

# 平成30年度調布駅周辺地区事業化促進計画業務委託 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

平成30年度調布駅周辺地区事業化促進計画業務委託

### (2) 対象地域

調布駅南口中央地区（約1.9ha）及び調布駅周辺地区（約40.0ha）

### (3) 業務目的

本地区は、市の行政・文化・コミュニティの中心地であるとともに、多摩地域内の主要な玄関口、交通ターミナルにふさわしい広域的な拠点としての整備が見込まれている。このため、道路等の都市基盤施設の整備の促進と市街地再開発事業等による土地の有効・高度利用を図り、商業・業務機能や都市型住宅の立地を誘導するなど、商業・業務・文化・居住等の生活機能がバランスよく整えられた、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こととしている。

本業務においては、調布駅南口中央地区（約1.9ha）において、調布市都市計画マスタープランや中心市街地街づくり総合計画をはじめとした上位関連計画を踏まえ、京王線の調布駅～国領駅間の連続立体交差事業の完了や駅前広場の整備、鉄道敷地の整備、都市計画道路等の整備など、調布駅周辺の街づくりが進展する中、対象地区の位置付けを明確化し、課題を明らかにして、地区整備の基本方針及び将来イメージを検討する。

また、調布駅周辺地区（約40.0ha）において、都市再開発方針等上位計画における事業の位置付け、事業目的を明確化して、事業方針を基本コンセプトとして確立し、地区の将来像を踏まえ、既存都市計画との関連性、都市計画制度を検討し、都市計画の策定方針を検討する。

### (4) 業務内容

#### ア 計画・準備

本業務を円滑に進めるため、過年度の調査・課題を踏まえ、業務内容・進め方、調布市と受託者との役割分担等について、調布市及び受託者間で十分協議し、計画準備・策定体制を明確にしたうえで実施計画を作成する。

#### イ 調布駅南口中央地区事業化計画の検討

##### (7) 計画準備業務

- ・関係権利者、協議会等の意向等に基づく合意形成支援
- ・基本計画案のフレーム検討

##### (4) 事業推進業務

- ・事前検証（基本計画案のフレームの妥当性、計画の実現可能性）
- ・作業方針及びコスト縮減・事業期間短縮の検討
- ・施設需要に関する調査、民間事業者ヒヤリング等に基づいた事業指針方策の検討
- ・事業推進方策の検討
- ・費用便益の分析

##### (5) 基本計画案作成業務

- ・施設計画案の検討・作成
- ・公共公益施設等の配置の検討・作成

- ・ 資金計画案の検討・作成
- ・ 権利変換モデルの検討・作成

ウ 調布駅周辺の都市計画の策定方針等の検討

(7) 土地利用方針及び土地利用のゾーニングの見直し検討

(4) 既定地区整備計画及び高度利用地区等の見直し検討

エ 関係機関等との調整

(7) 地元協議会との協議・調整

(4) 庁内関係部署との協議打合せに関する資料作成

〈平成31年度以降〉

ア 事業推進業務の支援

平成31年度以降は上記の継続業務として、下記の業務内容が完了するまでの事業推進業務の委託を予定している。

(7) 調布駅南口中央地区事業化計画の検討

(4) 調布駅周辺の都市計画等の策定の検討

(5) 参考資料

ア 東京都、調布市における上位計画等の資料については、HPに掲載する

イ 過年度の検討資料等については、参加資格を満たすとされた事業者に対して、平成30年6月7日（木）以降に都市計画課窓口にて貸与する

## 2 業務期間（予定）

平成30年7月下旬～平成33年3月31日（目途）

※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に応じたものであり、本プロポーザルはそれを約するものではない。

