

仕 様 書（案）

1 件名

中村橋駅周辺まちづくり検討支援業務委託

2 委託期間

契約締結日の翌日から令和9年3月31日まで

3 委託目的

専門性の高い見地から助言・提案ができるコンサルタントを活用することにより、まちづくり業務を効率的かつ円滑に行うことを目的とする。

4 委託対象地域（別添1「区域図」のとおり）

(1) 対象区域

中村橋駅周辺地区

(2) 関連区域

補助133号線中村西地区、補助133号線向山・春日町地区

5 総則

(1) 適用範囲

ア この仕様書は、「中村橋駅周辺まちづくり検討支援業務委託」に適用する。

イ 契約書約款および本仕様書は相互に補完し合うものとし、そのいずれかによって定められている事項は、履行しなければならない。

(2) 用語の定義

ア 「説明会等」とは、業務に係り区が開催する説明会、懇談会、協議会などをいう。

イ 「説明会等の開催や運営補助」とは、区が説明会等の開催にあたり、開催案内の送付、会場設営、資器材等の準備、説明会等に必要な資料の作成、説明会等の進行補助、技術的助言、資料の事後配布等をいう。ただし、会場の手配および郵送に使用する封筒の手配は区が行うものとする。

ウ 「合意形成活動」とは、区が行う説明会等の開催や運営補助、意向把握、集計および解析業務等を行い、まちづくりに関して住民の合意形成を図ることをいう。

エ 「協力会社」とは、受託者が受託業務の遂行にあたって、再委託をするものをいう。

(3) 業務責任者および主任技術者

ア 受託者は、本業務における業務責任者および主任技術者を定めることとする。

イ 業務責任者は、契約履行に関し業務の管理および統括を行うほか、契約にもとづく受託者の一切の権限を行使することができる。

ウ 主任技術者は、仕様書に基づき、契約上の権限の行使または義務の履行に関する技術上の管理者をいう。

エ 主任技術者は、本業務の履行にあたり、技術士（総合技術監理部門（業務に該当する選択科目）または業務に該当する部門）の資格保有者であること。

オ 主任技術者は、まちづくり推進業務の経験を有するものとする。

カ 業務責任者は、主任技術者を兼ねることができる。業務責任者は、主任技術者を兼ねることができる。

(4) 提出書類

ア 受託者は、契約後速やかに区と協議の上、着手届に業務工程表を添付して提出するものとする。受託者は、契約後速やかに区と協議の上、着手届に業務工程表を添付して提出するものとする。

イ 受託者は、前号による業務責任者および主任技術者を契約後速やかに定め、文書（主任技術者の経歴書・技術者登録証等を添付すること）により、区へ提出する。また、契約期間中の業務従事者の名簿および労務管理体制等報告書を区へ同様に提出する。なお、これらを変更したときも上記の提出を行うこととする。このうち、労務管理体制等報告書に限り、変更の有無に関わらず年度途中での提出を求めることがある。

ウ 受託者は、契約時・完了時または変更時において、テクリス（測量調査設計業務実績情報サービス）を、受注時は契約後速やかに、登録内容の変更は契約変更後速やかに、完了は完了検査後速やかに、訂正時は適宜、登録機関に登録申請しなければならない。また、登録機関発行の「登録内容確認書」が届いた際は、その写しを速やかに区に提出しなければならない。なお、受託者が公益法人の場合はこの限りではない。

(5) 関係官公庁その他への手続き

受託者は、業務を実施するため、関係官公庁等に対する諸手続きが必要な場合は、区と協議の上、速やかに手続きを行うものとする。なお、手続きに必要な費用等は受託者の負担とする。

(6) 関係者等協議

受託者は、本業務の遂行で必要となる関係者との協議等に立会いするとともに、説明資料および記録の作成を行うものとする。

(7) 身分証明書の発行

本業務の履行にあたり業務従事者の身分証明書が必要となる場合は、受託者は身分証明書の発行申請を区へ提出し、上記証明書を受領することとする。区は、発行申請に基づき、有効期限および条件を付して身分証明書を発行する。なお、受託者は期限終了後速やかに返還することとする。

