

立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）策定支援委託（複数年）仕様書（案）

第一章 総則

1. 適用

本仕様書は、発注者が委託する「立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）策定支援委託（複数年）以下、「本委託」という。）に適用する。

2. 履行期間

契約締結日の翌日から令和10年12月15日（3か年）

3. 業務の背景及び目的

立川駅周辺は「第4次首都圏基本計画（昭和61（1986）年国土庁策定）」による業務核都市、「都市づくりビジョン（平成13（2001）年東京都策定）」による核都市など国や都の計画で区部中心部への業務・商業機能一極集中を緩和するために、業務・商業機能の重点的な育成・整備が図られてきたことで、今日では東京都西部、多摩地域を代表する拠点として成長した。

「都市づくりのグランドデザイン（平成29（2017）年東京都策定）」でも立川駅周辺は業務・商業・産業機能が集積し、広域的な観点から経済活力の向上に寄与する中核的な拠頭に位置付けられたほか、多摩イノベーション交流ゾーンの一翼を担い、新たなアイデアや創意工夫を生み出し、多様なイノベーションを創出すべき地域に指定されるなど、一貫して業務・商業を中心とした都市機能の高度な集積が期待されている。

基地跡地という広大な未利用地を有していた立川市は、これらの未利用地を活用したまちづくりが行われてきたが、未利用地の開発も一段落を迎え、拠点機能の維持・更新に向けた新たな取り組みの必要性が生じている。また、商業地域の利便性や高容積率を生かした共同住宅に土地利用が転換する事例が増加してきており、このままでは拠点機能を喪失し、区部中心部のベッドタウン化が進行する恐れが生じている。

一方で近年は人口増加局面でみられた量的拡大ではなく、精神的な豊かさや生活の質、価値の向上に重きを置く成熟社会に移行している。具体的には脱炭素への対応や暑熱対策などの気候変動への対応、人中心の豊かな都市生活を育み、都市の潜在的な魅力を十分に発揮する都市政策が求められており、これらへの答えを示すことが都市の質に磨きをかけ、価値を向上させるものと考えられる。このような観点から首都圏全域を俯瞰して当市の地理的特性を考えると、自らの都市機能の充実度だけでなく、東京駅や羽田空港など我が国を代表する交通結節点と富士山、高尾山若しくは奥多摩方面などの豊かな自然、観光地の中間点に位置することで期待できるゲートウェイ機能などの視点も取り入れつつ、立川駅周辺に関連する人々の幸福を追求・実現することで、拠点形成の新しい正解を見出すことができるのではないかと期待が持てると考えている。

本委託ではこのような危機感や期待感を踏まえ、地域と共有できる中核的な拠点の将来像とその実現に向けた具体的な方策を取りまとめた立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）の策定と、策定上必要な都市政策上の課題及び地域が都市政策に求める要望などの調査・分

析等を行う。

4. 対象区域

本委託の検討対象とする区域（以下、「対象区域」という。）は別紙1で示す範囲とする。ただし、検討の過程で、市と協議の上変更することができる。

5. 目標年次

2050年代とする。

第二章 業務

1. 業務内容

立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）及び策定に必要な調査・検討のため、次の業務を行う。なお、次に掲げる業務内容は提案内容を踏まえて決定する。

(1) 役割や対象区域のポテンシャルに関する調査

対象区域の将来像検討にむけて、今まで求められてきた役割とそれに伴う都市の発展経緯を取りまとめること。また、現況調査も実施すること。

これらの調査結果を踏まえて、対象区域のポテンシャルや今後果たすべき役割を整理し、対象区域内を特性ごとに地区分けしたうえで将来像を策定すること。特にポテンシャル調査では本社機能誘致の可能性なども調査すること。

また、庁内及び地域と効果的に合意形成を図るため、国内外問わず参考となる都市の都市政策に関する事例をその都市が広域的に持つべき役割や性能を考慮しつつ各都市A3用紙1枚程度で10件程度取りまとめること。

(2) 関連計画等の整理及び求められる役割との隔たり解消に向けた検討

国や都における関連する法令、計画、本市における既存の各種計画や許認可基準等を整理し、対象区域の位置づけや役割、生じている規制等について整理すること。

【想定される関係法令】

- ・都市計画法
- ・都市再開発法
- ・都市再生特別措置法
- ・建築基準法
- ・駐車場法
- ・中心市街地の活性化に関する法律
- ・道路法
- ・道路交通法
- ・航空法
- ・自衛隊法 など