## 3 予算

(1) 調布駅南口中央地区基礎調査業務委託

【款】40 土木費 【項】15 都市計画費 【目】08 市街地再開発事業費

【大】20 調布駅周辺市街地再開発事業推進費 【中】70 南口中央地区事業費

【小】10 南口中央地区事業委託料 【節】13 委託料

7,500千円（税込）

(2) 調布駅周辺地区地区計画等調査業務委託

【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】13 委託料

6,000千円（税込）

合計 13,500千円（税込）※見積限度額

※平成31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計上予定（調布市議会で予算承認を得ることを要件とする）

## 4 実施形式

公募型プロポーザル方式

## 5 参加資格

申込時において、(1)一般要件を満たし、また(2)個別要件及び(3)担当技術者の配置を満たしていること。

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) 一般要件

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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。

オ 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。

カ 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。

キ 次のいずれかの申立て又は決定を受けていないこと。

(7) 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

### (2) 個別要件

ア 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。

イ 建築士法（昭和22年法律第202号）第23条の規定による一級建築士事務所の登録を有すること。

ウ 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、過去10年間に市街地再開発事業に係る基本計画、事業計画及び推進計画などの調査・計画業務を受託した実績があること。

### (3) 担当技術者の配置

ア 管理技術者に、再開発プランナーの資格を有する者を1名配置すること。

イ 主任技術者に、再開発プランナー、技術士（建設部門）又は一級建築士の資格のいずれかを有する者を1名以上配置すること。

## 6 募集方法

### (1) 募集案内

ア 平成30年5月22日（火）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、平成30年6月4日（月）午後3時までに、以下の提出書類を必要部数用意し、都市整備部都市計画課（市役所7階）へ持参により提出しなければならない（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）。

なお、実施要領及び様式1～11については、平成30年5月22日（火）午前9時～平成30年6月4日（月）午後3時（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「5 参加資格 (2) ウ」における受託実績を記載	正本 1部 ※ 副本 9部	契約書の鑑の写し（正本に添付）
エ 業務実施体制調書（様式4） 本業務における実務体制、担当者の「5 参加資格（3）」における資格を記載	正本 1部 ※ 副本 9部	担当者の保有資格が証明できる書類（正本に添付）
オ 会社概要（様式5） 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	会社概要パンフレット等を添付すること
カ 建設コンサルタント登録 「5 参加資格(2) ア」における登録を証明できるもの	正本 1部	
キ 一級建築士事務所登録 「5 参加資格(2) イ」における登録を証明できるもの	正本 1部	
ク 暴力団排除に基づく誓約書（様式6）	正本 1部	役員の氏名及び生年月日が明らかとなる資料を添付すること（任意様式）

※ 副本は、会社名・住所等が特定できる記載を除くこと。

### 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、平成30年6月7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、平成30年6月12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，平成30年6月18日（月）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。

また，提案は平成31年度以降の業務完了までを企画提案とすること。

書 類	部 数	備 考
ア 企画提案書 （提案書表紙：様式7，企画書：様式自由・A4縦10ページ左綴じ）	正本 1部 ※ 副本 9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 ※ 副本 9部	平成30年度のスケジュールを作成すること。打合せ等の詳細も記載すること。また，平成31年度以降における継続業務を含めたスケジュールも併せて提示すること。
ウ 経費見積書（様式8・A4縦左綴じ）	正本 1部 ※ 副本 9部	平成30年度及び全体額を記載した見積書（様式8）を作成し，内訳書（任意様式）も添付すること。 なお，市の予算は，2件に分かれているが，合算額を限度額として見積もりを行うこと。
エ 業務予定技術者調書（様式9） 「5 参加資格(2)ウ」及び過去10年の同種業務・類似業務を優先して記載	正本 1部 ※ 副本 9部	

