

仕 様 書

- 1 委 託 名 谷塚駅西口地区まちづくり推進業務委託
- 2 履行期間 契約締結日から令和5年（2023年）3月31日まで
- 3 履行場所 草加市谷塚町地内
- 4 支払方法 業務完了払（年1回払）
- 5 委託内容 別紙特記仕様書のとおり
- 6 そ の 他
 - (1) 草加市個人情報保護条例（平成12年条例第31号）及び別記個人情報取扱特記事項を遵守すること。また、業務上知り得た事項を漏らしてはならない。
 - (2) 草加市環境マネジメントシステムに基づく取組に協力すること。
 - (3) 草加市政における公正な職務執行の確保に関する条例（平成19年条例第16号）第6条及び草加市が締結する契約からの暴力団排除措置要綱（平成8年告示第155号）第9条の規定に基づき、次の事項を遵守すること。
 - ① 受注者及び受注者の下請業者が、不当要求行為を受けた場合又は不当要求行為による被害を受けた場合若しくは被害が発生するおそれがある場合は、市長に報告するとともに、所轄の警察署に通報すること。
 - ② 受注者は、発注者及び所轄の警察署と協力し、不当要求行為の排除対策を講じること。
 - (4) 本仕様書に定めのない事項について疑義が生じたときは、その都度、発注者と受注者が協議の上、決定するものとする。

7 問合せ先

草加市 都市整備部 都市計画課 まちづくり推進係 杉田・益子
〒340-8550 草加市高砂一丁目1番1号
TEL：048-922-1802（直通）
FAX：048-922-3145
電子メール：toshikeikaku@city.soka.saitama.jp

特 記 仕 様 書

第1章 総則

1 定義

本仕様書は、発注者である草加市（以下「発注者」という。）と受注者との間で契約する「谷塚駅西口地区まちづくり推進業務委託」（以下「本業務」という。）に適用する事項等を定めるものとする。

なお、発注者との協議において事項を変更しようとするときは、その都度、発注者の承諾を受けるものとする。

2 背景・目的

谷塚駅西口地区（以下「本地区」という。）は、昭和の時代からまちづくりの検討と区域の縮小を繰り返しながら、勉強会、視察、検討等を行ってきたが、東京都と接する南の玄関口でありながら、市内4駅の東西口の中で最も整備が遅れた地区となっている。

平成25年11月には、地域住民との協働によるまちづくりの理念のもと、良好な市街地形成と交通機能等の向上を図ることを目的とした、谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会（以下「協議会」という。）が設立され、約7.6haの区域を対象とした駅周辺のまちづくりの検討が進められてきた。

平成26年度からは、本地区の各種現況や課題、まちづくりの将来像、まちづくりの方向性、まちづくりの進め方について議論し、アンケート調査を行った上で、平成29年5月に協議会から市へ「谷塚駅西口地区まちづくり構想」（以下「まちづくり構想」という。）が提出された。

令和元年度には、「まちづくり構想」の実現に向けた、土地利用や都市基盤整備等に関する方向性の検討を行い、令和2年3月に協議会から市へ「谷塚駅西口地区まちづくり整備計画」（以下「まちづくり整備計画」という。）の提出があった。

しかし、まちづくり整備計画で掲げられた整備計画（案）は事業化に向けた課題も多く、まちづくり整備計画では、事業収支の採算性、地権者への負担、施工期間等を他の整備手法を含め、引き続き検討を行う必要があることを同時に提案されていた。このため、市では、まちづくり基本計画で掲げられた整備計画（案）の実現可能性を検証しながら、同計画のまちづくりの将来像実現のため、令和4年度から3年程度をかけて、谷塚駅西口駅前周辺エリアの基本計画を定めることとしている。