(8) 再委託

ア 受託者は、本業務における総合的企画、技術的判断等、主要な部分については再委託できない。

イ 受託者は、再委託にあたっては、事前に区の許可を得なければならない。ただし、印刷、製本などの簡易な業務の再委託にあたっては、区の許可を必要としない。

ウ 受託者は、業務を再委託に付す場合は、書面により協力会社との契約関係を明確に

しておくとともに、協力会社に対し、本業務の実施について、適切な指導・管理のもとに業務を遂行しなければならない。また、協力会社の個人情報・情報セキュリティなどの管理方法に全責任を負うこととし、本項(Ⅱ)に基づき、受託情報の取扱いによる協力会社に関しての提出書類等を区へ通知しなければならない。

エ 受託者は、業務を再委託する場合には、協力会社の業務執行 体制、経歴等の概要を区に提出しなければならない。ただし、印刷、製本などの簡易な業務の再委託であって、個人情報の取扱いを含まない場合は、提出を省略することができる。

(9) 疑義

受託者は、本業務について疑義が生じた場合には、その都度区と協議し明確にするものとする。

(Ⅱ) 秘密の保持

受託者は、業務の処理上知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。

(Ⅱ) 個人情報の保護および管理ならびに情報セキュリティに関する取扱い

受託業務を履行するに当たり、知りえた個人情報の保護および管理ならびにその他の受託情報等の情報セキュリティに関する取扱いに関しては、別紙「情報の保護および管理に関する特記事項」を遵守するものとし、下記文書について適切な時期に区へ通知することとする。

ア 受託情報の管理責任者選任届

イ 受託業務従事者報告書

ウ 契約 期間中に行うセキュリティ教育の実施結果報告書

エ 受託情報の返還または処分を行ったことの証明書管理責任者選任届および従事者報告書が同一人の場合、本項(4)に定める業務責任者および業務従事者の名簿の提出により省略することができる。

(Ⅱ) 完了検査

受託者は本業務が完了したときは、成果品を委託完了届とともに区に提出し、完了検査を受けるものとする。

6 提出書類の様式

受託者は、区に提出する書類で様式が定められていないものについては、様式を定め、提出するものとする。ただし、区がその様式を指示した場合は、これに従わなければならない。

7 法令等の遵守

受託者は業務の実施にあたっては、関係する法令、条例等を遵守しなければならない。

8 委託内容

※ **青枠内**の業務は、令和9年度以降に実施予定

[前提条件]

- 現時点において、都市計画マスタープランが改定されるまでの間、重点地区まちづくり計画や地区計画等の変更または新規策定は行わない考え。
- ただし、新たな都市計画マスタープラン改定後、補助133号線中村西地区、中村橋駅周辺地区、補助133号線向山・春日町地区の3地区（もしくは、補助133号線中村西地区、中村橋駅周辺地区に限る）を包含する、重点地区まちづくり計画の策定を見据えた基礎調査の実施、まちの課題抽出と解決策の検討、計画（骨子）の作成に関する支援を行う。
- まちづくりの検討状況によって、将来的に「中村橋駅周辺南口地区地区計画」および「中村橋駅北口地区地区計画」を変更または廃止し、区域を再編・統合した新規地区の地区計画を策定することを想定している。

[留意点]

- 中杉通り・補助133号線はいずれも都道で、都道上で、無電柱化事業やウォークアブル事業などを実施するためには、東京都との調整・協議が整わなければ実現しない。実現可能性のある提案をすること。
- バスルートおよびバス停の配置等の検討はバス事業者が、都道に面したバス転回広場等の整備の検討は、本来、東京都が行うべきものであることを念頭に置くこと。
- 提案に際しては、これまで行ってきた区の取組と、地域の課題認識に対して、以下の点を踏まえた提案をすること。
 - ・あらためて中村橋駅周辺のまちづくりを行っていくうえでの問題点を明らかにして、社会経済情勢や住民ニーズの変化、まちの課題と解決策を踏まえた提案をすること。
 - ・実現のためのまちづくりの手法、財源確保の方策(例：国の補助金を活用)を合わせて提案すること。
 - ・商業集積・集客など、都市計画や建築以外の分野についても提案すること。
 - ・補助133号線（中野区上鷺宮一丁目～春日町三丁目）供用開始後の、中杉通りや補助133号線沿道地区のまちのあり方、補助133号線（向山4丁目～春日町3丁目）の整備に伴う、防災性向上に向けた課題への対応など、個々のまちの課題への対応について、解決手法を具体的に示すこと。