※副本は，会社名・住所等が特定できる記載を除くこと。

#### イ 企画提案書作成上の留意点

(7) 要点を押さえてわかりやすく的確に記載すること。

(イ) 本業務に関する検討項目及び作業内容を明らかにしながら，以下の点について記載すること。

- ・企画提案に関する業務コンセプト
- ・市の特性と課題について
- ・業務スケジュール
- ・人員体制

(ウ) 次の項目については必ず記載すること。

a 調布駅南口中央地区事業化計画の検討方法

- ・計画準備業務
- ・事業推進業務
- ・基本計画案作成業務

b 調布駅周辺の都市計画の策定方針等の検討方法

(イ) 1 (4)業務内容に記載した内容の変更又は追加等の提案があれば記載すること。

#### (4) 審査方法

##### ア 一次審査（書類審査）及び審査結果の通知

参加資格を満たすと判断された事業者が6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、平成30年6月25日（月）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、平成30年6月29日（金）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。回答は平成30年7月3日（火）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5事業者（参加資格を満たすと判断された事業者が6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。

##### (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9部用意し、平成30年7月6日（金）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。

なお、資料は、会社名・住所等がわからないようにすること。

##### (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、平成30年7月12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、審査結果について平成30年7月18日（水）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。回答は平成30年7月20日（金）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10）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

平成30年6月12日（火）正午を期限として受け付ける。回答は、同年6月13日（水）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、平成30年6月7日（木）から平成30年6月12日（火）正午まで受け付ける。

回答は、同年6月13日（水）までに、随時、市のホームページに掲載する。

## 7 審査概要

### (1) 審査委員会の設置

「平成30年度調布駅周辺地区事業化促進計画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、6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	都市整備部街づくり事業課長	1名
エ	都市整備部都市計画課長	1名
オ	都市整備部道路管理課長	1名
カ	学識経験者	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6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5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。

### 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5事業者（参加資格を満たすと判断された事業者が6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) 的確性及び実現性

(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同点の時は、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、(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。

(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

##### (7) 結果通知

平成30年7月12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、審査結果について平成30年7月18日（水）正午までに書面にて説明を求めることができる。回答は平成30年7月20日（金）に書面にて送付する。

## 8 日程

日時	内容
平成30年 5月16日（水）	第1回審査委員会
5月22日（火）	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
5月28日（月）	参加資格に関する質問受付締切日（正午）
5月30日（水）	参加資格に関する質問回答期限
6月 4日（月）	参加申込締切日（午後3時）
6月 7日（木）	参加資格審査結果の通知 過年度検討資料の貸与開始日 企画提案に関する質問受付開始日
6月12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）
6月13日（水）	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
6月18日（月）	企画提案書等提出締切日（正午）
6月22日（金）	第2回審査委員会開催（一次書類審査）
6月25日（月）	一次書類審査の結果通知（※6事業者以上応募の場合）
6月29日（金）	一次審査結果に対する質問締切日（正午）
7月 3日（火）	一次審査結果に対する質問回答日
7月 6日（金）	二次審査（プレゼンテーション審査）資料提出締切日（正午）



7月10日（火）	第3回審査会（プレゼンテーション審査）
7月12日（木）	二次審査に関する選定結果通知
7月18日（水）	二次審査結果に対する質問締切日（正午）
7月20日（金）	二次審査結果に対する質問回答日

## 9 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11）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。

## 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。ただし、候補順位が2位以下の事業者名及び審査委員ごとの評価点は公表しない。

## 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、勘案すべき正当な理由があった場合はこの限りではない。

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

契約締結までに次に掲げる事項に該当することが判明した事業者は失格とし、当該事業者を候補者として選定しない。

なお、失格事項に該当した事業者は、判明した時点以降の本プロポーザル手続きに参加できないものとする。

また、失格事項に該当することが判明した時点で順位が定まっている場合には、当該事業者の順位を無効とし、次順位以降の事業者の順位を繰り上げるものとする。

ア 「5 参加資格」に記載した条件を満たしていない、または、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 民事再生法等に基づき再生手続き等を行っている場合
- コ 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・提案能力及び遂行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 本件は予算が2件に分かれているため、契約に当たっては、協議のうえ、全体総額を各予算範囲内に振り分け、内訳額を定めるものとする。
  - カ 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 2 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：鈴木・吉野・向井  
〒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