

自由が丘東地区街づくり活動支援及び同地区基礎調査業務委託
契約にかかるプロポーザル実施要項

1 プロポーザル実施の趣旨

自由が丘駅の東側に面した地区（自由が丘一丁目10～13番地の街区「自由が丘東地区」）では、建物の老朽化や防災上の必要から、建物を更新する必要が高まっている。

しかし、個別の建て替えでは、道路条件等により、都市計画により定められた容積率を十分活用できないなど、土地の高度利用ができない状況のため、建て替えは進んでいないなどの課題がある。

このことから、地元では、平成19年度から、街づくり組織が課題解決のため、共同化の検討等を目的に活動を続けており、区もその活動を支援してきたところである。

街づくり組織発足から8年を経て、建物を更新する必要が高まっていること、また、平成27年3月に自由が丘東地区が東京都都市再開発方針の2号地区に編入されたことから、区では、平成27年度から、改めて当該地区の基礎調査を実施したうえで、より一層、当該地区の街づくり活動支援に取り組むこととした。

そのため、東京23区において、再開発を含む共同化についてより豊富な経験を有し、専門的な知識、技術を有するコンサルタントをプロポーザル方式により候補者として選定する。

2 委託内容

別添「仕様書（案）」による。

なお、仕様書の内容は現時点での予定であり、今後、打ち合わせの中で変更する可能性があります。

3 応募資格要件

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- (2) 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定に基づく更生手続開始の申立て、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づく再生手続開始の申立て、又は破産法（平成16年法律第75号）の規定に基づく破産開始手続の申立てがなされていない者であること。
- (3) 目黒区又は東京都若しくは近隣県（埼玉県、千葉県、神奈川県）に営業所等の管理拠点があること。
- (4) 目黒区競争入札参加資格者指名停止措置基準（平成2年4月1日付け目総契第740号決定）に基づく指名停止期間中でないこと。
- (5) 東京電子自治体共同運営電子調達サービスの営業種目「都市計画・交通関係調査業務」において、入札参加資格があること。
- (6) 過去10年間に於いて、コンサルタントとして、東京23区内において市街地再開発事業に携わった経験があること。
- (7) 「目黒区契約における暴力団等排除措置要綱」（平成23年7月28日付け目総契第4070号決定）の入札除外措置を受けていないこと。
- (8) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147条）第5条第1項に規定する観察処分を受けた団体に該当しない者であること。

4 応募方法及び選定スケジュール

- (1) 質問票の提出期限

平成27年6月4日（木）午後5時まで

※質問がない場合でも、申込みを検討している場合は電子メールにより提出すること。

質問票送信先 jiyuugaoka-kai@city.meguro.tokyo.jp

- (2) 質問に対する回答
平成27年6月11日(木)
※プロポーザルを平等な条件で行うため、参加事業者すべてに電子メールで回答する。
- (3) 申込書及び企画書等の資料提出期限及び提出先
平成27年6月18日(木)午後5時まで
提出先：総合庁舎本館6階 地区整備事業課
※必ず事前に連絡のうえ、持参すること。 連絡先 03(5722)9430
- (4) 一次審査結果通知
平成27年7月6日(月) 参加事業者すべてに文書で回答する。
- (5) 二次審査(プレゼンテーション)実施日
平成27年7月13日(月)
- (6) 選定結果通知
平成27年7月20日(月)までに提案説明参加事業者すべてに発送予定

5 提出書類

- (1) 質問票(様式1)
- (2) 申込書(様式2、1部)
- (3) 企画書(様式自由、6部)
※下記の項目について、企画書を作成すること。
 - ① 共通
業務に対する基本的な考え方、会議等の運営支援体制、アピールポイントを含めて記載すること。
 - ② 自由が丘東地区街づくり活動支援業務
自由が丘東地区街づくり活動への支援業務に対する業務の効果的な実施方法、新たな取り組みの提案等を記載のこと。
※委託内容は、別添仕様書を参照のこと。
 - ③ 自由が丘東地区基礎調査業務
基礎調査等委託について、スケジュールを記載のこと。また調査の精度を上げる工夫、実施内容の工夫、調査結果の活用・分析についても記載すること。
※委託内容は、別添仕様書を参照のこと。
- (4) 過去10年間および現在実施中の市街地再開発事業の実績(様式自由、6部)
- (5) 目黒区を担当する研究者・技術者の氏名及び業務経験等(様式自由、6部)
 - ・目黒区を担当する者(複数の場合は全員)の具体的な業務経験、取得資格、PR(得意分野)や意気込みについて記載のこと。
- (6) 見積書及び内訳書(様式自由、各1部)
 - ・内訳書は区が提示する主な委託内容ごとの経費がわかるように作成すること。
 - ・直接人件費は、国土交通省の「平成27年度 設計業務委託等技術者単価」を用いて算定すること。
 - ・複数人で業務を行う場合、見積書に明確な役割分担を記入のこと。