8-1 中村橋駅周辺地区【対象区域】

- まちづくりアンケートの実施（1回） ※対象：概ね1万世帯
 - ・地区内への全戸配布、アンケート調査結果の集約・分析等を含む。
 - ・アンケート調査に関しては、直近で実施した調査内容・結果を含め、より具体的に地域の課題を把握できる調査とする。
- （仮称）まちづくり検討会（以下単に「検討会」という。）の運営支援
 - ・地区内の町会・商店会、公募区民等約30名程度で構成する検討会の開催（年3回程度）に向けて、事前打ち合わせ、資料作成、会場設営・撤去、議事要録の作成・とりまとめ等を行う。

- ・検討会等に参加し、ファシリテーターとして説明および助言等を行う。
- 区民等との合意形成活動支援
 - ・地区内の地域住民を対象とした、地域住民の意向を把握するための説明会等の開催（年1回程度／対象：概ね100人）に向けて、効果的な提案等を行う。
 - ・事前打ち合わせ、資料作成、会場設営・撤去、議事要録の作成・とりまとめ等を行う。
 - ・説明会等に参加し、ファシリテーターとして説明および助言等を行う。
 - ・地域地区等の都市計画に係る検討および関連資料の作成を行う。
- 周知・啓発用の広報資料等の作成・配布
 - ・説明会等の開催を周知するための資料等を作成する。
 - ・“まちづくりニュース”（約10,000部／年2回程度）を地域住民にはポスティングし、地区外権利者等（約1,000部）には郵送する。
 - ・郵送に要する費用は事業者が負担するものとし、郵送等に使用する封筒の手配は区が行う。
 - ・配布前に配布計画書を、配布終了後は配布報告書を区に提出する。
- 関係者協議
 - ・庁内関係部署との調整のほか、関係行政機関等との協議を支援し、必要に応じて技術的助言・資料作成を行う。
- 駅周辺の街並み整備の検討
 - ・区道を中心に、中村橋駅から練馬区立美術館・図書館周辺の区域について、ウォークブル区域（滞在快適性等向上区域）の設定等、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりの検討を行う。
 - ・中杉通り沿道の商店街について、実現可能性のある安全で快適に周遊できる商店街の歩行環境を提案する。
- 事業手法および国庫補助金等の財源確保に向けた検討
 - ・国庫補助金や都補助金等を活用した、区が駅前広場や公共公益施設等を整備する場合の事業手法を提案する。

8-2 補助133号線中村西地区【関連区域】

- 地域地区等の都市計画および地区計画の策定を見据えた基礎（現況）調査・分析調査・分析項目については、別紙「基礎（現況）調査・分析項目」による。
- 中杉通りおよび補助133号線（中村南三丁目～中村北三丁目）の道路ネットワークおよび街区形成に係る検討
- 生活道路の安全性を確保するための、幹線道路へのバス交通や大型車両の誘導、一般車両の適切な交通規制などを実施することによる、通過交通対策の検討、関係者協議

8-3 補助133号線向山・春日町地区【関連区域】

- 地域地区等の都市計画および地区計画の策定を見据えた基礎（現況）調査・分析調査・分析項目については、別紙「基礎（現況）調査・分析項目」による。

●練馬城址公園周辺のアクセス路の確保を図るなどした道路網の拡充の検討

9 留意事項

プロポーザル後、選定された業者の企画提案をもとに、区と受託者間の協議により業務内容の詳細についての仕様書を作成し、決定する。

10 成果品

- (1) 本業務の実施に伴い生じる成果品等は、すべて区に帰属するものであり、区の許可無く他に公表、貸与してはならない。
- (2) 受託者は、業務が完了したときは、遅滞なく下記の成果品を区に提出しなければならない。

業務報告書	1 部
上記報告書の電子データ	一式
業務にあたって収集、作成した資料	一式

11 納入場所

練馬区豊玉北六丁目12番1号

練馬区役所本庁舎16階（都市整備部東部地域まちづくり課まちづくり担当係）

12 契約代金の支払い

- (1) 受託者は、本仕様書第5項(2)に定める完了検査に合格したときは、本業務の履行に係る代金を請求するものとする。
- (2) 区は、受託者から前号による請求を受けたときは、その日から起算して30日以内に、代金を支払う。

