

調布市緑ヶ丘二丁目地区地区計画変更等検討調査業務委託 事業者候補選定プロポーザル実施要領

1 業務概要

(1) 件名

調布市緑ヶ丘二丁目地区地区計画変更等検討調査業務委託

(2) 対象地域

緑ヶ丘二丁目地区地区計画区域(約32.6ha)

(3) 業務目的

緑ヶ丘二丁目地区は、調布市東部に位置する約32.6haの区域であり、区域内には、昭和36年度に都市計画決定した仙川一団地の住宅施設に基づいて整備、建設された都営仙川アパートが立地している。平成17年度には、都営仙川アパートの老朽化に伴う建替え計画や地区内を縦断する都市計画道路調布3・4・17号線の計画などを見据えて、仙川一団地の住宅施設の都市計画を廃止し、緑ヶ丘二丁目地区地区計画を決定し、調布3・4・17号線の東側を中高層住宅地区と定めており、当地区において第1期から第4期までの建替事業が進められている。

このような状況の中、今後の建替事業として、調布3・4・17号線の西側において、都営仙川アパート各棟の解体及び当該地区における新たな団地の建設が予定されており、また、調布3・4・17号線の整備についても協議等を進める予定である。

このため、本地区計画の変更検討及び都市計画変更手続きを進めるため、地区計画(地区整備計画を含む。)の変更内容の検討を行い、地元住民等への説明資料、関係機関との協議資料及び都市計画手続きに伴う資料の作成を行うことを目的とする。

(4) 業務内容

ア 令和4年度

(ア) 上位関連計画等の整理、現況及び今後の整備内容の整理

調布市及び東京都における基本計画や都市計画マスタープランをはじめとした関連する諸計画での対象区域及びその周辺の位置付けの整理を行う。また、対象区域及びその周辺の土地利用、道路や公園等の整備状況の現況把握とともに、今後の想定される整備事業を整理し、地区計画変更における課題整理を行う。

(イ) 地区計画等の変更内容・手順に関する検討資料作成

地区計画等の変更の要否や変更内容、中長期的な変更手順に関する検討に必要な資料作成を行う。作成に際しては、必要に応じて法令や各種指針等への適合確認など、専門的な見地からの助言を行う。

(ウ) 関係機関等との協議・調整資料作成

上記の整理・検討を踏まえて、東京都などの関係機関との協議や庁内での調整に必要な資料作成を行う。

(エ) 打合せ協議

業務遂行上必要となる打合せを行う。初回及び成果品納入時には、必ず管理技術者が出席するものとする。また、各作業に当たって定める条件、方針及び図面表示等は、担当者と十分協議の上、決定するものとする。なお、打合せ毎に議事録を作成する。

(オ) 報告書作成

本業務で作成した内容についてとりまとめを行い、業務報告書を作成する。

イ 令和5年度

(7) 地区計画等の変更内容・手順に関する検討資料作成

地区計画等の変更の要否や変更内容、中長期的な変更手順に関する検討に必要な資料作成を行う。作成に際しては、必要に応じて法令や各種指針等への適合確認など、専門的な見地からの助言を行う。

(イ) 関係機関等との協議・調整資料作成

上記の整理・検討を踏まえて、東京都などの関係機関との協議や庁内での調整に必要な資料作成を行う。

(ウ) 地元住民等への説明に係る資料作成

まちづくり懇談会(2回)、原案説明会(都市計画法第16条)の実施を想定し、当日説明資料、事前に配布するお知らせ資料及び原案説明会時に配布するパンフレットの作成を行う。また、まちづくり懇談会及び原案説明会に出席し、必要な議事録の作成を行う。

(エ) 都市計画手続きに係る資料作成

地区計画の変更等、都市計画手続きに必要な資料(図面等)を作成する。

(オ) 打合せ協議

業務遂行上必要となる打合せを行う。初回及び成果品納入時には、必ず管理技術者が出席するものとする。また、各作業に当たって定める条件、方針及び図面表示等は、担当者と十分協議の上、決定するものとする。なお、打合せ毎に議事録を作成する。

(カ) 報告書作成

本業務で作成した内容についてとりまとめを行い、業務報告書を作成する。

2 期間

令和5年1月上旬から令和6年3月31日まで

※本件は、複数年度の継続業務であるが、契約は単年度ごとに締結する予定である。ただし、契約後の業務履行状況や予算の確保に応じたものであり、本プロポーザルは契約締結を約束するものではない。