【想定している各種計画や許認可基準等】

- ・都市再生特別措置法、ウォーカーブル推進税制、ウォーカーブル推進都市（国土交通省）など「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成に向けたウォーカーブルなまちづくりに関するもの

- ・歩行者利便増進道路制度に関するもの
- ・自衛隊法及び航空法による高さ制限
- ・都市づくりのグランドデザイン（東京都策定）
- ・多摩のまちづくり戦略（東京都策定）
- ・新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（東京都策定）
- ・東京における都市計画道路の整備方針（東京都、特別区、26市、2町策定）
- ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- ・立川市都市計画マスタープラン
- ・立川市第5次長期総合計画
- ・立川市地域公共交通計画
- ・立川市総合設計許可基準
- ・立川市建築基準法第43条第2項第1号の規定に関する認定基準
- ・立川市建築基準法第43条第2項第2号の規定に関する許可基準
- ・立川市駐車場整備計画
- ・立川市景観条例
- ・立川市景観計画
- ・立川市歩道立体化計画
- ・立川市地域防災計画
- ・立川市無電柱化推進計画
- ・立川市自転車活用推進計画
- ・立川市第4次観光振興計画
- ・立川市産業振興計画
- ・立川市第6次農業振興計画
- ・立川市環境基本条例
- ・立川市環境基本計画
- ・立川市緑の基本計画
- ・たちかわし環境ブック 2025 など

【国土交通省が実施している懇談会等会議資料】

- ・都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会資料
- ・都市における業務施設・集客施設の立地のあり方に関する分析・検討ワーキンググループ資料
- ・「官民所有のパブリックスペースの利活用・管理ワーキンググループ」及び「持続的なエリアマネジメントに必要な財源・人材ワーキンググループ」資料
- ・環境部会グリーン社会小委員会資料 など

【その他の資料】

- ・居住と税制のあり方に関する検討会資料（兵庫県神戸市）
- ・一般社団法人 GREEN BUILDING JAPAN が発行する資料 など

(3) アンケート及びマーケティングに関するヒアリング調査

次の通りアンケート及びマーケティング調査を実施すること。

アンケートにおける実施方法、実施時期、質問項目及び実施数やヒアリング調査におけ

る対象者等は提案内容を踏まえて決定する。

【アンケート調査】

① 目的

将来像の実現には対象区域で暮らす人、働く人及び訪れる人などの地域の人々と価値観を共有することが重要であることから、これらの人々が対象区域の将来像にどのようなものを望むのかを把握するために実施する。

② 対象者

次の通り想定しているが、対象者の洗い出し方法については提案内容を踏まえて決定する。

- ・対象区域内に居住する者
- ・対象区域内の土地及び建築物に権利を有する者
- ・対象区域に来訪した者（通勤、通学、娯楽等。特に JR 各線沿線の地域から娯楽等の目的で区部中心部ではなく積極的に対象区域に訪れる者）

③ アンケート実施手法

Web 形式を想定している。

④ アンケート実施数

有効回答が 1,000 件以上となるよう行うこと。

【マーケティングに関するヒアリング調査】

① 目的

将来像の実現には開発事業者（ディベロッパー）や対象区域内の土地又は建築物を所有している者による投資が必要なことから、対象区域内における新たな開発や、経済活動を継続させるためにはどのような課題があるかを把握するために実施する。

② 対象者

次の通り想定しているが、対象者の洗い出し方法については提案内容を踏まえて決定する。

- ・交通事業者（鉄道・バス・タクシー等）
- ・新たなモビリティ事業者もしくは関連コンサルタント業者
- ・宿泊事業者
- ・都市開発事業者
- ・ベンチャー企業創業者
- ・対象区域内に店舗を有する企業
- ・市内郊外部や他の多摩地域で活動し、立川駅周辺に交流拠点を求めている事業者（農業や造園業等）

③ 実施手法

対面あるいは web 会議を用いたヒアリングを想定している

④ 実施数

15 者程度

(4) 各種基準、計画等の総合調整に向けた提案

本委託の調査内容を精査し、まちの将来像の実現に向けて各基準、計画等の見直しや運用の方向性、あるいは新たに設けるべき基準等を整理すること。

(例)

