

# 立川市新しいまちづくりのしくみ検討支援委託（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「立川市新しいまちづくりのしくみ検討支援委託（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 3 月 10 日

### 3. 業務の背景及び目的

立川市は昭和 51（1976）年に立川市宅地開発等指導要綱を策定し、その後、平成 5（1993）年からは「立川市宅地開発等まちづくり指導要綱」（以下「指導要綱」という。）を運用し、無秩序な宅地開発の防止や優良な生活環境の整備に努めてきた。

一方、多摩地域では、多くの自治体が開発事業者への指導の実効性を高めること等を目的に、いわゆる「まちづくり条例」を制定し、大規模開発事業の早期把握や住民参加の仕組みを制度化するなど、より実効性の高いまちづくりを展開している。本市においては、社会情勢の変化に応じて指導要綱の改定を行いつつも、次のような課題がある。

先ず、先述したような大規模な土地取引や土地利用転換が生じる際に、事業計画を早期に把握し助言・指導を行うしくみや地域住民に周知するしくみ、事業計画に対して市民意見を反映させるしくみが整備されていないことである。

次に、開発の機をとらえて民間活力を活用した合理的・効果的なまちづくりを進めるしくみも十分とはいえない。例えば、新設される道路について行き止まりを抑制するなどの道路ネットワークの改善に資する誘導機能がないこと、駅周辺において需要の高い駐輪施設を他の公共施設整備より優先して誘導できないこと、開発に伴い設置される小規模な公園について配置状況などを考慮しながら増加を抑制するしくみがなく、既存の小規模な公園については管理を効率化するなど持続可能な公園管理の実現を図るしくみがなくなどが挙げられる。

さらに、都市計画法に規定されている都市計画提案制度についても、提案を支援・促進するための運用上のしくみが整備されていない状況にある。

こうした課題を踏まえ、市では、「新しいまちづくりのしくみ」を構築すべく、令和 8 年度より有識者および市民等で構成される(仮称)外部検討委員会(以下、「外部検討委員会」とする)を設置し、まちづくりの課題および解決手法を検討し、同委員会より提

言を得ることを想定している。

本委託では、本市が抱えるまちづくりの課題を解決するため、新たに構築する「新しいまちづくりのしくみ」の骨格についての方針決定することを目的とし、市民意見等の抽出や市民のまちづくりへの参加意欲醸成の支援、まちづくりに関する課題の整理や制度運用の検討、外部検討委員会および庁内組織の支援を行う。

## 第二章 業務

### 1. 用語の定義

この仕様書(案)において、次に掲げる用語の定義は以下のとおりとする。

(1) まちづくり

開発に係る手続き及び基準、市民の参画、都市計画の決定等の提案、民間活力の活用について必要な事項を定め、良好な市街地環境の形成を図る活動をいう。

(2) 新しいまちづくりのしくみ

単に指導要綱の改訂若しくは条例化を実施することだけでなく、指導要綱、新規の条例制定あるいはそれ以外の手法を組み合わせることにより、当市のまちづくりに関し、最大限の効果を発揮する一連の施策をいう。

(3) 新しいまちづくりのしくみの骨格

新しいまちづくりのしくみの主たる要素を構成する内容を固めたものであり、令和9年度末に市が公表する内容をいう。

(4) 開発

指導要綱第3条第1項に掲げている、都市計画法第29条に基づく開発行為および一定規模以上の建築事業等をいう。

(5) 外部検討委員会

市に新しいまちづくりのしくみの仕組みの骨格に係る提言を行うための都市計画や法律等の有識者6名以内と代表市民4名以内による組織をいう。

(6) 庁内組織

庁内職員により構成された「まちづくり検討部会」、「政策調整会議」および「庁議」をいう。

### 2. 業務内容

市では、新しいまちづくりのしくみの構築を目指している。受注者は、市が取り組む検討プロセスのうち、新しいまちづくりのしくみの骨格についての方針決定に向けて、次の業務を行うが、業務内容は提案を踏まえて決定する。

## (1) 市民意見を基にした課題の抽出

新しいまちづくりのしくみを構築するにあたり、市民や事業者等からアンケートやヒアリング調査、ワークショップ等（(2)のキックオフイベントとは別に開催するワークショップ等を提案してもよい）の手法により多様な意見を収集する。

