

平成 26 年度
千葉市都市計画マスタープラン
及び都市再開発方針作成業務委託

プロポーザル実施要領

千葉市

平成 26 年 9 月 12 日

千葉県都市計画マスタープラン及び都市再開発方針作成業務委託

プロポーザル実施要領

1 趣旨

この要領は、千葉県都市計画マスタープラン案及び千葉都市計画都市再開発の方針案の作成を行う事業者を、プロポーザル方式により選考するための手続きに関し、必要な事項を定めるものである。

2 業務目的

「千葉県都市計画マスタープラン」と「千葉都市計画都市再開発の方針」について、千葉市新基本計画や市を取り巻く情勢を踏まえた、新たな計画案の作成を目的とする。

3 企画提案書作成にあたっての前提

- (1) 千葉県都市計画マスタープラン案作成業務は、平成25年度に取りまとめた同案の『骨子』の考え方を参考に、平成28年度からの10年間のマスタープランの案を作成する。
- (2) 千葉都市計画都市再開発の方針案作成業務は、平成18年度に策定された方針の改定案を作成する。
- (3) 各案は、平成27年度内に策定する予定である。
また、都市計画マスタープラン案の検討については、平成26年度内に骨子について市民意見を聴取する予定であり、これを踏まえ作成すること。

4 業務概要

- (1) 業務名
千葉県都市計画マスタープラン及び都市再開発方針作成業務
- (2) 委託期間
契約締結の翌日から平成27年3月25日まで
- (3) 委託限度額
8,400,000円（消費税込み）を上限とする。
- (4) 委託場所（公募対象とする場所）
千葉県全域
- (5) 業務担当課
(ア) 都市計画マスタープラン案作成業務
千葉県都市局都市部都市計画課
〒260-8722
千葉県中央区千葉港2番1号
TEL 043(245)5305 FAX 043(245)5627
E mail keikaku.UR@city.chiba.lg.jp
ホームページ <http://www.city.chiba.jp/toshi/toshi/keikaku/>

(イ) 都市再開発の方針案作成業務

千葉県都市局都市部市街地整備課

〒260-8722

千葉市中央区千葉港2番1号

TEL 043 (245) 5329 **FAX** 043 (245) 5560

E mail shigaichi-seibi.URU@city.chiba.lg.jp

ホームページ <http://www.city.chiba.jp/toshi/toshi/shigaichi/>

5 スケジュール

事業者選考までの事務手順は、次のとおりとする。

・公募開始	平成26年 9月12日 (金)
・質問書の提出締め切り	平成26年 9月19日 (金)
・質問書に対する回答	平成26年 9月24日 (水)
・企画提案書の提出締め切り	平成26年 9月30日 (火)
・選考委員会開催 (プレゼンテーション及び事業者選考)	平成26年10月 6日 (月)
・審査による結果の通知	平成26年10月 7日 (火) 予定
・契約書締結	平成26年10月中旬を予定

6 応募資格要件

次の各号に掲げる要件を有する法人。

- (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項及び第2項に規定することに該当しない者。
- (2) 千葉県入札参加資格者名簿【H26.9.1】に登録のある者。（市内外問わず）
- (3) 企画提案書の提出期限の日から契約の締結までの間に、指名停止の措置を受けていない者であること。
- (4) 国税、都道府県税及び市区町村税の滞納がないこと。
- (5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号から第6号までに該当する団体又は団体に属している者でないこと。
- (6) 公共の安全及び福祉を害するおそれのある団体に属する者でないこと。
- (7) 都市計画法に違反していないこと。

