

町田市都市機能等の立地適正化に向けた調査及び事前都市復興方針策定支援業務委託  
仕様書

第1 委託の概要

1 件名

町田市都市機能等の立地適正化に向けた調査及び事前都市復興方針策定支援  
業務委託

2 契約期間

契約の日から2024年3月22日まで

3 履行場所

町田市内

4 目的

2022年3月に策定された『町田市都市づくりのマスタープラン』（以下「マスタープラン」という。）の「Ⅱ方針編 2都市計画」で示す「資源を賢く使って、しなやかで多様性があるウォーカブルな都市の空間や機能を整えること」を目指し、町田市都市機能等の立地適正化に向けた調査及び事前都市復興方針策定支援業務委託（以下「本業務」という。）においては、以下の2点を目的とする。

- (1) 集約型の都市構造への再編や、多摩都市モノレール町田方面延伸を契機とした「暮らしのかなめ」にふさわしい都市空間の形成に向けた、都市機能等の立地適正化の検討支援。
- (2) 近年、頻発・激甚化する自然災害に備え、被災後に迅速かつ計画的に復興に取り組むための事前都市復興方針策定等の検討支援。

## 第2 総則

### 1 適用

本仕様書は、本業務に適用する。なお、業務の実施にあたっては、本仕様書のほか、関係法令、「立地適正化計画策定の手引き（国土交通省）」及び「復興まちづくりのための事前準備ガイドライン（国土交通省）」によるものとする。

### 2 用語の定義

- (1) 「受託者」とは、本業務の実施に関し、委託者と委託契約を締結した個人又は会社その他の法人をいう。
- (2) 「担当職員」とは、委託者が担当職員として指定した町田市職員で、契約図書に定められた範囲内において、受託者又は業務責任者又は照査技術者に対する指示、承諾又は協議の職務等を行う者をいう。
- (3) 「業務責任者」とは、契約の履行に関し、本業務の技術上の管理及び統括等を行い、技術士（総合技術監理部門 選択科目：建設—都市及び地方計画）又は技術士（建設部門 選択科目：都市及び地方計画）を有する常勤勤務する者で、受託者が定めた者をいう。
- (4) 「照査技術者」とは、本業務における成果物の内容について技術上の照査を行い、空間情報総括監理技術者の資格を有する常勤勤務する者で、受託者が定めた者をいう。
- (5) 「指示」とは、担当職員が受託者に対し、本業務の遂行上必要な事項について、書面をもって示し実施させることをいう。
- (6) 「報告」とは、受託者が担当職員に対して、本業務の遂行に係る事項について、書面をもって知らせることをいう。
- (7) 「承諾」とは、受託者が担当職員に対し、書面で申し出た本業務の遂行上必要な事項について、担当職員が書面により同意することをいう。
- (8) 「協議」とは、書面により契約図書の協議事項について、受託者が対等の立場で

合議することをいう。

- (9) 「提出」とは、受託者が担当職員に対し、本業務に係る書面又はその他の資料を説明し、差し出すことをいう。
- (10) 「打合せ」とは、本業務を適正かつ円滑に実施するために業務責任者が担当職員と面談等により、意図を伝達するとともに、業務の方針や条件等又は委託内容の疑義を正すことをいう。
- (11) 「書面」とは、手書き、印刷等の伝達物をいい、発効年月日を記載し、署名又は捺印したものを有効とする。緊急を有する場合は電子メール等により伝達できるものとするが、後日有効な書面と差し替えるものとする。
- (12) 「検査」とは契約図書に基づき、本業務の実施状況について確認することをいう。

### 3 業務内容の疑義

受託者は、本仕様書の解釈に疑義が生じた場合、または本仕様書に規定のない不測の事態等が発生した場合には、速やかに担当職員と協議し、その指示に従わなくてはならない。

### 4 業務責任者等

- (1) 受託者は、業務責任者、照査技術者を定め、委託者に通知しなければならない。  
また、資格を証するものの写しを経歴とともに別途提出すること。
- (2) 受託者は、業務責任者を変更する時は、事前に委託者と協議の上、通知しなければならない。
- (3) 受託者は、本業務の目的及び作業方法などについて十分理解し、業務計画の立案、進行管理及び取りまとめにあたっては、高度な知識と豊富な現場経験を有する技術者の指導のもと、適切な時期や方法の選択により、適正かつ円滑に実施すること。

