

## 東陽町駅周辺地区まちづくりに係る基礎調査業務委託仕様書

### 1 業務名

東陽町駅周辺地区まちづくりに係る基礎調査業務委託

### 2 業務の趣旨

地下鉄8号線延伸を契機とした東陽町駅周辺地区のまちづくりにおいて、今後予定している地区まちづくり方針の策定を円滑に進めるため、地区の交通・土地利用・防災等に関する基礎情報を収集・分析し、深川、城東、南部の各地域を結び伝統と未来をつなぐ中心拠点の形成や、駅周辺の業務・商業機能等のさらなる充実、また、区内外の人が交流する都市空間の形成に資する基礎資料を整備することを目的とする。

### 3 委託期間

契約確定日の翌日（令和8年4月予定）から令和9年3月31日まで

### 4 履行場所

江東区指定場所

### 5 調査検討対象区域

東陽町駅周辺地区（東陽一丁目～七丁目）

### 6 委託内容

本業務は以下の(1)～(3)について、令和5年3月に策定された「江東区地下鉄8号線沿線まちづくり構想」との整合を図りつつ、検討を行うものとする。

なお、

#### (1) 東陽町駅周辺地区（以下、「本地区」）の現況整理、分析

まちの現況について調査を行うこと。

##### ① 土地建物等の現況整理

土地建物等の現況を、各種データベース等の最新の既往資料や現地踏査等を基に整理し、一元的に可視化して、直感的にわかりやすい基礎データとして取りまとめること。また、まちづくり協議会の議論に活用可能な多面的な視点での将来像立案に寄与するベースマップとなるよう取りまとめること。

##### ア まちの現況整理

- ・地域特性（例：地歴・まちの成り立ち等）
- ・土地利用・建物特性（例：建物用途、築年数、階数、構造、老朽化

状況等)

- ・人口・居住特性（例：人口・世帯数、年齢構成、人口推移等）
- ・暮らし（例：公共施設・生活利便施設（教育、福祉、文化、スポーツ、行政サービス施設、道路、公園・広場、自転車駐車場、商業、医療、金融、地域コミュニティ施設等）の施設配置、利用状況、老朽化状況等）
- ・安全・安心（例：災害（洪水・高潮・地震）リスク、影響、避難体制、交通事故、犯罪等）
- ・水辺・環境（例：水辺空間、景観要素等）
- ・交流・にぎわい（例：観光資源、産業等）
- ・交通・つながり（例：交通基盤、道路下埋設物等）
- ・行政計画・法規制（例：上位・関連計画、各種法規制、公有地等）

イ 将来開発が想定される低未利用地の整理

② まちの交通に関する現況整理

まちの交通に関する現況を調査・整理すること。

ア 歩行者・自転車・車両等の主な動線、オープンスペースの構成（広場、公園、公開空地等の面積の把握を含む）滞留箇所の把握

イ 交通量調査および動線・混雑度の可視化

調査時間：平日および休日の1日について7時～19時

調査内容：東陽町駅前交差点周辺における4方向の交通量（自動車（大型小型バイク別）、自転車、横断歩行者）、歩道の自転車・歩行者交通量（8断面）、駅出入口全5か所（階段・ESC、EV別）の利用者数（IN/OUT）、信号現示並びに渋滞長、タクシー乗場利用状況（1か所）、バス乗降状況（東陽町駅前バス停・計9か所）、永代通り北側（四ツ目通り以東）における路上駐車状況（※平日のみ）、交差点解析（需要率、車線混雑度等）、周辺の公園等における滞留状況（3か所）

ウ 交通量調査を踏まえた、駅周辺における主要動線上の有効幅員・バリアフリー整備状況・サービス水準の整理、交通モード間の乗り換え動線および乗り換え動線上の課題点の把握 など

(2) 本地区の課題の整理、分析

まちの現況等を踏まえ、まちの課題を整理すること。

① 土地利用・まちづくりの課題整理

- ・（1）の結果を踏まえ、地域特性及び土地利用に関する課題を抽出すること。
- ・新駅開業により見込まれる開発需要、生活サービス需要、回遊性・景観

の影響等を踏まえ、土地利用転換や更新に関する課題を整理すること。

② 公共施設（道路、公園、自転車駐車場、区役所、都営住宅、その他公共建築物）の課題整理

- ・（1）の結果を踏まえ、防災や地域特性及び施設運用上の課題を抽出すること。
- ・新駅により変化が見込まれる需要（交流、文化、子育て等）を踏まえ、公共施設の集約・複合化、官民連携等に関する課題を整理すること。

③ 交通の課題整理

- ・（1）の結果を踏まえ、地域特性と交通に関する基本的課題を抽出すること。
- ・駅アクセス、駅前空間、公共交通結節機能（鉄道、バス停、タクシー乗場、駐車場、自転車駐車場等）等における変化を見込み、人流及び交通運用に関する課題を整理すること。