- ・気候変動への投資（グリーンインフラや TSUNAG、LEED 等の緑等の「質」と「量」に関する評価・認定制度）に対するインセンティブ制度
- ・エリアマネジメント等のソフト施策や市内別地域へとの連携など、従来のハード整備を主体とする貢献とは異なる貢献へのインセンティブ制度と規制の緩和策
- ・駐車場隔地認定のルールづくり、都市開発諸制度の活用に向けた育成用途の設定、官民土地交換を伴う手法 など

(5) 立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）策定までのプロセス設計

① エリアプラットフォーム構築支援

ア エリアプラットフォームの設置と運用に係る事務

令和8年度中に立ち上げる（仮称）ワーキンググループの状況を踏まえ、エリアプラットフォームの設置に係る運用・事務を行うこと。

（仮称）ワーキンググループは市、地元企業、エリアマネジメント団体、交通事業者や駅周辺の公共団体など多様なメンバーの参画を予定しており、立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）は（仮称）ワーキンググループ（若しくは（仮称）ワーキンググループから組織されたエリアプラットフォーム団体）と市が共同で策定する。

イ 勉強会運営支援

令和8年10月頃から令和10年7月頃にかけて（仮称）ワーキンググループに対し全15回の勉強会を実施する。

勉強会は全体勉強会及び下部組織のテーマ部会（不動産部会、交通戦略部会、ビジネス開発部会、環境部会の4部会を想定しているが提案による。）で構成する。回数は3。スケジュールに示す通り想定しているが、議論の進捗によっては増加する可能性がある。

受注者は勉強会で用いる資料を作成、全体勉強会においては50部、テーマ部会においては10部程度印刷したうえで勉強会に出席すること。受注者が議事録作成も行うものとする。

ウ 有識者のコーディネート

受注者はイの勉強会の実施に先立って発注者側が選定した有識者（学識経験者等）をコーディネーターとして選定し、勉強会の構成について事前に助言を受けたうえで、当日のコーディネートを担当（コーディネーター）させること。

コーディネーターは全体勉強会に出席し、全体を統括する1名を配置するほか、状況に応じて必要な分野の専門家を全体勉強会若しくはテーマ部会にゲストアドバイザーとして迎えること。

ゲストアドバイザーは4回程度依頼するものとし、発注者及びコーディネーターと調整のうえ選定した者に受注者が依頼する。

なお、コーディネーター及びゲストアドバイザーにかかる費用は受注者が負担する。

エ エリアプラットフォーム事業継続に向けた資金調達方法の検討

国土交通省等の現行制度である補助金等の活用方法全般について、調査検討を行い、申請方法の提案を行うこと。

② 市民参加手法の提案及び実施支援（パブリックコメント等）

立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）素案について、広く市民、事業者等の意見を聴くために実施するパブリックコメントの資料、データ作成を行うとともに、意見への対応、取りまとめを行い、必要に応じて計画への反映を行う。

また、例えば市民参加のフォーラム開催等のパブリックコメント以外の市民参加手法についても事業者の提案により行うことも考えられる。

③ 立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）素案作成

都市空間の在り方や関連計画等の見直しの方向性などについて地域等に共有できる立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）素案を策定する。章立ては次の通り想定しているが提案内容を含めて決定する。

【素案に含めるべき構成内容】

- ・ 背景、目的
- ・ 首都圏を俯瞰した際の当市のポテンシャルなどについて
- ・ 立川市や対象区域に関するまちづくりの経緯の概略
- ・ 対象区域の現状、課題及び魅力に基づく地域分け
- ・ アンケート結果から見る地域の意見
- ・ 地域ごとのまちの将来像と目標
- ・ まちづくりの方針と具体的な取組（規制の見直し等）
- ・ 地域主体のまちづくりを支える方策
- ・ 策定経緯
- ・ コラム（作成に携わった方のコメントや、近年の都市計画で注目を浴びている先進事例、都市の気候変動対策への投資が地域経済の好循環につながる事例、手法などを想定）

など

(6) 立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）作成

立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）素案を基に、パブリックコメント等の意見を反映させたうえで立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）を策定する。

なお、将来像の実現に向けては行政関係者や民間事業者のみならず、幅広い人々の理解が必要であることから、「手に取りやすい、読みやすい」構成・デザインであるとともに、情報やデータを視覚的に表現し、「未来への希望や夢」、「斬新さ」を感じさせるデザインとなるよう、工夫すること（A4縦使いに拘らない）

