

## 仕 様 書 (案)

### 1 件名

平和島駅周辺地区グランドデザイン策定準備業務委託

### 2 業務目的

平和島駅周辺地区は大田区の重要な生活拠点の一つであり、また拠点交流網である京浜急行本線、放射第19号線（第一京浜）、環状第7号線（環七通り）が集中しており、空港臨海部への交通結節点となっている。このため大田区では「おおた未来ビジョン」等に基づき駅周辺の課題解決に向け取り組んできた。また、長年にわたり地域のまちづくり団体が独自に地域課題解決のための取り組みを行っているほか、最近では鉄道事業者等による駅周辺再開発の動きもみられる。

このような状況を踏まえ、今後、平和島駅周辺地区の特徴やまちの課題、周辺状況の変化に対応しながら、地区まちづくり協議会をはじめとする地域住民・団体、関係事業者、行政が一体となってまちづくりを進めていくため、総合的・長期的視点でまちの将来像、基本的な方針・目標、実現に向けた方策を示すグランドデザインを策定することにより、平和島駅周辺地区が将来にわたって持続可能な発展を目指していく。

### 3 履行期間

契約締結日から令和6年3月15日まで

### 4 対象区域

平和島駅周辺地区（4ページ「対象区域図」参照）

### 5 業務内容

#### (1) グランドデザイン策定の背景及び目的整理

上記4に示す対象区域について、以下によりグランドデザイン策定の背景及び目的（案）を作成する。検討に当たっては、空港臨海部への交通結節点や大規模公園へのアクセス拠点である地域の特性を踏まえ、広域的な視点で行うこと。

#### ア 大田区等本業務関連計画整理

大田区等の本業務に関連する主な計画（以下（ア）～（カ）、大田区HP参照）における平和島駅周辺地区の位置づけや地域特性に基づく在り方等を分析及び整理する。

（ア）新おおた重点プログラム（令和5年2月）

（イ）大田区都市計画マスタープラン（令和4年3月）

（ウ）おおた都市づくりビジョン（平成29年3月）

（エ）大森駅周辺地区グランドデザイン（平成23年3月）

（オ）空港臨海部グランドビジョン2040（令和4年3月）

（カ）平和島駅周辺地区まちづくり基本構想（平和島駅周辺地区まちづくり協議会、平成28年3月）

#### イ グランドデザイン策定の背景及び目的整理

上記アの結果を踏まえ検討し、グランドデザイン策定の背景及び目的（案）を作成する。

#### (2) 対象エリアの絞り込み

上記4に示す対象区域を基に、以下によりグランドデザイン策定エリア及び重点検討区域等を設定する。

ア グランドデザイン策定エリア設定

(1)の結果を踏まえ、「グランドデザイン策定エリア」(平和島駅を中心とした概ね半径500m程度の区域)を設定する。

イ 重点検討区域設定

アにより設定した区域のうち、重点的にまちづくり事業を検討する「重点検討区域」(平和島駅を中心とした概ね200m程度の区域)を設定する。

ウ まちづくり事業影響範囲設定

アにより設定したエリアを含む商圈の範囲を検討し、「まちづくり事業影響区域」と設定する。なお、設定に当たっては地域の商店会の区域を考慮すること。

(3) 地区の特徴の概略整理

以下により地区の特徴の概略整理を行う。

ア 都市基盤整備状況把握、整理

対象区域における道路、鉄道等の都市基盤整備状況を把握、整理する。

イ 土地利用状況整理

対象区域における商業・工業・住宅地域等土地利用状況を把握したうえ、地域の特徴を整理する。

ウ エリア別整理

駅西側(商店街、住宅地)、駅東側(美原通りと商店街、臨海部方面)の特徴を整理する。

(4) 現況把握及び課題整理

(1)～(3)の結果を踏まえ、以下の項目について対象区域の現況を把握、整理するとともに、項目別に課題を整理したうえ、必要な追加調査及び実態調査等を実施する。なお、追加調査等の実施に当たっては、事前に実施案を作成し、必要性を含め大田区と十分に協議、調整のうえ行うこと。

ア 交通

鉄道、バス、タクシー、歩行者、自転車に関して公表データや既往調査結果等を基に対象区域の現況を把握し、課題を整理したうえ、必要な追加調査(ビデオ等による簡易な通行量等調査)を実施する。

なお、追加調査の内容は、下記(ア)～(オ)記載を基準とする。

(ア) 鉄道の乗降者(朝夕ピーク時各1時間、日中1時間、平日、休日2日間)

(イ) バス系統・乗車場箇所、乗降者状況(朝夕ピーク時各1時間、平日1日)