※地下鉄8号線延伸に伴う周辺地区の人流の変化を考慮しパーソナルモビリティや自動運転車両等の将来交通モードとの結節機能強化の視点についても盛り込むこと。

(3) まちづくり協議会設立に向けた整理

(1) 及び (2)にて整理を行った現況・課題を基に、今後想定されるまちづくり協議会における将来像検討の際の素材検討を行うこと。

① 現況・課題を踏まえた将来像の素材検討

- ・今後必要とされる土地利用転換や更新、都市機能再編等の可能性について検討し、将来像の素材を整理すること。
- ・民間事業者の投資意向、事業アイデア、参画可能性等を把握するため、必要に応じて開発事業者へのサウンディングを実施し、土地利用転換・都市機能導入の可能性、官民連携手法の検討に資する情報を収集すること。
- ・周辺の状況を踏まえた、本地区において求められる協議会のあり方や、協議会組成に向けたプロセスについて検討すること。

② 実現化手法の検討

- ・想定される開発区域を設定し、概略計画として開発規模・用途構成・導入が検討される都市機能を整理すること。
- ・開発計画を実現化するために想定される手法を整理（公共施設の再編等含む）すること。

③ 概略計画（3パターン程度）を前提とした発生集中交通量の算出

- ・概略計画において設定する3パターン程度の土地利用案ごとに、大規模開発地区関連交通計画マニュアル（平成26年改訂版）に基づき、発生集中交通量の算出を行うこと。
- ・概略計画の実現に向けた方策（例：上位関連計画の見直しによる拠点地

区の位置づけ、形態規制の緩和・運用の柔軟化、補助金対象事業の拡充、新たなインセンティブ制度の設計 など) について検討すること。

④ 都市基盤への影響に関する検討

将来像及び概略計画案を踏まえ、鉄道、タクシー乗場、バス停、駐車場、道路、自転車駐車場、その他インフラ設備等の公共施設配置のあり方について検討すること。

(4) まちづくり推進課との打合せ (年10回程度)

- ① 打合せで使用する資料の作成及び印刷を行うこと。
- ② 打合せ資料の内容については、区担当者と事前に協議し、期日は厳守すること。
- ③ 打合せに出席し、説明又は助言等を行うこと。
- ④ 議事録を速やかに作成の上、データとして提出すること。
- ⑤ 打合せ等出席については、原則対面によるものとする。ただし、受託者の不測の事態や、業務進捗状況等の理由によりやむを得ず打合せに参加できない場合、区担当者と協議すること。

7 成果品

- (1) 業務報告書 一式 5部  
委託業務に関して作成した資料
- (2) 電子データ一式 (CD-ROM・PDF形式) 1枚

8 業務計画

受託者は、業務の実施にあたり契約締結後速やかに業務計画書を提出し、区担当者の承認を得ること。

9 費用負担

- (1) 本業務に際して生じる一切の費用 (外部機関等への意見聴取含む) は、本仕様書に特段の記載があるものを除き、すべて受託者が負担すること。
- (2) その他、本業務の性質上当然実施しなければならないもの及び軽微な事項で、仕様書等に記載のない附随的業務は、受託者の負担において行うこと。

10 受託者の責務

- (1) 受託者の責務において、区民・業務関係者等に対する感染症拡大防止対策や熱中症対策を含む安全対策に万全を期し、事故防止に関する必要な措置を講じること。
- (2) 受託者は、常に善良なる管理技術者の注意をもって業務を遂行し、業務の進捗状況について確認のうえ適宜報告すること。

- (3) 委託者は、業務の遂行に著しい不備やその恐れがある場合に、改善措置等の指示を行う。その際、受託者は速やかにその指示に従わなければならない。
- (4) 関係法令等を遵守し、その適用及び運用は、受託者の責任において適切に行うこと。
- (5) 業務上知り得た秘密を第三者に漏らさないこと。契約の解除及び期間満了後においても同様である。
- (6) 受託者は、本業務の遂行にあたり、軽微な業務を除き第三者へ再委託を行おうとする場合には、あらかじめ発注者の承諾を得なければならない。ただし、次に掲げる重要情報を含む業務については、いかなる理由があっても第三者へ再委託してはならないものとする。
  - ①業務上の非公開情報
  - ②行政判断に関わる資料
  - ③システム構成情報
  - ④セキュリティ対策情報
  - ⑤その他、本業務の目的達成において発注者が重要と認める情報
- (7) 本契約業務に関するデータを保存した記憶装置及び記憶媒体を破棄する際は、物理的な破壊または磁気的な破壊によることとし、これについて誓約書を提出すること。特に、個人情報については、別紙「個人情報の取扱いに関する特記条項」を遵守すること。

## 11 支払方法

受託者は業務完了、検査の後、請求書を提出し、委託者は請求書の受理した場合は、その日から起算して30日以内に代金を支払うこととする。

## 12 その他

- (1) 受託者は、区担当者との打ち合わせを密にし、業務の進捗に支障のないように注意すること。また、「6 委託内容」に記載の各業務を行う際には、事前に区担当者とは十分協議の上実施すること。
- (2) この業務により完成した成果物の著作権等の権利は、全て江東区に帰属するものとし、無断で他の目的に使用しないこと。
- (3) この仕様書に定めのない事項又は疑義のある場合、その都度双方協議のうえ実施すること。

## 13 連絡先

江東区

都市整備部まちづくり推進課まちづくり担当（8号線沿線）

電話 : 03 (3647) — 9021

FAX : 03 (3647) - 9009  
E-mail : machizukuri@city.koto.lg.jp