本業務は、約7.6haの区域に対してまちづくり権利者協議会から提出された「まちづくり構想」、「まちづくり整備計画」の検証を行い、権利者の意向と行政の視点を踏まえて駅前エリアからの段階的な整備に向けた事業区域、事業手法（街路事業、市街地再開発事業、民間活用等）、事業規模、整備内容（駅前広場・都市計画道路・施工区域等）など具体的な検討を行い、谷塚駅西口地区駅前周辺のエリアまちづくり基本計画を3年間かけて策定することを目的としている。

また、上記の検討に伴い、協議会を中心とした地区内のまちづくりに対する自発的な活動プログラムの支援を行うことで、地域コミュニティの更なる向上、協議会員数の増加・年齢層の拡充、谷塚駅西口のまちづくりに対する機運醸成を目的とする。

3 業務範囲

草加市谷塚町地内のまちづくり検討区域（約 7. 6 h a）とする。（別図参照）
土地・建物権利者数約 2 2 0 人

4 主任技術者

受注者は、主任技術者に技術士（建設部門：都市及び地方計画）の資格を有する者を配置し、業務全般にわたり技術的管理及び秩序正しい業務を行うものとする。

5 提出書類

受注者は、本業務に着手する前と業務完了時に、次の書類を発注者に提出し、承認を受けなければならないものとする。また、これを変更する場合も同様とする。

(1) 契約締結後

- ① 着手届
- ② 現場責任者届（経歴書及び資格を証する書類を添付）
- ③ 主任技術者届（経歴書及び資格を証する書類を添付）
- ④ 照査技術者届（経歴書を添付）
- ⑤ 技術者名簿（経歴書を添付）
- ⑥ 身分証明書交付申請書
- ⑦ 委託業務工程表
- ⑧ その他発注者の指示する書類

(2) 業務完了時（成果品とともに提出するもの）

- ① 委託業務完了報告書
- ② 委託業務完了検査願
- ③ 納品書
- ④ 成果品引渡書

6 身分証明書

受注者は、発注者が発行する身分証明書を常に携帯し、関係人に提示を求められたときは、当該身分証明書を提示しなければならない。

また、受注者は、本作業を完了したときは、速やかに発注者に当該身分証明書を返還するものとする。

7 資料の貸与・管理・返却

発注者は、本業務の実施に当たり以下の資料を貸与するものとする。

- (1) 谷塚駅西口地区まちづくり構想
- (2) 谷塚駅西口地区まちづくり整備計画

その他受注者が本業務の履行に当たり必要とする資料がある場合、発注者の事務に支障をきたさない範囲で、協議の上貸与期間を定めて資料を貸与する。

また、受注者は、貸与された関係書類について、その重要性を認識し、資料の紛失・破損・汚損等がないよう、取扱及び保管を慎重に行わなければならない。万一、事故のあった場合には、受注者の責任において原状に復するものとする。

受注者は、本業務完了後、速やかに発注者に資料を返却しなければならない。

8 土地の立入り等

受注者は、現地調査等のため、公有又は私有の土地の立入り等を行う場合は、必要な手続に従い、常に発注者と緊密な連絡をとり、その指示を受けるものとする。

また、受注者は、発注者が発行する身分証明書を常時携行し、言動を慎み、市民等との摩擦、紛争等を起こさないよう十分に注意しなければならない。

9 報告・打合せの義務

受注者は発注者と適宜連絡をとり、業務の進捗状況に支障が生じないようにすること。

また、本業務を適正かつ円滑に実施するため、発注者と密接に打合せを行い、その都度、その内容を記録する。打合せは業務着手時、成果品納入時のほか、進捗管理の報告を兼ねて月に1回以上行うものとする。また、必要に応じて発注者と受注者の協議により回数を変更できるものとする。なお、本業務着手時及び成果品納入時は、主任技術者が立ち会うこととする。