## 5 提出書類

- (1) 受託者は、本仕様書で別に定めがある場合を除き、担当職員の指示する日までに関係書類の整備を完了し、提出すること。
- (2) 受託者が委託者に提出する書類で、様式が定められていないものは、受託者において様式を定め、提出すること。ただし、担当職員がその様式を指示した場合は、これによるものとする。
- (3) 担当職員は委託業務の進捗状況について確認する必要があるときは、当該委託事業の実施状況等について資料の提出や報告等を求めることができるものとする。
- (4) 受託者は、上記の確認等に協力しなければならない。

## 6 資料の貸与及び返却

- (1) 委託者は、受託者からの請求により、本業務の遂行に必要な委託者が所有している資料を貸与することができる。なお、引渡場所及び引渡時期は、担当職員の指示によるものとする。
- (2) 受託者は、貸与された資料について、その貸与状況を登録した帳簿を備え付け、常に、その管理状況を明らかにしておかななくてはならない。
- (3) 受託者は、資料を善良な管理者の注意をもって取り扱わなければならない。万一、紛失又は損傷した場合は、受託者の責任と費用負担において代品を納め若しくは原状に復し返還し、又はこれらに代えてその損害を賠償しなければならない。
- (4) 受託者は、本業務完了時または必要がなくなった場合、委託者へ資料を返却しなければならない。
- (5) 受託者は、守秘義務の必要な資料について、委託者が許可する場合を除き複写してはならない。
- (6) 受託者は、貸与したデータは当該業務にのみ使用するものとし、作業完了後には完全に削除しなければならない。

## 7 再委託

- (1) 受託者は、本業務における総合的な企画及び判断並びに業務遂行管理については、第三者に委託または請け負わせてはならない。ただし、簡易な業務等であらかじめ担当職員の承諾を得たものについては、この限りではない。
- (2) 受託者は、本業務の一部を再委託するにあたっては、本業務の遂行能力を有する者の中から選定しなければならない。また、協力会社が町田市の競争入札参加有資格者である場合は、指名停止期間中及び排除措置中であってはならない。
- (3) 受託者は、再委託する時は、協力会社の業務執行体制、経歴等の概要を、事前に委託者に提出しなければならない。
- (4) 受託者は、協力会社に対し、本業務の実施について適切な指導及び管理を実施しなければならない。

## 8 打合せ及び記録

受託者は、本業務を適正かつ円滑に実施するため、担当職員と常に密接な連絡をとり、業務の方針、進捗状況及び条件等の疑義を質すものとし、その内容については、その都度受託者が書面（打合せ議事録）に記録し、相互に確認しなければならない。また、必要に応じて実施工程表を作成し、業務計画書どおりに業務進行を行うよう、担当職員に提出して確認を受けるものとする。

## 9 関係法令、条例等の遵守

受託者は、本業務の実施にあたっては、本仕様書の他、下記の法令、条例等を遵守しなければならない。

- (1) 都市計画法
- (2) 都市再生特別措置法
- (3) 都市計画運用指針
- (4) 水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン

- (5) 水災害対策とまちづくりの連携関係制度資料集
- (6) 立地適正化計画作成の手引き
- (7) 立地適正化計画の作成に関するQ&A
- (8) 都市構造の評価に関するハンドブック
- (9) 東京都震災復興マニュアル
- (10) 町田市震災復興マニュアル
- (11) 復興まちづくりのための事前準備ガイドライン
- (12) 復興まちづくりイメージトレーニングの手引き
- (13) その他関係法令等

