

町屋・尾久地区密集住宅市街地整備促進事業等推進活動業務委託

公募型プロポーザル

提案書作成説明書

[事業経緯]

「町屋・尾久地区」では、昭和63年から密集住宅市街地整備促進事業（以下「密集事業」という。）を開始した荒川五・六丁目地区をはじめ、町屋二・三・四丁目地区、尾久地区を統合し現在1つの地区として木造住宅密集地域の改善に向けて取り組んでいる。

当該地域は、東京都都市整備局による「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」の総合危険度が高く老朽化した燃えやすい木造建物が密集し、狭あいな道路が多いなど防災上の課題を抱えている地域である。

平成26年には、こうした取り組みをさらに重点的かつ集中的に進めるため、「木密地域不燃化10年プロジェクト」の一つである「不燃化特区」の指定を受け、老朽建築物の建替えや除却を促進してきたところであり、まちの燃えにくさを表す指標である不燃領域率は現在65.6%となっている。

令和8年度は「不燃化特区」の事業期間を5年間延伸する初年度であり、特に相談体制の充実、主要生活道路の拡幅整備および沿道の不燃化建て替えの促進を強化し、令和12年度までに不燃領域率70%を達成することを目指している。

昭和63年	荒川五・六丁目地区	密集事業開始
平成11年	町屋二・三・四丁目地区	密集事業開始
平成21年	尾久地区	密集事業開始
平成21年	荒川五・六丁目地区	地区計画策定
平成24年	町屋二・三・四丁目地区	地区計画策定
平成26年	尾久中央地区（尾久地区一部）	地区計画策定 不燃化特区「町屋・尾久地区」指定
平成27年	密集事業3地区を	「町屋・尾久地区」に統合
令和2年	尾久中央地区（尾久地区一部拡大）	地区計画策定
令和3年	尾久東部地区	地区計画策定

1 様式等

- (1) 提案書は、原則として、サイズはA4版で作成すること。（枚数は10～15枚程度）
- (2) 各ページの中央下にページ数を記載すること。
- (3) 提案書は、11部作成すること。（正本1部 副本10部）
- (4) 提案書には会社名及び会社を特定できる表現等を一切記載しないこと。ただし、正本の表紙にのみ、会社名を記載すること。
- (5) 提案内容は、文書、表、図等で簡潔かつ明瞭に記述すること。
- (6) 提案書の構成は、「2作成に当たっての留意事項」の項目に合わせて作成すること
(例：「(1)① a. (2)①」)。
- (7) 提案書は、以下に示す留意事項の順番に従って記載すること。ただし、項目の統合や追加は妨げない。

2 作成にあたっての留意事項

業務委託仕様書を熟読し、作成すること。

(1) 業務提案

①委託業務を取り組むにあたっての基本的な考え方

- a. 当区は、「災害でひとりの命も犠牲にしない災害に強い街」を目指しており、木密地域の改善に向けて、密集住宅市街地整備促進事業、不燃化推進特定整備事業等に取り組んでおります。

貴社がこの委託業務を受託し、実施していくことが、町屋・尾久地区、ひいては荒川区の木密地域の改善にどのように寄与するものとなり得るかについて、貴社の基本的な考え方を述べてください。

- b. 本委託の今年度の業務スケジュールをわかりやすくご説明ください。

②協議会活動支援業務

«防災まちづくり住民組織»（以下「協議会」という。）の活動支援»

- a. 当地区内では4つの協議会が存在し、各々防災街づくりに関する取り組みを実施しています。（仕様書の別表及び別図1を参照）

事業を推進して行くうえで、地元住民の意見の取込み、防災まちづくりに対する自発的な取組みが重要だと考えていますが、現状協議会では公募の参加者は少なく、概ね地元町会員で構成されている状況にあります。

形骸化も懸念される協議会において、活発な意見交換や活動の活性化を図るために既存協議会の活動をどのように支援を行っていくか具体的にお書きください。

- b. 各協議会2回以上の実施を予定しております。各協議会の地域性等をふまえ、どのような活動が防災まちづくりに寄与されるかお書きください。
※今までの各協議会の取組みについては、ホームページより過去のまちづくりニュースをご参照ください。

[参考URL（区ホームページ）]

https://www.city.arakawa.tokyo.jp/a041/machizukuridoboku/machizukuri/miss_yuujigyo.html

«まちづくりニュースの作成・配布»

- c. 各地区協議会において2回以上の発行を予定しております。

まちづくりニュースを作成する際に、紙面構成や内容についてどのような点に工夫を加えるかお書きください。

※今までの地区内の取組みについては、ホームページをご参照ください。

[参考URL（区ホームページ）]

https://www.city.arakawa.tokyo.jp/a041/machizukuridoboku/machizukuri/miss_yuujigyo.html

«次世代における防災まちづくりの促進に係る業務»

