成・印刷をするほか、必要に応じて会議に出席し、議事録の作成や技術的・専門的知見を活かした助言を行う。また、会議等で出された意見を集約し、検討の参考とすること。

なお、会議等で使用する資料については、ビジュアルを工夫した図表、イラスト、イメージ予想図などを分かりやすくまとめること。

① 庁内検討会議〔3回程度実施予定〕

庁内の関係部署からなる検討会議であり、会議資料の作成及び会議へ出席し、議事録作成や必要に応じて助言等を行う。

② 区長懇談会〔3～4回程度想定〕

検討状況について説明するとともに、活用プログラムや周辺公共施設の再編・機能連携方針の検討の方向性について意見交換を実施する懇談会

③ 区議会常任委員会〔各1回程度実施予定〕

板橋区議会における企画総務委員会・都市建設委員会・文教児童委員会にて報告等を実施する際の資料作成及び印刷を行う。

(7) 庁内協議

① 区担当職員との打ち合わせを原則毎月1回以上行うものとする。打ち合わせは、Web会議、対面打合等、区職員が指示した方法にて行うものとし、必要な資料の作成や会議の概要を会議録にまとめること。また、必要がある場合には、区職員の要求に随時対応すること。

② 各種法令整理に関して、必要に応じて各種関連部署と協議を行うものとする。また、必要がある場合には、協議に際して必要な資料を作成すること。

(8) 業務実施計画書の作成

① 受託者は、業務の目的を十分に把握し、効率的且つ正確に業務遂行するために必要な各工程の検討、人員の調整等を図り、「業務実施計画書」を契約締結後7日以内に作成し、区と協議し、承認を受けること。なお、「業務実施報告書」には、以下の内容を最低限記載すること。

- ・本委託の目的と目標
- ・本委託の検討範囲
- ・実施スケジュール
- ・受託者の体制
- ・成果物と提示時期
- ・運営上必要な各種書類（資料）等

② 受託者は、協議のうえ承認を受けた「業務実施計画書」に基づき作業するとともに、区と連絡を密にとり、定期的に進捗状況を報告し、作業の進捗に支障のないようにすること。

(9) 成果品の納品

納品予定は「7 成果品」のとおりとする。受託者は、区の定めた期日までに、区に事前承諾を済ませたうえで、成果品の納品を行うこと。

〈留意事項〉

(1) まちづくり計画を検討していく上での地域意見等については、別途、区で委託を行っている「小竹向原駅周辺のまちづくり調査検討業務委託」の中で実

施する地域の勉強会・協議会、地域アンケート、大学等へのヒアリングの中で得られる意見等を適切に反映させながら検討を進めること。

- (2) まちづくりにおける地権者対応は、本委託の業務範囲外とする。
- (3) 向原小を含む周辺公共施設の再編・機能連携の方針を検討していく上での基礎的な条件整理をするための測量については、区の提供する「小竹向原駅周辺のまちづくり調査検討業務委託」の成果や過年度に実施している測量結果等を活用して検討を進めること。
- (4) 検討を深度化させていくにあたって、追加して必要となる調査については、適宜区へ提案を行い、区担当者との調整を図ること。

### 【令和9年度業務】

- 1 まちづくりの視点を踏まえた周辺公共施設の再編・機能連携方針の深度化に関する業務
  - (1) 整備テーマのコンセプト設定
  - (2) 整備テーマの具現化に向けた土地利用の誘導に関する検討の深度化
  - (3) 整備テーマ・土地利用の誘導と連携した人・自転車・車の動線計画の深度化
  - (4) 周辺公共施設・民間開発等との機能連携の検討の深度化
- 2 整備テーマを踏まえた新たな公共施設の基本構想・基本計画（素案）作成に関する業務
  - (1) 整備テーマに基づき新たな公共施設に複合する機能に関する検討の深度化  
・ブロックプラン・断面構成・整備ゾーニング等を複数案作成の上、比較検討を行う。  
・比較検討を実施する際には、各施設のボリュームや法規制、工事施工、運用面などで考えられる課題整理も併せて行う。
  - (2) 新たな公共施設における敷地内ゾーニング、配棟計画の検討
  - (3) 新たな公共施設に関する管理運営・維持管理における検討
  - (4) 事業手法・期間・概算事業費・仮設建築物の要否等の検討
  - (5) 公共施設の建設工事入札不調対策のための考え方の整理
  - (6) 学校関係者・地域住民への説明会・ワークショップの支援（各1回計3回程度）  
・周知チラシの作成、資料作成・配布、議事録作成、ワークショップ運営等  
・資料については、わかりやすいビジュアルや3Dモデル等を活用して区民等に伝わりやすいものとし、スタディ模型も作成する。
  - (7) 学校関係者・地域住民へのアンケート調査の実施
  - (8) 学校計画に関する学識経験者へのヒアリング（3回程度）
  - (9) 本業務の進捗等周知のための広報資料の作成補助