13 その他

- (1) 必要に応じて打合せを行い、区の指示に従うこととする。
- (2) 印刷物の作成にあたっては、「練馬区印刷物のユニバーサルデザインガイドライン」（令和2（2020）年2月）を踏まえ、ユニバーサルデザインの配慮に努めること。
- (3) 本事業の遂行にあたっては、練馬区における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応要領（平成28年3月10日27練福障第2089号）を踏まえ、合理的配慮の提供を行うこと。

14 担当および連絡先

練馬区都市整備部東部地域まちづくり課まちづくり担当係

高山・富本・原崎 電話03-5984-1288

別添2：業務の背景

1 本業務の背景

- 中村橋駅周辺は、練馬区立美術館・貫井図書館、サンライフ練馬（東京中高年齢労働者福祉センター）、中村橋福祉ケアセンター等の公共施設が集積している。
- これまで西武池袋線連続立体交差化や補助133号線の整備などの都市基盤の整備にあわせて、交通バリアフリー基本構想（後に練馬区まちづくり条例に基づく「重点まちづくり計画」に位置付け）や地区計画などを定め、それに基づくまちづくりを進めてきた。
- 令和4年度に、「中村橋駅周辺まちづくり検討会」を設置し、現下におけるまちの課題を整理し、令和7年度は、「バスルートおよびバス停の配置の総合的検討」について検討を行った。

【中村橋駅周辺の主なまちづくりの取組】 ※詳細は、区HPを参照のこと

<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/nakamura/index.html>

年度	計画・構想・事業	主な内容
平成16	「中村橋駅南口地区地区計画」	南口のまちづくりに関する目標、ルール決定。 これをもとに南口駅前広場等を整備。
平成16	「練馬区中村橋駅周辺交通バリアフリー基本構想」	これをもとに事業計画を策定(平成18年度)し、 北口や美術館周辺のバリアフリー化実施。
平成20	中杉通り沿道まちづくり協議会発足 ※のちに「中杉通り周辺まちづくり協議会」に改称	補助133号線の開通を契機として、商店会が中心 となってまちづくりを進めていく機運を高めた。
平成21	「中杉通り沿道まちづくり構想」	中杉通り沿道にて「商店街を中心に楽しく安全に回遊できるまち」をめざす構想を策定。
平成25	「中村橋駅北口地区地区計画」	北口のまちづくりに関する目標、ルール決定。 これをもとに美術の森緑地をリニューアル整備。
令和4 ～	「中村橋駅周辺まちづくり検討会」	町会、商店会、PTAなどで構成する検討会を設置し、現下におけるまちの課題を整理した。 ・駅周辺のバス交通の改善 ・中杉通り（千川通り北側）の安全な歩行 ・中杉通り（千川通り南側）のあり方
令和6	「美術のまち構想」策定	美術館のリニューアルに併せて、美術館と一体となったまちづくりの具体的な検討を進めた。
令和7	「中村橋駅周辺まちづくり検討支援業務委託」	検討会で整理をした3つの課題のうち、「バス交通の改善」について検討。

2 本事業の行政計画上の位置づけ ※本項における「◆」表記は当該計画の記載内容

2-1 第3次みどりの風吹くまちビジョン・アクションプラン（年度別取組計画）

◆美術館・図書館と一体となった中村橋駅周辺の街並み整備に向けて、「美術のまち構想」を策定することを定めている。

☞令和8年6月に、美術館のリニューアルは白紙に戻した。

☞一方で、中村橋駅周辺のまちづくりについては、美術館のあるまちの魅力を活かしながら取り組んでいくこととした。

☞なお、「美術のまち構想」は、美術館の再整備の見直しにあわせて今後整理する。

※見直しの時期は、現時点において期限を定めていない

2-2 練馬区都市計画マスタープラン

◆区では、都心や副都心への通勤者の多い住宅都市としての性格から、主に鉄道駅周辺が商業活動や区民の生活の中心となり、鉄道駅を中心とした駅周辺を、多様な交通手段の重要な結節点、重要な都市空間として位置づけている。

◆中村橋駅周辺は、生活拠点に位置付けられている。

◆生活拠点は、区民の日常生活を支える生活の中心として、地区の特性に応じた交通利便性の向上や良質な都市空間の形成、商業環境の向上等により生活利便性の機能を高め、地区の状況に合わせた適切な土地利用を進めている。

