

# つつじヶ丘駅及び柴崎駅周辺地区まちづくり検討調査業務委託 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

つつじヶ丘駅及び柴崎駅周辺地区まちづくり検討調査業務委託

(2) 対象地域

つつじヶ丘駅周辺地区及び柴崎駅周辺地区（約78.7ha）

※対象区域図は最終ページに表示

(3) 業務目的

本業務は、つつじヶ丘駅周辺地区及び柴崎駅周辺地区を対象として、調布市都市計画マスタープラン（以下「都市マス」という。）に掲げる東部地域のまちづくりの目標である「学園の文化，商業のにぎわい，快適な住環境，崖線に代表される緑，人々の交流を生かしたまちづくり」の実現を目指し、当該地区のまちづくりにおける調査、課題整理及び計画検討を進めるとともに、当該地区におけるまちづくりの総合計画を段階的に検討していくことを目的とする。

本市東部地域に位置するつつじヶ丘駅及び柴崎駅周辺地区は、都市マスの将来都市構造において、にぎわい交流ゾーンに位置付し、駅周辺の活気ある商店街や大学などの文化拠点を核として、多世代の人々が交流するまちづくりを進めることとしている。また、つつじヶ丘駅周辺を、商業・業務機能の充実を図り、身近な生活圏の中心として魅力ある市街地の形成を目指す「業務・商業の拠点」に、柴崎駅周辺を、地域に密着した商業集積と居住機能の保全・誘導を図り、地域の商業・生活の核となる「商業の拠点」に位置付しており、それぞれ拠点の育成・強化を図ることとしている。

両駅を含む区間は、高架方式及び一部地下方式による線増連続立体交差化の都市計画が決定されているものの、東京都の踏切対策基本方針において、鉄道立体化以外の対策を検討する区間とされており、踏切改善の実現に至っていない状況にある。そのため、都市マスに掲げる将来都市像を具体化するためにも、将来の鉄道立体化を見据えながら、当該地区のまちづくりを進めていくことが求められる。そうした背景を踏まえつつ、過年度には、地区住民を主体として、駅周辺のまちづくりに向けた検討が進められてきた。

令和2年度は、本市別部署において、当該区間における鉄道立体化の必要性について、様々な観点から改めて整理することを予定しており、当該地区の課題解消とより良いまちづくりに向け、地区のまちづくりと一体となった鉄道立体化等の議論を深めるため、先駆的な事例や取組における幅広い知見を整理することが必要とされる。また、昨今の自然災害、公衆衛生、情報活用、及び健康意識などの市民生活を取り巻く社会環境の変化を踏まえ、当該地区におけるまちづくりの課題についても、新たな視点から見直す機会を設ける必要がある。

なお、令和4年度には、次期都市マスの策定を予定していることから、同過程において効果的な施策の検討を行うためにも、当該地区におけるまちづくりの課題や潜在性を改めて整理するとともに、将来を見据えたまちづくりの方向性を明確にしていくことが求められる。したがって、当該地区の将来都市像をより具体的に示し、その将来都市像を実現していくための基本的な道筋をたてるため、業務期間を通じ、当該地区における「(仮称)まちづくり総合計画」の検討を進めるものとする。

#### (4) 業務内容

##### ア 計画・準備

本業務を円滑に進めるため、都市マスや調布市緑の基本計画をはじめとした上位関連計画の整理を行う。また、過年度の調査や課題を踏まえ、業務内容、進行管理、及び役割分担等について、調布市と受託者との間で十分に協議した上で、実施計画を作成する。

##### イ 調査・検討

過年度の取組状況を踏まえつつ、近年の市民生活を取り巻く環境の変化（社会、経済、自然災害、公衆衛生、生活様式など）を考慮した視点から、対象地区のまちづくりにおける課題や潜在性について調査・検討し、資料として整理する。

なお、当該検討は、地区住民が主体で進めるまちづくりの経緯と動向のほか、「令和2年度つつじヶ丘駅及び柴崎駅周辺鉄道立体化と併せたまちづくり検討調査業務」における調査検討の趣旨を理解し、調整を図りながら進めるものとする。

##### (7) 関連計画の整理、情報収集及び地区特性の把握

調布市の上位関連計画や過年度の検討資料等を基に、近年の市民生活を取り巻く環境の変化（社会、経済、自然災害、公衆衛生、生活様式など）を反映しながら、情報の収集、更新、及び整理を行い、当該地区の特性をとりまとめる。

##### (イ) 対象地区の現状・課題整理のための調査分析

当該区間において、高架方式及び一部地下方式による線増連続立体交差化の都市計画が決定されていることを踏まえ、鉄道により分断された市街地を一体化し、総合的なまちづくりを推進した鉄道立体化事業等の先駆的な事例の調査を行う。また、調査事例等を参考として、当該地区における鉄道や道路等の都市計画施設の整備と併せた区画整理や面的整備の必要性や可能性を検討する。