- d. 防災まちづくりを継続するためには、多世代の様々な属性の方が参加することが重要です。

多くの地域住民等が防災まちづくりに興味・関心を持ち、公園・広場や街並みなど、地域の魅力を生かした防災まちづくりに取り組むきっかけとなるような企画提案をお書きください。

- e. SNSを活用した情報発信について、構成や内容のどのような点に工夫を加えるかお書きください。

※今までのSNSの発信内容については、SNS（Instagram・Facebook）「次世代防災まちづくり@町屋・尾久地区」をご参照ください。

③ 建替え・老朽除却推進業務

«中長期対応を見据えた無接道街区のモニタリング調査»

«無接道敷地内建築物の改善検討»

- a. 過年度に無接道敷地の改善方法カルテ（荒川区提供）を作成しました。カルテの更新や効果的な利用方法等提案内容を具体的にお書きください。
- b. 当区ではこれまで、共同化・荒川区近隣まちづくり推進制度等を活用した検討を行ってきましたが、実現まで及んでいない状況にあります。
共同化・荒川区近隣まちづくり推進制度に限らず、無接道敷地内建築物の改善に寄与する提案について具体的にお書きください。

※荒川区近隣まちづくり推進制度については、ホームページをご参照ください。

[参考URL（区ホームページ）]

<https://www.city.arakawa.tokyo.jp/a041/machizukuridoboku/kenchikukaihatsu/suishinseido.html>

④ 事業PR

«事業PR方法» «主要生活道路沿道の各戸訪問»

- a. 当区ではこれまで、協議会や防災イベント等において助成制度の説明や事業説明パネルの展示、並びにPRチラシの配布・ポスターの掲示・区ホームページ・SNSでの情報発信などを行ってきました。
令和8年度は不燃化特区延伸後の初年度であることから事業PRは重要であり、これまで実施してきた事業PRをさらに効果的にする提案、また新たな事業PRによりこれまで周知できていない方々にも情報を届ける事が必要と考えています。
不燃化の更なる促進に向けた事業PRの提案について具体的にお書きください。
- b. 尾久東部地区の主要生活道路沿道の建物所有者を各戸訪問し建て替え意欲の喚起、密集事業の説明を行う予定をしております。
スケジュール、運営方法を具体的に示してください。

⑤ 住まいの相談会運営支援

«住まいの相談会の対応»

- a. 住まいの相談会を「町屋・尾久地区」・「荒川・南千住地区」で合わせて7回（1日程度を5回、1.5日程度を2回）開催する予定としております。
これまでの相談会は0.5日の間に3組を3回計9組（1回の相談時間45分）で行っており、専門家としては弁護士・税理士、建築士、ファイナンシャルプランナーなど相談に応じて配置していました。
また、住まいの相談会とあわせて、具体的な相談のきっかけとなるよう相続や建替え等に関するミニ講座（テーマ例：建て替えに関する資金繰り、土地と住まいの税金など）、事業説明のパネル展示等を行ってきました。
相談者数を増やして、建替え・除却につなげるために、運営体制や当日の進め方など具体的に記載するとともに、どのような点に工夫をして運営するかお書きください。

(2) 戦略提案

① 事業完了に向けての計画策定

- a. 不燃化特区事業完了時（令和12年度）の目標である不燃領域率70%達成に向け、段階的な戦略や年度ごとの推進方策を具体的にお書きください。

② 提案内容を実施した成果についての検証

- a. 不燃領域率70%の達成に向けて業務を実施した成果の指標や検証方法などを示し、どのように進捗管理をするのか提案してください。

(3) 実施体制

- a. 本業務の執行にかかる人員体制についてお書きください。
b. 各人員のまちづくり関連業務の保有資格、経験年数をお書きください。
c. データ等の情報セキュリティ管理体制
d. 予定担当者（区の担当との会議に原則月に1回以上参加する者とし、総括責任者等で日常の窓口とならない者は除く）の最近5年間の住宅市街地総合整備事業又は住民参加型まちづくりの運営支援業務に携わった実績件数と本業務委託での役割をお書きください。

注：具体的な件名は提案書に記載しないこと。（予定担当者実績調書にのみ記載。）

(4) 見積書

- a. 業務委託仕様書の項目別の内訳をつけて見積書を作成してください。

見積書内訳項目

A. 直接人件費

(1) まちづくり活動推進業務

- ア 「防災まちづくり住民組織」
(以下「協議会」という。) の活動支援
イ まちづくりニュースの作成・配布
ウ 次世代における防災まちづくりの促進に係る業務

(2) 建替え・老朽除却推進業務

- ア 中長期対応を見据えた無接道街区のモニタリング調査
イ 無接道敷地内建築物の改善検討

(3) 事業PR

- ア 事業PR
イ 主要生活道路沿道の各戸訪問

(4) 建物データ等の更新

(5) 住まいの相談会運営支援

B. 直接経費

C. その他原価

D. 一般管理費

E. 合計（小計+消費税）