◆まちづくりの重点的な取組として、東京都等と連携し、補助133号線（補助229号線（千川通り以南））の早期事業着手など、都市計画道路の整備を促進している。

◆練馬城址公園の整備に向けた要請の一つとして、都市計画道路補助133号線をはじめとする周辺都市基盤の整備など、整備されることが望ましい機能の検討を行い、東京都の事業化にあたって公園機能として盛り込まれるよう、東京都に要請している。

☞現行計画の計画期間は平成33年（2021年）であり、近い将来、都市計画マスタープランの改定が予想されている。

2-3 その他

◆中村橋駅周辺地区は、区内で唯一のバリアフリー整備のモデル地区に選定され、「中村橋駅周辺交通バリアフリー基本構想（平成16年6月策定）」に基づき、バリアフリー化の整備を終えている。

◆「中村橋駅南口地区地区計画」（平成17年1月決定）では、駅前広場の整備を中心に防災性の向上と、歩行者の安全に配慮した安心して歩けるみどり豊かなまちを目指し、健全な都市環境の形成・保全を図ることとしている。

◆「中村橋駅北口地区地区計画」（平成25年3月決定）では、賑わいの創出や、魅力ある商業・サービス機能の集積を促進することにより、静穏でみどり豊かな住環境の保全と、生活拠点としてふさわしい活力ある市街地を形成することとしている。

3 現状と課題

3-1 現状

- 中村橋駅周辺まちづくり検討会では、「①駅周辺のバス交通の改善」「②中杉通り（千川通り北側）の安全な歩行」、「③中杉通り（千川通り南側）のあり方」の3点が、まちの主な課題として挙げられている。
- 令和8年4月1日時点の都市計画道路補助第133号線の用地取得率は、中野区上鷺宮一丁目～練馬区中村北三丁目間は27%、向山四丁目～春日町三丁目は1%となっている。

3-2 課題

- 各課題については、別添3「中村橋駅周辺地区および関連区域の課題について」を参照すること。
- 補助133号線は、環状道路の機能を補完する南北軸としての役割を担っており、整備後は、道路ネットワークの大きな変化が見込まれる。
- 将来的に街路事業と一体となったまちづくりに、計画的に取り組んでいく必要がある。

4 フェーズ毎の事業の方向性

フェーズ	方向性（例）	区域
フェーズ1	短期的な取組（概ね1～3年以内）	中村橋駅周辺地区
フェーズ2	中長期的な取組（概ね3～10年以内） ・補助133号線（中村南三丁目～中村北三丁目）の供用開始を見据えた取組	補助133号線中村西地区
フェーズ3	長期的な取組（概ね10～20年以内） ・補助133号線（中村南三丁目～中村北三丁目）の供用開始後を見据えた取組 ・補助133号線（向山四丁目～春日町三丁目）の供用開始を見据えた取組の内部検討	補助133号線中村西地区 補助133号線向山・春日町地区
フェーズ4	超長期的な取組（概ね20年以降） 補助133号線（向山四丁目～春日町三丁目）の供用開始を見据えた取組	補助133号線向山・春日町地区

別添3：中村橋駅周辺地区および関連区域の課題について

【3つの課題】

中村橋駅周辺地区では、令和4年度に設置した中村橋駅周辺まちづくり検討会において、現状のまちの課題として、以下の3点に集約した。今後、各課題への対応について、中村橋駅周辺地区の関係者による検討会を開催し、検討をする必要がある。

