

富士見台地域重点エリア土地利用検討業務委託プロポーザル実施要領

この要領は、富士見台地域重点エリア土地利用検討業務委託（以下「本業務」という。）において、国立市と共同して本業務を進めていくための技術的な支援が可能なパートナーとなる委託事業者を、プロポーザル方式にて円滑かつ適正に選定することを目的とする。

1. 業務概要

(1) 件 名

令和 7 年度 富士見台地域重点エリア土地利用検討業務委託

(2) 経緯

国立市富士見台地域は、主に昭和 30 年代後半、当時の日本住宅公団（現在の独立行政法人都市再生機構（以下、「UR」という。））が、国立富士見台団地の建設と共に進めた土地区画整理事業により基盤整備が行われ市街地が形成されてきたが、当時建設された公共施設、国立富士見台団地の建物においては、経年変化が進んでいると共に、団地居住者の少子高齢化が進み空き室も目立っている。このような状況の中、平成 29 年度に策定した『国立市富士見台地域まちづくりビジョン』（以下、「ビジョン」という。）に記載のとおり、団地環境整備や公共施設の再編と共に取り組むまちづくりを地域住民、UR 等の関係者と協力・連携しながらどのように進めていくか、その戦略づくりが喫緊の課題となっている。

市は、以上のような富士見台地域の課題を踏まえ、令和 4 年度に今後の具体的なまちづくりの整備方針を示す『国立市富士見台地域重点まちづくり構想』（以下、「構想」という。）を策定した。構想には、富士見台地域において重点的・優先的に取り組む 10 の重点プロジェクトが示されており、構想の検討・作成を行ってきた富士見台ミーティング（市民参加ワークショップ）を今後も継続しながら、コミュニティインフラの創造・展開を目指して、市民と市の協働により重点プロジェクトの推進を図ることとしている。

なお、令和 6 年度 UR による国立富士見台団地の再生（建替え）の検討に向けた説明会が実施され、団地再生の調査・検討が進められている。

(3) 業務目的

本業務は、構想に記載の「重点プロジェクト 9」に基づき、重点エリア（市役所を中心とした公共施設が集積するエリア）の一体的な土地利用の方向性（ランドデザイン構築）を示すにあたって、団地再生を考慮しつつ、重点エリアに集積する公共施設を中心とした再編の事業手法やスケジュールなど多角的な検証を通じて、次世代の市街地整備のあり方（土地利用パターンの可能性）を検討し、前提条件として整理することを目的とする。

(4) 業務内容

「別紙 1 仕様書（案）」の業務目的及び業務内容を参考とすること。ただし、仕様書（案）にある業務内容は、現時点で国立市が想定しているものであり、これに拘束されることなく、具体的かつ自由な発想による提案を求めている。

(5) 業務対象地域及び対象地域の既存公共施設等

国立市富士見台地域重点まちづくり構想に記載されている重点エリア（市役所を中心とした公共施設が集積するエリア）約 13ha を対象とする。（別紙 2 参照）

(6) 契約期間

契約締結日の翌日から令和 8 年 3 月 27 日まで

ただし、令和 7 年度予算成立の時期により契約締結日が予定よりも遅れる場合には、契約期間も変更となる可能性がある。

2. 見積限度額

11,300,000円（消費税及び地方消費税を含む）

3. スケジュール（予定）

項目	日程
実施要領等の公表	3月12日（水）
質問受付締切	3月19日（水）17時
質問回答	3月25日（火）
参加申込書受付締切	3月27日（木）17時
参加資格審査結果通知書送付	4月1日（火）
企画提案書等提出締切	4月25日（金）17時
第一次審査（書類審査）結果通知	5月2日（金）
第二次審査（プレゼンテーション）	5月9日（金）
第二次審査結果通知	5月16日（金）
契約締結予定	6月上旬

4. 実施形式

公募型プロポーザル方式による

5. 参加資格

申込時において、次に掲げる要件を全て満たしていること。複数の事業者でグループを構成して応募する場合は、代表事業者を定めること。また、グループを構成する全ての事業者が、次に掲げる要件の（４）～（７）を満たし、グループのいずれかに属する事業者が次に掲げる要件の（８）を満たしていること。