7 参加申込手続（持参に限る）（※都市計画課にて一括して取り扱います。）

- (1) 参加申込受付期間
平成26年9月12日（金） ～ 平成26年9月30日（火）
※土曜日、日曜日、及び国民の祝日を除く毎日の午前9時から午後5時まで。
- (2) 参加申込受付場所
千葉県都市局都市部都市計画課
（千葉県役所 中央コミュニティセンター3階）
千葉県中央区千葉港2番1号 電話（043）-245-5305 内線 6696
- (3) 参加申込に必要な書類
（提出部数：企画提案書以外は各1部、企画提案書は『9 企画提案書の作成要領』のとおり）
 - ①「企画提案参加申込書」（第1号様式）
 - ②「誓約書」（第2号様式）
 - ③「都市計画マスタープラン及び都市再開発方針作成業務 類似業務実績」（第3号様式）
 - ④ 会社概要（自由様式）
 - ⑤ 企画提案書

なお、企画提案の内容について、後日プレゼンテーションを行っていただきます。

8 質問、回答(※都市計画課にて一括して取り扱います。)

(1) 質問等の受付について

①提出期限 平成26年9月19日(金)午後5時まで

②提出先 千葉市都市局都市部都市計画課 (e-mailにより提出)

e-mail : keikaku.URU@city.chiba.lg.jp

③提出書類 「質問書」第4号様式

(2) 質問書に対する回答

①回答日 平成26年9月24日(水)

②回答方法 都市計画課HP (アドレスは下記参照)にて回答いたします。

HPアドレス : <http://www.city.chiba.jp/toshi/toshi/keikaku/>

③その他 質問の回答の内容は、本要領の追加又は修正とみなす。

9 企画提案書の作成要領

(1) 企画提案書の内容

提案にあたっては以下の事業内容をよく理解し、審査項目に留意してください。

①千葉市都市計画マスタープラン案作成業務

都市計画マスタープラン案の作成に当たり、別紙に示す骨子の考え方を参考に、その内容の補足や、都市構造の方向性の内容の実現に資する施策の検討を行い、市民に向けて分かり易いマスタープランとして仕上げることを念頭に、その手法を提案してください。

特に、仕様書に示した、『特に配慮すべき事項』

1. 案の作成において、特に配慮すべき事項・ポイント

案の作成においては、特に以下の点への配慮や、十分な検討を求める。

- (1) 千葉市の自然的、社会的状況等を説明するデータの収集と整理
- (2) 上位・関連計画との整合と、骨子で示した都市づくりの方向性を踏まえた、適切な目標と方針の設定
- (3) 本市においてコンパクトな市街地を維持するために展開されるべき諸施策の提案
- (4) 本市の魅力を高めるための施策の提案
- (5) 分野別方針の整理
- (6) 今後のまちづくりの方向性の整理
- (7) 市民に分かりやすい案の作成

文章や用語使用への配慮や、イメージや写真などの活用による、わかりやすさ、見やすさへの配慮

について、マスタープランへの反映の方法を具体的に提案してください。

②千葉都市計画都市再開発の方針案作成業務

平成 23 年度都市計画基礎調査（千葉県）には土地利用現況調査、用途別現況調査、建築物動態調査、市街地開発事業調査のデータがあり、このデータを基にどのような考えで 1 号市街地抽出を行うか、また、建築物調査（構造、階数、容積率）、不燃領域率、建物倒壊調査、建築物老朽化、商店街状況調査等の実施方法について必要に応じて提案してください。さらには、1 号市街地抽出に必要な調査と方法について、どのように実施していくのか提案してください。

(2) 必要書類

①企画提案書（用紙サイズは、A4 版（横）とする。）

②内訳記載のある見積書（自由様式）

③工程表（自由様式）

(3) 提出部数

正本：1 部（申込者名を記載し、押印する。）

副本：8 部（正本のコピーを可とする。）

(4) その他

①資料の差し替え、修正は原則認めない。

②受理した企画提案書は評価結果に関わらず、返却しない。

③提案書の提出にあたっては、この要領の他、次の文書を参照すること。

- ・平成 26 年度千葉市都市計画マスタープラン及び都市再開発方針作成業務委託仕様書
- ・平成 26 年度千葉市都市計画マスタープラン及び都市再開発方針作成業務委託契約書（案）

