

公募型プロポーザル方式に関わる手続開始のお知らせ

次のとおり、提案書の提出を求めます。

令和5年1月10日

世田谷区

1 業務の概要

(1) 件名

下高井戸駅周辺地区地区計画等策定支援業務委託

(2) 目的

下高井戸駅周辺地区では、京王電鉄京王線（笹塚駅～仙川駅間）の連続立体交差事業を契機として駅周辺の街づくりへの機運が高まり、区は街づくり協議会から「地区街づくり計画の原案」の提案を受け、平成26年1月20日に「地区街づくり計画」を策定した。また、区では平成26年度より「下高井戸駅周辺街づくり懇談会（以下、「街づくり懇談会」という。）」及び「活動報告会（オープンハウス）」を開催し、住民及び関係権利者と「地区街づくり計画」の実現誘導に向けて、意見交換を行ってきた。また令和3年7月には街づくり協議会により地域の方々の様々な意見を参考に、下高井戸のまちの魅力や課題、具体的なまちの将来像をまとめた「みんなでつくる明日のしもたかブック」が発行された。また、世田谷区内を通る都市計画道路補助128号線（以下、「128号線」という。）の都市計画道路放射5号線（甲州街道）～都市計画道路東鉄10付17号線の区間が、「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）（平成28年3月）」（東京都・特別区・26市・2町）において、優先整備路線に指定され、区施行により事業を進めていく予定である。

本業務委託では本地区において、これまでの調査委託等の成果やこれまでの街づくり懇談会、街づくり協議会及び商店街振興組合の取り組み内容を踏まえ、地区計画策定支援を行うことを目的とし、地元住民とともに街づくりに取り組んでいくものである。

(3) 対象範囲（別紙1参照）

- ・「街づくり懇談会」の開催案内及び「下高井戸街づくり通信（地区計画）」の配布対象者は、下高井戸駅周辺の商業系の用途地域（近隣商業地域（一部を除く）と商業地域）より10m及び128号線の沿道から30m（区域の内外にまたがる敷地を含む）の敷地の居住者・権利者とする。
- ・地区計画の策定は下高井戸駅周辺の商業系の用途地域（近隣商業地域（一部を除く）と商業地域）及び128号線の沿道から20m、用途地域等の関連都市計画の変更対象区域は、原則として128号線の沿道から20mとする。

(4) 業務委託の内容

業務委託の内容については、プロポーザル後、世田谷区と選定された第一候補者との協議により、企画提案を踏まえ、仕様書を作成し、決定する。

次に示す委託概要は、現在、世田谷区が予定している業務内容であり、住民等の合意形成を図りながら業務を円滑に進めていくための業務手法について、プロポーザルの提案を含めて決定する。

なお、本業務の履行にあたっては、下高井戸駅周辺における一体的な土地利用誘導を図る観点から、隣接する杉並区の土地利用等との整合を図ることが必要であり、別途、杉並区が発注する業務や、東京都との調整が求められている。

<令和5年度委託概要>

- ① 地区計画策定後の街のイメージを視覚的に確認できる模型の製作(縮尺1/50程度)
- ② 「街づくり懇談会」を踏まえた将来像、実現手法等の検討
- ③ 地区計画策定に向けた「街づくり懇談会」の開催支援(3日程度)
- ④ 下高井戸街づくり通信(地区計画)版下原稿作成、印刷、配布(4回程度)
- ⑤ 活動報告会(オープンハウス)の開催支援(2日程度)
- ⑥ 活動報告会の案内及び「街づくりニュース」版下作成
- ⑦ 東京都他関係機関との協議資料の作成(適宜)

<令和6年度委託概要>

- ① 「街づくり懇談会」を踏まえた将来像、実現手法等の検討
- ② 地区計画・地区街づくり計画、用途地域等変更の「素案」及び「原案」の作成
- ③ 地区計画策定に向けた「街づくり懇談会」の開催支援(2日程度)
- ④ 地区計画策定に向けた「素案説明会」の開催支援(1日程度)
- ⑤ 下高井戸街づくり通信(地区計画)版下原稿作成、印刷、配布(4回程度)
- ⑥ 活動報告会(オープンハウス)の開催(2日程度)
- ⑦ 活動報告会の案内及び「街づくりニュース」版下作成
- ⑧ 東京都他関係機関との協議資料の作成(適宜)