- （１）申請する事業者もしくは複数の事業者により構成されるグループとする。
- （２）申請する事業者及び構成員の応募は１点とし、代表事業者、構成員は、別のグループに関わっていないこと。
- （３）国立市競争入札参加資格を有していること。ただし、グループで参加する場合は、代表事業者が登録をしていること。
- （４）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項の規定に該当していないこと。
- （５）法人及びその役員が、国立市暴力団排除条例（平成２５年条例第４２号）第２条に掲げる暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う者ではないこと。
- （６）国立市競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱（平成７年９月国立市訓令（甲）第３７号）による指名停止を受けていないこと。
- （７）提出された書類の記載事項に虚偽がないこと。
- （８）本業務に類似するまちづくりの計画等の作成業務実績を有すること。

6. 募集内容

（１）質問の受付及び内容

本プロポーザルに関して確認事項や不明な点がある場合は質問書（様式６）を提出すること。

ア 質問受付締切

令和７年３月１９日（水）１７時まで

イ 提出方法

質問書（様式6）を電子メールにて提出 ※電話や口頭での質問には回答しない。

ウ 質問先

「14. 問合せ及び書類の提出先」のとおり

エ 質問への回答方法

令和7年3月25日（火）までに、質問に対する回答を、質問者の名前を伏せた上で、国立市ホームページにて公表する。なお、質問受付締切を過ぎた質問については回答しない。

(2) 参加申し込み

本プロポーザルへの参加申し込み方法は以下のとおり。

ア 提出期限

令和7年3月27日（木）17時まで

イ 提出先

「14. 問合せ及び書類の提出先」のとおり

ウ 提出方法

持参又は郵送による。なお、郵送の場合は提出期限までに必着とする。

エ 提出書類

(ア) 参加申込書（様式1）

※グループで参加する場合は、構成企業一覧（様式1-2）と併せて提出すること。

(イ) 東京電子自治体共同運営の電子調達サービスにおける競争入札参加資格審査受付票（写）

(ウ) 事業者概要（様式2）

※グループで参加する場合は、代表事業者及び構成員ごとに提出すること。

オ 提出部数

各1部

カ 参加資格審査結果の通知

提出資料をもとに参加資格の審査を行い、令和7年4月1日（火）までに、参加申込書に記載の担当者宛てに電子メールで通知する。

7. 企画提案書等の提出

参加資格審査の結果、参加資格を有する旨の通知を受けた事業者は、以下の方法によって企画提案書等を提出すること。

(1) 提出期限

令和7年4月25日（金）17時まで

(2) 提出書類

ア 送付書（様式3）

イ 業務実施体制（様式4-1）

ウ 受託コンソーシアム協定書（様式4-2）※グループで参加する場合のみ提出すること。

エ 見積書（様式自由）

※宛名は「国立市長」とすること。

※消費税及び地方消費税を含む金額とすること。

※見積の内訳（作業項目ごと）を添付すること。

オ 業務実績等調書（様式自由）

下記の（ア）～（イ）の業務実績・事例については、文書及び写真、イラスト、図面等と合わせて分かりやすく表現すること。（ウ）の事例については、タイトル名及び二次元コードを記載すること。A4判、縦とし、片面印刷で2枚以内（左上1点ホッチキス止め）にまとめること。様式は自由。なお、（ア）の実績・事例は、（イ）または（ウ）の中で重複しても構わない。

い。

※文字サイズは10ポイント以上とすること。(注意書きは除く)

(ア) 事業者を象徴する代表的な実績・事例(最大1件)

(イ) 本業務の業務内容との関連を踏まえた施設整備の技術的な検討・検証等の実績・事例(最大5件)

(ウ) 他自治体のまちづくり計画等策定を支援した事例で、現時点でホームページにて確認できる計画書タイトル名及びその二次元コード(最大3件)

カ 配置予定技術者調書(様式5)

配置予定技術者全員分について、本業務の業務内容との関連を踏まえた業務経験・業務実績を具体的に記載すること。なお、本業務を主担当する技術者については、その旨を記載すること。また、令和7年度予定業務には、手持ち業務の状況について、令和7年4月時点での業務及び今後の予定業務を記載すること。

キ 企画提案書(様式自由)

本業務の経緯(別紙2 II 参考資料参照)を踏まえたうえで、以下の提案事項について文章及びスケッチ、イラスト、ゾーニング、写真等を用いて簡潔に分かりやすく表現すること。A3判、横とし、片面印刷2枚以内(左上1点ホッチキス止め)にまとめること。