10 優先交渉者の選考

(1) 選考方法

プロポーザル（企画提案）方式とし、千葉市が設置する選考委員会において、提出された提案書を審査して決定する。

(2) 審査項目等

審査項目及び選考手順については、別添「千葉市都市計画マスタープラン及び都市再開発方針作成業務プロポーザル選考要領」による。

(3) 参加者が次の事項に該当した場合は、失格とする。

- ①応募資格要件に該当しないことが判明した場合
- ②委託限度額を超えた場合
- ③提案書の提出期限を過ぎた場合
- ④参加申込書に虚偽の記載をした場合

(4) 事業者選考結果通知日

平成 26 年 10 月 7 日（火） 予定

※都市計画課HPにおいても、事業者の決定について公表する。

1 1 その他

- (1) 本事業の実施に当たり、全ての作業を他の事業者にも再委託しないこと。
- (2) 書類提出後の追加及び修正は、原則認めない。また、提出された書類は返却しない。
- (3) 契約内容以外に要した費用については、提案者の負担とする。
- (4) 提案書等は、本事業の目的以外に無断で使用しないものとする。ただし、公平性、透明性を期するために「千葉県情報公開条例」等の関連規定に基づき公開することがある。

【骨子の考え方】

●都市計画マスタープランに係る企画提案書の作成にあたっては、以下に示す同案の骨子の考え方を参照すること。

1 千葉市の現状と傾向(位置、地形・自然、人口)

- (1) 東京まで約40km、成田空港まで約30km、県内の交通の要衝
- (2) 首都圏を構成する政令市、県都としての産業・人口の集積
- (3) 平坦な地形と、温暖な気候
- (4) 東京湾に面した海辺と、市域の半分以上を占める市街化調整区域を中心に広がる豊かな緑
- (5) 平成32年に97.4万人をピークに減少する総人口、生産年齢人口の割合の減少と、高齢者の割合の増加

2 都市づくりを考えるうえでの社会背景・問題点と、対処・解決の方向性

(1) 人口減少・少子超高齢化

- ① 人口は、平成32年まで緩やかに増加し、その後下降
- ② 高齢者の増加や集中によるコミュニティや地域の賑わい・活力の低下、働き手の減少
⇒賑わい、活力の創出や効果的で効率的な公共サービスのために人口密度の維持が必要であり、公共施設などの集約・再配置や、むやみに市街地を拡大しないまちづくりが求められる

(2) 地球環境問題への対処

- ① 千葉市の人口・産業規模、高い自動車利用がもたらす、温室効果ガスの排出
- ② 都市化の進展による緑の減少や、身近な動植物の生育環境の危機
⇒循環型社会の構築、低炭素社会の実現や豊かな自然環境の保全による、あらゆる生き物が共存できる環境が必要

