

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 業務委託 仕様書（案）

1 件名

高島平駅前拠点エリア公共空間等都市デザイン検討業務委託

2 業務目的

本業務では、高島平地域グランドデザインで定めた4つのテーマ「にぎわい」「ウェルフェア」「スマートエネルギー」「防災」に基づく将来像の実現に向け、令和5年度に策定した「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。）の中で示されたまちづくりの方向性を踏まえ、交流核における公共施設・公共空間の基本構想・基本計画を検討する。

3 対象範囲

交流核エリア等

※別図1【キープラン】参照

4 履行期間

契約締結日から令和7年3月31日（月）まで

5 業務内容

令和5年度に策定した交流核プランを踏まえ、下記（1）から（8）までの業務を行う。

本業務は区とともに高島平地域まちづくりを協働検討するUR都市機構と連携調整しながら、業務を進めていく。また、区が検討を進める高島平での高島平地域分野別まちづくり検討調査業務の内容を踏まえながら、各空間・公共施設の基本構想・基本計画に反映する。

（1）基本構想・基本計画案作成に係る支援＜令和6年度～令和7年度＞

高島平駅前を中心とするエリアにおける公共施設整備を含めた公共空間の基本構想・基本計画を作成する。必要となる施設・周辺状況の調査等を行い、課題を整理しながら、構想・計画の深度化を図る。

1) 《交流核プロムナードのランドスケープデザイン》…基本構想レベル

- ①交流核のプロムナードに求められるあり方の検討
- ②ランドスケープデザインの検討
- ③立体都市公園及び立体道路制度の検討
- ④プロムナードの外構・植栽・照明に関するパターン検討
- ⑤イメージパースの作成（2枚程度）

2) 《都市基盤ネットワーク検討》

（道路ネットワーク）

- ①高島通りへのアクセス性を向上させる新設道路の整備を見据え、第一期施設の工事に必要な暫定通路の整備に関する検討を行う。

将来整備を見据えた概略設計を行う。道路線形及び構造等の検討（・起終点・計画諸元〈幅員、延長、車線数、歩車構成、設計速度等〉・交差する道路との取り合い・主たる構造〈立体道路制度を考慮〉・支障物の調査及び対策費の概算金額算定・その他必要な事項）

- ②旧高島第七小学校の外周道路について、区が別に委託する交通量調査の成果及び再整備地区に関する建築計画に応じた交通誘導対策の検討

- ③交通管理者・道路管理者等の協議に必要な資料作成の支援

（デッキネットワーク）

- ①建物内外も活用した適正配置・適正規模のデッキのルート位置等の検討

- ②再整備地区のUR棟など各施設との接続に関する検討

- ③都市計画施設の変更に関わる資料作成の支援

（みどりのネットワーク）

- ①高島平らしいみどりを活かした空間の創出・活用に向けた検討

- ②立体的で複層的なみどりのネットワークのあり方検討

3) 《高島平駅高架下の活用検討》…基本構想・計画レベル

- ①高架下施設の基本構想・基本計画

- ②自転車駐輪場の配置計画（都市計画施設の取扱い含む）

4) 《第一期施設 先行整備ゾーン区施設》…基本構想・計画レベル

- ①先行整備公共施設の基本構想・計画

- ②教育機能、子育て支援機能等一体整備検討

- ③プロムナードのランドスケープデザインに合わせた建築計画の検討

- ④街並みを形成する外壁、外構、屋根、庇等のパターン検討

※基本構想レベル

- ①検討の経緯の整理 ②既存施設の現状と課題 ③施設・空間の基本コンセプトの整理 ④施設・空間の管理運営計画の整理 ⑤施設・空間整備の概要
- ⑥実現に向けた手法・スケジュール整理

※基本構想・基本計画レベル

- ①配置計画・施設ゾーニング計画・動線 ②法令上の諸条件の調査（集団規定・条例等の適合整理含む） ③環境・防災機能等の検討 ④設計・建設・解体等事業スケジュールの検討（PFIやデザインビルド等の契約方法の検討含む） ⑤概算事業費算出（地盤調査等の各種調査・設計・工事費等）
- ⑥建物構造についての検討 ⑦工事・引越中の施設運営について