<令和7年度委託概要>

- ① 地区計画・地区街づくり計画、用途地域等変更の「原案説明会」の開催支援(1日程度)
- ② 都市計画法及び条例手続きに係る図書の作成及び印刷
- ③ 下高井戸街づくり通信(地区計画)版下原稿作成、印刷、配布(3回程度)
- ④ 地区計画、地区街づくり計画のパンフレット版下原稿作成
- ⑤ 活動報告会(オープンハウス)の開催(2日程度)
- ⑥ 活動報告会の案内及び「街づくりニュース」版下作成
- ⑦ 東京都他関係機関との協議資料の作成(適宜)

(5) 履行期限

契約の日から令和8年3月まで（単年度契約）

※委託契約は単年度ごとに行い、前年度の履行内容が良好と認められること、予算が区議会で議決され配当されることを条件として翌年度の契約を行う。

(6) 成果品

成果品の著作権は、世田谷区に帰属するものとする。

なお、各年度における成果品は、次のようなものを想定している。

<令和5年度成果品概要>

- ① 業務報告書：3部（A4判）
- ② 「下高井戸街づくり通信（地区計画）」、「活動報告会の案内」、「街づくりニュース」の版下データ
- ③ 模型一式（縮尺1/50程度）
- ④ その他、区担当課から指示のあった資料
- ⑤ 上記成果品の電子データ：一式

<令和6年度成果品概要>

- ① 業務報告書：3部（A4判）
- ② 「下高井戸街づくり通信（地区計画）」、「活動報告会の案内」、「街づくりニュース」の版下データ
- ③ その他、区担当課から指示のあった資料
- ④ 上記成果品の電子データ：一式

<令和7年度成果品概要>

- ① 業務報告書：3部（A4判）
- ② 「下高井戸街づくり通信（地区計画）」、「活動報告会の案内」、「街づくりニュース」の版下データ
- ③ パンフレット版下データ、
- ④ その他、区担当課から指示のあった資料
- ⑤ 上記成果品の電子データ：一式

2 プロポーザルに参加できる者の資格

参加資格は、次に掲げる要件を全て満たす法人である。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項（同条の11第1項において準用する場合も含む。）の規定に該当しないこと。また、同条第2項による措置を現に受けていないこと。
- (2) 世田谷区の競争入札参加者名簿に登録されていること。営業種目「都市計画・交通関係調査業務」を有すること。
- (3) 世田谷区から入札参加禁止又は指名停止（入札禁止）を受けている期間中でないこと。

- (4) 法人税、法人事業税、法人都道府県民税、市町村民税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- (5) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づく更正手続き開始申立てまたは民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づく民事再生手続き開始の申立てをしていないこと。
- (6) 平成30年度以降に、都内区市町又は東京都近郊政令指定都市において、住民参加（住民懇談会等の開催）を基本とした都市計画法等に基づく地区計画策定業務又は用途地域変更業務の受託実績があること。
- (7) 提出した書類の記載事項に虚偽がないこと。
- (8) 個人情報保護に関する社内規定等が整備されていること。

3 企画提案書等の提出者を選定する基準

本件では、企画提案書等の提出者の選定は行わず、世田谷区北沢総合支所街づくり課において、提出者から提出のあった「参加意思表明書（様式1）」、「企業実績（様式2）」、「参加条件が確認できる関係書類の写し（納税証明書等）」、「様式2に記載した企業実績が確認できる契約書の写し（一式）」をもとに、前記2の「参加資格」の確認のみを行う。

参加資格が確認できた提出者には「プロポーザル招請通知」を送付し、参加資格が確認できなかった提出者には「確認できなかった」旨を通知する。

4 企画提案書を特定するための評価基準

本件の実施にあたっては、別に定める「下高井戸駅周辺地区地区計画等策定支援業務委託プロポーザル業者選定実施要領」に基づき、「下高井戸駅周辺地区地区計画等策定支援業務委託プロポーザル業者選定委員会」（以下、「委員会」という。）を設置する。