3 予算

【款】40 土木費 【項】15 都市計画費 【目】05 都市計画総務費

【大】30 地区整備事業費 【中】10 地区整備計画図書作成等事業費

【小】17 地区計画等策定委託料 【節】 12委託料

令和4年度 2,600千円(税込)

令和5年度 6,083千円(税込)

※令和4年度の予算は、令和4年第4回定例会での議決(補正予算)を前提とする。

令和5年度の予算は、令和5年第1回定例会での議決を前提とする。

4 実施形式

公募型プロポーザル方式

5 参加資格

申込時及び実施期間において、以下に掲げる条件を全て満たしていること。

申込において、提出された書類の記載事項に虚偽があった場合、直ちに参加資格を失う。

- (1) 都市計画・交通関係調査業務の営業種目において、調布市での競争入札参加資格を有していること。
- (2) 調布市指名停止等措置要綱(平成18年調布市要綱第220号)による指名停止を受けていないこと。
- (3) 調布市契約における暴力団等排除措置要綱(平成25年調布市要綱第8号)に基づく入札参加排除措置を受けていないこと。
- (4) 調布市暴力団排除条例(平成24年調布市条例第27号)第2条第6号に規定する暴力団関係者に該当しないこと。
- (5) 地方自治法施行令(昭和22年号外政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当しないこと。
- (6) 中小企業等協同組合法(昭和24年法律第181号)に基づく事業協同組合にあっては、その構成員が同一のプロポーザルに参加していないこと。
- (7) 相互に資本関係又は人的関係にある者が本プロポーザルに参加していないこと。
- (8) 次のいずれかの申立て又は決定を受けていないこと。
 - ア 会社更生法に基づく更生手続開始の申立て又は決定
 - イ 民事再生法に基づく再生手続開始の申立て又は決定
 - ウ 破産法に基づく破産手続開始の申立て
- (9) 建設コンサルタント登録規定(昭和52年建設省告示717号)第2条の規定による「都市計画及び地方計画部門」の登録を有すること。
- (10) 日本国内において、地方公共団体(町村除く)が発注した業務で、都市計画の調査業務委託を過去5年間に於いて1件以上有すること。
- (11) 本業務担当者には、技術士(都市及び地方計画部門)の資格を有する者を1名以上配置すること。

6 募集方法

(1) 募集案内

令和4年11月2日(水)から、市ホームページに掲載

(2) 参加申込み

ア 申込み方法

当該プロポーザルへ応募する事業者(以下「事業者」という。)は、令和4年11月16日(水)正午までに、以下の提出書類を必要部数用意し、原則、都市整備部都市計画課(市役所7階)へ持参により提出すること(開庁時間は、土日・祝日を除く、午前8時30分～午後5時15分まで)。ただし、現在の社会状況(新型コロナウイルス感染症の流行等)を鑑み、持参による提出が困難な場合には、郵送(期日までに必着)による提出も可能とする。

なお、実施要領及び様式1～7については、令和4年11月2日(水)～令和4年11月16日(金)正午(閉庁日及び閉庁時間を除く。)に都市整備部都市計画課窓口で配布するほか、市ホームページ(下記参照)に掲載する。

(市トップページ→産業・しごと→入札・契約→プロポーザル情報→実施中の案件)

書 類	部 数	備 考
ア 申込書(様式1)	正本1部	
イ 参加資格要件確認書(様式2)	正本1部	
ウ 業務実績調書(様式3) 過去5年間における「5 参加資格(10)」受託実績を記載	正本1部 写し8部	ウ、エの写しの8部は、会社名・住所等がわからないようにすること
エ 業務予定技術者調書(様式4) 「5 参加資格(11)」に定める資格を証明する書類の写し、及び正規雇用であることを証明するものを添付すること。	正本1部 写し8部	
オ 会社概要(様式自由・パンフレット可) 以下の内容は必ず記載されたものであること (ア) 会社名 (イ) 代表者名 (ウ) 資本金 (エ) 事業内容 (オ) 本業務を担当する支店又は営業所等の名称及び所在地	正本1部	

イ 参加資格審査及び審査結果の通知

実施要領に基づき事業者の参加資格を審査し、全事業者に対して、令和4年11月17日(木)に審査結果を通知する。また、書面の通知と併せて電子メールを送信する。

なお、参加資格に満たないと判断された事業者は、その理由について、令和4年11月2日(火)正午までに、書面(持参又は郵送(必着))にて説明を求めることができる。

(3) 企画提案書の提出

ア 提出方法

参加資格審査の結果、参加資格を満たすとされた事業者は、令和4年12月2日(金)正午までに、次の書類を必要部数用意し、都市整備部都市計画課へ持参又は郵送(必着)により提出しなければならない。