※提出書類についての注意事項

- ・提出書類の(3)から(5)については、社名や会社を特定できるロゴなどは入れないこと。ただし6部のうち1部は会社名を表示すること。
- ・企画書の作成及びプレゼンテーションは、本区の委託業務を実際に担当する者が行うこと。
- ・プレゼンテーションでパソコン・プロジェクター等を使用する場合、参加者が用意すること。

6 選定方法

(1) 一次審査（書類審査）

プロポーザル参加事業者から提出された企画書等について、書類審査を行い、提案説明参加事業者を3社以内に決定する。

(2) 二次審査（提案説明）

企画書及び提案説明（プレゼンテーション）に基づき審査を行い、一次審査と二次審査の評価点の合計点が最も高い事業者を契約予定者とする。

ただし、合計点が別に定める最低基準点を超える場合に限る。

(3) 評価の視点

① 共通

- ・業務に対する基本的な考え方が適切で、区を取り巻く状況の変化を的確に捉えているか。
- ・業務遂行能力に優れ、国や東京都の動向、都市計画審議会・区民・区職員などの意見を反映するなど、柔軟に対応できる能力はあるか。

② 「自由が丘東地区街づくり活動支援業務」について

- ・自由が丘東地区の街づくり活動に対する支援内容
- ・新たな取組みの提案は、国・都・東京都23区の動向、目黒区の実情を踏まえているか。また実践可能なものか。

③ 自由が丘東地区 基礎調査業務」について

- ・基礎調査等を踏まえて、支援業務を確実に遂行することができるか。
- ・調査の精度を上げる工夫やアンケートにおける質問項目（東地区街づくり活動支援業務と関連する調査項目含む）及び実施内容の工夫が効果的であるか。
- ・調査、アンケートの手法は適切なものか。

④ 業務実績について

- ・市街地再開発事業の実績
- ・担当者の業務経験及び資格

⑤ 見積価格について

- ・事業費に対する見積額

7 選定結果の通知

(1) 一次審査（書類審査）

選定した者及び選定しなかった者に対して、選定結果を通知する。

(2) 二次審査（提案説明）

選定した者及び選定しなかった者に対して、選定結果を通知する。

8 契約の条件

(1) 契約期間

契約締結の日から平成28年3月25日まで

(2) 事業費

5,032千円（消費税及び地方消費税を含む）を上限とする。

※上限額を超えるものについては、受付できません。

(3) 契約

契約は、選定された契約予定者と目黒区の間で協議を行い、協議が整った場合には、地方自治法施行令第167条の2第2項に定める随意契約にて、当該業務の実施に係る契約を締結することを原則とする。

選定された契約予定者との協議が不調に終わった場合には、選定委員会において次点とされた団体と協議を行い、協議が整った場合には、地方自治法施行令第167条の2第2項に定める随意契約にて、当該業務の実施に係る契約を締結することとする。

9 目黒区参考資料

(1) 目黒区都市計画マスタープラン

(2) 目黒区基本計画(概要)

目黒区基本構想は、目黒区基本計画を参照すること。

※(1)(2)については区のホームページを参照すること。

10 その他

(1) 本プロポーザルに関する費用については、すべて事業者の負担とする。

(2) 審査の経緯に関する質問には一切応じない。

(3) 提出書類は返却しない。提出された委託成果物の著作権は目黒区に帰属する。

11 連絡先

目黒区街づくり推進部地区整備事業課地区整備係(自由が丘地区)三ヶ尻・藤倉
〒153-8573 目黒区上目黒2-19-15 目黒区総合庁舎本館6階

電話 03(5722)9430 FAX 03(5722)9239

mail jiyuugaoka-kai@city.meguro.tokyo.jp

仕 様 書

1 委託件名

自由が丘東地区街づくり活動支援業務及び同地区基礎調査業務委託

2 目的

自由が丘駅の東側に面した地区（自由が丘一丁目10～13番地の街区「自由が丘東地区」）において、再開発を含む共同化等による街づくりを進めるための地元街づくり組織の活動を支援するとともに、再開発を含む共同化の必要性検討に資するための基礎調査業務を行う。