打合せを行った際は、打合せ協議記録簿を2通作成し、発注者と受注者が内容を確認の上、各々保管する。

10 検査

受注者は、全ての業務を完了したときは、その旨を発注者に書面で通知し、発注者の完了検査を受けるものとする。完了検査の結果については、発注者から書面で通知する。

受注者は、完了検査に合格したときは、発注者に支払を請求することができる。

11 成果品の納入期限及び納入場所

(1) 納入期限：令和5年3月31日

(2) 納入場所：草加市都市整備部都市計画課

12 引渡し

受注者は、完了検査に合格後、本仕様書「29」に指定された提出図書一式を納品し、引渡しを以って業務の完了とする。

13 成果品の帰属

本業務のために得た資料、データ、使用又は作成した報告書等は、本業務の目的以外に使用してはならない。

また、受注者は発注者の許可無く、第三者への閲覧や使用、複製、貸与並びに廃棄してはならない。

14 疑義

本仕様書に記載のない事項、又は疑義が生じた事項については、発注者と受注者が協議し、発注者の指示を受けるものとする。

15 瑕疵担保

受注者は、本業務完了後において、受注者の過失、疎漏に起因する不良箇所が発見された場合、発注者の指示により、受注者の負担において速やかに修正、補正及びその他の必要な作業を行うものとする。

16 中立性の保持

受注者は、常にコンサルタントとして中立性を保持するよう努めなければならない。

17 公益確保の義務

受注者は、業務を行うに当たって、公共の安全、環境の保全、その他の公益を害することの無いよう努めなければならない。

18 損害賠償

受注者は、本業務中に生じた諸事故について、発生原因、経過、被害者等の状況を速やかに発注者に報告した上で、受注者が一切の責任を負って適正に処理を行うものとする。

19 法令等の遵守

受注者は、業務の実施に当たり、本仕様書のほか関連する法令等を遵守するものとする。

20 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止と業務進捗管理

新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止対策について、国土交通省や埼玉県の通知等に準拠し、感染予防対策の徹底に努めるとともに、業務従事者等の健康管理に留意すること。

なお、業務従事者等に感染者が発生した場合や感染拡大等により業務遂行に支障が出る可能性がある場合は、迅速に発注者と協議すること。

第2章 業務内容

21 業務の要旨

本業務は、協議会から提出された「まちづくり構想」、「まちづくり整備計画」を基に、事業収支の採算性、地権者への負担（減歩、建物移転等）、施工期間等を検証し、課題の整理を行う。その後、権利者の意向と行政の視点を踏まえて駅前周辺エリアからの段階的な早期整備に向けた事業区域、事業手法、事業規模、整備内容（駅前広場・都市計画道路・施工区域等）など具体的な検討を行い、実現可能な駅前周辺エリアの基本計画を3年間かけて策定する作業のうち1年目の策定作業の支援を目的とする。

また、上記の検討に伴い、協議会を中心とした地区内のまちづくりに対する自発的な活動プログラムの支援を行うことで、地域コミュニティの更なる向上、協議会員数の増加・年齢層の拡充、谷塚駅西口のまちづくりに対する機運醸成を目的とします。

22 作業実施計画書の作成

本業務の目的を十分に理解し、本業務の遂行に必要な事項について発注者と調整し、合理的かつ効率的な工程別の作業実施計画書を作成するものとする。なお、作業実施計画は進捗状況等に合わせて随時更新することとする。

23 まちづくり整備計画の検証

協議会から提出された「まちづくり構想」、「まちづくり整備計画」で提案されている整備案について、事業収支の採算性、権利者の負担（減歩、建物移転等）、事業期間等を検証し、課題や実現可能性を整理すること。

24 駅前エリアまちづくり構想の作成

駅前周辺エリアからの段階的な早期整備に向けた、事業区域、事業手法（街路事業、市街地再開発事業等）事業規模、整備内容（駅前広場、都市計画道路、施工区域等）を検討し、行政としての駅前エリアまちづくり構想を作成すること。