（参考事例）

- ・ 都市づくりのグランドデザイン（平成 29（2017）年東京都策定）

・東京都市白書（平成 28（2016）年東京都策定） など

(7) 庁内研修実施支援

本市職員約 100 名に対し拠点整備や都市政策に関する機運醸成を目的に庁内研修を 1 回実施する。受注者は効果的な研修内容を企画・提案したうえで資料の作成、印刷(100 部程度)を行うこと。ただし、提案内容により 50 人×2 回など人数を分割して開催してもよい。実施時期は提案による。

(8) シンポジウム開催支援

立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）素案公表の時期に合わせて開催するシンポジウムの開催支援を行う。

- ・シンポジウムは基調講演及びパネルディスカッション形式を想定している。
- ・会場は発注者が用意する。
- ・シンポジウム開催に必要な講師等については、受注者が立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）策定のプロセスを踏まえた中で、発注者と調整のうえ選定した者に依頼する。
- ・受注者はシンポジウムの企画及び資料の作成や当日の運営を行う。
- ・受注者はシンポジウム周知のためのポスター及びチラシを作成し、印刷する。ポスターは A1 版カラー印刷で 20 部、チラシは A4 版で 5,000 部印刷するものとする。

(9) 共通事項

① 計画準備

必要な資料、データ等を収集するとともに、業務の実施方針等を記した業務計画書を作成すること。

② 会議運営支援

庁内会議のまちづくり検討部会や庁内検討委員会（仮称）等（3 回程度）の運営支援として、会議開催に係る資料の作成をおこなうこと。

③ 打ち合わせ協議

本委託を円滑かつ効率的に遂行するために適宜打ち合わせを行い、その内容について会議録を作成すること。

④ 成果品作成

本委託の成果を取りまとめた報告書を作成すること。

2. 業務計画書

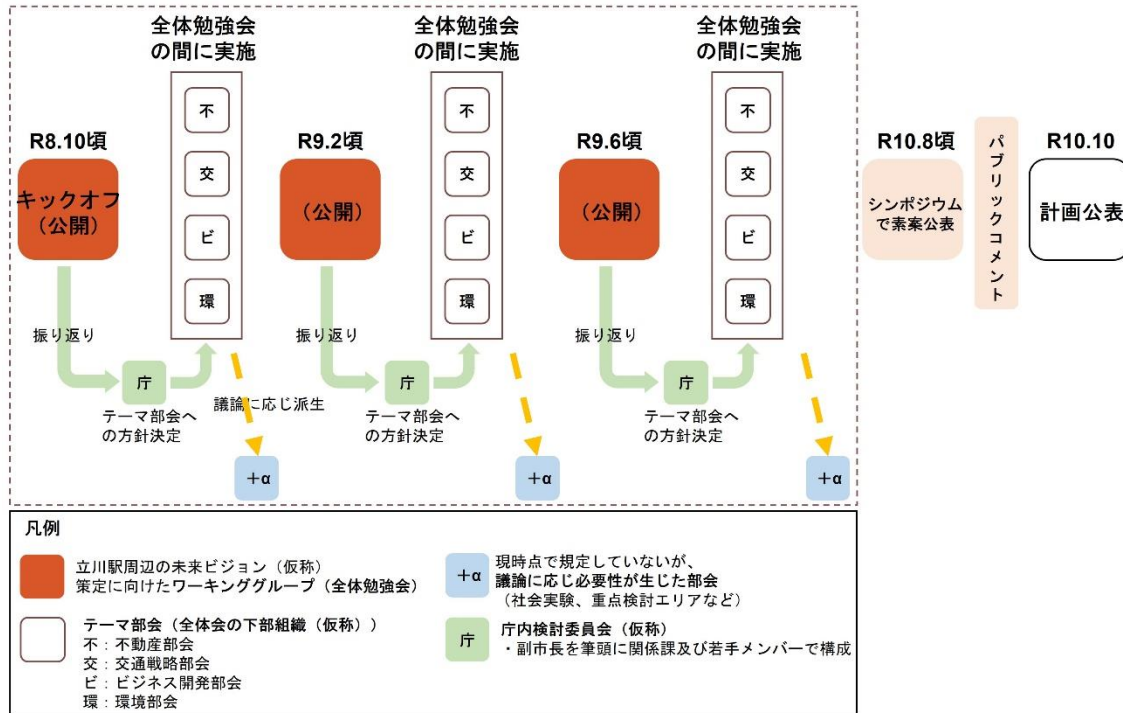
受注者は、本委託の着手に先立ち、本仕様書に基づく業務計画を立案するとともに、作業着手までに業務計画書を提出して発注者の承認を得るものとする。