3 対象区域

自由が丘一丁目10～13番（住居表示）の街区

4 契約期間

契約締結の日から平成28年3月25日(金)まで

5 契約種別

総価契約とする。

6 支払方法

完了後支払い

7 業務計画書等の提出

受託者（以下「乙」という。）は、本業務の着手に先立ち、委託者（以下「甲」という。）に下記の書類を提出し、承認を得なければならない。

- (1) 業務計画書（業務概要、工程表、実施方法、業務組織、打合せ計画、他）
- (2) 着手届
- (3) 管理技術者及び主任技術者届

8 管理技術者・主任技術者

管理技術者及び担当技術者は、本業務を遂行するために必要な能力と経験を有する者でなければならない。

9 委託業務内容

本業務の主な内容は、次のとおりである。

(1) 自由が丘東地区街づくり活動支援業務

ア 活動支援等

街づくり組織が開催する会議及び実施する活動等が円滑に進められるように、専門的立場からの助言及び必要な調査等の支援を行うこと。また、会議録の作成を行うこと。なお、会議の開催は必要に応じて適宜行う。

イ 事務的支援

街づくり組織の活動等の支援に当たっては、会議の日程調整、開催通知の送付、会議欠席者への対応及び権利者からの意見聴取等の事務局的支援を行うこと。

ウ 関係官庁・所管等に係る手続き・調整支援

活動支援にあたり関係官庁・関係所管等との手続き・調整を担当者と打合わせの上、速やかに行うこと。また、協議録を作成すること。

エ 資料等の作成

街づくり組織の活動の進捗状況に合わせて、専門的立場から、必要な各種事業制度、関連法規及び計画案等について分かりやすくまとめた資料を作成すること。

オ 街づくりニュースの作成・配布

街づくり組織の活動内容を地域へ周知するため、必要に応じて街づくりニュースを作成し、関係者に配布すること。

カ 報告書のまとめ

街づくり組織の活動の成果について、報告書としてまとめること。

キ その他

業務を効率的に遂行するため、各作業段階において、区の担当者と協議・打合せを行うこと。

(2) 自由が丘東地区共同化のための基礎調査業務委託

再開発を含む共同化の必要性検討作業の一環として次の基礎調査業務を行う。

ア 権利者現況調査

土地・建物に係る権利者の現況について、登記簿、公図、その他の地図等を用いて権利者現況一覧表及び権利者現況図面を作成する。

なお、登記簿、公図は、公用申請にて取得する。

イ 地区現況に関する基礎資料の作成

現地調査及び統計資料、既存データ（平成18年度東京都土地利用現況調査結果など）、各種地図、写真等を用いるなどして、下記の事項について、わかりやすく取りまとめる。

- ・ 人口、世帯数の推移、年齢構成等
- ・ 商店街の店舗数、売場面積、販売額の推移、業種構成等
- ・ 駅乗降客数、歩行者交通の状況
- ・ 道路幅員、交通規制等の状況
- ・ 土地利用現況（用途）
- ・ 建物現況（用途、構造、築年、階数、延面積、建築面積等）
- ・ 土地の有効利用状況（現況使用容積率、実現可能容積率、低未利用地等）
- ・ 店舗等の業種業態構成の把握（現地調査による把握）
- ・ 街並み景観の状況（外観目視等による斜線規制等による建物形態、その他景観要素の把握）
- ・ その他必要となる調査

ウ 報告書の作成

権利現況及び地区現況等に関する調査報告書を作成する。

10 資料の貸与及び返却

(1) 乙は、本業務のために必要な資料及び基準等で甲が貸与可能と判断したもの（以下「貸与資料」という。）については、甲から借り受けることができる。

(2) 乙は、貸与資料を善良な管理者の注意をもって取り扱わなければならない。万一、紛失又は損傷した場合は、乙の責任と費用負担において代品を納め若しくは原状に復し返還し、又はこれらに代えてその損害を賠償しなければならない。

(3) 乙は、本業務完了後速やかに甲へ貸与資料を返却しなければならない。

11 打合せ及び記録

(1) 乙は、委託業務を適正かつ円滑に実施するため、甲と密接に連絡をとり、進捗状況等

の報告、方針の確認、状況・条件等の相互理解に努めるものとする。

(2) 乙は、各協議会や打合せを行った都度、その内容について乙が書面（打合せ議事録）に記録し、相互に確認しなければならない。

12 完了

本業務は、乙が完了届、納品書及び成果物を提出し、甲が行う完了検査に合格することにより完了する。なお、検査完了後に乙の過失に起因する修正すべき箇所が発見された場合は、乙の負担において修正・訂正その他必要な措置をとらなければならない。