収集した意見から課題を抽出し、その課題を外部検討委員会に共有することで議論の活発化や深度化を図ること。

受注者は、対象とする市民の地域や年齢の均衡を確保し、効果的に市民意見を抽出する具体的な手法について提案し、実施すること。

## (2) キックオフイベントの企画及び実施支援

市民のまちづくりへの参加意欲を高め、広く開かれた議論を行うための、webを併用したワークショップ等形式のキックオフイベントを実施する。

キックオフイベントでは、まず講師による講義を行い、まちづくりに関する理解を促進した後、参加市民によるワークショップ等を実施し、今後検討すべきテーマを整理して、その成果を発表する。

受注者はキックオフイベントの開催に必要な企画・運営支援を行い、参加市民がワークショップ等を通して今後検討すべきテーマをいくつか見出せるよう、具体的な実施形態、内容等を提案し、実施を支援すること。なお決定している条件は次のとおり。

### 【決定している条件】

項目	内容
開催予定時期	令和8年9月中旬から下旬を予定
会場	発注者が用意
講師選定及び依頼	発注者が実施
開催時間	講義含めて3時間程度を想定
参加形式	会場参加(約20人程度で3~4グループを想定)及びweb参加
参加者募集	会場参加、web参加ともに発注者が実施
ワークショップ等運営	受注者が実施
資料、文具、web機材の提供	受注者が用意

## (3) まちづくりに関する課題及び解決手法の整理

受注者は、新しいまちづくりのしくみの骨格についての議論・検討に必要なまちづくりに関する課題整理を行い外部検討委員会に共有すること。なお、市では次の課題を想定しているが、外部検討委員会での議論を踏まえて、主要な課題に対する他自治体の取組や課題解決事例などを示し、課題解決に資する新たな考え方も交えて効果的な解決手法を提案すること。

#### 【市が想定している課題の一例】

- ・大規模な開発計画を目的とした土地の売買や土地利用の転換が生じた際に事業計画を早期に把握し、市の助言や指導を行うしくみや地域住民に周知するしくみ、事業計画に対して市民意見を反映させるしくみを持っていないこと
- ・宅地造成に伴う開発においては開発区域内に行止りの道路敷設が多いことから道路ネットワークの改善につながらないほか、開発の機をとらえて駅周辺に駐輪施設を誘導するなどのしくみや、持続可能な公園管理の実現を図るしくみが無いこと等、民間活力を活用した合理的・効果的なまちづくりを進める手法を欠いている状態であること
- ・都市計画法第 21 条の 2 では土地所有者等による都市計画提案制度が規定されているが、運用のしくみが整備されていないためまちづくりへの参加機会が十分に確保されていないこと

### （４）外部検討委員会の企画及び運営支援

#### ① 概要

受注者は、外部検討委員会（原則として第三者に対し公開する。）が新しいまちづくりのしくみの骨格を検討するにあたり必要な検討内容の企画や提案、情報提供及び資料や議事録の作成を行うことで同委員会の運営を支援すること。

なお、委員選定に係る事務、委員への謝礼、会場（（５）のオープンハウス等を含む）の手配及び設営は本委託外とする。

#### ② 開催回数

7 回程度の開催を想定しているが、具体的な回数は実施内容に応じて受注者の提案とする。

#### ③ 実施内容

各回の目的などは概ね以下の通りを想定しているが、詳細については事業者の提案による。

##### （ア）初回

市及び外部検討委員会の委員らが感じている当市のまちづくりに対する認識若しくは課題を各々が議題にあげ、意見交換を行う。

##### （イ）中間回

初回で出た意見や（１）で抽出した市民意見などをもとに議論を進める。

（ウ）最終回直前の回

（５）で実施するオープンハウス等に向け、提言内容の素案を取りまとめる。

（エ）最終回

外部検討委員会から市に対して行う、新しいまちづくりのしくみの骨格に関する提言内容の取りまとめを行う。

### （５）オープンハウス等の実施

幅広い市民の意見を提言内容に反映させるため、（４）③（エ）の最終回に先立ち、市民からの意見を聴取する場を設けること。オープンハウス方式を想定しているが詳細は受注者からの提案による。

### （６）庁内組織の運営支援

庁内組織の資料作成を行うこと。（４回から６回程度）

### （７）既存の計画などとの連携に向けた手法の構築について

市は既存の条例や基準等に基づき、事業者に多方面から指導を行っている。

受注者はそれらの条例や基準等の目的及び果たすべき機能について整理し、また、行政手続きの効率化及び合理化も併せて検討したうえであたらしいまちづくりのしくみの一要素として、最適なあり方を提案すること。