書 類	部 数	備 考
ア 企画提案書 (提案書表紙:様式5, 企画書:様式自由・A4縦3ページ左綴じ)	正本 1部 写し 8部	企画提案書作成上の留意点(実施要領)を参照のうえ、作成すること。
イ 業務スケジュール(様式自由)	正本 1部 写し 8部	2か年の流れがわかる全体のスケジュール及び令和4年度のみスケジュールを作成すること。
ウ 業務実施体制調書(様式6)	正本 1部 写し 8部	

エ 経費見積書(様式自由・A4縦左綴じ)	正本 1部 写し 8部	<ul style="list-style-type: none"> ・令和4年度の見積書及び内訳書を添付すること。見積の総額が見積限度額を超えないこと。 ・事業期間全体の参考見積書及び年度毎の内訳書を添付すること。
----------------------	----------------	--

※ア、イ、ウ、エの写しは、会社名・住所等が分からないようにすること

イ 企画提案書作成上の留意点

(ア) 要点を押さえてわかりやすく的確に記載すること。

(イ) 様式自由とするが、実施要領の「1 業務概要 (4) 業務内容」を達成するために必要な業務推進方法や配慮すべき事項等について記載すること。また、人員体制を踏まえた内容とすること。

(4) 質疑応答

質疑のある事業者は、質問事項、会社名、担当者名、電話番号、電子メールアドレスを明記のうえ、質問書(様式7)にて、以下の期限までに都市整備部都市計画課へ電子メールで提出すること。keikaku@city.chofu.lg.jp

ア 申込、参加資格審査に関する質疑

申込、参加資格の審査に関する質疑については、令和4年 11 月9日(水)正午を期限として受け付ける。回答は、令和4年 11 月11 日(金)までに、随時、市ホームページに掲載する。

イ 企画提案に関する質疑

企画提案に関する質疑については、参加資格審査の結果、参加資格を満たすとされた事業者に限り、令和4年 11 月 17 日(木)から令和4年11月22 日(火)正午まで受け付ける。回答は、令和4年11月 24 日(木)までに、随時、市ホームページに掲載する。

(5) 審査方法

ア 一次審査(書類審査)及び審査結果の通知

企画提案書等による書類審査を行い、令和4年12月9日(金)に当該審査を行った全事業者に対し、書面にて通知する。また、書面の通知と併せて電子メールを送信する。

なお、一次審査を通過しなかった事業者は、審査結果について、令和4年12月13日(火)正午までに書面(直接持参又は郵送)にて説明を求めることができるものとする。回答は令和4年12月15日(木)に書面で送付する。

イ 二次審査(プレゼンテーション審査)

一次審査を通過した上位4事業者(参加資格を満たすと判断された事業者が5者未満であった場合は、参加資格を満たす事業者全員)に対して、プレゼンテーション審査を実施する。当日のプレゼンテーションは、本業務実施時の管理技術者又は担当技術者が行うこととする。なお、昨今の社会状況(新型コロナウイルス感染症等)に応じてリモート会議形式等によるプレゼンテーション審査とする場合がある。

(ア) プレゼンテーション要約資料の事前提出

プレゼンテーション審査に参加する事業者は、プレゼンテーション(スライド等)を要約した資料(A4)を8部用意し、令和4年12月15日(木)正午までに、都市整備部都市計画課へ持参又は郵送(必着)により提出しなければならない。また、メールで当日使用するプレゼンテーション資料のデータを都市整備部都市計画課へ送付することとする。

(イ) 選定結果の通知

選定結果は、プレゼンテーション審査を行った全事業者に対し、令和4年12月20日(火)に書面にて通知するものとする。また、書面の通知と併せて電子メールを送信する。

なお、当該審査により選定されなかった事業者は、審査結果について令和4年12月23日(金)正午までに書面(直接持参又は郵送(必着))にて説明を求めることができる。

回答は令和4年12月27日(火)に書面で送付する。

7 審査概要

(1) 審査委員会の設置

緑ヶ丘二丁目地区地区計画変更等検討調査業務委託事業者候補選定プロポーザル審査委員会(以下「審査委員会」という。))を設置し、企画提案書類等の審査及びプレゼンテーション審査を行う。

(2) 委員構成

構成人数は、5人以内とする。

ア 建築指導課長	1名
イ 住宅課長	1名
ウ 道路管理課長	1名
エ 都市計画課都市計画担当課長	1名
オ 都市計画課副主幹(市街地整備担当)	1名

(3) 審査方法

審査委員は、事業者から提出された企画提案書等の審査及び事業者からのプレゼンテーションを受け、企画提案内容を総合的に評価する。

(4) 一次審査(書類審査)及び二次審査(プレゼンテーション審査)