13 法令準拠

本業務は、本委託仕様書によるほか、都市計画法、建築基準法、道路法、その他関係法令及び運用指針等に基づき実施するものとする。

14 守秘義務

(1) 乙は、本業務を遂行する上で得た個人情報等については、甲の承諾なしに公表や目的外の使用をしてはならない。また、当該個人情報等を第三者に漏洩してはならない。さらに、個人情報に関する資料については、別紙「個人情報の保護に関する特記事項」を遵守し、万全に管理を行うこと。

(2) 乙は、本業務の遂行に必要な場合を除き、甲の承諾なく成果物（未完成の成果物及び業務を行う上で得られた記録等を含む。）を他人に閲覧、貸与又は譲渡してはならない。

15 再委託

本仕様書に記載の業務を行うに当たり、乙が止むを得ず第三者に再委託を行う場合は、事前に再委託の内容・理由・再委託先等を書面に記載の上、甲に申請して承諾されなければ、これを行うことはできない。

ただし、本契約を一括して再委託すること及び再々委託は禁止する。また、再委託の受託者についても、契約書・本委託仕様書・質問回答書等の内容を遵守させ、最終的な責任は本契約の受託者である乙に帰属するものとする。

16 著作権等

(1) 本仕様書に基づく成果物の所有権は甲に帰属する。

(2) 乙は、成果物の一部又は全部が著作権法による著作物に該当する場合には、当該著作物に係る乙の著作権のすべてを当該成果物の引渡し時に甲に無償で譲渡するものとする。

(3) 甲は、成果物が著作物に該当するか否かにかかわらず、当該成果物の内容を乙の承諾なく自由に複製、公表をすることができる。

(4) 乙は、成果物が著作物に該当する場合において、甲が成果物の利用目的の実現のためにその内容を改変するときは、その改変に同意する。また、甲は成果物が著作物に該当しない場合には、当該成果物の内容を乙の承諾なく改変することができる。

(5) 乙は、その作成する成果物が第三者の有する著作権等を侵害するものではないことを、甲に保証する。

17 環境対策

(1) 乙は、本業務の遂行にあたっては、省エネ・省資源などの環境配慮の視点を持ちながら環境負荷の低減に努めること。

(2) 本契約の履行に当たって自動車を使用し、又は使用させる場合には、都民の健康と安

全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）他、各県条例に規定するディーゼル車規制に適合する自動車とすること。なお、当該自動車の自動車検査証（車検証）、粒子状物質減少装置装着証明書等の提示又は写の提出を求められた場合には、速やかに提示又は提出すること。

18 成果品

(1) 報告書（議事録含む） 3部

「8 委託業務内容」欄に記載の項目につき、報告書に記載すること。

(2) 報告書の電子データ（CD-ROM等） 1部

なお、使用する用紙は、古紙配合率ができるだけ高いものを使用するものとする。

19 納入場所

目黒区街づくり推進部地区整備事業課、その他区が指定する場所。

20 疑義の決定等

本仕様書等の解釈についてに疑義が生じたとき、又は本仕様書に定めのない事項については、甲乙協議の上これを定めるものとする。

21 委託者

目黒区長

担 当 街づくり推進部地区整備事業課地区整備係 三ヶ尻・藤倉

(電話) 03-5722-9430(直通)