3. スケジュール

各業務の概ねのスケジュールは次の通り。

なお、中間報告は令和 9 年 9 月頃とする。

受注者からの資料提供（破線の範囲）



4. 成果品

成果品は以下のとおりとする。

(1) 令和9年9月までに提出するもの

- ・ 中間報告書…1部（カラー印刷）
- ・ 上記電子データ

(2) 令和10年8月までに提出するもの

- ・ 立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）素案…100部（カラー印刷、中綴じ）
- ・ 立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）素案概要版…500部

(3) 工期末までに提出するもの

- ・ 報告書…1部（カラー印刷）
- ・ 立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）…100部
（カラー印刷、無線綴じ、表紙：コート紙 135kg、本文：マットコート紙 90kg 程度とするが詳細は受注者と協議の上決定する。）
- ・ 立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）概要版…カラー印刷 1,000部
- ・ シンポジウム周知ポスター…A1 縦使いカラー印刷 20部
- ・ シンポジウム周知チラシ…A4 カラー印刷 5,000部

- ・電子ブック
- ・上記電子データ
(PDF だけでなく、jww, shp など調査に用いたファイル形式も含む)

第三章 雑則

1. 業務実績データ作成・登録

受注者は、契約時又は変更時において契約金額が 100 万円以上の業務については、業務実績情報システム (TECRIS) に基づき、受注、変更、完了等の手続きを行う。

2. 業務責任者等の要件

業務責任者、照査担当者の配置について、公的資格の条件は課さないが、まちづくりに関し幅広い知見を有するものを市に提案し、了承を得たうえで配置すること。なお照査担当者は業務責任者を兼ねることができないものとする。

また、業務責任者は令和 8 年度に市が別途発注する「立川市新しいまちづくりのしくみ検討支援委託 (複数年)」の業務責任者を兼ねることができないものとする。

3. 照査担当者及び照査の実施

受注者は、本委託における照査担当者を定め発注者に通知するものとし、照査担当者は、本委託の実施にあたり次に掲げる事項のとおり照査を適切に実施するものとする。

- (1) 照査計画を作成し業務計画書に記載し、照査に関する事項を定めること。
- (2) 検討資料や成果物を発注者に提出する際には、修正すべき箇所がないか確認を行い、確認を行ったことを客観的に確認できる資料 (照査資料) を発注者に提出すること。
- (3) 照査担当者は、本委託の節目ごとにその成果の確認を行うこと。
- (4) 照査担当者は、照査報告書を取りまとめ照査担当者の責において署名捺印の上、業務責任者に提出すること。

4. 疑義

本仕様書の各項について疑義又は定めのない事項が生じた場合、受注者は速やかに発注者と協議により疑義の解決を図るものとし、協議をした場合には内容を協議記録簿に記載し提出するものとする。

5. 受注者の責務

- (1) 受注者は、発注者との契約後速やかに業務責任者等を選任し、経歴書等の届け出を行うこと。
- (2) 受注者は、契約後速やかに委託業務着手届出書、工程表及び業務ごとの費用の内訳を明記した業務計画書を提出し、その承諾を受けること。業務の遂行にあたっては、業務の円滑な実施を図るため、適時打ち合わせを行うものとし、受注者はその記録を作成するものとする。
- (3) 業務が完了したときは、速やかに委託業務完了届出書及び納品書を提出しなければならない。
- (4) 業務委託終了後の過失及び疎漏等による不良箇所があった場合は、発注者の認める

修正・補足その他の必要な作業を受注者の責任で行うものとする。

(5) 本業務の作業の為に貸与された資料等の取り扱いについては、十分に注意するものとする。

(6) 受注者は、この契約の履行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

6. 著作権の譲渡等

(1) 受注者は、成果物が著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物（以下「著作物」という。）に該当する場合には、当該著作物に係る受注者の著作権（著作権法第21条から第28条までに規定する権利をいう。）を当該著作物の引き渡し時に、発注者に無償で譲渡するものとする