### 3 まちづくり計画全体とりまとめに関する業務

- (1) 「1・2」の検討内容及び地域意向を踏まえた向原エリアの将来像の整理
- (2) 上記を踏まえた小竹向原駅周辺の整備イメージ図の作成（パース及び3Dモデルによる具体化）
- (3) 将来像の実現に向けた事業手法の検討
  - ・スケジュール、事業経費、合意形成、課題整理等を踏まえた比較検討
- (4) 関係機関等との協議

### 4 区が必要と認める会議への支援

- (1) 庁内検討会議（4回程度）
- (2) 学校改築検討会（3回程度）
  - ・学校関係者や地域関係者を含めた会議体の運営支援
- (3) 区議会常任委員会（企画総務委員会・都市建設委員会・文教児童委員会）（各2回程度想定）
- (4) 地域への説明（町会長会議、地域説明会（R9.6月：2回程度、R10.2月：2回程度））
- (5) 庁内協議
  - ① 担当者協議（1回以上/月）
  - ② 区長懇談会（2.5～3か月に1回程度を想定）
  - ③ 関係法令・条例・区要綱等に基づく協議（事前の条件整理・調整等を含む）

### 【令和10年度業務】

#### 1 新たな公共施設の基本構想・基本計画（案）作成に関する業務

- (1) 過年度の検討を踏まえた基本構想・基本計画の案作成
  - ・事業コンセプトの精査
  - ・各種用途別の整備条件の整理
  - ・事業手法、事業期間、概算事業費等の精査
  - ・設計に向けた課題事項の抽出
  - ・設計条件の整理案・整備スケジュール案の提案
- (2) 仮設建築物に係わる基本計画及び性能設計（必要に応じて）
  - ・法令整理、プラン・仕様書作成、既存建築物の改修有無の整理等
- (3) 公共施設の建設工事入札不調対策のための考え方の提案（整備計画・発注方式など）
- (4) 複合用途における管理運営・維持管理計画の素案作成
- (5) 学校関係者・地域住民への説明会・ワークショップの支援（2回程度）
- (6) 学校計画に関する学識経験者へのヒアリング（3回程度）
- (7) 本業務の進捗等周知のための広報資料の作成補助

※基本設計・実施設計に係る条件整理については、令和 11 年1月末までにとりまとめること。

## 2 まちづくり計画全体とりまとめに関する業務

- (1) 過年度までの検討及び地域による検討及び提言内容を反映させた、計画全体の調整（まちづくりの目標と方針）
- (2) パブリックコメントの実施に向けた資料印刷・区の考えの回答作成の支援
- (3) 今後のまちづくりの推進に向けて検討が必要な事項の提案
- (4) 関係機関等との協議

## 3 区が必要と認める会議への支援

- (1) 庁内検討会議（2回程度）
- (2) 学校改築検討会（学校関係者や地域関係者を含めた会議体の運営支援）（3回程度）
- (3) 区議会常任委員会（企画総務委員会・都市建設委員会・文教児童委員会）（各1回程度想定）
- (4) 地域への説明（町会長会議、地域説明会（R10.11月：2回程度））
- (5) 庁内協議
  - ① 担当者協議（1回以上/月）
  - ② 区長懇談会（2.5～3か月に1回程度を想定）
  - ③ 区要綱等に基づく協議

## 7 成果品

受託者は、区の定めた期日までに、区の事前承諾を済ませた上で、以下を成果品として納品するものとする。

### 【令和8年度成果品】

- ・まちづくり計画検討に関する報告書（活用プログラム・周辺公共施設の再編・機能連携方針の内容含む）（A4・A3判・カラー）……………3部
- ・周辺公共施設の再編・機能連携方針（中間まとめ）概要版（A4判・カラー）……………3部
- ・会議等の議事録（A4判）……………3部
- ・委託業務内容にかかわるすべての資料（収集・作成資料）……………1式
- ・上記に係わる電子データ（CD-ROM等の電子媒体）……………1式

### 【令和9年度成果品】

- ・まちづくり計画検討に関する報告書（周辺公共施設の再編・機能連携方針・新たな公共施設の基本構想・基本計画の内容含む）（A4・A3判・カラー）……………3部
- ・まちづくり計画素案（A4判・カラー）……………3部
- ・まちづくり計画素案 概要版（A4判・カラー）……………3部

- ・新たな公共施設の基本構想・基本計画素案（A4判・カラー）…………… 3部
- ・会議等の議事録（A4判）…………… 3部
- ・委託業務内容にかかわるすべての資料（収集・作成資料）…………… 1式
- ・上記に係わる電子データ（CD-ROM等の電子媒体）…………… 1式