(ウ) タクシー動線・乗車場、乗車滞留状況((客待ちタクシー台数、タクシー待ち人数、乗車数)朝夕ピーク時各1時間、平日1日)

(エ) 歩行者動線・通行量調査(東側駅前歩行者動線等)(既往調査結果を整理の上、必要に応じ追加調査を実施)

(オ) 自転車走行環境、自転車駐車場の状況(公表データを整理の上、必要に応じ現況確認を実施)

イ 商業

対象区域の商店街を中心に実態調査(日中1時間、夕1時間、平日、休日2日間)により現況を把握し、課題を整理する。

(ア) 駅西側 平和島駅商店会、入三銀座商店会

(イ) 駅東側 大森ミハラ通り仲町商店会、ミハラ南商店街振興組合

- ウ その他、防災・防犯、公共施設、臨海部との結節に関するアクセス状況等を把握し、課題を整理する。
- (5) まちの将来像とまちづくり基本方針の検討
- ア まちの将来像
- (1)～(4)による検討結果を踏まえ、目指すまちの将来像(骨子案)を検討する。
- イ まちづくり基本方針
- アに示すまちの将来像の実現に向けた、まちづくり基本方針(骨子案)を検討する。検討に当たっては、都市機能の更新・強化、にぎわいの創出、良好な歩行者環境の確保等の観点を考慮すること。
- (6) まちづくりの目標
- (5)に示す「まちの将来像」や「まちづくり基本方針」を実現するためのまちづくりの目標(個別目標、6項目程度)(骨子案)を検討する。
- (7) 駅を中心とする地区の都市基盤に関する課題の検討
- (3)及び(4)による整理結果を踏まえ、駅直近の都市基盤及び周辺街区に関する課題を整理するとともに、解決の方向性を検討する。なお、中長期的な取組みとなるものは、(5)及び(6)の内容と整合を図ること。
- (8) 検討結果とりまとめ
- 今後のランドデザイン策定に向け、上記(1)～(7)の検討結果をとりまとめる。
- (9) 関係者調整支援
- 上記検討のために必要となる、検討プロセスの資料を作成する。また京浜急行グループとの研究会に向けた準備を行う。
- (10) 打合せ
- 上記業務に必要な打合を適宜行う(4回程度)。併せて、速やかに議事録を作成する。
- (11) その他
- 本業務に伴い、地域の方や地域まちづくり団体等へのヒアリング、イベントの検討等、地域の方に質問、説明、情報交換等を行う必要があるときは、内容、方法、時期等について事前に大田区と十分に調整すること。

## 6 成果品

- (1) 報告書・参考資料 一式 各2部
- (2) (1)の電子データ(CD-R等) 2部
- なお、各種電子データを提出する場合は、必ずコンピュータウイルス対策のためのソフトウェア等でコンピュータウイルスに感染していない確認を行った上で提出すること。

## 7 履行場所

鉄道・都市づくり課

## 8 支払方法

検査終了後、請求に基づき一括して支払う。

## 9 その他

- (1) 受託者は契約後、業務計画書（作業工程表含む）を提出し、大田区と協議するものとする。また、履行期限までの間、大田区との連絡を密にし、十分な協議を行うとともに、適宜進捗状況を報告すること。
- (2) 受託者は、本業務における管理技術者及び担当技術者を定め、大田区に通知するものとする。変更時も同様とする。また、管理技術者は本業務の履行に当たり、以下のいずれかの資格保有者であり、かつ日本語に堪能でなければならない。
  - ア 技術士（総合技術管理部門）
  - イ 技術士（建設部門「都市及び地方計画」）
  - ウ シビルコンサルティングマネージャ（RCCM）（専門技術部門「都市計画及び地方計画」）
- (3) 受託者は、受託業務の処理を第三者に再委託してはならない。ただし、受託業務の処理上必要であると認められる場合において、大田区の承認を受けたときは、受託業務の一部を再委託できるものとする。
- (4) 受託者は、本業務において知り得た個人情報について、別紙「個人情報及び機密情報の取扱いに関する付帯条項」を遵守しなければならない。
- (5) 調査の実施に伴い、受託者が委託者の有する資料・情報等を必要とするときは事前に委託者に申し出ること。委託者はその必要性を認めたとき、これらを受託者に提供する。
- (6) 雇用者等の雇用形態に応じ、雇用者等を被保険者とする保険に加入すること。
- (7) 受託者は業務の実施に当たり、労働基準法や最低賃金法をはじめとする関係法令等を遵守し、業務の円滑な遂行を図らなければならない。
- (8) 本仕様書に定めのない事項又は疑義を生じた事項等については、その都度大田区と協議の上、定めるものとする。

対象区域図