(2) 発注者は、成果物が著作物に該当すると否にかかわらず、当該成果物の内容を受注者の承諾なしに自由に公表することができる。

(3) 発注者は、成果物が著作物に該当する場合には、受注者が承諾したときに限り既に受注者が当該著作物に表示した氏名を変更することができる。

(4) 受注者は、成果物が著作物に該当する場合において、発注者は当該著作物の利用目的実現のためにその内容を改変するときは、その改変に同意する。また、発注者は、成果物が著作物に該当しない場合には、当該成果物の内容を受注者の承諾なしに自由に改変することが出来る。

(5) 受注者は、成果物（業務を行う上で得られた記録等を含む。）が著作物に該当すると否にかかわらず、発注者が承諾した場合には、当該成果物を使用又は複製し、また、当該成果物の内容を公表することができる。

7. 再委託の禁止

受注者は、この委託業務の全部又は以下の主要な部分を第三者に再委託してはならない。ただし、委託業務の主要な部分を除く一部についての再委託については、あらかじめ、発注者の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。

8. 安全管理

受注者は、本委託業務中、交通妨害及び公衆の身体、財産に関する危害等を防止するために必要十分な措置を講ずることとし、一般的な安全の確保に関する費用は受注者の負担とする。

9. 業務計画

受注者は、本委託業務の着手に先立ち本仕様書に基づき業務計画を立案するとともに、作業着手までに業務計画書を提出して発注者の承認を得るものとする。

10. 打ち合わせ

受注者は、本委託業務の円滑な進捗の為に発注者と十分に打合せを行うものとし、打合せ後は速やかに打合せ記録簿を作成のうえ提出し、発注者の承認を得るものとする。

11. 完了の確認

受注者は、本委託業務を完了したときは、成果品、完了報告書及び納品書を発注者に提

出し、発注者の確認を受けなければならない。成果品に誤りが発見された場合は、受注者は速やかに成果品の訂正を行い、再検査を受け検査合格をもって完了とする。また、成果品引き渡し後であっても誤りが発見された場合は訂正することとし、これにかかる費用は受注者の負担とする。ただし、受注者の責に帰する事のできない場合はこの限りではない。

12. 個人情報等の保護

本委託に関する個人情報の取扱いに関しては、別記「個人情報の取扱いに関する特記仕様書」の通りとする。

13. 環境により良い自動車の利用

本委託の履行に当たって自動車を利用し、又は利用させる場合は、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）の規定に基づき、次の事項を遵守すること。

- (1) ディーゼル車規制に適合する自動車であること。
- (2) 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に努めること。

14. 支払い条件

令和8年度においては、発注者の確認を受けたうえで契約金額の20%を支払う。令和9年度においては、発注者の確認を受けたうえで契約金額の40%を支払う。令和10年度においては、全ての業務完了後発注者の確認を受けたうえで残額を支払う。なお、各年度に行うべき業務は3. スケジュールによるが3. スケジュールに記載されていない業務は協議の上決定する。

15. 費用の負担

本仕様書に明示されないものでも、本委託業務の性質上、必要な事項又は履行しなければならない事項は、受注者の負担にて処理しなければならない。

16. 貸与品

本委託業務の成果品作成に必要な発注者所有の資料（電子データを含む）は貸与するものとし、貸与時期及び期間は別途調整とする。貸与を受ける場合は、受注者は借用書を作成して発注者の許可を得るものとし、本委託業務以外の目的に使用しないものとする。また、貸与期間終了後は速やかに返却するものとする。

また、電子データの貸与を受ける場合には、受注者が原版を複製したものを作成し、原版は速やかに安全かつ確実に発注者へ返還することや、受注者は貸与期間終了後速やかに複製データの全てを安全かつ確実に廃棄することなど書面にて、発注者の確認を得るものとする。電子データ貸与期間終了後は電子データ等廃棄完了報告書を提出するものとする。

17. 諸手続き

本委託業務に関する諸手続きは、受注者が代行するものとする。

18. 納入場所

立川市泉町 1156 番地の9 立川市都市整備部都市計画課

19. 電子セキュリティの確保

電子情報の取り扱いに関しては、受注者は立川市情報セキュリティポリシーと同等の水準での情報セキュリティを確保すること。

なお、受注者が情報セキュリティを確保することができなかったことにより発注者が被害を被った場合には、発注者は受注者に損害賠償を請求することができる。発注者が請求する損害賠償額は、発注者が実際に被った損害額とする。