（２）交流核の事業スキームの検討

- ①区有地を活用した整備プログラムの検討
- ②UR都市機構や民間事業者と連携した事業検討の支援
- ③都市基盤・都市機能の整備・再編にかかる事業スキームの検討
- ④事業スケジュール及び概算費の検討
- ⑤事業実施に向けた課題と対応方策の検討

（３）高島平未来都市公共サービス構想の検討

区が策定した令和５年度の高島平地域交流核形成まちづくりプランを踏まえて、高島平地域に求められる公共サービス機能の検討を具体化する。

- ①既存公共施設※の機能の整理と課題の抽出
※高島平図書館、高島平健康福祉センター、高島平地域センター（区民事務所、児童館、区民館ホール）
- ②高島平における公共機能の役割や適切な公共サービス（ハード及びソフト）のあり方検討

（４）民間事業活力導入検討＜令和６年度～令和７年度＞

- ①将来像実現に向けた各主体の役割の整理
- ②各エリアでの検討…キープランを参照
《緑地部分》《高島平駅高架下部分》《再整備地区の一部》
《先行整備ゾーン》《次期整備ゾーン》
 - ・民活手法の検討
 - ・民間事業者サウンディング
- ③民間事業者公募に向けた基本条件の整理

- ④エリアマネジメント導入検討
- ⑤駅周辺エリアにおける民活導入にあたって民間事業者サウンディング（UR 都市機構と合同）の調整・支援

（５）現況測量等業務＜令和６年度～令和７年度＞

- ①以下の部分（別図１を参照）について、東京都測量委託標準仕様書に基づき、３Ｄレーザー測量を行う。
 - ・高架下部分は設計に活用することを目的に３Ｄレーザー測量に合わせて公共基準点測量を行い、座標値を与える。
 - ・プロムナード西側部分は道路や施設の配置計画の簡易スタディに活用することを目的に３Ｄレーザー測量のみを行う。
- ②３Ｄデータ活用のあり方検討
 - ・施設及び空間に関する設計、施工、維持管理、エリマネの各段階におけるユースケースの検討
 - ・３Ｄデータの公開（オープンデータ化を含む）及び希望する主体への貸与方法の検討

（６）デザインガイドライン策定業務＜令和６年度～令和７年度＞

高島平地域における連鎖的都市再生を進めるにあたり、都市景観や高島平らしい街並みを形成していくため、高島平地域デザインガイドラインの策定について検討する。

【対象範囲】 検討対象範囲は別図３のとおり。

高島平地域全体：高島平一丁目から九丁目

重点地区：高島平二・三丁目周辺を中心とした周辺エリア

※全体と重点地区で２階層のルールづくりを想定。

１）公共空間再編や都市空間形成に向けたデザインガイドラインの策定

- ①デザインガイドライン策定にあつての基本事項の整理
 - ・適用範囲・部分と制限内容の整理
 - ・ガイドライン運用主体の整理
- ②主要な街路、沿道空間及び緑地空間の現況と課題を整理したうえで、以下の事項について検討を行う。
 - ・現状の街路・沿道空間・緑地空間の課題の整理
 - ・街路、沿道及び緑地空間の空間再整備事例の研究

・デザインの基本的な方向性の検討

(7) 協議・調整及び開催支援

1) 全体定例の開催

施設・空間検討の深度化に合わせて、全体定例の打合せを月1回程度行う。

2) 検討部会の開催

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。

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。

(8) 学識経験者等の知見反映

本業務の検討を進める上で、必要に応じて、区と協議の上、学識経験者等の意見を伺うものとする。

【留意事項】

令和7年度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) 基本設計等業務委託

1) 《交流核プロムナードのランドスケープデザイン》…基本計画レベル

①プロムナードの基本計画

②ランドスケープデザイン

③プロムナードの外構・植栽・照明等に関するパターン検討

④イメージパースの作成（2枚程度）

2) 《高島平駅高架下の活用検討》…実施設計レベル

①要求等の確認

- ②法令上の諸条件の調査及び関係機関との打合せ（検討に応じて手続き含む）
- ③実施設計方針の策定
- ④実施設計図書の作成
- ⑤概算工事費の検討
- ⑥移転・転用等を含めた修繕計画の作成