※文字サイズは10ポイント以上とすること。(注意書きは除く)

【提案事項】

(あ) 本業務を進める上での実施方針・検討ステップ

(い) 本業務を進める上で最も重要と考える課題点とそう考える理由

(う) 公共施設の再編検討の進め方

(え) 土地利用パターン検討の進め方

(お) 次世代の市街地整備を念頭に土地利用を考えるうえで、重点エリアの核となるポイントとその根拠

(か) 今後想定される市民参加に関する考え方と土地利用方針への反映イメージ

(き) 本業務に活用可能な最新事例(他者事例及び海外事例を含む)及びそのポイント

(3) 提出方法

持参又は郵送による。なお、郵送の場合は提出期限までに必着とする。

(4) 提出部数

正本1部(ア～キ) 副本5部(イ及びオ～キ)

※参加資格審査結果の通知の際に、整理番号を各参加申込書に記載の担当者宛てに通知する。

イ及びオ～キについては、整理番号(オ、キにおいては、右上に記載する)を記載し、事業者名を特定できるような内容(事業者名、ロゴなど)を記載しないこと。

(5) 提出先

「14. 問合せ及び書類の提出先」のとおり。

8. 情報公開及び情報の提供

提出書類は、国立市情報公開条例(平成14年12月国立市条例第35号)に基づく情報開示請求があった場合は、原則として開示の対象とする。

ただし、同条例に規定する非開示情報(例: 法人等に関する情報であって、開示することにより、法人等の正当な利益を害するおそれがあると認められる情報)は非開示とする。

9. 候補者決定方法

国立市職員で組織する富士見台地域重点エリア土地利用検討業務委託プロポーザル審査委員

会（以下「審査委員会」という。）により審査を行い、契約候補者を選定する。

（１）企画提案書による書類審査

- ア 参加資格を有すると判断された事業者について、企画提案書等による書類審査を行う。
- イ 書類審査の対象となる事業者が６者以上の場合は、書類審査（第一次審査）の評価点が高い順に審査会議（第二次審査）に参加できる５者を決定する。
- ウ 書類審査の対象となる事業者が５者以内の場合は、対象事業者全員が審査会議に参加する。
- エ 審査会議に参加できるか否かは令和７年５月２日（金）までに参加申込書等提出者宛てに電子メールで通知する。

（２）審査会議（プレゼンテーション及び質疑応答）

企画提案内容をより深く理解するため、プレゼンテーション及び質疑応答を実施する。

- ア 日 時 令和７年５月９日（金）
- イ 場 所 国立市役所会議室 ※日時・場所等の詳細については別途連絡する。
- ウ 選 定 者 審査委員会
- エ 時 間 １者あたり６０分（入退場・準備等１０分以内、プレゼンテーション２０分以内、質疑応答３０分以内）
- オ 内 容 事前に提出した企画提案書に基づいたプレゼンテーション
- カ 留意事項

（ア）当日の出席者は４名以内とする。

（イ）プレゼンテーション及び質疑応答は原則として本業務を主担当する技術者が行うこと。ただし、補足説明等はこの限りではない。

（ウ）資料は事前に提出された実績等調書及び企画提案書を使用すること。

（エ）プレゼンテーション及び審査は非公開とする。

（オ）パソコン等を使用する場合には、国立市はプロジェクター及びスクリーン（大型モニター含む）、HDMI ケーブルを用意する。パソコン及びその他プレゼンテーションに必要な機器は、事業者が用意しプレゼンテーション当日に持参するものとする。（パソコン等を使用してプレゼンテーションを行う場合でも、事前に提出した企画提案書と同内容とする。）

（カ）プレゼンテーション出席者においては、氏名及び分担業務内容（役割）等の説明を求める場合があるが、事業者名を特定できるような表現はしないこと。

（キ）プレゼンテーション及び質疑応答については記録する。

（３）審査基準等について

- ア 書類審査、審査会議ともに「別紙３ 富士見台地域重点エリア土地利用検討業務委託プロポーザル審査基準表」に基づき審査を行う。
- イ 書類審査と審査会議の評価点の合計をもって総合評価点とし、最も総合評価点の高い事業者を契約候補者とし、次に総合評価点の高い事業者を次点者とする。
- ウ 第一次の書類審査については、審査会議（第二次審査）におけるプレゼンテーション及び質疑応答の内容を受けて、書類審査項目の評価・採点を変更する場合がある。
- エ 得点が同数となった場合には、審査基準の評価項目「（２）企画提案書」の得点が高い事業者を上位とする。「（２）企画提案書」の得点も同数となった場合は、「（１）業務体制及び業務実績」の得点が高い事業者を上位とする。それでもなお、同数となった場合は、審査委員会の委員長が決するものとする。