#### 10 関係機関への手続き等

- (1) 受託者は、本業務の実施にあたっては、委託者が行う関係機関等への手続き及び立会いの際に協力しなければならない。また、受託者は、本業務を実施するため、関係機関等に対する諸手続き及び立会いが必要な場合は、速やかに行うものとし、その内容を担当職員に報告しなければならない。
- (2) 受託者は、関係機関等との打合せを行った場合は、その内容について、書面（打合せ議事録）に記録し、担当職員に報告しなければならない。

#### 11 環境により良い自動車利用

本業務の履行にあたって自動車を使用し、又は利用する場合は、次の事項を遵守するものとする。

ア 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）第37条のディーゼル車規制に適合する自動車であること。

イ 自動車から排出される窒素酸化物及び粒子状物質の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法（平成4年法律第70号）の対策地域内で登録可能な自動車利用であること。

なお、当該自動車の自動車検査証（車検証）、粒子状物質減少装置装着証明書等の提示又は写しの提出を求められた場合には、速やかに提示又は提出すること。

### 第3 業務の実施

#### 1 業務の着手

- (1) 受託者は、委託契約締結後速やかに着手届を委託者に提出し、本業務に着手しなければならない。
- (2) 受託者は、本業務の実施にあたり、趣旨を十分に理解した上で適用すべき諸基準に適合し、かつ所定の成果を満足するような技術を十分に発揮するものとする。また、本業務は担当職員の指示に基づき実施するものとする。
- (3) 受託者は、本業務を実施にあたり、業務実施方針、実施工程表（委託者が想定する概略工程（別紙1）を参照のうえ作成）、業務実施体制、出面計画、打合せ計画、成果品の内容、連絡体制、事故発生時の対応マニュアルなどを定めた業務計画書を作成・提出し、契約後14日以内に提出し、担当職員の承諾を得ること。

#### 2 業務内容

以下の（１）、（２）の各項目について調査検討を行う。

##### (1) 都市機能等の立地適正化に向けた調査

###### ア 特性の把握

都市機能等の立地検討にあたって必要な基礎的情報を、既存資料、データ及び地理情報システム（GIS）等を活用し把握・整理する。

※以下の項目は基礎的情報の例

- ① 上位・関連計画
- ② 人口・世帯等の状況
- ③ 人口密度の状況
- ④ 土地・建物利用経過・現況

- ⑤ 都市機能の立地状況
- ⑥ 都市施設の整備状況
- ⑦ 公共交通の状況
- ⑧ 経済活動の状況
- ⑨ 地価の状況
- ⑩ 災害履歴、各種ハザード区域の状況
- ⑪ 財政の状況
- ⑫ 土地の流動性（土地所有の変化）

#### イ 将来人口の検討

##### ① 将来人口推計の実施

町田市特性に応じた範囲別（町丁目、250mメッシュ等）及び市街化区域・市街化調整区域別に将来人口推計を行う。なお、将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所において推計されているデータを活用するものとする。

##### ② 将来人口密度の目標値の設定

マスタープランにおける土地利用方針の実現に向けて、現状の人口密度及び上記のすう勢による将来人口推計等を基にして、町丁目ごとに住宅タイプを類型化し将来人口密度の目標値（望ましい人口密度）を検討する。

なお、多摩都市モノレール町田方面延伸等の町田市内及び周辺における交通基盤整備や、それに伴う沿線・沿道開発を契機とした定住人口の増加及び都市機能の充実などを想定し、前提条件として整理したうえで検討する。

#### ウ 課題の整理

上記検討を踏まえ、人口密度の低下・高齢者の増加・年少人口の減少などが予測されるエリア、公共交通へのアクセス、将来の災害リスクなどの視点により、課題を整理する。

特に、マスタープランにおける「広域都市拠点」、「にぎわいとみどりの都市拠点」、「活動とみどりの都市拠点」及び「暮らしのかなめ」における都市機能

の誘導などについては、将来都市像等を踏まえた課題を整理する。

#### エ 基本的な考え方の整理

上記検討を踏まえ、町田市における都市機能等の立地及び将来都市構造についての基本的な考え方を整理し、「都市機能誘導区域」、「誘導施設」、「居住誘導区域」及び「防災指針」の考え方・方向性を整理する。