●業務においては、以下の点を考慮すること

- ・ 「2 背景・目的」に記載してある同地区のまちづくりの経緯を踏まえること。
- ・ 「23 まちづくり整備計画の検証」における検証結果を踏まえること。
- ・ 「まちづくりの基本となる計画 草加市都市計画マスタープラン」に沿った内容とすること。
- ・ ウォークブル、MaaS、持続可能な開発などの視点に配慮し、これからの時代の変化にふさわしい内容とすること。
- ・ 早期整備の実現性・実効性を重視した内容とすること。
- ・ 検討区域については、駅前エリアからの段階的な整備計画とすること。
- ・ PPPなどの民間活力を活かした整備を視野に入れた構想とすること。
- ・ 整備後の利活用や整備による活動の創発についても配慮すること。
- ・ ハード整備だけでなくソフト施策も含めてよい。
- ・ 既存の都市計画変更の見直しを視野に入れてもよい。

25 まちづくり意識醸成の活動実施

駅前周辺エリアの基本計画の策定については、協議会・地域住民の方々と協働で検討した上で定める必要がある。また、検討に当たっては、協議会・地域住民の方々が、自らの生活環境レベルに落とし込んだ整備空間としてのイメージを共有すると共に、メリット・デメリットを具体的に数値化し、比較しながら議論することにより、都市計画決定等の事業化に向けた合意形成が円滑に進むようになるものと考えている。

このため、協議会・地域住民の方々と、住民目線で整備空間のイメージを共有しながら、事業区域、事業手法、詳細な整備水準、地区計画等のまちづくりルールを検討するための活動の企画（資料作成）・運営（説明）・記録作成・まちづくりニュース作成を行うものとする。

なお、活動については、まちづくり検討ワークショップ、社会実験、オープンハウス、アンケート、視察研修などを想定する。

●業務においては、以下の点を考慮すること

- ・ 開催回数、対象エリアは、特に制限しない。
- ・ 内容は、どのような段階を踏んでも良いが、令和6年度の駅前周辺エリアの基本計画（案）作成することができるプロセスとすること。
- ・ 地域住民のまちづくりに関する興味・関心、意識啓発も含めた活動となるような計画とすること。
- ・ 同エリアにおいてリノベーションまちづくりの取組が実施されている状況も踏まえること。

26 協議会活動の支援

まちづくり権利者協議会については、現在約30名で構成されているが、高齢化や移転等に伴い会員が年々減少し活動が停滞している状況にあることから、協議会会員数の増員、若年者の参加による年齢構成の拡充を行い、協議会が積極的に合意形成に向けたまちづくり活動を行えるような手段を講じる必要がある。

また、協議会の活動が活性化することで、地域住民のまちづくりに対する興味・関心・問題意識もさらに喚起され、地域全体でまちづくりに対する熱（想い）が高まっていくものと考えている。

これらのことから、25の意識醸成のための活動とは別に、地域住民のまちづくりに対する興味・関心・問題意識を喚起し、地域のまちづくりに対する熱（想い）を高める協議会活動の支援やまちづくりニュースの作成を行うものとする。

●業務においては、以下の点を考慮すること

- ・ まちづくりに係る若年層の参画を促すプログラムとすること。
- ・ 地域コミュニティの更なる向上に寄与するプログラムとすること。

27 まちづくり用地の暫定利用の検討

平成26年度及び令和2年度に先行取得した谷塚駅西口まちづくり用地（約2,000㎡）について、暫定利用の検討を行う。（別図参照）検討の内容は、令和5年度に暫定利用の実施をするために、地域住民に具体的な整備イメージを連想させる社会実験的な方法や駅前広場の活用方法のイメージを持たせるようなものとする。なお、検討については、25・26と併せて

実施してもよいこととする。

●業務においては、以下の点を考慮すること

- ・費用がなるべくかからない活用方法を検討すること。

28 庁内調整会議の支援

庁内調整会議を開催し、24 の駅前エリアまちづくり構想について説明を行い、意見を聴取するものとする。

また、庁内調整会議の企画（資料作成）、運営（説明）・記録作成を行うものとする。会議内で、整備イメージ（案）について意見を聴取し、必要な箇所については修正する。庁内調整会議の回数は未定で、発注者の判断で適宜行うものとする。

