

常盤平地域まちづくり検討業務委託 仕様書

1 名称

常盤平地域まちづくり検討業務委託

2 業務の目的

本業務は、令和7年2月に策定した「常盤平地域のまちづくり方針（以下、まちづくり方針）」に位置づけられた内容について、具体的な施策として計画的に実施していくためのまちづくり計画の検討を支援することを目的とする。まちづくり計画の検討にあたっては、別途検討が進められている都市再生機構の団地再生計画や現在検討中である（仮）松戸市常盤平地区教育環境整備方針との相互連携性を高めることを前提にし、各取組内容等について整合を図るものとする。合わせて、まちづくり計画の具体施策として想定される常盤平地域にける教育環境整備に必要な機能の検討を行う。

また、常盤平地域まちづくり計画は、令和9年度中のパブリックコメントを経て策定する予定であり、本業務においては常盤平地域まちづくり計画（案）のとりまとめの支援を行う。

3 履行期間

契約締結日の翌日から令和9年3月31日まで

4 業務内容

今年度に想定される業務は下記のとおりである。なお、業務内容は、まちづくりを検討していく上で必要と思われる事項を示したものであり最終的に受託者からの企画提案に基づき市と受託者で協議して決定する。

(1) 計画準備

① 業務計画書の作成

業務目的に応じて、業務全体の工程や作業計画、照査計画、並びに必要な体制について業務計画として作成し、本市の承諾を得る。

(2) 常盤平地域まちづくり計画作成支援

① 常盤平地域まちづくり計画の構成検討

松戸市における令和7年度の常盤平地域まちづくり関連の検討・実施内容を整理するとともに、都市再生機構における団地再生計画のまちづくりの検討内容を踏まえ、常盤平地域まちづくり計画の構成を検討する。

② 第1期地区におけるまちづくり施策等の検討

ア 第1期地区におけるまちづくり施策の検討

常盤平地域全体でのまちづくりにおいて先行的に整備着手を行うべき地区（第1期地区）の設定ならびに基礎情報を踏まえて、第1期地区における骨格となる施策案を検討したうえで、庁内・都市再生機構との協議を踏まえて、第1期地区におけるまちづくり施策の検討・整理を行う。

イ 第1期地区におけるまちづくり施策の実現に向けたアクションプラン・ロードマップ作成

第1期地区におけるまちづくり施策の実現に向けて、松戸市・都市再生機構等をはじめとする各主体が検討・実施する取組（都市計画決定等の取組み含む）をアクションプランとして整理する。なお、松戸市における取組みにおいては担当課を特定したうえで庁内検討での協議内容をもとに整理することとする。

これらのアクションプランについて、第1期まちづくりの事業期間として想定する期間ま

でのロードマップを作成する。

(3) 教育環境整備に係る基本計画検討支援

① 前提条件の整理

ア 既存施設状況等の整理に関する助言

松戸市が別途行う「(仮)松戸市常盤平地区教育環境整備方針」(以下、「(仮)教育環境整備方針」と)との連携を図り、施設整備に係る検討要素を確認するとともに、情報の不足等ある場合は、適宜松戸市に対して助言を行う。

また、公共施設の複合化を念頭におき、松戸市の指定する施設(社会教育施設を中心とした5施設程度。以下「複合化検討施設」という)の施設状況を確認する。必要な資料は本市より提供するが、情報の不足等ある場合は、適宜松戸市に対して助言を行う。

イ 事業予定地の現況調査・法的条件の整理

常盤平地域まちづくり計画や都市再生機構による団地再生計画における検討状況を勘案したうえで、統合施設の事業予定地の現況把握として、法的条件(用途地域や日影規制、斜線制限等の形態規制)、課題の整理(通学路動線、工事車両動線、インフラ関係の確認)を行い、複合施設の立地における適性を確認する。必要な資料は本市より提供する。

なお、通学ルートの調査、敷地測量調査、地質調査、電波障害調査は含まない。

② 複合施設整備事業に関する検討

ア 学校施設の導入機能・規模の確認

松戸市が提示する学校施設の規模、校舎の計画条件(クラス数特別教室等を含めた床面積、諸室構成、グラウンドや体育館、プール、駐車場、駐輪場等の学校付帯施設等)を確認し、学校施設としての適正規模の観点から助言を行う。

イ 複合化検討施設の導入検討

複合化検討施設のうち、学校施設に複合化する施設の導入検討として、以下を行う。

- ・学校施設と他の公共施設との複合化について、学校施設との共用化を図る諸室機能の検討を行う。学校施設との建物の共用化(一体化)や分棟整備等の整備形態の検討を行うとともに、学校運営時の児童の安全確保(セキュリティ)についてあわせて検討する。
- ・松戸市が提示する複合化検討施設の規模、機能について公共施設の適正配置等、公共施設マネジメントの観点から必要な助言を行う。
- ・適宜、参考事例等の情報提供を行う。

