業　務　委　託　仕　様　書　（案）

Ｊ　Ｋ　Ｋ　東　京
（東京都住宅供給公社）

１　委託件名　　町田木曽住宅・木曽住宅　住宅再生事業検討業務委託

２　履行場所　　東京都町田市木曽東4-11ほか

３　委託期間　　契約の日から令和13年２月28日　まで

４　業務目的

本業務は、木曽山崎団地地区のまちづくりの動きに合わせて、町田木曽住宅・木曽住宅における住宅再生事業を推進していくにあたり、将来的な土地利用の転換に向けた土地利用計画および都市計画の検討を行うことを目的とする。

５　委託業務の内容

（１）周辺地域及び当該住宅の現状・課題把握

ア）関係行政の上位計画整理と関連法令の整理

イ）周辺地域の動向把握

・人口・世帯の現状及び将来推計

・施設等の立地状況及び所有関係

・市場動向

ウ）当該住宅の現況把握

本団地地区内に位置する町田木曽住宅及び木曽住宅を対象として、以下の現況を整理する。

・土地建物利用

・所有関係

・インフラ　（道路、電気、上下水道、ガス等）

エ）まちづくり及び団地再生に向けた方向性・課題の整理

・上位計画等における位置づけと将来像の比較による課題の整理

（２）団地再生構想の作成

「町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想（2026年3月）」で位置付けられている交通関連拠点やつながりロードから連続する新たなにぎわい機能の導入を想定した団地再生構想を検討する。

ア）本地区の団地再生における再生コンセプトの検討

・まちづくりの考え方（方針）整理

・本地区の団地再生を進めるに際した役割整理

・にぎわい機能の適正用途及び規模の検討

イ）団地再生構想案の検討

・団地再生の基となる土地利用構想を検討

（3）町田木曽・木曽住宅における団地再生構想実現に向けた検討

ア）土地利用構想に合わせた建物配置計画及び建物ボリューム検討

イ）にぎわい機能誘致における課題整理（道路交通環境・関係者との連携等）

ウ）商業需要調査（事業者ヒアリング等）

※高低差等の地形条件が建築計画に与える影響を十分に考慮したうえで、必要な検討を行うこと。また、配置計画および建物計画は関係法令（建築基準法、地区計画、大店立地法など）に適合した計画とする。

（4）団地再生構想をふまえた団地再生計画の作成

ア）地域の動向を考慮した再生コンセプトの具体化

イ）土地利用構想を実現させるための土地利用計画図の作成

（5）町田木曽・木曽住宅における団地再生計画実現に向けた検討

ア）土地利用計画図を反映させたボリュームの再検討

イ）にぎわい機能整備条件の検討

・都市計画変更を見据えた上位計画に関する課題検討

ウ）交通計画に関する検討

・現況交通量調査結果及び交通需要予測を用いた周辺交通影響分析

エ）都市計画の整理

・都市計画変更までのスケジュールの詳細化

・都市計画変更に係る素案の検討及び作成

※配置計画および建物計画は関係法令（都市計画法、建築基準法、大店立地法など）に適合した計画とする。

（6）関係者協議の支援業務

ア）行政協議支援（都市計画変更に係る関係各課協議等）

イ）まちづくりに関する情報発信等の支援

※上記 (1) ～ (3) については、令和11年2月末までの完了を目途に業務を進めること。(1) ～ (3) の業務実施に伴う行政協議の状況を踏まえ、(4) 及び (5) の業務方針について協議を行うこと。

6　計画地諸条件

（1）敷地概要

・敷地面積　　:【地区全体】1,144,393㎡
【町田木曽】351,172.17㎡
【木曽】73,393.37㎡

・用途地域　　:　【住宅地区】第一種中高層住居専用地域
【商業にぎわい地区】第二種住居地域
【公共・公益地区】第一種中高層住居専用地域
【健康増進関連拠点地区】第一種中高層住居専用地域
（第一種教育環境整備地区）