第3章 成果品

29 成果品

成果品として、以下のものを業務完了時に提出する。

(1) 成果品について

- ① 業務報告書（A4判、縦型、横書き、左綴じ、簡易製本、5部）
- ② 業務概要書（A3判、横型、横書き、一枚にまとめる）
- ③ 上記、業務報告書及び業務概要書の電子データ及び収集した資料一式の電子データ（CD-ROM等）

(2) 成果品の権利について

成果品の所有権、著作権等の権利については、全て発注者に帰属するものとする。発注者の承諾なしに使用、公表してはならない。

谷塚駅西町地内のまちづくり検討区域

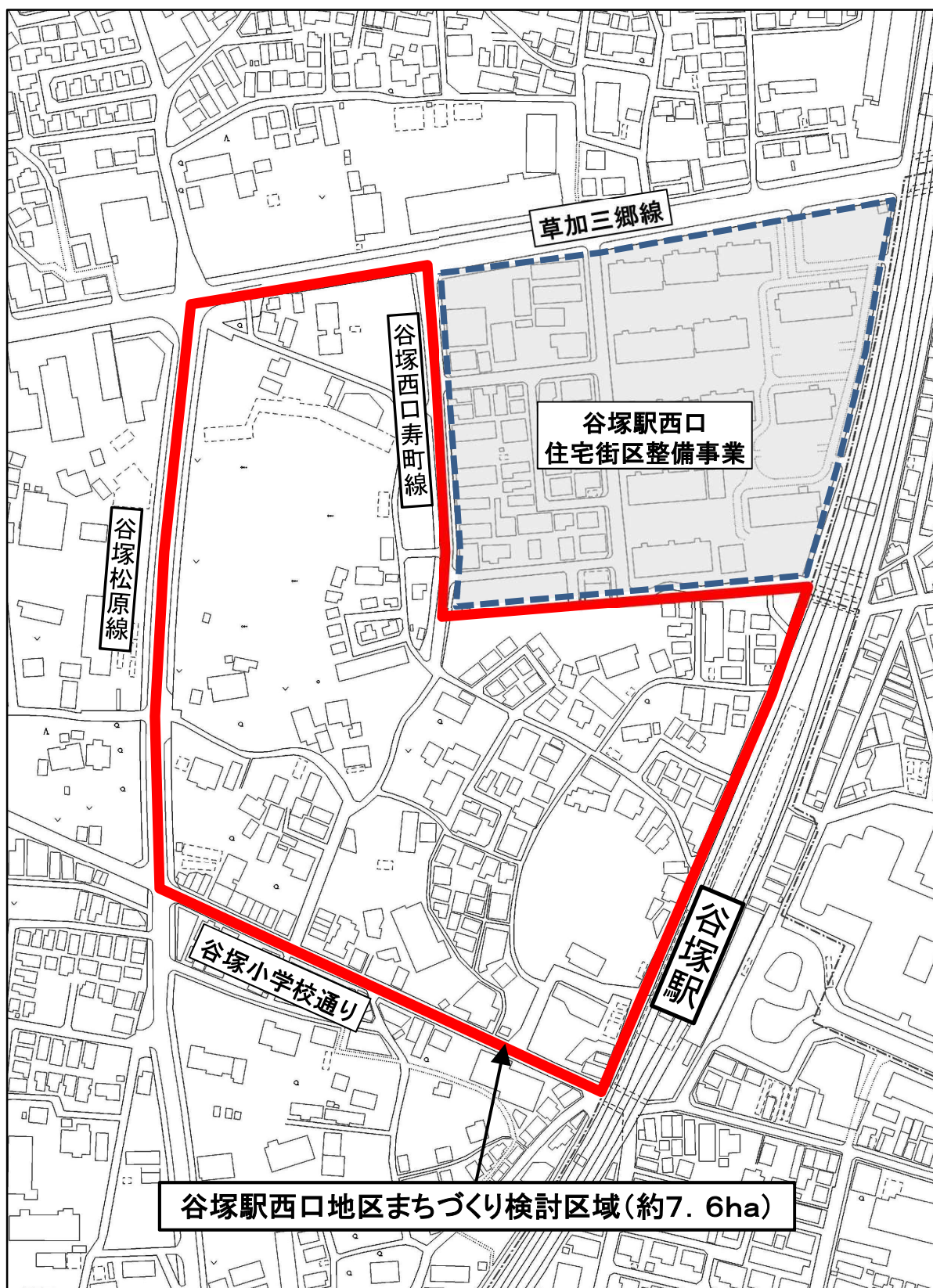
別図



案内図

谷塚駅西町地内のまちづくり検討区域

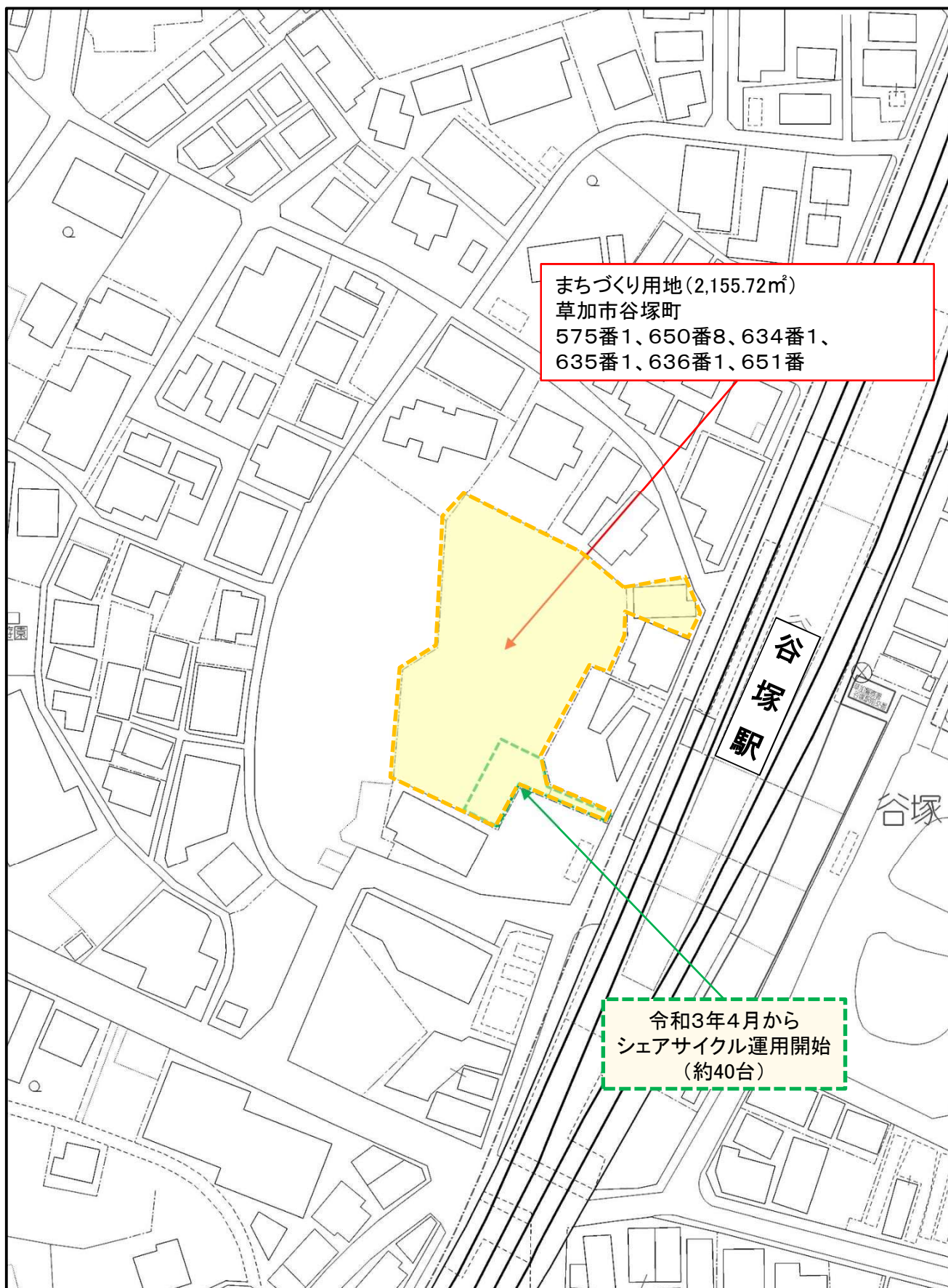
別図



位置図

谷塚駅西口地区市街地整備事業まちづくり用地

別図



別記

個人情報取扱特記事項

(基本事項)

第1条 この契約により、草加市（以下「甲」という。）から事務の委託を受けた者（以下「乙」という。）は、この契約による事務を処理するに当たり、個人情報を取り扱う際には、個人情報保護の重要性を認識し、個人の権利利益を侵害することのないようにしなければならない。

(秘密保持)

第2条 乙は、この契約による事務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。