3) 《第一期施設 先行整備ゾーン区施設》…基本設計レベル

- ①設計条件等の整理
- ②法令上の諸条件の調査及び関係機関との打合せ
- ③上下水道、ガス、電力、通信等の供給状況の調査及び関係機関との打合せ
- ④基本設計方針の策定
- ⑤基本設計図書の作成
- ⑥概算工事費の検討
- ⑦新設道路の概略設計（道路線形及び構造等の検討）

4) 《第二期施設 次期整備ゾーン区施設》…基本構想・基本計画レベル

- ①区民館等の公共施設基本計画
- ②デッキ接続位置等の検討
- ③街並みを形成する外壁、外構、屋根、庇等のパターン検討

（2）民間事業活用導入検討

- ①実施方針案（事業概要、エリア、スケジュール等）の作成
- ②エリア別の各事業者の意向調査
- ③民間事業者の創意工夫・ポテンシャルを高める要求水準書の作成
- ④エリア別に求められる機能の市場調査を行い、要求水準書へ反映
- ⑤PFI 方式や DBO 方式等の事業スキームの手法整理
- ⑥事業期間・施設の所有形態・資金調達方法・対価の支払方法等、適切な事業スキームの検討
- ⑦事業全体を通じた区の財政負担軽減方策とその概算額の整理

（3）現況測量等業務

- ①以下の部分（別紙〇を参照）について、東京都測量委託標準仕様書に基づき、3D レーザー測量を行う。
 - ・プロムナード西側部分は設計に活用することを目的に3D レーザー測量に合わせて公共基準点測量を行い、座標値を与える。

・プロムナード東側部分は道路や施設の配置計画の簡易スタディに活用することを目的に3Dレーザー測量のみを行う。

(4) デザインガイドラインの作成

①良好な街並みを形成するデザインガイドラインの作成

現況・課題・整備事例等からガイドラインの作成（まちづくり側から）

・街路及び沿道空間の構成案

・沿道建物・公共空間等のデザイン（建物ファサード、屋外広告物、照明、サイン、舗装、樹木等）の方向性検討

・ランドスケープ検討（建物側から）

・建物・外構パターン検討（建物側から）

・デザインイメージ（パース4枚程度）

②公共空間を活用する指針の作成

・エリアマネジメントを推進する指針

③デザインガイドラインの運用体制の構築検討

・UDCTakを活用した協議スキームの検討

(5) デジタルツインデータの作成

①3D測量結果より3D基盤データを作成

②公共施設的设计成果をBIMデータにて作成

③①基盤データに②設計BIMデータを重畳して、公共施設整備後のデジタルツインデータを作成

③上記①②を搭載したベースマップの公開方法、オープンデータ化、データの管理・貸与方法の検討

(6) デジタルツインを活用したまちづくりの可視化

①デジタルツインデータの管理・公開・貸与等の方法の検討

②デジタルツインによる住民に分かりやすいまちづくりの説明

③デジタルツインを活用したまちづくりのパターン検討

(7) 計画における学識経験者等の検討反映

①適切な駅高架下に求められる機能に関すること

②駅高架下とデッキとの接続に関すること

③デッキの形状、機能、デザイン、構造等に関すること

6 成果品

以下の（１）から（５）までの成果品を、第12条に記載の納入場所に納品すること。

- （１）各基本構想・基本計画報告書本編及び報告要約版
各A4判・10部（カラー含む）※本編の製本を行う。
- （２）会議録・報告書 A4判 3部
- （３）外観図・平面図・立面図などの建物デザイン図 3部（カラー含む）
- （４）委託業務内容にかかわるすべての関係資料（収集資料・作成資料）（カラー含む）
- （５）成果品の電子データ一式（CD-R等）