審査は、別に定める「下高井戸駅周辺地区地区計画等策定支援業務委託プロポーザル業者選定に係る審査要領」に基づき実施する。

企画提案書の特定にあたっては、委員会及びその事務局が評価を行うものとする。

(1) 第一次審査（書類審査）

参加意思表明書及び企画提案書等の提出書類について、次に掲げる審査項目（配点）により書類審査を行い、評価合計点が上位の三社程度を第二次審査対象者として選定する。

- | | | |
|----------------|--------|---------|
| 1) 企業実績 | (20点) | (事務局審査) |
| 2) 予定技術者実績 | (20点) | (事務局審査) |
| 3) 特定テーマに対する提案 | (100点) | |
| 4) 業務実施体制 | (20点) | |
| 5) 資料作成能力 | (20点) | |
| 6) 工程計画 | (20点) | |
| 第一次審査配点 | (200点) | |

※第一次審査の審査項目及び評価の基準は、別表1のとおり。

(2) 第二次審査（プレゼンテーション及び質疑審査）

企画提案書の内容について、配置予定の管理技術者及び担当技術者によるプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、次に掲げる審査項目により審査する。評価に当たっては管理技術者と担当技術者を総合的に判断する。

- 1) 専門性と技術力 (20点)
 - 2) 取り組み姿勢 (30点)
 - 3) コミュニケーション力 (20点)
 - 4) 住民との合意形成、企画力 (30点)
- 第二次審査配点 (100点)

※第二次審査の審査項目及び評価の基準は、別表2のとおり。

(3) 第一候補者等の選定

選定委員会が、前記4の評価基準に基づき、第一次審査及び第二次審査の審査結果を総合的に評価し、評価合計点が第一順位の提案者を委託先の第一候補者として、第二順位の提案者を委託先の第二候補者として、それぞれ選定する。

なお、提案者が一社の場合の審査は、第一次審査及び第二次審査の評価合計点が、全審査委員の配点総計に対して五割以上獲得している場合、委託先の第一候補者として選定する。

5 手続等

(1) 担当部課

世田谷区北沢総合支所街づくり課（担当：川井、鈴木）

〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18（北沢タウンホール11階）

電話：03-5478-8073 FAX：03-5478-8019

E-mail：SEA02209@mb.city.setagaya.tokyo.jp

窓口受付時間（土、日、祝祭日を除く午前9時から午後5時まで）

(2) プロポーザル説明書の配布期間、配布場所及び方法

1) 配布期間：令和5年1月10日（火）から令和5年1月23日（月）まで

2) 配布場所及び方法

① 上記（1）にて窓口配布

② 世田谷区ホームページよりダウンロード

[世田谷区トップページ](#) → [目次から探す](#) → [住まい・街づくり・交通](#) → [街づくり](#) → [北沢総合支所管内の街づくり](#) に掲載

(3) 参加意思表明書の提出期限、提出方法、提出書類、提出部数、提出先

1) 提出期限：令和5年1月23日（月）午後5時まで（必着）

持参の場合は、土、日、祝祭日を除く午前9時から午後5時まで

2) 提出方法：郵送又は持参

3) 提出書類：① 参加意思表明書（様式1）

- ② 企業実績（様式2）
- ③ 参加条件が確認できる関係書類の写し（納税証明書等）
- ④ 様式2に記載した企業実績が確認できる契約書の写し（一式）

4) 提出部数：上記3) ①から④を各1部

5) 提出先：世田谷区北沢総合支所街づくり課

〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18（北沢タウンホール11階）

電話：03-5478-8073 FAX：03-5478-8019

(4) 企画提案書等の提出期限、提出方法、提出先

1) 提出期限：令和5年2月22日（水）午後5時まで（必着）

持参の場合は、土、日、祝祭日を除く午前9時から午後5時まで

2) 提出方法：郵送又は持参

3) 提出先：世田谷区北沢総合支所街づくり課（提出場所は、前記（3）5）提出先のとおり）

6 その他

(1) 手続きにおいて使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限る。

(2) 契約保証金は、免除である。

(3) 契約書作成の要否は、要である。

(4) 当該業務に直接関連する他の委託契約を当該業務の委託契約の相手先と随意契約により締結する予定の有無は、無である。

(5) 審査の結果、評価合計点が第一順位の提案者を委託先の第一候補者として選定した上で、令和5年度の委託業務内容の詳細及び仕様について協議を行い、区及び第一候補者双方の合意に基づき契約を締結する。