例えば、立川市景観条例では、立川市景観計画で定める定性的な基準（面の位置や空地の配置、緑化など）である景観形成基準に配慮した設計内容の届け出を求めている。この定性的な基準をあたらしいまちづくりのしくみで補完するなどの手法により自然、文化、街並み等に配慮した景観づくりを計画的に推進することなどがあげられる。

### （８）共通事項

必要な資料、データ等を収集するとともに、下記の資料を作成すること。

#### ① 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協議を行い、その内容について会議録を作成すること。

#### ② 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。

## 3. 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。

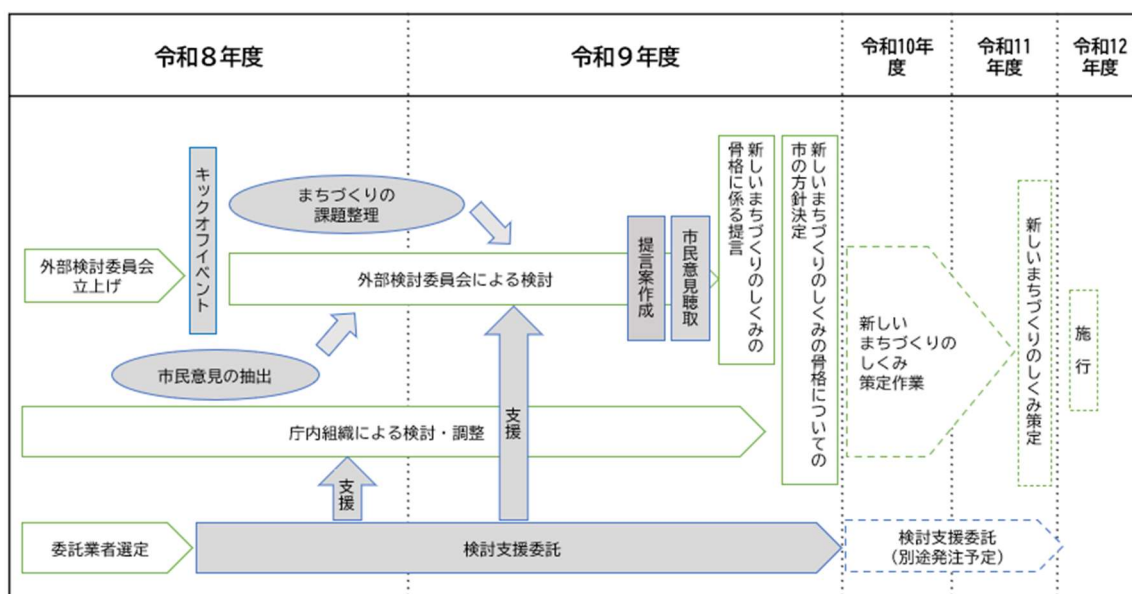
#### 4. 成果品

本業務の成果品は以下のとおりとする(部数はそれぞれ正副1部ずつ)

- (1) 作業報告書
- (2) 検討経過、調査資料及び作成資料
- (3) 協議記録、会議録
- (4) その他監督員が指示するもの
- (5) 電子データ：特に指示がある場合を除き、Word または Excel で閲覧できる電子データファイルを提出すること

#### 5. 業務全体のイメージ

次の図の灰色に着色した部分が本委託の業務範囲である。また概ねのスケジュールも図のとおりではあるが、市との協議の上調整することが出来る。



### 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

業務責任者は、以下に示すいずれかの条件を満たす者とする。また、照査担当者は

以下に示すいずれかの条件を満たすものとする。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。

業務責任者は令和8年度に市が別途発注する「立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）策定支援委託（複数年）」の業務責任者を兼ねることができないものとする。

- (1) 技術士法（昭和58年法律第25号）に規定する建設部門（選択科目：都市及び地方計画）又は総合技術監理部門（選択科目：都市及び地方計画）のいずれかに合格し、同法による登録を受けている者
- (2) 一般社団法人建設コンサルタンツ協会の行うRCCM資格試験（都市計画及び地方計画部門）に合格し、登録を受けている者

### 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、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について再委託してはならない。ただし、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

本業務の支払いは、発注者の完了検査合格後に行うものとする。

## 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。