ア 一次審査(書類審査)

参加資格を満たすと判断された事業者が5者以上であった場合、企画提案書等による書類審査を行い、得点の高い順に上位4者までを、次のプレゼンテーション審査の対象とする。なお、参加資格を満たすと判断された事業者が5者未満の場合は、一次審査を実施せずに二次審査に進むこととする。

イ 二次審査(プレゼンテーション審査)

一次審査を通過した上位4事業者(参加資格を満たすと判断された事業者が5者未満であった場合は、参加資格を満たす事業者全員)に対して、プレゼンテーション審査を実施する。当日のプレゼンテーションは、本業務実施時の管理技術者又は担当技術者が行うこととする。

ウ 評価基準(予定)

- (ア) 調布市の特性を踏まえた業務の理解度及び分析力
- (イ) 知識、専門性及び情報処理能力
- (ウ) 的確性及び実現力
- (エ) 表現力及び論理性
- (オ) 説明の明瞭さ(専門知識を有さない者も理解できる明瞭な説明を求める)
- (カ) 業務遂行能力及び実施体制

エ 選定

- (ア) 各委員は、評価の高い者から事業者の順位を定めるものとする。
- (イ) (ア)により、複数の事業者において評価得点が高点の時は、各委員は総合的な評価により、当該事業者の順位を定めるものとする。

- (ウ) 一次審査(書類審査)は、各委員の評価得点を合計した点数により事業者の順位を決定する。なお、複数の事業者において、評価得点を合計した点数が同点の場合は、(ア)及び(イ)により、各委員が定めた順位を参考に委員会で審議し、当該事業者の順位を定めるものとする。
- (エ) 二次審査(プレゼンテーション審査)は、審査終了後、各委員が定めた順位を参考に委員会で審議した後、(ア)及び(イ)により、委員から最も多く第1位の順位を獲得した事業者を、当該委託業務を受託する者の候補者(以下「候補者」とする。)として選定する。
- なお、複数の事業者において、第1位の順位獲得数が同数の場合には、当該事業者において第2位の順位獲得数の多い事業者を上位とする。また、第1位の順位獲得数及び第2位の順位獲得数いずれも同数の場合には、当該事業者において、各委員の評価得点の合計が最も高い事業者を上位とする。
- (オ) 複数の事業者から応募があった場合は、第2位以下についても順位を定めるものとする。なお第2位以下の順位獲得数が同数の場合は前項に準じる。
- (カ) 候補者選定後、上位の事業者が辞退又は失格となったときは、下位の事業者の順位を繰り上げて、順位を定めるものとする。

オ 最低基準

事業者候補の選定に当たっては、評価に最低基準を設け、事業者の評価が、最低基準に満たないときは、当該事業者を事業者候補として選定しない。

カ 選定結果の報告

委員会は選定結果を市長に報告する。

キ 候補者の決定

市長は、前項目の報告に基づき、候補者を決定する。

ク 選定結果の通知

(ア) 結果通知

二次審査(プレゼンテーション審査)の審査結果については、令和4年12月20日(火)に当該審査を行った全事業者に対し、書面にて通知するものとする。また、書面の通知と併せて電子メールを送信する。

(イ) 結果に関する問い合わせ

二次審査(プレゼンテーション審査)により選定されなかった業者は、審査結果について令和4年12月23日(金)正午までに書面にて説明を求めることができる。回答は令和4年12月27日(火)に書面にて送付する。

8 日程

日時	内容
令和4年 10月26日(水)	第1回審査委員会
11月 2日(水)	公告, ホームページへの掲載 参加資格に関する質問受付開始日
11月 9日(水)	参加資格に関する質問受付締切日(正午)
11月11日(金)	参加資格に関する質問回答日
11月16日(水)	参加申込書締切日(正午)