なお、第一候補者と合意に至らなかった場合には、第二候補者と協議を行い、区及び第二候補者双方の合意に基づき契約を締結する。

(6) 本プロポーザルは、委託先の候補者の選定を目的とし、区は選定された候補者の提案書の内容に拘束されない。

(7) 区は、この案件に参加する意思を表明した者及び提案書を提出した者の商号・名称、提案書を特定した理由（審査結果等）を、公表することができるものとする。

(8) 参加意思表明書、企画提案書等の作成、提出等、本プロポーザルに要する全ての費用は、提出者の負担とする。

(9) 参加意思表明書、企画提案書等、提出した書類に虚偽の記載をした提案者、若しくは審査の公平性を損なう行為を行った提案者は、失格とする。

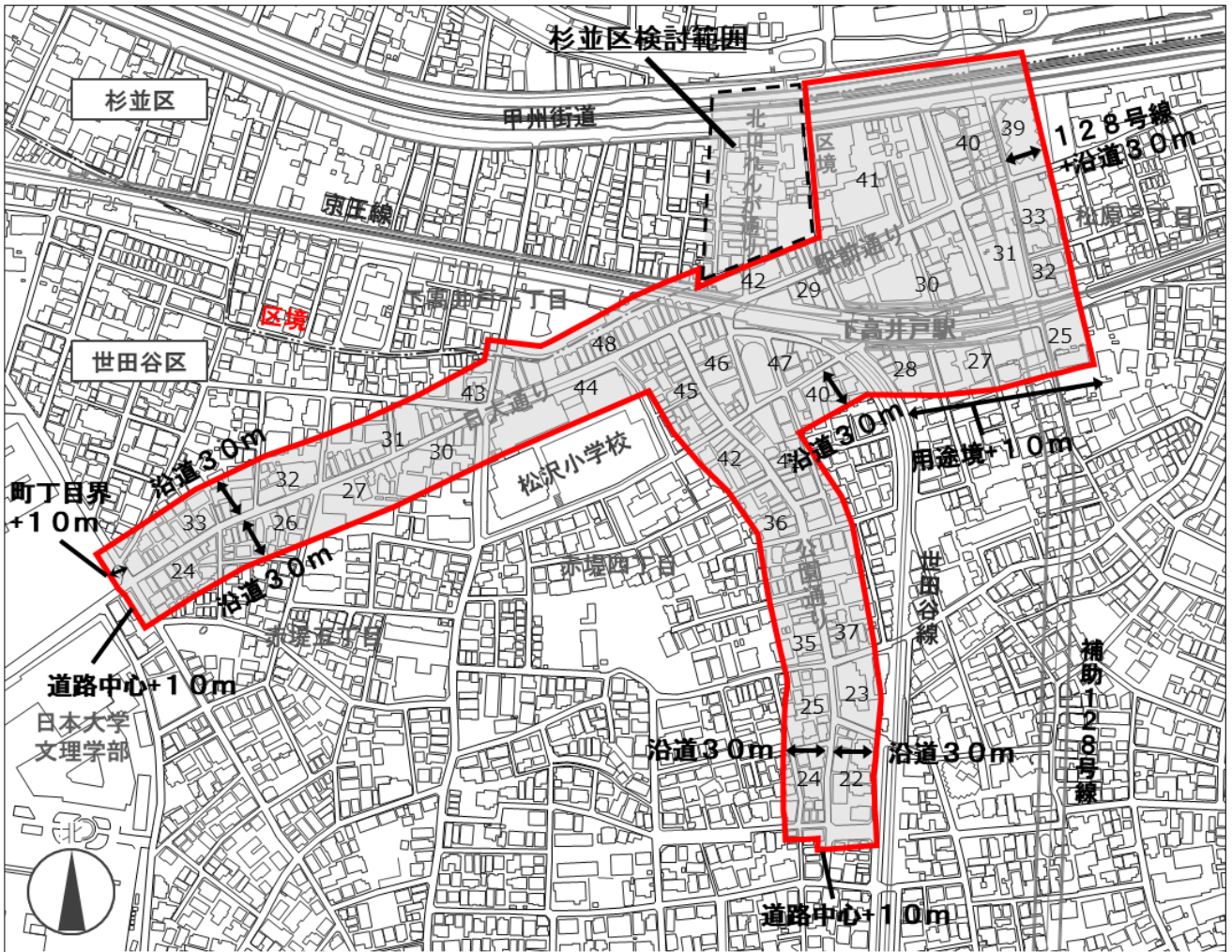
(10) 選定されなかった者の企画提案書等の提出書類は、返却しない。なお、提出された企画提案書等は、提案者に無断で他の目的以外で使用することはない。また、選定された者の企画提案書等を公開する場合には、事前に提出者の同意を得るものとする。