#### オ モデルスタディ

上記検討を踏まえ、町田市内の地区を特性や課題及び誘導区域ごとに類型化したうえで、類型ごとにモデル地区を選定し、施策のモデルスタディを行う。

※町田駅周辺、木曽山崎団地、忠生・北部については、必ずモデル地区に選定する。

#### カ 町田市都市計画審議会の支援

上記検討を踏まえ、都市計画審議会への諮問及び特別委員会（計4回（答申を含む）を想定）開催における資料作成等の運営補助を行う。

### (2) 事前都市復興方針策定支援

#### ア 基礎資料の収集・整理

町田市の地形特性、避難場所、木造住宅密集地域の状況、道路の状況、災害に関する法的位置づけ箇所、大規模盛土造成地、被災履歴等、災害に関する基礎資料を収集・整理する。

#### イ 想定被災規模の分析

各種ハザード情報と家屋データから、災害別（地震、火災、水害、土砂災害など）、地域別に想定される被災規模を分析する。地震については、「首都直下地震等による東京都の被害想定」（東京都、2022年5月）を踏まえるものとし、それ以外（風水害等）についても近似の指標（町丁目ごとに、築年数、構造別などの被災度合い）で整理を行う。

分析データは町田市の統合型GISシステムのほか、「町田市オープンデータガイドライン及びデータ作成の手引き」（別紙3）に沿った形式とし、データを

共有することで、実際の復興業務をイメージし、必要な体制や施策の検討等への活用を促す。

#### ウ 課題別の市街地類型化

上記の分析結果を基に、町田市内の都市復興における課題別に市街地類型化する。

※以下の項目は市街地類型化の例

- ① 低層住宅地／区画整理された低層住宅地
- ② 中高層住宅地／主な集合住宅団地
- ③ 住宅・商業共存地／暮らしを支える複合地
- ④ 商業業務地（都市拠点）
- ⑤ 生活利便性を支える商業地／生活拠点
- ⑥ 産業市街地
- ⑦ 産業・住宅共存地
- ⑧ 樹林地・農地を中心とする地区
- ⑨ その他（大学・研究所等）

#### エ 復興地区区分判定方法の整理

上記の市街地類型ごとに、マスタープラン等の上位計画における地区の位置付け、被災状況及び基盤整備状況等に応じて、具体的な復興事業等をイメージし、復興地区区分を整理する。

なお、復興地区区分とは以下による。

- ① 市街地改造予定地区：面整備により抜本的な改造を予定している地区
- ② 市街地修復予定地区：部分改造や自立再建への支援など修復的な改善を予定している地区
- ③ その他の地区：①及び②以外の市街地の復旧や自立再建への支援を予定している地区

#### オ 目標及び基本方針の検討

都市復興を計画的に進めていくため、マスタープランで掲げる基本理念を踏ま

え、復興の目標及び目標達成のための基本方針について、「市街地」「住環境」「産業」「復興体制」等の多角的な視点から検討する。

#### カ 課題・手法の整理

上記検討を踏まえ、災害リスクの高い地区及び被害想定が大きい地区における原因・課題等を分析し、マスタープランにおける将来都市構造実現に向けた地区ごとの復興手法について、「市街地」「住環境」「産業」「復興体制」等の多角的な視点から整理する。

#### キ 復興プロセスの検討

発災後の時間的経過に伴うステップ、市民・事業者、行政等の体制について検討し、ステップごとに市民、事業者等の参画方法、行政の動きや支援策等について、一連の流れで整理する。また、市民・事業者、行政等の平時から取組についても検討し整理する。