(3) 自立した都市経営

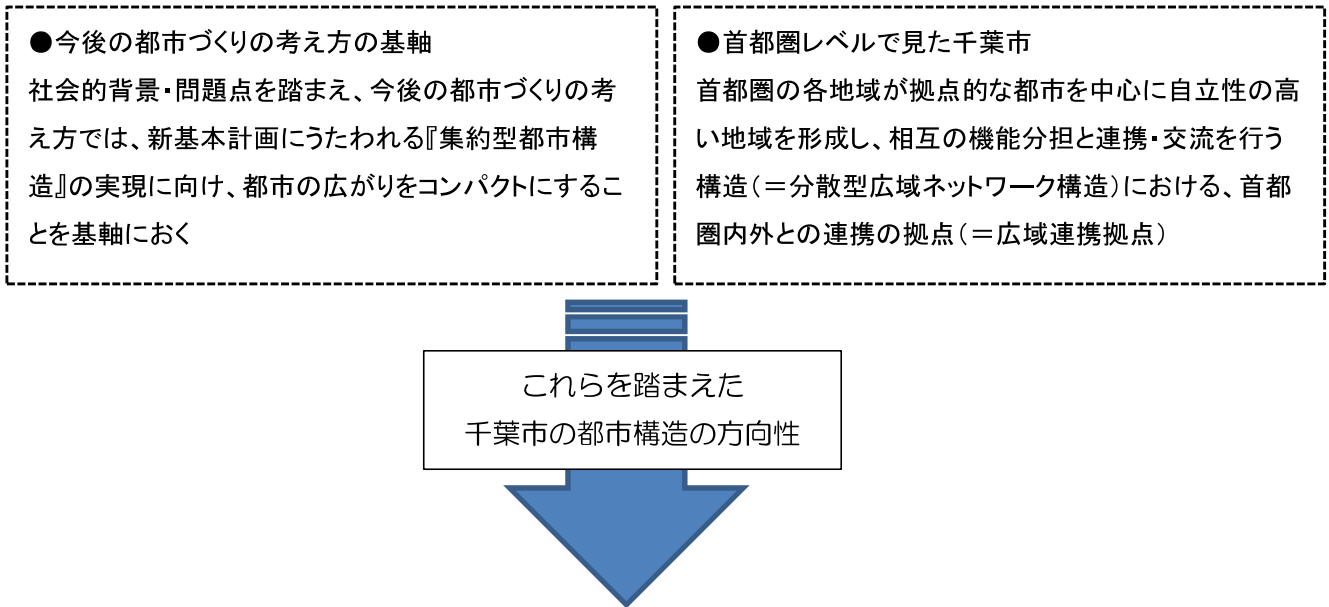
- ① 厳しい財政状況を踏まえた都市経営の必要
- ② 首都圏を構成する政令市や県都としての機能、東京のベッタウンに表される『住むまち』の側面など、都市に求められる多様な役割
⇒商業・業務機能の維持発展とともに、『住むまち』の視点を重視した、快適で満足度の高い居住の場の提供により、『選ばれる都市』を目指す

(4) 安全・安心な都市づくりの要請

- ① 東日本大震災による、液状化を中心とした被害や、豪雨・大雪などの気象災害
- ② 防犯や交通安全など、日常生活における危機への関心

⇒『安全・安心』を求める声に対して、必要なインフラ整備・強化とともに、市民の力を結集した『コミュニティ』の力が求められている

3 千葉市の都市構造の方向性



(1) 現在の基本的都市構造の継承

主要交通軸上に展開する市街地と、その周りに広がる豊かな自然・田園とで構成される基本構造を維持

(2) 拠点でのさらなる集約化の推進

高齢社会に対応した利便性やインフラの効率的維持管理、災害時の防災・救援対策などを意識した市街地のコンパクト化や、大規模住宅団地の魅力的な市街地への転換、郊外部からの住替え促進

(3) 千葉らしい多心型都市構造のための、魅力や個性の創出

生活形態や世代等に合せた、環境を選択する暮らしの実現や、拠点等の立地位置、機能を勘案した、個性的、魅力的な市街地形成

(4) 交通ネットワークの有効利用

拠点等を連絡する交通ネットワークは鉄道利用に重点

平成26年度千葉市都市計画マスタープラン及び都市再開発方針作成業務 プロポーザル選考要領

1 目的

「千葉市都市計画マスタープラン及び都市再開発方針作成業務」の事業者の候補となる優先交渉者を選考するための方法を定める。

2 選考方法

優先交渉者の選考は、「千葉市都市計画マスタープラン及び都市再開発方針作成業務プロポーザル選考委員会」が行う。選考委員メンバーは千葉市関係部局より委員長1名、委員6名とする。