(11) 企画提案書等の提出後は、原則として企画提案書等に記載された予定技術者の変更は認めない。ただし、予定技術者の死亡、病休、退職等のやむを得ない理由により変更を行う場合には、同等以上の経験と実績を有する技術者であることを前提に、発注者

の了承を得なければならない。

- (12) 応募にあたり、知り得た情報については、守秘義務を遵守する。
- (13) 詳細は、プロポーザル説明書による。

対象範囲



- 下高井戸駅周辺の商業系の用途地域（近隣商業地域（一部を除く）と商業地域）+ 10m及び都市計画道路補助128号線の沿道から30m（区域の内外にまたがる敷地を含む）

第一次審査項目及び評価の基準

審査項目	審査の視点		配点	評価の基準
1) 企業実績 (20点) (事務局審査)	業務実績		10	住民参加(住民懇談会等の開催)を基本とした都市計画法等に基づく地区計画策定業務の受託実績が十分ある 都内区市及び東京都近郊政令指定都市： 3件：10 2件：6 1件：2
			10	用途地域変更業務の受託実績がある 都内区市及び東京都近郊政令指定都市： 有：10 なし：0
2) 予定技術者実績 (20点) (事務局審査)	管理技術者(A)	実務実績	10	都内区市及び東京都近郊政令指定都市の地区計画策定業務又は用途地域変更業務の実務実績が十分ある 3件：10 2件：6 1件：2 0件：0
	担当技術者(B)	実務実績	10	都内区市及び東京都近郊政令指定都市の地区計画策定業務又は用途地域変更業務の実務実績が十分ある 3件：10 2件：6 1件：2 0件：0
3) 特定テーマに対する提案 (100点)	業務内容の理解度		20	業務内容の理解度が高い提案である A：20 B：15 C：10 D：5 E：0
			20	事業手法等の考え方に魅力がある A：20 B：15 C：10 D：5 E：0
	的確性		20	業務目的、特性を適切に把握した提案である(着眼点、問題点、解決方法等) A：20 B：15 C：10 D：5 E：0
	実現性		20	実現性と説得力のある提案である A：20 B：15 C：10 D：5 E：0
	独創性		20	課題を解決するための創意工夫がなされている提案である A：20 B：15 C：10 D：5 E：0
4) 業務実施体制 (20点)	実施体制の妥当性		20	動員計画に妥当性があり、業務分担が不明確・不自然でない A：20 B：15 C：10 D：5 E：0
5) 資料作成能力 (20点)	わかりやすさ 見やすさ		20	提案内容がわかりやすく、効果的な構成となっている A：20 B：15 C：10 D：5 E：0
6) 工程計画 (20点)	工程計画の妥当性		20	各工程で想定される業務量が適切に工程計画に反映されている A：20 B：15 C：10 D：5 E：0

第二次審査項目及び評価の基準

審査項目	審査の視点	配点	評価の基準
プレゼンテーション及び質疑 (100点)	1) 専門性と技術力	20	企画提案書の内容をよく補完している説明であり、実績等から専門技術を十分に発揮できると認められる A:20 B:15 C:10 D:5 E:0
	2) 取り組み姿勢	30	業務に対する熱意、取り組み意欲が強く感じられる A:30 B:20 C:15 D:10 E:0
	3) コミュニケーション力	20	説明がわかりやすく、質問に対する応答が明快かつ迅速である A:20 B:15 C:10 D:5 E:0
	4) 住民との合意形成、企画力	20	住民との合意形成に対する理解、姿勢が適切である A:20 B:15 C:10 D:5 E:0
		10	沿道街づくり懇談会や説明会の運営、企画力を十分有すると認められる A:10 B:8 C:5 D:3 E:0