#### ク 取組事例の収集

市民が地区の都市復興に取り組んでいる事例を収集及び整理するとともに、町田市内の被災想定や地域特性に応じた取組プロセスの検討を行う。

#### ケ 事前都市復興方針案の作成

上記検討を踏まえ、（仮称）町田市事前都市復興方針案の作成を行う。

#### コ 都市復興条例案の検討

（仮称）町田市事前都市復興方針案及び国や都等の手引きなどを踏まえ、発災後、市民・事業者と円滑な合意形成を図り、都市復興の実効性を高めるため「（仮称）町田市災害復興の推進に関する条例」策定の必要性について検討し、条例案を作成する。また、条例案の構成を踏まえ、必要に応じて規則や基準等も検討する。なお、検討の経過や結果についても、市民に分かり易く周知できるよう整理する。

#### サ 市民への意識啓発

市民に向けた事前都市復興に関する周知用パンフレットを作成するとともに、

町田市ホームページ掲載に向けた素材等の提供を行うものとする。また、年度中間（9月）及び年度末（3月）の計2回、広報まちだに市民向けの周知を行うための資料作成支援を行うものとする。なお、広報まちだは月2回発行（1日、15日）であり、原稿締切日は発行日の約90日前であるため、受託者は担当職員と協議の上、指定された期日までに資料を提出するものとする。

#### シ 東京都立大学との共同研究支援

委託者と東京都公立大学法人産学公連携センター（東京都立大学）が締結した「町田市の事前都市復興に関する共同研究基本協定書」（別紙2）に基づく研究補助として、委託者と東京都立大学の打合せ（計6回を想定）に参加し、必要な資料作成等を行う。なお、上記アからサまでの役割分担は別表のとおりとし、担当職員と協議の上、東京都立大学からの指示事項への対応を行うものとする。

## 第4 成果品及び検査

### 1 成果品

受託者は、次に掲げるものを提出するものとする。

#### (1) 業務完了報告書 2部

ア 報告書（A4程度）

イ 各種検討資料（図面、GISデータ、参考文献一覧含む）

ウ 協議書、打合せ議事録

エ その他、担当職員から指示があった資料等

#### (2) （仮称）町田市事前都市復興方針 1部（仮刷）

#### (3) 市民向け事前都市復興パンフレット 1部（仮刷、A4カラー、8ページ）

#### (4) 上記電子データ 2枚（DVD。ただし、容量が大きい場合はHDDとする。）

### 2 履行報告

受託者は、契約期間内に成果品の納入をもって委託業務を完了し、検査を請求しなけ

ればならない。

### 3 検査等の実施

- (1) 受託者は、本業務が完了したときは、遅延なく完了届とともに、検査願及び担当職員が指示した書類等の整備を完了し、提出しなければならない。
- (2) 受託者は、検査を受ける場合は、あらかじめ契約図書により義務付けられた指示、請求、通知、報告、承諾、協議、提出及び打合せに関する書面その他必要な資料整備し、担当職員に提出しておかなければならない。
- (3) 受託者は、検査日等の通知があった場合は、業務責任者及び照査技術者の立会いの下、成果品その他必要と認める事項について、委託者の書類等による検査を受けるものとする。
- (4) 本業務の成果品について、検査に合格した時をもって引き渡しを完了したものとする。

## 第5 その他

### 1 T E C R I S への登録

受託者は、この契約の契約金額が100万円以上の場合は、「測量調査設計業務実績情報サービス（T E C R I S）」に基づき「業務実績データ」を作成し、担当職員の確認を受けた後「（財）日本建設情報総合センター（J A C I C）」の測量調査設計業務入力システムに登録しなければならない。

また、登録完了後「登録内容確認書」を担当職員に提出しなければならない。

### 2 情報セキュリティ確保・個人情報保護

受託者は、情報セキュリティ確保・個人情報保護のため以下のことを厳守すること。

- (1) 情報セキュリティ確保・個人情報保護については、別紙4「情報セキュリティ確

保・個人情報保護のための特記仕様書」のとおりとする。個人情報の取扱い及び管理については、マニュアルを作成し、あらかじめ委託者に提出するものとする。

- (2) 作業を行う事務所等の情報セキュリティを確認するため、プライバシーマークまたはISMS（情報セキュリティマネジメントシステム）の取得を義務付ける。受託者は、着手時に取得状況を確認できるものを書面で委託者に提出するものとする。