11月17日(木)	参加資格審査結果の通知 参加資格審査結果に関する質問受付開始 企画提案に関する質問受付開始日
11月22日(火)	参加資格結果に対する質問締切日(正午) 企画提案に関する質問締切日(正午)
11月24日(木)	参加資格結果に対する質問回答日 企画提案に関する質問回答期限
12月 2日(金)	企画提案書等提出締切日(正午)
12月 6日(火)	第2回審査委員会 (一次書類審査※5事業者以上応募があった場合に実施)
12月 9日(金)	一次書類審査の結果通知(※5事業者以上応募の場合) 一次審査結果に対する質問受付開始
12月13日(火)	一次審査結果に対する質問締切日(正午)
12月15日(木)	一次審査結果に対する質問回答日
12月15日(木)	プレゼンテーション審査資料提出締切日(正午)
12月19日(月)	第3回審査委員会(プレゼンテーション審査)
12月20日(火)	プレゼンテーション審査に関する選定結果通知
12月23日(金)	プレゼンテーション審査結果に対する質問締切日(正午)
12月27日(火)	プレゼンテーション審査結果に対する質問回答日

9 参加の辞退

本件の申込後、参加を辞退する場合は、速やかに事務局に電話連絡のうえ、社名(社印の押印)、代表者名(代表印の押印)、担当者名を明記した参加辞退届(様式8)を事務局に持参又は郵送すること。参加辞退届は調布市長宛とすること。

10 情報公開及び提供

(1) 基本方針

調布市情報公開条例(平成11年調布市条例第19号)(以下「公開条例」という。)に基づき、原則として市政情報を全部公開としていることから、本プロポーザル実施に関する情報について、情報公開及び情報提供するものとする。ただし、公開条例第7条第2号及び第3号により、個人に関する情報及び法人その他の団体に関する情報を公にすることにより、法人などの事業活動上の正当な利益を害するものについては、非公開とする。

(2) 情報提供の内容、方法など

本プロポーザルの募集内容及び選定結果は、市ホームページにより、適宜、市民に情報提供する。

11 その他の留意事項

- (1) 事業者から提出された書類等(以下「提出書類等」とする。)の取扱い
- ア 1事業者からの提案は, 1提案とする。
 - イ 提出書類に関しては, 原則として追加・変更を認めない。ただし, 市が認めた場合は, この限りでない。
 - ウ 提出書類等は, 理由の如何に関わらず返却しない。
 - エ 提出書類等は, 候補者の選定を行う作業に必要な範囲で複製をすることがある。
- (2) 必要経費
- 応募に際して要した費用は, 事業者の負担とする。
- (3) 失格要件
- 次に掲げるいずれかに該当する場合は, 本件の参加を無効とする。
- ア 「5 参加資格」に記載した条件を満たしていない, 又は, 候補者の選定までに満たさなくなった場合
 - イ 必要書類が提出期限後に到達した場合。ただし, 勘案すべき正当な理由があった場合にはこの限りではない。
 - ウ 提出書類に不備がある場合(必要事項が未記入, 押印がないものを含む。)
 - エ 書類等の提出, 回答, 報告等, 市の必要と認める事項を正当な理由がなく拒否した場合
 - オ 提出した書類等に虚偽の記載があった場合
 - カ 見積書が見積限度額を超える場合
 - キ 見積書と内訳書の金額が一致しない場合
 - ク 談合その他の不正行為, 審査の透明性・公平性を害する行為があったと認められる場合
 - ケ 調布市暴力団排除条例(平成24年条例第27号)第2条第6号に規定する暴力団関係者である場合
 - コ 民事再生法等に基づき再生手続き等を行っている場合
 - サ 上記事項に掲げるもののほか, 公平かつ適正な事務手続等ができないものと認められる場合
- (4) 契約
- ア 本プロポーザルは, 企画・提案能力のある候補者を選定するものであり, 契約の締結を担保するものではない。
 - イ 候補者を選定後, 双方協議のうえ業務の詳細についての仕様書を定める。
 - ウ 当該事業を実施する上で, 仕様の変更を余儀なくされる場合は, 双方の協議により定めることができる。
 - エ 候補者の決定以後に「5 参加資格」に記載した条件を満たさなくなった場合には, 契約を締結しないことがある。
 - オ 本事業は, 単年度契約を1回更新することを予定しているが, 次年度以降については, 履行状況, 予算状況等を勘案して更新しない場合がある。
- (5) 本業務実施時の担当技術者については, 業務予定技術者調書に記載があった者とする。正当な理由がない限り, それ以外の者については認めないこととし, 業務予定技術者の変更を余儀なくされる場合は, 双方の協議のうえ変更を認める場合がある。
- (6) この実施要領に定めるもののほか必要な事項は, 別に定める。
- (7) この審査に関する事務は, 都市整備部都市計画課がとりまとめる。

調布市 都市整備部 都市計画課 担当:町田, 小木戸, 大家

〒182-8511 調布市小島町2-35-1 7階

電話:042-481-7453 FAX:042-481-6800(都市計画課)

Email:keikaku@city.chofu.lg.jp