(FAX) 03-5722-9239

(E-mail) jiyuugaoka-kai@city.meguro.tokyo.jp

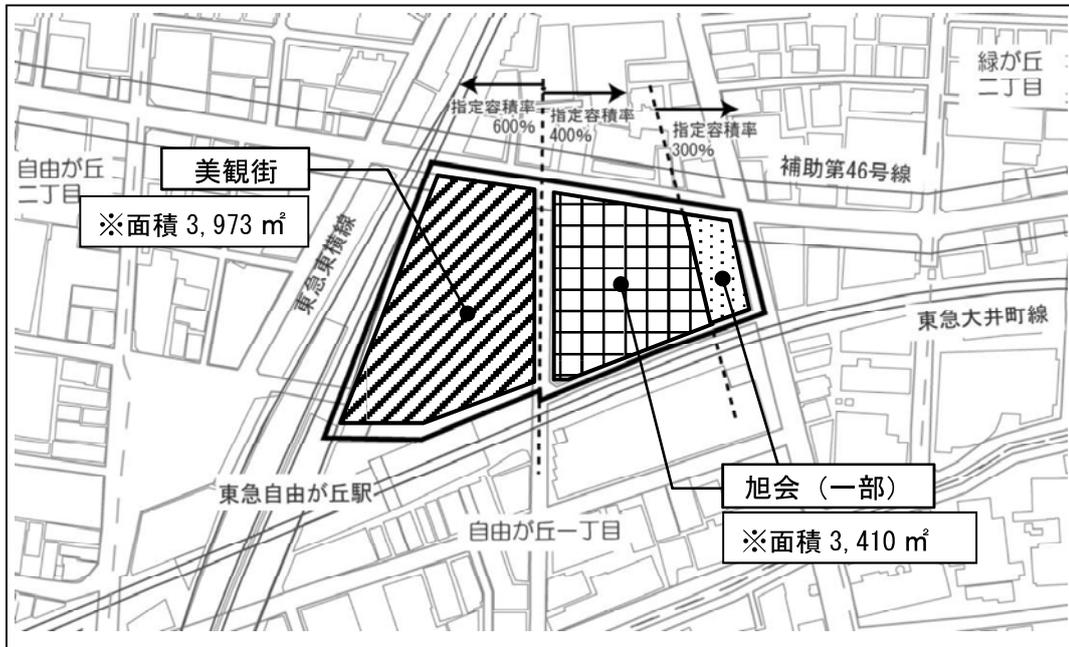
以 上

対象地区

場 所：自由が丘一丁目10～13番（美観街・旭会（一部））

地区面積：約0.7ha

図：対象地区図



※面積は登記上の面積の合計

個人情報の保護に関する特記事項

目黒区を甲とし、受託者を乙として、甲と乙の間においてなされた本委託契約履行に伴う個人情報の保護について、次のとおり定める。

(目的)

第1 この特記事項は、甲と乙の間においてなされた本委託契約における個人情報の保護管理に関し、必要な事項を定め、個人情報の外部漏洩等を防止することを目的とする。

(秘密の保持)

第2 乙は、甲から貸与を受けた個人情報、及び本契約の履行により収集した個人情報を、履行中並びに履行後も一切第三者に漏らしてはならない。

(再委託の禁止)

第3 乙は、やむを得ず第三者に再委託を行う場合は、事前に再委託内容・再委託先・理由等を記載した書面をもって甲に申請し、承諾されなければこれを行うことはできない。ただし、本契約を一括して再委託すること、及び再々委託は禁止する。また、再委託の受託者は契約書、本仕様書、質問回答書の内容を遵守し、すべての責任は本契約の受託者が負うものとする。

(目的外利用の禁止)

第4 乙は、本契約の履行に必要な個人情報を、他の用途に使用してはならない。また、第三者の利用に供してはならない。

(複写・複製の禁止)

第5 乙は、本契約の履行に必要な個人情報を、甲の承諾を受けずに複写又は複製してはならない。

(資料の返却)

第6 乙は、本契約が終了したときは、本契約に係るすべての個人情報の資料を、速やかに甲へ返却しなければならない。また、甲の承諾を受けて作成した複写・複製物については、シュレッダー等で破棄し、電子データは完全に消去すること。

(資料の管理・保管)

第7 乙は、本契約にかかる個人情報の管理・保管については、施錠管理できる場所に保管し鍵を厳重に管理するとともに、保管場所以外への持ち出しを禁止し、また、事務室内への立ち入りを規制するなど、個人情報の外部漏洩等の生じないよう細心の注意を払わなければならない。

(事故発生時の報告)

第8 乙は、本契約を履行する上で事故が生じたときは、速やかに甲に連絡するとともに、遅滞なくその状況を甲に書面で報告し、事故処理をしなければならない。

(管理上の立入検査)

第9 甲は、乙の本契約履行に伴う個人情報の保護管理の上で必要があると認めるときは、甲の指定する職員を乙の管理する施設に立ち入らせ、管理の状況その他これに関する設備の状況等を調査することができる。

(契約の解除)

第10 甲は、乙がこの特記事項に定める条項に違反したときは、本契約を解除することができる。

(損害賠償)

第11 乙がこの特記事項に定める条項に違反し、甲又は第三者に損害を与えたときは、乙は当該損害賠償の責を負うものとする。

(疑義等)

第12 この特記事項について疑義が生じた場合又は定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

以上