##### (ウ) 地区のまちづくりの方向性の検討

(イ)の内容を踏まえ、その方法や期間等を事例・パターンに整理しつつ、対象地区のまちづくりの方向性を検討する。

##### ウ 地区住民対応用資料の作成

上述の調査検討のうち、将来のまちづくりを実現するために必要となる資料を地区住民対応用の資料として作成する。

#### 〈令和3年度以降〉

##### ア 検討業務の支援

令和3年度以降は上記の継続業務として、以下の業務内容が完了するまでの委託を予定している。

##### (7) 当該地区における「(仮称)まちづくり総合計画」の策定

##### (イ) つつじヶ丘駅及び柴崎駅周辺地区まちづくりの計画案の検討

#### (5) 期間

令和2年9月中旬から令和5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

は契約締結を約するものではない。

## 2 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

6,000千円(税込)

※令和3年度以降の予算についても、継続事業として検討業務委託の予算を調布市基本計画に基づいた額で要望予定

## 3 実施形式

公募型プロポーザル方式

## 4 参加資格

申込時において、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は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) 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。
- (7) 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
- (8) 日本国内において、地方公共団体（町村を除く。）都市計画の調査業務受託を過去10年間において1件以上受託した実績があること。
- (9) 日本国内において、地方公共団体（町村を除く。）又は鉄道事業者が発注した業務について、鉄道関連施設整備に関する検討・調査業務受託を過去10年間において1件以上受託した実績があること。
- (10) 本業務担当者に技術士（建設部門）の資格を有する者を1名以上配置すること。

## 5 募集方法

(1) 募集案内

令和2年7月16日（木）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2年7月31日（金）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（期日前に必着）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2年7月16日（木）午前10時～令和2年7月31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10年間における「4 参加資格(7)」及び過去10年間における「4 参加資格(8)」の受託実績を記載	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） 過去10年間における「4 参加資格(7)」及び過去10年間における「4 参加資格(8)」の受託実績を記載	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

事業者全員に対して別途定める審査要項に基づき審査し、令和2年8月3日（月）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2年8月6日（木）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2年8月13日（木）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	三か年の流れがわかる全体のスケジュール及び令和2年度のみスケジュールを作成すること，また，令和2年度分については，打合せ等の詳細も記載すること。
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	・令和2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。
- (ウ) 次の項目については必ず記載すること。
  - a 仮称まちづくり総合計画の策定に向けた視点・手順
  - b 街づくり計画案等の検討を進める上で着目する視点・課題抽出の手順

#### (4) 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2年8月18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。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2年8月20日（木）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2年8月21日（金）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。

(7) 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2年8月24日（月）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。

(4) 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2年8月27日（木）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2年9月1日（火）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2年9月2日（水）に書面で送付する。

(5) 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、下記期限までに都市整備部都市計画課（keikaku@w2.city.chofu.tokyo.jp）へ電子メールで提出することとする。

ア 申込み、参加資格の審査に関する質疑

令和2年7月22日（水）正午を期限として受け付ける。回答は、同年7月27日（月）までに、随時、市のホームページに掲載する。

イ 企画提案に関する質疑

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2年8月3日（月）から令和2年8月6日（木）正午まで受け付ける。

回答は、同年8月7日（金）までに、随時、市のホームページに掲載する。

## 6 審査概要

(1) 審査委員会の設置

「つつじヶ丘駅及び柴崎駅周辺地区まちづくり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	行政経営部政策企画課職員	1名
イ	都市整備部次長	1名
ウ	都市整備部都市計画課長	1名
エ	都市整備部街づくり事業課長	1名
オ	都市整備部道路管理課長	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事業者までを、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) 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高点の場合は、(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位の順位獲得数が高数の場合には、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高数の場合には、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。
- (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

令和2年8月27日（木）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

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2年9月1日（火）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2年9月2日（水）に書面にて送付する。

## 7 日程

日時	内容
令和2年 7月13日（月）	第1回審査委員会
7月16日（木）	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
7月22日（水）	参加資格に関する質問受付締切日（正午）
7月27日（月）	参加資格に関する質問回答日
7月31日（金）	参加申込書締切日（正午）
8月 3日（月）	参加資格審査結果の通知 企画提案に関する質問受付開始日
8月 6日（木）	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）
8月 7日（金）	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
8月13日（木）	企画提案書等提出締切日（正午）
8月17日（月）	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）
8月18日（火）	一次書類審査の結果通知（※5事業者以上応募の場合）
8月20日（木）	一次審査結果に対する質問締切日（正午）
8月21日（金）	一次審査結果に対する質問回答日
8月24日（月）	プレゼンテーション審査資料提出締切日（正午）
8月26日（水）	第3回委員審査会（プレゼンテーション審査）
8月27日（木）	プレゼンテーション審査に関する選定結果通知
9月 1日（火）	プレゼンテーション審査結果に対する質問締切日（正午）
9月 2日（水）	プレゼンテーション審査結果に対する質問回答日

## 8 辞退

本件の申込後、参加を辞退する場合は、速やかに都市整備部都市計画課に電話連絡のうえ、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）を都市整備部都市計画課に持参又は郵送すること。辞退届は調布市長宛とすること。

## 9 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。

## 10 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 「4 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「4 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2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。

## 1 1 問い合わせ先

調布市 都市整備部 都市計画課 地域支援係 担当：寺田・町田・向井・関根  
〒185-8511 調布市小島町2-35-1 7階  
電話：042-481-7444 FAX：042-481-6800（都市計画課 地域支援係）  
Email：[keikaku@w2.city.chofu.tokyo.jp](mailto:keikaku@w2.city.chofu.tokyo.jp)

対象区域図