### 3 秘密の保持

- (1) 受託者は、本業務の契約締結の事実及び契約の諸条件に従った業務の遂行、その他契約上の債務の履行に関して委託者から受領し、またはその他の方法により知り得た一切の事実、または情報について、委託者の事前の承諾を得ない限り第三者に対してその内容を一切公開せず、または開示しないこと。
- (2) 受託者は、業務遂行を通じて知り得た一切の事実または情報を本業務以外の目的に使用しないこと。また、受託者内部の業務関係者以外に開示しないこと。ただし、その事実または情報を既に適法に知っていたか、若しくは公知の事実となったもの、または法令の適用により若しくは官公署、裁判所等の命令、指導、通達等により提出する事実についてはこの限りではない。
- (3) 受託者が秘密保持義務に違反し、委託者が損害を被った場合、受託者はその損害を補償すること。

### 4 支払方法

本業務に関する委託料の支払いは、検査の合格後、受託者の請求に基づき委託者が一括で支払うものとする。

### 5 著作権等の取扱い

- (1) 本業務により発生した成果物の著作権等の権利は、すでに著作権が発生している

ものを除き、委託者に帰属するものとする。

(2) 受託者は、成果物を複製し、これを第三者に譲渡又は継承させてはならない。

(3) 受託者は、本業務の成果品が第三者の著作権を侵害してはいけないことを保証し、紛争が生じた場合は、受託者の責任と負担において解決するものとする。

## 6 瑕疵の修正

受託者は、本業務の終了後においても、当該成果について作業指示内容と異なる箇所が判明した場合、速やかに修正のための必要な処置を講じるものとする。修正に必要な一切の費用は、受託者の負担とする。

## 7 損害賠償

受託者が、本仕様書に記されている義務事項に違反または怠ったことにより、委託者が損害を被った場合、受託者はその損害を賠償するものとする。

## 8 担当部署及び納品場所

委託者の担当部署及び納品場所は、以下のとおりとする。

東京都町田市森野二丁目2番22号 町田市都市づくり部都市政策課

別表 事前都市復興方針策定支援 役割分担

	業務内容	受託者	都立大学	担当職員
ア	基礎資料の収集・整理	調査、報告	確認	確認、指示
イ	想定被災規模の分析	調査、報告	確認	確認、指示
ウ	課題別の市街地類型化	調査、報告	確認	確認、指示
エ	復興地区区分判定方法の整理	確認、調整、報告	調査、資料提供	確認、指示
オ	目標及び基本方針の検討	確認、調整、報告	調査、資料提供	確認、指示
カ	課題・手法の整理	調査、報告	確認	確認、指示
キ	復興プロセスの検討	確認、調整、報告	調査、資料提供	確認、指示
ク	取組事例の収集	確認、調整、報告	調査、資料提供	確認、指示
ケ	事前都市復興方針案の作成	調査、報告	確認	確認、指示
コ	都市復興条例案の検討	調査、報告	確認	確認、指示
サ	市民への意識啓発	確認、調整、報告	調査、資料提供	確認、指示

[用語の定義]

- ・「調査」とは、受託者が事例やノウハウ等の資料収集をすること。または、都立大学が自らの知見やノウハウ等を持って調べること。
  - ・「報告」とは、受託者が担当職員に対して取りまとめた経過・結果を提出すること。
  - ・「確認」とは、提出された資料等を確認すること。
  - ・「資料提供」とは、調査を基に担当職員を通し、受託者に資料等を提供すること。
  - ・「調整」とは、担当職員から指示を受け、都立大学からの資料提供をチェックし、必要に応じて自らが調査・検討した内容を踏まえ資料等の取りまとめを行うこと。
  - ・「指示」とは、担当職員が受託者及び都立大学に対して資料等の報告や修正などを依頼すること。
- ※エ、オ、キ、ク及びサの業務内容について、受託者は自らが調査を行うとともに、担当職員を通じて都立大学からの資料提供を確認し、検討内容を調整の上、担当職員に報告する。