3 審査項目（以下の4項目について5段階評価を行う。）

（1）提案内容の適確性

- ・実施工程は適切であるか
- ・データの収集などは適切な計画か
- ・視点や調査検討項目は適切か
- ・実現性の高い提案か
- ・本市の特徴を理解した提案か

（2）提案内容の創意工夫

- ・優れた創意工夫のある提案内容であるか
- ・市民にわかりやすいものとなるような工夫があるか

（3）事業者の適性

- ・類似の業務実績は十分か
- ・事業実施に対する意欲は十分か
- ・事業内容をよく理解しているか
- ・業務体制は十分か

（4）経費

- ・費用の縮減が図られているか
- ・見積額は妥当か

4 選考手順

- （1）企画提案書をもとに事業者がプレゼンテーション（15分）を行い、続いて質疑応答（15分）を行う。
- （2）選考委員は、企画提案評価表に点数を記入する。（全提案者のプレゼンテーションが終了した段階で項目ごとに採点評価する。）
- （3）各委員の審査項目に関する点数を合計し、最も合計点の高かった事業者を優先交

渉者として選考する。

- (4) 合計点数が同点の場合は、採点評価項目のうち「提案内容の適確性」の点数が上位である事業者を優先交渉者に選定する。「提案内容の適確性」の評価で得点も同点であった場合は、見積額が低い事業者を優先交渉者に選定する。
- (5) 参加事業者の提案辞退等により審査対象事業者が1事業者のみの場合であっても、審査を実施する。また、すべての委員の点数の合計が420点未満となった事業者は、審査対象事業者の数によらず、優先交渉者とししない。
- (6) 選定された事業者の辞退等により契約を締結することができなくなった場合は、選考委員会において点数が次点であった者を優先交渉者として決定する。

5 企画提案評価表（別紙評価表のとおり）

平成26年度千葉市都市計画マスタープラン及び都市再開発方針作成業務委託

仕様書

第1章 総則

(適用)

第1条 本仕様書は、平成26年度千葉市都市計画マスタープラン及び都市再開発方針作成業務委託について必要な事項を定めるものである。

(目的)

第2条 本業務は、以下の2つの都市計画の案を作成するものである。

(1) 千葉市都市計画マスタープラン案作成業務

平成16年6月に策定された「千葉市都市計画マスタープラン」との継続性に配慮しつつ、千葉市新基本計画や社会情勢の変化等を踏まえた、新たなプランの案を作成する。

(2) 千葉都市計画都市再開発の方針案作成業務

千葉市新基本計画等千葉市が示す方針に従い、次の業務を行うものである。

- ① 千葉都市計画都市再開発の方針案検討資料の作成
- ② 千葉都市計画都市再開発の方針案の作成

(一般事項)

第3条 本業務を遂行するにあたっては、受託者（以下、「乙」という。）は、千葉市（以下「甲」という。）の意図及び目的を十分理解した上で、経験のある最上級の主任技術者を定め、最高技術を発揮するよう努力するとともに、正確丁寧にこれを行わなければならない。

(作業実施計画)

第4条 乙は、本作業の着手前に甲と十分な打合せを行い、作業実施計画書を甲に提出し承認を得ること。また、作業実施計画書等を変更する場合も同様とする。

(記録簿)

第5条 甲と乙の作業上の打合せ事項については、打合せ記録簿を作成し、各々所持するものとする。

(業務の指示及び監督)

第6条 乙は、本業務を遂行するにあたり、当該契約に基づき、甲が定める監督職員と常に密接な連絡を取り、その指示及び監督を受けなければならない。

2 また、乙は、本業務の各段階に着手するときは、当該段階の基本方針について、甲の承認を受けなければならない。

(関係課との協議)

第7条 本業務の遂行にあたっては、千葉市都市計画課、市街地整備課その他関係各課との協議を十分に行うこと。

(進捗状況の報告)

第8条 乙は、本業務遂行にあたり、進捗状況の報告を毎月末日に甲に提出するものとする。

(休日又は夜間作業)

第9条 現況調査業務を休日または夜間に行う場合は、あらかじめ監督職員の承諾を受けなければならない。また、監督職員が必要と認めたときは、休日または夜間に作業を指示することがある。

(成果品に対する責任の範囲)

第10条 乙は、本作業完了後といえども不備等が発見された場合は、速やかに修正等必要な作業をしなければならない。また、これに要する費用は乙の負担とする。

(成果品の管理及び帰属)