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出席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、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。CD-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

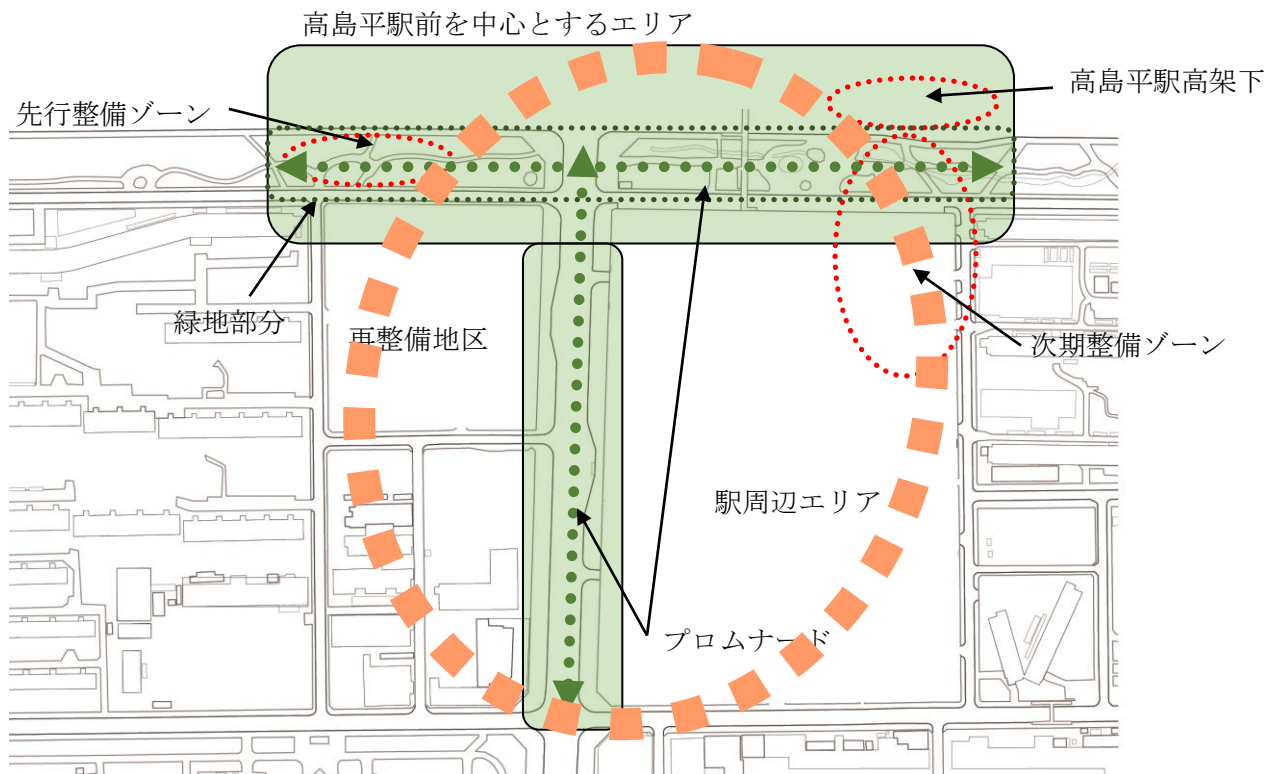
13 担当

〒173-8501 板橋区板橋二丁目 66 番 1 号 (本庁舎北館 5 階)