ウ モデルプランの策定

アイを踏まえ、以下によりモデルプランを1案作成する。

- ・前各項の検討結果を踏まえ、施設機能・規模を設定する。
- ・施設の整備可能位置を複数案想定し、ゾーニング及び配置計画を検討する。
- ・施設各階の平面プラン(平面図)を作成する。
- ・バリアフリー・ユニバーサルデザインに係る基本的事項、ZEBの導入等のエネルギー計画、防犯計画等を検討する。

エ 概算事業費等の算定

ウのモデルプランに係る概算事業費を算定する。あわせて、施設維持管理費を含めたライフサイクルコスト(LCC)の試算も行う。

オ 事業実施計画の検討

事業実施計画として、以下の検討を行う。

- ・学校施設及び複合化検討施設の管理・運営方法(運営方法は複合化検討施設のみ)を検討する。
- ・官民連携を念頭に置いた、概略事業スキームを検討する(事業方式、事業形態、事業期間

等)

- ・エの概算事業費を用い、松戸市 PPP/PFI 手法導入優先的検討規程に定める「簡易な検討」として、費用総額の比較による評価を行い、定量評価調書を作成する。なお、運営に係る経費や利用料金収入に関しては、本市の実績値を用いるものとし、必要なデータ等は本市より提供する。
- ・適切な設計・工事期間等を設定し、整備スケジュールを検討する。

③ 庁内ワーキンググループ運営の支援

ア 庁内検討会議の企画・実施支援

本事業の検討に係り本市の庁内関係部局で構成された、庁内検討会議について、進め方や作成資料構成、内容等に関する助言を行い、事務局を支援する。庁内検討会議は4回実施する。なお、会議運営（資料作成や会議の開催・進行）については、本市（事務局）が直接行い、受託者の会議への出席は要さない。

イ 合意形成に係る企画支援

学校施設の複合化に際し、本市が関係者（市民、学校関係者、保護者、庁内等）の意向等を把握し、必要な合意形成を図るにあたり、適切な合意形成手法（アンケート、ワークショップ、説明会、パブリックコメント等）や実施時期、内容等の企画に係る助言を行う。なお、合意形成に係る施策の実施は、本市にて直接行う。

ウ 庁内ワーキンググループの成果のとりまとめ支援

庁内ワーキンググループの成果のとりまとめに際し、以下を支援する。

- ・次年度以降の事業展開を見据え、記載すべき内容等、計画書の構成や記載事項に係る助言を行う。
- ・②の検討結果からドキュメンテーションに必要な素材等（図表データ）に加工の上、提供する。
- ・（仮）教育環境整備方針の進捗に合わせ、整合等を確認し、必要な助言を行う。

(4) 打合せ

(2) 業務に関する打合せは3回、(3) 業務に関する打合せは3回とする。

5 作業実施体制

本業務の作業実施体制を提示し、本市の承諾を得ること。

6 機密保持等

(1) 機密の保持

受託者は、本業務遂行中に知り得た事項について、本市の承諾なしに他に漏らしてはならない。また、本業務が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(2) 個人情報及び行政情報の保護

「松戸市個人情報保護条例」及び「松戸市情報セキュリティポリシー」、「個人情報の取扱に関する特記事項」を遵守すること。

7 成果品

本業務に伴う成果品については下記のとおりとする。なお、この内容及び提出時期については、その都度協議の上決定する。また、下記成果品には業務目的を達成するために必要な成果品を提案すること。

(1) 業務報告書

報告書はMicrosoft Word 又はMicrosoft Excel を基本として作成し（その他市担当者の了解

を得たファイル形式)、正本、副本各1部、電子媒体(CD等)にて1部提出する。なお、電子媒体のファイル形式は、本市にて編集可能なものとし、PDF形式で提出すること。

(2) 帰属

成果品及び作業工程における個人情報を含む書類等に対する一切の権利は、本市に帰属する。また、これら成果品等の第三者への提供や内容の転載については、本市の承諾を必要とする。

8 特記事項

- (1) 業務の確実な履行が得られないと本市が判断したときは、受託者は本市の求めに応じ、速やかに改善の措置を講じること。
- (2) 本仕様書に定めのない事項については、千葉県設計業務等共通仕様書(第1編 共通編)(令和7年10月1日)に従うものとする。また、業務の実施にあたって本仕様書の解釈に疑義が生じたときは、受託者は遅滞なく本市と協議すること。
- (3) 受託者は本業務の一部を第三者に委任し、請け負わせようとする場合は、あらかじめ本市と協議し理解を得たうえ、書面により協力者との関係を明確にしておくとともに、適切な指導及び管理のもと業務を実施すること。

対象区域



案内図