第11条 成果品の管理及び帰属は全て甲とする。乙が成果品及び業務において作成した資料等を公表することは一切これを認めない。

(履行期限)

第12条 本作業の履行期限は、契約締結の翌日より平成27年3月25日までとする。
なお、履行期限内であっても、作業が完了したものについて成果品の提出を求める場合がある。

(成果品及び電子成果)

第13条 本委託業務により実施した成果については、以下のとおり納品すること。

(1) 千葉市都市計画マスタープラン案作成業務

千葉市都市計画マスタープラン案及び検討報告書としてまとめ、本市に納品すること。

① 報告書 (A4版コピー製本)・・・10部

② 上記(1)及び調査等のデータを保存した **CD-ROM**・・・1枚

〔 **Microsoft Word2007、Excel 2007、PPT、PDF**形式等によるものとし、納品時にウイルスチェックを実施すること。 〕

③その他監督員が指示するもの・・・一式

(2) 千葉都市計画都市再開発の方針案作成業務

本業務は、電子納品対象業務とし、電子納品運用ガイドライン（委託業務編）（平成25年9月）に基づいて作成した電子データにより納品すること。成果品の提出の際には、電子納品チェックシステムによるチェックを行い、エラーがないことを確認した後、ウィルス対策を実施したうえで提出すること。

- ① 報告書（A4版コピー製本）・・・10部
- ② 報告書電子成果（記録メディア：CDROM）・・・2部
- ③ その他監督職員が指示するもの・・・一式

（疑義）

第14条 本仕様書に記載のない事項、または疑義を生じた事項については、甲と乙で協議の上、甲の指示に従うものとする。

第2章 業務内容

（業務内容）

第15条 千葉市都市計画マスタープラン案作成業務は、別紙に示す同案の骨子の考え方を参考に、別途聴取する市民意見や、庁内における検討意見を取りまとめ、本市の特性に合わせた都市計画マスタープラン案を作成する。また、市庁内の検討における資料作成などの会議運営支援を行う。

1. 案の作成において、特に配慮すべき事項・ポイント

案の作成においては、特に以下の点への配慮や、十分な検討を求める。

- (1) 千葉市の自然的、社会的状況等を説明するデータの収集と整理
- (2) 上位・関連計画との整合と、骨子で示した都市づくりの方向性を踏まえた、適切な目標と方針の設定
- (3) 本市においてコンパクトな市街地を維持するために展開されるべき諸施策の提案
- (4) 本市の魅力を高めるための施策の提案
- (5) 分野別方針の整理
- (6) 今後のまちづくりの方向性の整理
- (7) 市民に分かりやすい案の作成

（文章や用語使用への配慮や、イメージや写真などの活用による、わかりやすさ、見やすさへの配慮）

2. 庁内会議等で使用する資料の作成及び運営の支援

本プラン検討にあたり、庁内会議等が予定されるため、それらで用いる資料の作成など、会議運営の支援を行う。

第16条 千葉都市計画都市再開発の方針案作成業務の内容は次のとおりとする。

(1) 千葉都市計画都市再開発の方針案検討資料の作成

① 市街化区域各地区の状況把握（1式）

・S45からのDID区域との関連の把握（1式）

・都市計画、土地利用現況、都市的未利用地分布、用途別現況、建築物老朽化、建築物動態、面的整備・都市施設整備などの状況把握（1式）

・各地区の課題（広域的・戦略的視点、地区の実情から見た視点）の抽出及び1号市街地の抽出（1式）

② 関係課との協議の取りまとめ（1式）

③ 新旧対照表及び図その他監督職員が必要と認める作業及び資料の作成（1式）

(2) 千葉都市計画都市再開発の方針案の作成（1式）

① 千葉都市計画都市再開発の方針案の作成（1式）

・上記①②③を踏まえた千葉都市計画都市再開発の方針（都市再開発の目標、計画的に再開発が必要な市街地、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区、都市再開発方針図及び同附図）案の作成（1式）

② その他監督職員が必要と認める作業及び資料の作成（1式）