【令和10年度成果品】

- ・まちづくり計画検討に関する報告書（新たな公共施設の基本構想・基本計画の内容含む）（A4・A3判・カラー）…………… 3部
- ・まちづくり計画案（A4判・カラー）…………… 3部
- ・まちづくり計画案 概要版（A4判・カラー）…………… 3部
- ・新たな公共施設の基本構想・基本計画案（A4判・カラー）…………… 3部
- ・外観図・平面図・立面図などの建物デザイン図…………… 3部
- ・仮設建築物の基本計画・設計仕様書…………… 3部
- ・会議等の議事録（A4判）…………… 3部
- ・委託業務内容にかかわるすべての資料（収集・作成資料）…………… 1式
- ・上記に係わる電子データ（CD-ROM等の電子媒体）…………… 1式

8 成果品の取り扱い

受託者が区に納入する成果物（調査結果データを含む。以下あわせて「納入成果物」という。）に関する著作権等知的財産権の帰属については、以下のとおりとする。

- ① 納入成果物のうち、本件業務により新規に作成された成果物の知的財産権については、業務委託料の支払いをもって、区に帰属するものとする。また、受託者は、区に著作権が移転した納入成果物に関して著作者人格権を行使しない。
- ② 区は、受託者に対し、本件業務により新規に作成された納入成果物の知的財産権について、その使用を許諾する。
- ③ 受託者は、本件業務により新規に作成された納入成果物の知的財産権について、第三者に使用を許諾する場合には、区の事前の書面による同意を要するものとする。区が受託者に対し第三者への利用許諾について同意する条件等については、区、受託者協議の上決定するものとする。
- ④ 受託者が従前から有していた著作物若しくはノウハウに関する一切の権利については受託者に帰属する。受託者は、本件業務の実施に必要な限りにおいて、区が当該著作物若しくはノウハウを無償で利用することを許諾する。

9 その他

- (1) 本委託の取扱い業務を第三者に委託し、又は請け負わせて（「再委託等」とい

う。)はならない。ただし、本委託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、予め再委託等する事業者名(「再受託者等」という。)、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。

- (2) 本委託の履行にあたって、受託者の本委託担当者に「期限の厳守」、「適切な説明能力」、「適切な文章表現」等の瑕疵があると認められる場合、区は受託者に対して、本委託担当者の変更を求めることができる。
- (3) 本委託契約等に関する協議や打合せ等に関する必要経費は受託者の負担とする。また、区が指定する学識経験者等へのヒアリングに伴う謝礼については区が別途定める基準又はこれに準ずる単価水準を踏まえて受託者が適切に積算するものとし、上記経費に含むものとする。
- (4) 本委託遂行及び成果物を作成するうえで必要なドキュメント等の貸与については、文書による申請を受けたうえで、決定するものとする。
  - ① 本業務の履行上不要となった資料がある場合、または区から返却請求があった場合は、速やかに資料を区に返却するものとする。
  - ② 区より提供された資料を本委託業務以外の目的のために使用しないものとする。
  - ③ 紛失または破損した場合は直ちに区に報告し、区の指示にしたがって措置するものとする。
- (5) 契約の履行に関するデータは、原則、区の指定する「ファイルストレージシステム」を利用して授受を行う。システムの利用が出来ない場合はその理由を明らかにし、区の指示を受けること。また、契約の履行に際して、データの授受を行う場合は、必ず次の事項を遵守すること。
  - ① 作業開始前に、ウイルスチェックを実施し、安全を確認したうえで作業に入る。
  - ② 作業終了後に、ウイルスチェックを実施し、安全を確認したうえで、区へ返納、納品等を行う。
- (6) 委託の履行にあたって、ディーゼル車を使用する場合は、ディーゼル規制適合車とすること。
- (7) 本委託により知り得た個人情報に関する事項については、別添の「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。
- (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。

## 10 支払い

委託料の支払いについては、成果品等に基づく区の履行確認後、受託者からの書面による請求に基づき一括支払いとする。

## 11 担当及び連絡先

### 【担当者】

板橋区 都市整備部 都市計画課 都市計画係：萩山・松本・野島・長島

### 【連絡先】

住所) 〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目 66 番 1 号

電話) 03-3579-2552

### 【想定スケジュール(案)】

#### 【令和8年度】

・令和8年9月～令和9年3月

- ① まちづくり計画のうち、活用プログラム・周辺公共施設の再編・機能連携方針に係る内容(中間まとめ)の検討

#### 【令和9年度】

・令和9年6月

- ① まちづくり計画のうち、周辺公共施設の再編・機能連携方針に係る内容の策定
- ② ①の内容に関する地域説明会の実施

・令和10年2月

- ① まちづくり計画(素案) 策定
- ② 新たな公共施設の基本構想・基本計画素案 策定
- ③ ①・②の内容に関する地域説明会などの実施

#### 【令和10年度】

・令和10年11月

- ① まちづくり計画(案) 策定
- ② 新たな公共施設の基本構想・基本計画案 策定
- ③ ①・②の内容に関するパブリックコメント・地域説明会などの実施

・R11年1月

新たな公共施設の基本設計・実施設計に係る条件整理のとりまとめ

・R11年3月

- ① まちづくり計画 策定
- ② 新たな公共施設の基本構想・基本計画 策定