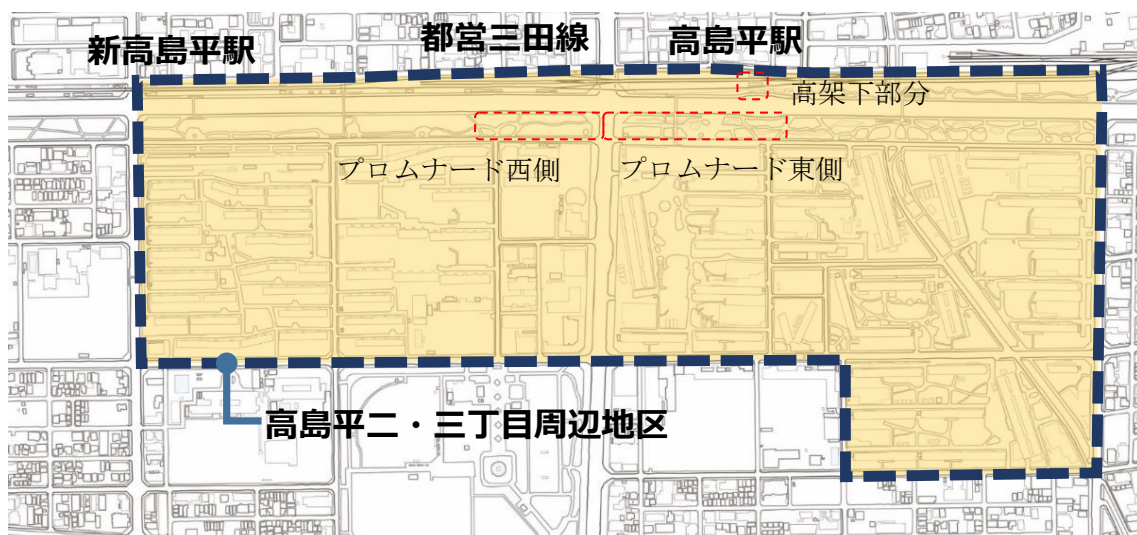
板橋区 まちづくり推進室 高島平まちづくり推進課

担当：作田・香川・藤村 電話 3579-2183(直通)

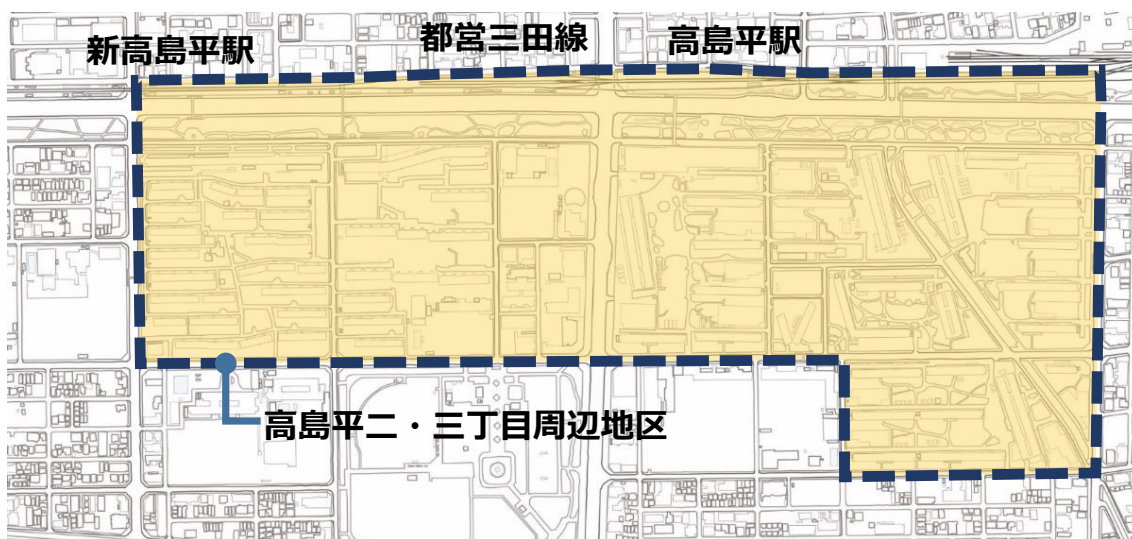
別図1【キープラン】



・別図2



・別図3



高島平二・三丁目周辺地区：高島平二・三丁目（約 59.4ha）