本件業務では、補助133号線事業の進捗状況を踏まえた、フェーズ毎の課題への対応について提案を求めるものである。

【課題1 駅周辺のバス交通の改善】

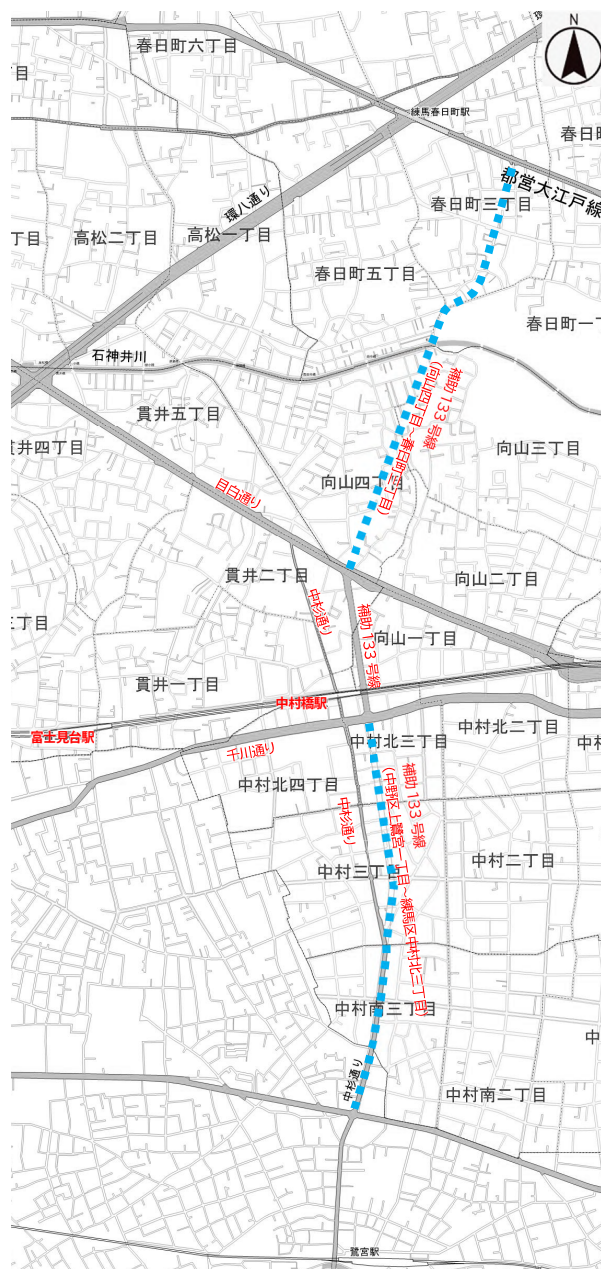
バス停が駅から遠く、路線毎に複数箇所に分散しており、利便性が低い。

そのため、駅周辺のバス交通の利便性を高めるためのあるべき姿について検討を行い、その実現に向けた道路管理者およびバス事業者との協議が必要である。

【課題2 中杉通り(千川通り北側)の安全な歩行】

商店街として賑わっている道路(道幅約6m・一方通行)は、歩車分離されておらず、歩行者、自転車、自動車が錯綜している。

そのため、歩行者が安全に通行し、買い物ができるよう生活利便性を向上させ、より一層の駅周辺の賑わいを向上させるための検討が必要である。



中村橋駅周辺地区 全体図

別添3

【課題3 中杉通り(千川通り南側)のあり方】

中杉通り(千川通り南側)は、道幅約6～8m・相互通行の道路であり、多くの区間で歩車分離がされておらず、歩行者、自転車、自動車が錯綜している。バスを含む自動車と歩行者が非常に接近するため、歩行者が安全に通行できない。また、沿道での安全な滞留も難しく、商店街の利便性が低い。

当該道路と並行する補助133号線(中野区上鷺宮一丁目～練馬区中村北三丁目)が開通すると、通過交通状況の変化が想定されるため、当該道路の安全な歩行空間や商店街の賑わい向上等の沿道のあり方について検討が必要である。

【検討事項1 補助133号線(向山四丁目～春日町三丁目)沿道のまちづくり】

目白通り以北の地域については、狭あい道路や不接道の木造住宅が密集している。

補助133号線(向山四丁目～春日町三丁目)の整備に伴い、将来的に用途地域などの変更や地区計画の策定を見据え、当該地区の基礎調査を行い、まちの課題の抽出を行い、今後のまちづくりの方向性について検討を行う必要がある。

【検討事項2 都市高速鉄道付属街路(鉄池付5号線)の検討】

鉄道附属街路は、本来、鉄道高架化による日影の沿線の良い住環境を保全するとともに、駅などへのアクセス向上や防災性の向上などを図るものだが、鉄池付5号線については、中村橋駅から富士見台駅間の一部区間が繋がっておらず、迂回しなければならない。

そのため、鉄池付5号線のアクセスのあるべき姿について、地域住民の意見を踏まえ、改めて課題の整理と検討を行い、実現に向けて事業主体である東京都との協議が必要である。



各課題・検討事項 位置図



乗り場	①	②	③	④	⑤
路線No	阿03・練43	荻07	練43	阿01	荻06・荻07・中24
平日	22	29	25	173	87
土曜日	22	26	20	140	80
休日	13	28	13	139	77

課題1 バス停の位置図および運行本数