・防火地域　　:　準防火地域

・高度地区　　:【地区全体】31m第二種高度地区

・指定建蔽率　:【地区全体】１０分の８

・指定容積率　:【地区全体】１０分の４

・日影規制　　:【商業にぎわい地区】４時間 - 2.5時間（４m）
【その他】３時間 - ２時間（４m）

・その他法的要件：　木曽山崎地区地区計画、建築基準法86条一団地認定

（2）既存建築物概要

○町田木曽住宅

・建築年度　：昭和 44～46 年度

・棟数･戸数：85 棟・4,330 戸

・構造･規模：鉄筋コンクリート造　５階建

・付属棟等　：賃貸店舗、保育園、幼稚園、集会施設、自転車置き場等

○木曽住宅

・建築年度　：昭和 38～40 年度

・棟数･戸数：23 棟・904 戸

・構造･規模：鉄筋コンクリート造　５階建

・付属棟等　：分譲店舗、給水塔、自転車置き場等

7　成果品

本業務が完了した時は、遅滞なく次の図書を提出すること。

（1）業務報告書(製本)　　２部

（2）打合せ議事録(ファイル綴り)　　１部

（3）成果品電子データ(CD-R)　　２部※

※　記録形式については公社監督員の指示による
図面はＪWW形式、又はＤＸＦ形式で作成し、提出すること。

8　提出書類

（1）業務の着手時に提出する書類

※受注者は次の書類を契約締結後速やかに作成し公社監督員の確認を受けること

・委託契約書（正・副）　各１部

・主任技術者（変更）通知書（第202号様式）　１部
※経歴書（第203号様式）を添えること
※必要な資格者証については業務開始時に別途、実物を確認する

・再委託届（第206号）　１部
※ 再委託する場合に提出すること。また、担当技術者の経歴書（第203号様式）を添えること。

・技術者及び協力会社等一覧表（第206-2号様式）　１部
※受注者は業務着手に先立ち、配置する技術者について速やかに公社監督員の確認を受けること

・業務計画書　１部
※作業体制等を含む業務の進め方について計画書を作成すること

・工程表　１部
※様式は任意とし、業務計画書に添付して提出すること

・内訳書　１部
※書式は任意とする

（2）　業務履行中に提出する書類（部分払い請求時）

・委託完了届（一部）（第251号様式）　１部

・納品書（第222号様式）　１部

・請求書（第255号様式）　１部

（3）業務完了時に提出する書類

・委託完了届（第251号様式）　１部

・納品書（第222号様式）　１部

・請求書（第254号または第255号様式）　１部

（4）その他委託期間中に必要となる書類は、公社監督員の指示により提出すること。

９　再委託の取扱い

（１）受託者は、この受託業務の全部又は主要な部分（５委託業務の内容（２）（４））を再委託することができない。

（２）受託者は、この受託業務の一部を再委託する場合、再委託届（第206号様式）を提出し、公社の承諾を得なければならない。なお、再委託届には以下の事項を記載した資料を添付するものとする。

ア　再委託先の所在地、名称又は商号、代表者名

イ　再委託する業務内容

ウ　その他公社が指定する事項（再委託の理由など）

（３）受託者が公社の承諾を得て再委託した場合、受託者は再委託した業務の適正な処理について、公社に対し責任を負うものとする。

１０　主任技術者及び担当技術者の要件

・主任技術者として、技術士　建設部門（都市及び地方計画）の資格を有する技術者を配置し、公社に届け出ることができること。

・主任技術者として、平成 23 年 11 月１日から令和８年 10 月 31 日までの 15 年間に完了した業務のうち、用途地域の変更を伴う地区計画の策定または変更に係る都市計画法上の手続き及び基本計画等の策定に係る調査・検討を含む業務を担当した実績を持つ技術者を配置し、公社に届け出ることができること。

※用途地域の変更は、住居系と商業系を含む複数の用途地域への変更に限る

※地方公共団体により都市計画の変更または決定がなされているものに限る

・都市計画に関する業務の担当技術者として、平成 23 年 11 月１日から令和８年 10 月 31 日までの 15 年間に完了した業務のうち、用途地域の変更を伴う地区計画の策定または変更に係る都市計画法上の手続き及び基本計画等の策定に係る調査・検討を含む業務を担当した実績を持つ技術者を配置し、公社に届け出ることができること。

※地方公共団体により都市計画の変更もしくは決定がなされているものに限る

・建築設計に関する業務を担当する技術者として一級建築士の資格を有する者を配置し、公社に届け出ることができること。

１１　支払い

・委託料の支払いは前払い金を除き、部分払い及び完了時の計2回とする

・部分払いの時期は、「５．委託業務の内容（３）」の業務完了を目安とし、当該業務完了後、業務の成果がわかる業務報告書を提出し、当公社の検査を受けること。業務報告書の内容及び仕様は当公社担当者の指示による。

１２　留意事項

（１）本業務の推進にあたっては、関係法令、規程等に基づき、適正に遂行すること。また関係行政庁が定める条例、要綱等についても十分留意すること。これら法・条例、規定・要綱、基準・規格の制定や改定の動向に注意し、最新の情報により業務を遂行すること。

（２）本業務の着手から完了に至るまで、業務の各段階において公社監督員と十分に打合せを行うこと。また、各種打合せの際は議事録を必ず作成し、速やかに提出すること。

（３）報告書や図面の作成にあたり、表現方法やタイトル、構成等について公社監督員の指示を受けること。

（４）当公社敷地に係る権利関係資料、既存図面等、業務に必要な資料は貸与する。

（５）近隣地区や敷地内の調査等を行う際は、生活者（居住者等）に対して十分な配慮を行うこと。

（６）本委託により知り得た情報は、他に漏らしてはならない。

（７）本委託に用いた資料は、その出典を明記すること。

（８）報告書等や、CADデータを含む成果品の著作権は公社に帰属するものとする。

（９）本仕様書に記載のない事項、又は疑義が生じた場合には、公社監督員と協議し、指示を受けるものとする。

１３　本委託業務完了後の業務協力

受注者は、本委託業務完了後も、下記業務について当公社に協力するものとする。

（１）業務遂行時に適合すべき関係法規定、条例・要綱、基準等に対し、業務完了後に適合しないことが判明した場合、成果品に誤りが発見された場合など契約不適合が判明した場合の是正手続き等。

（２）本委託完了後に、都市計画の変更に係る行政協議の過程において、都市計画素案の変更等の必要が生じたとき、受託者が行うことに合理性があると当公社が判断する業務について、当公社から依頼する場合がある。なお、この業務に必要となる費用については、別途協議する。