（４）審査結果について

最終的な審査結果については、令和７年５月１６日（金）までに、すべての審査会議参加の事業者の送付書に記載の担当者宛てに電子メールにて通知するとともに、次に掲げる事項について、国立市ホームページにおいて公表するものとする。

- ア 件名
- イ 業務等の概要
- ウ 所管課の名称
- エ 候補者名
- オ 参加者名（申込順）
- カ 各参加者の合計点（候補者以外の参加者の表記はA、B等を用い、参加者が特定できないように配慮する。なお、応募が2者の場合、合計点は公表しないものとする）
- キ 候補者の選定理由（講評等）

10. 契約の締結

本プロポーザルは、令和7年度予算の成立を前提に年度開始前の準備行為として行うものであり、本業務に係る令和7年度予算が成立しない場合には、本プロポーザルを中止等する場合がある。また、契約候補者の選定後であっても、当該予算が成立しなければ、契約は締結しない。このため、本業務に係る令和7年度予算の成立後、本委託業務の契約候補者として選定された事業者と以下の要領で契約の交渉を行う。

(1) 辞退等

辞退その他の理由（地方自治法施行令第167条の4に規定する者に該当することとなった場合または国立市から指名停止を受けることとなった場合等）で契約できない場合は、次点の事業者を契約候補者とし契約の交渉を行う。

(2) 契約内容及び金額

最終的な契約内容及び金額については、契約候補者と国立市の間で提案内容等を確認し、実現内容について精査・調整の上、最終的な契約内容・金額を確定する。仕様については「別紙1 仕様書（案）」をもとに、契約候補者の提案内容や協議内容を盛り込んだ形で作成する。

※ 企画提案書及び見積額をもって直ちに契約を行うものではない。

11. 失格条項等

次のいずれかに該当する場合は失格とする。

- (1) 提出期限に遅延した場合
- (2) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (3) 審査の公平性を害する行為があった場合
- (4) 参加資格を有していないことが判明した場合
- (5) 提出された見積金額が国立市の見積限度額を超えている場合
- (6) 会社更生法等の適用を申請する等、契約を履行することが困難と認められる状態となった場合
- (7) 技術提案にあたり著しく信義に反する行為等があった場合
- (8) その他、審査委員会が失格にあたる事由があると認めた場合

12. その他留意事項

- (1) 本プロポーザルの参加に要する費用は、すべて参加する事業者の負担とする。
- (2) 提出書類は、日本語を用いるものとし、通貨は日本円とする。
- (3) 提出後の企画提案書等の修正等は、提出期限内においてのみ可能とする。
- (4) 提出書類は返却しない。
- (5) 企画提案書等は、事業者選定に伴う作業等に必要な範囲において、複製を作成する場合がある。
- (6) 提出された企画提案書等は、国立市情報公開条例に基づく情報開示請求があった場合には開示の対象文書となる。

- (7) 提出書類に虚偽の記載をし、プロポーザルが無効とされた場合、その者に対し指名停止措置を行う場合がある。
- (8) 本プロポーザル実施要領及びその他の書式等に変更がある場合には国立市ホームページで告知する。
- (9) 提出書類のため国立市より受領した資料は、市の許可なく公表、使用できない。

1 3. 現地視察

市による現地説明会等を行わない。対象地の視察をする場合には、現状を踏まえ、常識的な範囲内で行うこと。視察の際、居住地域も含まれている場合には十分に配慮すること。

1 4. 問合せ及び書類の提出先

〒186-8501 東京都国立市富士見台2-47-1

国立市 都市整備部 富士見台地域まちづくり担当 (担当) 布施

電話番号：042-576-2111 (内線) 383

Eメールアドレス：sec_fuji@city.kunitachi.lg.jp

ホームページ：<https://www.city.kunitachi.tokyo.jp>