2 乙は、この契約による事務に従事させる者に対し、在職中及び退職後においても、この契約による事務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないことその他個人情報の保護に関し必要な事項を周知しなければならない。

3 前2項の規定は、この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(作業場所の特定)

第3条 乙は甲の指定した場所又は乙の求めにより甲が承認した場所以外で、個人情報を取り扱ってはならない。なお、甲の承認は書面でなければならない。

(厳重な保管及び搬送)

第4条 乙は、この契約による事務に係る個人情報の漏えい、改ざん、き損、滅失その他の事故を防止するため、次に掲げる事項を遵守し、個人情報の厳重な保管及び搬送に努めなければならない。

(1) 乙は甲の許可なく、甲の指定した場所又は甲が承認した場所から個人情報又は個人情報を含む契約目的物等（以下「個人情報等」という。）を持ち出してはならない。

(2) 乙は、個人情報等を甲から受けるとき又は甲に渡すときは、個人情報の内容、数量、受渡し日、受渡し確認者、その他必要な事項を記載した書面を甲と取り交わさなければならない。

(再委託の禁止)

第5条 乙は、甲の承諾があるときを除き、この契約による事務に係る個人情報の処理を自ら行うものとし、第三者にその処理を委託してはならない。

(委託目的以外の使用等の禁止)

第6条 乙は、甲の指示又は承諾があるときを除き、この契約による事務に係る個人情報を当該事務の処理以外の目的に使用し、又は第三者に提供してはならない。

(複写及び複製の禁止)

第7条 乙は、甲の指示又は承諾があるときを除き、この契約による事務に係る個人情報を複写し、又は複製してはならない。

(事故発生時の報告義務)

第8条 乙は、個人情報の個人情報取扱特記事項に違反する事態が生じ、又は生じるおそれがあることを知ったときは、速やかに甲に報告し、その指示に従わなければならない。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(個人情報の返還又は処分)

第9条 乙は、この契約が終了し、又は解除されたときは、この契約による事務に係る個人情報を速やかに甲に返却し、又は漏えいを来さない方法で確実に処分しなければならない。

(措置事項に違反した場合の契約解除及び損害賠償)

第10条 甲は、乙がこの個人情報取扱特記事項に違反していると認めたときは、契約の解除及び損害賠償の請求をすることができる。

(その他)

第11条 乙は、第2条から前条までに掲げるもののほか、個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。